

STADT KERPEN

Niederschrift

Gremium:	Nr. der Sitzung	Datum	Beginn	Ende
Bürgerbeirat Manheim	43	16.09.2010	19:00 Uhr	20:10 Uhr
Sitzungsort: Mehrzweckhalle Manheim, Germaniastraße				
Einladung erfolgte form- und fristgerecht:		Beschlussfähigkeit liegt vor:		
Ja		Ja		

ANWESEND:

Die Mitglieder:

Lambertz, Wilhelm	Vorsitzender
Eßer, Wolfgang	
Fußel, Peter	
Krauß, Peter	
Krüger, Rüdiger	
Rüttgers, Kurt	
Stein, Engelbert	
Wind, Ferdinand	
Krüger-Trewer, Sabina	für Felden, Reiner
Liegl, Jörg	für Franke, Helmut
Memmersheim, Hans-Hermann	für Fußel, Frank

Entschuldigt fehlend:

Felden, Reiner	vertreten durch Krüger-Trewer, Sabina
Franke, Helmut	vertreten durch Liegl, Jörg
Fußel, Frank	vertreten durch Memmersheim, Hans-Hermann

Als Gäste:

Herr Schöddert, RWE Power AG

Von der Verwaltung:

Knopp, Peter	Erster Beigeordneter
Rehschuh, Bodo	Umsiedlungsbeauftragter
Bubacz, Birgit	AL 12
Fischenich, Brigitte	Schriftführerin

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Manheim-Vertrag zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen
2. Mitteilungen
3. Anfragen
4. Einwohner/Innen - Fragestunde

Öffentlicher Teil:

TOP 1. Manheim-Vertrag zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen

Frau Bubacz erläutert zunächst die Ergebnisse der „Revierweiten Regelung“.

Hinsichtlich der Manheim-Erklärung verweist Herr Rehschuh auf die Beschlussergebnisse in TOP 3 der letzten Sitzung des Bürgerbeirates und erläutert die inzwischen mit RWE getroffenen Vereinbarungen. In den meisten Punkten konnte Einvernehmen erzielt werden, wobei allerdings noch 3 Punkte offen sind. Die Ergebnisse sind als Anlagen dieser Niederschrift beigefügt.

Die noch offenen, zu regelnden Punkte sind:

- Punkt 7 der Manheim-Erklärung: Übernahme der Kosten für ein Bodengutachten um Ersatzgrundstück
- Punkt 10 der Manheim-Erklärung: Künftiger baulicher Mehraufwand
- Punkt 11 der Manheim-Erklärung: Sonstiges (hier: Bodenaushub und Füllkies)

Nach eingehender Diskussion des Bürgerbeirates, ergänzt durch Erläuterungen von Herrn Schöddert, hat der Bürgerbeirat nachfolgenden Beschluss einstimmig gefasst:

1. Der Bürgerbeirat begrüßt den mit der Drucksache 361.10 vorgelegten Entwurf der Manheim-Erklärung zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen.
2. Der Bürgerbeirat empfiehlt dem Stadtrat dem Vertragsentwurf für den Manheim-Vertrag und die als Anlage beigefügte Manheim-Erklärung in der Fassung des Beschlusses vom 16.09.2010 wie folgt zuzustimmen:
 - a. Die in Tabelle 1 (s. Anlage 1) erzielten Regelungen werden beschlossen.
 - b. Die in Tabelle 2 (s. Anlage 2) erzielten Regelungen
 - zu Ziffer 7 der Manheim-Erklärung: Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück
 - zu Ziffer 11 der Manheim-Erklärung: Sonstiges (hier: Bodenaushub und Füllkies) werden beschlossen.
 - c. Bei der noch offenen Regelung zu Ziffer 10 der Manheim-Erklärung „Künftiger baulicher Aufwand“ beschließt der Bürgerbeirat eine Regelung mit einem einmaligen Betrag in Höhe von 5.000 €/Anwesen in Manheim-neu zu fordern (s. Anlage 2).
3. Der Bürgerbeirat/der Rat stellt fest, dass grundsätzlich die bisher nebeneinander stehenden Vertragswerke „Transparenzerklärung 2004“, „Revierweite Regelung“, „Manheim-Vertrag“ und „Manheim-Erklärung“ insbesondere für die Umsiedlerinnen und Umsiedler nur schwer verständlich und nachvollziehbar sind, und fordert hier von RWE Power bis zur Unterzeichnung des Manheim-Vertrages (voraussichtlich im November 2010) eine mit der Stadt Kerpen abgestimmte lesbare Zusammenfassung und systematische Ordnung aller Regelungen, die den Umsiedlerinnen und Umsiedlern bei der Wahrnehmung ihrer Ansprüche eine klare und verständliche Hilfestellung gibt.

4. Der Bürgerbeirat empfiehlt/der Rat beschließt die Verwaltung zu beauftragen, mit der Bezirksregierung Köln als Termin für den Umsiedlungsbeginn für Manheim-neu spätestens den 01.01.2012 zu verhandeln.

Herr Knopp stellt noch kurz den noch nicht mit RWE abgestimmten Entwurf des sog. Manheim-Vertrages vor. Dieser wird der Manheim-Erklärung vorgeschaltet. Der Entwurf ist als Anlage 4 der Niederschrift beigefügt.

Öffentlicher Teil:

TOP 2. Mitteilungen

Herr Knopp und Herr Rehschuh weisen darauf hin, dass es in Manheim-neu einen Friedhof mit Leichenhalle geben wird und dass der Friedhof in Manheim-alt auf Dauer entfällt und die dort bisher Beigesetzten umgebettet werden müssen.

TOP 3. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

TOP 4. Einwohner/Innen - Fragestunde

Es liegen keine Fragen vor.

Wilhelm Lambertz
Vorsitzender

Brigitte Fischenich
Schriftführerin

Tabelle 1 zu TOP 3 „Manheim-Vertrag zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen“

Anlage 1

Beschluss des Bürgerbeirates in der Sitzung am 02.09.2010	Ergebnis der Verhandlungen mit der RWE Power AG Stand 15.09.2010
<p>1. Der Bürgerbeirat begrüßt den mit der Drucksache 361.10 vorgelegten Entwurf des „Manheim-Vertrages zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen“ (im Folgenden nur „Manheim-Vertrag“ genannt).</p>	<p>bleibt unverändert</p>
<p>2. Der Bürgerbeirat / der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr empfiehlt auf der Basis des Vertragsentwurfs die unter Ziffer 3 des Beschlussvorschlags aufgeführten Punkte noch mit RWE zu verhandeln bzw. aufzuklären und den Entwurf in der Sitzung des Bürgerbeirates am 16. September 2010 als Vorlage zur Beschlussfassung durch den Stadtrat am 21.09.2010 erneut zu beraten.</p>	<p>Der Bürgerbeirat empfiehlt dem Stadtrat, dem Vertragsentwurf für den Manheim-Vertrag und die als Anlage beigefügte Manheim-Erklärung zuzustimmen.</p>
<p>3. Der Bürgerbeirat empfiehlt / der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, folgende Punkte mit der RWE Power AG bis zum 15.09.2010 nochmals zu verhandeln bzw. sie zu klären:</p>	<p>Der Bürgerbeirat stellt fest, dass die in der Sitzung am 02.09.2010 geforderten Verhandlungs- und Klärungsaufträge ausreichend erledigt worden sind.</p>
<p>a) in Ziffer 1.2 Absatz 1 Zeile 4 das Wort „einziges“ Ersatzgrundstück zu streichen.</p>	<p>RWE legt Wert darauf, dass die wortgleiche Formulierung aus der Revision weichen wird</p>
<p>b) in Ziffer 1.2.1e) Absatz 2 ist der Klamersatz hinter „Tausch“ wie folgt zu ergänzen: (hier und im folgendem im Sinne von Verkauf des Altgrundstückes und Erwerb eines Grundstückes in Manheim-neu); im folgenden Text wird der Begriff „Tausch“ deshalb immer in Anführungszeichen gesetzt.</p>	<p>ja, der Zusatz wird übernommen</p>

Beschluss des Bürgerbeirates in der Sitzung am 02.09.2010	Ergebnis der Verhandlungen mit der RWE Power AG Stand 15.09.2010
c) in Ziffer 1.2.1b Absatz 3 ist der Satzteil „bis zu einer Tiefe von 100m“ zu streichen.	ja, der gesamte Satzteil wird gestrichen
d) in Ziffer 1.2.2 Absatz 4 ist der Text zur Verdeutlichung wie folgt zu ergänzen: Am Ende des ersten Satzes hinter „pflichtigen Baulandrichtwertes (hier: 45 €/m ²)“ und am Ende des 2. Satzes hinter „pflichtigen Baulandrichtwertes (hier: 18,00 €/m ²) bewertet“.	ja, die Zusätze werden übernommen
e) in Ziffer 1.3 Absatz 1 Zeile 3 ist der Halbsatz „und bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 17 m“ zu streichen.	ja, die Grundstücksbreite wird (entsprechend der Regelung in Erkelenz) auf <u>20 m</u> erhöht
f) in Ziffer 6 ist in der Tabelle die Kategorie „Stauden, Bodendecker“ um den Begriff „Kletterpflanzen“ zu ergänzen.	ja, die Ergänzung wird übernommen
g) Ziffer 7 Absatz 4 Satz 2 ist wie folgt zu ergänzen: „notwendige Kosten <u>incl. der Gutachterkosten</u> gehen zu Lasten der RWE Power AG“.	Anstelle der geforderten Ergänzung in § 7 Abs. 4 Satz 2 soll als § 7 Abs. 2 der Satz 3 eingefügt werden: Die Kosten für ein Baugrundgutachten zählen zu den üblichen Baunebenkosten; in Verbindung mit der Zulage „Nichtabschreibung der Baunebenkosten“ gemäß Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 erhalten Umsiedler die Baunebenkosten gemäß dem Verkehrswertgutachten bezogen auf ihr selbstgenutztes Anwesen ohne Abzüge.
4. Der Bürgerbeirat wird in der zusätzlichen Sitzung am 16.09.2010 abschließend über den Entwurf des Mannheim-Vertrages beschließen.	mit der Sitzung am 16.09.2010 erledigt

Tabelle 2 zu TOP 3 „Manheim-Vertrag zur Umsiedlung des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen“

Der Bürgerbeirat beschließt im Sinne der Vorberatungen wie folgt:

<p>Beschluss des Bürgerbeirates in der Sitzung am 02.09.2010</p> <p>Zu Top 7 (Baugrundeigenschaften):</p> <p>Ziffer 7 Absatz 4 Satz 2 ist wie folgt zu ergänzen: „notwendige Kosten <u>incl. der Gutachterkosten</u> gehen zu Lasten der RWE Power AG“.</p>	<p>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Rates der Stadt Kerpen am 21.9.2010</p> <p>Vollständige Neufassung (RWE-Vorschlag) Ziffer 7 vom 16.9.2010:</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die am Umsiedlungsstandort an die Umsiedler übertragenen Baugrundstücke überwiegend normal belastbar sind.</p> <p>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 Überprüfungsergebnis wird dem Umsiedler schriftl. mitgeteilt.</p> <p>Soweit vorliegend kann unter Umständen das Baugrundgutachten des Umsiedlers herangezogen werden</p> <p>Auf dieser Grundlage wird RWE Power eine <u>Gründungsempfehlung</u> zu</p>
--	--

Anlage 2

<p>Beschluss des Bürgerbeirates in der Sitzung am 02.09.2010</p>	<p>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Rates der Stadt Kerpen am 21.9.2010</p> <p>den für die Standsicherheit des Ersatzvorhabens eventuell notwendigen Mehr Gründungsmaßnahmen vorliegen. 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.</p>
<p>Zu Top10: In Ziffer 10 ist der Formulierungsvorschlag der Stadt gemäß Begründung zur Vorlage mit der Forderung nach einer Finanzierungshilfe in Höhe von 10.000 Euro zu ergänzen.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 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.2. Diese dann gesetzlich geforderten baulichen (Mehr-)Aufwendungen für die EnEV 2012 finden bisher in der „Revierweiten Regelung“ keine Berücksichtigung.3. Die Stadt Kerpen wird gemeinsam mit dem 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.4. 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.

Anlage 3

Manheim-Erklärung
zur Umsiedlung
des Ortes Manheim im Stadtgebiet Kerpen

Stand: 16.09.2010, 12 Uhr

Erarbeitet zwischen der Stadt Kerpen und der RWE Power AG
zur Umsiedlung
des Ortes Manheim
vom XX.XX.2010

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen

- Entschädigungserklärung RWE Power vom 03.02.2004
- Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

Ausgangslage und Ziele

- 1 Bodenbewertung**
 - 1.1 Ortsbereichsabgrenzung für Mannheim-alt
 - 1.2 Erläuterungen zum Kauf und Verkauf von Grundstücken
 - 1.2.1 Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke in Mannheim-alt und außerhalb
 - 1.2.2 Handhabung RWE Power für Mannheim-alt
 - 1.2.3 Bewertung in Mannheim-neu
 - 1.2.4 Handhabung RWE Power für Mannheim-neu
 - 1.3 Zukaufregelungen
 - 1.4 Sonstige Grundstücksvergabe
- 2 Information und Beratung**
- 3 Ortsumfassende Bewertungsansätze**
- 4 Mieterhandlungskonzept - Miethöhe**
- 5 Glasfasernetz in Mannheim-neu /Ummeldung Telefonanschluss**
- 6 Zulage für Aufwuchs**
- 7 Baugrundeigenschaften am Ersatzgrundstück in Mannheim-neu**
- 8 Zulage für Revisionsschacht Niederschlagswasser**
- 9 Höhenlage Straßen und Gebäude**
- 10 Künftiger baulicher Mehraufwand**

Anlagen

- 1 Ortsbereichsabgrenzung Mannheim
- 2 Bewertungszonen (Boden) Mannheim-alt / Bodenwertkarte Mannheim-alt
- 3 Bewertungszonen (Boden) Mannheim-neu / Schema

Ausgangslage und Ziele der Erklärung

Die **Manheim-Erklärung** konkretisiert und ergänzt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse die revierweit geltenden Leistungen gemäß der bestehenden Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 und der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010.

Sie basiert auf dem Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim und unterstellt dessen Definitionen und Festlegungen; nachfolgende Konkretisierungen gelten im Weiteren:

Als Standort für die gemeinsame Umsiedlung wird im Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim der Umsiedlungsstandort Kerpen-Dickbusch ausgewiesen, der bis zum Wegfall der bestehenden Ortschaft den Namen Manheim-neu tragen soll. Der Umsiedlungsstandort wird im Weiteren als „Manheim-neu“, der Umsiedlungsort Manheim wird im Weiteren als Manheim-alt bezeichnet.

Der Umsiedlungszeitraum wird im Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim festgelegt. Darin bietet RWE Power die Beauftragung der Bestandsaufnahme zum Anwesen ab dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und die Beauftragung der Wertermittlung ab dem Zeitpunkt der Genehmigung des Braunkohlenplanes durch die Landesregierung an, der Erwerb selber kann ab dem Zeitpunkt des Umsiedlungsbeginns erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt und für die Dauer der Umsiedlung gelten für Umsiedlerinnen und Umsiedler aus Manheim im Falle einer einvernehmlichen Regelung die besonderen Entschädigungsleistungen.

1. Bodenbewertung

1.1 Ortsbereichsabgrenzung für Manheim-alt

Zwischen der Stadt Kerpen und RWE Power wurde für den Ort Manheim-alt anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage eine Ortsbereichsabgrenzung erarbeitet. Diese umfasst Flächen, die von qualifizierten Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 1 BauGB und von dem einfachen Bebauungsplan MA 1 gem. § 30 Abs. 3 erfasst sind sowie Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gewerblichen-, gemischten Bauflächen und/oder Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind und Flächen, die zu einer sinnvollen Abrundung des Ortes beitragen könnten.

Die außerhalb der Abgrenzung liegenden Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die innerhalb der Abgrenzung liegenden Flächen sind nicht durchgehend baureifes Land, sondern werden jeweils in Abhängigkeit des vorliegenden Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungszustandes nach ihrem Verkehrswert bewertet.

Erläuterung der Baulandqualitätsstufen:

- **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 unzureichend gestaltet sind. Letztere Flächen sind in der Regel noch nicht parzelliert und die Flächen für die Erschließungsanlagen noch nicht freigelegt (**Rohbauland**). Zweitens werden die Flächen als

werdendes Bauland bezeichnet, die aktuell nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, jedoch durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Durchführung einer Erschließung bebaubar werden (**Bauerwartungsland**).

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 im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet) ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

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

Gärtnerisch genutzte Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Mannheim-alt werden unter Berücksichtigung des Aufwuchses, evtl. der Aufbauten und einer evtl. vorhandenen Erschließung besonders 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 Mannheim-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 Mannheim-alt liegt als Anlage 1 bei.

1.2 Erläuterungen zum Kauf und zum Verkauf von Grundstücken

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

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

Zur Errichtung von Mietwohnraum für Umsiedler in Mannheim-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 m² in Mannheim-neu erfolgen.

Damit soll auch dem erklärten Wunsch der Bürger, die bauliche und landschaftliche Struktur des Ortes Mannheim-alt weitgehend in den Umsiedlungsstandort Mannheim-neu einzubringen, Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund soll die Bauleitplanung für Mannheim-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 Grundstücks in Manheim-alt gemäß der nachfolgenden Ziffer 1.2.1.

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 kanalanschlussbeitragsfrei 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€/m² (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.

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 Ortsbereichs-abgrenzung Manheim-alt dienen hierzu gem. „revierweiter Regelung“ die von Prof. Dr. Kötter im Rahmen einer Bewertungsstudie erarbeiteten „Bewertungszonen“.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnen in Höhe von 130 €/m² gilt danach i.d.R für voll erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten bis zu einer Tiefe von 35 m (Zone 1). Der daran anschließende Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 40 m (Zone 2) 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) /Gartenland (ab einer Tiefe von 50 m) oder als werdendes Bauland bewertet.

Der erschließungsbeitragsfreie Orientierungswert für Gewerbe in Höhe von 55€/m² 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 (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen. Für die jeweiligen Teilflächen gelten die vorgenannten Werte.

1.2.2. 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€/m² 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€/m²). Die darüber hinausgehenden Flächen ohne Bauerwartung innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Manheim-alt werden als Gartenland mit 20% des erschließungsbeitrags- und KAG -pflichtigen Baulandrichtwertes (hier: 18€/m²) bewertet.

Flächen von bebauten voll erschlossenen, erschließungsbeitrags- und KAG-freie 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 €/m² bewertet. Bei größeren Grundstückstiefen ist auf dieser Basis eine Anpassung vorzunehmen.

Eine Orientierungshilfe gibt die Anlage 2 (Bodenwertkarte Manheim-alt).

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

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Mannheim-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 (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. Bewertung in Mannheim-neu

Mit dem Ziel, auch am Umsiedlungsstandort Mannheim-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 Mannheim-alt auch für Mannheim-neu.

1.2.4. Handhabung RWE Power für Mannheim-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 Mannheim-alt teilweise günstigeren Tiefenbemessung.

Dies bedeutet, dass der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnen in Höhe von 130 €/m² 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 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) oder als Gartenland (ab einer Tiefe von 50 m) bewertet. (s. Anlage 3 „Bewertungszonen Mannheim-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.).

1.3. Zukaufregelungen

Der Erwerb zusätzlicher Wohnbaulandflächen (im Vergleich zum Altgrundstück innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung von Mannheim-alt) erfolgt bis zu einer Wohnbaulandfläche von 650 m² und bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 20 m auch in Mannheim-neu zu den in Ziffer 1.2 dargestellten Bewertungsansätzen für Wohnbauland für Mannheim-alt.

Aus der Grundstücksteilung für Mannheim-neu wird ersichtlich, dass zur Arrondierung des jeweiligen Ersatzgrundstücks auch ein Zukauf bei Altgrundstücken, die größer sind als 650 m², erforderlich werden kann. Dies ist grundsätzlich bis zu einem Zukauf von max. 20% der durchschnitt-

lichen Grundstücksgröße (also max. 130 m²) in Mannheim-neu zu den in Ziffer 1.2 dargestellten Bewertungsansätzen für Wohnbauland für Mannheim-alt möglich.

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

Für diesen weiteren Zukauf zur Realisierung des Ersatzanwesens gilt der jeweils aktuelle Bodenrichtwert von Mannheim-neu (*muss noch ermittelt werden*).

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

Sofern ein Umsiedler in Mannheim-alt Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 220 m² ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ohne Zuzahlung ein Baugrundstück bis zu einer Größe von 220 m² zur Verfügung gestellt. Diese Härteregelung kommt nur zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m² 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 m² bis max. 250 m² ist zum Bodenrichtwert von 130 €/m² zu erwerben.

1.4. sonstige Grundstücksvergabe

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken in Mannheim-neu 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 in Mannheim-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).

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 Kommune angebotenen Beratung ab Oktober 2010 ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro in der Sonnenblumenstraße 30 in Mannheim 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:

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.

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.

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

3. Ortsumfassende Bewertungsansätze

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 (Genehmigung des Braunkohlenplan Umsiedlung Manheim durch die Landesregierung) veröffentlichen. Die darin ermittelte übergeordnete 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.

4. Mieterhandlungskonzept – Miethöhe

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

5. Glasfasernetz in Mannheim-neu / Ummeldung Telefonanschluss

Für die Umsiedlung von Mannheim 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 Mannheim-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 Ummeldkosten für den Telefonanschluss werden pauschal mit einem Betrag in Höhe von 60 € pro Wohneinheit entschädigt.

6. Zulage für Aufwuchs

Unter Punkt 6.3 der „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ wird die Zulage Aufwuchs und deren Ermittlung erläutert. Demnach ordnet ein Gartenbau fachmann die im Garten in Mannheim-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 Anwachspflege 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 Mannheim findet nachstehende Tabelle Anwendung:

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 €	25,65 €	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 €	4,62 €	17 €/m²	Anzahl x Kosten
Rosen		6,30 €	2,26 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen				5,00 €/m²	Anzahl x Kosten

7. Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück

Klärung muss noch erfolgen

8. Zulage für Revisionsschacht Niederschlagswasser

Während das Schmutz- und Niederschlagswasser im Umsiedlungsort Mannheim-alt im Mischsystem abgeleitet wird, ist es aufgrund gesetzlicher Anforderungen für den Umsiedlungsstandort Mannheim-neu erforderlich, im Trennsystem zu entwässern. Während die Herstellung eines Revisionsschachtes für den Schmutzwasserkanal durch die Entschädigung des Revisionsschachtes auf dem Grundstück am Umsiedlungsort Mannheim-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.

9. Höhenlage Straßen – Gebäude

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht im weit überwiegenden Teil von Mannheim-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.

**Vertrag
zur Umsiedlung des Stadtteiles Kerpen-Manheim
- genannt 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 Umsiedlungspläne 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 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 Kerpen-Dickbusch 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 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 Regelun-

gen der Manheim-Erklärung unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt. Die zusätzlichen Leistungen für Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort Manheim-neu sowie der zweckgebundenen Baukostenzuschuss zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort. Sie sollen das Ziel einer möglichst großen Beteiligung von Umsiedlerinnen und Umsiedlern für eine gemeinsame Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Manheim-neu unterstützen.

§ 1

Gemäß Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadt Kerpen und RWE Power zur Umsiedlung des Stadtteiles Kerpen-Manheim zum 5. und 12.11.2008 wird diese Vereinbarung zur Minimierung der finanziellen Belastungen der Umsiedlerinnen und Umsiedler sind 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 15.09.2010 getroffen.

§ 2

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

§ 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 außerdem, die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen für die betroffene Bevölkerung so gering wie möglich zu halten und hierzu notwendige Handlungskonzepte auf die jeweiligen Erfordernisse abgestellt einvernehmlich 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

RWE Power erklärt sich bereit, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Kosten zu tragen.

§ 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 verpflichtet sich RWE Power (grundsätzlich die bisher nebeneinander stehenden Vertragswerke Transparenzerklärung, Revierweite Regelung, Manheim-Vertrag und weitergehende Darstellungen im Braunkohlenplan und der Umsiedlerfibel) bis zur Unterzeichnung dieses Vertrages einer mit der Stadt Kerpen abgestimmte lesbare Zusammenfassung und systematische Ordnung aller Regelungen zu erstellen, die den Umsiedlerinnen und Umsiedler bei der Wahrnehmung ihrer Ansprüche eine klare und verständliche Hilfestellung geben soll.

Kerpen, den XX.XX.2010

RWE Power Aktiengesellschaft

XXX

XXX

Stadt Kerpen

Sieburg
Bürgermeisterin

Knopp
Beigeordneter

Anlage gemäß § 3

Manheim-Erklärung