

28.11.2025

Aktenzeichen: 43 K 18/25 Alstraße 141, Mönchengladbach

Gutachterliche Stellungnahme zur Gefährdungsbeurteilung

Auf dem o.g. Grundstück mit der Postanschrift Alstraße 141, Mönchengladbach, stehen ein mehrgeschossiges Wohnhaus und mehrere Hallen, in denen von einigen Gewerbe ansässig ist. Hierzu gehören u.a. ein KFZ-Reparatur- und Instandsetzungsbetrieb und ein Handel mit Altöl. In einer dieser Hallen befand sich der Betrieb Metallbau Maas. Die Halle dieses Betriebs, die noch mit den alten Maschinen und zahlreichen Werkstoffen bestückt ist, wird zwangsversteigert. Bei diesem, zu versteigernden Objekt handelt es sich nur um diese Halle der ehem. Fa. Metallbau Maas des Gesamtgrundstücks mit der Postanschrift Alstraße 141 (s. Anl. 1). Der Handel mit Altölen der Fa. Suren Altölentsorgungs-GmbH, bei dem wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, liegt ca. 100m weiter nordöstlich von dieser Halle Metallbau Maas entfernt und steht in keiner Verbindung mit dieser. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten, zum Tal der Niers hin gerichtet.

Um festzustellen, ob für diesen geplanten Verkauf der Halle Metallbau Maas eine Wertminderung dieses Objekts durch das Vorliegen von Altlasten im Boden besteht, wurde der Unterzeichner, Inhaber des Büros BWS, am 10.10.2025 vom Amtsgericht Mönchengladbach bestellt, eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Hierfür führten wir am 05.11.2025 eine erste Ortseinsicht durch, der dann am 18.11.2025 eine gemeinsame Begehung der Halle Metallbau Maas und des Gesamtgrundstücks zusammen mit Fr. Maas und zeitweise Hr. Suren folgte. Zudem führten wir eine Aktenrecherche bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung 6440, durch. Von Fr. Maas erhielten wir einen Lageplan des Gesamtgrundstücks aus dem Jahr 1951 und ein Bodengutachten des Büros IBL Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann, aus Mönchengladbach, die in der Halle Metallbau Maas wohl in 2005 einige Bodenuntersuchungen durchführten (s.u.). Dieses wurde ausgewertet. Über die Ergebnisse der Ortsbesichtigungen und der Aktenauswertung der vorliegenden Unterlagen wird in Form dieser Gutachterlichen Stellungnahme im Folgenden berichtet. Dieser liegen damit die folgenden Quellen zugrunde:

- „Kurzstellungnahme zur Untersuchung eines Teilgrundstücks einer Altlasten-Verdachtsfläche für das Grundstück „Alsstraße 141 in Mönchengladbach (Flurstück-Nr. 434)““, IBL Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann, Mönchengladbach vom 30.03.2004 (?) ^[1]
- Lageplan M1:200 mit Bebauung von Heinrich Böttger, Architekt, vom 15.01.1951 ^[2]
- Akteneinsicht von Unterlagen zum Vorgang Alsstraße 141 der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Umwelt, Abteilung 6440 – Boden und Abgrabungen; per E-Mail vom 10.11.2025 ^[3]

Auf dem Lageplan von 1951^[2] befand zu dieser Zeit in den Gebäuden auf dem Grundstück Altsstraße 141 die Textilfärberei *Heinrich Kemken*. Von diesem alten Gebäudebestand ist vermutlich heute nur noch das Wohnhaus an der Alssstraße und eine zweischiffige Sheddachhalle dahinter, in der sich jetzt eine Wohnung befindet, erhalten. Daran anschließend befindet sich das Gebäude der Halle *Metallbau Maas*. Diese Halle stammt vermutlich aus den 1970er Jahren. Am Standort dieser Halle *Metallbau Maas* befand sich von der alten Färberei früher ein Betriebsbüro, ein Labor, eine Lager- und Werkhalle, ein Farblager und eine Trockenkammer^[2]. Wann die Teile dieser alten Färberei abgebrochen und hier neu gebaut wurde, ist nicht bekannt. Hierfür wäre eine historische Recherche erforderlich. Nach dem Plan befand sich vor der Halle der Fa. *Metallbau Maas* ein Hof mit einem Kohlenlagerplatz und ein Kesselhaus. Zu der Zeit waren daher sicher noch keine Mineralöle als Betriebsmittel eingesetzt worden. Einzig wassergefährdende Stoffe aus dem Betrieb der alten Färberei unter der Halle *Metallbau Maas* könnten daher, je nach Verwendung, ggf. Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer u.a.) aus eingesetzten Farben sein. Dem Bericht des *IBL-Institutes Laermann*^[1] ist zu entnehmen, dass bis ca. 2004/2005 in der Halle *Metallbau Maas* ein Gewerbebetrieb für Putz- und Innenausbau ansässig war.

Die letzte Nutzung der Halle erfolgte durch *Metallbau Maas*. Sie betrieb hier eine Schlosserei, es wurden Eisen- und Stahlwaren behandelt und weiter bearbeitet. Hierzu gehörten die Tätigkeiten Schweißen, Sägen und Bohren. Wasser- oder umweltgefährdende Stoffe wurden hier in diesem Betrieb nicht in erheblichem Umfang gelagert oder umgeschlagen. Der Estrich auf dem Betonfußboden der Halle zeigte keine Risse oder erkennbare Bereiche mit Verfärbungen oder Verschmutzungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese langjährige Nutzung der Halle mit einer Schlosserei schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (*BBodschG*) eingetreten sind, die somit eine Wertminderung verursachen würden.

Von Fr. Maas wurde uns ein Untersuchungsbericht des IBL Institut

Laermann^[1] ausgehändigt. Die Titelseite dieses Berichts datiert auf den 30.04.2004. Die Folgeseiten des Berichts, inkl. der Unterzeichnerseite datieren auf den 13.05.2005. In den anhängenden Bohrprofilen ist das Datum 02.05.2005 aufgeführt. Der Unterzeichner geht daher davon aus, dass die Bodenuntersuchungen, die in dem IBL Institut Laermann - Bericht beschrieben sind, im Mai 2005 durchgeführt wurden. Dabei wurden in der Halle Metallbau Maas im Auftrag des damals dort ansässigen Betriebs für Putz- und Innenausbau Josef Kuffen die fünf Kleinbohrungen B1 bis B5 abgeteuft. In allen fünf Bohrungen zeigte sich unter der Bodenplatte eine Auffüllung, in denen als anthropogene Beimengungen „...Ziegelbruch, Kohlen-, Aschen- und Schlackereste...“^[1]

enthalten sind. Diese reichen, nach den Angaben in dem IBL Institut Laermann - Bericht, bis ca. 1,0m Tiefe. Darunter folgen bis ca. 2,70m natürlich gelagerter Schluff (Lehm) und darunter, bis 3,0m kiesiger Sand (Terrasse), beides Pleistozän (Quartär). Aufgrund dieser fünf Bodenaufschlüsse in der Halle Metallbau Maas kommt das IBL Institut Laermann zu folgenden Schlussfolgerungen und zu folgender

Bewertungen in seinem Bericht:

- ...„Hinweise auf das Vorhandensein grundwassergefährdender Stoffe wurden bei der organoleptischen Bodenansprache durch den Gutachter nicht festgestellt...“^[1]

- ...„Aufgrund der vor Ort gemachten Feststellungen kann ausgesagt werden, dass bei der organoleptischen Bodenansprache durch den Bohrerätlehrer und der Überprüfung des Probenmaterials im Labor durch den rechts Unterzeichnenden keine Hinweise festgestellt wurden, die auf Schadstoffe oder grobe Bodenverunreinigungen im Sinne von Altlasten hinweisen!“^[1]

Eine chemisch-analytische Untersuchung von Bodenproben wurde vom IBL Institut Laermann aber nicht durchgeführt, zumindest sind solche nicht dokumentiert. Die Stellungnahme beruht auf nur Organoleptik, d.h. eine optische und geruchlich Überprüfung des Bodens.

Es ist aber von den Untersuchungen des IBL Institut Laermann abzuleiten, dass an den untersuchten Stellen wohl keine Verunreinigung durch Mineralöle im Boden unter der Halle Metallbau Maas vorliegen, da selbst geringe Belastungen des Bodens durch Mineralöle geruchlich festgestellt werden könnten und wohl auch keine Verfärbungen des Bodens vorgelegen haben. Solche Bodenverunreinigungen durch Mineralöle wurde im Betrieb der Fa. Suren-Altölhandel belegt^[3]. Der Umschlag und Handel dieser Firma Suren mit Mineralölen befindet sich aber ca. 100m nordwestlich der Halle Metallbau Maas (s. Anl. 1) und steht daher in keinem Zusammenhang mit der Halle Metallbau Maas.

Zusammenfassung/Weitere Maßnahmen

Die verschiedenen Unterlagen und die Untersuchungen haben gezeigt, dass nach heutigem Kenntnisstand durch die gewerbliche Nutzung der Halle Metallbau Maas, für die das gerichtliche Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet wurde, wohl keine schädlichen Bodenveränderungen eingetreten sind, die das Schutzgut Grundwasser gefährden. Es ergibt sich daher für das Grundstück der Halle Metallbau Maas keine Wertminderung wegen einer Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser im Sinne des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (BBodschG). Um hierfür schlussendlich einen Beweis führen zu können, müssten hier Bodenuntersuchungen entsprechend des BBodschG bzw. der darauf aufgebauten Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodschV) durchgeführt werden.

Es liegen hier aber in diesem industriell-gewerblich genutzten Areal, wie dem Unterzeichner von der Untersuchung anderer Flächen in dem Umfeld bekannt und wie bei den Untersuchungen des IBL Institutes Laermann auch festgestellt (s.o.), künstliche Auffüllungen unter der Halle vor, die aufgrund der Kohle-, Asche- und Schlackeanteile eine abfallrechtliche Relevanz besitzen.

Ein Aushub für ein Bauvorhaben hätte hier daher bis ca. 1,0m Tiefe, d.h. diese Auffüllungen über dem natürlich gelagerten Schluff darunter, abfallrechtliche Mehrkosten zur Folge, die somit eine Wertminderung des Kaufpreises der Halle bedeuten. Die Arbeiten zu einem solchen Aushub der Auffüllungen müssen zudem fachgutachterlich begleitet werden. Der Boden muss nach dem Lösen und vor dem Laden und abfahren dann abfallrechtlich nach den Parametern der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) untersucht und bewertet/eingestuft werden. Anschließend könnte dann entschieden werden, wohin dieser Boden gebracht werden kann.

Dem Unterzeichner ist von anderen Grundstücken in der Umgebung bekannt, dass solche Auffüllungen zumeist in eine Einbauklasse einzustufen sind, die der früher angewendeten Zuordnungsklasse Z2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Richtlinie) entsprechen, bzw. heute in die Klasse BM-F3 bzw. BG-F3 der jetzt geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzustufen sind. Die Verwertung dieser Böden erfolgt heute marktüblich zu einem Preis von ca. 30,00 bis 35,00€/t. Bei einer Fläche der Halle von ca. 300m² und einer Mächtigkeit der Auffüllungen von ca. 1,0m würden ca. 540t belasteter Aushub anfallen. Zuzüglich der erforderlichen fachgutachterlichen Begleitung durch einen nach §18 BBodschG vereidigten Sachverständigen, für Probenahmen und für analytischen Untersuchungen, müssten grob geschätzt ca. 25.000,00 € angesetzt werden, um die Auffüllungen bis zum unvernünftigen, natürlichgelagerten Lehm zu entfernen.

Diese Summe könnte daher als Wertminderung des Grundstücks mit der Halle Metallbau Maas angesetzt werden, obwohl auch hierfür die entsprechenden Untersuchungen nach EBV erfolgen müssten. Sie ist daher als eine Schätzung anzusehen. Zu einer genauen Berechnung müssten hier umfangreiche Bodenüberprüfungen mit analytischen Untersuchungen von Bodenproben in einem dafür akkreditierten Labor erfolgen, die bisher nach Kenntnis des Unterzeichners nicht durchgeführt wurden und nicht vorliegen. Weitere Erkenntnisse könnten durch diese Untersuchungen und einer ggf. zudem zu erfolgenden *historischen Recherche* von dieser Einstufung und dieser Schätzung abweichen.

BWS Boden – Wasser – Stein
Büro für Umweltgeologie, Bodenschutz und Altlasten



Anlage: Lageplan Maßstab ca. M1:150; aus TIMonline.nrw.de, mit Eintragungen des Büros für Umweltgeologie BWS



Datum: Mai 2025

Maßstab: 1: 250

Anlage 1: Lageplan

Projekt: 251186

Alsstraße 141, Mönchengladbach

BWS Boden-Wasser-Stein
Büro für Umweltgeologie, Bodenschutz und Altlasten
Böckerkamp 39 – 41066 Mönchengladbach

Zeichenerklärung:

- 770091 Grundwassermessstelle, Bezeichnung
- Halle Metallbau Maas
- Grundstück Alsstraße 141

0 20 40 60m

