

Flurstück Nummer	Fläche m ²	Belastung mit Schadstoffen qualitativ	schadstofftechnischer Ansatz Prozent	resultierende Fläche m ²	Angenommene Eindringtiefe m	Kubatur m ³	Tonnagen t
1712/5	1911	hoch - sehr hoch	40	764,4	1,00	764,4	1375,92
1712/6	344	mittel; punktuell hoch	15	137,6	1,50	206,4	371,52

BODEN	<i>Die angenommenen Belastungen des Erdreichs sind Schätzungen!</i>					Gesamtmenge belasteter Boden	1747,44
--------------	---	--	--	--	--	-------------------------------------	----------------

angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepeprier (Boden)	Belastung Z-1.1 bis Z-1.2	k.A.	135,14	250,00
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepeprier (Boden)	Belastung Z-1.2 bis Z-2	k.A.	216,22	400,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)	Belastung > Z-2 bis DK-0	k.A.	54,05	100,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)	Belastung > DK-0 bis DK-I	k.A.	324,32	600,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)	Belastung > DK-I bis DK-II	k.A.	243,24	450,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)	Belastung > DK-II bis DK-III	k.A.	108,11	200,00

Gesamtmenge belasteter Boden	2000,00
-------------------------------------	----------------

BAUSCHUTT	<i>Die angenommenen Belastungen der Bausubstanz sind Schätzungen!</i>					Bauschutt sortenrein /bzw. gemischt	
------------------	---	--	--	--	--	--	--

angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepeprier (Bauschutt)	Belastung Z-1.1 bis Z-1.2	20 - 30 cm	222,22	500,000
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepeprier (Bauschutt)	Belastung Z-1.2 bis Z-2	20 - 30 cm	377,78	850,000
angenommene Belastungen nach Deponieverordnung Bauschutt	Belastung > Z-2 bis DK-0	20 - 30 cm	111,11	250,000
angenommene Belastungen nach Deponieverordnung Bauschutt	Belastung > DK-0 bis DK-I	20 - 30 cm	266,67	600,000
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung Bauschutt	Belastung > DK-I bis DK-II	20 - 30 cm	177,78	400,000
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung Bauschutt	Belastung > DK-II bis DK-III	20 - 30 cm	111,11	250,000

Gesamtmenge belastete Bausubstanz	1266,667	2850,000
--	-----------------	-----------------

Belastete Summen insgesamt

Belastung Z-1.1 bis Z-1.2	250,00	500,000	750,000
Belastung Z-1.2 bis Z-2	400,00	850,000	1250,000
Belastung > Z-2 bis DK-0	100,00	250,000	350,000
Belastung > DK-0 bis DK-I	600,00	600,000	1200,000
Belastung > DK-I bis DK-II	450,00	400,000	850,000
Belastung > DK-II bis DK-III	200,00	250,000	450,000

2000,00	2850,000	4850,000
----------------	-----------------	-----------------

(Boden) (Bauschutt) Summe

I	ENTSORGUNGSLEISTUNGEN - ALTLASTENSANIERUNG	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
1.1	Planungs- und Ingenieurleistungen				
1.2	Gesamte Vorplanung, Erstellung von Unterlagen	1,00	pauschal	3.500,00 €	3.500,00 €
1.3	Gefährdungsburteilung und Klärung aller Arbeitsschutzaufgaben, Behördenmanagement	1,00	pauschal	1.700,00 €	1.700,00 €
1.4	Detailluntersuchung des gesamten Grundstückes (Freiflächen und aufgehende Bausubstanz)	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
1.5	Aufstellung eines Entsorgungs- und Verwertungskonzeptes	1,00	pauschal	2.500,00 €	2.500,00 €
1.6	Massenerhebung und Detailuntersuchung des Standortes	1,00	pauschal	3.000,00 €	3.000,00 €
1.7	Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten	1,00	pauschal	4.500,00 €	4.500,00 €
1.8	Gesamte Bauüberwachung und Fachbauleitung	1,00	pauschal	70.000,00 €	70.000,00 €
1.9	Gutachterliche Gesamtdokumentation und Rechnungsprüfung	1,00	pauschal	7.500,00 €	7.500,00 €
1.10	Projektnebenkosten	1,00	Summe	3.500,00 €	3.500,00 €
	Zwischensumme			116.200,00 €	116.200,00 €
2	Rückbau und Erdarbeiten				
2.1	Gesamte Baustelleninfrastruktur incl. Schwarz- / Weiss Container	1,00	pauschal	15.000,00 €	15.000,00 €
2.1	Entklernung der hoch kontaminierten Bereiche	1,00	pauschal	100.000,00 €	100.000,00 €
2.2	Gesamte Restentkernung der aufgehenden Bausubstanz	1,00	pauschal	65.000,00 €	65.000,00 €
2.3	Gesamter maschineller Rückbau der aufgehenden Bausubstanz	1,00	pauschal	300.000,00 €	300.000,00 €
2.4	Gesamte baubegleitende Erdarbeiten, Verfüllung der Baugruben, Entsiegelung	1,00	pauschal	80.000,00 €	80.000,00 €
2.5	Finale Erdarbeiten, Planum im gesamten Baufeld herstellen	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
2.6	Reservepostion für unvorhergesehene Arbeiten	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
	Zwischensumme			600.000,00 €	600.000,00 €
3	Entsorgungsarbeiten				
3.1	Transport und Entsorgung kontam. Erdmaterial / Bauschutt; bayer. EPP (Belastung Z1.1. bis Z-1.2)	750,00	t	38,00 €	28.500,00 €
3.2	Transport und Entsorgung kontam. Erdmaterial / Bauschutt; bayer. EPP (Belastung Z1.2 bis Z-2)	1250,00	t	48,00 €	60.000,00 €
3.3	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt > Z-2 bis DK-0	350,00	t	55,00 €	19.250,00 €
3.4	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-0 bis DK-I	1200,00	t	88,00 €	105.600,00 €
3.5	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-I bis DK-II	850,00	t	135,00 €	114.750,00 €
3.6	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-II bis DK-III	450,00	t	170,00 €	76.500,00 €
3.7	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt (Sondermüll)	150,00	t	220,00 €	33.000,00 €
	Zwischensumme			754,00 €	437.600,00 €

GESAMTSUMME

1.153.800,00 €



Dr. Matthias Lindinger
Sachverständigenbüro
für Angewandte
Geologie und Umwelt

Berechnung schadstoffbedingte Minderkosten



Flurstück Nummer	Fläche m ²	Belastung mit Schadstoffen qualitativ	schadstofftechnischer Ansatz Prozent	resultierende Fläche m ²	Angenommene Eindringtiefe m	Kubatur m ³	Tonnagen t
1712/5	1911	hoch - sehr hoch	40	764,4	1,00	764,4	1375,92
1712/6	344	mittel; punktuell hoch	15	137,6	1,50	206,4	371,52

BODEN	<i>Die angenommenen Belastungen des Erdreichs sind Schätzungen!</i>				Gesamtmenge belasteter Boden		1747,44
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepepier (Boden)				Belastung Z-1.1 bis Z-1.2	k.A.	135,14	250,00
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepepier (Boden)				Belastung Z-1.2 bis Z-2	k.A.	216,22	400,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)				Belastung > Z-2 bis DK-0	k.A.	54,05	100,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)				Belastung > DK-0 bis DK-I	k.A.	324,32	600,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)				Belastun> DK-I bis DK-II	k.A.	243,24	450,00
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung (Boden)				Belastung > DK-II bis DK-III	k.A.	108,11	200,00
Gesamtmenge belasteter Boden						1750,00	

BAUSCHUTT	<i>Die angenommenen Belastungen der Bausubstanz sind Schätzungen!</i>				Bauschutt sortenrein /bzw. gemischt		
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepepier (Bauschutt)				Belastung Z-1.2	20 - 30 cm	222,22	500,000
angenommene Belastungen nach bayerischem Eckpunktepepier (Bauschutt)				Belastung Z-2	20 - 30 cm	750,00	850,000
angenommene Belastungen nach Deponieverordnung Bauschutt				Belastung DK-0	20 - 30 cm	350,00	250,000
angenommene Belastungen nach Deponieverordnung Bauschutt				Belastung DK-I	20 - 30 cm	350,00	600,000
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung Bauschutt				Belastung DK-II	20 - 30 cm	350,00	400,000
angenommene Belastungen nach Depomoeverordnung Bauschutt				Belastung DK-III	20 - 30 cm	250,00	250,000
Gesamtmenge belastete Bausubstanz						2600,000	

I	ENTSORGUNGSLEISTUNGEN - ALTLASTENSANIERUNG	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
1.1	Planungs- und Ingenieurleistungen				
1.2	Gesamte Vorplanung, Erstellung von Unterlagen	1,00	pauschal	3.500,00 €	3.500,00 €
1.3	Gefährdungsbeurteilung und Klärung aller Arbeitsschutzauflagen, Behördenmanagement	1,00	pauschal	1.700,00 €	1.700,00 €
1.4	Detailuntersuchung des gesamten Grundstückes (Freiflächen und aufgehende Bausubstanz)	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
1.5	Aufstellung eines Entsorgungs- und Verwertungskonzeptes	1,00	pauschal	2.500,00 €	2.500,00 €
1.6	Massenerhebung und Detailuntersuchung des Standortes	1,00	pauschal	3.000,00 €	3.000,00 €
1.7	Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten	1,00	pauschal	4.500,00 €	4.500,00 €
1.8	Gesamte Bauüberwachung und Fachbauleitung	1,00	pauschal	70.000,00 €	70.000,00 €
1.9	Gutachterliche Gesamtdokumentation und Rechnungsprüfung	1,00	pauschal	7.500,00 €	7.500,00 €
1.10	Projektnebenkosten	1,00	Summe	3.500,00 €	3.500,00 €
	Zwischensumme			96.200,00 €	96.200,00 €
2	Rückbau und Erdarbeiten				
2.1	Gesamte Baustelleneinfrastruktur incl. Schwarz- / Weiss Container	1,00	pauschal	15.000,00 €	15.000,00 €
2.1	Entkernung der hoch kontaminierten Bereiche	1,00	pauschal	100.000,00 €	100.000,00 €
2.2	Gesamte Restentkernung der aufgehenden Bausubstanz	1,00	pauschal	65.000,00 €	65.000,00 €
2.3	Gesamter maschineller Rückbau der aufgehenden Bausubstanz	1,00	pauschal	300.000,00 €	300.000,00 €
2.4	Gesamte baubegleitende Erdarbeiten, Verfüllung der Baugruben, Entsiegelung	1,00	pauschal	80.000,00 €	80.000,00 €
2.5	Finale Erdarbeiten, Planum im gesamten Baufeld herstellen	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
2.6	Reservepostion für unvorhergesehene Arbeiten	1,00	pauschal	20.000,00 €	20.000,00 €
	Zwischensumme			600.000,00 €	600.000,00 €
3	Entsorgungsarbeiten				
3.1	Transport und Entsorgung kontam. Erdmaterial / Bauschutt; bayer. EPP (Belastung Z1.1. bis Z-1.2)	750,00	t	38,00 €	28.500,00 €
3.2	Transport und Entsorgung kontam. Erdmaterial / Bauschutt; bayer. EPP (Belastung Z1.2 bis Z-2)	1250,00	t	48,00 €	60.000,00 €
3.3	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt > Z-2 bis DK-0	350,00	t	55,00 €	19.250,00 €
3.4	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-0 bis DK-I	1200,00	t	88,00 €	105.600,00 €
3.5	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-I bis DK-II	850,00	t	135,00 €	114.750,00 €
3.6	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt DK-II bis DK-III	450,00	t	170,00 €	76.500,00 €
3.7	Transport und Entsorgung kontaminiertes Erdmaterial / Bauschutt (Sondermüll)	150,00	t	220,00 €	33.000,00 €
	Zwischensumme			754,00 €	437.600,00 €

GESAMTSUMME

1.850.000,00 €



Dr. Matthias Lindinger
Sachverständigenbüro
für Angewandte
Geologie und Umwelt

Besprechungsprotokolle



Besprechungsprotokoll

Anwesen [REDACTED]

Datum:	09.03.2023
Uhrzeit:	09:30 – 12:15
Projekt:	2023-506 Rechtsache [REDACTED]

Anwesende:

- Eigentümer, [REDACTED]
- SV Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, *Herrn Dr. Matthias Lindinger*

- Zum Termin erschienen ist der Eigentümer des Anwesens [REDACTED]. Herr [REDACTED] Vertreter(innen) der Stadt Kaufbeuren waren zu diesem Termin ebenfalls eingeladen, sind aber nicht erschienen.
- Nach 10 Minuten Wartezeit erfolgte zunächst eine Besprechung der Standortgeschichte und danach eine sehr detaillierte, intensive Begehung der Örtlichkeiten mit [REDACTED].
- [REDACTED] erläuterte die Firmengeschichte. Gemäß seinen Angaben wurde der Betrieb Ende der 40er Jahre gegründet. Dieser sei bis Ende 2000 stetig und konstant organisch gewachsen. Zunächst wurden Perlen und Ketten aus Glaselementen über Stangenglas hergestellt. Die Bearbeitung erfolgte mittels Vorheizen, Pressen und mechanischer Bearbeitung.
- Im Zuge der weiteren Standortgeschichte wurden diese Arbeiten immer weiter verfeinert und erweitert. Weiter wurde eine zweite Produktlinie aufgebaut, über kunststoffbasierte Produkte, die dann im Anschluss maschinell veredelt wurden (lackiert, vakuum-bedampft, galvanisiert).
- Die dritte Produktlinie bestand darin, dass Portfolio des damaligen Unternehmens auf Zubehörteile von größeren Herstellern (Automobilbereich, Waschmaschinen etc.) auszuweiten. Die nun in großen Stückzahlen hergestellten Sonderanfertigungen aus Kunststoff machten den Einsatz einer größeren Galvanik erforderlich.
- Gegen Ende des Arbeitslebens des [REDACTED] der zuletzt als Geschäftsführer in diesem Betrieb tätig war, kam es zu einer Verpachtung der Betriebsräume. Ebenfalls sei ein Insolvenzverfahren angemeldet und nach längeren juristischen Auseinandersetzungen abgeschlossen worden. Die Details zu dieser damit verbundenen betrieblichen Auflösung und zu rechtlichen Fragen betreffend der Verantwortlichkeit des Pächters sind im vorliegenden Falle nicht von Interesse. Der damalige Zustandsstörer (Pächter) ist nicht mehr greifbar, die Haftung für mögliche Umweltschäden (u.a. in der Bausubstanz, aber auch im Boden und Grundwasser) liegt somit beim Handlungsstörer [REDACTED].
- Im Anschluss an diese umfassenden Ausführungen des [REDACTED] erfolgte eine sehr detaillierte Begehung der Örtlichkeiten. Es wurde hierbei augenscheinlich festgestellt, dass insbesondere im Bereich der Unterkellerungen und Maschinenstandorte bzw. im gesamten Bereich von der Galvanik und angrenzender Räumlichkeiten erhebliche, deutlich wahrnehmbare Schadstoffverunreinigungen, insbesondere von Böden, aber auch möglicherweise im Putz der aufgehenden Wände und in der Bausubstanz (Bodenplatten, alte Dielen etc.), vorhanden sind. Teilweise finden sich ehemalige Produktabfälle deutlich erkennbare durch Ausblühungen oder auffallende Färbungen in der Bausubstanz.

- In den ehemaligen betrieblichen Räumlichkeiten sind die visuell erkennbaren Schadstoffverunreinigungen der aufgehenden Bausubstanz deutlich geringer. Es handelt sich hierbei um die für ähnlich alte Bauwerke „üblichen“ Verfüllmengen in Zwischendecken bzw. bautechnisch zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baumaterialien (z.B. Gussasphaltbeläge Strohputzdecken etc.).
- Im Anschluss an die Begehung der Räumlichkeiten wurden die Außenflächen des Grundstückes begangen. Hierzu teilte [REDACTED] mit, dass es für diesen Bereich keine altlastentechnische Untersuchungen gäbe.
- Im Zuge der Objektbegehung wurden viele Bohrpunkte durchgeführter schadstofftechnischer Untersuchungen eines Schadstoffgutachters festgestellt. [REDACTED] wird dieses Gutachten dem Unterzeichner nicht zur Einsicht zur Verfügung stellen, da er dieses im Privatauftrag durchgeführt habe und die Zusammenarbeit mit der Stadt Kaufbeuren aus seiner Sicht hier ihm derzeit keinen Spielraum lasse.
- In der Diskussion weiterer Untersuchungen teilt [REDACTED] mit, die [REDACTED] bzw. die technischen Fachbehörden (Umweltamt Kaufbeuren, Wasserwirtschaftsamt) haben sowohl Bauakten als auch andere Untersuchungen, insbesondere beispielsweise des behandelten Abwassers der Galvanik im Abstrom des Standortes, vorgenommen bzw. veranlasst. Auch diese Untersuchungsbefunde liegen dem Unterzeichner derzeit nicht vor.
- Der Unterzeichner erklärt, dass er zunächst bei der [REDACTED] Akteneinsicht vornehmen will und auch die zuständigen technischen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten) sowie die Sachverständige [REDACTED] zum Sachverhalt noch einmal konsultieren wird.
- Der Unterzeichner erklärt weiter, dass er es - zum jetzigen Zeitpunkt - als wenig zielführend erachtet, noch einmal die mehr oder weniger identischen Untersuchungen der aufgehenden Bausubstanz vorzunehmen. Derartige Untersuchungen würden mindestens 30.000,00 € Kosten verursachen. Daher sei es ggf. zielführender, möglicherweise die vorhandenen Gutachten über die technischen Fachbehörden und die [REDACTED] einzusehen und schließlich -bei Bedarf- in den Freiflächen ergänzende Untersuchungen durchzuführen.
- In erster Würdigung und Zusammenfassung des Sachverhaltes geht der Unterzeichner davon aus, dass bedingt durch die sehr hohen Schadstoffgehalte in der gesamten hier begangenen Bausubstanz erhebliche schadstofftechnische Minderkosten anfallen werden, womit der Restwert des zu bewertenden Grundstücks möglicherweise massiv beeinträchtigt werde und bzw. möglicherweise sogar negativ ausfallen wird.
- Der Unterzeichner erklärt, dass er sich zur weiteren Vorgehensweise auch mit dem Amtsgericht eng abstimmen wird.

Aufgestellt am 13.03.2023

Für die Richtigkeit

Dr. Lindinger GmbH & Co. KG

*Sachverständigenbüro für
Angewandte Geologie & Umwelt*



Dr. Matthias Lindinger
(Dipl.-Geol.; Wirtschafts-Ing.)

Verteiler: zur Kenntnis

Amtsgericht Kaufbeuren



E-Mail: poststelle@ag-kf.bayern.de

Besprechungsprotokoll

Datum:	13.04.2023
Uhrzeit:	09:00 - 12:15
Projekt:	2023-506 Rechtsache [REDACTED]

Anwesende:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- SV Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, Herrn Dr. Lindinger

- Der Unterzeichner nimmt den angekündigten Termin in Sachen Rechtsache [REDACTED] im Gebäude der Stadt Kaufbeuren, Abteilung Umwelt bei Herrn [REDACTED] war. Herr [REDACTED] hat hierzu in seinem Hause vorhandene Akten und Unterlagen vorbereitet und stellt diese zur Einsichtnahme dem Unterzeichner zur Verfügung.
- Im Vorfeld der Akteneinsicht stimmte sich der Unterzeichner noch einmal grundlegend zum Sachverhalt mit Herrn [REDACTED] ab.
- Herr [REDACTED] berichtete zunächst, dass von Seiten der [REDACTED] die [REDACTED] hier vertreten durch Herrn [REDACTED] das Zwangsversteigerungsverfahren initiiert hat. Er habe von diesem Sachverhalt erst im Zuge der Weiterleitung entsprechender Schriftsätze des Unterzeichners erfahren.
- Weiter teilt Herr [REDACTED] mit, dass ihm der Standort bekannt sei, denn er selbst habe als Sachbearbeiter im Wasser- und Bodenschutzrecht von Juli 2001 bis Ende 2011, auf dem vorgenannten Grundstück Abwasserprobenahmen durchgeführt. Im Rahmen der Probenahme wurde auch der Zugangsbereich, die Produktionsstätte und die Abwasserreinigung in Augenschein genommen. Des Weiteren wurde beim zuständigen Mitarbeiter der Abwasserbehandlung der Fa. [REDACTED] immer nach Störungen oder außergewöhnlichen Ereignissen gefragt.
- Das Grundstück wurde bisher nicht in das Altlastenkataster aufgenommen.
- Es sei ihm auch bekannt, dass ein Investor (jetzt [REDACTED] bei [REDACTED] bei der damaligen [REDACTED] in den Betrieb eingestiegen und diesen übernommen hat. Ob und in welcher Funktion Herr Bernt Hans bei der Fa. [REDACTED] fungierte, ist Herrn [REDACTED] nicht bekannt. Zum Zeitraum der Verpachtung wird noch ein Dokument übermittelt.
- Nach der Beendigung des Pachtvertrages zwischen Herrn [REDACTED] und der Fa. [REDACTED] wurde die Produktionsstätte stillgelegt.

Aus Sicht der Umweltabteilung bestand mit dem Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude Handlungsbedarf, da die noch befüllten alten Galvanikbecken und Behälter

eine Gefahr darstellten. Es stand zu befürchten, dass die Schadstoffe aus dem Gebäude austreten. Eine mögliche Verunreinigung im Boden und Grundwasser bzw. eine weitere Verunreinigung der Bausubstanz wären die Folge gewesen.

- Die Galvanikanlage sei, im Zuge des Stilllegungsprozesses im Jahre 2012, daher Gegenstand fachbehördlicher Ermittlungen und Bewertungen gewesen. Man habe, im Sinne des Vollzuges des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des bayerischen Abfallgesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, die Fa. [REDACTED] als Störer aufgefordert, gefährliche Chemikalien auf dem Grundstück Goldstraße 13 in Kaufbeuren-Neugablonz (ehemaliger Galvanikbetrieb [REDACTED]) sach- und fachgerecht zu entsorgen bzw. zu beseitigen.
- Diese Maßnahmen seien auch von der [REDACTED] durchgeführt worden.
- Nach Vollzug dieser Arbeiten habe es, von Seiten des Amtes für Umwelt der Stadt Kaufbeuren, aus fachlicher Sicht, keinen weiteren dringlichen Handlungsbedarf gegeben, da das Gefährdungspotential beseitigt und das Dach abgedichtet worden war. Die bauliche Substanz des Gebäudes kann sich aber zukünftig wieder verschlechtern.
- Der Unterzeichner fragt nach, ob in den Freiflächen des zu bewertenden Anwesens, aus Sicht des Herrn [REDACTED] ein Eintragsrisiko von Schadstoffen vorhanden sei oder vorhanden gewesen sei. Dies kann Herr Schmal nicht abschließend beantworten und verweist auf die Aktenlage.
- Der Unterzeichner erklärt, dass gemäß seinem bisherigen Kenntnisstand und seinem visuellen Eindruck bei der durchgeführten Objektbegehung, eine erhebliche Schadstoffbelastung der Bausubstanz zu erwarten sei.

Auskunft Herr [REDACTED]:

Wenn über einen längeren Zeitraum oder in erheblichen Umfang mit möglichen Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes nicht unerhebliche Einträge von Schadstoffen in den Boden vermuten lassen, wäre das betroffene Flurstück in das Altlastenkataster aufzunehmen. Solch eine Vermutung muss allerdings belegbar sein.

Da der damalige Stand der Technik eingehalten war, Genehmigungen vorhanden und keine Betriebsstörungen bekannt wurden – siehe Abwasserprobenahme – liegen die Belege für eine Aufnahme in das Altlastenkataster nicht vor.

Der Umweltabteilung ist bekannt, dass weitere Gutachten erstellt wurden. Deren Inhalt ist der Umweltabteilung aber nicht bekannt.

- Es könne somit auch nicht ausgeschlossen werden, dass - möglicherweise - zumindest obere Bodenschichten unter dem Bauwerk - insbesondere höher mobile Schadstoffe (z. B. Lösemittel, Chromat u. dgl.) - schadstofftechnisch beeinträchtigt seien.
- Aus den Ergebnissen durchgeführter hydrogeologischer Untersuchungen im Stadtgebiet von Neugablonz und der Munitionsfundstelle Märzenburg aus dem Jahre 2008 ergibt sich, dass der Grundwasserstand mindestens 30 - 35 m unter Geländeniveau liegt.
- Sowohl der Unterzeichner als auch Herr [REDACTED] gehen davon aus, dass ein Risiko für das Grundwasser somit, auf Grund der mächtigen, ungesättigten Bodenzone wohl eher unwahrscheinlich ist, der Sachverhalt könne aber nur über konkrete Messungen des Grundwassers in dann auf dem Grundstück herzustellender Grundwassermessstellen gesichert

bewertet werden. Der Unterzeichner geht von Kosten über 20.000.- € aus um qualifizierte Grundwassermessstellen auf dem Standort zu erreichen und diese zu beproben.

- Der Unterzeichner erhält diesbezüglich von Herr [REDACTED] einen Lageplan mit Grundwasserganglinien und vorhandenen Messstellen im hier zu bewertenden Einzugsbereich (siehe Anlage).
- Im Anschluss an diese Besprechung wurde dem Unterzeichner die Gelegenheit gegeben, Akteneinsicht zu nehmen und Kopien diverser Unterlagen zu erstellen. Es wird ebenfalls - in Abstimmung mit Herrn [REDACTED] - festgestellt, dass für die damals betriebene Galvanikanlage keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung notwendig bzw. vorhanden war. Der Standort war baurechtlich genehmigt.

Die ältere baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor. Sie enthielt vermutlich keine nennenswerten Umweltauflagen. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Abwassereinleitung lag vor. Eine eigenständige abfallrechtliche Genehmigung sieht der Rechtsbereich nicht vor.

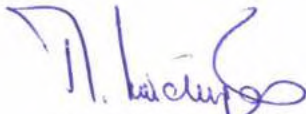
- Der Unterzeichner fasst nach Eintreffen von Herrn [REDACTED] seinen Zwischenstand der umweltfachlichen Bewertung ab Aktenbegehung zusammen. Er geht davon aus, dass das Grundstück, auf Grund der erheblichen Schadstoffbelastungen in der Bausubstanz und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im oberen Erdreich, keinen positiven Ertragswert generieren könnte.
- Der Unterzeichner führt hierzu aus, dass Herr [REDACTED] ein, auf dessen Veranlassung beauftragtes, Schadstoffgutachten der aufgehenden alten Bausubstanz nicht zur Verfügung stellt, um die Frage einer möglichen Schadstoffbelastung im Gebäude und möglicherweise im Untergrund besser abschließend bewerten zu können.
- Der Unterzeichner erklärt, dass er noch einmal auf Herrn [REDACTED] zugehen möchte, mit der Bitte, dieses Gutachten doch vorzulegen.
- Denn es könne, aus seiner Sicht, vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, nicht ausgeschlossen werden könne, dass Herrn [REDACTED] bzw. möglicherweise Familienangehörige zu einem gegebenen Zeitpunkt als „Störer“ belangt werden könnten, um erforderliche Schadstoffuntersuchungen durchzuführen, damit der bisherige Kenntnisstand erweitert und eine fachbehördliche Bewertung der betroffenen Schutzgüter im Sinne des Bodenschutzgesetzes bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt werden kann.
- Herr [REDACTED] erklärt sich mit der weiteren Vorgehensweise einverstanden, dass der Unterzeichner noch einmal Herrn [REDACTED] kontaktieren möge.
- Auf Grundlage der erhaltenen Unterlagen und Gutachten wird der Unterzeichner dann, entsprechend der vom Amtsgericht Kaufbeuren erteilten, ergänzenden Verfügung vom 04.04.2023 die Ermittlung der schadstoffbedingten Minderkosten des zu bewertenden Objektes (ohne technische Untersuchungen) vornehmen.
- Der Unterzeichner teilt hierzu mit, dass Herr [REDACTED], sollte die [REDACTED] weitere Fragen vom Sachverständigen beantwortet haben wollen, gebeten wird, in diesem Falle ein entsprechendes Schreiben an das Amtsgericht Kaufbeuren zu erstellen.

- Die Besprechung endete um 10:45 Uhr, der Unterzeichner hat um 11:45 Uhr die Räumlichkeiten des Umweltamtes der [REDACTED] verlassen, um weitere Akten beim WWA-Kempten einzusehen.

Aufgestellt am 14.04.2023

Für die Richtigkeit

Dr. Lindinger GmbH & Co. KG
*Sachverständigenbüro für
Angewandte Geologie & Umwelt*



Dr. Matthias Lindinger
(Dipl.-Geol., Wirtschafts-Ing.)

Verteiler:

Amtsgericht Kaufbereuen
[REDACTED]

Frau [REDACTED]

Herrn [REDACTED]
Herrn [REDACTED]

E-Mail: poststelle@ag-kf.bayern.de

E-Mail: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Besprechungsprotokoll

Datum:	20.06.2023
Uhrzeit:	09:00 – 10:45
Projekt:	2023-506 Rechtsache [REDACTED]

Anwesende:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- SV Dr. M. Lindinger GmbH & Co. KG, Herr Dr. Lindinger

Besprechungspunkt: Schadstofftechnisches Gutachten der aufgehenden Bausubstanz

- In Abstimmung mit den Herren [REDACTED] und Herrn [REDACTED], Eigentümer des Anwesens [REDACTED] fand eine letzte Besprechung zur schadstofftechnischen Bewertung des Objektes [REDACTED] in den Räumlichkeiten des Rathauses der [REDACTED] statt.
- Der Unterzeichner erklärt zunächst, dass das Gericht eine Fristverlängerung bis Ende Juni 2023 erteilt hat.
- Herr [REDACTED] erklärt, dass die [REDACTED] (ehemaliger Gläubiger) mit ihm in Kontakt getreten sei, betreffend kaufmännische Fragen. Der Unterzeichner erklärt, dass diese Punkte nicht Gegenstand seines Gutachtens sind, sondern ausschließlich fachtechnische Fragen zur Schadstoffrelevanz und den damit verbunden, möglichen Minderkosten des Objektes [REDACTED].
- Herr [REDACTED] legt ein Gutachten zu einer orientierenden Untersuchung der aufgehenden Bausubstanz des Ingenieurbüros BSB Kempten aus 87437 Kempten aus dem Jahre 2020 vor. Demnach wurden im Zeitraum Oktober 2019 bis Mai 2020 von diesem Büro, im Privatauftrag des Herrn [REDACTED] insgesamt 19 Bohrkern sowie 31 weitere Mischproben und Handstücke in der aufgehenden Bausubstanz angelegt und die Bausubstanz schadstofftechnisch untersucht.
- Als Auftragsrahmen gibt der Gutachter eine geplante Umnutzung (Gebäudeabriss) über Herrn [REDACTED] an. Fachbehördliche Auflagen bestanden für diese Untersuchung nicht.
- Auf Grundlage mehrerer Objektbegehungen hat der Fachgutachter ein mehrstufiges, technisches Untersuchungskonzept realisiert und die Bausubstanz untersucht.
- Gemäß den eingesehenen Gutachten finden sich, insbesondere im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten bei der Galvanik hohe Belastungen an Chrom in der Bausubstanz im Bereich von 15.000 mg/kg – 22.000 mg/kg.
- Auch die Bodenbeläge in diesem Bereich weisen hochgradige Verunreinigungen an Mineralölkohlenwasserstoffen auf.

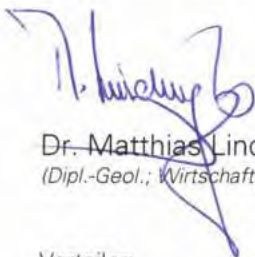
- Der beauftragte Fachgutachter stellt somit im Bereich der ehemaligen Galvanik „sogenannten gefährliche Abfälle“ fest, die einer sach- und fachgerechten Entkernung durch entsprechend qualifizierter Unternehmen erforderlich machen. Im Bericht des Gutachters wird darauf hingewiesen, dass für eine notwendige Entkernung die Vorgaben der technischen Richtlinien Gefahrstoffe TRGS 555, TRGS 519 (Asbest) sowie TRGS 521 (Gefahrstoffverordnung) notwendig werden.
- Schadstofftechnische Kalkulationen für den vorgesehenen Rückbau, einschließlich der damit verbundenen, fachtechnischen Begleitung und entsprechenden Entsorgungskosten, finden sich in dem eingesehenen Gutachten nicht.
- Gegen Ende der Besprechung erklärt der Unterzeichner, dass er nun fristgemäß sein Fachgutachten erstellen wird. Auf Grundlage des vorliegenden Wertgutachtens wird der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben (Abfallrecht, Bodenschutzrecht, Wasserrecht) die schadstoffbedingten Minderkosten ermitteln. Zum einen wird seine Kalkulation die gesamten Rückbaukosten und Beseitigung der Schadstoffbelastung beinhalten, zum anderen wird auch alternativ die Variante einer eingeschränkten Nutzung (gewerblich, industriell) bzw. damit verbundener Versiegelung vom Unterzeichner berücksichtigt.
- Der Unterzeichner erklärt, dass er beim jetzigen Zeitpunkt davon ausgeht, dass die schadstoffbedingten Minderkosten den Wert des gesamten Objektes deutlich überschreiten werden.
- Das Gespräch verlief einvernehmlich und sachlich und endete gegen 10:45 Uhr. Der Unterzeichner erklärt, dass, sollten fachliche Fragen nach Fertigstellung des Gutachtens bestehen, diese über das Gericht eingereicht werden können. Der Unterzeichner selbst, wird sein Gutachten lediglich an das Gericht versenden und unterliegt nach wie vor der Schweigepflicht.
- Zuletzt erklärt der Unterzeichner, dass die zuständige technische Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Kempten (hier vertreten durch Frau [REDACTED]) für weitere Auskünfte, insbesondere gegenüber der [REDACTED], sicherlich gerne zur Verfügung steht.

Aufgestellt am 20.06.2023

Für die Richtigkeit

Dr. Lindinger GmbH & Co. KG

Sachverständigenbüro für
Angewandte Geologie & Umwelt



Dr. Matthias Lindinger
(Dipl.-Geol.; Wirtschafts-Ing.)

Verteiler:

Amtsgericht Kaufbeuren

[REDACTED]

Frau [REDACTED]

Herrn [REDACTED]

E-Mail: poststelle@ag-kf.bayern.de

E-Mail: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]