

## **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 gütlichen 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.

*dk* 1 *lob*

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 

## §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, Manheim-Vertrag und weitergehende Festlegungen im Braunkohlenplan erstellt, die den Umsiedlerinnen und Umsiedlern bei der Wahrnehmung ihrer Ansprüche eine klare und verständliche Hilfestellung geben soll.

Köln, den

RWE Power Aktiengesellschaft

Dr. Kulik

Herbst

Kerpen, den

Stadt Kerpen

Sieburg  
Bürgermeisterin

Knopp  
Beigeordneter

Anlage

Manheim-Erklärung

dl 3 / 10/0

**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 in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

# 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

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

## Anlagen

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

## **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 rechtsverbindlichen 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, gewerbliche-, gemischte 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 (z.B. 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 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 m<sup>2</sup> 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 Mannheim-alt gemäß der nachfolgenden Ziffer 1.2.1.

## **1.2.1 Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke in Mannheim-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€/m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung etwaiger Vorwirkungen des Tagebaus) ist Basis für die Grundstücksbewertung in Mannheim-alt und bezogen auf den wertgleichen „Tausch“ in Mannheim-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 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.

#### **1.2.2 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 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.

7  
JH  
Edo

### 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.).

### 1.3 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.

#### 1.4 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 Stadt Kerpen 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 Stadt Kerpen 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 der 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 (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.

## **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 €/m<sup>2</sup>.)

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

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.

## 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 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:

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 €/m <sup>2</sup>	Anzahl x Kosten
Rosen		6,30 €	2,26 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen				5,00 €/m <sup>2</sup>	Anzahl x Kosten

## **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.

## **8. Zulage für Revisionsschacht Niederschlagswasser**

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.

## **9. Höhenlage Straßen – Gebäude**

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.

## 10. Künftiger baulicher Mehraufwand

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.

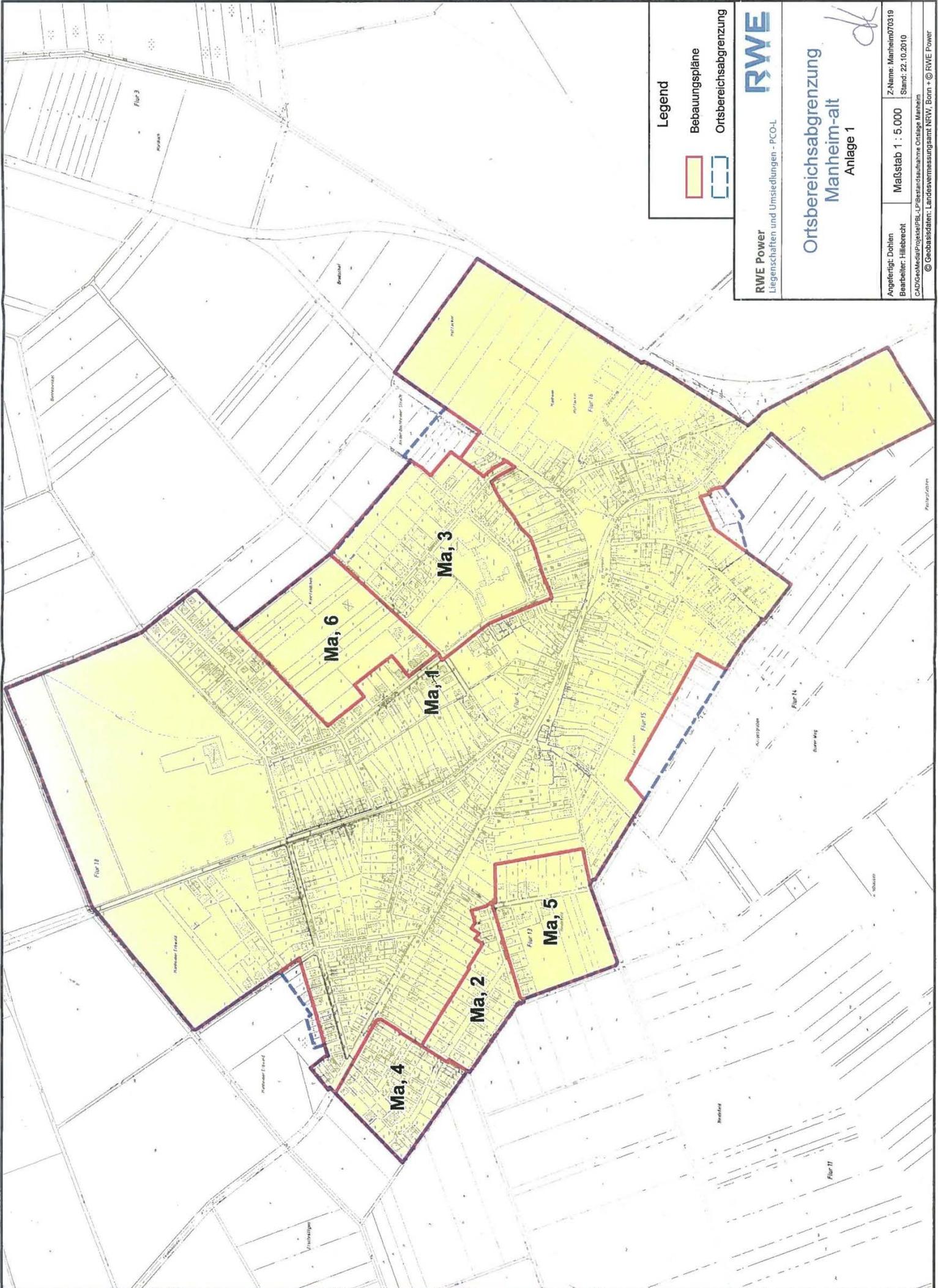
Sollte im Rahmen dieser Evaluierung ein Mehrbedarf festgestellt werden, der den Betrag von 3.000 € übersteigt, so wird RWE auch nachträglich einen Ausgleich gewähren.

## 11. Sonstiges

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.

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/Z0) die kostenfreie Verkippung 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.



**Legend**

Bebauungspläne  

 Ortsbereichsabgrenzung

**RWE Power**  
 Liegenschaften und Umsiedlungen - PCO-L

**RWE**

**Ortsbereichsabgrenzung  
 Manheim-alt  
 Anlage 1**

Angefertigt: Dohlen  
 Bearbeiter: Hillebrecht  
 CAD/GeoMediaprojektPBL-Liegenschaftsaufnahme Ortslage Manheim  
 © Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn + © RWE Power

Z-Nr.: Manheim070319  
 Stand: 22.10.2010  
 Maßstab 1 : 5.000

**Hinweise**

- Vorbehalte zu den Wertsteuern:**  
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung der Hinterliegendestücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.  
Auf Flächen mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche Nutzung abweicht (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
- Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**  
Bei lauterem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der Erschließungskosten vorzunehmen.

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

**Legende**

	Typ 1a	Baureifes Land (Zone I) bebaut = 40m, unbebaut = 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete	130,00 €/m²
	Typ 1 b	Baureifes Land (Zone I) Gewerbegebiete	55,00 €/m²
	Typ 2	Werdendes Bauland Wohnen in Gebieten mit qualifiziertem B-Pflänen	65,00 €/m²
	Typ 3	Werdendes Bauland Wohnen im Innenbereich	50,00 €/m²
	Typ 4	Werdendes Bauland Gewerbe im Außenbereich	GE 1 = 25,00 €/m² GE 2 = 16,00 €/m²
	Typ 5	Werdendes Bauland Wohnen im Außenbereich	W 1 = 53,00 €/m² W 2 = 38,00 €/m²
	Zone II		104,00 €/m²
	Hinterland		45,00 €/m²
	Gartenland		18,00 €/m²
	begünstigtes Agrarland		7,40 €/m²
	Agrarland		3,70 €/m²
	Gemeindeförderflächen		
	öffentliche Grünfläche		
	Park		
	Kinderspielfeld		
	Sportplatz		
	Friedhof		
	private Grünfläche		
	Fläche für Forstwirtschaft		
	Grenze mit Bezeichnung bestehende Bebauungspläne		
	Ortserweiterungsgrenzung RWE		

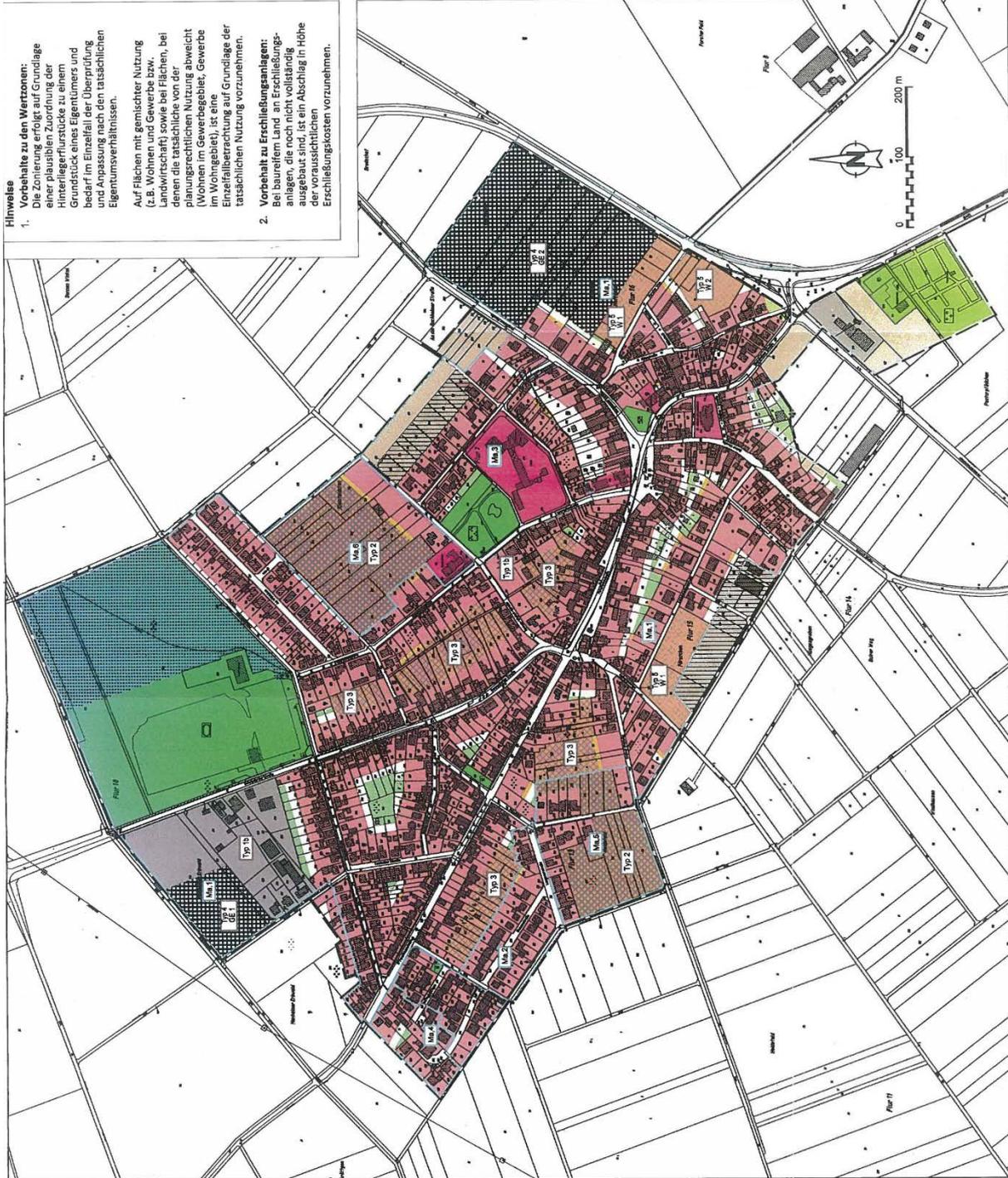
**PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER**

**Anlage 2**

Datum: 20.07.2010

Maßstab: 1 : 5000

@ Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



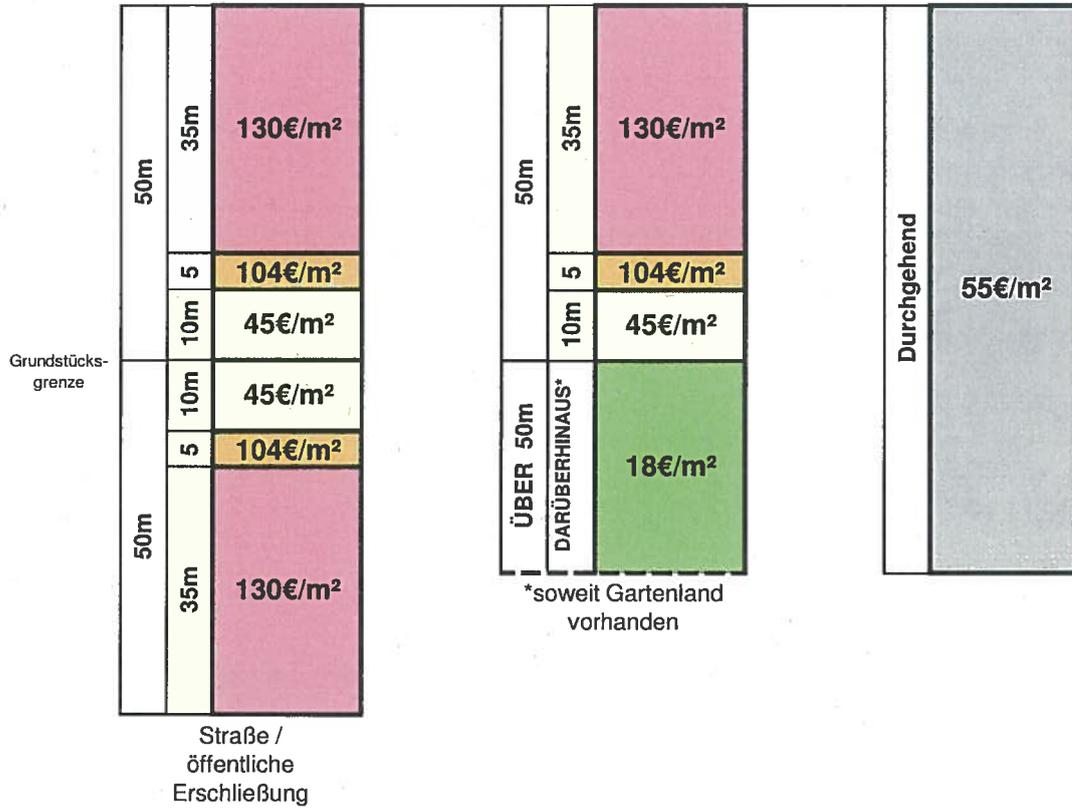
## Schematische Darstellung der Bodenwerte für Manheim-neu

**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