

## **Bericht**

zur umwelttechnischen Bewertung des Grundstücks  
Konrad-Adenauer-Platz 1 in Düsseldorf

Auftraggeber:



Bearbeiter: Dr. Lutz Jendrzejewski

Projektnr.: 731/15

Umfang: 12 Seiten  
5 Anlagen

Gelsenkirchen, den 08.03.2016

---

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                            | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1 Veranlassung und Aufgabenstellung</b> .....     | <b>4</b>     |
| <b>2 Untersuchungsumfang</b> .....                   | <b>5</b>     |
| <b>3 Untersuchungsergebnisse</b> .....               | <b>6</b>     |
| 3.1 Aktenauswertung.....                             | 6            |
| 3.2 Ortsbegehung.....                                | 9            |
| <b>4 Gutachterliche Bewertung und Hinweise</b> ..... | <b>11</b>    |

### **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1:      Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 25.000
- Anlage 2:      Historischer Lageplan (1951) im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3:      Kellergeschossplan Postamt Düsseldorf 1 (1952) im Maßstab 1 : 200
- Anlage 4:      Erdgeschossplan Postamt Düsseldorf 1 (1952) im Maßstab 1 : 200
- Anlage 5:      Fotodokumentation Bestandskeller

## 1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die VZN Konrad-Adenauer-Platz GmbH & Co. KG (VZN) plant die Umnutzung des Büro- und Logistikgebäudes am Konrad-Adenauer-Platz 1 unweit des Düsseldorfer Hauptbahnhofs (s. Anlage 1). In dem Gebäude sind bis dato im Wesentlichen ein Logistikzentrum der Deutschen Post AG, eine Filiale der Deutschen Postbank AG sowie eine Niederlassung der Deutschen Rentenversicherung unter gebracht. Zukünftig sollen dort unter anderem die Stadtbücherei, das Heinrich-Heine-Institut und mehrere Einzelhandelsgeschäfte einziehen.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen des Planverfahrens sind unter anderem die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die von Altstandorten oder Altlasten im Boden ausgehen können, zu ermitteln und in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erläutern und gutachterlich zu bewerten.

Die geologie:büro Dr. Jendrzewski & Wefers PartG wurde am 23.10.2015 von der mit der Projektentwicklung befassten Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG im Namen der VZN beauftragt, die bei der Stadt Düsseldorf geführten Bauakten im Hinblick auf mögliche Vornutzungen, von denen eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgegangen sein könnten, auszuwerten. In Abstimmung mit dem Umweltamt sollte darüber hinaus der Keller des bestehenden Gebäudes begangen werden, um gegebenenfalls Hinweise auf einen möglichen Schadstoffaustrag zu erhalten bzw. um einen solchen Fall ausschließen zu können.

Die Ergebnisse sollten in einem Bericht erläutert und bewertet und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abgeleitet werden. Dieser Bericht wird hiermit vorgelegt.

## **2      Untersuchungsumfang**

Am 26.11.2015 wurden im Bauaktenarchiv der Landeshauptstadt Düsseldorf insgesamt 24 Aktenbände zum Grundstück Immermannstraße 60 eingesehen. Unter dieser Adresse werden das ehemalige kaiserliche Postamt aus dem Jahr 1900 und das an gleicher Stelle sowie auf darüber hinaus gehenden Flächen errichtete Bestandsgebäude geführt. Zudem konnten drei Akten aus dem Stadtarchiv zu ehemals privaten Grundstücken ausgewertet werden, die möglicherweise durch das Bestandsgebäude überbaut wurden. Darüber hinaus lag für die öffentliche Fläche der Immermannstraße eine zweibändige Sammelakte vor.

Die beiden überwiegend als Parkgarage genutzten Kellergeschosse des bestehenden Gebäudes wurden am 03.02.2016 gemeinsam mit einem technischen Bediensteten begangen und die örtliche Situation fotografisch dokumentiert. Dabei konnten auch die Nebenräume (Lüftungstechnik, Notstromanlage, Abstellräume) betreten werden.

### 3 Untersuchungsergebnisse

#### 3.1 Aktenauswertung

Bis zum II. Weltkrieg lag das ursprüngliche, um das Jahr 1900 errichtete kaiserliche **Postamt** im Winkel zwischen der Worringer Straße und der seinerzeit noch unmittelbar vom Wilhelmplatz, dem heutigen Konrad-Adenauer-Platz, abzweigenden Kurfürstenstraße (s. Anlage 2). Das Gebäude war unterkellert. Für das Kellergeschoss sind als Nutzungen allgemeine Abstell-, Lager- und Vorratsräume, Papier- und Formblattlager, Kantine und Küche, Umkleide- und Erfrischungsräume, Fahrradwerkstatt, Schlosserei, Schreinerei mit Holzlager, Brennstofflager und Heizkesselraum in den Planunterlagen eingetragen (s. Anlage 3). Angaben zur Art der Heizung bzw. der gelagerten Brennstoffe enthalten die Akten nicht. Dem Baualter nach kann jedoch von Festbrennstoffen (Koks, Kohle, Holz) ausgegangen werden. In den Räumen im Erdgeschoss fanden sich ausschließlich postspezifische Nutzungen, die keinen Umgang mit Schadstoffen vermuten lassen (s. Anlage 4).

Das Postamt wurde im Krieg vermutlich stark beschädigt. Die Unterlagen aus der Nachkriegszeit beginnen mit einem Bauantrag auf "Wiederherrichtung der Gebäude" aus dem Jahr 1950. In einem dazu gehörenden Schnitt sind der außergewöhnlich höchste Grundwasserstand mit -6,60 m unter Gelände, der normale höchste Grundwasserstand mit -7,95 m und der außergewöhnlich niedrigste Grundwasserstand mit -10,0 m angegeben. Danach finden sich in den Akten mehrere Anträge auf Umbau und Erweiterung der Gebäude. Zu nennen sind die Aufstockung eines offenbar kriegsbeschädigten Gebäudeteils auf seine ursprüngliche Höhe (1950), die Überbauung eines Lichthofs (1951), die Einrichtung einer Brausebadanlage im Keller (1952), die Aufstockung eines eingeschossigen Gebäudeteils an der Grenze zu den damals noch nicht im Eigentum der Post stehenden Grundstücken Kurfürstenstraße 54, 56 und 58 (1952), der Bau einer behelfsmäßigen Paketkammer in Form einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Halle (1956), den Umbau und die Verlegung der Kantine und der Küche innerhalb des Kellergeschosses (1956), die Erweiterung der Schließfachanlage im Erdgeschoss mit einer Teilunterkellerung als Abstellraum und als Kleiderkam-

mer für die Belegschaft (1956) sowie die Erweiterung der Paketkammer (1958). Die Ausführung dieser Vorhaben ist in den Akten nicht eindeutig belegt. Die Erweiterungen der Schließfachanlage und der Paketkammer wurden offenbar nicht genehmigt. Hinweise auf Nutzungen, die auf den Umgang mit Schadstoffen schließen lassen könnten, enthalten die Akten nicht. Der gesamte Gebäudebestand wurde vermutlich zum Ende der 1970er Jahre abgerissen. In dem Abbruchantrag aus dem Jahr 1978 wird der umbaute Raum mit 44.000 m<sup>3</sup> angegeben.

Auf dem ehemaligen Grundstück **Kurfürstenstraße 53** (Akte 2946, Stadtarchiv, Signatur VI; Lage s. Anlage 2) bestand bis zum II. Weltkrieg ein Wohn- und Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoss bis in das Jahr 1932 eine Konditorei ansässig war. Sie verfügte über einen Verkaufsladen, eine Kaffeeküche und eine Kaffeestube zur Bewirtung. In einem rückwärtigen, vermutlich nicht unterkellerten Anbau befand sich ein Backofen. Im Jahr 1935 wollte ein Wäschereibetrieb dort einziehen. In Unterlagen aus dem Jahr 1942 wird demgegenüber jedoch auf eine privat betriebene Leihbücherei verwiesen. Aus der Zeit nach dem II. Weltkrieg sind keine Unterlagen erhalten.

Auf dem ehemaligen Grundstück **Karlstraße 97** (Akte 2551, Stadtarchiv, Signatur VI; Lage s. Anlage 2) bestand bis zum II. Weltkrieg ebenfalls ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das mit dem Nachbargebäude Karlstraße 99 ein Doppelhaus bildete. Im Erdgeschoss war vermutlich ein Installateurbetrieb ansässig. Die Angaben sind nicht eindeutig, da offenbar Seiten aus der Akte heraus geschnitten worden sind. Das Gebäude war unterkellert. Angaben zur Nutzung des Kellers liegen jedoch nicht vor. Das Gebäude wurde im Krieg von einer Fliegerbombe getroffen und im Jahr 1952 der Stadt Düsseldorf übergeben, die es vermutlich im Zuge der Neuordnung des Bahnhofsareals abgerissen hat. Die Projektion des Bebauungsplangebiets in einen Lageplan aus dem Jahr 1951 hat im Nachgang zur Aktenauswertung ergeben, dass nur der rückwärtige, unbebaute Teil des Grundstücks Karlstraße 97 im aktuellen Plangebiet lag (s. Anlage 2).

Auf dem ehemaligen Privatgrundstück **Immermannstraße 64** (Akte 2299, Stadtarchiv, Signatur VI; Lage s. Anlage 2) bestand ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoss eine kleingewerbli-

che Edelmetallschmelze und Gekräzmmühle ansässig war. Das Gebäude war unterkellert. Die Kellertiefe kann nach einer Schnittzeichnung mit rd. 2,8 m unter Gelände abgeschätzt werden. Angaben zur Nutzung des Kellers liegen nicht vor. Zwischen dem Keller und dem Erdgeschoss war ein Sockelgeschoss ausgebildet, das in den Planunterlagen als Lager bezeichnet wird. Das Gebäude wurde im Krieg stark beschädigt und vermutlich zum Ende der 1950er Jahre abgebrochen. Die Überlagerung des Bebauungsplangebiets mit einem historischen Lageplan zeigt, dass das Grundstück außerhalb des Plangebiets lag, da die Immermannstraße nach dem II. Weltkrieg offensichtlich verlegt worden ist (s. Anlage 2).

Im Bebauungsplangebiet gab es vor der Errichtung des bestehenden Büro- und Logistikgebäudes weitere Gebäude, zu denen jedoch keine Bauakten mehr verfügbar sind. Nach den Zuschnitten der umgebenden Grundstücke und Gebäudeumrisse, wie sie in einem Lageplan aus dem Jahr 1951 eingetragen sind (s. Anlage 2), kann davon ausgegangen werden, dass dort analog zu den dokumentierten Gebäuden Karlstraße 97, Immermannstraße 64 und Kurfürstenstraße 53 überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser bestanden, in denen allenfalls kleinere Gewerbebetriebe oder Ladengeschäfte ansässig waren. Größere Gebäude, die eine umfangreiche Gewerbenutzung zumindest nicht ausschließen würden, bestanden offenbar nicht.

Der Bauantrag für das **bestehende Gebäude** datiert auf den 12.11.1984. Es wurde auf einem rd. 11.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen der Immermannstraße, der Worringer Straße, der Karlstraße und der im Nordosten neu trassierten Kurfürstenstraße<sup>1</sup> errichtet. In der Baubeschreibung werden eine mittlere Geländehöhe von rd. 36,5 m NN und ein mittlerer Grundwasserstand von rd. 32,0 m NN angegeben. Die Kellergeschosse wurden als sogenannte "Weiße Wanne" aus wasserdichtem Beton ausgeführt (s. Kapitel 4.2). Die Gründung erfolgte auf einer durchgehenden Gründungsplatte aus Stahlbeton. Für die Kellergeschosse werden als umweltrelevante Anlagen ein Stärkeabscheider zur

---

<sup>1</sup> Bis zu einer Neuordnung der Verkehrswege führte die Kurfürstenstraße quer über das Grundstück auf den vormals als Wilhelmplatz bezeichneten Konrad-Adenauer-Platz zu. Der ehemalige Straßenverlauf lässt sich als geradlinige Fortsetzung des noch bestehenden Abschnitts der Kurfürstenstraße in südliche Richtung konstruieren

Reinigung von Küchenabwässern sowie ein Notstromaggregat erwähnt. Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz. Die Kälteanlage zur Klimatisierung des Gebäudes wurde im 4. Obergeschoss installiert.

### 3.2 Ortsbegehung

Das Grundstück wird durch das bestehende Büro- und Logistikgebäude fast vollständig ausgenutzt und ist dadurch nahezu flächendeckend versiegelt. Auch die Oberflächen der Zuwege und Zufahrten zum Gebäude sind, wie im innerstädtischen Bereich üblich, versiegelt. Unversiegelte Flächen beschränken sich auf sogenannte Pflanzscheiben an der Kurfürstenstraße und der Immermannstraße, die mit einzelnen Bäumen bestanden sind. Die Pflanzscheiben bzw. die umgebenden Pflasterflächen gehen ohne deutliche Abgrenzung in die öffentlichen Gehwege über.

Das Gebäude ist vollflächig unterkellert. Die Fußbodenhöhe dieses ersten Kellergeschosses ist in den Planunterlagen mit 3,85 m unter Erdgeschossniveau angegeben. Der westliche Gebäudeteil (Bauteile A und B) verfügt darüber hinaus über ein zweites Kellergeschoss, dessen Fußbodenhöhe in den Planunterlagen mit -7,35 m angegeben ist. Beide Kellergeschosse werden als Parkgarage für PKW genutzt (s. Anlage 5, Bilder 1 und 2). Die Verkehrsflächen sind mit einem Zementestrich belegt. Stellenweise waren im Estrich feine Rissbildungen erkennbar (s. Anlage 5, Bild 3), die jedoch als übliche Alterungserscheinungen anzusehen sind und nicht auf eine Beschädigung der Gründungsplatte schließen lassen. Grundwasserzutritte oder Flecken, die auf Grundwasserzutritte und damit auf Schäden an der Konstruktion schließen lassen könnten, waren nicht festzustellen. Der bauliche Zustand ist sehr gepflegt.

Auch die besichtigten Räume der Haustechnik und die Treppenhauskerne sind in einem gepflegten baulichen Zustand und wiesen keine Verschmutzungen oder Beschädigungen auf (s. Anlage 5, Bilder 4 - 8). Hervorzuheben ist die Notstromanlage im Kellergeschoss des nur einfach unterkellerten Bauteils C, da dort rd. 1 m<sup>3</sup> Dieselkraftstoff zum Betrieb des Generators gelagert werden. Der Teil des Generatorraums, in dem der Tank aufgestellt ist, ist durch Hochschwellen zum eigentlichen Generatorraum und zum Flur als Auffangbecken ausgebildet. Der Boden

und der Wandsockel sind mit einem Epoxydharzanstrich beschichtet (s. Anlage 5, Bild 9). Die Anlage ist augenscheinlich in einen nahezu neuwertigen Zustand.

#### 4 Gutachterliche Bewertung und Hinweise

Die Begehung des bestehenden Gebäudes erbrachte keine Hinweise auf einen Schadstoffaustrag in den Untergrund. Nutzungsspezifische Verschmutzungen wie Öl- und Kraftstoffflecken waren in den Kellergeschossen nicht erkennbar und auch das Kraftstofflager für den Notstromgenerator gab keinen Anlass für eine umwelttechnische Beanstandung.

In den Bauakten fanden sich nur zwei Hinweise auf Vornutzungen, die einen Umgang mit Schadstoffen vermuten lassen, nämlich der Installateurbetrieb im früheren Gebäude Karlstraße 97 und die Edelmetallschmelze im ehemaligen Gebäude Immermannstraße 64. Beide Gebäude lagen jedoch nicht im Bebauungsplangebiet (s. Anlage 2).

Auch für die nicht mehr durch Akten dokumentierte Vorgängerbebauung ist im Analogieschluss zu den dokumentierten Gebäuden davon auszugehen, dass dort nicht oder nur in einem unwesentlichen Umfang mit Schadstoffen umgegangen worden ist. Ein Schadstoffaustrag in den Boden kann zwar nicht mit allerletzter Sicherheit ausgeschlossen werden, doch kann wegen der vollflächigen und überwiegend zweigeschossigen, bis annähernd 8,0 m unter Gelände reichenden Unterkellerung des bestehenden Büro- und Logistikgebäudes mit sehr großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine allenfalls theoretisch anzunehmende Belastung spätestens im Zuge der Neubebauung in der Mitte der 1980er Jahre und der dafür erforderlichen, umfangreichen Bodeneingriffen vollständig entfernt worden ist.

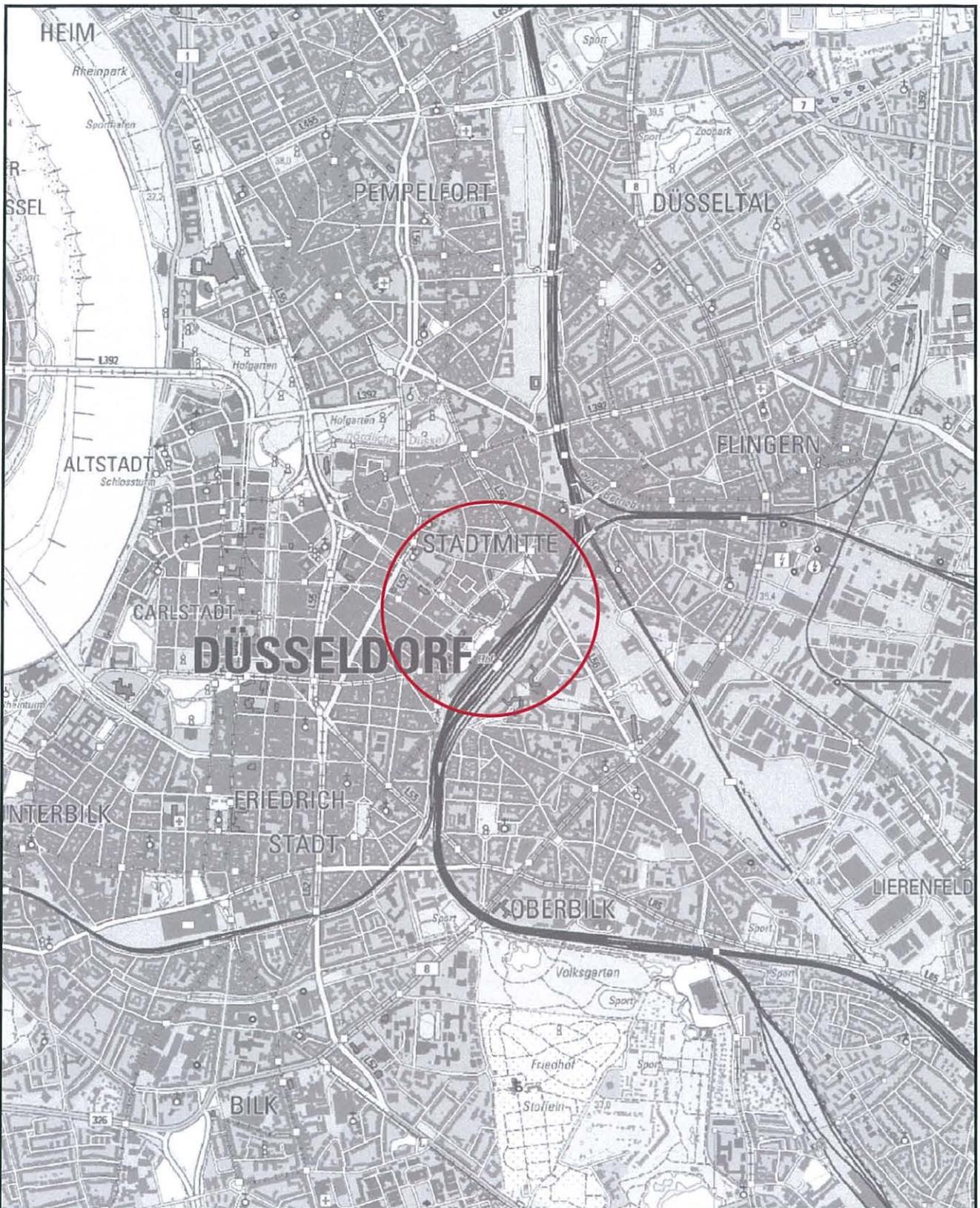
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Auswertung der Bauakten und die Begehung des Bestandsgebäudes keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast ergeben haben. Schadstoffe, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit besorgen lassen müssten, können nach den vorliegenden Erkenntnissen weitgehend ausgeschlossen werden. Eine weitere umwelttechni

sche Untersuchungen des Bodens wird von gutachterlicher Seite nicht  
für erforderlich gehalten.

Gelsenkirchen, den 08.03.2016


  
Dipl.-Geol.  
Hans-Peter Weiers  

**geologie:büro**

Dr. Lutz Jendrzewski  
Hans-Peter Wefers

Luitpoldstraße 52, 45881 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209 / 177 -87 76, Fax: 0209 / 177 -45 991

Bericht zur umwelttechnischen Bewertung des Grundstücks Konrad-Adenauer-Platz 1 in Düsseldorf

Übersichtslageplan

Projektnr.: 731 / 15

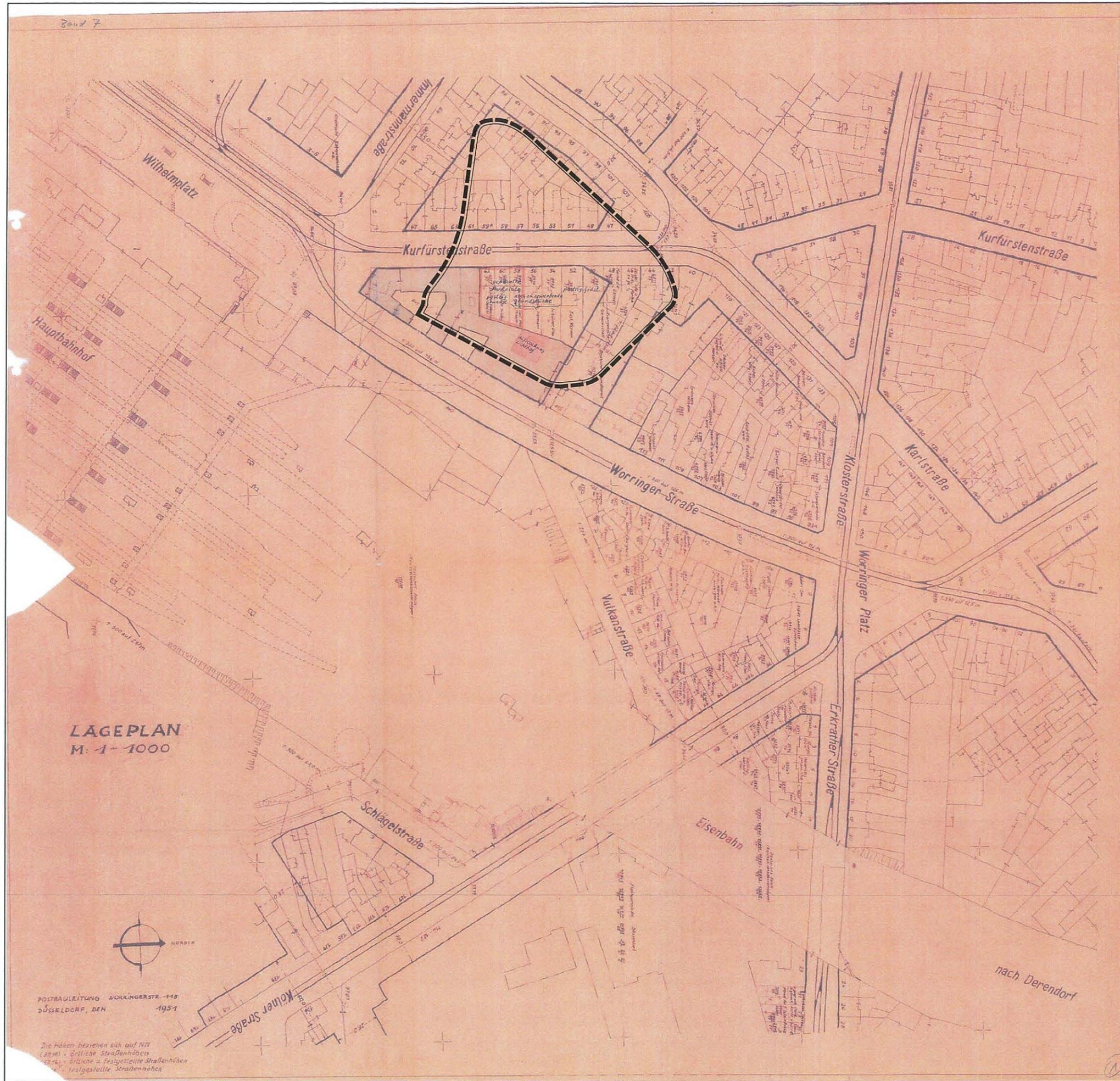
geologie:büro  
Luitpoldstraße 52  
45881 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209 / 177 -87 76  
Fax: 0209 / 177 -45 991

Datum:  
01.03.2016

gezeichnet / geprüft:  
Her / Je

Maßstab:  
1 : 25.000

Anlagen-Nr.:  
1



LAGEPLAN  
M: 1-1000



POSTBAULEITUNG WORRINGERSTR. 115  
DÜSSELDORF, DEN 1951

Die Höhen beziehen sich auf NN  
(1951) - Grünl. Straßenhöhen  
(1976) - Grünl. u. festgestellte Straßenhöhen  
(1976) - festgestellte Straßenhöhen

Legende:

--- Grenze des Bebauungsplangebietes  
Konrad-Adenauer-Platz 1

geologie:büro

Dr. Lutz Jendryjewski  
Hans-Peter Weizars

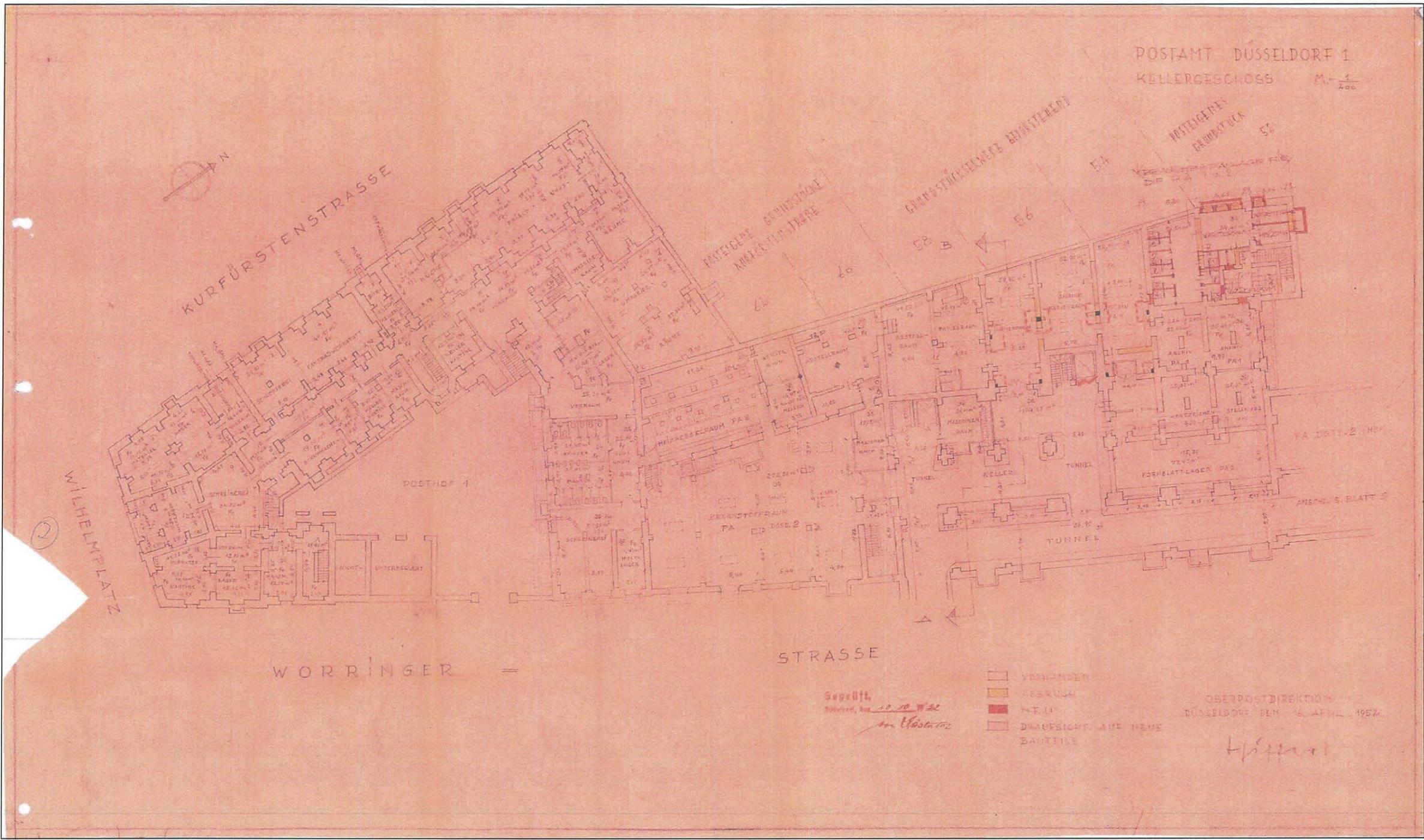
Luftelektrode 52, 45581 Gelsenkirchen  
Tel: 0209 / 177-57 78, Fax: 0209 / 177-45 991

Bericht zur umwelttechnischen Bewertung des Grund-  
stücks Konrad-Adenauer-Platz 1 in Düsseldorf

Projektnr.: 731 / 15

Historischer Lageplan (1951)

|                      |                                   |                      |                   |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Datum:<br>01.03.2016 | gezeichnet / geprüft:<br>Her / Je | Maßstab:<br>1: 1.000 | Anlagen-Nr.:<br>2 |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|



POSTAMT DÜSSELDORF 1  
KELLERGEHOSS M. 1/200

geologie:büro  
Dr. Lutz Jendrzewski  
Hans-Peter Wefers

Luitpoldstraße 52, 45881 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209 / 177-3776, Fax: 0209 / 177-45991

Bericht zur umwelttechnischen Bewertung des Grundstücks Konrad-Adenauer-Platz 1 in Düsseldorf

Projekt-Nr.: 731 / 15

Plan Kellergeschoss Postamt Düsseldorf 1 vom 16. April 1952

|                      |                                   |                     |                   |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Datum:<br>01.03.2016 | gezeichnet / geprüft:<br>Her / Je | Maßstab:<br>1 : 200 | Anlagen-Nr.:<br>3 |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|



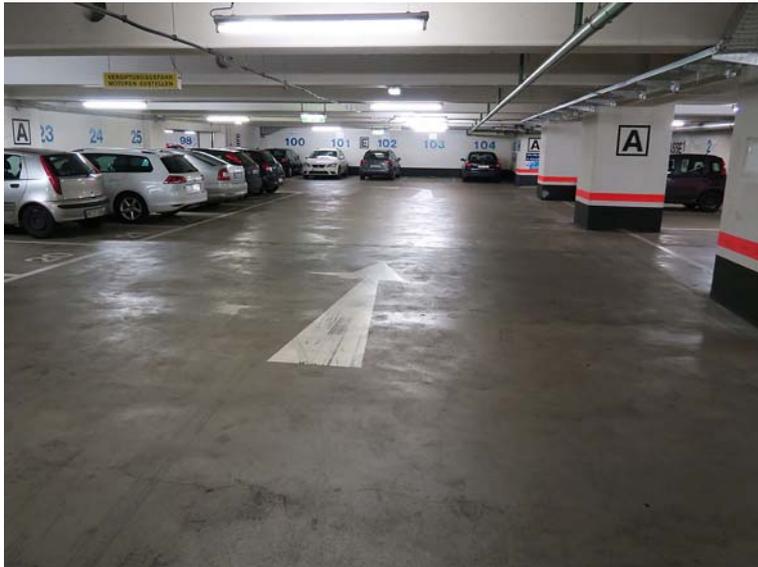


Bild 1:  
Parkgarage, 2. Untergeschoss



Bild 2:  
Parkgarage, 2. Untergeschoss



Bild 3:  
Rissbildung im Estrich der Parkgarage,  
2. Untergeschosses



Bild 4:  
Türen zum Aufzug und zum Aufzug-  
maschinenhaus im Treppenhaus I, 2.  
Untergeschoss



Bild 5:  
Durchgangstür vom Treppenhaus I zur  
Parkgarage, 2. Untergeschoss



Bild 6:  
Öffentlicher Zugang / Durchgang zum  
Treppenhaus I, 2. Untergeschoss



Bild 7:  
Sohle des Lüftungskellerraums,  
2. Untergeschoss



Bild 8:  
Flur der Haustechnikräume neben  
dem Treppenhaus III, 1. Unterge-  
schoss



Bild 9:  
Notstromgenerator in einem der Haus-  
technikräume neben dem Treppen-  
haus III, 1. Untergeschoss; im Vorder-  
grund die Schwelle zum Brennstoff-  
lagerraum