



GTBM GmbH

Umwelt
Geotechnik
Bodenmanagement

Wagnerweg 16
58313 Herdecke

T 02330 656800
F 02330 656999

a.vinmans@gtbm.de
www.gtbm.de

GTBM GmbH Wagnerweg 16 58313 Herdecke

IPE Dorsten Projekt Kirchhellener Allee GmbH & Co. KG
Barbarastraße 56
46282 Dorsten

BV Kirchhellener Allee 100, 46282 Dorsten

Rückbau und Entsorgung

Abschlussbericht

Projekt-Nr.: **2021-01-1199**

Bericht-Nr.: **03**

Dipl.-Geol. Alfred Vinmans

28.04.2023



INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Vorgang und Aufgabenstellung	1
1.2	Unterlagen.....	1
2	GUTACHTERLICHE BEGLEITUNG	2
2.1	Allgemeines.....	2
2.2	Entkernung und Flächenräumung	2
2.3	Rückbau der Hallen.....	2
2.4	Sanierung der Tankstelle.....	3
2.5	Flächenherrichtung.....	4
3	KOSTENAUFSTELLUNG	5
3.1	Allgemeines.....	5
3.2	Kosten..... <i>Ausgenommen</i>	6
4	ZUSAMMENFASSUNG	7
5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	7



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 : Zusammenstellung der Entsorgungs- und Sanierungskosten.....6

ANLAGENVERZEICHNIS

Rechnungen





1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Vorgang und Aufgabenstellung

Die IPE Dorsten Kirchhellener Allee Dorsten GmbH & Co. KG plant die Baureifmachung und die Errichtung eines Edeka-Marktes an der Kirchhellener Allee 100 in Dorsten. Die Baufläche umfasst die Flurstücke 756, 887, 888, 890 und 1627 in der Gemarkung Dorsten, Flur 57 und 58.

Auf der Baufläche befanden sich mehrere Lagerhallen, Nebengebäude, eine Betriebstankstelle mit zwei Tankplätzen, eine Werkstatt mit Altöltank. Nach den vorliegenden Informationen waren im Bereich der Tankstelle noch die Tanks vorhanden, die im Zuge der Rückbaumaßnahme ausgebaut werden sollten. Auf den Flächen und in den Hallen befanden sich noch betriebliche Einrichtungen sowie diverse Abfälle, die im Zuge des Rückbaus bzw. vorbereitend dazu entsorgt werden mussten.

~~Die GTBM GmbH, Herdecke, wurde mit der gutachterlichen Begleitung der Sanierungsmaßnahme beauftragt.~~

Die GTBM GmbH, Herdecke, wurde mit der gutachterlichen Begleitung der Sanierungsmaßnahme beauftragt.

1.2 Unterlagen

Für die Ausarbeitung des Abschlussberichts wurden folgende Unterlagen verwendet:

- [U1] Lagepläne, Tim-Online
- [U2] Baugrundgutachten, HPC GmbH
- [U3] ELWAS-Web
- [U4] Altlastengutachten, Tankstelle, KIB GmbH
- [U5] Altlastengutachten, HPC GmbH
- [U6] Diverse Berichte und Stellungnahmen, GTBM GmbH
- [U7] Kaufvertrag
- [U8] Email von Frau Stobbe mit der Sanierungsempfehlung für die Tankstelle



2 GUTACHTERLICHE BEGLEITUNG

2.1 Allgemeines

Baubegleitend zu dem Rückbau und insbesondere während der Altlastensanierung wurden die Arbeiten der Fa. Bernemann gutachterlich begleitet. Die gutachterliche Begleitung wurde von Mitarbeiter*innen der GTBM GmbH ausgeführt. Die Arbeiten wurden in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde, vertreten durch Frau Stobbe, ausgeführt. Der gesamte Umfang der gutachterlichen Begleitung ist in dem Abschlussbericht aufgeführt.

2.2 Entkernung und Flächenräumung

Im Vorfeld des Rückbaus wurde die Entkernung der Hallen und die Räumung der Flächen vorgenommen. Diese Tätigkeit umfasste die Entsorgung von noch vorhandenen Betriebsmitteln, Einbauten, Müllablagerungen und Leichtbauten. Diese Dinge sind als Reste der vorherigen Nutzung noch in den Hallen verblieben. Daher gilt für diese Entsorgung auch die vertragliche Teilung der Kosten.

Die Arbeiten wurden nicht gutachterlich begleitet. Die entsorgten Abfälle sind im Rahmen der Untersuchungen zum Rückbaukonzept dokumentiert worden.

Die Arbeiten sind als Pauschalpreis abgerechnet worden. Die Rechnung ist der Anlage beigelegt.

2.3 Rückbau der Hallen

Der Rückbau der aufstehenden Gebäude wurde von der Fa. Bernemann ausgeführt. Die Arbeiten wurden auf Grundlage des Rückbaukonzeptes der GTBM GmbH durchgeführt. Im Zuge der Rückbauarbeiten wurden an schadstoffhaltigen Baustoffen folgende Materialien festgestellt:

- Wellzementdach (asbesthaltig)
- Metalltore
- Regenfallrohre



Der Rückbau und die Entsorgung der Wellzementplatten ist von der Fa. Bernemann ausgeführt worden. Die Kosten wurden gesondert ausgewiesen und sind in der Anlage enthalten.

Die Entsorgungskosten für die schadstoffhaltigen Lacke von Metallteilen fallen nicht gesondert an und sind in den Entkernungsarbeiten enthalten.

Weitere Schadstoffe wurden im Rahmen der Erkundung für das Rückbau- und Entsorgungskonzept nicht festgestellt, die einer separaten Entsorgung zugeführt werden mussten.

2.4 Sanierung der Tankstelle

Im Zuge des Rückbaus war die Tankstelle zu sanieren. Die Sanierung der im Rahmen von Kanalarbeiten festgestellten Belastungen wurde seitens der Stadt Dorsten dringend empfohlen. Es wurde zuvor festgestellt, dass bei Versiegelung der Flächen keine Gefahr von der Altlast ausgeht. Allerdings sind die Untersuchungsergebnisse bei Entsiegelung der Fläche neu zu bewerten. Daher wurde die Empfehlung der Sanierung per Email der IPE von Frau Stobbe, Stadt Dorsten, zugesandt.

Die Tankstelle ist eine bekannte Altlastenverdachtsfläche, die bereits von der KIB GmbH erkundet worden ist. Die der Stadt Dorsten vorliegenden Unterlagen wurden gesichtet und für die geplante Sanierung ausgewertet.

Bei einer Entsiegelung sind erfahrungsgemäß die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser zu betrachten. Dies wäre im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung und Sanierungsempfehlung auszuarbeiten. Zur Überwachung wäre voraussichtlich ein mehrjähriges Grundwassermonitoring einzuplanen und eine Abdeckung der ehem. Tankstelle mit einer mineralischen Dichtung z.B. aus Ton herzustellen.

Die Tanks wurden freigelegt. Die Tanks waren nach gutachterlicher Einschätzung bereits gereinigt und mit Sand verfüllt worden. Hierzu liegt bei den Eigentümern eine Bescheinigung vor. Erfahrungsgemäß werden bei Stilllegung von Tanks ausschließlich die Tanks geprüft, gereinigt und versandet. Die Zuleitungen werden nicht geprüft. Daher können Reste in den Leitungen vorhanden sein. Die Böden im Umfeld der Tanks werden bei Stilllegung nicht auf z.B. Überfüllungsschäden oder Undichtigkeiten untersucht. Es wird grundsätzlich die Dichtigkeit unterstellt. Aus den o.g. Gründen war aus gutachterlicher Sicht der Ausbau der Tanks dringend angezeigt.

Zur Prüfung einer Verwertung des Tanks als Schrott wurde die Beschichtung beprobt und auf PAK EPA untersucht. Es wurden keine erhöhten Konzentrationen festgestellt. Die Verwertung erfolgte als Schrott. Die Tanks wurden gehoben und verwertet.

Die Baugrube füllte sich witterungsbedingt mit Tagwasser und untergeordnet mit Grundwasser. Es wurde vor Aufnahme der weiteren Arbeiten eine Grundwasserhaltung installiert. Diese wurde



als offene Wasserhaltung eingerichtet. Das abgepumpte Wasser wurde über eine Abscheideranlage von leichtflüchtigen Stoffen gereinigt und dann der Kanalisation zugeführt.

Im Bereich der Baugrube wurden die organoleptisch auffälligen Böden ausgehoben und seitlich aufgemietet. Nach Aushub der organoleptisch auffälligen Böden im Grundwasserschwankungsbereich wurde eine Grenzflächenbeprobung zum Nachweis der erfolgreichen Sanierung durchgeführt. Die Ergebnisse der Grenzflächenbeprobung sind in den Berichten im Zuge der gutachterlichen Begleitung enthalten. Durch die Beprobung wird sichergestellt, dass von der bekannten Altlast keine Gefährdung mehr ausgeht.

Folgende Kosten fallen für die Sanierung an:

- Gutachterliche Begleitung der Sanierung einschl. Probenahme
- Zusätzliche Erdarbeiten zur Entsorgung von Bodenaushub
- Einbau von Liefermaterial Z0
- Gestellung eines mobilen Abscheiders und Vorhalten der Anlage
- Entsorgungskosten als gesonderte Position

Die Kosten sind gesondert aufgeführt. Die gutachterlichen Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt abgerechnet.

2.5 Flächenherrichtung

Die beauftragten Arbeiten umfassten die Aufnahme der Oberflächenversiegelungen einschl. der Tragschicht. Örtlich wurden nicht qualifizierte Anschüttungen wie Waschberge und Hochofenschlacken (HOS) angetroffen. Die Verbreitung der Anschüttungen wurden aufgemessen und einer Entsorgung zugeführt.

Die Kosten für die Entsorgung der Bereiche ist ebenfalls in der Aufstellung enthalten.

Das RCL-Material liegt aufgemietet auf der Baustelle für die spätere Verwendung.



3 KOSTENAUFSTELLUNG

3.1 Allgemeines

Die Kosten wurden auf Grundlage der vorgelegten Rechnungen dokumentiert. Seitens der Bernemann GmbH sind die Kosten für die Wellzementplatten-Entsorgung gesondert aufgeführt worden. Diese Entsorgungskosten sind in dem Pauschalauftrag enthalten. Alle enthaltenen Rechnungen lagen zur Prüfung vor und sind als Anlage beigelegt.

Die mit den Entsorgungskosten verbundenen Leistungen sind auf Plausibilität geprüft worden. Die Arbeiten bei der Flächenherrichtung sind differenzierter zu betrachten. Die Aufnahme der Oberflächenbefestigung ist in dem Pauschalauftrag enthalten. Der Ausbau der Tragschicht mit Waschberge oder HOS ist daher als zusätzliche Leistung zu werten und ist daher in dem Kostenansatz enthalten.

Die in der Kostenaufstellung enthaltenen Kosten umfassen den aus gutachterlicher Sicht „üblichen Aufwand“ bei Rückbauarbeiten und Ausbau von Tankstellen. Es fielen keine Kosten an, die auf Grundlage der Planung einer sensibleren Nutzung anfallen würden.

Die Alternative zur Sanierung der Tankstelle ist die Gefährdungsabschätzung der Tankstellenverunreinigung bei Entsiegelung. Die Kosten einer Sanierungsuntersuchung mit der Herstellung eines Grundwassermessstellennetzes können noch abgeschätzt werden. Die Folgekosten durch Abdeckung der Tankstelle mit einer Dichtung und das mehrjährige Monitoring der Grundwassermessstellen durch Beprobungen, Dokumentation und gutachterliche Bewertung sind den aktuellen Preisschwankungen unterworfen, die derzeit nicht seriös geschätzt werden können. Zudem ist die Dauer des Monitorings nur schwer abzuschätzen.

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass die Kosten der Tankstellensanierung den einzurechnenden Kosten und jetzt abschätzbaren Kosten für die gutachterliche Überwachung entsprechen. Diese Kosten wären im Fall eines Belassens der Altlast als Mangel anzusetzen. Daher wurde der Empfehlung der zuständigen Behörde der Stadt Dorsten im Sinne einer Sanierung gefolgt.