

# **“Lesehilfe“**

## **Umsiedlung Manheim**

**Zusammenstellung der für die Entschädigung  
getroffenen Regelungen**

**mit Lesehilfen und Leistungsübersichten  
für Regelfälle**

# Inhaltsübersicht

**Vorwort**

**Register:**

- 1            Hinweise zur „Lesehilfe“**
- 2            Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen  
Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken**
- 3            Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim  
(Auszug Kapitel 2.2)**
- 4            Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom  
03.02.2004 (EE)**
- 5            Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen  
Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010 (RR)**
- 6            Mannheim-Erklärung zur Umsiedlung des Ortes Mannheim  
im Stadtgebiet Kerpen (ME)**
- 7            Für Ihre sonstigen Unterlagen**
- 8            Für Ihre Bestandsaufnahme**
- 9            Für Ihr Gutachten**
- 10          Für Ihre Angebotsübersicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Bürgerinnen und Bürger von Mannheim,

der Braunkohlenausschuss hat in seiner Sitzung am 20.12.2010 den Braunkohlenplan Mannheim für die Umsiedlung von Mannheim beschlossen. Die Genehmigung durch das Land Nordrhein-Westfalen wird im zweiten Quartal 2011 erwartet. Wir möchten Ihnen an dieser Stelle für die intensive Mitwirkung an den Planungen und Beratungen innerhalb des Verfahrens unseren Dank aussprechen.

Die gemeinsame Umsiedlung von Mannheim beginnt gemäß dem Braunkohlenplan am 01.04.2012. Vorbereitend hierauf wurde im Jahr 2010 die Entschädigungspraxis unter Leitung der Bezirksregierung einer Überprüfung unterzogen. Auf dieser Grundlage liegen für die Umsiedlung von Mannheim, insbesondere für die Entschädigung von selbstgenutzten und vermieteten Wohnanwesen oder entsprechenden Grundstücksteilen an gemischt genutzten Grundstücken, umfassende Regelwerke vor, die Ihre Ansprüche regeln. Auf dieser Grundlage können Sie, nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens, die Größenordnung Ihrer persönlichen Entschädigung weitgehend eigenhändig zu ermitteln. Des Weiteren sind die Grundzüge der Entschädigungspraxis sowie die Abläufe im Zuge der Umsiedlung näher beschrieben.

Damit Sie aus der Fülle der Informationen schnell und zutreffend die Regelungen herausfinden können, die für Ihre persönliche Eigentums- und Wohnsituation bei der Umsiedlung wichtig sind, wurde gemäß dem Mannheim-Vertrag vom 08.02.2011 diese **Lesehilfe** zusammengestellt. Sie beinhaltet zum einen Leistungsübersichten für verschiedene Regelfälle und zum anderen die wichtigsten Originaltexte mit Lesehilfen für die Regelfälle. Damit können Sie sich bezogen auf Ihre persönlichen Verhältnisse in Mannheim schnell einen Überblick verschaffen.

Für Ihre weiterführenden Fragen, vor allem aber auch für alle Fragen, die in den Regelwerken nur allgemeingültig behandelt werden konnten, stehen wir Ihnen in unserer wöchentlichen Sprechstunde in Mannheim freitags von 14:00-17:00 Uhr in der Sonnenblumenstraße 30 oder auf besondere Terminvereinbarung unter 0221-480 22603 (Ansprechpartner: Herr Jiri Reinhardt) oder im Sekretariat der Umsiedlungsabteilung unter 0221-480 23811 (Ansprechpartner: Frau Sandra Kübbeler-Hecker) gerne zur Verfügung. Bitte scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Erik Schöddert



Elisabeth Mayers-Beecks



## Inhaltsverzeichnis

### Vorwort

### Register:

<b>1</b>	<b>Hinweise zur "Lesehilfe"</b>	<b>Seite 2-8</b>
<b>2</b>	<b>Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken</b>	<b>Seite 9-24</b>
<b>3</b>	<b>Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim (Auszug aus Kapitel 2.2)</b>	<b>Seite 25-30</b>
<b>4</b>	<b>Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 (EE)</b>	<b>Seite 31-34</b>
<b>5</b>	Vertrag über die Anwendung der „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ vom 15.09.2010	<b>Seite 35-38</b>
	<b>Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010 (RR)</b>	<b>Seite 39-59</b>
<b>6</b>	Vertrag zur Umsiedlung des Stadtteils Kerpen-Manheim vom 08.02.2011 - Manheim-Vertrag -	<b>Seite 60-63</b>
	<b>Manheim-Erklärung zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen (als Anlage zum Manheim-Vertrag) (ME)</b>	<b>Seite 64-76</b>
	Anlagen zur Manheim-Erklärung	<b>Seite 77-84</b>
<b>7</b>	<b>Für Ihre sonstigen Unterlagen</b>	
<b>8</b>	<b>Für Ihre Bestandsaufnahme</b>	
<b>9</b>	<b>Für Ihr Gutachten</b>	
<b>10</b>	<b>Für Ihre Angebotsübersicht</b>	

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AVV	Abfallverzeichnis-Verordnung
BauGB	Baugesetzbuch
<b>BBergG</b>	<b>Bundesberggesetz</b>
<b>BKP</b>	<b>Braunkohlenplan Manheim</b>
d.h.	das heißt
<b>EE</b>	<b>Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004</b>
EnEV	Energieeinsparverordnung
evtl.	eventuell
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i.d.R.	in der Regel
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
inkl.	inklusive
i.H.	in Höhe
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
<b>ME</b>	<b>Manheim-Erklärung</b>
o.a.	oben angegeben
Pos.	Position
<b>RR</b>	<b>Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010</b>
u.U.	unter Umständen
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
zzgl.	zuzüglich

## Leitfaden

### An wen richtet sich die Lesehilfe?

Die Lesehilfe richtet sich an die Umsiedler / Eigentümer in Manheim.

Die hier zusammengestellten Regelungen beziehen sich insbesondere auf selbstgenutzte und/oder vermietete Wohnanwesen sowie auf die entsprechend genutzten Grundstücksteile von gemischt genutzten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anwesen. Des Weiteren werden die Belange der Mieter geregelt.

### Was beinhaltet die Lesehilfe?

Für die Umsiedlung von Manheim gelten mehrere Regelwerke, die sich teilweise inhaltlich ergänzen. Ein Teil dieser Regelungen hat für alle Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier Gültigkeit, andere sind auf die besonderen örtlichen Belange von Manheim ausgerichtet.

In diesem Ordner sind die für Sie wichtigen Regelwerke in den Registern 3-6 zusammengestellt und bezogen auf die sechs häufigsten Regelfälle einer Umsiedlung mit farbigen **Lesehilfen** am rechten Blattrand aufgelistet.

Zusätzlich erhalten Sie im zweiten Register Übersichten der Entschädigungen und Leistungen (**Leistungsübersichten**) für die sechs häufigsten Regelfälle während der gemeinsamen Umsiedlung von Manheim.

### Welches sind die maßgeblichen Regelwerke?

Sämtliche Regelungen gelten in Verbindung mit den Festlegungen des Braunkohlenplan Manheim. Der **Braunkohlenplan Manheim (BKP)** legt im Kapitel „Umsiedlung der Bevölkerung“ den Umsiedlungszeitraum sowie die Möglichkeit für vorzeitige Bestandsaufnahmen und Wertgutachten fest und definiert den Begriff Umsiedler. Die weiteren Regelungen sind wie folgt aufgebaut:

Die revierweit gültige **Entschädigungserklärung (EE)** der RWE Power AG vom 03.02.2004 regelt insbesondere die Entschädigung selbstgenutzter Anwesen oder entsprechender Grundstücksteile von gemischt genutzten Grundstücken.

Die **Revierweite Regelung (RR)** zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 trifft schwerpunktmäßig Festlegungen zu den Abläufen in der Umsiedlung, zur Mieterversorgung, zur Bodenbewertung im Allgemeinen sowie zur Regelung von Sonderfragen. Zur verbindlichen Anwendung hat sich die RWE Power AG in dem am 15.09.2010 mit der Bezirksregierung Köln geschlossenen Vertrag verpflichtet. Darauf aufbauend liegt bezogen auf die besonderen örtlichen Belange von Manheim die **Manheim-Erklärung (ME)** vor, deren Umsetzung zwischen der Stadt Kerpen und der RWE Power AG mit dem Manheim-Vertrag am 08.02.2011 vereinbart wurde. Die Manheim-Erklärung beinhaltet Festlegungen zur Bodenbewertung in Manheim-alt und Manheim-neu sowie eine Reihe von ortsbezogenen Einzelregelungen.

Für die Lesehilfe wurde der rechte Blattrand verbreitert und die Seitenzahlen durchgehend nummeriert. Schriftbild und Seitenzahlen weichen insofern von anderen Veröffentlichungen ab; inhaltlich ergeben sich keine Veränderungen.

### Wie finde ich den für mich zutreffenden Regelfall?

Bei der Umsiedlung werden die unterschiedlichsten Eigentums- und/oder Wohnverhältnisse in den Anwesen des Ortes vorgefunden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind in der Lesehilfe die häufigsten sechs **Regelfälle** dargestellt. In allen Regelfällen ist alleiniges Eigentum unterstellt.

**1** Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens in Mannheim-alt.

**2** Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in Mannheim-alt.

**3** Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in Mannheim-alt (z.B. Mehrfamilienhaus).

**4** Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in Mannheim-alt.

**5** Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in Mannheim-alt.

**6** Sie sind Mieter in Mannheim-alt.

Allgemeine Informationen über die Umsiedlung von Mannheim finden Sie unter folgender Markierung:

**7** Allgemeine Informationen.

---

**1** Die rote Zahl kommt in den Lesehilfen (Register 3-6) zur Anwendung. Sie ist dann gesetzt, wenn die markierte Textstelle den Fall nicht direkt beschreibt, aber der Vollständigkeit halber von Interesse ist.

**Welcher Regelfall gilt, wenn mir das Anwesen bzw. das Grundstück nur teilweise gehört oder ich sonstige Rechte am Grundstück habe?**

Die in den Regelungen beschriebenen Leistungen kommen jeweils entsprechend Ihrem Eigentumsanteil und abhängig von der Nutzung des Anwesens zum Tragen. Hierbei handelt es sich um im Einzelfall zu klärende Sonderfälle. Nießbrauch, Wohnrecht und Erbbaurecht sind ebenfalls Beispiele von Sonderfällen. Falls Sie Fragen zu den o. g. Fällen haben sind wir gerne bereit, Ihnen diese in unserer Sprechstunde zu erläutern. Für Erben- und Eigentümergemeinschaften wird ergänzend auf die Revierweite Regelung, unter anderem auf Kap. 6.4 verwiesen.

**Wie orientiere ich mich in der "Lesehilfe"?**

Damit Sie bei Bedarf aus der Fülle der Regelungen gezielt die für Sie wichtigen Informationen herausfiltern können, stellen Sie zunächst fest, welcher der Regelfälle auf Ihre persönliche Eigentums- oder Mietsituation in Mannheim zutrifft. Jedem dieser Fälle ist eine Farbe sowie eine Nummer zugeordnet. Beides finden Sie sowohl in den Leistungsübersichten in Register 2 als auch in den seitlichen Markierungen am rechten Blattrand der in Register 3-6 abgedruckten Texte wieder. Zudem finden Sie zu Beginn eines jeden Regelwerkes ein Inhaltsverzeichnis, in welchem die einzelnen Kapitel dargestellt und entsprechend der Bedeutung für die einzelnen Regelfälle zusammenfassend markiert sind.

Bitte beachten Sie, dass die Zuordnung von Textstellen zu Regelfällen nur der Erleichterung der Durchsicht dient. Gesonderte Ansprüche werden durch die Zuordnung nicht begründet.

**Welche Leistungen erhalte ich während der Umsiedlung?**

Um eine möglichst große Transparenz der Entschädigungsregelungen zu ermöglichen, finden Sie im Register 2 Übersichten der Entschädigungen und Leistungen zu den vorgestellten Regelfällen. Bei Fall 3 (teilweise selbstgenutztes, teilweise vermietetes Anwesen) kommt entsprechend dem von Ihnen selbstgenutzten Anteil das Eigentümerkonzept gemäß RR, Kap. 2 zum Tragen. Für den vermieteten Teil gilt das Mieterhandlungskonzept gemäß RR, Kap. 3.

Die gemeinsame Umsiedlung hat einen zeitlichen und einen räumlichen Aspekt.

Bitte beachten Sie, dass die in den Leistungsübersichten beige markierten Leistungen im gesamten **Umsiedlungszeitraum** gemäß dem Braunkohlenplan, d. h. ab dem 01.04.2012, zum Tragen kommen. Neben dem Rechtsanspruch sind darin die Leistungen enthalten, die im jeweiligen Fall regelhaft zur Anwendung kommen.

Bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zur Errichtung eines Ersatzanwesens am **Umsiedlungsstandort** Mannheim-neu. In diesem Zusammenhang kommen festgelegte Zuschläge zum Tragen. Die Regelungen zum Ersatzgrundstück und die festgelegten Zuschläge sind im unteren Teil der Übersichten aufgeführt.

### Wie sieht der Erwerbsprozess aus?

Der Ablauf des Erwerbsprozesses ist in der Revierweiten Regelung (Kapitel 2) ausführlich erläutert. Der Regelablauf gliedert sich in sieben Phasen, welche in der nachfolgenden Grafik dargestellt sind.

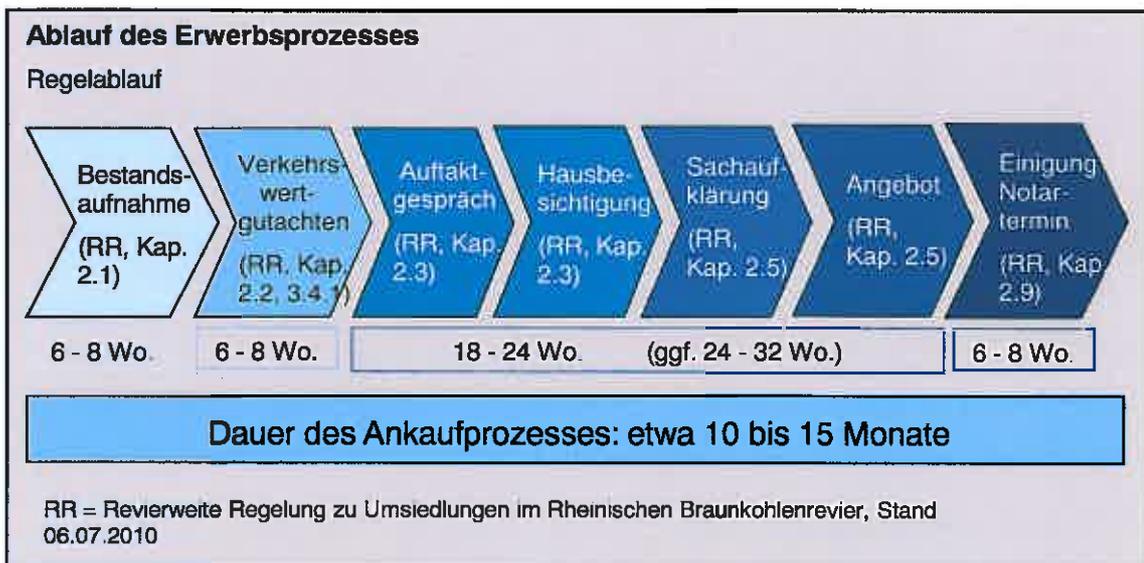
Der Erwerbvorgang beginnt mit der Bestandsaufnahme. In dieser wird das Anwesen sowie seine derzeitige Nutzung umfänglich erfasst. Die Bestandsaufnahme wird als Grundlage für die Wertermittlung benötigt. Sie ist u.a. hinsichtlich der Nutzung sowie der Bewohner und Nutzer auch Grundlage für die folgenden Erwerbsgespräche, das Kaufangebot und die spätere Abwicklung des Erwerbs. Die Wertermittlung erfolgt in Form eines Verkehrswertgutachtens und ist in der Revierweiten Regelung in Kapitel 2.2 näher erläutert.

Die nachfolgenden Schritte können Sie der Grafik entnehmen. In dieser Grafik finden Sie zusätzlich Angaben über den Regelzeitbedarf. Des Weiteren wird auf Textstellen der Revierweiten Regelung verwiesen, in denen Einzelheiten zu den Phasen sowie zum Zeitbedarf näher beschrieben sind.

Erfahrungsgemäß kann bei mehr als der Hälfte der Anwesen in weniger als einem Jahr ab Beauftragung der Bestandsaufnahme der Erwerb eines Anwesens geregelt werden.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE Power auf Wunsch des Umsiedlers jeweils innerhalb von 6 Wochen Termine für die Gespräche vom Auftaktgespräch bis zum Angebot anbieten und schriftlich bestätigen.

Zudem erklärt sich RWE Power auf schriftlichen Wunsch des Umsiedlers bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens 3 Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (siehe RR, Kap. 2.4) schriftlich abzugeben.



**Wohin kann ich mich bei Fragen zur Umsiedlung wenden?**

Art der Frage	Quelle	Kontakt
Fragen zur Lesehilfe, Entschädigungspraxis, Ablauf, Grundstücksvormerkung, etc.	ME, Kap. 2	RWE Power AG Herr Jiri Reinhardt Tel.: 0221/480-22603 Frau Sandra Kübbeler-Hecker (Skr.) Tel.: 0221/480-23811 Beratungsbüro RWE Power Sonnenblumenstraße 30 50170 Kerpen-Manheim Sprechstunde: freitags 14:00-17:00 Uhr

Der umfassenden und begleitenden Information der Umsiedler wird gemäß dem Braunkohlenplan besondere Bedeutung beigemessen. Neben der umfassenden und begleitenden Beratung durch RWE Power helfen Ihnen folgende weitere Stellen bei Ihren Fragen gerne weiter:

Art der Frage	Quelle	Kontakt
Allg. Beratung zur Umsiedlung	ME, Kap. 2	Stadt Kerpen Umsiedlungsbeauftragter Herr Rehschuh Jahnplatz 1 50171 Kerpen Tel.: 02237/58433
Fragen zu städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekten	ME, Kap. 2	Stadt Kerpen Herr Schoppe Jahnplatz 1 50171 Kerpen Tel.: 02237/58428
Fragen zu bauordnungsrechtlichen Aspekten	ME, Kap. 2	Stadt Kerpen Frau Krichel Jahnplatz 1 50171 Kerpen Tel.: 02237/58448
Unterstützung bei persönlichen Entscheidungen (neutrale Beratung)	RR, Kap. 5.1	Umsiedlungsberater im Auftrag der Bezirksregierung Köln Herr Winter Sonnenblumenstraße 30 50170 Kerpen Manheim Sprechstunde: freitags 14.00 - 17.00 Uhr Tel: 0800/22 44 088
Zweifel am Gutachten	RR, Kap. 2.4	Kreisgutachterausschuss Herr Hochbaum Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim Tel.: 02271/83-4731
Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern nach Angebotsabgabe durch RWE Power	RR, Kap. 2.7	Bezirksregierung Köln Herr Baums Zeughausstr. 2-10 50667 Köln Tel.: 0221/147-2387

Über weiterführende Beratungsangebote gemäß ME, Kap. 2 "Beratung und Planung" und "Beratung zur Ausführung" wird zeitnah informiert

# **Übersicht der Leistungen**

**während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß  
den geltenden Regelwerken**

**bezogen auf die Regelfälle**

## Übersicht der Regelfälle

mit Legende für die Leistungsübersichten

<b>1</b>	Sie sind alleiniger Eigentümer eines <u>vollständig selbstgenutzten</u> Anwesens in Mannheim-alt.
<b>2</b>	Sie sind alleiniger Eigentümer eines <u>vollständig vermieteten</u> Anwesens in Mannheim-alt.
<b>3</b>	Sie sind alleiniger Eigentümer eines <u>teilweise selbstgenutzten</u> und <u>teilweise vermieteten</u> Anwesens in Mannheim-alt (z.B. Mehrfamilienhaus)
<b>3A</b>	Das Anwesen in Mannheim-neu wird in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. gleicher Anteil selbstgenutzt und vermietet.
<b>3B</b>	Das Anwesen in Mannheim-neu wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.
<b>3C</b>	Das Anwesen in Mannheim-neu wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.
<b>4</b>	Sie sind alleiniger Eigentümer eines <u>leerstehenden</u> Anwesens in Mannheim-alt.
<b>5</b>	Sie sind alleiniger Eigentümer eines <u>unbebauten Grundstücks</u> in Mannheim-alt.
<b>6</b>	Sie sind <u>Mieter</u> in Mannheim-alt.
	Die beige markierten Leistungen in den folgenden Übersichten kommen im gesamten Umsiedlungszeitraum gemäß BKP, d. h. ab dem 01.04.2012, regelhaft zum Tragen. Diese Leistungen sind unabhängig davon, ob ein Ersatzanwesen in Mannheim-neu errichtet wird.

**Hinweis:**

Der „Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004“ liegt die bis 30.06.2010 gültige Wertermittlungsverordnung (WertV) zugrunde. Die WertV wurde am 01.07.2010 durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst. Derzeit gilt zur Anwendung der Verordnung längstens bis 31.12.2013 eine Übergangsregelung gemäß Erlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW vom 03.08.2010. Der Sachverhalt wird derzeit in der Studie (Ortsumfassende Bewertungsansätze) gemäß „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ Kap. 2.2.1 aufbereitet. Darauf aufbauend wird RWE Power zeitnah eine Klarstellung zur zukünftigen Anwendung der „Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004“ im Sinne der Fortführung der bisherigen

Verkehrswert (Bundesberggesetz - §85. Abs. 2.):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sachwert (nach WertV):

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den Herstellungswerten der Gebäude, Aussenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand).

## Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

### 1 Beispiel 1: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig selbstgenutzt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>gesetzliche Grundlage</b>		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Zulagen<sup>2</sup></b>		
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup> oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.1	300 € /Aufenthaltsraum <sup>3</sup>
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohninheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Gründerwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen
<b>Regelungen bei Errichtung</b>		
<b>Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Mannheim-neu</b>	<b>Quelle</b>	<b>Betrag</b>
<b>Zuschläge</b>		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
<b>Erstattung auf Nachweis:</b>		
2. Revisionschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
<i>Künftiger baulicher Mehraufwand</i>	<i>ME, Kap. 10</i>	<i>ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €</i>
<b>Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

## Fußnoten:

<sup>1</sup> hergeleitet aus dem geprüften Gutachten

<sup>2</sup> für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>3</sup> hergeleitet aus Bestandsaufnahme

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Reviereite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Detailübersicht "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück in Mannheim-neu"

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	ME, Kap. 1.1 - 1.2.4	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes.
Zukaufregelung	ME, Kap. 1.3	Zukauf von Bauland zu Bedingungen Altort orientiert am Durchschnittsgrundstück in Mannheim-alt (650m <sup>2</sup> ). Darüber hinausgehender Zukauf zu Bedingungen des Neuorts ist vorbehaltlich nach Grundstücksvormerkung ausreichender Flächen möglich.
Kleinstgrundstück	ME, Kap. 1.3	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	EE	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluß Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlußbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug gebracht
Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung	EE	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund	EE	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	EE	Kostenfreistellung
Mutterboden	ME, Kap. 11	kostenlos (zur Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	ME, Kap. 11	kostenfrei (Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	ME, Kap. 11	kostenfrei (nur Material) für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Mannheim-neu

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

## Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

### 2 Beispiel 2: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig vermietet

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>gesetzliche Grundlage</b>		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5 200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen
weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5		
<b>Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesens im Umsiedlungsstandort Mannheim-neu<sup>1</sup></b>		
<b>Zuschläge</b>		
<b>Erstattung auf Nachweis:</b>		
2. Revisionschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
<i>Künftiger baulicher Mehraufwand</i>	<i>ME, Kap. 10</i>	<i>ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €</i>
<b>Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
<b>Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten</b>		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3 + ME, Kap. 4	560 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche <sup>2</sup>

## Fußnoten:

<sup>1</sup> für die Unterbringung von berechtigten Mietern aus dem Umsiedlungsstandort; Quelle: RR, 3.3

<sup>2</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen, Quelle: RR, Kap. 3.3

## Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 08.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Detailübersicht "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück in Mannheim-neu"

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	ME, Kap. 1.1 - 1.2.4	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes.
Zukaufregelung	ME, Kap. 1.3	Zukauf von Bauland zu Bedingungen Altort orientiert am Durchschnittsgrundstück in Mannheim-alt (650m <sup>2</sup> ). Darüber hinausgehender Zukauf zu Bedingungen des Neuorts ist vorbehaltlich nach Grundstücksvormerkung <b>ausreichender Flächen möglich.</b>
Kleinstgrundstück	ME, Kap. 1.3	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	EE	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluß Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlußbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei <b>der Gesamtechnung in Abzug</b>
Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung	EE	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund	EE	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	EE	Kostenfreistellung
Mutterboden	ME, Kap. 11	kostenlos (zur Selbstabholung)
Verkippung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	ME, Kap. 11	kostenfrei (Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	ME, Kap. 11	kostenfrei (nur Material) für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Mannheim-neu

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

#### 3 Beispiel 3: Anwesen im alleinigen Eigentum, selbstgenutzt und vermietet

3A Das Anwesen in Mannheim-neu wird in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. gleicher Anteil selbstgenutzt und vermietet.

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
----------------------	--------	--------

gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten

Zulagen <sup>2</sup>		
hier: für den selbstgenutzten Anteil		
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung

Nebenentschädigungen		
hier: für den selbstgenutzten Anteil		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup> oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.1	300 €/Aufenthaltsraum <sup>3</sup>
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	80 €/Wohninheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Regelungen bei Errichtung		
Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Mannheim-neu	Quelle	Betrag

Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
<b>Erstattung auf Nachweis:</b>		
2. Revisionschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €

Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten <sup>4</sup>		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3 + ME, Kap. 4	560 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche <sup>5</sup>

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

**Detailübersicht "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück in Mannheim-neu"**

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	ME, Kap. 1.1 - 1.2.4	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes.
Zukaufregelung	ME, Kap. 1.3	Zukauf von Bauland zu Bedingungen Altort orientiert am Durchschnittsgrundstück in Mannheim-alt (650m <sup>2</sup> ). Darüber hinausgehender Zukauf zu Bedingungen des Neuorts ist vorbehaltlich nach Grundstücksvormerkung ausreichender Flächen möglich.
Kleinstgrundstück	ME, Kap. 1.3	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	EE	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluß Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlußbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund der zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug Kostenfreistellung
Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinemessung, Grenzbescheinigung	EE	
Bereitstellung Angaben zum Baugrund	EE	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	EE	Kostenfreistellung
Mutterboden	ME, Kap. 11	kostenlos (zur Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	ME, Kap. 11	kostenfrei (Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	ME, Kap. 11	kostenfrei (nur Material) für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Mannheim-neu

Fußnoten zu Beispiel 3A:

<sup>1</sup> hergeleitet aus dem geprüften Gutachten<sup>2</sup> für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen<sup>3</sup> hergeleitet aus Bestandsaufnahme<sup>4</sup> für die Unterbringung von berechtigten Mietern aus Mannheim-alt<sup>5</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen, Quelle: RR, Kap. 3.3**Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:**

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

#### 3 Beispiel 3: Anwesen im alleinigen Eigentum, selbstgenutzt und vermietet

3B Das Anwesen in Mannheim-neu wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
----------------------	--------	--------

gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten

Zulagen <sup>2</sup>		
<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>		
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung

Nebenentschädigungen		
<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup> oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.1	300 € /Aufenthaltsraum <sup>3</sup>
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohninheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Mannheim-neu	Quelle	Betrag
---	--------	--------

Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 4.3	5.000 - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR, Kap. 6.2	3.000 €
<b>Erstattung auf Nachweis:</b>		
2. Revisionschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
<i>Künftiger baulicher Mehraufwand</i>	<i>ME, Kap. 10</i>	<i>ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €</i>

Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Detailübersicht "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück in Mannheim-neu"

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	ME, Kap. 1.1 - 1.2.4	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes.
Zukaufregelung	ME, Kap. 1.3	Zukauf von Bauland zu Bedingungen Altort orientiert am Durchschnittsgrundstück in Mannheim-alt (650m <sup>2</sup> ). Darüber hinausgehender Zukauf zu Bedingungen des Neuorts ist vorbehaltlich nach Grundstücksvormerkung ausreichender Flächen möglich.
Kleinstgrundstück	ME, Kap. 1.3	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	EE	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluß Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlußbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug gebracht
Lageplan, Grobabweckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung	EE	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund	EE	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	EE	Kostenfreistellung
Mutterboden	ME, Kap. 11	kostenlos (zur Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	ME, Kap. 11	kostenfrei (Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	ME, Kap. 11	kostenfrei (nur Material) für die Gestaltung des Ersatzenwesens in Mannheim-neu

Fußnoten zu Beispiel 3B:

<sup>1</sup> hergeleitet aus dem geprüften Gutachten

<sup>2</sup> für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>3</sup> hergeleitet aus Bestandsaufnahme

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

### Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

#### 3 Beispiel 3: Anwesen im alleinigen Eigentum, selbstgenutzt und vermietet

**3C** Das Anwesen in Mannheim-neu wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.

Entschadigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>gesetzliche Grundlage</b>		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüfem Gutachten

<b>Zulagen<sup>2</sup></b>		
hier: für den selbstgenutzten Anteil		
Differenz Verkehrswert / Sachwert	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	EE	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Bodenbewertung	ME, Kap. 1	einzelfallbezogen <sup>1</sup>
Aufwuchs	ME, Kap. 6	gem. gesonderter Erfassung

<b>Nebenentschädigungen</b>		
hier: für den selbstgenutzten Anteil		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Umzugskosten	RR, Kap. 6.1	26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup> oder Umzug durch RWE
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR, Kap. 6.1	300 € /Aufenthaltsraum <sup>3</sup>
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc	RR, Kap. 6.1	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohnheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort	EE	einzelfallbezogen
(Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)		

weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Mannheim-neu	Quelle	Betrag
---	--------	--------

<b>Zuschläge</b>		
<b>Erstattung auf Nachweis:</b>		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 €

<b>Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

<b>Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten<sup>4</sup></b>		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3 + ME, Kap. 4	560 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche <sup>5</sup>

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

**Detailübersicht "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück in Mannheim-neu"**

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	ME, Kap. 1.1 - 1.2.4	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes.
Zukaufregelung	ME, Kap. 1.3	Zukauf von Bauland zu Bedingungen Altort orientiert am Durchschnittsgrundstück in Mannheim-alt (650m <sup>2</sup> ). Darüber hinausgehender Zukauf zu Bedingungen des Neuorts ist vorbehaltlich nach Grundstücksvormerkung ausreichender Flächen möglich.
Kleinstgrundstück	ME, Kap. 1.3	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	EE	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluß Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlußbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug gebracht.
Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung	EE	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund	EE	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	EE	Kostenfreistellung
Mutterboden	ME, Kap. 11	kostenlos (zur Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	ME, Kap. 11	kostenfrei (Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	ME, Kap. 11	kostenfrei (nur Material) für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Mannheim-neu

Fußnoten zu Beispiel 3C:

<sup>1</sup> hergeleitet aus dem geprüften Gutachten<sup>2</sup> für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen<sup>3</sup> hergeleitet aus Bestandsaufnahme<sup>4</sup> für die Unterbringung von berechtigten Mietern aus Mannheim-alt<sup>5</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen, Quelle: RR, Kap. 3.3**Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:**

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierteilung Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 08.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

**Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken**

**4**

**Beispiel 4: Anwesen im alleinigen Eigentum und leerstehend**

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>gesetzliche Grundlage</b>		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap 5 2	4.200 - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

**Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:**

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

**Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken**

**5 Beispiel 5: unbebautes Grundstück im alleinigen Eigentum**

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>gesetzliche Grundlage</b>		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. ME Kap 1; ggf. Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

**Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:**

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

## Übersicht der Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung gemäß den geltenden Regelwerken

### 6 Beispiel 6: Mieter in Mannheim-alt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 3.5	350 €/Wohneinheit
Umzugskosten	RR, Kap. 3.5	26 €/m <sup>2</sup> Wfl. oder Umzug durch RWE
Erschwernispauschale	RR, Kap. 3.5	26 €/m <sup>2</sup> Wfl.
auf Anfrage ein Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 3.5	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Umbau der Anbauküche, etc.	RR, Kap. 3.5	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohneinheit

Mieterhandlungskonzept: Ausgangslage und Ziele gem. RR, Kap. 3.1

Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, kommt das Mieterhandlungskonzept zum Tragen. Dadurch soll erreicht werden, dass die Versorgung dieser Mieter am Umsiedlungsstandort mit zeitgemäßen Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen gesichert ist.

Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information) gem. RR, Kap. 3.2 (auszugsweise):

RWE Power wird frühzeitig in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung eine detaillierte Erfassung der Größe und Miethöhe der alten Wohnungen, der Bereitschaft zum Neubau mit dem entsprechenden Grundstücksbedarf sowie der Wünsche der Mieter für die Neubauwohnung (z.B. Ausstattung, Größe, Miethöhe) am Umsiedlungsstandort vornehmen.

Es soll bereits in diesem Schritt in Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter angegeben werden, inwieweit bestehende Mietverhältnisse übertragen werden.

Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird RWE Power auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsforgang und die Leistungen (s. Pos. 3.5) von RWE Power Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten und die Leistungen von RWE Power gemeinsam besprochen.

Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten gem. RR, Kap. 3.3, Säule 1 (auszugsweise):

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Förderung der Eigentumsbildung gem. RR, Kap. 3.3, Säule 2 (auszugsweise):

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten können Mieter ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400m<sup>2</sup> zu den Bewertungsansätzen gemäß den jeweiligen ortsspezifischen Regelungen für den wertgleichen Grundstückstausch (Pos. 4) erwerben.

#### Regelwerke zur Umsiedlung Mannheim:

BBergG = Bundesberggesetz

EE = Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

RR = Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand 06.07.2010

ME = Mannheim-Erklärung

Register 4

Register 5

Register 6

# **Braunkohleplan Umsiedlung Manheim**

**(Auszug aus Kapitel 2.2)**

**Entwurf, Stand Dezember 2010  
(vom Braunkohlenausschuss am 20.12.2010  
beschlossene Fassung)**

## **Braunkohlenplan Manheim (Auszug aus Kapitel 2.2)\***

\*Den gesamten Text erhalten Sie unter folgendem Link: : [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/gremien/braunkohlensausschuss/sitzungen/sitzung\\_142/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/gremien/braunkohlensausschuss/sitzungen/sitzung_142/index.html). Der Braunkohlenplan ist unter "Tagesordnungspunkt 02 - Anlage 3" abrufbar. Bitte beachten Sie, dass zur Zeit nur die Vorlage für die Sitzung des Braunkohlensausschusses vom 20.12.2010 aufgerufen werden kann. Wenn der Braunkohlenplan genehmigt wurde, wird er unter dem Link: [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/gremien/braunkohlensausschuss/braunkohlenplaene/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/gremien/braunkohlensausschuss/braunkohlenplaene/index.html) und dort auf der rechten Seite bei "Weitere Informationen:" unter dem Namen "Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim" veröffentlicht. Dieses wird im 2. Quartal 2011 erwartet.

Falls Sie Fragen zu dem Braunkohlenplan haben können Sie sich gerne bei der Bezirksregierung Köln, Herrn Baums, unter 0221/147-2387 informieren.

### 2.2 Umsiedlung der Bevölkerung



---

#### Hinweis zu Fall 3:

Für den selbstgenutzten Anteil des Anwesens kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR, Kap. 2 zum Tragen. Für den vermieteten Teil gilt das Mieterhandlungskonzept gemäß RR, Kap. 3.

**Umsiedlungen**

**2.2 Umsiedlung der Bevölkerung**

**Ziel 2: Die Umsiedlung der Bevölkerung von Manheim soll am 01. April 2012 beginnen und dem Abbaufortschritt folgend 2022 abgeschlossen sein (Umsiedlungszeitraum).**

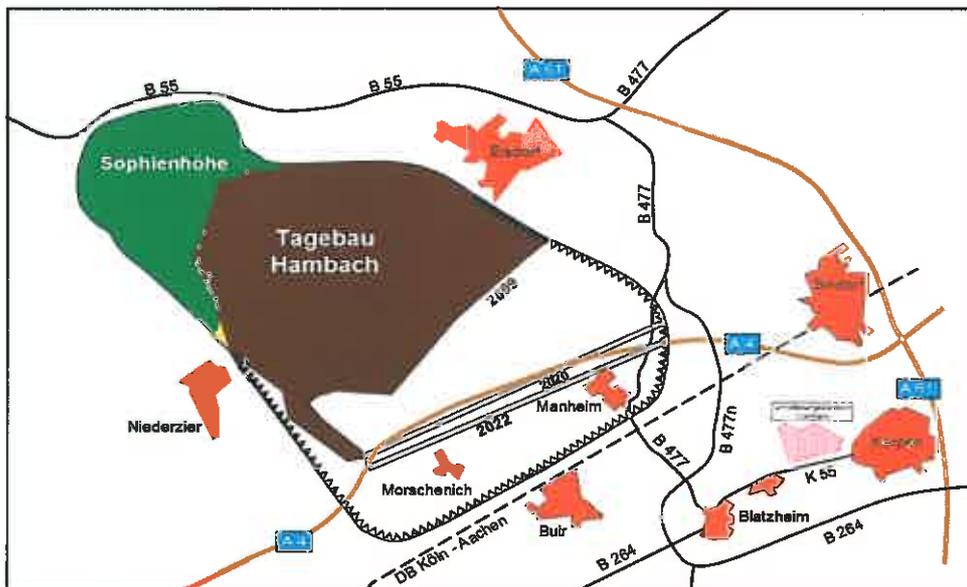
Erläuterung:

(1) Der Zeitpunkt für den Abschluss der gemeinsamen Umsiedlung ist der Zeitpunkt der bergbaulichen Inanspruchnahme des betroffenen Ortes. Bei Manheim ist dies das Jahr 2022 (Abbildung 8).

Für die Durchführung der gemeinsamen Umsiedlung wird eine gewisse Spanne vor dem Zeitpunkt der bergbaulichen Inanspruchnahme angesetzt. Bei der Bemessung dieser Spanne geht es darum, einerseits genügend Spielraum für die Realisierung der Umsiedlung von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen zu erhalten, andererseits den Sozialzusammenhang nicht abreißen zu lassen. Die Erfahrung zeigt, dass bereits ein 9-Jahreszeitraum - als Orientierungsgröße - beiden Anliegen gerecht wird.

Dennoch wird für den Beginn der gemeinsamen Umsiedlung von Manheim der 01.04.2012 angestrebt. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen die ersten bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stehen.

**Abbildung 8:  
Tagebau Hambach  
Stand Anfang 2009 mit Abbaukante 2022**



(2) Personen, die zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ihren Lebensmittelpunkt in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des geplanten Tagebaus haben, gelten für das selbstgenutzte Anwesen als Umsiedler.

Der Verlauf der Sicherheitslinie ist im Braunkohlenplan Hambach festgelegt und in Abbildung 8 noch einmal wiedergegeben.

1	2	3	4	7
---	---	---	---	---

					7
--	--	--	--	--	---

					7
--	--	--	--	--	---

					7
--	--	--	--	--	---

					7
--	--	--	--	--	---

					7
					7

Für Eigentümer, die Umsiedler sind gilt ab dem Umsiedlungsbeginn für das selbstgenutzte Wohneigentum in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäusern die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 (basiert auf der WertV vom 06.12.1988 zuletzt geändert 18.08.1997. Diese wurde durch die ImmoWertV (01.07.2010) abgelöst. Die o.g. Erklärung ist anzupassen.) und die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010.

1	3				
---	---	--	--	--	--

Für Mieter, die Umsiedler sind gilt ab dem Umsiedlungsbeginn das Mieterhandlungskonzept (s. Ziel 5 in Kap. 2.2) aus der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010.

				6	
--	--	--	--	---	--

Für Vermieter von Mietobjekten am alten Ort gilt ab Umsiedlungsbeginn ebenfalls das Mieterhandlungskonzept aus der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010.

2	3				
---	---	--	--	--	--

Landwirte und Gewerbetreibende können u. U. bereits vor Beginn des Umsiedlungszeitraumes wie Umsiedler behandelt werden.

					7
--	--	--	--	--	---

- (3) Sofern der Umsiedler es wünscht, kann die Bestandsaufnahme durch die RWE Power AG bereits ab Aufstellungsbeschluss des Braunkohlenplanes durch den Braunkohlenausschuss in Auftrag gegeben werden. Die Wertermittlung kann ab Rechtskraft des Braunkohlenplanes durch die RWE Power AG in Auftrag gegeben werden. Umsiedler können ab Vorlage des als Verhandlungsgrundlage geeigneten Wertgutachtens jederzeit mit der RWE Power AG Erwerbsgespräche für ihr Anwesen unter Anwendung der Entschädigungspraxis des Unternehmens aufnehmen.

1	3				
---	---	--	--	--	--

Für Vermieter von Mietobjekten am alten Ort, die wieder Mietwohnraum im Umsiedlungsstandort errichten wollen gilt - hinsichtlich der zeitlichen Abfolge - gleiches.

Der Erwerb der Anwesen erfolgt jedoch erst innerhalb des Umsiedlungszeitraumes.

2	3				
1	2	3	4		

- (4) Nach der Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 bietet das Unternehmen im Umsiedlungszeitraum für das selbstgenutzte Wohneigentum in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäuser im Fall einer einvernehmlichen Regelung Zulagen, die über die gesetzliche Verkehrswertentschädigung hinausgehen, Nebenentschädigungen sowie Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort an (basiert auf der WertV vom 06.12.1988 zuletzt geändert 18.08.1997. Diese wurde durch die ImmoWertV (01.07.2010) abgelöst. Die o.g. Erklärung ist anzupassen.).

1	3				
---	---	--	--	--	--

Im Einzelnen baut sich die Gesamtentschädigung nach der o.g. Erklärung wie folgt auf:

1	3				
---	---	--	--	--	--

### Verkehrswert

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind mögliche Vorwirkungen des Tagebaues außeracht zu lassen; es ist von einem unbeeinflussten Markt auszugehen.

1	3				
1	3				
1	3				

### Zulagen

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich / funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung, ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentschädigung
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

**Nebenentschädigungen**

- Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Umzugskosten
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch die RWE Power AG)
- Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			

**Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellung beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz, frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand, ist Sonderregelung erforderlich- sowie frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser)
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelungen
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund - soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch die RWE Power AG - erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben der RWE Power AG
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: Kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: Kostenfreie Verkipfung Aushub in Tagebau

1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			
1	3			

- (5) Die vertraglich am 15.09.2010 zwischen dem Land NRW und der RWE Power AG geregelte Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 stellt grundsätzlich den gesamten Ablauf des Entschädigungsverfahrens dar.

				7
--	--	--	--	---

Die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier beinhaltet insbesondere:

				7
--	--	--	--	---

- Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum
  - Ablauf des Erwerbsprozesses
  - Beauftragung von Sachverständigen und Gutachtern
  - Ortsumfassende Bewertungsansätze
- Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)
- Bodenbewertung
- Information und Beratung
- Ergänzende Regelungen

				7
				7
				7
				7
				7
				7
				7
				7

Die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 und die bestehende Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 können durch ortsspezifische Regelungen inhaltlich ergänzt werden.

				7
--	--	--	--	---

**Anrufungsstelle**

Eine Anrufungsstelle für Umsiedler wurde für den Fall eingerichtet, dass sie in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern haben. Umsiedler können auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 sowie die Anwendung der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 und der jeweiligen ortsspezifischen Regelung überprüfen lassen.

Die Anrufungsstelle besteht aus einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitzender), der jeweils betroffenen Gemeinde und der RWE Power AG.

						7
						7
						7

**Finanzierungshilfen**

Zur Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" mit der Ergänzung vom 10.02.1982 Anwendung.

1						
1						

In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von der RWE Power AG zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht die RWE Power AG unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis

- zinsloser Darlehen (0 % Zinsen, 1 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten)
- zinsgünstiger Darlehen (4 % Zinsen, 2 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten).

1						
1						
1						

In besonderen Fällen wird Umsiedlern auf Beschluss der Härteausgleichsstelle bei der Bezirksregierung Köln ein Härteausgleich gewährt, wenn im Einzelfall persönliche oder soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern. Dieser Härteausgleich kann auch ein Zuschuss sein, der erst im Erbfall oder beim Verkauf des Hauses zinslos zurückzuzahlen ist. Die Leistungen im Rahmen des Härteausgleichs trägt die RWE Power AG.

1						
---	--	--	--	--	--	--

# **Entschädigungserklärung der RWE Power AG**

**vom 03.02.2004**

**Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004**

Entschädigungspraxis RWE Power AG	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 7
Verkehrswert	<input type="text"/> 1 <input type="text"/> 3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Zulagen	<input type="text"/> 1 <input type="text"/> 3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Nebenentschädigungen	<input type="text"/> 1 <input type="text"/> 3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Finanzierungshilfen	<input type="text"/> 1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

---

**Allgemeiner Hinweis:**

Der „Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004“ liegt die bis 30.6.2010 gültige Wertermittlungsverordnung (WertV) zugrunde. Die WertV wurde am 1.7.2010 durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst. Derzeit gilt zur Anwendung der Verordnung längstens bis 31.12.2013 eine Übergangsregelung gemäß Erlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW vom 3.8.2010. Der Sachverhalt wird derzeit in der Studie gemäß „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ Kap. 2.2.1 aufbereitet. Darauf aufbauend wird RWE Power zeitnah eine Klarstellung zur zukünftigen Anwendung der „Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004“ im Sinne der Fortführung der bisherigen Zulagenermittlung vornehmen.

**Hinweis zu Fall 3:**

Für den selbstgenutzten Anteil des Anwesens kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR, Kap. 2 zum Tragen. Für den vermieteten Teil gilt das Mieterhandlungskonzept gemäß RR, Kap. 3.

## Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

### Entschädigungspraxis RWE Power AG

Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert.

Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Umsiedlung ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler zumindest erhalten werden soll. Hier sind besonders

- das Grundstück und dessen Qualität (insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit) sowie
- die Aufbauten und deren Qualität (insbesondere Bauweise - z.B. freistehend, Doppelhaus, geschlossene Bebauung, umbauter Raum, Ausbaustandard, Alter und Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit) zu berücksichtigen.

Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Fall einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket an. Es beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

Vor diesem Hintergrund baut sich die Entschädigung für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt auf:

#### Verkehrswert

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

#### Zulagen

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentuschädigung
- Vorzeitige Kaufpreiszahlung

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen – evt. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung – errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

#### Nebenentschädigungen

- Beratungskostenpauschale gemäß den ortsspezifischen Regelungen
- Umzugskosten
- Umzugspauschale für Erschwernisse
- De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch RWE Power)
- Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

						7
--	--	--	--	--	--	---

						7
						7
						7
						7
						7
						7

1	3				
---	---	--	--	--	--

1	3				
---	---	--	--	--	--

1	3				
---	---	--	--	--	--

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

1	3				
---	---	--	--	--	--

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

**Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort**

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG sowie frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser (soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand, ist Sonderregelung erforderlich), frei von Ortsnetzkosten Strom und Wasser)
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelungen
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund – soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung Aushub in Tagebau

1	3				
---	---	--	--	--	--

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

**Finanzierungshilfen**

Zur Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem „Hambach-Vertrag“ mit der Ergänzung vom 10.02.1982 Anwendung.

In Fällen, in denen die Finanzierungshilfen von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis

- zinsloser Darlehen (0% Zinsen, 1,0% Tilgung und 0,5% Verwaltungskosten)
- zinsgünstiger Darlehen (4% Zinsen, 2,0% Tilgung und 0,5% Verwaltungskosten).

In besonderen Fällen wird Umsiedlern auf Beschluss der Härteausgleichsstelle bei der Bezirksregierung Köln ein Härteausgleich gewährt, wenn im Einzelfall persönliche oder soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern. Dieser Härteausgleich kann auch ein Zuschuss sein, der erst im Erbfall oder beim Verkauf des Hauses zinslos zurückzuzahlen ist. Die Leistungen im Rahmen des Härteausgleichs trägt RWE Power.

Die vorstehenden Regelungen werden vor Beginn der Umsiedlung eines Ortes jeweils in gesonderten ortsspezifischen Erklärungen konkretisiert.

1					
---	--	--	--	--	--

1					
1					
1					
1					
1					

# **Vertrag**

**über die Anwendung der "Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier"**

## **Vertrag**

zwischen der Landesregierung NRW, diese vertreten durch die Bezirksregierung Köln

und

der RWE Power AG Köln

über die Anwendung der

**"Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier"**

## **Präambel**

Im Rahmen der Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung Immerath, Lützerath und Pesch sowie Borschemich hat die RWE Power AG die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 abgegeben. Auf dieser Grundlage wurden von der RWE Power AG in den laufenden Umsiedlungen Pier, Immerath, Lützerath und Pesch sowie Borschemich über 800 Anwesen erworben.

Mit den laufenden Braunkohlenplanverfahren für die Umsiedlungen Manheim und Morschenich sowie dem anstehenden 2. Umsiedlungsabschnitt (Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und Berverath) im Stadtgebiet Erkelenz steht die Umsiedlung weiterer Orte an. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und nachvollziehbaren Entschädigung sowie der Gleichbehandlung der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier ist unter Federführung der Bezirksregierung Köln mit Blick auf die künftig betroffenen Umsiedler eine Überprüfung der Entschädigungspraxis in Verbindung mit der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 durchgeführt worden.

Beteiligte in diesem Prozess waren die von Umsiedlungen betroffenen Kommunen (Städte Erkelenz und Kerpen, die Gemeinden Merzenich und Inden) und die Umsiedlungsbeauftragte des Landes Nordrhein-Westfalen.

Als Ergebnis wurde die beiliegende **"Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier"** vom 06.07.2010 erarbeitet, die neben die fortgeltende Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 tritt.

## § 1

Die Umsiedlung der vom Braunkohlenbergbau betroffenen Ortschaften erfolgt auf Grundlage von Braunkohlenplänen. Nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes NRW wird innerhalb dieser Braunkohlenplanverfahren eine Sozialverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

## § 2

Die RWE Power AG bekennt sich zum Prinzip der gemeinsamen sozialverträglichen Umsiedlung.

## § 3

Ein wesentliches Element bei der Beurteilung der Sozialverträglichkeit ist die Transparenz und Angemessenheit der Entschädigung. Für die Betroffenen und Beteiligten liegen mit der **"Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier"** vom 06.07.2010 und der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 umfassende Regelwerke vor, die für das Revier die Abläufe und Leistungen im Zuge der Umsiedlungen transparent darstellen und es ermöglichen, auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens mit definierten Zulagen, Nebenentschädigungen und Naturleistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort den individuellen Entschädigungsanspruch zu ermitteln.

Es besteht Einvernehmen, dass diese Regelwerke zukünftigen Braunkohlenplänen, die die Festlegung von Umsiedlungsstandorten zum Gegenstand haben, beginnend mit der Umsiedlung Kerpen-Manheim, zugrunde gelegt werden.

## § 4

Die RWE Power AG verpflichtet sich, bei zukünftigen Umsiedlungen, beginnend mit der Umsiedlung Kerpen-Manheim, die **"Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier"** vom 06.07.2010 zur Anwendung zu bringen.

§ 5

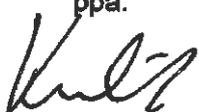
Die "Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier" vom 06.07.2010 und die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 können durch ortsspezifische Regelungen ergänzt werden, um revierweit nicht geregelte Sondertatbestände der jeweiligen Umsiedlung aufgreifen zu können. Diese Regelungen werden zwischen der betroffenen Kommune und RWE Power vereinbart.

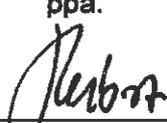
§ 6

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

Köln, den 15. September 2010

**RWE Power Aktiengesellschaft**

ppa.  
  
\_\_\_\_\_  
(Dr. Kulik)

ppa.  
  
\_\_\_\_\_  
(Herbst)

**Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag**

  
\_\_\_\_\_  
(Diehl)

# **Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier**

**Stand 06.07.2010**

## Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier

Stand 06.07.2010

### Präambel

						7
--	--	--	--	--	--	---

### 1. Definitionen

- 1.1 Gemeinsame Umsiedlung
- 1.2 Umsiedler
- 1.3 Geltungsbereiche

						7
						7
1	2	3			6	7

### 2. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

- 2.1 Bestandsaufnahme
- 2.2 Wertermittlung
  - 2.2.1 Ortsumfassende Bewertungsansätze
  - 2.2.2 Wertermittlung der Einzelanwesen
- 2.3 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE Power
- 2.4 Gutachtenüberprüfung
- 2.5 Sachaufklärung und Angebot
- 2.6 Fristen
- 2.7 Überprüfung des Angebotes
- 2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen
- 2.9 Notarvertrag
- 2.10 Modalitäten der Kaufpreiszahlung

1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1						
1	2	3	4			
1			4			

### 3. Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

- 3.1 Ausgangslage und Ziele
- 3.2 Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information)
- 3.3 Erstellung von Mietwohnraum
- 3.4 Erwerb der Mietanwesen
  - 3.4.1 Bestandsaufnahme und Wertermittlung
  - 3.4.2 Modalitäten der Kaufpreiszahlung
  - 3.4.3 Baukostenzuschuss
- 3.5 Leistungen für Mieter (Räumungserklärung und Entschädigung)

	2	3			6	
	2	3			6	
1	2	3	4		6	7
	2	3			6	
	2	3			6	
	2	3			6	
	2	3			6	
	2	3			6	

### 4. Bodenbewertung

- 4.1 Grundsätze zu Kauf und Verkauf von Grundstücken
- 4.2 Bodenbewertung am alten Ort (Umsiedlungsort)
  - 4.2.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage
  - 4.2.2 Entschädigungspraxis
- 4.3 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort
- 4.4 Zukaufregelungen

1	2	3			6	
1	2	3	4	5		
1	2	3	4	5		
1	2	3			6	
1	2	3				

### 5. Information und Beratung

- 5.1 Neutrale Beratung
- 5.2 Beratungskostenpauschalen

						7
1	2	3	4		6	

### 6. Ergänzende Regelungen

- 6.1 Umzugskosten
- 6.2 Aufwandspauschale
- 6.3 Zulage Aufwuchs
- 6.4 Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbe

1	3					
1	3					
1	3					
1	2	3				

#### Hinweis zu Fall 3:

Für den selbstgenutzten Anteil des Anwesens kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR, Kap. 2 zum Tragen. Für den vermieteten Teil gilt das Mieterhandlungskonzept gemäß RR, Kap. 3.



**1. Definitionen**

**1.1 Gemeinsame Umsiedlung**

Gemeinsame Umsiedlung ist die Umsiedlung der Bewohner einer Ortschaft (Umsiedlungsort) an einen von ihnen mitgewählten und mitgestalteten neuen Standort (Umsiedlungsstandort) innerhalb eines begrenzten Zeitraumes.

Sie hat einen zeitlichen und einen räumlichen Aspekt:

- Der zeitliche Aspekt wird im jeweiligen Braunkohlenplan durch die Festlegung des Umsiedlungszeitraumes bestimmt, in dem RWE Power die Grundstücke im Umsiedlungsort auf der Grundlage der besonderen Entschädigungsleistungen erwirbt. Im jeweiligen Braunkohlenplan wird zudem der Zeitpunkt festgelegt, ab dem Umsiedler, die eine sehr frühzeitige Abwicklung wünschen, bereits die Erwerbsvorbereitungen aufnehmen können. Der Erwerb der Anwesen erfolgt jedoch erst innerhalb des Umsiedlungszeitraumes.

- Der räumliche Aspekt wird im jeweiligen Braunkohlenplan durch die Festlegung des Umsiedlungsstandortes bestimmt, für den die besonderen Leistungen am Grundstück und für die Versorgung der Mieter gelten.

						7
--	--	--	--	--	--	---

						7
						7
						7
						7
						7

**1.2 Umsiedler**

Umsiedler sind die Personen, die nach der Definition des Braunkohlenplanes zu Beginn des jeweiligen Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ihren Lebensmittelpunkt in den Orten innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus haben.

Der Verlauf der Sicherheitslinie ist im jeweiligen Braunkohlenplan festgelegt. Landwirte und Gewerbetreibende können u. U. bereits vor Beginn des Umsiedlungszeitraumes wie Umsiedler behandelt werden.

						7
--	--	--	--	--	--	---

						7
						7

**1.3 Geltungsbereiche**

Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 gilt für Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäusern ab dem Umsiedlungsbeginn.

Für Mieter, die Umsiedler sind und für Eigentümer von Mietobjekten am alten Ort (Umsiedlungsort) gilt ab dem Umsiedlungsbeginn das Mieterhandlungskonzept gemäß Pos. 3 dieser Regelung.

Die nachfolgende revierweite Regelung gilt grundsätzlich für alle Umsiedler mit zielgruppenbezogenen Einzelregelungen insbesondere in den Pos. 2-4.

1	2	3			6	7
---	---	---	--	--	---	---

1		3				
	2	3			6	
						7

**2. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum**

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen.

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert. Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Umsiedlung ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler zumindest erhalten werden soll. Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Falle einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 an. Es beinhaltet über den Verkehrswert hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.

1		3				
---	--	---	--	--	--	--

1		3				
1		3				

Maßgeblich für den Verkehrswert eines Anwesens und die darauf aufbauende Entschädigungshöhe sind Größe, Qualität und Erhaltungszustand des einzelnen Anwesens (Grundstück, Aufbauten und Außenanlagen). Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen- evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung- errichten können.

Dies vorangestellt zielen die nachfolgenden Regelungen darauf ab, dass RWE Power allen Eigentümern in einem transparenten Verfahren ein umfassendes und nachvollziehbares Erwerbsangebot unterbreitet.

## 2.1 Bestandsaufnahme

Grundlage für den Erwerb der Anwesen im Umsiedlungszeitraum ist deren Erfassung in einer Bestandsaufnahme sowie eine gutachterliche Wertermittlung. Übliche Praxis im Zuge der Umsiedlung, insbesondere beim Erwerb selbstgenutzter Wohnanwesen, ist die gesonderte Erstellung einer Bestandsaufnahme mit breiter Dokumentation des Anwesens in Text und Bild; diese dient auch als Grundlage für die Wertermittlung.

Zur Verkürzung der Bearbeitungsfristen kann auf Wunsch des Eigentümers alternativ eine Kurzfassung der Bestandsaufnahme direkt in Verbindung mit der Wertermittlung erarbeitet werden (s. Pos. 2.2.2 und 3.4.1).

Eine Übersicht über die von einem Architektur- oder Ingenieurbüro zu erbringenden Leistungen für die Bestandsaufnahme (Leistungsbild mit Honorarregelung auf Basis der geltenden Honorarordnung - HOAI 2009) wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Für die Beauftragung einer Bestandsaufnahme stehen dem Eigentümer eines Anwesens im alten Ort (Umsiedlungsort) grundsätzlich zwei Beauftragungsmöglichkeiten zur Wahl:

- Der Eigentümer wählt aus einer von der Kommune in Zusammenarbeit mit RWE Power aufgestellten Liste von regional ansässigen Architektur- oder Ingenieurbüros das Büro aus, das die Bestandsaufnahme gemäß dem vorgenannten Leistungsbild erstellen soll.

Der Umsiedler kann RWE Power auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro dafür benennen. RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro, rechnet die Kosten der Bestandsaufnahme unmittelbar mit dem Architektur- oder Ingenieurbüro ab und sendet dem Umsiedler zeitnah ein Exemplar der Bestandsaufnahme zu.

- Alternativ kann der Eigentümer selber ein Architektur- oder Ingenieurbüro beauftragen. Der Beauftragung ist das o.a. Leistungsbild für die Bestandsaufnahme mit der zugehörigen Honorarregelung zu Grunde zu legen. Nach Vorlage leitet der Eigentümer ein Exemplar der Bestandsaufnahme an RWE Power weiter.

Soweit die eingereichte Bestandsaufnahme das definierte Leistungsprofil nicht oder unzureichend erfüllt, hat der Eigentümer auf Hinweis von RWE Power eine entsprechende Nachbesserung beim Architekten vor Kostenerstattung zu veranlassen.

Die Erstattung des Honorars auf Basis der Honorarregelung erfolgt mit dem Erwerb des Anwesens, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den definierten fachlichen Anforderungen entspricht. Die Erstattung kann auch bereits nach Prüfung der Bestandsaufnahme durch RWE Power erfolgen. Dies beantragt der Umsiedler schriftlich bei RWE Power und fügt eine Kopie der Honorarrechnung bei.

RWE Power kann nach Terminabstimmung mit dem Eigentümer die Bestandsaufnahmen örtlich überprüfen lassen. Auf Wunsch kann die Bestandsaufnahme dem Umsiedler vom Verfasser in einem Gespräch erläutert werden.

1	3			
1	3			

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		

## 2.2 Wertermittlung

Im Zuge der Umsiedlung muss für jedes Anwesen des Umsiedlungsortes ein Verkehrswertgutachten gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland erstellt werden.

Diese Wertermittlung ist von dafür qualifizierten und mit den regionalen Verhältnissen vertrauten Gutachtern zu erstellen, wobei der Umsiedler grundsätzlich bestimmen kann, welcher Gutachter im Rahmen seiner Umsiedlung die Wertermittlung erstellen soll. Als Nachweis seiner Qualifikation muss dieser Gutachter von der Industrie- und Handelskammer (regionale IHK), der Architektenkammer NRW oder der Ingenieurkammer Bau NRW als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt sein.

### 2.2.1 Ortsumfassende Bewertungsansätze

Gemäß der Entschädigungspraxis von RWE Power erfolgt die Wertermittlung bei selbstgenutztem Wohneigentum (i.d.R. Ein- oder Zweifamilienhäuser) nach dem Sachwertverfahren. Dieses Verfahren beinhaltet verschiedene Wertermittlungsansätze die der jeweilige Gutachter entsprechend seinem Erfahrungshorizont und Expertenwissen zur Anwendung bringt. In Verbindung mit den auf das jeweilige Einzelanwesen bezogenen Bewertungsansätzen kommen in der Wertermittlung auch übergeordnete, vom Einzelanwesen unabhängige Bewertungsansätze (wie z.B.: Bodenrichtwerte, Regionalfaktoren, Gesamtlebensdauer von Gebäudetypen, Marktanpassungsfaktoren etc.) zum Tragen.

Zur Sicherstellung von transparenten und vergleichbaren Entschädigungsermittlungen wird für die übergeordneten Bewertungsansätze eine die örtlichen Besonderheiten aufgreifende einheitliche Anwendung für den Gesamtort angestrebt. Hiervon unberührt bleiben individuelle gesetzliche Entschädigungsansprüche.

Als Grundlage hierfür soll von einem Expertengremium eine revierweite Studie zur Definition übergeordneter, einheitlich verwendbarer Bewertungsansätze erstellt werden (vgl. hierzu auch Pos. 3.4.1). Bezogen auf die jeweilige Umsiedlung können darauf aufbauend im Vorfeld der Beauftragung von Wertermittlungen für die Anwesen der Umsiedler bedarfsgerecht ortsspezifische Besonderheiten gutachterlich unter Einbeziehung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt und z.B. als umsiedlungsortsbezogene Ergänzung des Grundstücksmarktberichtes in Verbindung mit der revierweiten Studie veröffentlicht werden.

### 2.2.2 Bewertung der Einzelanwesen

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme gemäß Pos. 2.1 ist ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren gemäß geltender Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010 voraussichtlich ab 1.7.2010) und Wertermittlungsrichtlinie (derzeit WertR 2006) zu erstellen. Dem Gutachten ist sowohl der Sachwert des Grundstücks mit Aufbauten sowie dessen Verkehrswert zu entnehmen.

Das entsprechende Leistungsbild mit Honorarregelung auf Basis der geltenden Honorarordnung wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Soweit übergeordnete Bewertungsansätze definiert sind (s. Pos. 2.2.1 und 4.1), werden diese Bestandteil des Leistungsbildes mit der Anforderung an den Gutachter, bei Anwesen bezogenen Abweichungen eine nachvollziehbare Begründung vorzulegen.

Der Eigentümer kann sich zur Verkürzung der Bearbeitungsfristen bei der Bestandsaufnahme entscheiden, ein Verkehrswertgutachten mit einer Kurzfassung der Bestandsaufnahme erstellen zu lassen. Das entsprechende Leistungsbild mit Honorarregelung wird den Eigentümern rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Für die Beauftragung eines Wertgutachtens stehen dem Eigentümer eines Anwesens grundsätzlich zwei Beauftragungsmöglichkeiten zur Wahl:

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1		3	4		
1		3	4		

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1		3			
1	2	3	4		
1		3	4		

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1		3			
1		3	4		
1		3	4		
1		3	4		

- Der Umsiedler wählt aus einer von der Kommune in Zusammenarbeit mit RWE Power aufgestellten Liste der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (s. Pos. 2.2) den Gutachter aus, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. Der Umsiedler kann auch einen anderen entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter benennen.
- RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro, rechnet die Kosten des Wertermittlungsgutachtens unmittelbar mit dem Auftragnehmer ab und sendet dem Umsiedler zeitnah ein Exemplar des Gutachtens zu.
- Alternativ kann der Umsiedler - auch ohne Abstimmung mit RWE Power – die Wertermittlung durch einen entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke selber in Auftrag geben. Der Beauftragung ist das o.a. Leistungsbild für Verkehrswertgutachten (mit gesonderter Bestandsaufnahme oder mit Kurzfassung der Bestandsaufnahme im Wertgutachten) mit der zugehörigen Honorarregelung zu Grunde zu legen. Nach Vorlage leitet der Eigentümer ein Exemplar des Gutachtens zeitnah an RWE Power weiter.

Die Erstattung des Honorars auf Basis der Honorarregelung erfolgt mit dem Erwerb des Anwesens, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland entspricht. Die Erstattung kann auch vorab erfolgen. Dies beantragt der Eigentümer schriftlich bei RWE Power und fügt eine Kopie der Honorarrechnung bei.

Erfüllt das eingereichte Wertgutachten das o.a. Leistungsprofil unzureichend oder sind fachliche Einschätzungen nicht nachvollziehbar und ist das Gutachten für die anschließende Entschädigungsermittlung und Angebotserstellung ganz oder teilweise ungeeignet, so behält sich RWE Power vor, eine entsprechende Nachbesserung oder fachliche Stellungnahme des Gutachters vor einer Kostenerstattung zu verlangen.

1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		

### 2.3 Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens durch RWE Power

Zusätzlich zu den Informations- und Beratungsangeboten im Vorfeld der Umsiedlung, zu denen auch die frühzeitige Einrichtung von Bürgersprechstunden durch die Kommune und RWE Power gehört (s. Pos. 5) bietet RWE Power ein Auftaktgespräch an. Dieses kann auf Wunsch des Umsiedlers geführt werden, sobald Bestandsaufnahmen im Zuge der Umsiedlungen erstellt werden. In diesem Gespräch können alle Fragen des Umsiedlers zu seiner Umsiedlung, zum weiteren Ablauf und zur Entschädigungspraxis erörtert werden.

Als Grundlage für die Prüfung des vorgelegten Wertgutachtens und zur Vorbereitung der nachfolgenden Sachaufklärung und Erarbeitung eines Angebotes ist in jedem Fall eine Besichtigung des Anwesens durch RWE Power erforderlich. Dabei können auch bereits eventuelle Anmerkungen des Umsiedlers zu Bestandsaufnahme und Wertgutachten erörtert werden. Zudem wird die Bestandsaufnahme des Gartens durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann abgestimmt (s. Pos. 6.3). Auftaktgespräch und Besichtigung des Anwesens können auf Wunsch des Umsiedlers in einem Termin erfolgen. Für die Besichtigung des Anwesens ist das Vorliegen des Wertgutachtens erforderlich. Bei umfänglichem Erläuterungsbedarf sind zwei getrennte Termine zu empfehlen.

Für eine Terminabstimmung nimmt der Umsiedler Kontakt zu RWE Power auf. Die weiteren Abstimmungen werden mit dem als Hauptansprechpartner zuständigen Sachbearbeiter vereinbart.

1	2	3	4		
1	2	3	4		
1	2	3	4		

### 2.4 Gutachtenüberprüfung

Soweit nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel zu einzelnen Bewertungsansätzen des Gutachtens bestehen, wird der Gutachter im Rahmen seiner Erläuterungspflicht zur Stellungnahme aufgefordert. Diese Kosten sind i.d.R. mit dem Honorar abgedeckt, soweit zuvor keine Abnahme der gutachterlichen Leistung etwa durch vollständige Honorarzahlung erfolgt ist.

1	2	3	4		
1	2	3	4		

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung des Verkehrswertes oder/und des Sachwertes als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben sowohl der Umsiedler als auch RWE Power die Möglichkeit ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch den zuständigen Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten trägt der Auftraggeber; für den Eigentümer sind diese durch die Beratungskostenpauschale (s. Pos. 5) gedeckt.

1		3	4		
---	--	---	---	--	--

## 2.5 Sachaufklärung und Angebot

Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens wird das vorliegende Gutachten oder einzelne Aspekte daraus, auf Wunsch unter Hinzuziehung des Gutachters, zur Klärung eventueller in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens stehender sachlicher Fragen zwischen Eigentümer und RWE Power erörtert. Im Anschluss wird die Anwendung der Revierweiten Regelungen in Verbindung mit den jeweiligen ortsspezifischen Regelungen, die für das betreffende Grundstück relevant sind, dargelegt.

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

Der Termin für dieses Gespräch wird in der Regel bei der Besichtigung des Anwesens vereinbart. Das weitere Vorgehen wird jeweils zum Abschluss eines Gespräches abgestimmt. Nach Klärung aller Sachfragen unterbreitet RWE Power auf der Basis des geprüften Gutachtens ein umfassendes Angebot gemäß der vorstehenden Regelungen i.d.R. im nächsten Termin.

Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage. Hinzu kommen Zulagen und Nebenentschädigungen, die grundsätzlich jedem Umsiedler, der Eigentümer eines selbstgenutzten Ein- oder Zweifamilienhauses ist, gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 gewährt werden. Umsiedler, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen und an den Umsiedlungsstandort gehen, erhalten zudem Leistungen am Ersatzgrundstück.

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen - evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung - errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt. Zusätzliche bauliche Struktur- und Standardverbesserungen beim Grundstück wie auch bei den Aufbauten sind grundsätzlich mit Eigenmitteln zu bestreiten. Zur Vermeidung von Härten wird auf die Regelungen gemäß Pos. 2.8. verwiesen.

Das Angebot wird auf der Grundlage einer dementsprechend aufgebauten "Angebotsübersicht" erläutert. Ein entsprechendes Musterangebot wird rechtzeitig vor Umsiedlungsbeginn örtlich, z.B. durch Bürgerbrief bekannt gegeben.

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

## 2.6 Fristen

Erfahrungsgemäß kann bei mehr als der Hälfte der Anwesen in weniger als 1 Jahr ab Beauftragung der Bestandsaufnahme der Erwerb eines Anwesens geregelt werden. Im Einzelfall sind für den erforderlichen Zeitbedarf bis zur Vertragserarbeitung neben dem Zeitraum für die Erstellung der Bestandsaufnahme und des Gutachtens, die Erläuterung und Klärung sich ergebender Sachfragen bezogen auf das individuelle Objekt ggf. unter Einbeziehung von Beratern maßgeblich.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE Power auf Wunsch des Umsiedlers jeweils innerhalb von 6 Wochen Termine für die Gespräche gem. Pos. 2.3 bis 2.5 anbieten und schriftlich bestätigen. Soweit im Einzelfall eine Terminverschiebung erforderlich ist, wird unter Angabe einer nachvollziehbaren Begründung (z.B. unvorhersehbare Umstände oder ausstehende Unterlagen) ein Ersatztermin innerhalb von 3 Wochen angeboten und schriftlich bestätigt.

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

Zudem erklärt sich RWE Power auf schriftlichen Wunsch des Umsiedlers bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens 3 Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (s. Pos. 2.4) schriftlich abzugeben.

Sollten diese Fristen nachweislich nicht eingehalten werden, so stehen dem Umsiedler die in Pos. 2.7 und 5 genannten Stellen unterstützend zur Verfügung.

1	2	3	4		
1	2	3	4		

## 2.7 Überprüfung des Angebotes

Anrufungsstellen für den Umsiedler sind vom Braunkohlenausschuss für den Fall eingerichtet, dass in Entschädigungsfragen Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern bestehen. Umsiedler können auf Antrag die sachgerechte Anwendung der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 sowie die Anwendung dieser Revierweiten Regelung und der jeweiligen ortsspezifischen Regelung überprüfen lassen. Die Anrufungsstelle ist mit einem Vertreter der Bezirksregierung Köln (Vorsitz und Geschäftsführung), der jeweils betroffenen Kommune und der RWE Power AG besetzt.

1	2	3	4		
1	2	3	4		

## 2.8 Ermittlung Finanzierungshilfen

In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen. Im Einzelfall kann auch ein verlorener Zuschuss gezahlt werden.

Für die Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" mit der Ergänzung vom 10.02.1982 weiterhin Anwendung. Dabei sind die Wohnungsbauförderungs- (heute: Wohnraumförderungs-)bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Zur Ermittlung der Finanzierungshilfen werden von RWE Power auch persönliche Daten (i.d.R. Auskunft zu Nettojahreseinkommen des Haushaltes) benötigt. Auf Wunsch des Umsiedlers können diese Daten stattdessen auch gegenüber der Geschäftsstelle des Braunkohlenausschusses nachgewiesen werden.

Zur Eingrenzung, ob und inwieweit unter Anrechnung der Gesamtentschädigung eine im o.g. Sinne nicht tragbare Finanzierungslücke entsteht, stehen dem Umsiedler zur Unterstützung bei der Prüfung der notwendigen Herstellungskosten für den entsprechenden Ersatzwohnraum grundsätzlich die Beratungsstellen gemäß Pos. 5, insbesondere die neutrale Beratung gemäß Pos. 5.1 zur Verfügung. Zusätzlich ist RWE Power bei Bedarf bereit, dem Umsiedler in diesen Fällen im Sinne einer Kostensicherheit auch bei der Durchführung der Baumaßnahme eine kostenlose fachliche Begleitung zur Seite zu stellen.

1					
1					
1					

## 2.9 Notarvertrag

RWE Power wird in Abstimmung mit dem Umsiedler einen Notar mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler in ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Notartermin zugeleitet. Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann die Beurkundung erfolgen. Dem Eigentümer entstehen hierdurch keine Kosten.

1	2	3	4		
1	2	3	4		

## 2.10 Modalitäten der Kaufpreiszahlung

Beim Erwerb von bebauten Objekten wird die Gesamtentschädigung, bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausgezahlt:

100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind.

1		4			
1		4			

90 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises vor Räumung des Anwesens ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen oder die Anzahlung beim Erwerb eines Ersatzobjektes und somit eine größtmögliche Dispositionsfreiheit der ersten Auszahlungsrate.

Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes oder im Falle des Erwerbs einer Immobilie über die Renovierungszeit mietfrei nutzen. Darauf ausgelegt wird ein bedarfsgerechter Räumungstermin vertraglich zugesichert. Bei Neubau beträgt dieser 2 Jahre, beim Erwerb eines Ersatzanwesens 1 Jahr. Bei nachweislich unvermeidbaren Verzögerungen in der Baumaßnahme kann eine nachträgliche bedarfsgerechte Verlängerung schriftlich beantragt werden. Grundsätzlich ist nach Abschluss des Kaufvertrages eine Nachvermietung ausgeschlossen.

1		4		
1		4		

### 3 Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

#### 3.1 Ausgangslage und Ziele

In der Braunkohlenplanung wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Insofern sollen auch Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können; dies ist ein wesentliches Element der sozialverträglichen Umsiedlung. Dabei ist es Ziel der gemeinsamen Umsiedlung, primär die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten beizubehalten. Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, haben sich die vier Säulen des Mieterhandlungskonzeptes dem Grunde nach bewährt. Insbesondere hat es sich als wichtig erwiesen, dass für Mieter wie Vermieter frühestmöglich Klarheit über Wohnangebote und -nachfrage im Umsiedlungsstandort besteht. Zudem soll erreicht werden, dass die Versorgung dieser Mieter am Umsiedlungsstandort mit zeitgemäßem Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen gesichert ist (s. Pos. 3.2). Darüber hinaus werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt (s. Pos. 3.3).

Das nachfolgende Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept) folgt auf Basis der Erfahrungen diesen Zielen.

2	3		6
---	---	--	---

2	3		6
2	3		6

#### 3.2 Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information)

RWE Power wird frühzeitig in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung eine detaillierte Erfassung der Größe und Miethöhe der alten Wohnungen, der Bereitschaft zum Neubau mit dem entsprechenden Grundstücksbedarf sowie der Wünsche der Mieter für die Neubauwohnung (z.B. Ausstattung, Größe, Miethöhe) am Umsiedlungsstandort vornehmen.

Es soll bereits in diesem Schritt in Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter angegeben werden, inwieweit bestehende Mietverhältnisse übertragen werden. In diesen Fällen können nach Genehmigung des Braunkohlenplanes und mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke mit den dazu bereiten Vermietern Verhandlungen aufgenommen werden, damit bereits zum Beginn der Umsiedlung ein möglichst großer Bestand an Mietwohnungen an den neuen Standorten für berechnigte Mieter vorab vereinbart ist und die Realisierung zügig umgesetzt werden kann.

2	3		6
---	---	--	---

2	3		6
2	3		6

Etwa ab 2. Jahr der gemeinsamen Umsiedlung soll zur Übertragung bestehender Mietverhältnisse und zur Frage, inwieweit Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen wollen, ortsumfassend Klarheit bestehen. Mieter, deren Versorgung am Umsiedlungsstandort noch offen ist, werden mit ihrem Wohnungsbedarf in der von RWE Power in Abstimmung mit der Kommune geführten Mieterbörse erfasst. Des Weiteren werden darin die Mietwohnungsangebote von Vermietern aufgenommen, die außer ihren bisherigen Mietern weitere Mieter versorgen wollen.

Die Mieterbörse wird kontinuierlich entsprechend den an RWE Power gegebenen Informationen aktualisiert; so besteht bereits zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und fortlaufend Klarheit über Wohnraumbedarf und -angebote. Die Angaben der Mieterbörse dienen diesen Mietern und Vermietern zur Unterstützung ihrer Bemühungen um eine geeignete Versorgung bzw. Vermietung am Umsiedlungsstandort.

Der umfassenden Information und Begleitung der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: RWE Power wird daher zeitgerecht über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren, einen festen Ansprechpartner für Mieter und Vermieter benennen und gesonderte Veranstaltungen zur Unterstützung der Vermittlung anbieten.

Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird RWE Power auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsforgang und die Leistungen (s. Pos. 3.5) von RWE Power Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten und die Leistungen von RWE Power gemeinsam besprochen.

2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6

### 3.3 Erstellung von Mietwohnraum

#### Säule 1: Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von berechtigten Mietern aus dem Umsiedlungsort (Umsiedler) erhalten die Eigentümer der Mietobjekte von RWE Power zusätzlich zur gesetzlichen Entschädigung (Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale gem. Pos. 5) einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss, wenn bedarfsgerechter Mietwohnraum am Umsiedlungsstandort geschaffen wird.

Der Verkehrswert von Mietobjekten wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt. Zur Erreichung einer größtmöglichen Transparenz und Gleichbehandlung bei der Förderung von Ersatzmietwohnraum errechnet sich der Baukostenzuschuss unabhängig vom Altanwesen nach einem einheitlichen, auf die Errichtung von zeitgerechtem Mietwohnraum ausgelegten Fördersatz. Die Höhe des Zuschusses beträgt 560 €/m<sup>2</sup> erstellter Wohnfläche, maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort und unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen.

Die Auszahlung des über die gesetzliche Entschädigung hinausgehenden Zuschusses an den Eigentümer erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. einem berechtigten Mieter (Umsiedler) und Einzug dieses Mieters in die Mietwohnung am Umsiedlungsstandort. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich an der bisherigen Miete orientieren. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich das Mietpreisniveau durch die Umsiedlung allenfalls unwesentlich ändert. Geringe Mieterhöhungen, die auf die Verbesserungen der Wohn- und Ausstattungsqualität zurückzuführen sind, werden hierbei berücksichtigt.

2	3		6
2	3		6
2	3		6

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern - bei Verzicht auf den Zuschuss von RWE Power - eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur definierten Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen. Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann Mietern ein Härteausgleich gewährt werden. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung.

Bei den Verhandlungen mit dem Vermieter soll darauf hingewirkt werden, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an die neuen Standorte übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

2	3	6
2	3	6
2	3	6

**Säule 2: Förderung der Eigentumsbildung**

			6
--	--	--	---

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400m<sup>2</sup> zu den Bewertungsansätzen gemäß den jeweiligen ortsspezifischen Regelungen für den wertgleichen Grundstückstausch (Pos. 4) erwerben. Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können - wie bei den Eigentümern - zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden. Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte, üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (z.B. Erschließungsbeitrag, Kanalgrundstücksanschluss, ggf. Anschlussbeitrag gemäß KAG, Ortsnetzkosten und Hausanschlusskosten Strom/Wasser und ggf. Gas, Lageplan und Vermessungskosten) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten. Ferner hat der Mieter die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.

Damit die Bereitstellung von Wohnraum für den Mieter frühzeitig gesichert werden kann, ist es erforderlich, dass der bauwillige Mieter seine Entscheidung für den Grundstückserwerb und Neubau spätestens im Zusammenhang mit der Aufhebung des bisherigen Mietvertrages mit dem Eigentümer trifft.

Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 kann- soweit durch den Eigentümer eines Mietshauses ein Ersatzanwesen nicht errichtet wird- ein Mieter ein Darlehen in dem Umfang erhalten, wie es der Eigentümer bei Errichtung eines Ersatzanwesens erhalten hätte. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 11. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung.

Bei entsprechenden Einkommensverhältnissen besteht auch die Möglichkeit, Mittel der öffentlichen Wohnungsbauförderung zu bekommen.

			6
			6
			6
			6
			6

**Säule 3: Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte**

RWE Power wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus an den neuen Standorten Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass RWE Power im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Umsiedlungsort zurückfließende Mittel des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wieder zur Verfügung stellt. Frühzeitig wird dafür erfasst, ob und in welchem Umfang entsprechende Mittel aus einem Umsiedlungsort zur Verfügung stehen werden.

Dritte in diesem Sinne sind Eigentümer aus den Umsiedlungsorten, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritte, die für Mieter des bisherigen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues wieder öffentlich geförderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehenszusagen vom Land und RWE Power.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes. Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis, dass die in Frage kommenden Mieter aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten bereit sind, diese Mietwohnung zu beziehen und die Person des Mieters sowie die Wohnungsgröße mit RWE Power abgestimmt wurden.

Die geförderten Wohnungen werden für bisherige Mieter des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt; soweit die Berechtigung aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen berücksichtigt werden.

1	2	3	4	6
---	---	---	---	---

1	2	3	4	6
1	2	3	4	6
1	2	3	4	6
1	2	3	4	6
1	2	3	4	6

**Säule 4: Wohnungsbau durch Träger**

Sobald Klarheit darüber besteht, inwieweit bestehende Mietverhältnisse übertragen werden und die Mieterbörse aufgebaut, im Ort eingeführt und für Interessenten zugänglich ist (etwa ab dem zweiten Jahr der gemeinsamen Umsiedlung) soll zur Deckung des verbleibenden Wohnraumbedarfes dafür Sorge getragen werden dass,- ggf. durch Einschaltung eines Trägers-, Mietern aus den alten Orten (Umsiedlungsorten), diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen an den Umsiedlungsstandorten zur Verfügung gestellt werden.

Für den Mieter soll die Miete an den Umsiedlungsstandorten die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges nicht überschreiten. Sofern die Miete an den alten Orten bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderweges beträgt, darf sie an den neuen Orten maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als an den alten Orten. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete an den alten Orten mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Träger in Abstimmung mit RWE Power eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen. Wohnungsbau durch Träger wird für Mieter errichtet, die nicht gemäß den Säulen 1-3 Ersatzwohnraum erhalten. Das gilt auch für Mieter, die noch zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung in einem von RWE Power erworbenen Anwesen zur Miete wohnen und deren ehemaliger Eigentümer nicht mehr neu bauen will.

				6	7
--	--	--	--	---	---

				6	7
				6	7
				6	7

### 3.4 Erwerb von Mietanwesen / Baukostenzuschuss

2	3		6
---	---	--	---

Grundsätzlich erfolgt der Erwerb von vermieteten Anwesen durch RWE Power im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert als gesetzliche Entschädigung, wobei bei Mietobjekten i.d.R. das Ertragswertverfahren Anwendung findet. Zusätzlich kommt die Beratungskostenpauschale gemäß der nachfolgenden Pos. 5.2 zum Tragen.

Soweit die Versorgung der Mieter geregelt ist und/oder sich Leerstand abzeichnet, kann der Erwerb jederzeit erfolgen. Grundsätzlich ist nach Abschluss des Kaufvertrages eine Nachvermietung ausgeschlossen. Der Erwerbsablauf entspricht in der Abfolge der Schritte im Wesentlichen dem unter Pos. 2 erläuterten Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Es gelten folgende ergänzende Punkte:

2	3		6
2	3		6

#### 3.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2	3		6
---	---	--	---

Es bietet sich an, bei vermieteten Anwesen ein übliches Verkehrswertgutachten mit einer Kurzfassung der Bestandsaufnahme erstellen zu lassen; hierzu wird auf Pos. 2.2.2 verwiesen.

Bei der Erarbeitung der in Pos. 2.2.1 beschriebenen übergeordneten Bewertungsansätze ist zu prüfen, inwieweit ertragswertrelevante ortsumfassende Parameter (z.B. Liegenschaftszinssatz / Mietpreisspiegel) auf den Umsiedlungsort bezogen hinreichend konkret vorliegen oder noch ergänzend konkretisiert werden müssen.

2	3		6
2	3		6

#### 3.4.2 Modalitäten der Kaufpreiszahlung

2	3		6
---	---	--	---

Beim Erwerb der Mietanwesen wird die gesetzliche Entschädigung ggf. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes wie folgt ausgezahlt:

100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind.

90 % werden ggf. in Raten ausgezahlt, wenn die Auflassungsvormerkung eingetragen ist und die zeitgerechte Versorgung der Mieter sichergestellt ist; die Auszahlung kommt auch bei Wohnungsleerstand zum Tragen.

Die Auszahlung der Restrate erfolgt nach vollständiger Räumung und Übergabe des Objektes an RWE Power. Damit ist der Besitzübergang erfolgt, die Eigentumsumschreibung wird zeitnah veranlasst.

2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6

#### 3.4.3 Baukostenzuschuss

2	3		6
---	---	--	---

Der zur bedarfsgerechten Unterbringung von berechtigten Mietern aus dem Umsiedlungsort verfügbare Baukostenzuschuss gemäß der o.a. Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes wird grundsätzlich pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der erstellten Ersatzwohnung bemessen, jedoch nur bis zur Größe der Mietwohnung des berechtigten Mieters im alten Ort. Der Baukostenzuschuss umfasst auch die Zulagen zum wertgleichen Grundstückstausch; soweit hierzu Verrechnungen aus der Differenz Verkehrswert/ Sachwert Boden erforderlich werden, erfolgen diese beim Erwerb des Ersatzgrundstückes Kaufpreis mindernd.\* Zur Vermeidung von Härten und zur Sicherung von zeitgerechtem Mietwohnraum kann die Förderung im Einzelfall entsprechend den Mindestwohnungsgrößen der öffentlichen Wohnraumförderbestimmungen und bezogen auf die Zimmerzahl des berechtigten Mieters im alten Ort erhöht werden.

2	3		6
---	---	--	---

\* Anmerkung der Redaktion: siehe RR, Kap. 4.1, 3. Absatz

Der Zuschuss wird auf Antrag des Eigentümers bzw. Vermieters unter Einbindung des berechtigten Mieters in einer separaten Vereinbarung zwischen Eigentümer und RWE Power geregelt und nach Einzug des berechtigten Mieters zu den Mietkonditionen gemäß Pos. 3.3 Säule 1 ausgezahlt. Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietpreisbindung von 6/8 Jahren aus, so ist die frei gewordene Wohnung vorrangig einem noch nicht versorgten berechtigten Mieter aus der Mieterbörse anzubieten; ein neuerlicher Baukostenzuschuss kommt nicht zum Tragen.

2	3		6
---	---	--	---

### 3.5 Leistungen für Mieter (Räumungserklärung und Entschädigung)

2	3		6
---	---	--	---

Parallel zu den Verhandlungen mit dem Vermieter werden von RWE Power auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und RWE Power gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Verhandlungen und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages über das Mietanwesen eine Vereinbarung (Räumungserklärung), in der der Mieter sich unter Aufhebung des bestehenden Mietvertrages verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen. In dieser Vereinbarung werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen von RWE Power und der Räumungszeitpunkt verbindlich festgelegt.

Der Räumungstermin für den Mieter orientiert sich in aller Regel an dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung am neuen Ort bezogen werden kann.

Soweit der Vermieter nicht neu baut oder das vom Vermieter geplante Wohnungsangebot in zeitlicher oder räumlicher Hinsicht nicht dem Bedarf seines Mieters entspricht, der Mieter jedoch an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen möchte, wird der Räumungstermin- ggf. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen- auf den Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem- unter Berücksichtigung der Angebote aus der Mieterbörse- spätestens Ersatzwohnraum durch andere zur Verfügung steht.

Kündigt ein Mieter unabhängig vom Erwerb des Mietshauses, so werden die nachfolgenden Leistungen von RWE Power nicht vor dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort ausgezahlt.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin erhält der Mieter die nachfolgend beschriebenen, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen von RWE Power.

- RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll oder die Entfernung mehr als 25 km beträgt, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Darüber hinaus erhält der Mieter als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse eine Pauschale von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei darüber hinaus individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnungen besonders berücksichtigt werden können (z.B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden, wie Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Zudem stellt RWE Power bei Bedarf kostenlos für den Umsiedler auf Anfrage einen Sperrmüllcontainer (einschließlich Entsorgung) in Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung.
- Ferner erfolgt die pauschale Erstattung des Neuanschlusses des Telefons/ Internet. RWE Power leistet eine Beratungskostenpauschale auch an Wohnungsmieter unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale beträgt 350 €/ Wohneinheit.

Für den Fall, dass eine Mietwohnung am Umsiedlungsort nach dem Umsiedlungsbeginn erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die Versorgung am Umsiedlungsstandort und auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind. Bezieht der nachgezogene Mieter am Umsiedlungsstandort eine frei finanzierte Wohnung, so trägt RWE Power grundsätzlich die o.a. Umzugskosten; die Regelung gilt einmalig pro Wohneinheit.

2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6
2	3		6

## 4 Bodenbewertung

### 4.1 Grundsätze zu Kauf und Verkauf von Grundstücken

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten selbstgenutzten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort. Für ein Anwesen, das im Eigentum mehrerer Eigentümer steht (Eigentümergeinschaft) gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer eines bebauten Grundstückes am alten Ort (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis eines wertgleichen Tausches erhalten kann.

Zur Errichtung von Mietwohnraum für Umsiedler gilt dieser Grundsatz ebenfalls. \*\*

Auch Mieter, die Umsiedler sind, können zu den in Pos. 3 (Konzept zur Versorgung der Mieter) genannten Bedingungen ein Grundstück erwerben. Damit soll bedarfsgerecht dem Wunsch vieler Umsiedler, die Struktur des Umsiedlungsortes in den Umsiedlungsstandort einzubringen, Rechnung getragen werden.

1	2	3		6
---	---	---	--	---

1	2	3		
1	2	3		
	2	3		6
	2	3		6

### 4.2 Bodenbewertung am alten Ort (Umsiedlungsort)

#### 4.2.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage

Der Erwerb aller unbebauten Grundstücke im Umsiedlungsort erfolgt zum Verkehrswert.

Turnusgemäß ermitteln die zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die aktuellen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke sowie die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Diese amtlichen Bodenrichtwerte oder entsprechende amtliche Bodenwertangaben liegen der Grundstücksbewertung im Zuge der Umsiedlungen zugrunde.

Die Definition des ermittelten Bodenwertes hinsichtlich seiner Eigenschaften, Wertstufen und weiterer wertrelevanter Parameter wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgt für jede Umsiedlung ortsspezifisch eine Konkretisierung.

Anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage des Umsiedlungsortes wird zudem ortsspezifisch zwischen der Kommune und RWE Power eine Ortsbereichsabgrenzung für den Ort erarbeitet, die einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll.

Qualitätsstufen des Bodens in einem Ort sind in der Regel:

- Baureifes Land (Wohnbauland/Gewerbeland) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen. Es wird von der Erschließungsstraße aus bemessen.
- Hinter dem Wohnbauland liegende Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten entweder als **Hinterland** und angrenzend **Gartenland** oder als werdendes Bauland bewertet.
- Als werdendes Bauland werden erstens die Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, aber nicht ausreichend erschlossen oder nach Lage, Form oder Größe der Grundstücke für eine bauliche Nutzung
- Hinzu kommen **sonstige Flächen** wie Grün-, Verkehrs- und Waldflächen oder ähnliches sowie weitere Flächen, die nicht als werdendes Bauland gemäß vorheriger Beschreibung gelten.

1	2	3	4	5	
---	---	---	---	---	--

				5	
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	

\*\* Anmerkung der Redaktion: siehe RR, Kap. 3.4.3, 2. Satz

Für den Bereich innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung soll im Vorfeld der Grundstücksvormerkungen auf Grundlage der Bodenwerte entsprechend der vorgefundenen Qualitätsstufen des Bodens gutachterlich ein ortsumfassendes grafisches Modell mit einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten (Bodenwertkarte Umsiedlungsort) erstellt werden (s. Pos. 2.2.2). Damit steht den Umsiedlern grundsätzlich frühzeitig im Verfahren ein breiter Überblick über die Bodenqualitäten im Ort zur Verfügung; vielfach ist auch bereits die Qualität des eigenen Grundstücks ablesbar. Bei Grundstücken mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Grundstücken, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist auf Basis der vorstehenden Regelung eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen. Diese Herangehensweise sichert - auch bezogen auf die Bodenwerte - Transparenz und Vergleichbarkeit und erlaubt eine größtmögliche Flexibilität der Umsiedler bei der Grundstückswahl am Umsiedlungsstandort.

Auch hinsichtlich der Wahl des Umsiedlungszeitpunktes erhält der Umsiedler eine höhere Transparenz und Flexibilität durch Festlegung der zu Umsiedlungsbeginn geltenden aktuellen Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke über den gesamten Umsiedlungszeitraum hinweg. Diese sind die Basis für den wertgleichen Tausch und werden bei der Grundstücksbewertung am Umsiedlungsort und am Umsiedlungsstandort angewendet.

1	2	3	4	5	
		3			

#### 4.2.2 Entschädigungspraxis

Der Bodenrichtwert gilt gemäß der jeweiligen Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte; in den umsiedlungsbetroffenen Kreisen bezieht er sich für Wohnbauland auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten, ein- bis zweigeschossig bebaubar. Die Wohnbaulandqualität bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m ; für die dahinterliegenden Flächen kommen Abschläge entsprechend der jeweiligen Definitionen des Gutachterausschusses zum Tragen.

Im Zuge der Umsiedlung werden dagegen die Wohnbaugrundstücke bis zu einer Tiefe von 40 m mit dem vollen vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwert entschädigt; der höherwertige Ansatz des Bereichs zwischen 35-40 m gilt als "besondere Bodenbewertung" gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 und ermöglicht dem Umsiedler eine höhere Flexibilität z.B. bei der Wahl des Ersatzgrundstücks.

1	2	3	4	5	
---	---	---	---	---	--

1	2	3	4	5	
		3			

#### Kleinkläranlagen

Kleinkläranlagen mit gültiger wasserrechtlicher Erlaubnis sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

Werden am alten Standort abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis benutzt, reduziert sich der Baulandrichtwert um 5 €/m<sup>2</sup>. Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

1	2	3	4	5	
---	---	---	---	---	--

1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	

### 4.3 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort

Mit dem Ziel, auch am Umsiedlungsstandort im Vorfeld der Grundstücksvormerkungen eine transparente Bewertungsgrundlage zu schaffen und damit eine nachvollziehbare Grundlage für den wertgleichen Grundstückstausch für bebaute Grundstücke bereit zu stellen, soll das Modell der einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten auch für den Umsiedlungsstandort erstellt werden (Bodenwertkarte Umsiedlungsstandort). Dabei entsprechen die Bodenwerte für den Umsiedlungsstandort den Werten des Umsiedlungsortes, auch wenn am Umsiedlungsstandort ein höheres Bodenwertniveau besteht. Das Modell kommt beim wertgleichen Tausch zur Anwendung.

Die Bemessung und Bewertung der Bauland- und Hinterlandanteile erfolgt am Umsiedlungsstandort in Anlehnung an die amtliche Definition bei der Bodenrichtwertermittlung am alten Ort (Wohnbau- und Mischbauland bis 35 m Grundstückstiefe, Hinterland- und angrenzendes Gartenland entsprechend der jeweiligen ortsspezifische Festlegung).

Turnusgemäß ermitteln die zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die aktuellen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke; dies gilt ab einem bestimmten Zeitpunkt auch für die Umsiedlungsstandorte. Diese amtlichen Bodenrichtwerte oder gutachterliche Bodenwertangaben liegen der Grundstücksbewertung beim Zukauf von Grundstücksflächen entsprechend Pos. 4.4 zu Grunde.

#### Grundstücksbezogene Aufwandspauschale

Um die Errichtung möglichst vieler Anwesen zu fördern, wird bei Neubau am Umsiedlungsstandort durch Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale von 7 €/m<sup>2</sup> Fläche des Ersatzgrundstücks bis maximal zur jeweiligen Grundstücksgröße am alten Ort gezahlt, diese beträgt mindestens 5.000 € und maximal 10.000 €. Die Auszahlung erfolgt bei Einzug in das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort und wird mit der Restrate gezahlt.

#### Sonstige Grundstücksvergabe

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken an den Umsiedlungsstandorten im Zeitraum der Umsiedlung wird frühestmöglich zwischen RWE Power und der Kommune unter Einbeziehung von Vertretern der Dorfgemeinschaft entschieden. Dabei wird Kindern von Umsiedlern der Grundstückskauf am Standort ermöglicht, sobald der Bedarf aus der Umsiedlung verlässlich feststeht. Der Grundstückskauf erfolgt entsprechend den Bedingungen zur Vergabe von Grundstücken an Mieter, die Umsiedler sind (s. Pos. 3).

### 4.4 Zukaufregelungen

Der Erwerb zusätzlicher Baulandflächen (im Vergleich zum Altgrundstück) erfolgt bis zur durchschnittlichen Grundstücksgröße und -breite des alten Orts auch am Umsiedlungsstandort zum festgelegten Bodenrichtwert des alten Ortes. Für den Zukauf darüber hinausgehender Baulandflächen zur Arrondierung des Ersatzgrundstückes gilt der aktuelle Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandortes. In der jeweiligen ortsspezifischen Regelung wird die durchschnittliche Grundstücksgröße festgelegt (und der jeweilige Bodenrichtwert festgeschrieben). Beim Zukauf von Hinterland oder Gartenland wird grundsätzlich der jeweilige Wert des Altortes zugrunde gelegt.

1	2	3		6
---	---	---	--	---

1	2	3		6
1	2	3		6
1	2	3		6

1		3		
---	--	---	--	--

1		3		
---	--	---	--	--

				7
--	--	--	--	---

				7
--	--	--	--	---

1	2	3		
---	---	---	--	--

1	2	3		
---	---	---	--	--

Sofern ein Umsiedler am Umsiedlungsort Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 220 m<sup>2</sup> ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 220 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Diese Regelung kommt zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschreitet. Diese Regelung ermöglicht dem Umsiedler, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe von den Kommunen im Bauleitplan ausgewiesen werden.

1	2	3				
---	---	---	--	--	--	--

## 5. Information und Beratung

						7
--	--	--	--	--	--	---

Der umfassenden und begleitenden Information der Umsiedler wird gemäß dem Braunkohlenplan besondere Bedeutung beigemessen.

In diesem Sinne wird RWE Power die Eigentümer rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung in geeigneter Weise, z.B. im Rahmen von Bürgerversammlungen und gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigungspraxis von RWE Power informieren.

Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Kommune angebotenen Beratung frühzeitig- vor der Grundstücksvormerkung- ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro im Umsiedlungsort unterhalten. Hier kann der Umsiedler eine persönliche Erläuterung der Entschädigungspraxis, auf Wunsch unter Einbezug anonymisierter Erwerbsbeispiele erhalten.

Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Kommune rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und insbesondere während der Baumaßnahme eine für die Umsiedler kostenlose Bauberatung angeboten.

Die bedarfsgerechte Ausgestaltung der Beratungsangebote soll in der ortsspezifischen Regelung festgelegt werden.

						7
						7
						7
						7
						7

### 5.1 Neutrale Beratung

						7
--	--	--	--	--	--	---

Zur Abrundung des o.a. Beratungsangebotes von Kommune und RWE Power wird im Auftrag des Landes NRW ergänzend eine neutrale Beratung für die Umsiedler kostenfrei angeboten. Der Umsiedler kann die Beratung für persönliche Entscheidungen innerhalb des Umsiedlungsprozesses unterstützend in Anspruch nehmen. Insbesondere soll die Beratung auch in Fällen unterstützen, in denen zu klären ist, ob und inwieweit dem Eigentümer bei der Wiedererrichtung von bedarfsgerechtem Ersatzwohnraum eine nicht tragbare Finanzierungslücke gem. Pos. 2.8 entsteht.

						7
--	--	--	--	--	--	---

### 5.2 Beratungskostenpauschalen

1	2	3	4	6
---	---	---	---	---

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke während des Umsiedlungszeitraumes mit der gemeinsamen Umsiedlung bietet RWE Power den Eigentümern bebauter Grundstücke eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung eines Anwesens und beträgt

bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000 €: 4.200 €,

bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000 €: 4.700 €,

bei einem Entschädigungsbetrag größer als 300.000 €: 5.200 €.

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler an Stelle der Pauschale gemäß den gesetzlichen Ansprüchen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

RWE Power leistet zudem eine Beratungskostenpauschale auch an Umsiedler, die Wohnungsmieter sind, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird (s. Pos. 3.5). Die Pauschale beträgt 350 €/Wohneinheit.

1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
1	2	3	4			
						6

**6. Ergänzende Regelungen**

**6.1 Umzugskosten**

1	3				
---	---	--	--	--	--

Der Umsiedler als Eigentümer des selbstgenutzten Wohnanwesens kann sein Altanwesen bis zum Tage der im Notarvertrag vereinbarten geräumten Übergabe mietfrei nutzen.

RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll oder die Entfernung mehr als 25 km beträgt, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 300 €/ Aufenthaltsraum.

Zudem stellt RWE Power kostenlos für den Umsiedler auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer (einschließlich Entsorgung) in Zusammenhang mit der Räumung des Anwesens.

Nach Abstimmung im Rahmen der Entschädigungsverhandlung übernimmt RWE Power die De- und Remontage der Einbauküche und eingepasster Möbel sowie erforderlichenfalls Anpassungskosten für besondere Einbauteile. Zudem erfolgt die Erstattung des Neuanschlusses des Telefons/Internet.

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

**6.2 Aufwandspauschale**

1	3				
---	---	--	--	--	--

Neubaubezogene Aufwandspauschale

In Anerkennung des zusätzlichen Aufwandes, der Umsiedlern als Eigentümern von selbstgenutzten Anwesen, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, bei der Begleitung des Neubaus am Umsiedlungsstandort (z.B. Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben) entsteht, wird eine einmalige Aufwandspauschale i.H. von 3.000 € pro Anwesen nach Einzug in das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort mit der Restrate gezahlt.

1	3				
1	3				

**6.3 Zulage Aufwuchs**

1	3				
---	---	--	--	--	--

Grundsätzlich ist der Aufwuchs am alten Ort im Verkehrswert des Anwesens enthalten, soweit es sich um ortsüblichen Aufwuchs handelt. Der Klarheit halber wird im Verkehrswertgutachten ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs wertsteigernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Gemäß der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 baut sich die Entschädigung für selbstgenutztes Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern so auf, dass neben dem Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage definierte Zulagen gezahlt werden. Dazu zählt die Zulage: "Aufwuchs ausgerichtet auf die Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung".

Zur Anwendung dieser Zulage wurden von einem Expertenteam in 2004 die üblichen Gartenpflanzen in 11 Kategorien zusammengefasst. Des Weiteren wurden für jede Kategorie ein pauschaler Ansatz aus den Anschaffungskosten der Pflanzen in der definierten handelsüblichen Größe im Fachhandel, den Pflanzkosten und einer 2jährigen Anwuchspflege ermittelt und in 2010 aktualisiert. Zeitnah zu jeder Umsiedlung erfolgt die Veröffentlichung der genauen Übersicht.

Die Erfassung des Aufwuchses erfolgt auf Basis der Kategorien im Auftrag von RWE Power für den Umsiedler kostenlos von einem regional ansässigen Fachmann. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler. RWE Power ermittelt auf Grundlage der Erfassung die Zulage "Aufwuchs", die Bestandteil des Gesamtentschädigungsangebotes gem. Pos. 2.5 ist.

Bei Anwesen mit außergewöhnlichem und über das ortsübliche hinausgehendem Gartenaufwuchs (z.B.: Parkanlagen) wird nach vorheriger Abstimmung mit RWE Power eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Pflanzen erstellt. Entsprechend der v. g. Vorgehensweise werden die Anschaffungskosten der ermittelten Pflanzen in handelsüblicher Größe berücksichtigt.

1	3				
1	3				
1	3				
1	3				

Mit dieser Vorgehensweise ergibt sich eine transparente und nachvollziehbare Ermittlung der Zulage Aufwuchs.

1	3				
---	---	--	--	--	--

#### 6.4 Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbschaft

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

Tritt innerhalb des Umsiedlungszeitraumes bei einem bebauten Grundstück der Erbfall ein, so kommt grundsätzlich der gesetzliche Entschädigungsanspruch zur Anwendung (Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale).

Die Zulagen gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 oder die auf die Versorgung von Mietern ausgelegte Förderung gem. Pos. 3 können auch Erben unter nachfolgenden Bedingungen erhalten:

- Erben, die bereits zu Umsiedlungsbeginn ihren Lebensmittelpunkt im entsprechenden Anwesen hatten, erhalten zur Unterstützung ihrer Versorgung die Zulagen entsprechend dem geerbten Eigentumsanteil sowie die Nebenentschädigungen sowie die Nebenentschädigungen entsprechend dem bewohnten Anteil.
- Soweit eine Erbengemeinschaft in Übertragung der bestehenden Eigentumsverhältnisse zur Versorgung des das Objekt bewohnenden Miteigentümers (Umsiedler) am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen errichtet, kommen die Zulagen für die Ersatzwohnfläche zum Tragen.
- Erben, die zu Umsiedlungsbeginn im Umsiedlungsort ihren Lebensmittelpunkt hatten und nach dem Erbfall innerhalb des Umsiedlungszeitraumes das Anwesen beziehen, erhalten die Zulagen entsprechend dem geerbten Eigentumsanteil, wenn sie am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen zur Eigennutzung errichten. In diesem Fall werden auch die Nebenentschädigungen entsprechend dem bewohnten Anteil in Ansatz gebracht. Dies setzt voraus, dass für die Versorgung des Erben von RWE Power nicht bereits an anderer Stelle Zulagen oder ein Baukostenzuschuss geleistet wurde.
- Für eine Erben-/ Eigentümergemeinschaft, die zur Versorgung der im Anwesen zu Umsiedlungsbeginn ansässigen Mieter am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellt, kommt Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes (s. Pos. 3.3) zum Tragen.

1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			

**Vertrag zur Umsiedlung des Stadtteils  
Kerpen-Manheim  
- Manheim-Vertrag -**

## **Vertrag zur Umsiedlung des Stadtteiles Kerpen-Manheim -Manheim-Vertrag-**

zwischen der

**Stadt Kerpen**  
gesetzlich vertreten durch  
die Bürgermeisterin Marlies Sieburg und  
den Ersten Beigeordneten Peter Knopp  
Jahnplatz 1  
50171 Kerpen  
(nachstehend „Stadt“ genannt)

und der

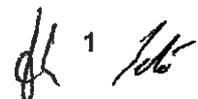
**Firma RWE Power AG**  
vertreten durch Herrn Dr. Lars Kulik und Herrn Alois Herbst  
Stüttgenweg 2  
50935 Köln  
(nachstehend „RWE Power“ genannt)

### **Präambel**

Der Kerpener Stadtteil Manheim liegt im Abbaubereich des Braunkohlentagebaus Hambach. Am 11. Mai 1977 wurde der Braunkohlenplan Teilplan 12/1 –Hambach vom Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen für verbindlich erklärt. Die darauf aufbauenden Umsiedlungsplanungen für die vom Tagebau Hambach betroffene Ortschaft Manheim haben am 15.12.2006 mit dem Beschluss des Braunkohlenausschusses zur Einleitung des Braunkohlenplanverfahrens Umsiedlung Manheim begonnen.

Gemäß dem z.Zt. in Erarbeitung befindlichen Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim wird allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den gewählten Umsiedlungsstandort Kerpen-Dickbusch (Manheim-neu) eröffnet. Mit dem Angebot der gemeinsamen Umsiedlung wird die Grundlage dafür geschaffen, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Manheim-neu entschließen. Hierdurch entsteht die Chance, eine bestehende Dorfgemeinschaft am vorhandenen Ort auch am neuen Ort wieder zu bilden.

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedlerinnen und Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen. Wer sich aus persönlichen Gründen gegen eine Umsiedlung an den ausgewiesenen Umsiedlungsstandort entscheidet, darf keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung seines Anwesens am alten Ort haben. Dies wird dadurch sichergestellt, dass im Falle eines gültigen Erwerbs die Entschädigung der Anwesen innerhalb des Umsiedlungszeitraumes gemäß der Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 sowie der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 und den Regelungen der Manheim-Erklärung unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt.

Handwritten signature and date, likely representing the date 1/10/11.

Die zusätzlichen Leistungen für Ersatzgrundstücke am Umsiedlungsstandort Manheim-neu, Pauschalen gemäß der Revierweiten Regelung sowie der zweckgebundene Baukostenzuschuss zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort Manheim-neu.  
Sie sollen das Ziel einer möglichst großen Beteiligung von Umsiedlerinnen und Umsiedlern an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Manheim-neu unterstützen.

#### §1

Gemäß Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadt Kerpen und RWE Power zur Umsiedlung des Stadtteiles Kerpen-Manheim vom 5./12.11.2008 wird diese Vereinbarung zur Minimierung der finanziellen Belastungen der Umsiedlerinnen und Umsiedler bei der Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort und zur Regelung des Entschädigungsverfahrens als ortsspezifische Regelung („Manheim-Vertrag“) aufbauend auf der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 und der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 getroffen.

#### §2

RWE Power und die Stadt Kerpen sehen ihre gemeinsame Verpflichtung zu einer sozialverträglichen Gestaltung der Umsiedlung und der Möglichkeit zum Erhalt der Dorfgemeinschaft.

#### §3

RWE Power verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung des Ortes Manheim nach der als **Anlage** beigefügten, mit der Stadt Kerpen abgestimmten Manheim-Erklärung durchzuführen.

#### §4

RWE Power verpflichtet sich zudem, die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen zu minimieren und hierzu notwendige Handlungskonzepte auf die jeweiligen Erfordernisse abgestellt gemeinsam mit der Stadt Kerpen zu entwickeln.

#### §5

Die Stadt Kerpen wird die sozialverträgliche Umsiedlung der betroffenen Bevölkerung begleiten und im Sinne der Vorgaben des o.a. Braunkohlenplanes die erforderlichen Verfahrensschritte zeitgerecht umsetzen.

#### §6

RWE Power und die Stadt Kerpen verpflichten sich im Interesse der umzusiedelnden Bevölkerung zu einer partnerschaftlichen und konstruktiven Zusammenarbeit.

#### §7

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

*JK* 2 *JK*

**§8**

RWE Power und die Stadt verpflichten sich, die am Umsiedlungsverfahren Beteiligten rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung zu informieren.

**§9**

Die in der Grundsatzvereinbarung vom 5./11.11.2008 insbesondere in § 6 zugesagten Pflichten von RWE Power werden in weiteren Vereinbarungen konkretisiert.

**§10**

Um das Umsiedlungsverfahren für alle betroffenen Bürgerinnen und Bürger planbar, verständlich und nachvollziehbar zu machen, hat RWE Power bis zur Unterzeichnung dieses Vertrages eine mit der Stadt Kerpen abgestimmte lesbare Zusammenfassung und systematische Ordnung der nebeneinander stehenden Regelwerke Entschädigungserklärung RWE Power, Revierweite Regelung, Mannheim-Vertrag und weitere Festlegungen im Braunkohlenplan erstellt, die den Umsiedlerinnen und Umsiedlern bei der Wahrnehmung ihrer Ansprüche eine klare und verständliche Hilfestellung geben soll.

Kerpen, den 8.02.2011  
RWE Power Aktiengesellschaft

ppa.   
Dr. Kulik

ppa.   
Herbst

Kerpen, den 8.2.11  
Stadt Kerpen

  
Sieburg  
Bürgermeisterin

  
Knopp  
1. Beigeordneter

Anlage

Mannheim-Erklärung

<sup>3</sup>  


**Anlage zum Manheim-Vertrag vom 08.02.2011:**

## **Manheim-Erklärung**

**zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet  
Kerpen**

**Manheim-Erklärung  
zur Umsiedlung  
des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen**

**Erarbeitet zwischen der Stadt Kerpen und der RWE Power AG  
zur Umsiedlung  
des Ortes Manheim**

*Handwritten signatures*

## Inhaltsverzeichnis

### Grundlagen

- Entschädigungserklärung RWE Power vom 03.02.2004
- Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010
- Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim

### Ausgangslage und Ziele

									7
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

### 1 Bodenkarte

- |       |  |   |   |   |   |   |  |   |   |
|-------|--|---|---|---|---|---|--|---|---|
| 1.1   | Ortsbereichsabgrenzung für Manheim-alt                                     | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |  |   |   |
| 1.2   | Erläuterungen zum Kauf und Verkauf von Grundstücken                        | 1 | 2 | 3 |   |   |  | 6 |   |
| 1.2.1 | Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke in Manheim-alt und außerhalb | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |  |   |   |
| 1.2.2 | Handhabung RWE Power für Manheim-alt                                       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |  |   |   |
| 1.2.3 | Bewertung in Manheim-neu   | 1 | 2 | 3 |   |   |  |   |   |
| 1.2.4 | Handhabung RWE Power für Manheim-neu                                       | 1 | 2 | 3 |   |   |  |   |   |
| 1.3   | Zukaufregelungen   | 1 | 2 | 3 |   |   |  |   |   |
| 1.4   | Sonstige Grundstücksvergabe  |   |   |   |   |   |  |   | 7 |

### 2 Information und Beratung

									7
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

### 3 Ortsumfassende Bewertungsansätze

1	2	3	4						
---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

### 4 Mieterhandlungskonzept - Miethöhe

	2	3				6			
--	---	---	--	--	--	---	--	--	--

### 5 Glasfasernetz in Manheim-neu / Ummeldung Telefonanschluss

									7
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

### 6 Zulage Aufwuchs

1		3							
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

### 7 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück in Manheim-neu

1	2	3							
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

### 8 Zulage für Revisionsschacht Niederschlagswasser

1	2	3							
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

### 9 Höhenlage Straßen und Gebäude

1	2	3							
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

### 10 Künftiger baulicher Mehraufwand

1	2	3							
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

### 11 Sonstiges

1	2	3							
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

### Anlagen

- 1 Ortsbereichsabgrenzung Manheim
- 2 Bodenwertkarte Manheim-alt zur Anwendung der Handhabung von RWE Power
- 3 Schematische Darstellung der Bodenwerte Manheim-neu

#### Hinweis zu Fall 3:

Für den selbstgenutzten Anteil des Anwesens kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR, Kap. 2 zum Tragen. Für den vermieteten Teil gilt das Mieterhandlungskonzept gemäß RR, Kap. 3.



Unbebaute Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung nach ihrem Verkehrswert bewertet.

Gärtnerisch genutzte Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt werden unter Berücksichtigung des Aufwuchses, evtl. der Aufbauten und einer evtl. vorhandenen Erschließung nach ihrem Verkehrswert bewertet.

Bebaute Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden im Einzelfall entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung nach ihrem Verkehrswert bewertet.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die hier vorgenommene Ortsbereichsabgrenzung für Manheim-alt einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll und nur zur Erleichterung einer einheitlichen Bewertung von Grundstücken für den Erwerb durch RWE Power im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der gemeinsamen Umsiedlung dient; sie ist nicht identisch mit der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34, 35 BauGB. Diese Ortsbereichsabgrenzungen haben insofern keinerlei bauplanungsrechtliche Bedeutung.

Die Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt liegt als Anlage 1 bei.

				5	
				5	
1	2	3	4		
1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	

## 1.2 Erläuterungen zum Kauf und Verkauf von Grundstücken

Jede Umsiedlerin und jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten Grundstückes in Manheim-alt ist und in Manheim-neu ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück in Manheim-neu. Für Eigentümergemeinschaften gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein einziges Ersatzgrundstück besteht.

Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Manheim-neu gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer eines selbstgenutzten bebauten Grundstückes am alten Ort (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt) ein Grundstück in Manheim-neu auf Basis eines wertgleichen „Tausches“ (hier und im folgendem im Sinne von Verkauf des Altgrundstücks und Erwerb eines Grundstückes in Manheim-neu) erhalten kann.

Zur Errichtung von Mietwohnraum für Umsiedler in Manheim-neu gilt das Kapitel 3 der Revierweiten Regelung.

Auch für bebaute Wohnbaugrundstücke, bzw. Wohnbaugrundstücksanteile außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gem. Ziffer 1.1 kann der wertgleiche „Tausch“ für ein Ersatzgrundstück bis zu der durchschnittlichen Grundstücksgröße (gem. Braunkohlenplan) von 650 m<sup>2</sup> in Manheim-neu erfolgen.

Damit soll auch dem erklärten Wunsch der Bürger, die bauliche und landschaftliche Struktur des Ortes Manheim-alt weitgehend in den Umsiedlungsstandort Manheim-neu einzubringen, Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund soll die Bauleitplanung für Manheim-neu auf Grundlage der Befragung der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 2008 sowie aktualisierter Erkenntnisse ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot ermöglichen. Die folgende Grundstücksbewertung gemäß nachfolgender Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 berücksichtigt dieses Ziel.

Unabhängig davon gilt für alle Umsiedlerinnen und Umsiedler die Bewertung des Grundstückes in Manheim-alt gemäß der nachfolgenden Ziffer 1.2.1.

1	2	3		6	
---	---	---	--	---	--

1	2	3			
1	2	3			
	2	3		6	
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			

### 1.2.1 Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke in Manheim-alt und außerhalb

#### a Übliches System: Amtliche Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis die aktuellen Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke (erschließungs- und kanalanchlussbeitragsfrei und straßenland-abgabefrei) sowie die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Der zuletzt mit Stand vom 01. Januar 2010 ermittelte Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in Höhe von 130€/m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung etwaiger Vorwirkungen des Tagebaus) ist Basis für die Grundstücksbewertung in Manheim-alt und bezogen auf den wertgleichen „Tausch“ in Manheim-neu im Umsiedlungszeitraum.

1	2	3	4	5	
---	---	---	---	---	--

1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	

Sofern der Gutachterausschuss bei Marktveränderungen eine Anpassung des Bodenrichtwertes vornimmt, gilt diese nur für den Fall, dass eine Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung nicht erfolgt (kein „Grundstückstausch“).

Der Bodenrichtwert gilt gemäß der Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis für Wohnbauland und bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten, ein- bis zweigeschossig bebaubar. Das Regelgrundstück bei offener Bebauung hat dabei eine Tiefe von 35 m und ist 15 m breit. Das Regelgrundstück bei geschlossener Bebauung hat ebenfalls eine Tiefe von 35 m bei einer Breite von 10 m. Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG enthalten; soweit die regionalübliche Erschließung nicht vollständig vorhanden ist, ist ein dementsprechender Abschlag vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für Grundstücke, die von dem jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück abweichen, bedient sich der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises bisher verschiedener Parameter (Abschläge/Zuschläge), mit deren Hilfe aus dem Bodenrichtwert individuelle Bodenwerte abgeleitet werden. Der maximale prozentuale Abschlag endet bei einer Grundstückstiefe von 50 m. Die dahinterliegenden Flächen werden im Grundstücksmarktbericht nicht mit einer besonderen Qualität versehen.

**b Vereinfachtes System: Bewertungszonen Ortslage Manheim**

Der Bewertungsansatz des Gutachterausschusses führt wegen der grundstücksspezifischen Zu- und Abschläge zu jeweils individuellen Bodenwerten (angepasster Bodenwert), die eine Vergleichbarkeit erschweren und eine im Rahmen der Umsiedlung notwendige Nachvollziehbarkeit nicht ermöglichen. Zur Schaffung einer transparenten und konsistenten Bewertungsgrundlage wurde das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses daher in ein Modell mit einheitlichen Bodenwertzonen und zonalen Bodenwerten überführt. Dabei ist sichergestellt, dass sich bei dem zonalen Bodenwertmodell keine geringeren Bodenwerte ergeben als bei dem Modell des Gutachterausschusses. Als fachkundige Grundlage für die Bewertung innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt dienen hierzu gem. „revierweiter Regelung“ die im Rahmen einer Bewertungsstudie erarbeiteten und zwischen Stadt Kerpen und RWE Power abgestimmten „Bewertungszonen“.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnen in Höhe von 130 €/m<sup>2</sup> gilt danach i.d.R. für voll erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten bis zu einer Tiefe von 35 m (Zone I). Der daran anschließende Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 40 m (Zone II) wird mit 80% des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes bewertet. Flächen von Wohnbaugrundstücken mit einer größeren Tiefe als 40 m werden entsprechend ihrer Nutzbarkeit entweder als Hinterland (bis zu einer Tiefe von 50 m mit 50 % des erschließungsbeitrags- und KAG -pflichtigen Baulandrichtwertes) /Gartenland (ab einer Tiefe von 50 m mit 20% des erschließungsbeitrags- und KAG -pflichtigen Baulandrichtwertes) oder als werdendes Bauland bewertet.

Der erschließungsbeitragsfreie Orientierungswert für Gewerbe in Höhe von 55€/m<sup>2</sup> wurde aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleitet und gilt für vollerschlossene Gewerbegrundstücke.

Auf Flächen mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen. Für die jeweiligen Teilflächen gelten die vorgenannten Werte.

1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5

**1.2.2 Handhabung RWE Power für Manheim-alt**

Bebaute voll erschlossene, erschließungsbeitrags- und KAG-freie Wohn-/Mischbaugrundstücke werden mit dem vom Gutachterausschuss jeweils ermittelten erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwert bewertet, allerdings mit einer gegenüber der üblichen Wertermittlung für die Umsiedler günstigeren Tiefenbemessung bis zu einer Tiefe von 40 m als Bauland.

Der mit Stand vom 01. Januar 2010 ermittelte Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in Höhe von 130€/m<sup>2</sup> sowie die nachfolgend daraus abgeleiteten Werte gelten im Umsiedlungszeitraum in Manheim-alt unter der Voraussetzung einer Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung, also der „tauschweisen“ Übertragung eines Ersatzgrundstückes in Manheim-neu.

Die darüber hinaus gehenden Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt werden auf Basis des Bodenrichtwertes entsprechend ihrer Nutzbarkeit und der sich daraus ergebenden Zuordnung als Flächen ohne Bauerwartung (Hinterland/Gartenland) oder als Flächen mit Bauerwartung (werdendes Bauland) bewertet.

Für Flächen ohne Bauerwartung bedeutet dies eine Bewertung bis zu einer Tiefe von weiteren 10 m (d.h. insgesamt bis 50 m parallel zur Grundstückerschließungsseite), als Hinterland mit 50 % des erschließungsbeitrags- und KAG -pflichtigen Baulandrichtwertes (hier: 45€/m<sup>2</sup>). Die darüber hinausgehenden Flächen ohne Bauerwartung innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt werden als Gartenland mit 20% des erschließungsbeitrags- und KAG -pflichtigen Baulandrichtwertes (hier: 18€/m<sup>2</sup>) bewertet.

Flächen von bebauten voll erschlossenen, erschließungsbeitrags- und KAG-freien Wohn/ Mischbaugrundstücke, die ab einer Tiefe von 40 m aufgrund ihrer Nutzbarkeit über eine Bauerwartung verfügen, werden als werdendes Bauland (Rohbau- oder Bauerwartungsland) bewertet. Die Bewertung erfolgt hier entsprechend des jeweiligen Planungs-, Bodenordnungs- und/oder Erschließungszustandes.

Voll erschlossene erschließungsbeitragsfreie Gewerbeflächen werden auf Basis einer Wertableitung aus dem Grundstücksmarktbericht bis zu einer Tiefe von 100 m mit 55 €/m<sup>2</sup> bewertet. Bei größeren Grundstückstiefen ist auf dieser Basis eine Anpassung vorzunehmen.

Eine Orientierungshilfe gibt die Anlage 2 (Bodenwertkarte Manheim-alt zur Anwendung der Handhabung von RWE Power), bei der abweichend von der üblichen Grundstücksbewertung gem. Kap. 1.2.1 b) bei bebauten Grundstücken bis 40 m Tiefe baureifes Land angesetzt wird.

Soweit jeweils bezogen auf ein Wohnbaugrundstück werdendes Bauland niedriger bewertet ist als Hinterland, ist der höhere Wert (Hinterland) zu entschädigen.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt gelegene Grundstücke oder für Flächen mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist auf Basis der vorstehenden Regelung eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

Unbebaute Grundstücke werden zum jeweils aktuellen Verkehrswert entschädigt.

Kleinkläranlagen sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

1	2	3	4	5	
---	---	---	---	---	--

1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
				5	
1	2	3	4	5	

**1.2.3 Bewertung in Manheim-neu**

Mit dem Ziel, auch am Umsiedlungsstandort Manheim-neu im Vorfeld der Grundstücksvormerkung eine transparente und konsistente Bewertungsgrundlage zu schaffen und damit eine nachvollziehbare Grundlage für den wertgleichen „Grundstückstausch“ für bebaute Grundstücke bereit zu stellen, gilt das Modell der zonalen Bodenwerte mit den identischen Bodenwerten wie in Manheim-alt auch für Manheim-neu.

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

**1.2.4 Handhabung RWE Power für Manheim-neu**

Die Bemessung und Bewertung der Bauland-, Hinterland- und Gartenlandanteile erfolgt ebenfalls nach dem genannten Modell der zonalen Bodenwerte (s. Ziffer 1.2.1. b), allerdings mit einer für die Umsiedler gegenüber der Bewertung in Manheim-alt teilweise günstigeren Tiefenbemessung.

Dies bedeutet, dass der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnen in Höhe von 130 €/m<sup>2</sup> i.d.R. für voll erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten bis zu einer Tiefe von 35 m (Zone I) gilt. Der daran anschließende Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 40 m (Zone II) wird mit 80% des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (hier: 104€/m<sup>2</sup>). bewertet. Flächen von Wohnbaugrundstücken mit einer größeren Tiefe als 40 m werden entsprechend ihrer Nutzbarkeit entweder als Hinterland (bis zu einer Tiefe von 50 m mit 45€/m<sup>2</sup>) oder als Gartenland (ab einer Tiefe von 50 m mit 18€/m<sup>2</sup>) bewertet.

(s. Anlage 3 Schematische Darstellung der Bodenwerte Manheim-neu).

Diese Bewertung gilt, wenn im Sinne des wertgleichen „Tausches“ ein Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort erworben wird.

Wird im Sinne des wertgleichen „Tausches“ ein gewerbliches Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort erworben, so gelten auch hierfür grundsätzlich die Werte des alten Ortes (siehe Ziffer 1.2.2.).

1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			

**1.3 Zukaufregelungen**

Der Erwerb zusätzlicher Wohnbaulandflächen (im Vergleich zum Altgrundstück innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung von Manheim-alt) erfolgt bis zu einer Wohnbaulandfläche von 650 m<sup>2</sup> und bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 20 m auch in Manheim-neu zu den in Ziffer 1.2 dargestellten Bewertungsansätzen für Wohnbauland für Manheim-alt.

Aus der Grundstücksteilung für Manheim-neu wird ersichtlich, dass zur Arrondierung des jeweiligen Ersatzgrundstücks auch ein Zukauf bei Altgrundstücken, die größer sind als 650 m<sup>2</sup>, erforderlich werden kann. Dies ist grundsätzlich bis zu einem Zukauf von max. 20% der durchschnittlichen Grundstücksgröße (also max. 130 m<sup>2</sup>) in Manheim-neu zu den in Ziffer 1.2 dargestellten Bewertungsansätzen für Wohnbauland für Manheim-alt möglich.

Ein darüber hinaus gehender Zukauf ist grundsätzlich nur unter dem Vorbehalt möglich, dass nach erfolgter Grundstücksvormerkung ausreichend Flächen am Umsiedlungsstandort Manheim-neu zur Verfügung stehen.

Für diesen weiteren Zukauf zur Realisierung des Ersatzanwesens gilt der jeweils aktuelle Bodenrichtwert von Manheim-neu.

Beim Zukauf von Hinterland oder Gartenland wird grundsätzlich der jeweilige Wert in Manheim-alt zugrunde gelegt.

Sofern ein Umsiedler in Manheim-alt Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 220 m<sup>2</sup> ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 220 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Diese Härteregelung kommt nur zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschreitet. Diese Regelung ermöglicht dem Umsiedler, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Bauleitplan ausgewiesen werden. Die zusätzliche Fläche über 220 m<sup>2</sup> bis max. 250 m<sup>2</sup> ist zum Bodenrichtwert von 130 €/m<sup>2</sup> zu erwerben.

1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			

**1.4 Sonstige Grundstücksvergabe**

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken in Manheim-neu im Zeitraum der Umsiedlung wird frühestmöglich zwischen RWE Power und der Stadt Kerpen unter Einbeziehung von Vertretern der Dorfgemeinschaft entschieden. Dabei wird Kindern von Umsiedlern der Grundstückskauf in Manheim-neu ermöglicht, sobald der Bedarf aus der Umsiedlung verlässlich feststeht. Der Grundstückskauf erfolgt entsprechend den Bedingungen zur Vergabe von Grundstücken an Mieter, die Umsiedler sind (s. Kapitel 3 der Revierweiten Regelung).

						7
						7

**2 Information und Beratung**

Der umfassenden und begleitenden Information der Umsiedlerinnen und Umsiedler wird gemäß dem Braunkohlenplan besondere Bedeutung beigemessen.

In diesem Sinne wird RWE Power die Umsiedlerinnen und Umsiedler rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung in geeigneter Weise, z.B. im Rahmen von Bürgerversammlungen und gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigungspraxis von RWE Power informieren.

Über die seit September 2006 erscheinende „Manheimer Bürgerinfo“ werden die umsiedlungsrelevanten Themen auch weiterhin an die Manheimer Haushalte kommuniziert.

Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Stadt Kerpen angebotenen Beratung ab Oktober 2010 ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro in der Sonnenblumenstraße 30 in Manheim unterhalten. Hier kann die Umsiedlerin / der Umsiedler alle mit der Umsiedlung zusammenhängenden Fragen klären und erhält z.B. eine persönliche Erläuterung der Entschädigungspraxis, auf Wunsch unter Einbezug anonymisierter Erwerbsbeispiele oder auch eine Beratung hinsichtlich der für Anfang 2011 vorgesehenen Grundstücksvormerkung.

Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Stadt Kerpen rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und insbesondere während der Baumaßnahme eine für die Umsiedlerinnen und Umsiedler kostenlose Bauberatung angeboten, die neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung gewährleisten soll.

Im Weiteren wird eine kostenlose Energieberatung mit den nachfolgenden zwei Bausteinen angeboten:

						7
						7
						7
						7
						7
						7

**Baustein 1 - Beratung und Planung**

In einem ersten Gespräch, das möglichst am Beginn der Erstellung der Baupläne erfolgen sollte, kann jede/r Bauherr/in, der/die Umsiedler/in ist, eine umfassende neutrale Beratung, die die Ansprüche und das optimale Zusammenspiel der technischen Anlagen und der Gebäudehülle berücksichtigt, in Anspruch nehmen.

Dazu gehören Themen wie bauphysikalische Zusammenhänge, moderne Heizsysteme, Verwendung regenerativer Energien, Fördermöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit der geplanten Investitionen.

Auf Wunsch des Umsiedlers können in einem Folgegespräch Detailfragen mit dem beauftragten Spezialisten geklärt werden, um die optimale Variante zu finden.

1	2	3				
1	2	3				
1	2	3				

**Baustein 2 - Beratung zur Ausführung**

Auf Wunsch prüft der beauftragte Energieberater das gewählte Heizsystemangebot auf Technik und Preis. Bei Bedarf gibt er Tipps zur Optimierung des Heizsystems.

Es besteht die Möglichkeit einer gemeinsamen Begehung der jeweiligen Baustelle.

Der Energieberater unterstützt außerdem bei der Beantragung von Fördermitteln (z.B. KfW-Mittel) für einen energetisch hochwertigen Neubau. Dazu müssen der Bauantrag und der Wärmeschutznachweis des Architekten vorliegen.

1	2	3				
1	2	3				
1	2	3				

Weitere Beratungsangebote können bei Bedarf im Verlauf des weiteren Verfahrens zwischen der Stadt Kerpen und RWE Power abgestimmt werden.

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

### 3 Ortsumfassende Bewertungsansätze

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

Gemäß Kapitel 2.2.1 der Revierweiten Regelung wird zur Sicherstellung von transparenten und vergleichbaren Entschädigungsermittlungen für die Einzelanwesen ein Expertengremium unter Federführung der Bezirksregierung Köln eine revierweite Studie zur Definition übergeordneter, einheitlich verwendbarer Bewertungsansätze erstellen. Darauf aufbauend soll das Gremium in einem zweiten Schritt unter Einbeziehung des Gutachterausschusses beim Rhein-Erft-Kreis die ortsspezifischen Besonderheiten im Rahmen der Umsiedlung Manheim ermitteln und spätestens bis zu dem von RWE Power zugesagten möglichen Beginn der Beauftragung der Wertermittlung (rechtsverbindliche Genehmigung des Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim durch die Landesregierung) veröffentlichen. Die darin ermittelten übergeordneten Bewertungsansätze (revierweit und ortsbezogen) werden gemäß Kapitel 2.2.2. der Revierweiten Regelung Bestandteil des Leistungsbildes zur Beauftragung der Gutachter mit der Wertermittlung für das Einzelanwesen; der Gutachter hat im Einzelfall bei Abweichungen eine nachvollziehbare Begründung vorzulegen.

1	2	3	4		
---	---	---	---	--	--

### 4 Mieterhandlungskonzept - Miethöhe

	2	3		6	
--	---	---	--	---	--

Unter Kapitel 3 „Konzept zur Versorgung der Mieter“ der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier wird in den Säulen 1, 3 und 4 Bezug genommen auf die Miethöhe des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A.

	2	3		6	
	2	3		6	

(Hinweis: Die Miethöhe beträgt zum Zeitpunkt 01.01.2010 5,10 €/m².)

### 5 Glasfasernetz in Manheim-neu / Ummeldung Telefonanschluss

					7
--	--	--	--	--	---

Für die Umsiedlung von Manheim wird durch die RWE Rheinland Westfalen Netz AG ein Pilotprojekt umgesetzt, welches die Versorgung des Umsiedlungsstandortes mit einem Glasfasernetz (FTTH) vorsieht. Das Glasfasernetz wird verschiedenen Betreibern zur Nutzung angeboten, so dass Manheim-neu über ein modernes Netz für die Anschlüsse Telefon, Internet und Fernsehen verfügen wird. Die Hauszuführung pro Anwesen wird von der RWE Rheinland Westfalen Netz AG kostenlos hergestellt. Die durch den Umzug entstehenden Ummeldekosten für den Telefonanschluss werden pauschal mit einem Betrag in Höhe von 60 € pro Wohneinheit entschädigt.

					7
--	--	--	--	--	---

### 6 Zulage Aufwuchs

1		3			
---	--	---	--	--	--

Unter Punkt 6.3 der „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ wird die Zulage Aufwuchs und deren Ermittlung erläutert. Demnach ordnet ein Gartenbaufachmann die im Garten in Manheim-alt vorhandenen Pflanzen den in der anstehenden Tabelle aufgeführten 11 Kategorien zu und erfasst diese je Stück, laufendem Meter bzw. Quadratmeter. Die Berechnung der Zulage Aufwuchs erfolgt durch Multiplikation der jeweiligen Anzahl der aufgenommenen Pflanzungen mit dem entsprechenden Einheitspreis der durchschnittlichen Wiederanlagekosten, welche die Anschaffungskosten der Pflanzen, die Pflanzkosten und eine Anwuchspflege beinhalten. Ist im gutachterlich festgestellten Verkehrswert bereits ein Wertansatz für besonderen Aufwuchs enthalten, erfolgt bei der Zulage Aufwuchs ein Abzug in Höhe dieses Verkehrswertanteils.

Für die Umsiedlung Manheim findet nachstehende Tabelle Anwendung:

1		3			
1		3			

Kategorie	handelsübliche Größe	EP inkl. Pflege	Pflanzkosten	Kosten	Ermittlung der Zulage Aufwuchs
Laubbäume (solitär)	14 / 16	315,00 €	112,84 €	428 €/Stück	Anzahl x Kosten
Nadelbäume (solitär)	125 - 150	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Obstbäume (solitär)	125 - 150	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Laubholzhecken > 1m	125 - 150	55,00 €	20,52 €	76 €/lfm	Anzahl x Kosten
Nadelholzhecken > 1 m	125 - 150	134,00 €	47,19 €	182 €/lfm	Anzahl x Kosten
Hecken ≤ 1 m	60 - 80	70,00 €	23,65 €	96 €/lfm	Anzahl x Kosten
Sträucher > 1,5 m	100 - 125	48,00 €	17,44 €	66 €/Stück	Anzahl x Kosten
Sträucher ≤ 1,5 m	60 - 80	33,00 €	12,31 €	46 €/Stück	Anzahl x Kosten
Stauden, Bodendecker, Kletterpflanzen		12,00 €	4,52 €	17 €/m²	Anzahl x Kosten
Rosen		6,30 €	2,28 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen				5,00 €/m²	Anzahl x Kosten

1	3				
---	---	--	--	--	--

## 7 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Umsiedlungsstandort Manheim-neu wurde im Juni 2008 eine Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrunduntersuchungen im Umsiedlungsstandort von der GeoMin e.K. – Büro für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen (Projektnr. 2009019) im Auftrag der RWE Power AG erarbeitet. Die Geotechnische Stellungnahme kann auf Wunsch bei der Stadt Kerpen eingesehen werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die am Umsiedlungsstandort an die Umsiedler übertragenen Baugrundstücke überwiegend normal belastbar sind.

Das Vorliegen der Geotechnischen Stellungnahme zum Umsiedlungsstandort entbindet den bauleitenden Architekten nicht von seiner Verpflichtung, eine eigene fachliche Einschätzung zum Baugrund vorzunehmen.

Bestehen danach begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrundes, so erhält RWE Power die Möglichkeit, vor Ort selber die Baugrundeignung zu überprüfen. Das Ergebnis der RWE Power-seitigen Überprüfung wird dem Umsiedler schriftlich mitgeteilt. Soweit vorliegend kann unter Umständen das Baugrundgutachten des Umsiedlers herangezogen werden.

Auf dieser Grundlage wird RWE Power eine Gründungsempfehlung zu den für die Standsicherheit des Ersatzvorhabens eventuell notwendigen Mehr Gründungsmaßnahmen vorlegen. Die durch diese Mehr Gründungsmaßnahmen notwendigen Kosten einschließlich der Kosten des Baugrundgutachtens des Umsiedlers gehen zu Lasten der RWE Power AG, sofern ihr Gelegenheit gegeben wurde, den ordnungsgemäßen Einbau der Mehr Gründungsmaßnahmen zu überprüfen und soweit die überbaute Grundfläche, bzw. Wohnfläche zu der des Altanwesens in einem angemessenen Verhältnis steht. Der bauleitende Architekt des Umsiedlers wird hierdurch von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Bauherrn nicht entbunden.

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			
1	2	3			

**8 Zulage für Revisionsschacht Niederschlagswasser**

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

Während das Schmutz- und Niederschlagswasser im Umsiedlungsort Manheim-alt im Mischsystem abgeleitet wird, ist es aufgrund gesetzlicher Anforderungen für den Umsiedlungsstandort Manheim-neu erforderlich, im Trennsystem zu entwässern. Während die Herstellung eines Revisionsschachtes für den Schmutzwasserkanal durch die Entschädigung des Revisionsschachtes auf dem Grundstück am Umsiedlungsort Manheim-alt gesichert ist, werden die Mehrkosten für die Herstellung eines Revisionsschachtes für den Regenwasserkanal übernommen. Und zwar werden die Kosten auf Nachweis der Herstellung eines zweiten Revisionsschachtes pauschal mit einem Betrag von 1.000 € pro Anwesen erstattet.

1	2	3			

**9 Höhenlage Straßen – Gebäude**

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht im weit überwiegenden Teil von Manheim-neu dem üblichen Maß.  
 Diese Höhenlagen werden in den Unterlagen zur Grundstücksvormerkung exakt beschrieben, so dass jeder Umsiedler hierüber vor der Entscheidung für ein Grundstück umfassend informiert ist.  
 Auf in Teilbereichen empfohlene Bauweisen (z.B. Gebäude mit Unterkellerung) wird dabei ebenfalls hingewiesen, so dass diese Besonderheiten des Grundstücks in die Planungen einbezogen werden können.  
 Erforderlichenfalls wird ein Beratungsangebot für den planerischen Umgang mit Höhendifferenzen angeboten.

1	2	3			

**10 Künftiger baulicher Mehraufwand**

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

Für das Jahr 2012 ist seitens des Gesetzgebers eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) geplant. Diese EnEV 2012 wird einen derzeit noch nicht benennbaren baulichen Mehraufwand für den einzelnen Umsiedler verursachen.  
 Diese dann gesetzlich geforderten baulichen (Mehr-)Aufwendungen für die EnEV 2012 finden bisher in der „Revierweiten Regelung“ keine Berücksichtigung.  
 Die Stadt Kerpen wird gemeinsam mit RWE-Power eine schnellstmögliche Evaluierung der „Revierweiten Regelung“ bei der Bez.-Reg. Köln beantragen. Die Ergebnisse dieser Evaluierungsrunde fließen unmittelbar in die „Revierweite Regelung“ ein. Damit ist sichergestellt, dass ab dem Ergebnis dieser Evaluierung keine finanziellen Nachteile für die Umsiedler entstehen.  
 Für eine kurze Übergangsphase vom Beginn der Umsiedlung bis zur Vorlage des Ergebnisses der Evaluierungsrunde ist dieser o. g. bauliche Mehraufwand jedoch zusätzlich zu finanzieren.  
 Zur Vermeidung hierdurch entstandener Verunsicherungen für die Manheimer Umsiedler bietet RWE Power für einen Übergangszeitraum zwischen Gültigkeit der EnEV 2012 und dem Vorliegen der Ergebnisse einer Expertenrunde einen Betrag in Höhe von 3.000 € (brutto) pro Anwesen im Rahmen der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung und nach Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der EnEV 2012 an. Sollte das Ergebnis sein, dass ein Mehraufwand von weniger als 3.000 € besteht, wird RWE Power zuviel ausgezahlte Beträge nicht zurückfordern.  
 Sollte im Rahmen dieser Evaluierung ein Mehrbedarf festgestellt werden, der den Betrag von 3.000 € übersteigt, so wird RWE auch nachträglich einen Ausgleich gewähren.

1	2	3			

**11 Sonstiges**

1	2	3			
---	---	---	--	--	--

Darüber hinaus wird in Manheim-neu temporär und bedarfsgerecht eine Mutterbodenmiete angelegt, von der sich Umsiedler für den Eigengebrauch in angemessenem Umfang Mutterboden kostenlos für die Gestaltung ihres Ersatzgrundstückes in Manheim-neu holen können.

1	2	3			

## Manheim-Erklärung (ME)

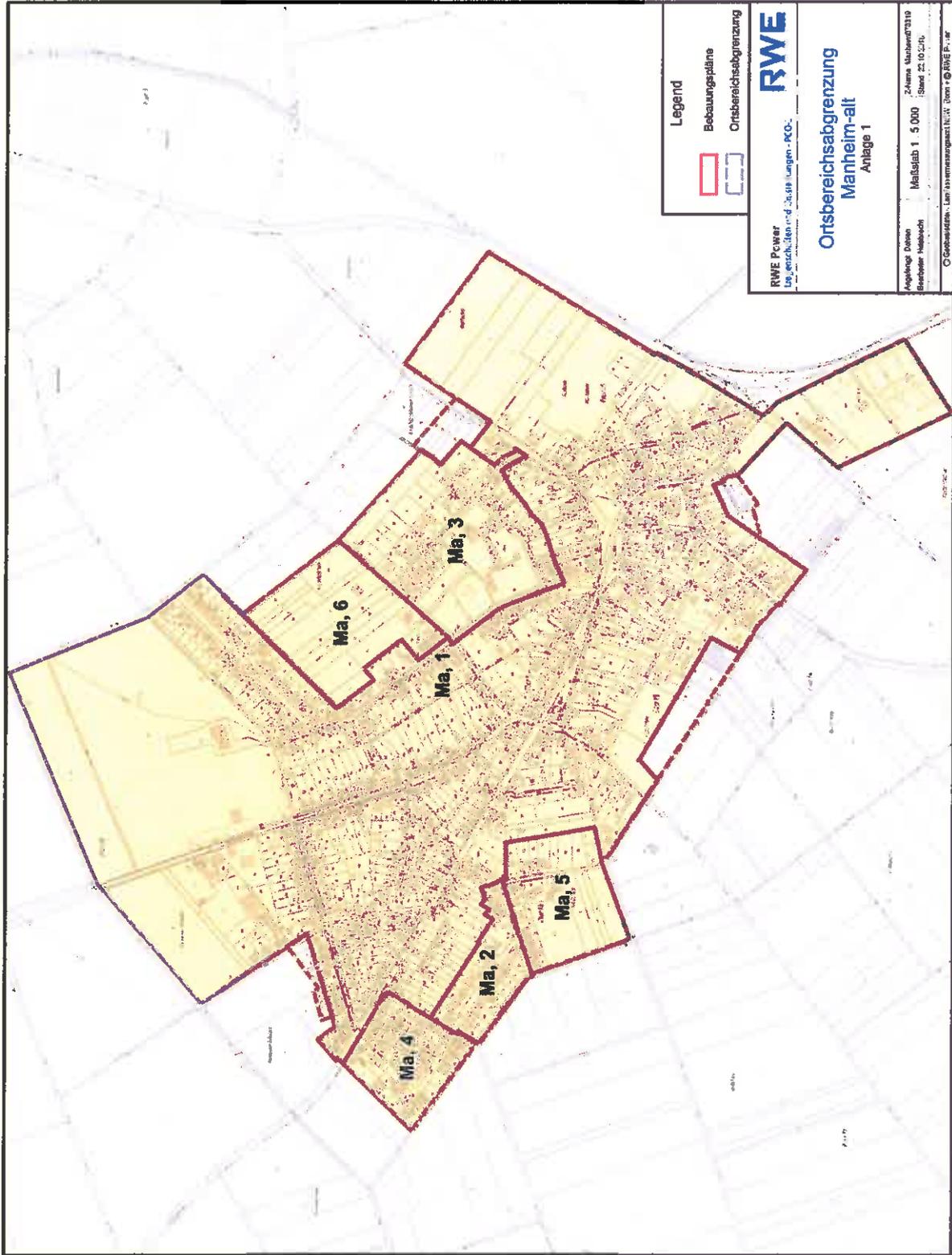
Dem Umsiedler wird für die Gestaltung des Ersatzgrundstückes in Manheim-neu für den bei den Baumaßnahmen in Manheim-neu nicht mehr benötigten unbelasteten Bodenaushub (AVV 170504, Zuordnungswert W0/ZO) die kostenfreie Verkipfung bis zu maximal 500 m<sup>3</sup> in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke ermöglicht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Manheim-neu bis zu 250 m<sup>3</sup> Füllkies kostenfrei zu erhalten (nur Material).

Über das konkrete Verfahren wird rechtzeitig informiert.

1	2	3			
1	2	3			

# **Anlagen zur Manheim-Erklärung**

- **Anlage 1: Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt**
- **Anlage 2: Bodenwertkarte Manheim-alt**
- **Anlage 2: Schematische Darstellung der Bodenwerte Manheim-neu**



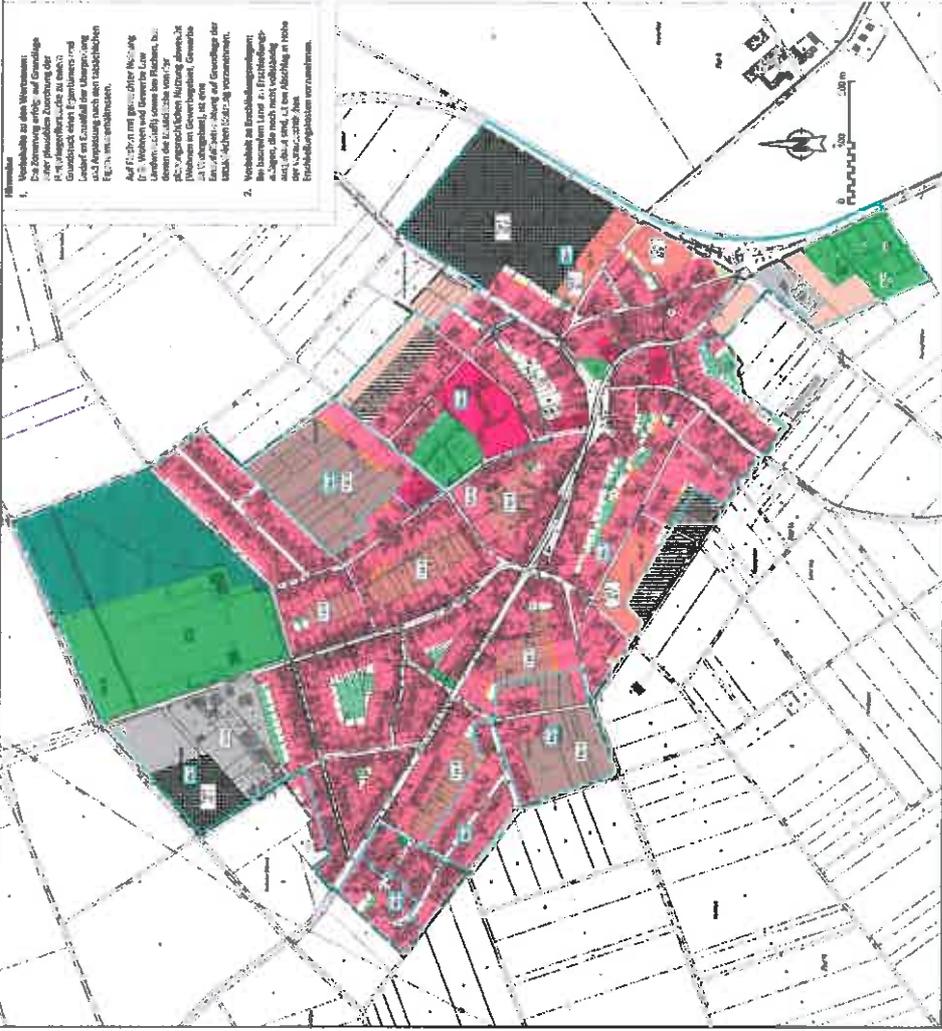
**Bodenwertkarte Mannheim-alt**  
zur Anwendung der Handhabung von RWE Power

**Legende**

Typ 1a	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	13.00 €/a
Typ 1b	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	5.00 €/a
Typ 2	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	6.00 €/a
Typ 3	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	50.00 €/a
Typ 4	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	GE 1 = 20.00 €/a GE 2 = 10.00 €/a GE 3 = 20.00 €/a
Typ 5	Wasserdicht (Löss) (Klasse 4, 6) - unbesiedelt (2 bis)	W 1 = 30.00 €/a W 2 = 20.00 €/a
Zone B		100.00 €/a
Holzland		40.00 €/a
Umland		10.00 €/a
Industrielle Anlagen		70 €/a
Agrarland		3.00 €/a
Grünland (20 km)		
Örtliche Grünfläche		
Fluss		
Kommunikation		
Kulturdenkmal		
Flussufer		
Flussufer		
privates Grünland		
Fläche für Pflanzenschutz		
Gruppe von Bäumen		
Verkehrsflächen		
Örtliche Grünfläche		

**Hinweise**

1. Nachweise zu den Wertungen:  
Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Messungen der Bodenwerte zu verschiedenen Zeitpunkten im Zeitraum der Messung und Festlegung nach den tatsächlichen Ergebnissen.
2. Nachweise zu den Wertungen:  
Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Messungen der Bodenwerte zu verschiedenen Zeitpunkten im Zeitraum der Messung und Festlegung nach den tatsächlichen Ergebnissen.



Anlage 2

PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER

Datum: 20.07.2010  
Geobasiszent: Landesvermessungsamt NRW, Bonn  
Maßstab: 1 : 5000

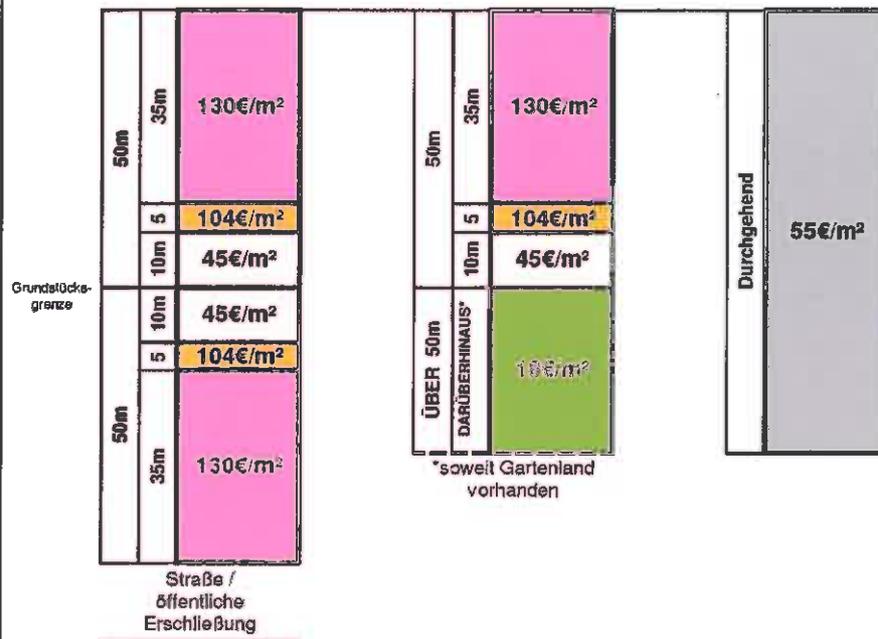
## Schematische Darstellung der Bodenwerte für Manheim-neu

**Wohnen  
(Regelfall)**

**Wohnen**

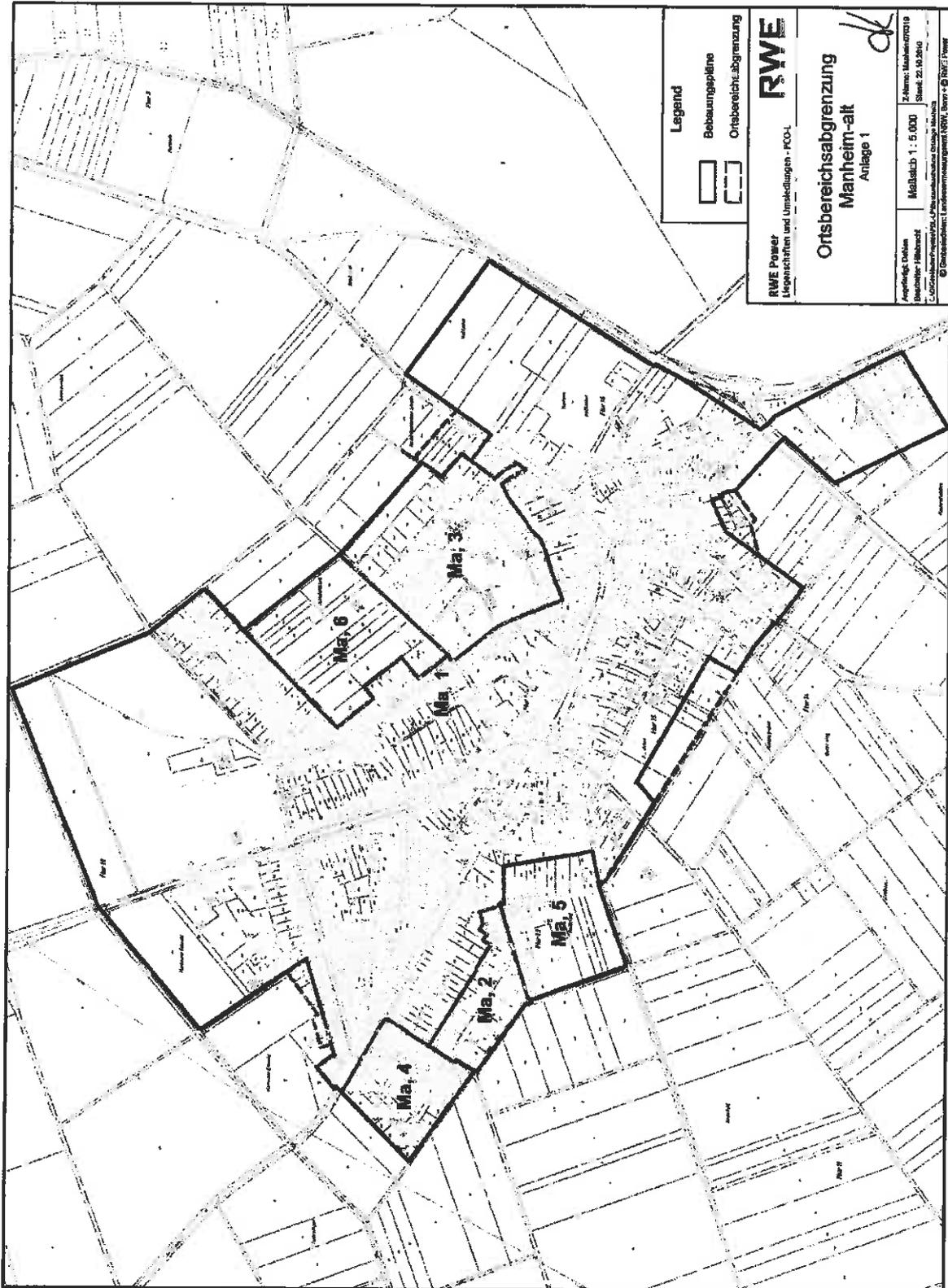
**Gewerbe**

Straße / öffentliche Erschließung



**Anlage 3**

Die Bodenwerte gelten im Rahmen des wertgleichen Grundstückstausches  
und im Rahmen der Zukaufregelung gemäß Manheim-Erklärung



# Bodenwertkarte Manheim-alt zur Anwendung der Handhabung von RWE Power

Typ	Legende	Beschreibung	Fläche
Typ 1a		Baumfeld (Zone I) Bestand = 40m x 10m (Längslauf = 30m) Waldgebiet, gemischte Baumarten	130,00 €/m²
Typ 1b		Baumfeld (Zone I) Gewerbegebiete	95,00 €/m²
Typ 2		Wendendes Bauband Wohnen in Gebieten mit qualifiziert in B-Pänen	85,00 €/m²
Typ 3		Wendendes Bauband Wohnen im Innenbereich	50,00 €/m²
Typ 4		Wendendes Bauband Gewerbe im Außenbereich	GE 1 = 25,00 €/m² GE 2 = 15,00 €/m²
Typ 5		Wendendes Bauband Wohnen im Außenbereich	W 1 = 25,00 €/m² W 2 = 15,00 €/m²
Zone II			104,00 €/m²
Hinterland			45,00 €/m²
Gartenland			18,00 €/m²
begünstigtes Agrarland			7,40 €/m²
Agrarland			3,70 €/m²
Gemeindezentrierten			
ökologische Grünfläche			
Fluss			
Kindererholplatz			
Sportplatz			
Friedhof			
privat. Grünfläche			
Fläche für Freizeitnutzung			
Grenze mit Bezeichnung bestehende Bebauungspläne			
Ordnungsbereich: Begrenzung RWE			

*dk*

**PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER**

**Anlage 2**

Datum: 20.07.2010  
 Maßstab: 1 : 5000  
 Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn

**Mitweide**

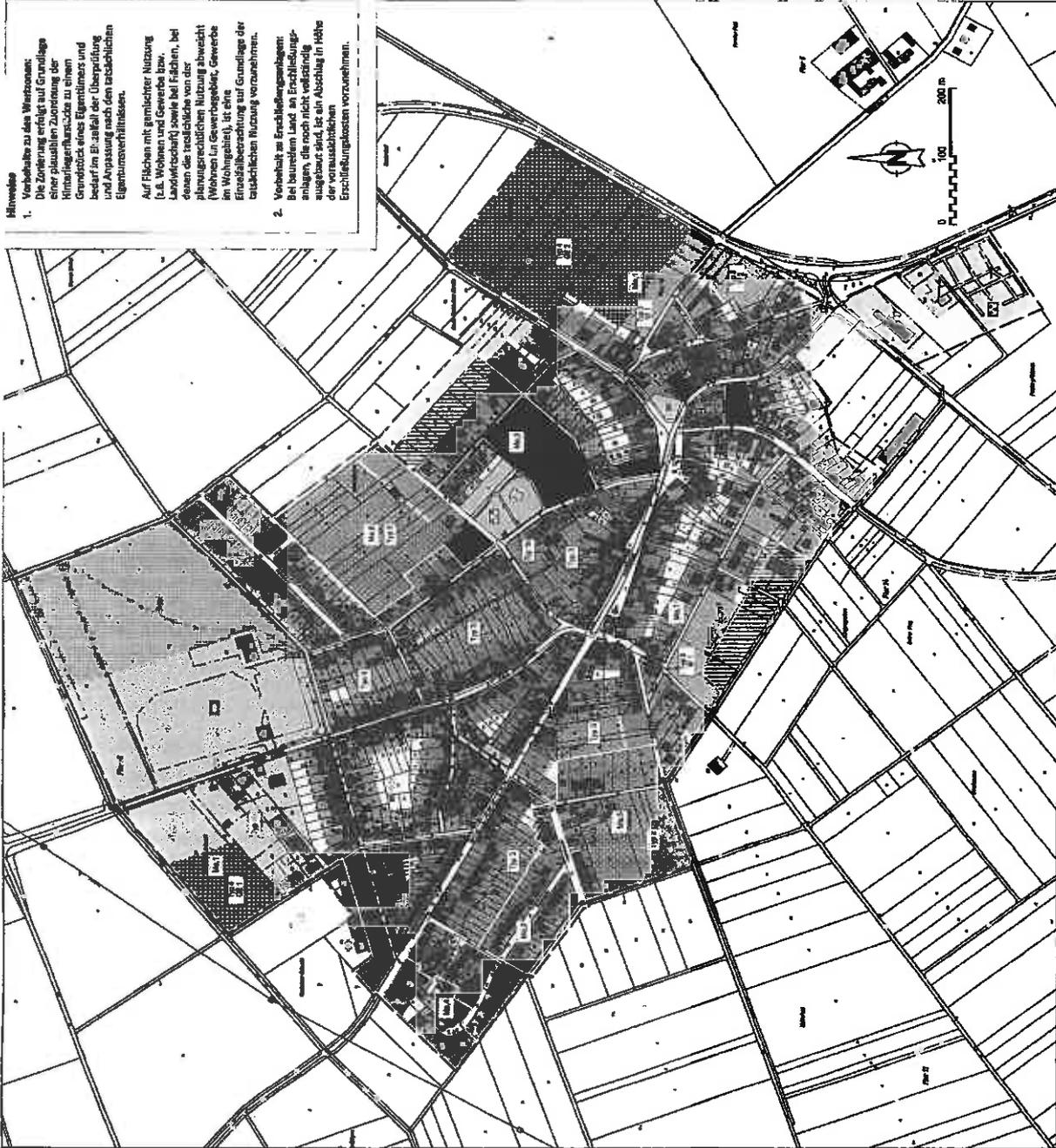
**1. Vorkehrung zu den Verflechtungen:**

Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Flächennutzungen zu einem Grundbesitz eines Eigentümers und beruht im Falle der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentümerverhältnissen.

Auf Flächen mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (Wohnen in Gewerbegebiet, Gewerbe in Wohngebiet), ist eine Einzelfallbeurteilung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

**2. Vorkehrung zu Erschließungsanlagen:**

Bei beaufretem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschluss in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.



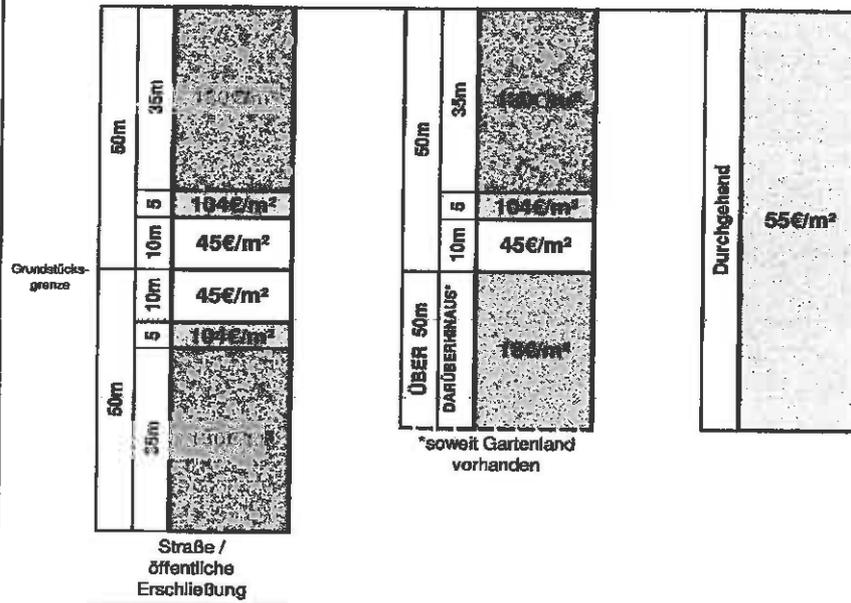
## Schematische Darstellung der Bodenwerte für Manheim-neu

**Wohnen  
(Regelfall)**

**Wohnen**

**Gewerbe**

Straße / öffentliche Erschließung



Anlage 3

Die Bodenwerte gelten im Rahmen des wertgleichen Grundstückstausches  
und im Rahmen der Zukaufregelung gemäß Manheim-Erklärung