

Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer-Bau NRW
öbv Sachverständiger gem. § 36 GewO und § 18 BBodSchG
(Bodenschutz und Altlasten)

Beprobungslose Erkundung
Zur Altlastensituation

Zwangsversteigerungssache
Günter Simon, Solingen
Haaner Str./Vohwinkeler Str. 145 F

AZ: 400 K 189/20

Auftraggeber:

Amtsgericht Wuppertal

Abteilung 400

Eiland 2

42103 Wuppertal

Ansprechpartner:
Herr Biesemann



Stand: 22.03.2023
Index: 230322_221102 Simon G. HE
Dieser Bericht umfasst 7 Seiten

Ausfertigung 01

Grundstück

Adresse:
Vohwinkeler Str. 145 F
42329 Wuppertal

Grundbuch Vohwinkel, Blatt 6189 u. 6017
Gemarkung : Vohwinkel, Flur 66
Flurstücke 1855 u. 3002

Fläche mit Gebäude 3.466 m²
Nördliche Freifläche 2.075 m²



Abbildung 1: Grundstück: Lageplan

Berichtersteller:

öbv-Sachverständiger gem. § 36 GewO und § 18 BBodSchG
(Bodenschutz und Altlasten)
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer-Bau NRW

Diplom-Geograph Norbert Klipsch

Brüderstraße 20
42105 Wuppertal

Wuppertal, 22.03.2022


N. Klipsch
GeoKlipsch



Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass	4
1.2	Aufgabenstellung.....	4
1.3	Quellenangaben.....	4
2	Durchgeführte Untersuchungen.....	5
2.1	Historische (beprobungslose) Erkundung - HE.....	5
2.2	Fazit	7

Abbildungsverzeichnis

	Blatt
Abbildung 1: Grundstück: Lageplan	2
Abbildung 2: Ablagerungen am Ostrand	6
Abbildung 3: Stellflächen im Norden	6
Abbildung 4: Ablagerungen am Ostrand	7
Abbildung 5: Stellflächen im Nordosten	7

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Luftbilder

Anlage 2 Kostenabschätzung OU

1 Einleitung

1.1 Anlass

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks Vohwinkeler Str. 145 F in Wuppertal hat das Gericht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens das Sachverständigenbüro Roswitha Harnach, Dortmund, mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (s.[1]) beauftragt. Aus der Auskunft zum Altlastenkataster geht hervor, dass für das Grundstück ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen vorliegt.

1.2 Aufgabenstellung

Der Autor wurde dann vom Amtsgericht Wuppertal mit Schreiben vom 09.11.2022 gebeten, eine erste sachverständige Ersteinschätzung hinsichtlich etwaiger Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Quellenangaben

- [1] Amtsgericht Wuppertal: Mit Schreiben vom 21.11.2022 übersandte Unterlagen (Grundbuchauszug, Verkehrswertgutachten, Altlastenkatasterauskunft)
- [2] Geologische Karte 1:25.000, Blatt 4708 Wuppertal-Elberfeld, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Krefeld 1979
- [3] Wuppertaler Umwelt- und Geodatenportal: Flurstücksplan 10.01.2023
- [4] Wuppertaler Umwelt- und Geodatenportal: 11 Luftbilder 1928 bis 2022
- [5] Google Earth: Luftbilder 2001-2021

2 Durchgeführte Untersuchungen

2.1 Historische (beprobungslose) Erkundung - HE

Der im Altlastenkataster eingetragene Verdacht [1] basiert auf Hinweisen zu Bodenauffüllungen auf dem besagten Grundstück. Diesbzgl. habe ich einen Ortstermin durchgeführt, bei dem sich die Hinweise auf Bodenablagerungen bestätigt haben.

Abgesehen davon, dass das Grundstück offensichtlich zur Nutzung als Verkehrs-, Bau- und Lagerflächen durch Bodenumlagerungen oder -auffüllungen terrassiert wurde, wurden am Ostrand des Grundstücks mehrere Meter mächtige, heterogen zusammengesetzte, ungenehmigte Ablagerungen, die lt. Eigentümer von einem Mieter dort zurückgelassen wurden.

Weiter wurden im Rahmen einer beprobungslosen Recherche Informationen zum geol. Untergrund sowie zur historischen Entwicklung der Grundstücksfläche gesammelt, um erste Rückschlüsse auf den Umfang und die Geschichte der dort vorhandenen Auffüllungen ziehen zu können.

2.1.1 Geologie

Das Grundstück befindet sich gem. der geol. Karte im Bereich einer tektonischen Störungszone [2]. Südlich davon stehen im Untergrund graue und rote Schiefer der devonischen Brandeberg-Schichten an. Nördlich und östlich davon steht dunkler, verkarsteter devonischer Massenkalk an (Schwelmer Kalk). Der Massenkalk wird hier weitestgehend von tertiären Quarzsanden überlagert.

Auf der östlich bzw. nordöstlich an das Grundstück angrenzenden Fläche hat im Massenkalk offenbar Bergbau stattgefunden.

Lt. Eigentümer ist es in der Vergangenheit neben der Südostecke des Gebäudes einen Erdfall gegeben. Das entstandene Loch wurde mit ca. 80 m³ Beton verfüllt. Der Erdfall spricht dafür, dass auch im südlichen, zumindest aber im südöstlichen Teil des Grundstücks im Untergrund noch verkarsteter Massenkalk ansteht und keine Brandeberg-Schichten.

2.1.2 Nutzungsgeschichte

Das Grundstück war von 1928 bis 1979 gärtnerisch genutzt.

1985 ist die Südhälfte des Grundstücks aufgefüllt und wird der nördliche Teil als Stellplatz für LKW, Auflieger oder Container genutzt. Die gleiche Nutzung zeigt sich 1991.

1997 ist auf der südlichen Auffüllung dann das heutige Gebäude vorhanden und wurde offenbar frisch die Stützwand zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet.

Bis 2007 wurden vornehmlich im nördlichen Teil des Grundstücks Baumaterialien gelagert. 2012 und 2018 werden die Flächen dann v. a. als Stellflächen für PKW, LKW und Container genutzt. Wobei im Osten die Nutzung z. T. ein Stück bis auf das Nachbargrundstück reicht.

2022 beschränkt sich die v. g. Nutzung auf den Nordteil (s. Abbildung 3 u. Abbildung 5), während am Ostrand des Grundstücks mehrere Meter mächtige, Auffüllungen (s. Abbildung 2) vorhanden sind. Die ersten Bodenablagerungen begann zwischen 6/2019 und 3/2020 in der Südostecke des Grundstücks [5] und wurden dann bis 2022 (s. Anlage 1.3) sukzessive nach Norden erweitert.

Teilweise enthalten die heterogen zusammengesetzten Ablagerungen neben Bauschutt auch Dachpappe und Vegetation (s. Abbildung 2 u. Abbildung 4). Die auf den Stellflächen vorhandenen Container (Abbildung 3 u. Abbildung 5) stammen lt. Eigentümer vom Vormieter und sind mit undefiniertem Mischmüll befüllt, der in der Entsorgung sicherlich teuer ist.



Abbildung 2: Ablagerungen am Ostrand



Abbildung 3: Stellflächen im Norden



Abbildung 4: Ablagerungen am Ostrand



Abbildung 5: Stellflächen im Nordosten

Die Vornutzung war bis 1979 unbedenklich. Auch die nachfolgende gewerbliche Nutzung als LKW- und Containerstellfläche sowie als Lagerfläche für Baustoffe lässt i. R. keine gravierenden Kontaminationen erwarten. Allerdings wurde das gesamte Grundstück im Rahmen der gewerblichen Nutzung anthropogen überprägt und erfolgten dabei Terrassierungen und Auffüllungen, die auch Schadstoffe enthalten können. Insbesondere die jüngsten Bodenmieten an der Ostseite wurden ungenehmigt abgelagert und sind vorauss. zu entsorgen.

2.2 Fazit

Im Rahmen der der beprobungslosen Erkundung hat sich der Verdacht auf etwaig schädliche Bodenveränderungen bzw. ungenehmigte Bodenablagerungen bestätigt.

Das gesamte Grundstück ist anthropogen überprägt. Um Einschätzungen zum Gefährdungspotential der vorhandenen Auffüllungen für die Umwelt und zur abfallrechtlichen Einstufung der Auffüllungen treffen zu können sind Feld- und Laboruntersuchungen erforderlich.

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen kann dann überprüft werden, welchen Umfang die verschiedenen auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen haben und ob davon Umweltgefahren ausgehen denen begegnet werden muss bzw. welche Entsorgungskosten ggf. mit der Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Grundstücks verbunden sind.

Eine Kostenabschätzung für entsprechende Bodenuntersuchungen liegt bei.

Die Betretungs- und Beprobungserlaubnis des Eigentümers dazu liegt vor.



1928



1979



1985



1991

Wuppertal
Vohwinkeler Str. 145 F

Maßstab
- ohne -

Luftbilder [4]

Anlage 1.1



1997



2002



2005



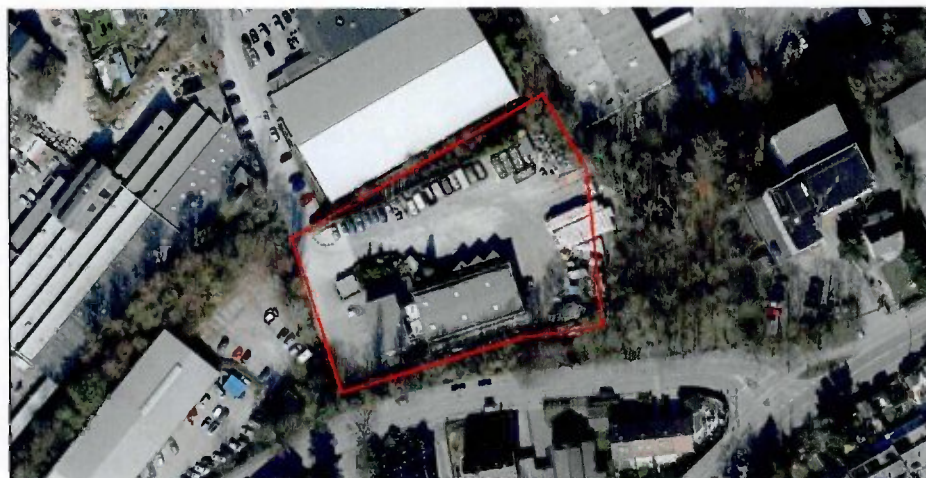
2007

Wuppertal
Vohwinkeler Str. 145 F

Maßstab
- ohne -

Luftbilder [4]

Anlage 1.2



2012



2018



2022

Wuppertal
Vohwinkeler Str. 145 F

Maßstab
- ohne -

Luftbilder [4]

Anlage 1.3

Titel I	Vorarbeiten	Menge	Art	EP [€]	GP [€]
Pos. 1.1	Klären der Aufgabenstellung, Auswertung vorliegender Unterlagen (ggf. Ortstermin)				
Pos. 1.1.1	Sachverständiger Gutachter				
Pos. 1.1.2	Projektingenieur				
Pos. 1.1.3	PKW-Kosten				
Pos. 1.2	Erstellen des Untersuchungskonzeptes	1	psch	80,00	80,00
Pos. 1.3	Kabel-/Leitungen				
Pos. 1.3.1	Sofern diese nicht der AG zur Verfügung stellt: Recherchen bzgl. Kabel- und Leitungsplänen bei den relev. Stellen	3	psch	80,00	240,00
Pos. 1.3.2	Sofern diese nicht der AG zur Verfügung stellt: Erwerb von Plänen	1	psch	50,00	50,00
Pos. 1.3.3	Sofern die Sondierpunkte nicht durch AG freigegeben werden: Auswertung von Kabel- und Leitungsplänen	1	Std	80,00	80,00
Summe Titel I					450,00

Titel II	Feldarbeiten	Menge	Art	EP [€]	GP [€]
Pos. 2.1	Vor-Ort-Betreuung, Bodenansprache				830,00
Pos. 2.1.1	Zeitaufwand (Bohrüberwachung, Probenahme, Koordination, Arbeitsschutz, pedol. Bodenansprache etc.)	10,00	Std	80,00	800,00
Pos. 2.1.2	PKW-Kosten	50	km	0,60	30,00
Pos. 2.2	Geräte u. Material für Probenahme				102,50
Pos. 2.2.1	Gestellung von handgeführten Geräten, je Einsatztag	1	Tag	50,00	50,00
Pos. 2.2.2	Gestellung von Probenbehältnissen bis 5 l	6	Stck	3,00	18,00
Pos. 2.2.3	Gestellung von Probenbehältnissen bis 10 l	1	Stck	4,50	4,50
Pos. 2.2.4	Gläser für Proben mit Methanolüberschichtung	6	Stck	5,00	30,00
Pos. 2.3	An- und Abfahrt Bohrmannschaft für KRB inkl. Gestellung Geräte u. Verbrauchsmaterial	1	Stck	212,50	212,50
Pos. 2.4	Befestigte Oberflächen durchteufen und Wiederherstellen				49,20
Pos. 2.4.1	Aufnahme von Verbund- und Pflastersteinen	1	Stck	18,00	18,00
Pos. 2.4.2	Einrichten und Umsetzen Kernbohrgerät	1	Stck	10,00	10,00
Pos. 2.4.3	Kernbohrungen von 0 - 30 cm Mächtigkeit	1	cm	1,20	1,20
Pos. 2.4.4	Kernbohrungen von 30 - 60 cm Mächtigkeit	1	cm	2,50	2,50
Pos. 2.4.5	Kernbohrungen von 60 - 90 cm Mächtigkeit	1	cm	2,50	2,50
Pos. 2.4.6	Wiederherstellen befestigter Oberflächen	1	Stck	15,00	15,00
Pos. 2.5	Kleinrammbohrungen (KRB) Ø 60 / 36 mm in Bodenklassen 1-5 (DIN 18300)				1.487,00
Pos. 2.5.1	Ab- und Aufladen, Umsetzen der Geräte von Ansatzpunkt zu Ansatzpunkt, Einrichten der Bohrstellen	12	Stck	12,50	150,00
Pos. 2.5.2	0 - 5 m Tiefe	55,0	m	15,00	825,00
Pos. 2.5.3	5 - 10 m Tiefe	25,0	m	18,80	470,00
Pos. 2.5.4	Erstellung von Schichtenverzeichnissen	12	Stck	3,50	42,00
Pos. 2.6	Probenahme				302,00
Pos. 2.6.1	KRB: m- bzw. horizontweise Probenahme, Gütekl. II	80	Stck	3,50	280,00
Pos. 2.6.2	Zulage für Entnahme überschichteter Proben	4	Stck	5,50	22,00
Pos. 2.7	Nebenarbeiten				406,00
Pos. 2.7.1	Abstecken bzw. Einmessen der Bohransatzpunkte (nach Lage bezogen auf ortsnahe Fixpunkte)	12	Stck	14,50	174,00
Pos. 2.7.2	Verfüllen der Sondierlöcher mit Sand / Bohrgut	12	Stck	6,00	72,00
Pos. 2.7.3	Zulage zu Vorpos. für Einsatz quellfähigen Materials zur Vermeidung hydraulischer Kurzschlüsse	6	m	10,00	60,00
Pos. 2.7.4	Kolonnenstunden (z. B. Vegetationsbeseitigung, Erschwernisse, unverschuldeter Stillstand etc.)	1	Std	100,00	100,00
Summe Titel II					3.389,20

Titel III	Laborarbeiten	Menge	Art	EP [€]	GP [€]
Pos. 3.1	Allgemeines				
Pos. 3.1.1	Transfer der Proben ins Labor (je Charge)	1	Stck	50,00	50,00
Pos. 3.1.2	Bildung repräsentativer Mischproben	7	Stck	15,00	105,00
Pos. 3.1.3	Probenaufbereitung BBodSchV	2	Stck	5,20	10,40
Pos. 3.1.4	Elution nach DIN 19529 (2:1)	1	Stck	13,00	13,00
Pos. 3.1.7	Labor-Servicepauschale für Bodenproben, je Probe	7	Stck	6,50	45,50
Pos. 3.2	chemische Untersuchungen			0,00	
Pos. 3.2.1	Prüfwerte Tab. 4 (ohne PSM u. Sprengstofftypische)	2	Stck	97,50	195,00
Pos. 3.2.2	Erg. Chrom _{Vl} , wenn Cr _{ges.} >200	1	Stck	32,50	32,50
Pos. 3.2.3	Tab. 6 (ohne DDT)	2	Stck	80,60	161,20
Pos. 3.2.4	LHKW od. BTEX	8	Stck	26,00	208,00
Pos. 3.2.5	EBV: Tab. 3 BM 0*	5	Stck	383,50	1.917,50
Summe Titel III					2.738,10

Titel IV	Gutachterleistungen	Menge	Art	EP [€]	GP [€]
Pos. 4.1	Bericht zur orientierenden Untersuchung				
Pos. 4.1.1	Gutachterliche Ergebniszusammenstellung zu den Feld- und Laboruntersuchungen sowie bodenschutz- u. abfallrechtliche Bewertung der Ergebnisse durch einen §18-Sachverständigen, inkl. etwaiger Schlussfolgerungen und Empfehlungen. Lieferung als pdf-Datei.	32	Std	80,00	2.560,00
Pos. 4.1.2	Lieferung analoger Gutachtenexemplare		nach Aufwand		
Pos. 4.2	Zeitaufwand				
Pos. 4.2.1	Zeitaufwand Gutachter, z. B. für Recherchen, Termine, Consulting, Projektkoordination, Qualitätssicherung etc.	4,00	Std	80,00	320,00
Pos. 4.2.2	Hilfskraft	1,00	Std	40,00	40,00
Pos. 4.3	Nebenkosten				
Pos. 4.3.1	PKW-Kosten	20	km	0,60	12,00
Summe Titel IV					2.932,00

Kostenzusammenstellung

Titel I	Vorarbeiten	450,00
Titel II	Feldarbeiten	3.389,20
Titel III	Laborarbeiten	2.738,10
Titel IV	Gutachterleistungen	2.932,00
Summe netto		9.509,30
zzgl. USt von z.Zt. 19%		1.806,77
Summe brutto		11.316,07