



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

fon
fax
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Ihr Zeichen 034 K 047/23

Ihre Nachricht vom

Betroffenes Objekt:
Einfamilienhaus – Erbbaurecht
St.-Josef-Straße 5, 51469 Bergisch Gladbach

Köln
der

13.12.2024

Bearb. Nr.

AK-24-027
Stellungnahme - 2

Sehr geehrte Frau Nenn,
gemäß Email vom 04.11.2024 des Amtes für Umweltschutz ist eine
Schwermetallbelastung des Grundstücks wahrscheinlich.
In der Bauakte befindet sich eine Stellungnahme des Fachbereichs Um-
weltschutz vom 28.05.1996 über diese Belastung und wie mit einer derar-
tigen Belastung umzugehen ist. In der Bauakte liegt ebenfalls eine
Schlussabnahme v. 29.03.1999 ohne Beanstandungen vor.
In der Wertermittlung ist deshalb davon auszugehen, dass die Auflagen
des Bauantrages (Intensive Begrünung, ggf. Bodenaustausch) erfüllt wur-
den.
Das Wissen um derartige Belastungen wird von den Marktteilnehmern
wertmindernd in Ihre Preisfindung eingepflegt.
Aus sachverständiger Sicht ist hier ein Marktabschlag von rd. 10 % des
Bodenwertes = 16.000,00 gerechtfertigt.



50670 Köln, den 13.12.2024

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt

Anlage email Amt für Umweltschutz

Anlage Auszug Bauakte



Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

info@koetter-sachverstaendige.de

Von: Roth, Markus <Markus.Roth@rbk-online.de>
Gesendet: Dienstag, 5. November 2024 13:55
An: info@koetter-architekten.de
Cc: r.schmidt@koetter-sachverstaendige.de
Betreff: WG: Ihre Anfrage vom 03.04.2024 Richtigstellung
Anlagen: Anschreiben_Stadt_Bergisch_Gl.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Markus Roth

 Rheinisch-Bergischer Kreis

Der Landrat
Amt für Umweltschutz
Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach
Markus.Roth@rbk-online.de
Telefon: 02202-13-2720
Fax: 02202-13-10-2495

P Bitte denken Sie erst an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail oder die Anhänge ausdrucken.

Hinweise zum Schriftverkehr per E-Mail:

Die Kreisverwaltung hat den Zugang für elektronische Dokumente, die eine durch Rechtsvorschrift vorgesehene Schriftform ersetzen können, nicht eröffnet. Die Abgabe rechtsverbindlicher Erklärungen auf elektronischem Wege ist insoweit nicht rechtswirksam möglich. Der Zugang von E-Mails an das Amt für Umweltschutz ist nur über die zentrale E-Mail-Adresse umwelt@rbk-online.de sichergestellt.

Von: Roth, Markus
Gesendet: Dienstag, 5. November 2024 13:53
An: 'info@koetter-sachverstandige.de' <info@koetter-sachverstandige.de>
Betreff: WG: Ihre Anfrage vom 03.04.2024 Richtigstellung

Sehr geehrter Herr Kötter,

die Untere Bodenschutzbehörde hat bei der vorliegenden Anfrage zum unten genannten Grundstück aufgrund eines Hinweises nochmal in den Akten recherchiert. Angeblich sollten die Anwohner beim Bau des Hauses in der Sankt-Josef-Str. 5 aufgrund einer Schwermetallbelastung Sicherheitsvorkehrungen zur Sicherstellung der Gesundheit der dort lebenden Bevölkerung ergreifen. Ob ein Bodenaustausch erfolgte ist in der Unteren Bodenschutzbehörde nicht dokumentiert. Es gibt auch keinen Eintrag im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen. Eine Schwermetallbelastung im Bereich des Grundstücks ist aus Sicht der UBB aber wahrscheinlich. Untersuchungsergebnisse aus der näheren Umgebung (Spielplatz) legen diesen Schluss nahe. Das in der Stellungnahme des Fachbereich 7 der Stadt Bergisch Gladbach zitierte Gutachten der GEOS vom 10.12.1993 bestätigt ebenfalls hohe Schwermetallgehalte in umliegenden Bereichen. Auch die Herkunft der Schwermetallverunreinigungen (Bergbau→Grube

Blücher→Lerbach→Überschwemmungsbereich) ist nachvollziehbar. Ich bitte daher um Berücksichtigung der neuen Sachlage bei der Bearbeitung Ihres Verkehrswertgutachtens.
Anbei finden Sie das Anschreiben/Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Bauschein.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Roth

Rheinisch-Bergischer  Kreis

Der Landrat
Amt für Umweltschutz
Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach
Markus.Roth@rbk-online.de
Telefon: 02202-13-2720
Fax: 02202-13-10-2495

P Bitte denken Sie erst an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail oder die Anhänge ausdrucken.

Hinweise zum Schriftverkehr per E-Mail:

Die Kreisverwaltung hat den Zugang für elektronische Dokumente, die eine durch Rechtsvorschrift vorgesehene Schriftform ersetzen können, nicht eröffnet. Die Abgabe rechtsverbindlicher Erklärungen auf elektronischem Wege ist insoweit nicht rechtswirksam möglich. Der Zugang von E-Mails an das Amt für Umweltschutz ist nur über die zentrale E-Mail-Adresse umwelt@rbk-online.de sichergestellt.

Von: Trapp, Eva

Gesendet: Donnerstag, 4. April 2024 07:40

An: 'r.schmidt@koetter-sachverstaendige.de' <r.schmidt@koetter-sachverstaendige.de>

Betreff: Ihre Anfrage vom 03.04.2024

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Ihre Anfrage vom 03.04.2024 - Sankt-Josef-Straße 5 in 51469 Bergisch Gladbach - Heidkamp

Sehr geehrte Frau Schmidt,

das Grundstück Sankt-Josef-Straße 5 in 51469 Bergisch Gladbach

Gemarkung: Gladbach

Flur: 6

Flurstück: 711

ist nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.
Gebühren werden für diese Mitteilung nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eva Trapp
Rheinisch-Bergischer Kreis

Untere Umweltschutzbehörde
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Email: eva.trapp@rbk-online.de
Telefon: 02202-13-6103

BbodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Fachbereich 7/Umweltschutz
Herr Jäger
Telefon 1507

28. Mai 1996

Fachbereich 6/63

Grundstück St.-Josef-Straße 5
Az.: 22027-B3-V-134/96

Stellungnahme

Altlasten
(Herr Jäger, Tel. 1507)

Das Bauvorhaben liegt auf einer mit Schwermetallen belasteten Fläche (vgl. GEOS-Gutachten vom 10.12.1993). Danach sind folgende Nebenbestimmungen in den Bauschein aufzunehmen:

- Der Bauherr wird darauf hingewiesen, daß sich das Bauvorhaben auf einer mit Schwermetallen belasteten Fläche befindet. Regreßansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.
- Anfallende Aushubmaterialien, sofern sie nicht wiederverwendet werden, sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponietestaten/Abfallbegleitscheinen sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.
- Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die Außenarbeiten so zu gestalten, daß ein direkter Kontakt mit dem belasteten Boden nicht besteht (intensive Begrünung). Bei sensiblen Nutzungen (Nutzgärten/Spielplätze o. ä.) ist ein Bodenaustausch/-auftrag mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial in einer Stärke von 0,50 m durchzuführen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist vor dem Einbau der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik - unaufgefordert einzureichen.

Ich bitte um Zusendung einer Kopie des Bauscheins.

Im Auftrag:

Jäger 28/05