

IBL-Laermann GmbH * Niersstraße 26 * 41189 Mönchengladbach

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Sonja Laermann
Andreas Kremer

- Baugrundgutachten und Gründungsberatung
- Bodenmechanische Prüfungen
- Kernbohrungen in Asphalt und Beton
- B II- Betonüberwachungen
- Umwelttechnologie
- Laboratorium für Betonbaustoffe, bituminöse und mineralische Baustoffe

Wir sind präqualifiziert:

www.amtliches-verzeichnis.ihk.de
(Zertifikat kann auf Anfrage zugesandt werden!)

Mönchengladbach, den 06.10.2025

bL/aK/dk/st

**Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie
Einschätzung des Kontaminationspotentials für das Projekt:
Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12**

Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz

Aktenzeichen: 3 K 17/24

Gegenstand: Gefährdungsabschätzung sowie Einschätzung
Des Kontaminationspotenzials mittels historischer
Recherche und Abschätzung der Kosten der Entsorgung

Bearbeitungsnummer: G 282/25



G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 2/20-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung
2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.1 Geografische Einordnung
 - 2.2 Geologische und hydrogeologische Einordnung
3. Historische Erkundung
 - 3.1 Kenntnisstand vor der Recherche
 - 3.2 Akteneinsicht und Sichtung von Luftbildern
 - 3.3 Auswertung und Ableitung von Verdachtsmomenten
4. Ortsbegehung
5. Gefährdungsabschätzung und Entsorgungsaufwand
6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 3/20-

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Erkelenz beauftragte das Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH in Sachen Zwangsversteigerungsverfahren Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12 mit dem AZ: 3 K 17/24, mit einer Gefährdungsabschätzung und einer Einschätzung des Kontaminationspotentials sowie einer Abschätzung der Kosten zur Entsorgung.

Es handelt sich um die Liegenschaft in der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim mit der Bezeichnung:

Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A

BV lfd. Nr. 7

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 71, Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße, Größe: 383 m²

BV lfd. Nr. 9

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 359, Gebäude- und Freifläche, Rheinstraße 12, Größe: 9.524 m²

BV lfd. Nr. 12

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Rheinstraße 12, Größe: 8.594 m²

Eigentümerin:

ComDa Tek GmbH

Es war zunächst zu klären ob durch Akteneinsicht in das Bauaktenarchiv der Stadt Hückelhoven sowie durch Auswertung von zur Verfügung stehenden Luftbildern und Karten ein Verdacht auf Schadstoffeinträge ableitbar ist.

2. Grundstücksbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in Stadtrandlage innerhalb eines Industriegebietes gelegenen Grundstückes welches zum Zeitpunkt der Begutachtung vor allem im südöstlichen und östlichen Bereich durch einen als Digitaldruckerei genutzten Hallenbau bebaut ist. Das Grundstück wird nördlich von öffentlichen Verkehrsflächen eingegrenzt, westlich und östlich grenzt Nachbarbebauung an. Im Süden des Grundstücks befindet sich eine unversiegelte Freifläche sowie im Weiteren das Naturschutzgebiet "Absetzbecken Doverack".

Das Grundstück ist flächig versiegelt. Die westliche Grenze sowie Bereiche im nördlichen und des zentralen Grundstücksbereiches wurden gartenbaulich begrünt und lagen daher unversiegelt vor.

2.1 Geografische Einordnung

Geographisch befindet sich das Projektgebiet in der Stadt Hückelhoven. Großräumig ist das Gebiet dem südlichen Niederrheinischen Tiefland zuzuordnen, wobei die Stadt Hückelhoven in den Flussniederungen der Rur liegt.

Es befindet sich innerhalb der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 012 und wird durch die Flurstücke 358, 359 und 71 gebildet. Das Gebiet weist insgesamt eine amtliche Fläche von 18.118 m² auf (Onlineabfrage TIM Online 2.0 vom 01.09.2025).

Die mittlere Geländehöhe beträgt laut DGM1 des Landes Nordrhein-Westfalen ca. 50,0 m NHN.

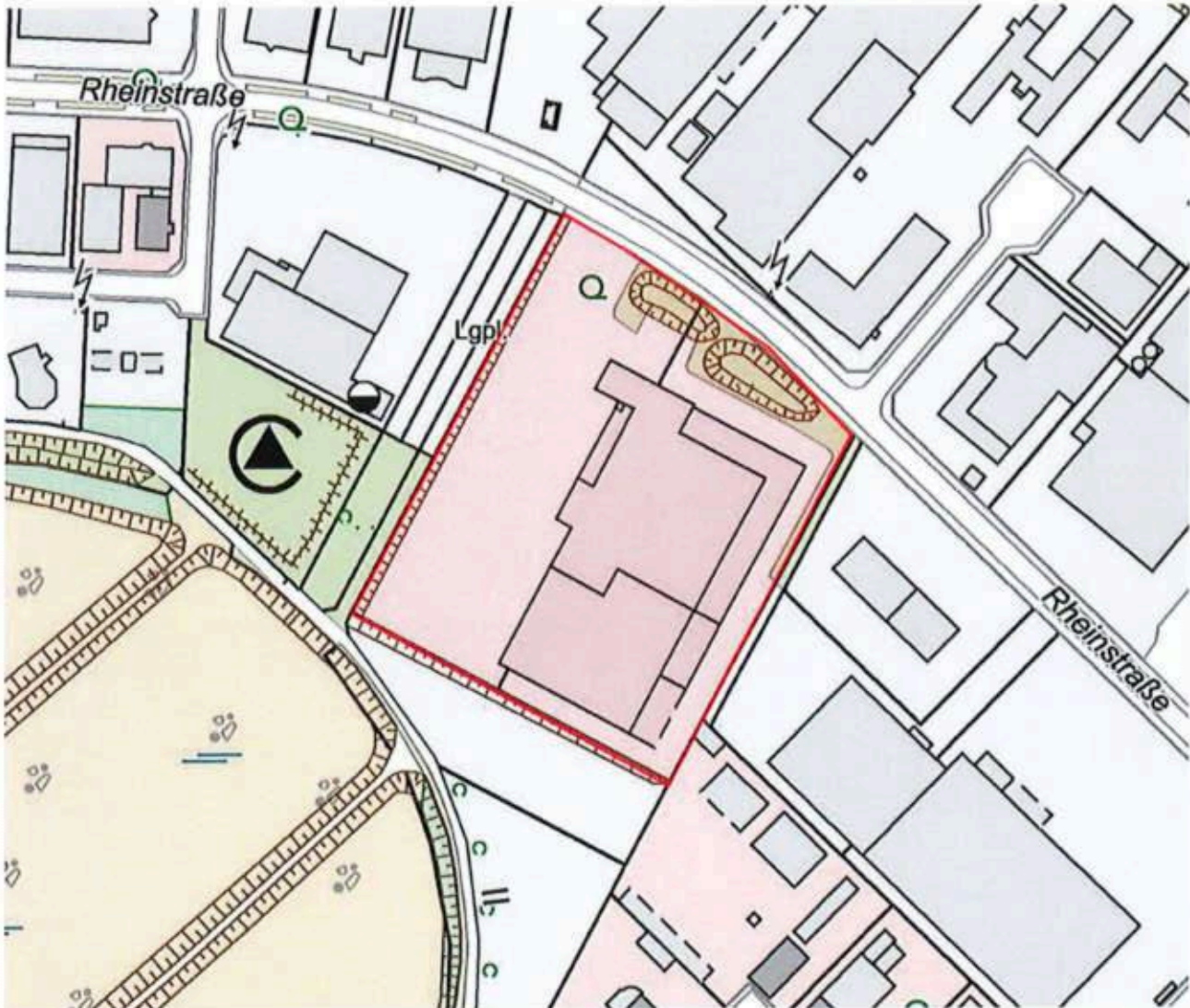


Abb. 1: Liegenschaftskataster mit Projektgebiet und Umgebung (Eigene Darstellung, 2025; Datengrundlage: ABK NRW)

Die Mittelpunktskoordinaten des Projektgebietes lauten ca.:

UTM (Zone 32U)		Gauß-Krüger (Bessel, Potsdam)	
E	304743	Rechts	2515056
N	5659186	Hoch	5657341

Tab. 1: Grundstückskordinaten

2.2 Geologische und hydrogeologische Einordnung

Die anstehenden geogenen Gesteine im Bereich des Projektgebietes werden oberflächennah durch Ablagerungen der Älteren Mittelterrasse gebildet welche von Lössablagerungen als geringmächtige Deckschicht überlagert werden, der südliche Rand der Liegenschaft tangiert die Schichten der Niederterrassen als oberste aufgeschlossene Schicht.

Während es sich bei den Deckschichten aus Löss um teilweise sandige Schluffe handelt, welche überwiegend durch gelbbraune, feinsandige und tonige Schluffe gebildet werden, wobei diese örtlich und oberflächennah entkalkt und umgelagert sind sowie geringe Anteile an größeren Kornfraktionen enthalten können, werden sowohl die Gesteine der Niederterrassen als auch die der Älteren Mittelterrassen durch sandig-kiesige Gesteine mit geringen bis mäßigen Schluffanteilen gebildet.

Laut der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen verläuft ca. 500 m nördlich des Grundstücks das Störungssystem der Rurrand-Störung in west-östlicher Tendenz. Der Datenbestand des Erftverbands, welcher auch die deutlich genauer auflösenden Daten der regionalen Bergbautätigkeiten mit einschließt, zeigt jedoch sowohl bereits 100 m nördlich als auch ca. 250 m südlich des Grundstücks tektonische Verwerfungen des Rurrand-Störungssystems. Das begutachtete Grundstück wird in keiner der Datenquellen von einer Störung direkt gequert.

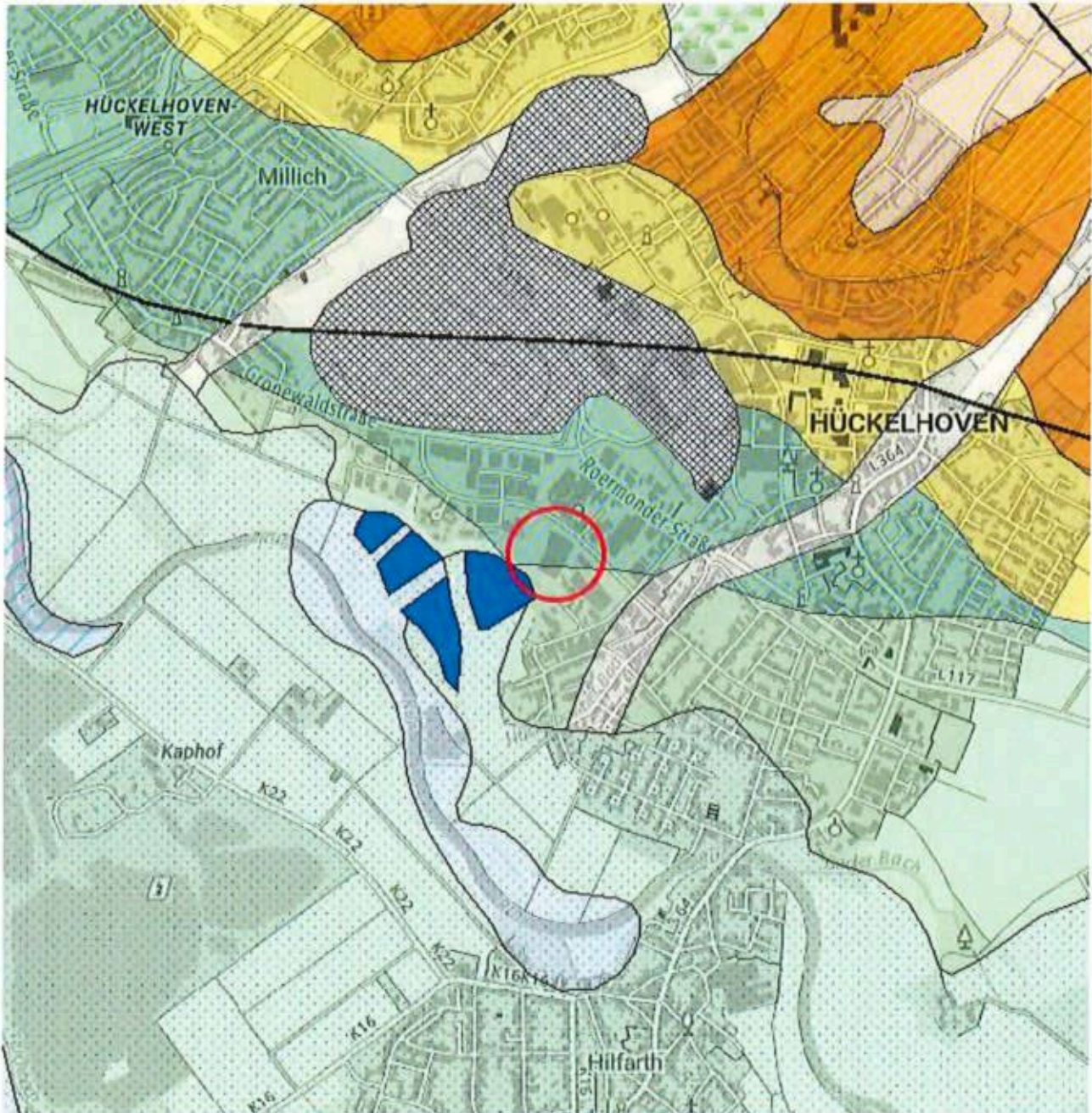


Abb. 2: Geologie um Bereich des Projektgebietes (Eigene Darstellung, 2025; Datengrundlage: DTK NRW / IS GK 100)

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 8/20-

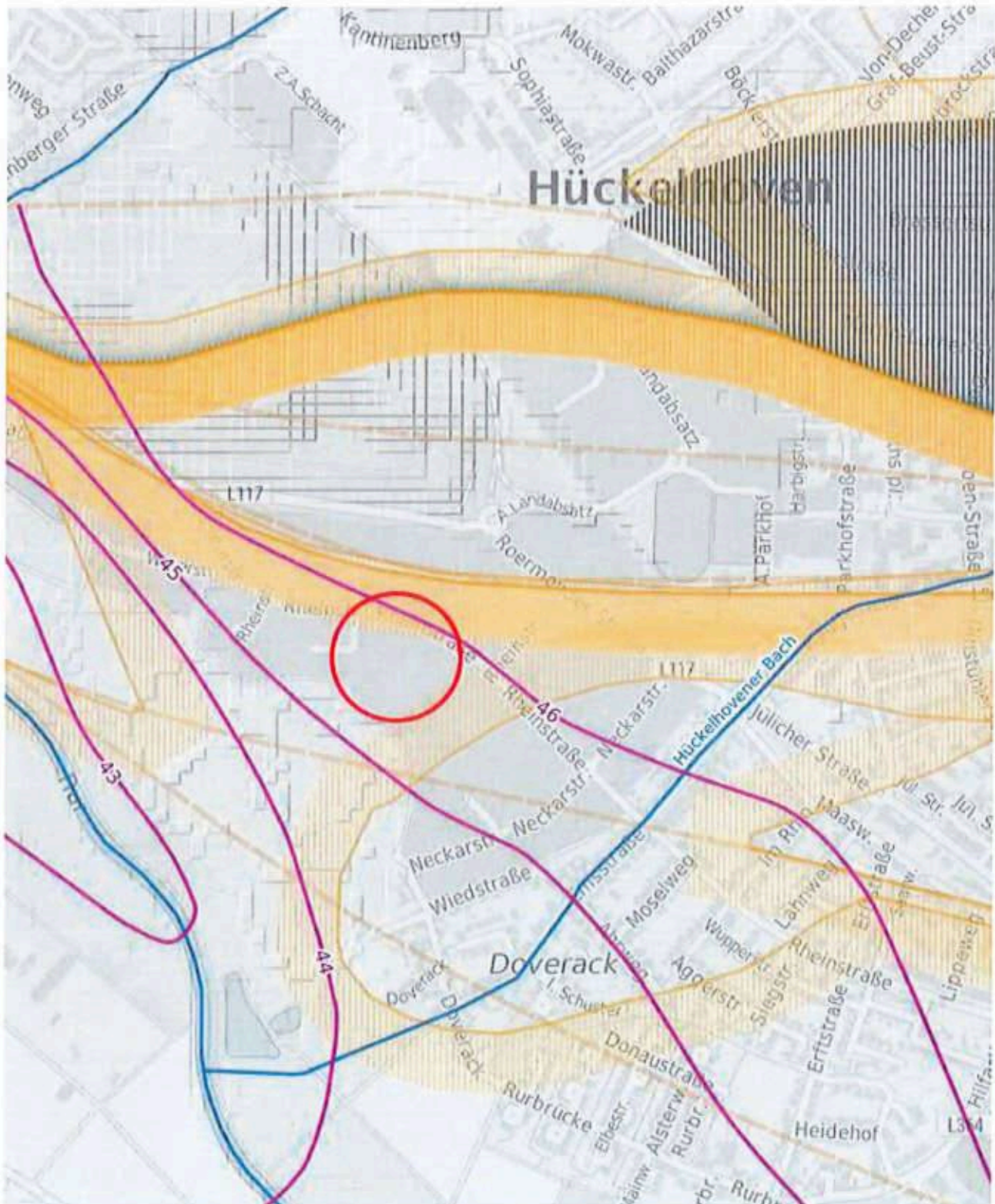


Abb. 3: Grundwasserisohypsen in der Umgebung des Projektgebiets (Eigene Darstellung; 2025, aus WebGIS Erftverband)

Hydrogeologisch bilden die gut durchlässigen Schichten der Jüngeren Hauptterrasse das oberste Grundwasserstockwerk mit freier Grundwasseroberfläche. Die Lössablagerungen sind hydrogeologisch je nach Anteil an bindigen Bestandteilen als mittel- bis geringdurchlässig anzusehen.

Laut Daten des Ertfverbands liegt die mittlere zu erwartende Grundwasserdruckhöhe bei ca. 46 m NHN. Die Grundwasserströmung tendiert gegen Südwest bis West, wobei das Gefälle der Grundwasseroberfläche zu etwa $i = 0,003$ bestimmt werden kann.

Inklusive eines Sicherheitsaufschlages von 0,50 m ist von einem Bemessungsgrundwasserstand von ca. 46,50 m NHN im unbeeinflussten Zustand auszugehen. Der Flurabstand im Bereich des Projektgebietes beträgt somit ca. 3,50 m.

Das Projektgebiet liegt auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten innerhalb keines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

3. Historische Erkundung

3.1 Kenntnisstand vor der Nutzungsrecherche

Vor der im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführten Nutzungsrecherche wurden dem Unterzeichner diverse Schriftstücke (s. Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung Heinsberg vom 21.03.2025) und Planunterlagen zum Vorhandensein von Tanks aus der historischen Nutzung der Liegenschaft übersendet.

3.2 Akteneinsicht und Sichtung von Luftbildern

Die zu dem Grundstück existierenden Akten des Bauaktenarchivs der Stadt Hückelhoven wurden gesichtet, ebenfalls die zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Orthofotos. Hinsichtlich der Nutzungshistorie des Grundstückes wurden die in nachfolgender Tabelle 2 festgehaltenen, altlastenrelevanten Vorgänge vorgefunden:

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 10/20-

Datum	Art	Qualität	Vorgang
1972	TK25	Gut	Topographische Karte. Erkennbar keine Nutzung der Fläche.
03/12/74	Schriftstück	Gut	Nutzflächenberechnung des Architekten Wolfgang v. Eitzen. Berechnung der gesamten Geschossflächen zu 4.607,10 m ² .
03/12/74	Schriftstück	Gut	Baubeschreibung des Architekten Wolfgang v. Eitzen zur "Lupos-Schuhfabrik". Erwähnung einer Ölheizung. Erwähnung der Vornutzung des Grundstücks als Ackerland.
20/12/74	Schriftstück	Gut	Bauschein 6034/74 des Kreis Heinsberg zum Antrag v. 03.12.1974
30/06/75	Prüfzeugnis	Gut	"Prüfzeugnis für einen doppelwandigen Behälter aus Stahl für die Lagerung von flüssigen Mineralölprodukten." Einbau- und Funktionsprüfung des 50.000 l – Heizöltanks ohne Beanstandungen.
05/09/75	Lageplan	Gut	Übersichtsplan für den Wegebau. Einzeichnung eines Öltanks (50.000 l / 50 m ²) in der südöstlichen Grundstücksecke im Bereich der Umfahrung, vermutlich unterflur. Einzeichnung einer späteren Erweiterung im Süden.
30/06/76	Schriftstück	Gut	Baugenehmigung 5703/76 zur Änderung der Grundrißaufteilung gem. Lageplan.
02/07/76	Schriftstück	Gut	Rohbauabnahmeschein zur Abnahmebesichtigung vom 07.08.1975
15/12/77	Lageplan	Mäßig	Lageplan zur Erweiterung der Bebauung mit Einzeichnung von Heizzentrale und Kesselanlage, Lager für Kompressoren- und Hydrauliköl, Farben- und Klebstofflager sowie Schlosserei.
19/12/77	Schriftstück	Mäßig	Baubeschreibung des Architekten Wolfgang v. Eitzen zum Erweiterungsbau der Lupos-Schuhfabrik. geplante Erweiterung der bestehenden Ölheizung.
1978	TK25	Gut	Topographische Karte. Erkennbar errichtetes Gebäude im Nordosten des Grundstücks.
05/01/78	Schriftstück	Gut	Nutzflächenberechnung des Architekten Wolfgang v. Eitzen zur geplanten Erweiterung. Berechnung der gesamten Geschossflächen zu 6.018,10 m ² , davon 1.310,50 m ² neu durch Erweiterungsbau.

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 11/20-

31/01/78	Schriftstück	Gut	Baugenehmigung 5185/78 zur beantragten Erweiterung.
22/01/79	Schriftstück	Gut	Schlussabnahmeschein des Kreis Heinsberg zum Bauvorhaben "Neubau einer Schuhfabrik" der Lupos-Schuhfabrik GmbH, Erwähnung eines 50.000 l Erdtanks zur Beheizung mittels Heizöl.
18/05/81	Schriftstück	Gut	Schreiben der Lupos-Schuhfabrik GmbH an das Bauordnungsamt der Stadt Hückelhoven mit Bitte um Berücksichtigung der betrieblichen Tankstelle ohne weitere Verortung.
1982	TK25	Gut	Topographische Karte. Erkennbare Erweiterung des Gebäudebestands der TK von 1978 in Richtung Süden / Westen.
1987	TK25	Gut	Keine erkennbaren Veränderungen zum Stand TK25 / 1982.
18/12/88	Prüfbericht	Mäßig	Bescheinigung über die Prüfung einer Tankanlage (50.000 l Heizöltank) ohne Beanstandung.
27/09/89	Schriftstück	Gut	Schreiben der Lupos-Schuhfabrik GmbH an das Bauordnungsamt der Stadt Hückelhoven. Antrag zur Errichtung einer Direktbesohlungsmaschine mit PU (Polyurethan)-Tanklager mit 3 Tanks zu jeweils 7,0 t zur Lagerung von Polyol und Prepolymer in einer Auffangwanne aus Stahl. Beschreibung des Anlieferverfahrens über Tankwagen, der direkt an das Tanklager heranfährt. Beschreibung einer Ringleitung zwischen Maschine und Tankbatterie. Lage der Anlage im östlichen Bereich innerhalb des Gebäudes, etwa auf Höhe des Heizöltanks unmittelbar an der Umfahrung.
1995	TK25	Gut	Topographische Karte. Erkennbare Erweiterung des Gebäudebestands in Richtung Süden.
2000	TK25	Gut	Keine erkennbaren Veränderungen zum Stand TK25 / 1995. Gebäudebestand entspricht heutigem Zustand.
08/09/2016	Schriftstück	Gut	Baugenehmigung Az 995-15-01 zur Nutzungsänderung der ehemaligen Schuhfabrik zu einer Druckerei / Buchbinderei an die COMDATEK GmbH. Gefahrstofflager mit doppelwandigen Tanks oder flüssigkeitsdichten Wannen als Auflage zur Genehmigung.

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 12/20-

27/03/2017	Lageplan	Gut	Übersichtslageplan der COMDATEK GmbH Digitaldruckerei / Buchbinderei der Fa. Fachplanung Fischer. Eingezeichnetes Gefahrstofflager im östlichen Gebäudeteil. Eingezeichneter Heizöltank 5.000 l neben dem Gefahrstofflager. Eingezeichnete Trafoanlage im östlichen Gebäudeteil. Erwähnung der Lagerung von Flüssigtonern in der gesamten Halle für den Tagesbedarf.
11/08/2017	Schriftstück	Gut	Bauzustandsbesichtigung zur Nutzungsänderung.
26/05/2023	Schriftstück	Gut	Baugenehmigung Az 756-21-07 zum Erweiterungsbau der Digitaldruckerei (Antrag gestellt vom Architekturbüro Wolfgang Emondts) als Nutzungsänderung und nachträgliche Legalisierung.
07/10/2024	Dokument	Gut	Brandschutzkonzept des Karl-Heinz Prömper M. Eng. Zur Nutzungsänderung der COMDATEK GmbH. Erwähnung einer 380 kW-Ölheizung.

Tab. 2: Altlastenrelevante Vorgänge der historischen Recherche

Die für die Verortung der Verdachtspunkte relevanten Planunterlagen wurden aus der Hausakte kopiert und diesem Gutachten als Anhang 1 (Plan der Verdachtsmomente) beigelegt.

Die verwendeten Luftbilder wurden diesem Gutachten als Anhang 2 beigelegt.

3.3 Auswertung und Ableitung von Verdachtsmomenten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass das Grundstück seit mindestens 2017 in seiner jetzigen Nutzung vorliegt. Das Areal wird darüber hinaus seit 1978 industriell genutzt und ist seit mindestens 1976 bebaut (Rohbauzustand).

Der Gebäudebestand wurde in den 1980er und 1990er Jahren bis zu seinem heutigen Bestand erweitert.

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 13/20-

Ausgehend von den dargestellten Informationen lassen sich folgende Verdachtsmomente ableiten:

- 1.) Gebäude, Öltank (50.000 l) und Ölheizung Bj. ca. 1975:
 - Eintrag von Betriebsmitteln (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Mineralölkohlenwasserstoffe – MKW, Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK) in Boden und/oder Hallenboden durch Befüllungsverluste (Lage Domschacht unklar) oder Leckagen an den Behältern / Leitungen.

- 2.) Gebäude, Öltank (5.000 l) und Ölheizung aktuell:
 - Eintrag von Betriebsmitteln (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Mineralölkohlenwasserstoffe – MKW, Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK) in Boden und/oder Hallenboden durch Befüllungsverluste oder Leckagen an den Behältern / Leitungen.

- 3.) Gebäude, Transformator
 - Eintrag von Transformatorenöl in Hallenboden / Boden (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Polycyclische Biphenyle – PCB).

- 4.) Gebäude, Gefahrstofflager aktuell, ehem. Hydraulik-Öllager, ehem. Kompressorenstandort, ehem. Farb- und Klebstofflager
 - Eintrag von flüssigen Gefahrstoffen in den Hallenboden (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Schwermetalle, Chloride, Sulfate, Phenole, PCB, PAK, MKW).

- 5.) Gebäude, Schlosserei aktuell, Werkstatt aktuell, ehem. Schlosserei mit Öllager, ehem. Werkstatt
 - Eintrag von Mineralölen und Entfettungsmitteln in den Hallenboden / Boden (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Schwermetalle, MKW, PAK, CKW, Tenside, etc.).

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 14/20-

- 6.) Gebäude, Direktbesohlungsanlage mit 3 Tanks und DESMA-Anlage
- Eintrag von Chemikalien in Boden (Befüllungsverluste) und/oder Hallenboden (Leckagen im System) (mit z. B. folgenden Schadstoffgruppen: Isocyanat, Prepolymer, Polyol).
- 7.) Gebäude, Betriebstankstelle
- Eintrag von Betriebsmitteln in den Boden durch Befüllungsverluste. Lage der Tankstelle unklar. Unabhängig hiervon befindet sich kein Hinweis auf eine Tankanlage in dem Altlastverdachtsflächenkataster des Amtes für Umwelt des Kreises Heinsberg vom 21.03.2025. Im Brandschutzkonzept von Herrn M. Eng. K.-H. Prömper vom 07.10.204 (Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes vom 30.10.2015 bzw. 03.06.2016) ist ebenfalls kein Hinweis vorhanden. Darüber hinaus kann nicht geklärt werden, ob die Betriebstankstelle tatsächlich errichtet wurde.

4. Ortsbegehung

Zur weiteren Evaluierung des Gefährdungspotenzials wurde die Liegenschaft am 11.08.2025 mittels Ortsbegehung (mit dem Geschäftsführer der Fa. Comdatek GmbH Hr. Kelm) besichtigt.

Die Lichtbilddokumentation der Begehung wurde diesem Bericht als Anhang 3 beigelegt.

Im Wesentlichen zeigte sich im Rahmen der Begehung, dass der Gebäudebestand rezent saniert und an die Bedürfnisse der zur Zeit ansässigen Digitaldruckerei angepasst wurde. Von den historisch relevanten Einrichtungen war vor Ort lediglich die grundsätzliche Gebäudekonstellation mit Verkehrsflächen und der im östlichen Bereich eingebaute Transformator erhalten.

Die in neueren Dokumenten und Unterlagen erwähnten Heizungseinrichtungen und Gefahrstofflager konnten vor Ort besichtigt werden. Lage und Größe entsprachen den vorliegenden Planunterlagen.

Auch die Lagerung des Tagesbedarfs an Betriebsmitteln (Toner für Drucker) konnte vor Ort bestätigt werden. Die Lagerungsverhältnisse entsprachen modernen Standards (Lagerung in flüssigkeitsdichten Wannen). Großflächige Verluste von Betriebsstoffen konnten nicht festgestellt werden. Auch eine Beaufschlagung des Hallenbodens im Bereich des Gefahrstofflagers sowie des derzeit genutzten Heizöltanks konnte nicht festgestellt werden.

Bezüglich des unterflur verbauten Heizöltanks (50.000 l) konnte vor Ort die Belüftung des Tanks an Ort und Stelle der in Planunterlagen vermerkten Position des Tanks erkundet werden. Einen Domschacht oder sonstige Befüllungsöffnungen und Ver- / Entsorgungsleitungen konnten vor Ort nicht vorgefunden werden. Auskünfte über eine ordnungsgemäße Stilllegung des Tanks liegen dem Unterzeichner nicht vor.

5. Gefährdungsabschätzung und Entsorgungsaufwand

Mit den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung zur Verfügung stehenden Mitteln ist eine abschließende Gefährdungsabschätzung im Sinne der BBodSchV nicht durchführbar.

Eine Gefährdung von Schutzgütern ist aufgrund des begrenzten Umfangs an wassergefährdenden Stoffen aus der jetzigen Produktion nicht zu erwarten, dennoch muss davon ausgegangen werden, dass durch unsachgemäße Handhabung von Abfällen oder Tropfverluste bzw. Undichtigkeiten an den Anlagen und Lagerbehältern der ehemaligen Nutzung punktuelle Kontaminationen des anstehenden Bodens vorliegen können.

Durch die gesammelten Informationen kann eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter der konservativen Annahme, dass ca. 400 m³ des unterlagernden Bodens, im Bereich der Öltanks, Standorte der Ölheizungen, Transformatorenstandort, Gefahrstofflager, ehem. Hydraulik-Öllager, ehem. Kompressorenstandort, ehem. Farb- und Klebstofflager, aktuelle und ehem. Werkstatt, aktuelle und ehem. Schlosserei mit Öllager sowie die Direktbesohlungsanlage mit den PU-Tanks, mit entsprechenden Stoffen beaufschlagt wurden, ist bei einer geschätzten Mächtigkeit von ca. 1,0 m dementsprechend mit ca. 400 m³ kontaminierten Aushubmassen zu rechnen.

Unter der Annahme, dass das Material einer geregelten Entsorgung auf einer Deponie der Deponieklasse I (DK I) zugeführt werden muss lassen sich bei einem überschlägigen Umrechnungsfaktor von $1,8 \text{ t/m}^3$ und einem derzeitigen Entsorgungspreis von ca. 45,00 € (netto) Entsorgungskosten von ca. 32.400,00 € (netto, ohne Transport) abschätzen.

Bezüglich der belasteten Baustoffe wird abgeschätzt, dass rund $1/3$ der Betondecken durch die langzeitige Beaufschlagung mit Stoffen analytische Auffälligkeiten aufweisen können und somit wahrscheinlich nicht verwertet werden können. Bei einer Grundfläche von insg. 400 m^2 und einer geschätzten Mächtigkeit der Betonböden und -decken von $0,25 \text{ m}$ ergibt sich hier eine Kubatur von ca. 100 m^3 belasteten Betonaufbruchs, für welchen erhöhte Entsorgungsaufwände (ca. 40,00 €/m³ rein netto) notwendig werden. Somit ergibt sich bei dem derzeitigen Entsorgungspreis ein zusätzlicher Entsorgungsaufwand von ca. 4.000,00 € (netto).

Der Bereich des Transformators muss bei Feststellung von Leckagen und Beaufschlagung des unterlagernden Bodens mit PCB-haltigen Transformatorölen aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlich ausgekoffert und als PCB-haltiger Abfall einer Sonderentsorgung angedient werden. Bei einer Grundfläche von 20 m^2 und einer Belastungstiefe von geschätzt ca. $1,0 \text{ m}$ ist von ca. 20 m^3 PCB-belasteten Aushubmassen auszugehen.

Bezüglich des Transformatorstandortes ist mit ca. 20 m^3 PCB-haltigen Aushubmaterialien zu rechnen. Bei einem derzeitigen Entsorgungspreis von ca. 400,00 €/t (netto, ohne Transport) und einem Umrechnungsfaktor von $1,8 \text{ t/m}^3$ ist mit zusätzlichen Entsorgungskosten von ca. 14.400 € zu rechnen.

Es sein in diesem Zusammenhang nur der Vollständigkeit halber erwähnt: Sofern eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ableitbar wird, erhöhen sich die Entsorgungskosten. Bei einem Flurabstand von $4,00 \text{ m}$ ist daher mit ca. $3,00 \text{ m}^3$ Bodenaushub je 1 m^2 Grundstücksfläche zu rechnen. Das Vorliegen eines Schadensfalles kann jedoch wie bereits erwähnt erst durch Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Schürfe) eindeutig geklärt werden.

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße

06.10.2025

-Seite 17/20-

Zusammenstellung der zusätzlichen Entsorgungskosten:

- Belastetes Bodenmaterial	ca. 32.400,-
- Belasteter Betonaufbruch	ca. 4.000,-
- PCB-haltiger Aushub	ca. 14.400,-

Zusammenstellung der zusätzlichen

Entsorgungskosten (ohne Sicherheitszuschlag) **ca. 50.800,- (netto)**

Da dieser Schadensfall zum jetzigen Zeitpunkt (keine Ortsbegehung bzw. in-situ Untersuchungen möglich) nicht eindeutig bestimmt werden kann, wurde ein Sicherheitsabschlag von ca. 25% hinzugerechnet.

Somit können insgesamt bei einem vollständigen Abriss und unter Zugrundelegung der lückenhaften Datenlage (keine in-situ Untersuchungen möglich) für die zusätzlichen Entsorgungskosten

ca. 65.000,- € (netto)

angenommen werden.

Hinweis:

Bei der Verwendung von Sattelzügen zu je 25t, ist mit einer Anzahl von ca. 50 Touren zur jeweiligen Deponie zu rechnen. Die Transportkosten und ggf. das Entfernen der Betonböden incl. der Sicherungsmaßnahmen wurde kostenmäßig nicht berücksichtigt.

Um das Gefährdungspotenzial der Liegenschaft genauer einzuschätzen sind Erkundungsbohrungen und chem.-analytische Untersuchung unerlässlich und sollten zur abschließenden Bewertung durchgeführt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den gemachten Angaben um Schätzungen auf Grundlage von langjährigen Erfahrungswerten handelt.

6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Die ibl GmbH wurde mit einer Historischen Recherche und Gefährdungsabschätzung sowie Abschätzung der Entsorgungskosten des Grundstückes **Rheinstraße 12 in Hückelhoven** beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde Einsicht in die Hausakte des Bauaktenarchivs der Stadt Hückelhoven gehalten. Ebenfalls wurden ausgewählte, repräsentative Luftbilder und Kartenwerke ausgewertet.

Wie schon berichtet, sollte zur Klärung des Altlastenverdacht in Abstimmung mit der zuständigen Behörde eine zielgerichtete Erkundung der Verdachtspunkte sowie eine rasterhafte Erkundung erfolgen, um eine genaue Klärung des Altlastenverdacht durch Erkundungsbohrungen und chem.-analytische Untersuchungen der angetroffenen Böden durchzuführen.

Es bleibt anzumerken, dass alle getroffenen Aussagen und Bewertungen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben basieren. Aufgrund der vorhandenen Datenlage verbleibt eine restliche Ungenauigkeit (Erläuterungs- bzw. Erkundungsbohrungen und chem.-analytische Untersuchungen waren nicht beauftragt), die mit den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Vor-Ort-Gegebenheiten nicht gänzlich ausgeräumt werden kann. Entsprechend ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass punktuell weitere Verdachtsmomente vorliegen können, bzw. einige Verdachtsmomente sich nicht bestätigen lassen. Es bleibt daher dem Erwerber/Bieter überlassen, inwieweit er die geschätzten Kosten in seine Überlegungen einfließen lässt.

Die Unterzeichner erklären, dass die vorliegende Gefährdungsabschätzung, die Einschätzung des Kontaminierungspotenzial sowie die Abschätzung der Kosten der Entsorgung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

G 282/25; AG: Amtsgericht Erkelenz, BV: Hückelhoven, Rheinstraße


06.10.2025

-Seite 19/20-

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe außerhalb des Verfahrensrahmens ist nur mit Zustimmung der Verfasser zulässig, soweit dem nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Eine Haftung gegenüber Dritten, die nicht Auftragsgeber dieses Gutachten sind, ist ausgeschlossen.

Geschäftsführung:



Andreas Kremer



Beratender Ingenieur:

Bernd Laermann, Dipl.-Ing.

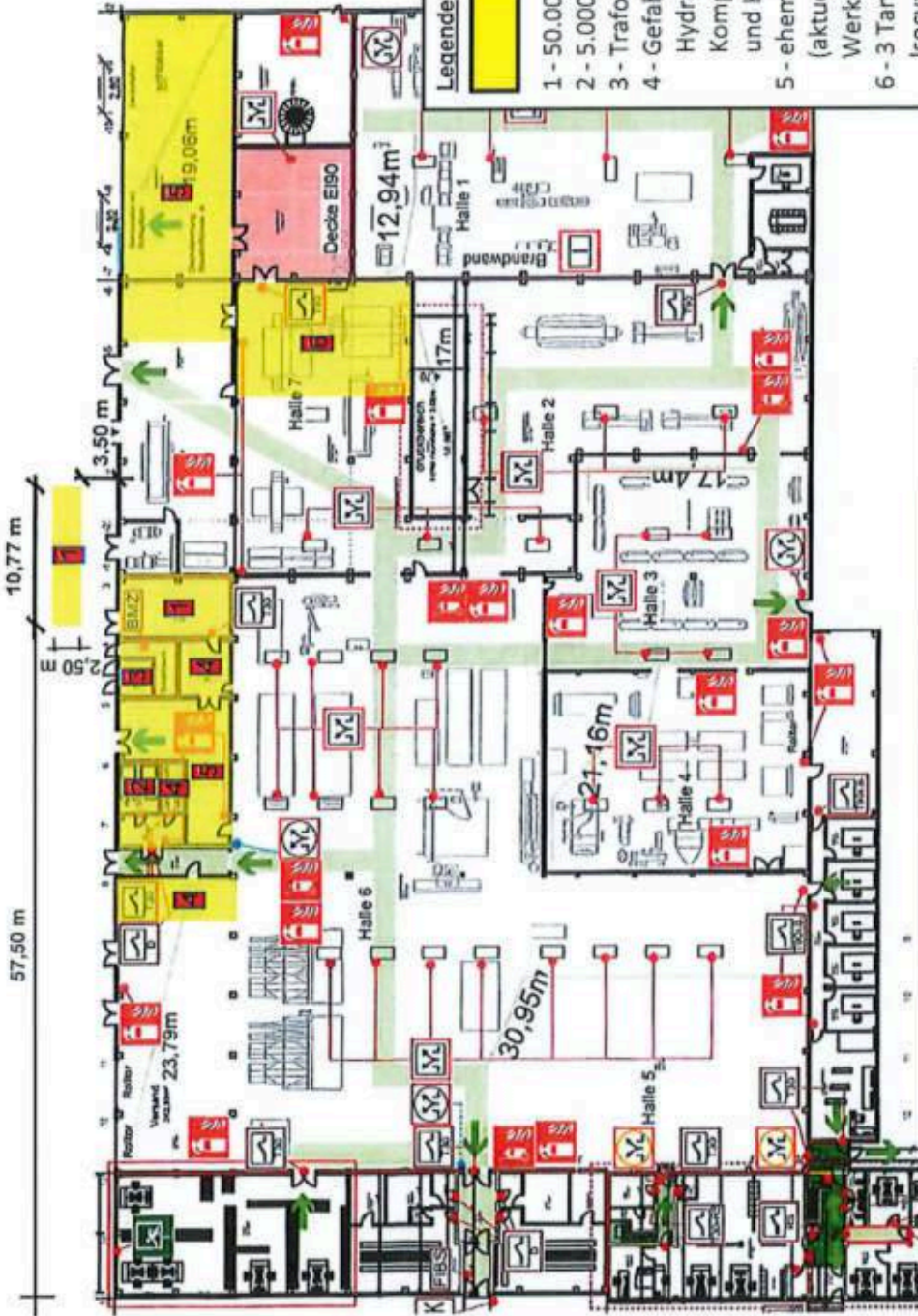
(Zum Zeitpunkt der Unterschrift nicht anwesend!)

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV); Ausfertigungsdatum 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 3, Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- [2] Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen M 1 : 100.000, Blatt C 5502, Mönchengladbach, 2. Auflage, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), 2000
- [3] Informationssystem Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000 (IS GK 100), Geologische Dienst NRW, Abrufdatum: 21.09.2020)

ANHANG 1

Lageplan der Verdachtsmomente



Legende:



Verdachtsmomente

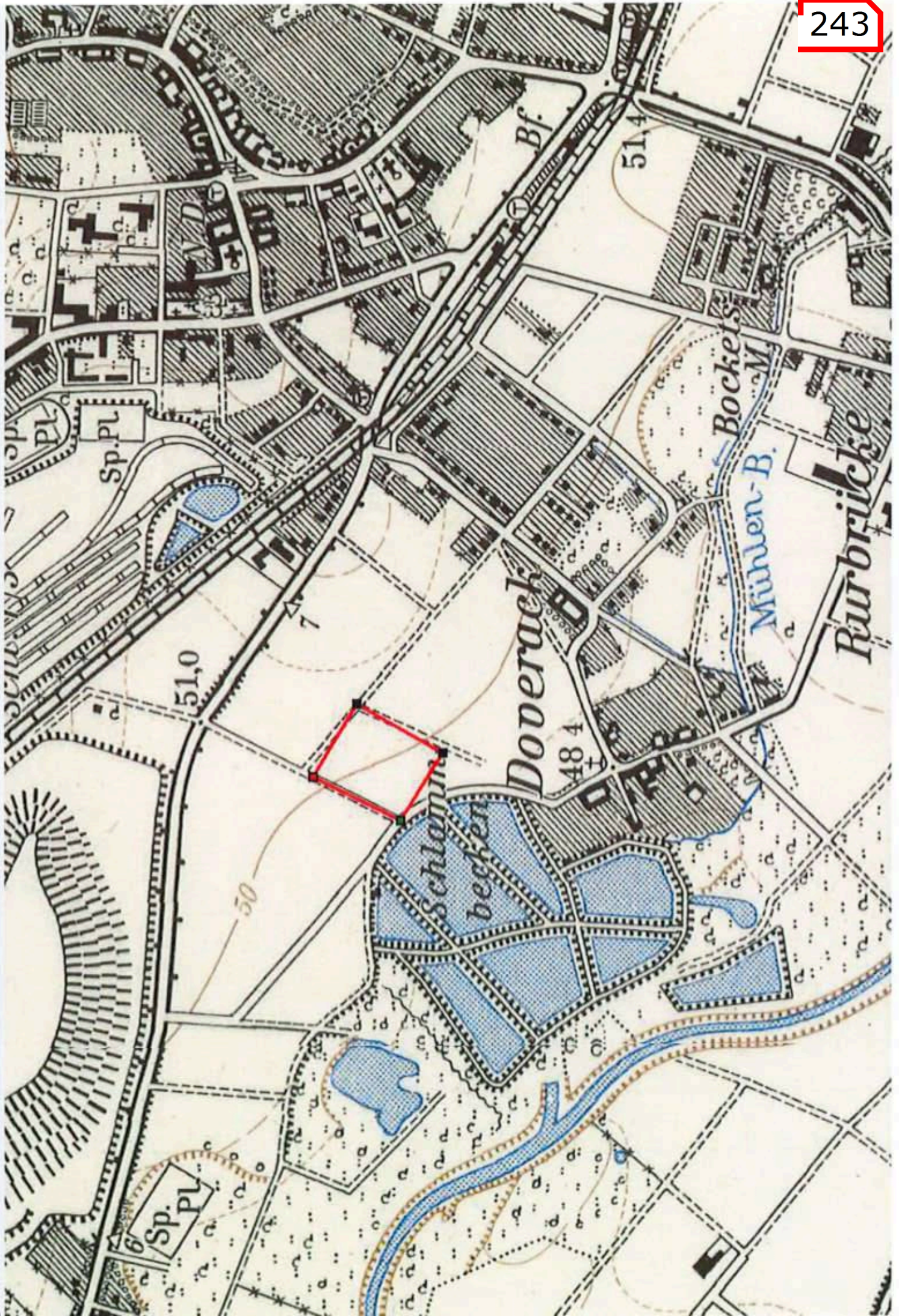
- 1 - 50.000 l Öltank mit Heizung
- 2 - 5.000 l Öltank mit Heizung
- 3 - Trafostation
- 4 - Gefahrostofflager aktuell, Hydrauliköl, Kompressorstandort, ehem. Farb- und Klebstofflager
- 5 - ehem. Schlosserei, Schlosserei (aktuell), ehem. Werkstatt, Werkstatt (aktuell)
- 6 - 3 Tanks (Polyol, Prepolymer, Isocyanat und eine Desmaanlage (Direktbesohlung))

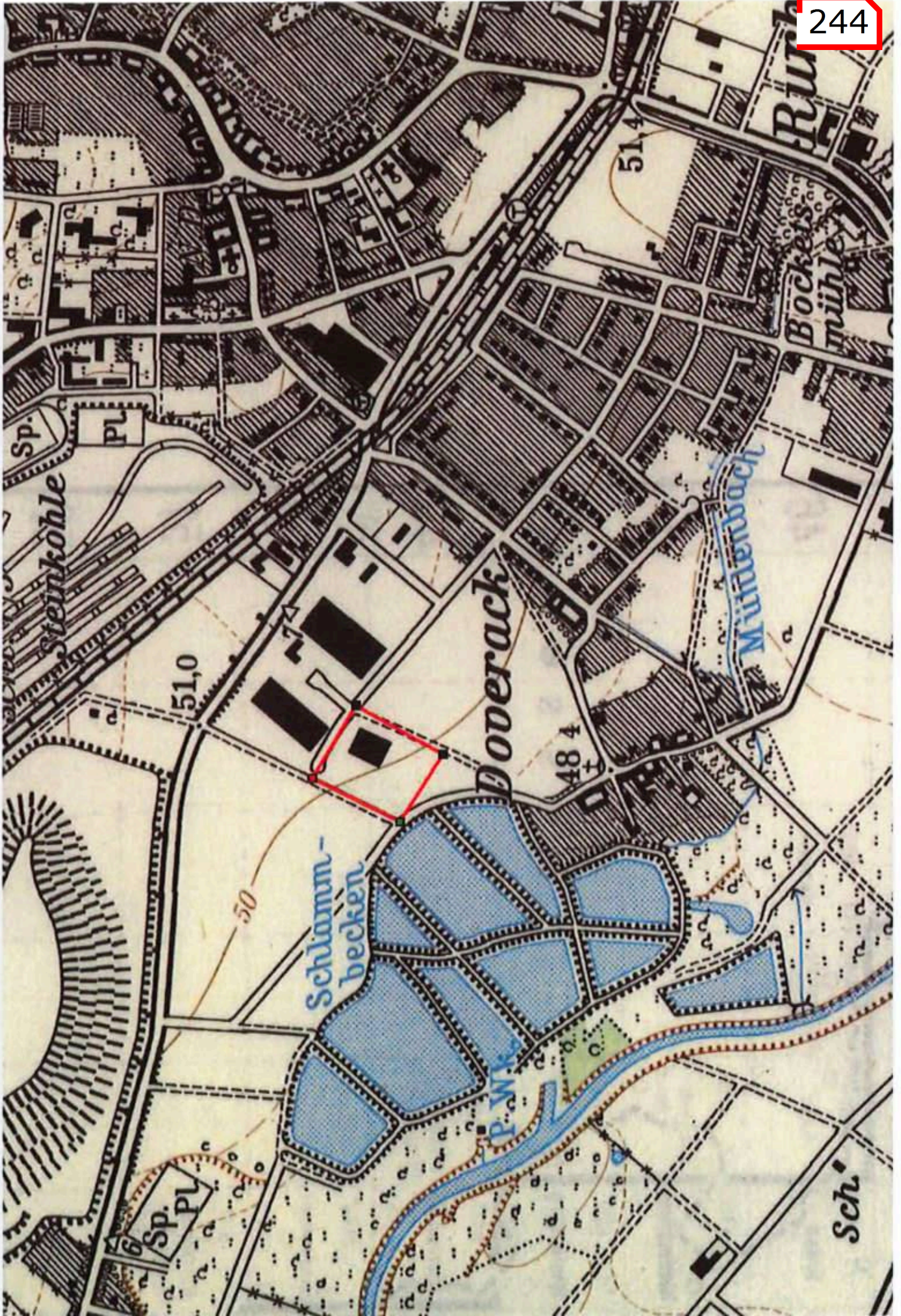
(Quelle: eigene Darstellung aus der Hausakte der Stadt Hückelhoven; Erdgeschoss Nachweis der Rettungswege; von Büro K.-H. Prömper)

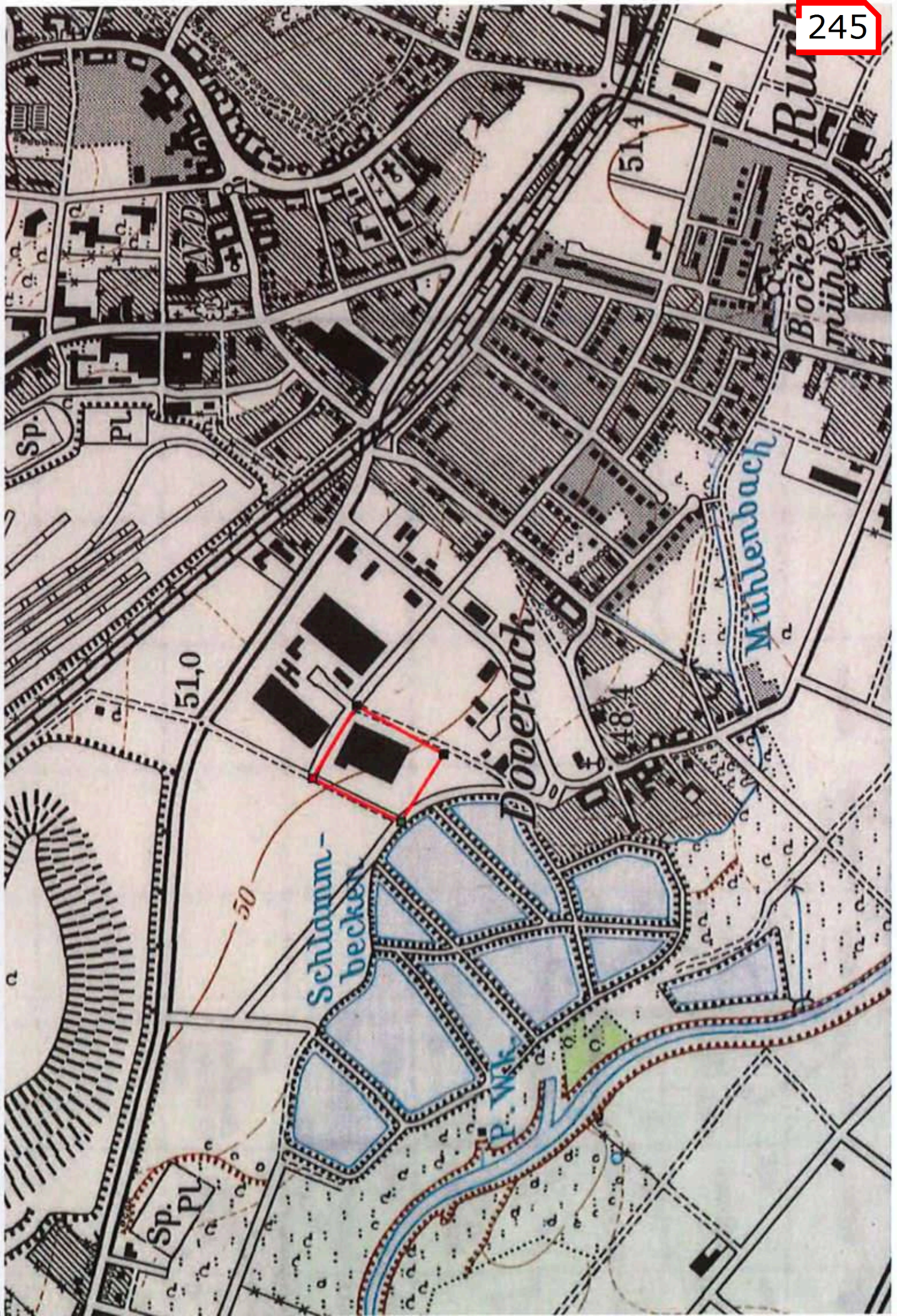
IBL INSTITUT FÜR BAUSTOFFPRÜFUNG UND BERATUNG LAERMANN GMBH NIERSTRASSE 26 41189 MÖNCHENGLADBACH	Lageplan der Verdachtsmomente (ohne Maßstab)	1
	BVH:	Hückelhoven-Ratheim
	Auftraggeber:	Rheinstraße 12 Amtsgericht Erkelenz AZ: 3K 17/24
	PRF.-NR.:	Anhang
		G 282/25

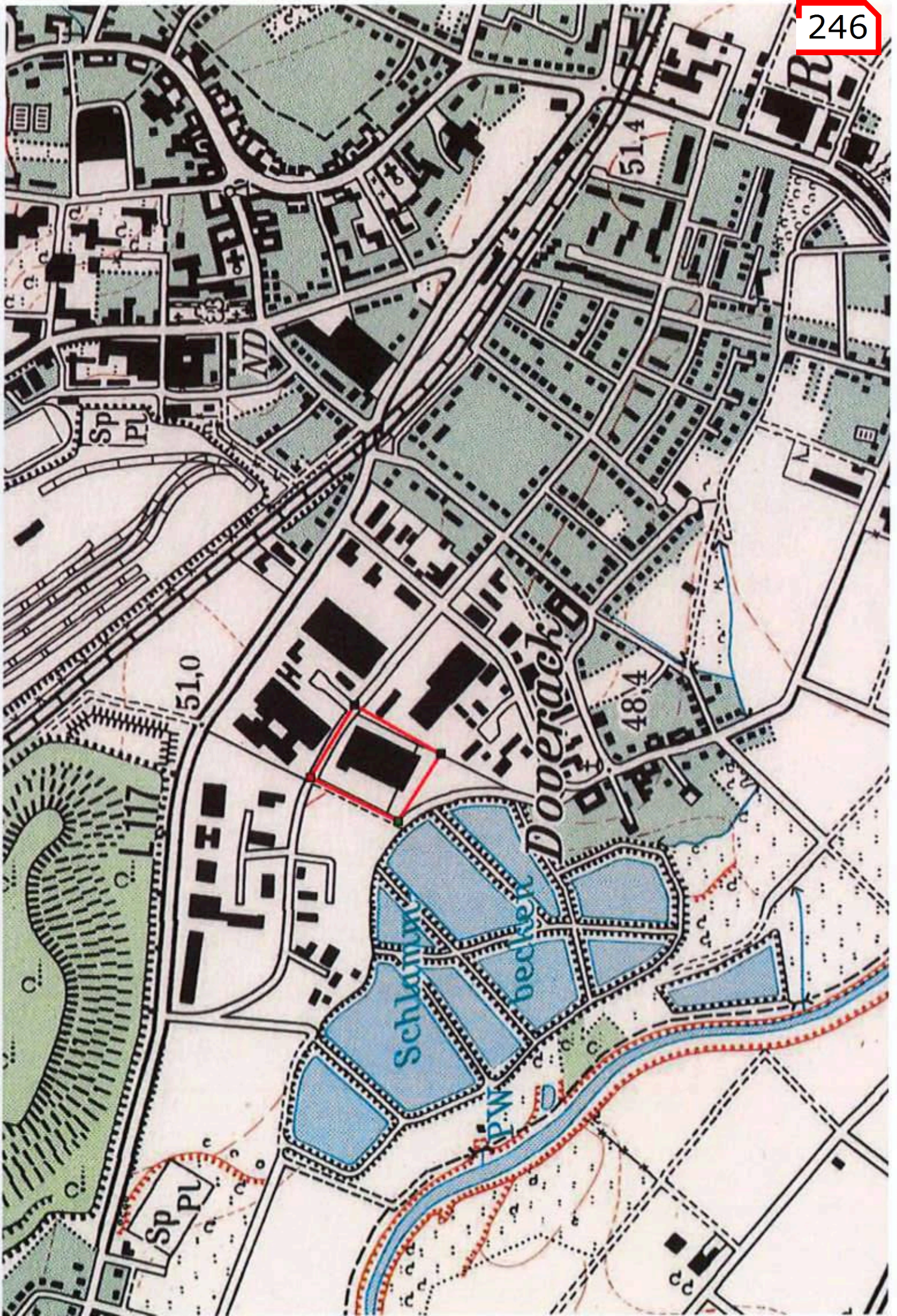
ANHANG 2

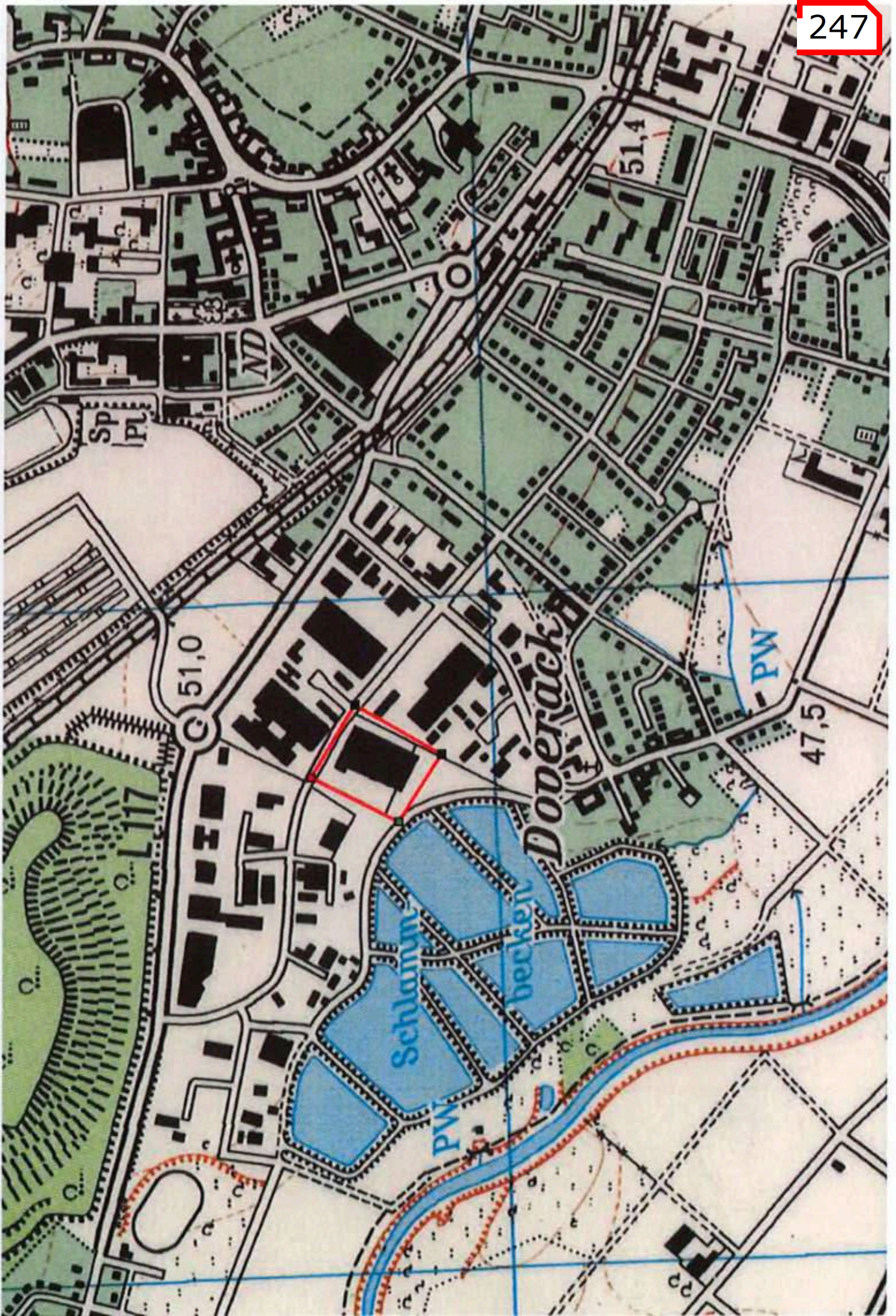
Historische Luftbilder / Karten











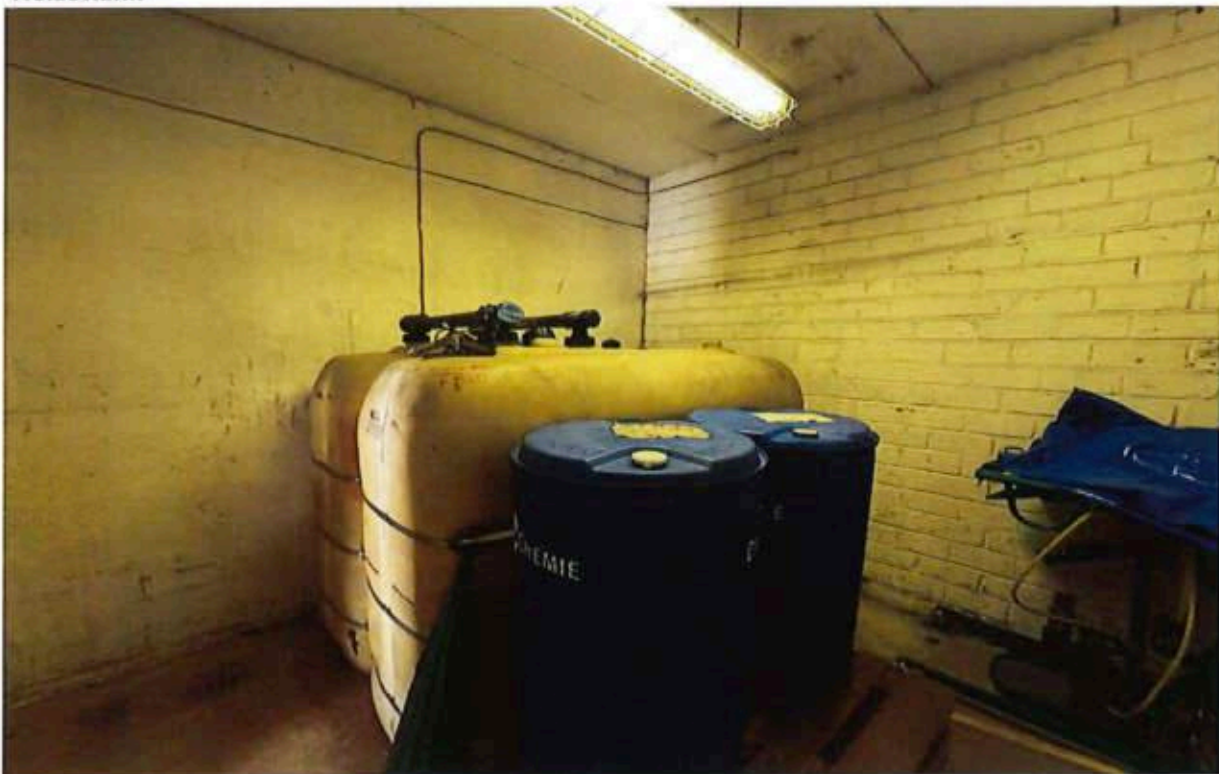
ANHANG 3

Fotodokumentation

Gefahrstofflager



Heizöltank



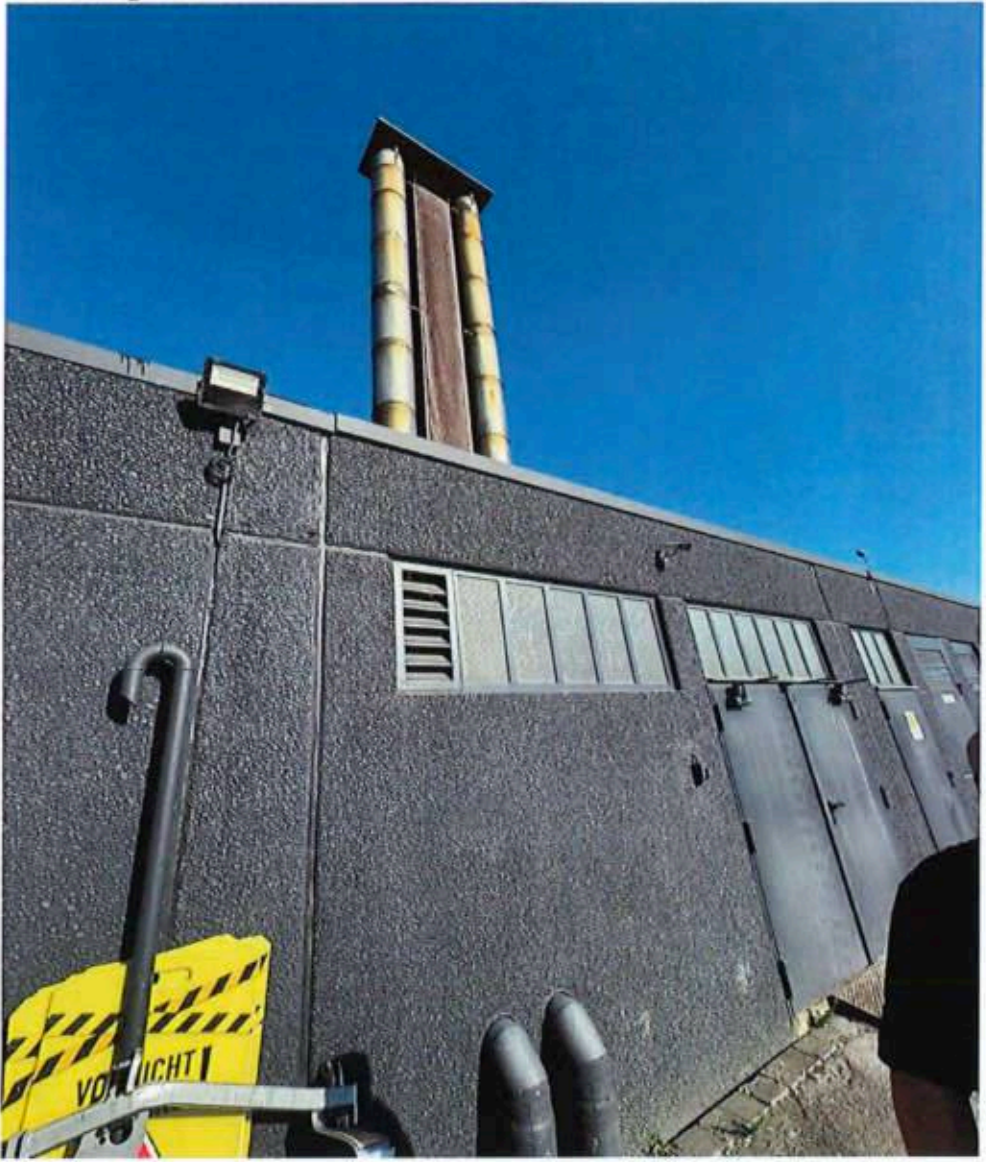
Lagerung von Betriebsmitteln für Drucker an den Geräten



Lagerung von Betriebsmitteln für Drucker an den Geräten



Entlüftung des unterflur vermuteten Heizöltanks



Entlüftung des unterflur vermuteten Heizöltanks, Blickrichtung Nord



Entlüftung des unterflur vermuteten Heizöltanks, Blickrichtung Süd



Lagerung von entleerten Fässern von Druckerfarbe zur Abholung durch den Verwerter



Beispielhafte Ansicht Zustand Halle

