

Stadt Erkelenz  
Herrn Bürgermeister Jansen  
Johannismarkt 17

41812 Erkelenz

Unsere Zeichen POJ-U/Rol  
Name Jiri Reinhardt  
Telefon 0221-480 22603  
Telefax 0221-480 22228  
E-Mail jiri.reinhardt@rwe.com

Köln, 30. Januar 2018

## Erstattung von Mehrgründungskosten im Umsiedlungsstandort Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jansen,

Im Zuge der Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath haben inzwischen viele Umsiedler ihr Ersatzbauvorhaben in Angriff genommen. Dabei sind in einigen Fällen zum einen Fragen zur Abwicklung der Prüfung von baugrundbedingten Mehrgründungsmaßnahmen aufgetreten, zum anderen wurde eine Abweichung der Straßenendausbauhöhen von den in der Grundstücksvormerkung angegebenen Höhenangaben von Teilen der Umsiedler diskutiert.

Wir haben diese Fragen aufgegriffen und möchten nachfolgend Stellung nehmen:

Hinsichtlich der Höhenlage der Grundstücke möchten wir zunächst darauf verweisen, dass im Rahmen der Grundstücksvormerkung und als Grundlage für die Auswahl der Grundstücke im Baugebiet die Geländehöhen aus der ursprünglichen Geländeaufnahme den Höhen der geplanten Straßen durch das beauftragte Ingenieurbüro gegenübergestellt wurden. Daraus ergaben sich die bekannten Grundstückslisten mit den jeweiligen Höhenkategorien (HS 1-3\*).

Für die im Rahmen der Grundstücksvormerkung an wenigen Stellen veränderte Straßenplanung stehen die entsprechenden Angaben den vorgemerkten Eigentümern auf Anfrage zur Verfügung.

Die oben angegebenen Sorgen, dass Abweichungen in den Höhenkategorien auftreten, können wir wie folgt beantworten:

Die Aussage, dass die ermittelte Höhensituation nach wie vor Bestand hat, wurde nach Prüfung bereits im Dialog Ausgabe 20 aus 11/2017 veröffentlicht und wird durch die nachfolgenden Ausführungen bestätigt.

Im Rahmen der Bauausführung gibt es keine Abweichungen von den geplanten Kanalhöhen im Schmutz- oder Regenwassersystem und den Gradientenhöhen der Straßen. Die vollständige Vermessung der Kanäle steht allerdings noch aus.

Die im Dezember auf Grund der Anregungen aus dem Ort veranlasste standortumfassende Überprüfung des Grundausbaus (Soll-Ist Vergleich) durch die öffentlich bestellten und vereidigten Vermesser Vorholz & Dr. Wüller aus Aachen liegt vor. Demnach sind auch hier im Grundsatz keine Abweichungen zwischen den



RWE Power  
Aktiengesellschaft

Huyssenallee 2  
45128 Essen

T +49 201 12-01  
F +49 201 12-24313  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:  
Dr. Frank Weigand  
(Vorsitzender)  
Dr. Lars Kulik  
Nikolaus Valerius  
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
HR B 17420  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Köln  
HR B 117

Bankverbindung:  
Commerzbank Köln  
BIC COBADEFF370  
IBAN: DE72 3704 0044  
0500 1490 00  
Gläubiger-IdNr.  
DE37ZZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032

damaligen Höhenkategorien und dem heute realisierten Ausbau festzustellen. In Einzelfällen (vornehmlich durch die Neuplanung der Bügelstraße im nördlichen Bereich von Kuckum – Kuckumer Acker) treten durch die angepasste Parzellierung, eine optimierte Straßen- und Entwässerungsplanung sowie Veränderungen des Urgeländes (Archäologie, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, etc.) geringfügige, nicht ausschließlich negative Abweichungen bei den Höhensituationen auf.

Da die Grundstücke im Kuckumer Acker bereits vor der Parzellierung den Höhensituationen HS1 und HS2 zuzuordnen waren, ist auch durch den neuen Zugschnitt keine Verschlechterung der Höhensituation zu erwarten. Dessen ungeachtet können sich die Umsiedler in diesem Bereich gerne an uns zur Überprüfung der jeweiligen Einzelsituation wenden. Sollte es widererwarten zu erheblichen Abweichungen kommen, erfolgt in diesen Fällen die Handhabung gemäß Pos. 2 dieses Schreibens.

Abweichungen außerhalb der üblichen Bautoleranzen werden unsererseits nicht stillschweigend akzeptiert und würden im Zuge des Endausbaus zu einer Nachbearbeitung führen.

Aus dem aktuellen Stand der Überprüfung gibt es daher keine Anzeichen dafür, dass zwischen der Ermittlung der Höhensituationen 1-3 (aus März 2016) für die Grundstücksvormerkung und der erfolgten Ausführung großflächige Differenzen bei den Ausbauhöhen bestehen. Die ermittelten Höhensituationen für die einzelnen Grundstücke haben mit Ausnahme der genannten Sondersituation nach wie vor Bestand und stellen damit eine verlässliche Grundlage für die individuelle Planung dar.

An dieser Stelle möchten wir auch die Gesamtsituation und unsere Vorgehensweise nochmals darstellen.

Auf die Höhensituation HS1 entfallen entsprechend unserer Veröffentlichung im Rahmen der Grundstücksvormerkung 81% (356 Grundstücke), auf die Höhensituation HS2 17% (76 Grundstücke) und auf die Höhensituation HS3 2% (8 Grundstücke). Eine Aufteilung auf die jeweiligen Orte kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

Bei zwei der acht Grundstücke mit HS 3 handelt es sich um landwirtschaftliche/gewerbliche Flächen, deren Bebauung angesichts des hohen Bauvolumens und der besonderen Anforderungen an die Nutzung sicher gesondert zu betrachten sind. Hier stehen wir mit den für diese Flächen vorgemerkten Umsiedlern bereits in Kontakt und haben unseren Bauberater zur Konkretisierung der Situation auf den betreffenden Grundstücken eingebunden. Im Februar sind nächste Gespräche vorgesehen.

Das Angebot der gesonderten Beratungsgespräche wollen wir auf die übrigen landwirtschaftlich/gewerblichen Grundstücke erweitern, bei denen eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche genehmigungsrechtlich zulässig ist. Hier bieten wir an, bei Vorlage der Bebauungsentwürfe unter Einbindung unseres Bauberaters prüfen zu lassen, inwieweit aus der Höhenlage der Grundstücke und der Entwässerungssituation bei angepasster Bauweise Besonderheiten auftreten, für die eine Lösung gefunden werden muss.

Auch werden wir zeitnah die Privathaushalte ansprechen, die für ein Grundstück mit der Höhensituationen HS3 vorgemerkt sind und auf die Bausituation für den Fall hinweisen, dass entgegen der Empfehlungen im Grundstücksvormerkplan

ohne Keller gebaut werden sollte. In einem solchen Falle würden wir den Wechsel des Grundstücks anbieten.

Bitte erlauben Sie uns an dieser Stelle den grundsätzlichen Hinweis, dass wir uns in unseren Erschließungsverträgen zur Herstellung des ortsüblichen Standards verpflichtet haben. Die für den Umsiedlungsstandort nun bestehende Geländesituation spiegelt übliche, für die Baugebiete der Region mit alleine rd. 80 % der Grundstücke in HS 1 bestmögliche Verhältnisse wieder. Diese entsprechen im Übrigen auch den Verhältnissen, die bei den Umsiedlungsstandorten Immerath-neu und Borschemich-neu vorlagen. Insofern sind keine außergewöhnlichen Verhältnisse gegeben.

Auch möchten wir darauf verweisen, dass anders als bei der Umsiedlung von Immerath und Borschemich inzwischen eine zusätzliche Kiesgestellung (nur Material) von 250 cbm, neben dem kostenlosen Bezug von Mutterboden, in die Entschädigungsregelungen aufgenommen wurden. Dies unterstützt zusätzlich zu den erhöhten Pauschalen nochmals die Flexibilität des Bauherrn in Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath-neu gegenüber früheren Umsiedlungen.

Für die Einzelfälle, in denen es dennoch widererwartend zu besonderen Anforderungen durch die Tragfähigkeit des Bodens oder durch Abweichungen von den angegebenen Endausbauhöhen kommt, bieten wir unter Berücksichtigung der Ortsspezifischen Regelung für KKUOB folgendes Vorgehen für eine pragmatische Abwicklung im Sinne der Umsiedler an:

Hierbei sind zwei verschiedene Positionen zu unterscheiden:

#### **1. Mangelnde Tragfähigkeit des Bodens (ggf. Inkl. Mergelgruben)**

In Kapitel 6.1 der Ortsspezifischen Regelung für KKUOB heißt es zur Prüfung der Baugrundeignung:

*„Für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wurde im August 2014 eine Orientierende Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Düllmann GmbH auf Basis von punktuellen Untersuchungsbohrungen erarbeitet. Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die am Umsiedlungsstandort an die Umsiedler übertragenen Baugrundstücke überwiegend normal belastbar sind. Dem Bodengutachten können zudem allgemeine Hinweise zum Schichtenaufbau, zur Bodenfestigkeit und zur hydrologischen Situation entnommen werden; das Gutachten kann auf Wunsch bei der Stadt Erkelenz eingesehen werden (s.a. [www.erkelenz.de](http://www.erkelenz.de); [http://www.erkelenz.de/pdf/Bauer/Garzweiler\\_II/OrientierendeBaugrunduntersuchung\\_Bericht\\_Anlagen.pdf](http://www.erkelenz.de/pdf/Bauer/Garzweiler_II/OrientierendeBaugrunduntersuchung_Bericht_Anlagen.pdf))*

*Diese orientierende Baugrunduntersuchung kann die individuelle Baugrunduntersuchung für das einzelne Baugrundstück nicht ersetzen. Es ist Stand der Technik, dass die Baugrundeigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks durch ein individuelles Baugrundgutachten als Grundlage für das Gründungskonzept gutachterlich ermittelt werden.*

*Bestehen nach diesem individuellen Baugrundgutachten begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrunds, so ist das Gutachten umgehend an RWE zur dortigen Prüfung des ggfls. erforderlichen Mehrgründungsaufwandes zu übermitteln. RWE ist dafür bei Bedarf Gelegenheit zur Einsicht in die Baugrube zu geben, bevor Gründungsmaßnahmen umgesetzt werden. Sollten sich die Zweifel im Zuge der RWE seitigen Überprüfung bestätigen, so trägt RWE die Mehrgründungskosten gemäß dem schriftlich übermittelten Prüfungsergebnis für Umsied-*

*ler, die im Zuge eines Grundstückstauschs ein Ersatzgrundstück erwerben. RWE behält sich vor, bei Bauvorhaben, die eine überbaute Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> überschreiten und mehr als das Doppelte der überbauten Grundfläche des Altanwesens umfassen, eine entsprechende Begrenzung der Mehrgründungskosten vorzusehen. Die Kosten für nachträglich angemeldete Mehrgründungsmaßnahmen werden nicht erstattet.“*

## 2. Höhenabweichungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück

In den Grundstückslisten, die Teil der Unterlagen zur Grundstücksvormerkung waren, wurden u.a. auch Angaben zur Höhenlage der Grundstücke zur späteren Endausbauhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße gemacht. Diese Angabe sollte die Entscheidung der Umsiedler für ein Grundstück in Hinblick auf den Wunsch, ein Gebäude mit oder ohne Keller zu errichten, erleichtern.

Sobald daher ein Umsiedler bzw. dessen Planer anhand des Lageplans feststellt, dass der tatsächliche Höhenunterschied zwischen seinem Grundstück und der angrenzenden Erschließungsstraße den zuvor genannten Höhenunterschied deutlich übertrifft, kann er von RWE Power die Übernahme der zusätzlichen Mehrgründungskosten entsprechend des nachfolgend dargestellten Kostenschlüssels verlangen. Hierbei wird berücksichtigt, dass nachteilige Auswirkungen insbesondere dann zum Tragen kommen, wenn auf betroffenen Flächen ein nicht unterkellertes Gebäude errichtet wird. RWE Power erstattet die höhenbedingten Mehrgründungskosten daher auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung für das Ersatzanwesen sowie in Abhängigkeit von der individuellen Entscheidung des Umsiedlers zum Bau eines Kellers. Entgegenkommenderweise erfolgt kein Abgleich darauf, ob das Altanwesen ebenfalls nicht unterkellert war.

Falls die Voraussetzungen für die Erstattung höhenbedingter Mehrgründungskosten vorliegen und sie RWE Power nachvollziehbar anhand der Gebäudeplanung dargelegt wurden, ergibt sich die Erstattungssumme nach den nachfolgend genannten Formeln. Die Variante 1 findet Anwendung, wenn der Umsiedler nicht unterkellert baut, Variante 2 kommt beim Bau eines unterkellerten Gebäudes zum Tragen.

### Varlante 1: Kein Kellerbau:

Pauschale<sub>kein Keller</sub> = (Grundfläche<sub>Haus</sub> + Grundfläche<sub>Garage</sub>) x 1,5 x Ø<sub>HU</sub> x 20 €/m<sup>3</sup> x MwSt

### Varlante 2: Kellerbau:

In diesem Fall benötigt der Umsiedler für die Grundfläche seines Hauses keine zusätzlichen Kiesmassen.

Pauschale<sub>mit Keller</sub> = ((Grundfläche<sub>Haus</sub> + Grundfläche<sub>Garage</sub>) x 1,5 – Grundfläche<sub>Haus</sub>) x Ø<sub>HU</sub> x 20 €/m<sup>3</sup> x MwSt

Jeweils mit

Ø<sub>HU</sub> = Durchschnittliche Differenz zwischen dem tatsächlichen Höhenunterschied<sub>Grundstück-Straße</sub> und dem bei der Grundstücksvormerkung angegebenen Höhenunterschied<sub>Grundstück-Straße</sub>.

1,5 = Die Multiplikation mit dem Faktor 1,5 soll bewerkstelligen, dass die Materialauffüllung auch z.B. für den Bereich der

Garagenzufahrt und die Terrasse erfolgen kann. Dieser Faktor kann im Einzelfall erhöht werden, um besondere städtebauliche Situationen (z.B. kleines Haus auf großem Grundstück) zu würdigen. Hierzu erfolgt jeweils vorab eine Rücksprache mit der Stadt Erkelenz.

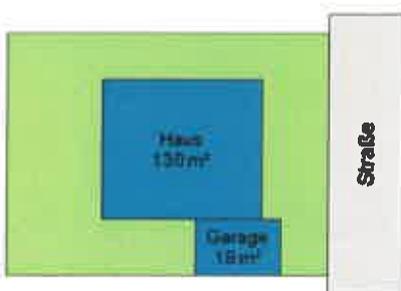
20 €/m<sup>3</sup> = Dieser Referenzwert ergibt sich aus uns vorliegenden Angeboten mehrerer Baufirmen für den Ankauf, die Anlieferung, die Einbringung und die Verdichtung des Füllmaterials.

**Beispiel:**

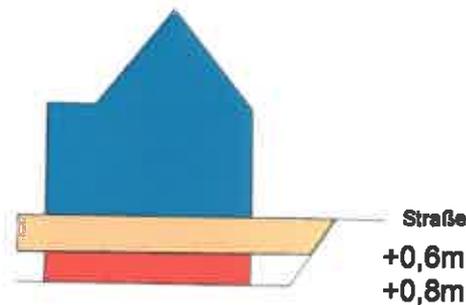
Höhendifferenz gemäß Grundstücksvormerkplan: HS 1 (-0,3m bis + 0,6m)

Tatsächliche Höhendifferenz gemäß Lageplan: + 0,80 m (0,20 m Abweichung)

Grundriss:



Schnitt:



**Variante 1:**

$$\text{Pauschale ohne Keller} = (130 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) \times 1,5 \times 0,2 \text{ m} \times 20 \text{ €/m}^3 \times 1,19 = 1.057 \text{ €}$$

**Variante 2:**

$$\text{Pauschale mit Keller} = ((130 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) \times 1,5 - 130 \text{ m}^2) \times 0,2 \text{ m} \times 20 \text{ €/m}^3 \times 1,19 = 438 \text{ €}$$

Wir hoffen, mit diesem Schreiben und dem beschriebenen Vorgehen bei Grundstücken mit besonderen Anforderungen aus der Bebauungsdichte i.V. mit der Höhenlage, bei Mehrgründungsaufwand und im Falle von außerplanmäßigen Abweichungen einen für die Umsiedler pragmatischen Vorschlag unterbreitet zu haben, so dass hier zukünftige Irritationen oder Unsicherheiten bei einzelnen Umsiedlern zugunsten der gemeinsamen Umsiedlung weitgehend vermieden werden können.

Wie mit Ihnen vereinbart, möchten wir Sie darum bitten, die o.g. Regelungen in das nächste Informationsschreiben an die Umsiedler aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
ppa. i.V.

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature: Rayer-Becker]*

*[Handwritten mark]*

	Summe	Keyenberg	Kuckum	U-/Oberwestrich	Berverath	GE/LW
HS 1 -0,3m bis +0,6m	356 81%	193 87%	90 73%	40 87%	25 83%	8 47%
HS 2 -0,6m bis +1,0m	76 17%	29 13%	29 23%	6 13%	5 17%	7 41%
HS 3 +1,0m	8 2%	1 0%	5 4%	0 0%	0 0%	2 12%
<b>Summe</b>	<b>440</b>	<b>223</b>	<b>124</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	<b>17</b>