



**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 Beleihungswert-  
ermittlung)

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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



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 29/05