

RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Stadt Kerpen
Frau Bürgermeisterin Sieburg
Herr Knopp
Jahnplatz 1

50171 Kerpen

Köln, 07. März 2013

Regelwerk zur Erstattung von Mehrgründungskosten in Manheim-neu

Sehr geehrter Herr Knopp,

im Zuge der Umsiedlung von Manheim haben inzwischen viele Umsiedler ihr Ersatzbauvorhaben in Angriff genommen. Dabei sind zum einen Fragen zur Abwicklung der Prüfung von baugrundbedingten Mehrgründungsmaßnahmen aufgekomen, zum anderen wurde eine Abweichung der Straßenendausbauhöhen von den in der Grundstücksvormerkung angegebenen Höhenangaben unter den Umsiedlern diskutiert.

Aufgrund der von Umsiedlern geäußerten Bedenken hinsichtlich abweichender Höhendifferenzen haben wir zunächst die Unterlagen, die den Grundstückslisten zu Grunde lagen, noch einmal vom Ingenieurbüro Fischer überprüfen lassen. Zusätzlich wurden an 13 Stellen im Baugebiet die Geländehöhen aus der Geländeaufnahme von 2010 mit den Höhen der Baustraßen (ergänzt um die Aufbauhöhe des Endausbaus der Nebenanlage), die vom Vermessungsbüro Jökel ermittelt wurden, verglichen. Lediglich an einer Stelle betrug die Höhenabweichung mehr als 10 cm, so dass die grundsätzliche Richtigkeit der Vormerkunterlagen bestätigt wurde.

Bezüglich der Tragfähigkeit der Böden innerhalb der Bereiche der archäologischen Suchschnitte können wir auf die Ergebnisse des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns verweisen. In unserem Auftrag hat das Büro an verschiedenen Stellen im Umsiedlungsstandort Standfestigkeitsuntersuchungen innerhalb und außerhalb der archäologischen Suchschnitte vorgenommen und festgestellt, dass der Boden in allen untersuchten Bereichen grundsätzlich normal tragfähig ist.

Beide Themen wurden in größerer Runde am 14.11.2012 im Baustellenbüro am Umsiedlungsstandort unter Beteiligung der Stadt Kerpen, des Vermessungsbüros Jökel, des Ingenieurbüros Fischer, der Baufirma Nowotnik, dem Bürgerbeiratsvorsitzenden Herrn Lambert und RWE Power diskutiert und es wurde auf die Untersuchungsergebnisse (soweit vorliegend) verwiesen.

RWE Power Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Matthias Hartung
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Antonius Voß
Dr. Frank Weigand
Erwin Winkel

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

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BLZ 370 400 44
Kto.-Nr. 500 149 000
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF370

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

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen liegt folglich kein grundsätzliches Problem – weder in Bezug auf Höhendifferenzen noch auf eine mangelnde Tragfähigkeit des Bodens- vor.

Für die Einzelfälle, in denen es dennoch zu Abweichungen kommt, bieten wir unter Berücksichtigung der Manheim-Erklärung folgendes Vorgehen für eine pragmatische Abwicklung im Sinne der Umsiedler an:

Hierbei sind zwei verschiedene Positionen zu unterscheiden:

- 1.) Mangelnde Tragfähigkeit des Bodens (auch für Bereiche der archäologischen Maßnahmen)**
- 2.) Höhenabweichungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück**

Zu Position 1 dürfen wir zunächst nochmals auf die Manheim-Erklärung verweisen:

In Kapitel 7 der Manheim-Erklärung heißt es zur Prüfung der Baugrundeignung:

„[...] 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.“

Soweit im Auftrag des Umsiedlers der Nachweis der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens erfolgt, bedarf es der Vorlage eines Bodengutachtens, für das zur Sicherstellung einer belastbaren fachlichen Aussagekraft mindestens zwei Bohrkernuntersuchungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in ausreichendem Abstand voneinander und an im Gutachten ausgewiesenen Standorten durchgeführt wurden. Hierauf sollten die Bürger der Klarheit halber nochmals ausdrücklich hingewiesen werden.

Der Sorge, dass in den Bereichen, in denen der Landschaftsverband Rheinland im Vorfeld der Erschließung archäologische Untersuchungen durchgeführt hat, ebenfalls regelhaft Mehr Gründungsmaßnahme entsteht, sind wir nachgegangen. Demnach kann es aufgrund der archäologischen Untersuchungen nur in solchen

Einzelfällen zu Mehrgründungsaufwendungen kommen, in denen die Gründung eines ohne Keller geplanten Gebäudes auf einem Suchschnitt erfolgt, der ausnahmsweise nicht ordnungsgemäß verdichtet wurde.

Wir haben Ihnen, dem Bürgerbeiratsvorsitzenden und auch dem für die Lageplanerstellung beauftragten Vermessungsbüro Jökel die Bereiche, in denen die archäologischen Untersuchungen stattgefunden haben, mit e-mail vom 13.12.2012 mitgeteilt (siehe auch Anlage 1). Ob auf einem vorgemerkten Grundstück eine archäologische Untersuchung stattgefunden hat, ist zudem für den Umsiedler bzw. dessen Planer anhand des Lageplans ersichtlich. Falls sich die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Bereich der archäologischen Maßnahmen überlagert, der Umsiedler keinen Keller errichtet und ein Bodengutachten erstellen lässt, ist auf eine sinnvolle Verteilung der Bohrkernuntersuchungen - innerhalb und außerhalb der Suchschlitze - zu achten. Die Untersuchungspunkte sind wie bereits genannt im Gutachten zeichnerisch anzugeben.

Soweit sich herausstellt, dass die Tragfähigkeit des Bodens durch die archäologischen Untersuchungen beeinträchtigt ist, verweisen wir auf Kapitel 7 der Manheim-Erklärung.

Zu Position 2 möchten wir Folgendes ausführen:

In den Grundstückslisten, die Teil der Unterlagen zur Grundstücksvormerkung waren, wurden u.a. auch Angaben zur Höhenlage der Grundstücke zur späteren Endausbauhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße gemacht. Diese Angabe sollte die Entscheidung der Umsiedler für ein Grundstück in Hinblick auf den Wunsch, ein Gebäude mit oder ohne Keller zu errichten, erleichtern. Aufgrund der Hinweise aus dem Ort wurde stichprobenhaft ein Vergleich zwischen den Angaben in den Unterlagen der Grundstücksvormerkung zu Grunde liegenden Geländeaufnahme und den Höhen der Verkehrsflächen durchgeführt. Hierbei haben sich die Angaben zur Höhenlage aus der Grundstücksvormerkung grundsätzlich bestätigt.

In Einzelfällen sind Abweichungen zu den angegebenen Höhendifferenzen, wie sie beispielsweise in einem Teilbereich der Straße „Zum Dickbusch“ festgestellt wurden, jedoch nicht auszuschließen.

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

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

Variante 1: Kein Kellerbau:

$$\text{Pauschale}_{\text{kein Keller}} = (\text{Grundfläche}_{\text{Haus}} + \text{Grundfläche}_{\text{Garage}}) * 1,5 * \varnothing_{\text{HU}} * 18 \text{ €/m}^3 * \text{MwSt}$$

Variante 2: Kellerbau:

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

$$\text{Pauschale}_{\text{mit Keller}} = ((\text{Grundfläche}_{\text{Haus}} + \text{Grundfläche}_{\text{Garage}}) * 1,5 - \text{Grundfläche}_{\text{Haus}}) * \varnothing_{\text{HU}} * 18 \text{ €/m}^3 * \text{MwSt}$$

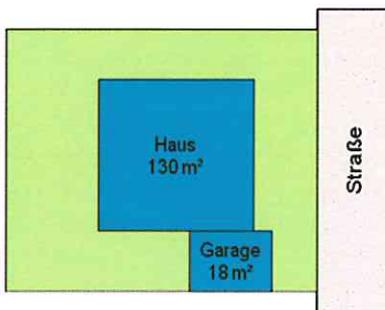
jeweils mit

- \varnothing_{HU} = Durchschnittliche Differenz zwischen dem tatsächlichen Höhenunterschied_{Grundstück-Straße} und dem bei der Grundstücksvormerkung angegebenen Höhenunterschied_{Grundstück-Straße}.
- 1,5 = Die Multiplikation mit dem Faktor 1,5 soll bewerkstelligen, dass die Materialauffüllung auch z.B. für den Bereich der Garagenzufahrt und die Terrasse erfolgen kann. Dieser Faktor kann im Einzelfall erhöht werden, um besondere städtebauliche Situationen (z.B. kleines Haus auf großem Grundstück) zu würdigen. Hierzu erfolgt jeweils vorab eine Rücksprache mit der Stadt Kerpen.
- 18 €/m³ = Dieser Referenzwert ergibt sich aus uns vorliegenden Angeboten mehrerer Baufirmen für den Ankauf, die Anlieferung, die Einbringung und die Verdichtung des Füllmaterials.

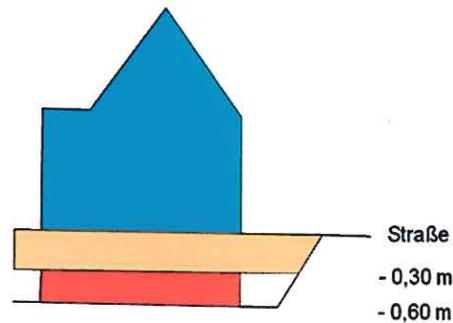
Beispiel:

- Höhendifferenz gemäß Grundstücksvormerkplan:
HS 1 (-0,3 m bis + 0,3 m)
- Tatsächliche Höhendifferenz gemäß Lageplan: 0,60 m

Grundriss:



Schnitt:



Variante 1:

$$\text{Pauschale}_{\text{ohne Keller}} = (130 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) * 1,5 * 0,3 \text{ m} * 18 \text{ €/m}^3 * 1,19 = 1427 \text{ €}$$

Variante 2:

$$\text{Pauschale}_{\text{mit Keller}} = ((130 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) * 1,5 - 130 \text{ m}^2) * 0,3 \text{ m} * 18 \text{ €/m}^3 * 1,19 = 592 \text{ €}$$

Sehr geehrter Herr Knopp, wir hoffen mit diesem Vorgehen einen für die Umsiedler pragmatischen Vorschlag unterbreitet zu haben, so dass hier zukünftige Irritationen oder Unsicherheiten bei den Umsiedlern zugunsten der gemeinsamen Umsiedlung weitgehend vermieden werden können.

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
i.V. i.V.