

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

dem Kreis Mettmann,

vertreten durch den Landrat,

Düsseldorfer Str. 26, 40822 Mettmann,

(im Folgenden „Kreis“ genannt)

und der

J. H. Laarakkers Rückbau & Recycling GmbH

An der Neuweide 3, 47495 Rheinberg

vertreten durch den Geschäftsführer Wiljan Laarakkers

(im Folgenden „Grundstückseigentümerin“ genannt)

über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Eisenhüttenstraße in 40882 Ratingen.

Präambel

Die J. H. Laarakkers Rückbau & Recycling GmbH ist seit dem 19.12.2012 Eigentümerin der in beiliegendem Lageplan (Anlage 1) grün gekennzeichneten Grundstücke Gemarkung Ratingen, Flur 25, Flurstücke 707, 892, 893, 894, 896 und 897. Die östlich des Flurstücks 707 gelegene Anton-Klein-Straße (Teil aus Flurstück 706, Flur 25, Gemarkung Ratingen) wird von der Fa. KBBD Projektgesellschaft mbH, Gaußstraße 10, 40235 Düsseldorf, die die o. g. Flurstücke nach Durchführung der unter § 5 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen von der Fa. Laarakkers erwerben wird, um auf der Fläche eine Wohnbebauung zu realisieren, direkt erworben.

Bei der Gesamtheit der o. g. Flurstücke handelt es sich um eine ca. 10.378 m² große Teilfläche (im Folgenden „Fläche“ genannt) des ehemaligen ca. 120.000 m² großen Betriebsgeländes der Firma Ratinger Eisenhütte.

Auf der Fläche befand sich früher eine Werkhalle der Ratinger Eisenhütte, die 1975 abgerissen wurde. Noch während der Betriebszeit kam es im Jahr 1969 in der Halle zu einem größeren Ölschaden, bei dem aus einem defekten Öltank eine große Menge Öl ins Erdreich und in die Kanalisation abfloss.

Vor der Bebauung eines anliegenden Grundstücks im Jahr 1983 wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Mineral- und Teerölverunreinigungen im Boden vorgefunden. Aus diesem Grund wurde von einer weiteren Bebauung der kontaminierten Teilfläche abgesehen.

In den Jahren 1988 bis 1991 erfolgten weitere Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen. 1991 wurde mit den zuständigen Behörden geklärt, dass eine Wohnbebauung auf der Altlast eine vollständige Sanierung durch Ausräumung der Bodenkontamination erfordert. Aufgrund der hohen Kosten hat sich die damalige Grundstückseigentümerin für eine gewerbliche Nutzung der Fläche entschieden. Für diese Nutzung war eine Sanierung durch Sicherung der Bodenbelastungen ausreichend.

Aufgrund des im Juli 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans, des Sanierungsplans und des öffentlich-rechtlichen Vertrags von 1995 wurde mit der Bauausführung der Altlastsanierung im September 2000 begonnen. Zur Sicherung des kontaminierten Bereichs wurde ein Sicherungsbauwerk, bestehend aus einer umlaufenden Mixed-in-Place (MIP)-Dichtwand und einer Oberflächenabdichtung aus Kunststoffdichtungsbahnen (KDB) gebaut. Oberhalb der KDB erfolgte der Bodenaufbau in Anlehnung an die geplante gewerbliche Folgenutzung. Der Sanierungserfolg wurde im Rahmen eines 3-jährigen Grundwassermonitorings durch die damalige Grundstückseigentümerin beweisgesichert. Das geplante Bauvorhaben wurde nicht umgesetzt.

Die jetzige Grundstückseigentümerin beabsichtigt nun in Verbindung mit der Fa. KBBD (im Folgenden „Investor“ genannt) auf der Grundlage des derzeit noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans BP O 386 auf der Fläche Wohnbebauung zu errichten. Vorgesehen ist, dass die Grundstückseigentümerin das Grundstück im Vorfeld saniert und das sanierte Grundstück an den Investor weiter verkauft, der darauf die Wohnbebauung realisiert. Zu diesem Zweck müssen die vorhandenen Bodenbelastungen vollständig ausgekoffert und entsorgt werden.

Die Grundstückseigentümerin möchte Rechtssicherheit für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen, die Sanierungsziele und eventuelle künftige Sanierungsforderungen bezüglich der festgestellten Bodenverunreinigungen erlangen.

Zu diesem Zweck schließen die Beteiligten folgenden Vertrag:

§ 1

Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Festlegung von Sanierungszielwerten

- (1) Das Sanierungsgebiet umfasst das in der Präambel bezeichnete Grundstück Gemarkung Ratingen, Flur 25, Flurstücke 707, 892, 893, 894, 896, 897 (im Eigentum der Grundstückseigentümerin) sowie eine 771 m² große Teilfläche des Flurstücks 706 (Anton-Klein-Straße). Diese Teilfläche wird vom Investor direkt erworben.
- (2) Sanierungsziel ist die Sanierung des Bodens auf dem unter § 1 (1) bezeichneten Grundstück (im Folgenden „Grundstück“ genannt). Zur Erreichung dieses Ziels sind die innerhalb des Sicherungsbauwerks (vgl. Anlage 2) vorhandenen Bodenbelastungen vollständig aufzunehmen und zu entsorgen.
- (3) Die nachfolgenden Sanierungszielwerte werden nutzungsbezogen mit Hinblick auf eine Wohnnutzung des Grundstücks festgelegt. Das Sanierungsziel gilt als erreicht, wenn dauerhaft die folgenden Grenzwerte im Boden nicht mehr überschritten werden

Aushubbereich bis 1 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel:

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	1 mg/kg
Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW):	100 mg/kg
Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX):	< 1 mg/kg

Übriger Aushubbereich:

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK):	5 mg/kg, davon
Benzo(a)pyren und Naphthalin:	jeweils < 0,5 mg/kg
Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW):	300 mg/kg
Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX):	1 mg/kg

- (4) Die Änderung eines Sanierungszielwerts ist dann möglich, wenn ein unabhängiger Fachgutachter nach Dokumentation des Aufwands für die Sanierungsdurchführung (Kosten) in Relation zum Sanierungserfolg (Umwelteffektivität) zu dem Schluss kommt, dass das Sanierungsziel mit einem verhältnismäßigen Aufwand nicht erreicht werden kann. Der Kreis wird sich in diesem Fall mit der Grundstückseigentümerin einvernehmlich auf eine Änderung des Sanierungszielwerts nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrags verständigen. Sollte innerhalb von 6 Monaten nach der Bewertung der Empfehlung des Fachgutachters durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises (UBB) kein Einvernehmen über eine Vertragsanpassung erzielt werden, so gilt die Vertragsanpassung als nicht zustande gekommen. In diesem Fall ist das Schiedsgutachten eines unabhängigen Fachgutachters zu bestellen, der – sofern hinsichtlich dessen Auswahl kein Einvernehmen erzielt werden kann – von der Bezirksregierung in Düsseldorf bestimmt wird. Die Festlegung des Sanierungszielwerts durch

den Fachgutachter ist für die Vertragspartner bindend. Die Kosten für den Fachgutachter übernimmt der nach dem Ergebnis des Schiedsgutachtens unterliegende Vertragspartner. Unterliegen bzw. obsiegen beide Seiten, d. h. kommt es zu einem Kompromissvorschlag, werden die Kosten von beiden Seiten im Verhältnis des jeweiligen Unterliegens- bzw. Obsiegensanteils getragen.

- (5) Der Kreis wird alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um die Durchführung der vereinbarten Sanierungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümerin zu ermöglichen.

§ 2

Erhalt der Grundwasserbeobachtungsbrunnen

Die noch vorhandenen Grundwasserbeobachtungsbrunnen im Bereich des Sicherungsbauwerks (B3, B5, B6, B7 vgl. Anl.2) sind dauerhaft zu erhalten. Durch die Sanierungsmaßnahme beschädigte oder zerstörte Brunnen sind zu reparieren oder zu ersetzen.

§ 3

Fachgutachter

Die unter § 4 und § 5 genannten Maßnahmen sind von einem Fachgutachter vor Ort permanent fachtechnisch zu begleiten. Die Benennung des Fachgutachters erfolgt durch die Grundstückseigentümerin und bedarf der Zustimmung des Kreises. Die Zustimmung kann nur aus sachlichem Grund und innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen nach Benennung versagt werden. Der Fachgutachter hat seine Arbeiten fortlaufend zu dokumentieren. Die ordnungsgemäße Durchführung aller Sanierungs-, Verfüll- und Entsorgungsmaßnahmen ist vom Fachgutachter in einem Abschlussgutachten gegenüber dem Kreis nachvollziehbar zu dokumentieren.

§ 4

Vorbereitende Arbeiten

- (1) Die Entsorgungswege für die anfallenden Aushubmassen und innerhalb des Sicherungsbauwerks verbauten Materialien sind im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme abzuklären. Hierzu sind folgende Schritte erforderlich:
- Partielles Abschieben des Mutterbodens im Bereich des Sicherungsbauwerks und seitliche Lagerung.

- Partielles Abschieben der darunter folgenden, oberhalb der KDB aufgetragenen Bodenabdeckung, seitliche Lagerung der abgeschobenen Massen und Entnahme repräsentativer Mischproben.
- Temporäre Öffnung des Sicherungsbauwerks durch Aufschneiden und kleinräumige Aufnahme der KDB. Dabei ist darauf zu achten, den Arbeitsbereich möglichst klein zu halten, d. h. das Sicherungsbauwerk nur in dem Maß zu öffnen, wie es für die anschließende Probennahme zwingend erforderlich ist.
- Entnahme von Bodenproben aus dem Sicherungsbereich mittels Baggerschürfen und unmittelbare Wiederverfüllung der Schurfbereiche nach der Probennahme mit dem nicht benötigten Aushubmaterial.
- Wiederherstellung der Oberflächenabdichtung durch Abdeckung der Probenahmebereiche mit der aufgenommenen KDB und Überdeckung der Schnittträger mit Bentonitmatten. Unmittelbare Abdeckung der Dichtungsschicht mit dem seitlich gelagerten Abdeckboden. Ein Offenliegen der Dichtungsschicht, insbesondere der Bentonitmatten, ist nicht zulässig.
- Die Öffnung und der Wiederverschluss des Arbeitsbereichs haben am gleichen Tag zu erfolgen.
- Laboranalytische Untersuchung des entnommenen Probenmaterials aus dem Sicherungsbauwerk und aus den abgeschobenen Bodenmassen gemäß Parameterliste „Boden“ der technischen Regeln der LAGA 20 („Technische Regeln zu den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 06.11.2003, sowie gemäß Deponieverordnung (DepV).
- Abklärung der Entsorgungswege für das von der Baustelle abzutransportierende Boden-/Baumaterial. Die Entsorgungswege sind so zu wählen, dass der arbeitsmäßig im Rahmen der Sanierung anfallende Bodenaushub unmittelbar auf LKW verladen und abgefahren werden kann. Eine Zwischenlagerung von Bodenaushub auf der Baustelle ist, auch im Rahmen einer Bereitstellung zur Entsorgung, nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Kreises.
- Der Kreis gibt das Gelände erst dann zur Sanierung frei, wenn die Entsorgungswege vollständig geklärt sind und der Kreis seine Zustimmung erteilt hat. Ein vorzeitiger Baubeginn ist ausgeschlossen.

(2) Rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsarbeiten sind die Anlieger (Anwohner, Büro- und Geschäftsbetriebe, Unternehmen mit erschütterungsempfindlichen Anlagen, Maschinen und Geräten) die voraussichtlich durch unvermeidbare Geräusche, Gerüche

oder auch Erschütterungen betroffen sein können, über den Beginn und die Dauer der Sanierungsmaßnahme zu informieren.

- (3) Betroffene Hauseigentümer sollen über die Unschädlichkeit der Schwingungseinwirkungen für ihr Haus aufgeklärt werden. Andernfalls sind die während der Sanierungsmaßnahmen auftretenden Erschütterungen im Rahmen von Beweissicherungsverfahren zu dokumentieren. Auf die DIN 4150 – Erschütterungen im Bauwesen / Teil 3 Einwirkungen auf bauliche Anlagen – (Ausgabe: Februar 1999) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- (4) Die Anwohnerinformation muss eine ständig erreichbare Telefonnummer enthalten, unter der ein verantwortlicher Ansprechpartner des vor Ort tätigen Bauunternehmens etwaige Anwohnerbeschwerden entgegennimmt.
- (5) Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird eine temporäre Grundwasserentnahme notwendig. Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.
- (6) Für den Fall, dass sich noch während der unter § 4 aufgeführten Arbeitsschritte herausstellt, dass die Sanierungsmaßnahme nicht in dem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen durchgeführt werden kann bzw. gar nicht umgesetzt wird, ist, um die dauerhafte Funktionstüchtigkeit des Sicherungsbauwerks zu gewährleisten, die Oberflächenabdichtung vollständig gemäß dem Urzustand wieder herzustellen. Dazu sind in den Bereichen, in denen die Oberflächenabdichtung geöffnet worden ist, die Bentonitmatten wieder zu entfernen und die Lücken in der Oberflächenabdichtung durch Kunststoffdichtungsbahnen zu ersetzen. Die Übergänge, d. h. die Anbindungen an die vorhandene Oberflächenabdichtung, sind durch Schweißnähte zu sichern, die Dichtigkeit der Schweißnähte ist zu prüfen und dem Kreis gegenüber nachzuweisen. Nach Freigabe der Oberflächenabdichtung durch den Kreis ist das ursprüngliche Geländenniveau wieder herzustellen. Für das für den Niveaueausgleich erforderliche Anschüttungsmaterial gelten die Anforderungen aus § 5 Abs. 1.

§ 5

Durchführung der Sanierung

- (1) Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die nachfolgend aufgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Ratingen, Flur 25, Flurstücke 706, 707, 892, 893, 894, 896 und 897 bis zum 31.12.2015 durchzuführen und alle erforderlichen Anstrengungen zu unternehmen, um die Sanierungszielwerte zu erreichen.

Sanierungsmaßnahmen:

1. Vollständiger Aushub und ordnungsgemäße Entsorgung der über die in § 1 Abs. 3 dieses Vertrags genannten Grenzwerte hinaus belasteten Böden unter Beachtung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen.
2. Auffüllung entstehender Aushubvertiefungen bis zur Sohle der geplanten Tiefgarage bzw. zur ehemaligen Geländeoberkante mit Boden, der im Bereich zwischen Aushubsohle bis 1 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand die Zuordnungswerte Z 0 bzw. darüber die Zuordnungswerte Z 1.1 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 06.11.2003 in Feststoff und Eluat des Bodens einhalten muss.

Arbeitsschritte:

- Rodung der Fläche und Abschieben und seitliche Lagerung der durchwurzelbaren Bodenschicht.
- Abschieben und Aufnahme der oberhalb des Sicherungsbauwerks aufgetragenen Schichtenfolgen und Abtransport von der Baustelle.
- Abschieben und Aufnahme der oberhalb der Kunststoffdichtungsbahn aufgetragenen Flächendränage, seitliche Lagerung des Dränagekieses, Entsorgung der übrigen Dränageelemente.
- Arbeitstäglige Öffnung des Sicherungsbauwerks durch partielle Aufnahme der Kunststoffdichtungsbahnen und vollständige Aufnahme der im Arbeitsbereich innerhalb des Sicherungsbauwerks vorhandenen Bodenmassen (Aushub bis an die Dichtwand).
- Zur Dokumentation des Sanierungserfolgs ist die Sohle des Aushubbereichs flächendeckend zu beproben und eine Mischprobe laboranalytisch auf PAK, MKW und BTEX zu untersuchen.
- Organoleptisch auffällige Chargen sind unmittelbar von der Baustelle abzutransportieren und zu entsorgen. Organoleptisch unauffällige Chargen sind zu separieren und laboranalytisch gem. LAGA zu untersuchen. Bis zur Feststellung, ob das Material für einen Wiedereinbau vor Ort geeignet ist, sind die Aushubmassen gegen Niederschlag und Erosion gesichert auf der Baustelle zu lagern (aufmieten und abplanen oder Verbringen in Container und abplanen).

- Die Wiederverfüllung von Aushubbereichen ist erst nach Freigabe durch den Kreis zulässig. In Abhängigkeit vom Baufortschritt kann es erforderlich werden, einzelne Aushubbereiche zur Sicherung vor Vorlage der Ergebnisse der Beweissicherungsanalytik zu verfüllen. Sofern dieser Fall eintritt, erfolgt die Wiederverfüllung zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Bei Nichterreichen des Sanierungsziels bzw. der Wiederverfüllung mit Material, dessen chemische Beschaffenheit im Aushubbereich bis 1 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand die Werte der Wiedereinbauklasse Z 0 bzw. im Bereich darüber der Wiedereinbauklasse Z 1.1 nach LAGA überschreitet, ist der Aushubbereich erneut zu öffnen und die Sanierungsgrube entsprechend zu vertiefen und/oder nicht geeignetes Verfüllmaterial aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.
- (2) Innerhalb des jeweiligen Arbeitsbereichs, insbesondere dort, wo schadstoffbelastete Böden freigelegt werden, ist die Atemluft durch den die Maßnahme kontinuierlich begleitenden Fachgutachter zu überwachen. Sollten im Zuge der Luftmessungen innerhalb des Arbeitsbereichs Überschreitungen der zulässigen Höchstkonzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen gemessen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kreis zu informieren. Die Erdarbeiten dürfen erst dann fortgesetzt werden, wenn entsprechende technische Maßnahmen getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Weiterarbeiten ohne Gefährdung von Personen möglich ist.
- (3) Im Sanierungsbereich wird eine temporäre Wasserhaltung notwendig. Da das Grundwasser vor Ort nachweislich belastet ist, ist vor der Einleitung in die städtische Kanalisation eine Grundwasserreinigung mittels Aktivkohlefilter erforderlich. Entsprechende Filter sind auf der Baustelle in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Die Einleitung von unbehandeltem Grundwasser ist unzulässig.

Vor der Ableitung über Aktivkohle ist das entnommene Grundwasser stichprobenhaft auf BTEX, PAK und MKW zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Kreis unaufgefordert vorzulegen.

Die Einleitung in die städtische Kanalisation bedarf der Zustimmung der Stadt Ratingen. Für die temporäre Grundwasserentnahme im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen (vgl. § 4 Abs.5).

- (4) Sollten im Zuge der Sanierungsarbeiten weitere, bislang nicht bekannte Bereiche mit Bodenbelastungen aufgeschossen werden, sind unverzüglich der Kreis Mettmann (Untere Bodenschutzbehörde: Frau Schnitzler, Telefon 02104/99-2869) zu verständigen und sämtliche Erdbewegungen in dem betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen. Die Wiederaufnahme der Erdbewegungen ist erst nach Zustimmung durch den Kreis zulässig.

- (5) Eine Öffnung der Dichtwand (vgl. hierzu auch § 6) vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist nicht zulässig. Beschädigungen der Dichtwand sind zwingend zu vermeiden. Sollten durch die Bautätigkeiten Schäden verursacht werden, sind die entsprechenden Bereiche zu reparieren, um die Funktionstüchtigkeit der Dichtwand für die Dauer der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.
- (6) In den später nicht durch Bebauung oder Verkehrsflächen oberflächenversiegelten Bereichen (Hausgärten, Grünflächen, Kinderspielflächen etc.) ist unbelasteter Boden in einer Mindestmächtigkeit von 60 cm aufzubringen. Dabei müssen in den obersten 35 cm des abgedeckten Bodens die für Wohngebiete (Hausgärten, Vorgärten) bzw. Park- und Freizeitanlagen (öffentliche Grünflächen) bzw. Kinderspielplätze (geplante Kinderspielplätze) geltenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschritten werden. Die Eignung des Bodens ist dem Kreis gegenüber nachzuweisen. Der Einbau darf ausschließlich nach Freigabe durch den Kreis erfolgen.

Ggf. ist vor dem Bodenauftrag ein entsprechender Bodenabtrag zur Geländeprofilierung erforderlich. Der dabei anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- (7) Die Einhaltung der Sanierungszielwerte und der Anforderungen für den Wiedereinbau von Böden ist dem Kreis durch Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse nachzuweisen. Die Durchführung der Untersuchungen, insbesondere die Anzahl und die Methodik von Probenahmen, sind jeweils vor Durchführung mit dem Kreis abzustimmen.
- (8) Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass durch den Baustellenverkehr keine Verschmutzung von öffentlichen Straßen erfolgt. Andernfalls sind verschmutzte Straßenbereiche mit geeignetem Reinigungsgerät (z. B. Kehrmaschinen) unverzüglich zu säubern.
- (9) Für den Fall, dass sich noch während der unter § 5 aufgeführten Arbeitsschritte herausstellt, dass die Sanierungsmaßnahme nicht in dem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen durchgeführt werden kann bzw. nicht vollständig umgesetzt wird, ist, um die dauerhafte Funktionstüchtigkeit des Sicherungsbauwerks zu gewährleisten und einen Sickerwassereinstau in den durch Aushub sanierten Teilbereichen zu verhindern, die Oberflächenabdichtung vollständig gem. dem Urzustand wieder herzustellen. Dazu sind in den Bereichen, in denen die Oberflächenabdichtung geöffnet worden ist, die Bentonitmatten wieder zu entfernen und die Lücken in der Oberflächenabdichtung durch Kunststoffdichtungsbahnen zu ersetzen. Die Übergänge, d. h. die Anbindungen an die vorhandene Oberflächenabdichtung, sind durch Schweißnähte zu sichern, die Dichtigkeit der Schweißnähte ist zu prüfen und dem Kreis gegenüber nachzuwei-

sen. Nach Freigabe der Oberflächenabdichtung durch den Kreis ist das ursprüngliche Geländenniveau wieder herzustellen. Für das für den Niveauausgleich erforderliche Anschüttungsmaterial gelten die Anforderungen aus § 5 Abs. 1.

§ 6

Öffnung der Dichtwand

- (1) Um einen Sickerwassereinstau in dem überplanten Bereich zu vermeiden, ist nach der Herstellung der Tiefgarage ein partieller Rückbau der umlaufenden Dichtwand im Westen und Ostern vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird in den bislang eingekapselten Sanierungsbereich wieder Grundwasser eintreten. Aufgrund des relativ geringen Grundwasserflurabstands und der Tiefe der nachgewiesenen Belastungen ist nicht auszuschließen, dass nach Öffnung der Dichtwand ein Teil des Sanierungsbereichs dauerhaft mit dem Grundwasser in Kontakt steht. Daher sind zum Schutz des Grundwassers die unter § 5 Abs. 1 aufgeführten Regelungen zur Durchführung der Sanierung, insbesondere zur Wiederverfüllung der Aushubbereiche, zwingend einzuhalten.
- (2) Spätestens 4 Wochen vor dem geplanten Termin für die Öffnung der Dichtwand ist dem Kreis durch ein dafür qualifiziertes Fachunternehmen ein detailliertes Konzept für die Maßnahme vorzulegen. Sollte die fachtechnische Prüfung durch den Kreis, d. h. die Beurteilung des Konzeptes im Zusammenhang mit den bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnissen aus dem Verlauf der Sanierungsmaßnahme ergeben, dass nach der Öffnung der Dichtwand ein Austrag von belastetem Grundwasser aus dem Sanierungsbereich zu besorgen ist, behält sich der Kreis die Forderung weiterer Maßnahmen zu dessen Verhinderung vor. Beispielsweise kann ein Austrag von schadstoffhaltigem Grundwasser aus dem Sanierungsbereich dadurch unterbunden werden, dass im Grundwasserabstrombereich Teile der konventionellen, grundwasserundurchlässigen Dichtwand durch eine reaktive, wasserdurchlässige Dichtwand (Dichtwand mit Grundwasserreinigungswirkung) ersetzt werden.
- (3) Eine Öffnung der Dichtwand ist ausschließlich nach Freigabe durch den Kreis und erst nach vollständiger Umsetzung der unter § 5 beschriebenen Maßnahmen zulässig. Dies gilt auch für den Fall, dass gem. § 10 Abs. 2 die Teilabnahme für einzelne Grundstücksteile erteilt wird und diese Grundstücksteile veräußert werden.

§ 7

Arbeits- und Gesundheitsschutz

- (1) Bei der Planung und Ausführung des Sanierungsvorhabens sind die Anforderungen der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10.06.1998 zu beachten.

Die Maßnahmen hat die Grundstückseigentümerin zu veranlassen, es sei denn sie beauftragt einen Dritten (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator – SiGeKo), diese Maßnahmen in eigener Verantwortung zu treffen. Der SiGeKo ist dem Kreis unmittelbar nach Vertragsabschluss zu benennen.

- (2) Für die auf der Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen ist durch den SiGeKo ein gesonderter Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans (SiGe-Plan) aufzustellen.
- (3) Abgestimmt auf die Beschäftigtenzahl sind entsprechende Sozialräume (Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume sowie Pausenräume) zur Verfügung zu stellen (§§ 3 und 6 ArbStättV i. V. m. Anhang Ziffer 4 und 5 sowie ASR 29 – „Pausenräume“ – ASR 34 – „Umkleideräume“ – ASR 35 – „Waschräume“ – ASR 37 – „Toilettenräume“).
- (4) Für die Bedienung, Wartung und Instandhaltung der Anlagen/Betriebseinheiten sowie über das Verhalten im Gefahrenfall sind geeignete Betriebsanweisungen, in denen auf mögliche auftretende Gefahren sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen hingewiesen wird, zu erstellen und im Betrieb für die mit den Arbeiten beauftragten Beschäftigten zur Einsichtnahme leicht zugänglich vorzuhalten. Die Betriebsanweisungen sind in verständlicher Form und in der Sprache der Beschäftigten abzufassen.
- (5) Die Beschäftigten sind über die bei ihren Tätigkeiten auftretenden Gefahren und über die Maßnahmen zu ihrer Abwendung vor Aufnahme der Beschäftigung zu unterweisen. Inhalt und Zeitpunkt der Unterweisung sind zu dokumentieren und von den Unterwiesenen durch Unterschrift zu bestätigen.
- (6) Anfahrgefährdete Bauteile sind durch schwarz-gelben Warnanstrich oder Baken in Sicherheitskennfarben zu kennzeichnen. Soweit tragende Konstruktionen im Verkehrsbereich durch Anfahren in ihrer Funktion beeinträchtigt werden oder ausfallen können, ist ein Anfahrerschutz (z. B. Radabweiser, Leitplanken) vorzusehen.
- (7) Der Mindestabstand von Lagereinrichtungen, Maschinen oder Aggregaten zu Gebäudewänden darf 0,50 m nicht unterschreiten, wenn eine Begehung des Bereiches zu Wartungszwecken erforderlich oder ein Ausweichen vor der Gefahr nur durch den Mindestabstand ermöglicht werden kann.

- (8) Durch dauernde zwangsweise wirksame Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Verkehrswege für Fahrzeuge in einem Abstand von mindestens 1,00 m an Türen, Toren, Durchgängen, Durchfahrten und Treppenaustritten vorbeiführen.
- (9) Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei Auffinden nichtdeklarer Abfälle mit Verdacht auf besonderes Gefahrenpotential das Personal die notwendigen Informationen zum weiteren Umgang (Notfallanweisungen) sowie die erforderlichen Geräte und Schutzausrüstungen zur Verfügung hat.
- (10) Begehbare Plattformen und Laufstege, sowie Podeste für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, die mehr als 1,00 m über Flur liegen, müssen mit Geländern ausgestattet sein. Die Umwehrungen sind 1,00 m hoch mit einer Zwischenleiste und einer mind. 0,05 m hohen Fußleiste auszurüsten. Bei der Absturzhöhe über 12,00 m sind die Umwehrungen mind. 1,10 m hoch mit Zwischenleiste und einer mind. 0,05 m hohen Fußleiste auszurüsten.
- (11) Die Beleuchtung der Verkehrswege im Freien muss mindestens 30 Lux betragen.
- (12) Der Sicherstellungsbereich sowie Lagerflächen für Container und andere Gebinde sind entsprechend ihrem Verwendungszweck zu kennzeichnen.
- (13) Die Verkehrswege innerhalb der Baustelle sind gegenüber den Arbeits- und Lagerflächen deutlich abzugrenzen (z. B. durch Bodenmarkierung) und von Lagergut und abgestellten Fahrzeugen freizuhalten.
- (14) Die Anforderungen der TRGS 524 – „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ – sowie die Berufsgenossenschaftliche Regel für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit – BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ sind zu beachten.

§ 8

Immissionsschutz

- (1) Der Baustellenbetrieb, inklusive Fahrzeugverkehr, darf nur werktags in der Zeit von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr stattfinden (§ 22 BImSchG i. V. mit den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen) – VVBaulärmG – vom 19.08.1970).
- (2) Bei den Sanierungsarbeiten sowie beim Verladen und beim Transport der zur Entsorgung anstehenden Aushubmassen/Baumaterialien ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. ausreichendes Benetzen mit Wasser und/oder Abdeckung mittels Schutzpla-

nen) die Staub- und Geruchsentwicklung auf das technisch erreichbare Minimum zu reduzieren (Grundsätzliche Anforderungen zur integrierten Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzungen – Nr. 5.1.3 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA-Luft vom 24.07.2001).

- (3) Die Sanierungsarbeiten sind unter Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden lärm- und erschütterungsarmen Baumaschinen, Geräten und Abtragsverfahren (z. B. Hydraulikbagger, Hydraulikzange, Radlader) durchzuführen.
- (4) Die durch die Sanierungsarbeiten und von der Baustelle im Übrigen verursachten Geräusche (Baumaschinen, Geräte etc.), einschließlich Fahrzeugverkehr, dürfen die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen) – VVBaulärmG – vom 19.08.1970 festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

§ 9

Verkehrssicherung

Die Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück obliegt der Grundstückseigentümerin.

§ 10

Abnahme

- (1) Die Abnahme der Sanierung erfolgt nach Vorlage der Abschlussdokumentation durch den Fachgutachter durch schriftliche Bestätigung des Kreises innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme, sofern die Regelungen dieses Vertrags nachweislich ordnungsgemäß umgesetzt wurden.
- (2) Teilabnahmen für einzelne Flurstücke sind bei nachweislichem Erreichen des Sanierungsziels und Durchführung der unter § 5 beschriebenen Maßnahmen möglich. In diesem Fall hat der gemäß § 3 zu bestellende Fachgutachter alle Sanierungs-, Verfüll- und Entsorgungsmaßnahmen in einem Bericht für das (die) jeweilige(n) Flurstück(e) zu dokumentieren.

§ 11

Bestandsaufnahme der Grundwasserbelastung, Beweissicherung des Sanierungserfolgs (Grundwassermonitoring)

- (1) Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme ist im Auftrag der Grundstückseigentümerin eine Bestandsaufnahme der Grundwasserbelastung zu veranlassen. Zu diesem Zweck sind durch ein dafür qualifiziertes Fachunternehmen an den Grundwassermessstellen B3, B 9, B11, B13, B14 (vgl. Anl. 1) Grundwasserproben zu entnehmen und die Vor-Ort-Parameter (pH-Wert, Leitfähigkeit, Sauerstoffgehalt, Redox-Spannung, Temperatur) zu bestimmen. Die entnommenen Grundwasserproben sind laboranalytisch auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom gesamt, Chrom-VI (Chromat), Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Cyanide gesamt, Cyanide leicht freisetzbar, Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX, LCKW, Phenole, und PAK nach EPA zu untersuchen.
- (2) Nach Abnahme der Sanierungsmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümerin für die Dauer von 3 Jahren ein Grundwassermonitoring zur Beweissicherung des Sanierungserfolgs zu veranlassen. Im Rahmen dieses Monitorings sind durch ein dafür qualifiziertes Fachunternehmen an den Grundwassermessstellen B3, B 9, B11, B13, B14 halbjährlich Grundwasserproben zu entnehmen und die Vor-Ort-Parameter (pH-Wert, Leitfähigkeit, Sauerstoffgehalt, Redox-Spannung, Temperatur) zu bestimmen. Die entnommenen Grundwasserproben sind laboranalytisch auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom gesamt, Chrom-VI (Chromat), Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Cyanide gesamt, Cyanide leicht freisetzbar, Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX, LCKW, Phenole, und PAK nach EPA zu untersuchen.
- (3) Die Untersuchungsergebnisse sind je Untersuchungskampagne in einem Untersuchungsbericht zu dokumentieren und dem Kreis Mettmann unmittelbar nach Fertigstellung vorzulegen. Sofern die Ergebnisse des Grundwassermonitorings belegen, dass nachweislich eine dauerhafte Grundwasserbelastung im Grundwasserabstrom eingetreten ist, behält sich der Kreis die Forderung weiterer Maßnahmen (Änderung der Beprobungsintervalle, Verlängerung des Monitoringzeitraums, Reinigung des Grundwassers) vor.

§ 12

Kosten der Sanierung

- (1) Die Grundstückseigentümerin übernimmt – unbeschadet der Regelungen in Abs. 2 und 3 dieses Paragraphen – sämtliche durch die in § 4, § 5 und § 11 dieses Vertrags beschriebenen Maßnahmen entstehenden Kosten, insbesondere die für

- Anschaffung, Installation, Betrieb, Wartung und Instandhaltung von Anlagen, die zur Erfüllung dieses Vertrags notwendig sind,
 - Energiekosten und Wasserkosten,
 - erforderliche behördliche Genehmigungen, sofern sich aus § 11 Abs. 2 dieses Vertrags nichts Abweichendes ergibt,
 - ggf. erforderliche Grundstücksieten,
 - Kosten der Untersuchungen zur Überwachung der Sanierung und des Sanierungserfolgs,
 - Kosten der Entsorgung,
 - Kosten des Abbaus der für die Erfüllung dieses Vertrags installierten bzw. vorgehaltenen Anlagen nach Abschluss der Sanierung.
- (2) Der Kreis wird der Grundstückseigentümerin die bei ihm im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags entstehenden Personal- und Sachkosten nicht in Rechnung stellen. Desgleichen verzichtet der Kreis auf die Erhebung von öffentlichen Abgaben und Kosten, soweit deren Entstehungstatbestände mit der Durchführung dieses Vertrags in Zusammenhang stehen.
- (3) Für den Fall, dass entgegen der Vereinbarung in § 12 Abs. 2 dieses Vertrags vom Kreis öffentliche Abgaben oder Kosten, insbesondere Gebühren, erhoben werden sollten, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, diese zurückzuweisen. Abgaben oder Kosten, die von anderen öffentlichen Stellen (beispielsweise Stadt Ratingen) im Zusammenhang mit der Sanierung erhoben werden, trägt die Grundstückseigentümerin.

§ 13

Grenzen der Inanspruchnahme

Der Kreis Mettmann wird von der Grundstückseigentümerin bezüglich des in der Präambel bezeichneten Grundstücks Gemarkung Ratingen, Flur 25, Flurstücke 706, 707, 892, 893, 894, 896, und 897, keine weiteren als die in diesem Vertrag und im Sanierungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Sanierung der vertragsgegenständlichen Bodenbelastungen (Bodenbelastungen innerhalb des Sicherungsbauwerks) verlangen, sofern im Rahmen der Sanierungsmaßnahme keine weiteren als die bislang bekannten Bodenbelastungen aufgeschossen werden (vgl. § 5 Abs. 4).

§ 14

Behördliche Genehmigungen

Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen für die vereinbarten Sanierungsmaßnahmen hat die Grundstückseigentümerin zu erwirken. Der Kreis verpflichtet sich, im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass eine beschleunigte Erteilung notwendiger Genehmigungen erreicht wird.

§ 15

Sonstiges

- (1) Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, bei der Durchführung dieses Vertrags vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Sie werden nach Kräften Schwierigkeiten – sollten sie entstehen – gemeinsam und einvernehmlich beheben.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame oder nicht durchführbare Bestimmung, soweit rechtlich möglich, durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung entspricht. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. § 59 Abs. 3 VwVfG wird insoweit abbedungen.
- (3) Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, durch vertragliche Vereinbarung sicherzustellen, dass bei Veräußerung des Grundstücks bzw. von Grundstücksteilen der jeweilige Erwerber die Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang übernimmt. Für den Fall des Eigentumübergangs nach Abschluss der Sanierung und nach erfolgter Abnahme gemäß § 10 dieses Vertrags ist die Grundstückseigentümerin verpflichtet, vertraglich sicherzustellen, dass der jeweilige Erwerber die Pflichten aus § 11 dieses Vertrags übernimmt. Die Übernahme der Pflichten durch den Erwerb ist jeweils durch eine entsprechende schriftliche Erklärung, die gegenüber dem Kreis abzugeben ist, nachzuweisen.
- (4) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags dürfen nur einvernehmlich und in schriftlicher Form erfolgen und be-

dürfen zu ihrer Wirksamkeit der – rechtswirksamen – Unterschriften der Vertragspartner. Auch eine Änderung dieser Klausel ist nur einvernehmlich und schriftlich möglich.

- (5) Dieser Vertrag wird – nach seiner Unterzeichnung durch die Vertragspartner – erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans O 386 „Eisenhüttenstraße“ wirksam und gilt nur für den Fall, dass die Fa. Laarakkers zu diesem Zeitpunkt noch Grundstückseigentümerin ist.

§ 16

Anlagen und Ausfertigungen

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

- Anlage 1: Lageplan (Flurstückskarte mit Grundwassermessstellen)
- Anlage 2: Lageplan (Sanierungsbereich innerhalb der Dichtwand, gelb umrandet)

Der Vertrag wird in zwei Originalen gefertigt und unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält ein Original samt Anlagen.

Mettmann, den

Rheinberg, den

Kreis Mettmann
Der Landrat
Im Auftrag

J.H. Laarakkers Rückbau &
Recycling GmbH
An der Neuweide 3
47495 Rheinberg

Thomas Jarzombek

Wiljan Laarakkers, Geschäftsführer