

Vereinbarung

zwischen der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG

zur Umsiedlung des Ortes Morschenich im Gemeindegebiet Merzenich

§1

Die Umsiedlung des Ortes Morschenich erfolgt auf der Grundlage des am 11. Mai 1977 für verbindlich erklärten Braunkohlenplans Teilplan 12/1 Hambach und des in Aufstellung befindlichen Braunkohlenplans zur Umsiedlung des Ortes Morschenich.

§2

Die RWE Power AG und die Gemeinde Merzenich sehen ihre gemeinsame Verpflichtung zu einer sozialverträglichen Gestaltung der Umsiedlung zum Erhalt der Dorfgemeinschaft.

§3

Die RWE Power AG verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung des Ortes Morschenich nach der als Anlage beigefügten, mit der Gemeinde Merzenich abgestimmten Morschenich-Erklärung durchzuführen.

§4

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

§5

Die Gemeinde Merzenich wird die sozialverträgliche Umsiedlung der betroffenen Bevölkerung begleiten und im Sinne der Vorgaben des Braunkohlenplans zur Umsiedlung von Morschenich die erforderlichen Verfahrensschritte zeitgerecht umsetzen.

§6

Die RWE Power AG und die Gemeinde Merzenich verpflichten sich im Interesse der umzusiedelnden Bevölkerung zu einer partnerschaftlichen und konstruktiven Zusammenarbeit.

§7

Die RWE Power AG und die Gemeinde Merzenich verpflichten sich, die am Umsiedlungsverfahren Beteiligten rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung zu informieren.



§8

Rechte Dritter werden durch diese Vereinbarung nicht begründet.

Merzenich, den 04. September 2012

Gemeinde Merzenich


Bürgermeister Harzheim


Weingartz

RWE Power AG

ppa.

Dr. Kulik

ppa.

Herbst

Anlage

Morschenich-Erklärung

Morschenich-Erklärung

**zur Umsiedlung des Ortes Morschenich
im Gemeindegebiet Merzenich**



**erarbeitet zwischen der Gemeinde Merzenich und
der RWE Power AG**

Merzenich, den 04. September 2012

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
Ausgangslage und Ziele.....	3
1. Bodenbewertung.....	4
1.1 Ortsbereichsabgrenzung Morschenich	4
1.2 Grundsätze.....	4
1.2.1 Anspruch auf Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu.....	4
1.2.2 Wertgleicher Tausch.....	5
1.3 Bewertung Grundstücke in Morschenich.....	6
1.3.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage.....	6
1.3.2 Übliche Bewertungspraxis	6
1.3.3 Entschädigungspraxis	7
1.4 Ersatzgrundstücke in Morschenich-Neu.....	8
1.4.1 Bewertung der Ersatzgrundstücke.....	8
1.4.2 Zukaufregelung	8
1.4.3 Hinweise zur Grundstücksvergabe	9
2. Information und Beratung.....	10
3. Ortsumfassende Bewertungsansätze für die Wertermittlung der Einzelanwesen ...	12
4. Mieterhandlungskonzept.....	12
5. Glasfasernetz in Morschenich-Neu / Ummeldung Telefon bzw. Internetanschluss.	12
6. Ermittlung Zulage für Aufwuchs.....	13
7. Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu.....	13
8. Höhenlage Straßen – Gebäude.....	14
9. Zulage für Inspektionsöffnung (Revisionsschacht) Niederschlagswasser	14
10. Unterstützung nachhaltigen Bauens.....	15
11. Verkippung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete	16

Anlagen

- Anlage 1 Bodenwertkarte Morschenich mit Ortsbereichsabgrenzung
- Anlage 2 Schematische Darstellung der Bodenwerte für Morschenich
und Morschenich-Neu

Präambel

Der Merzenicher Ortsteil Morschenich liegt im Abbaugelände des Braunkohlentagebaus Hambach. Der Braunkohlenplan Teilplan 12/1 Hambach wurde am 11. Mai 1977 vom Land Nordrhein-Westfalen für verbindlich erklärt. Auf dieser Grundlage hat der Braunkohlenausschuss den Beschluss zur Einleitung des Braunkohlenplanverfahrens „Umsiedlung Morschenich“ am 24.04.2009 und den Erarbeitungsbeschluss am 08.04.2011 gefasst. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Braunkohlenplan „Umsiedlung Morschenich“ werden u.a. der zeitliche Ablauf der Umsiedlung sowie die Ziele der Umsiedlung festgelegt. Ein wesentliches Ziel ist es, allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den durch die Morschenicher Bevölkerung gewählten Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu anzubieten. Jedem Umsiedler steht damit grundsätzlich die Teilnahme an der Umsiedlung nach Morschenich-Neu offen, er kann sich aber ebenso für eine Umsiedlung an einen anderen Ort entscheiden. Dadurch hat er keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung seines Anwesens in Morschenich. Die Regelungen zur Entschädigung der von der Umsiedlung Betroffenen sind für den Fall einer gütlichen Einigung im Rahmen der Umsiedlung in nachstehenden übergeordneten Regelungen festgelegt:

- Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 (im Folgenden „EE 2004“)
- Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 (im Folgenden „RR 2010“)

Ausgangslage und Ziele

Die Morschenich-Erklärung konkretisiert und ergänzt die revierweit geltende Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 und die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 um ortsspezifische Besonderheiten von Morschenich.

Sie basiert auf dem Braunkohlenplan „Umsiedlung Morschenich“. Als Standort für die gemeinsame Umsiedlung wird im Braunkohlenplan „Umsiedlung Morschenich“ der Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu ausgewiesen. Der Umsiedlungsstandort wird in dieser Erklärung als „Morschenich-Neu“ und der Umsiedlungsort Morschenich als „Morschenich“ bezeichnet.

Der Umsiedlungszeitraum wird ebenfalls im Braunkohlenplan „Umsiedlung Morschenich“ festgelegt. Darin bietet die RWE Power AG die Beauftragung der Bestandsaufnahme zum Anwesen ab dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Nov. 2012) und die Beauftragung des Wertgutachtens ab dem Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Genehmigung des Braunkohlenplanes durch die Landesregierung (in 2013) an. Der Erwerb der Anwesen durch die RWE Power AG kann ab dem Zeitpunkt des Umsiedlungsbeginns (02.12.2013), der ebenfalls im Braunkohlenplan festgelegt wird, erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt und für den Umsiedlungszeitraum gelten für Umsiedlerinnen und Umsiedler aus Morschenich im Falle einer einvernehmlichen Regelung die Entschädigungsleistungen der o.a. übergeordneten Regelungen und die folgenden Regelungen der Morschenich-Erklärung.

1. Bodenbewertung

1.1 Ortsbereichsabgrenzung Morschenich

Auf Grundlage der Richtwertzone des Gutachterausschusses im Kreis Düren und der vorhandenen örtlichen Verhältnisse wurde die Ortsbereichsabgrenzung zwischen der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG für Morschenich gutachterlich erarbeitet.

Sie dient einer nachvollziehbaren Bewertung des Bodens auf einheitlicher Grundlage (RR 2010 Kap. 4.2.1). Innerhalb dieser Ortsbereichsabgrenzung werden die Grundstücke als Baureifes Land (Wohnbauland/Gewerbeland), Hinterland, Gartenland, Werdendes Bauland (Bauerwartungs-/Rohbauland) und sonstige Flächen wie Grün- oder Verkehrs-, Landwirtschaftliche- und ggf. Waldflächen sowie Gemeinbedarfsflächen beurteilt.

Die außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung liegenden Flächen sind stets dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Für unbebaute sowie bebaute Grundstücke außerhalb dieser Abgrenzung erfolgt eine Einzelfallbetrachtung (siehe auch Kap. 1.2.2 Wertgleicher Tausch und 1.4.2 Zukaufregelung) soweit es sich nicht um Ackerflächen handelt.

Die Ortsbereichsabgrenzung ist in der Bodenwertkarte Morschenich in der Anlage 1 enthalten.

1.2 Grundsätze

1.2.1 Anspruch auf Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten und selbstgenutzten Grundstücks innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung ist, hat zur Errichtung seines Ersatzanwesens im Umsiedlungszeitraum Anspruch auf ein Grundstück in Morschenich-Neu auf Basis des „wertgleichen Tausches“ (s. Kap.1.2.2). Dies gilt, soweit das geplante Ersatzanwesen in Morschenich-Neu rechtlich zulässig ist.

Für ein Grundstück, das im Eigentum mehrerer Eigentümer steht (Eigentümergemeinschaften) gilt entsprechend, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Dies gilt ebenso für Eigentümer von Mietanwesen in Morschenich, die in Morschenich-Neu ein Ersatzanwesen für eigene, berechnete Mieter (RR 2010 Kap. 4.1) erstellen.

Maßgeblich für die Bemessung des Anspruchs beim Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu ist die Grundstücksbreite (Frontbreite) am alten Ort. Grundsätzlich kann ein Ersatzgrundstück bis zur Breite des Wohnbaugrundstücks (ggf. wohnbaulich genutzte Teile breiterer Grundstücke) am alten Ort gewählt werden; Zukaufregelungen sind in Kap. 1.4.2 erläutert. Die Grundstücksbreite am alten Ort wird bei rechteckigen und einseitig erschlossenen Grundstücken an der Straßenfront gemessen. Bei anderen Grundstückszuschnitten und einseitiger Erschließung wird die Grundstücksbreite in der Mitte des Hauptwohnhauses gemessen. Bei mehrfach

erschlossenen Grundstücken (z.B. Eckgrundstücke oder Grundstücke, die rückwärtig an eine weitere Erschließungsstraße grenzen) wird die Breite bezogen auf die Straße gemessen, die die Adresse des Anwesens bestimmt. Die o.g. Regelungen hinsichtlich rechteckiger oder abweichender Grundstückszuschnitte gelten gleichermaßen.

Nach aller Erfahrung werden am Umsiedlungsstandort andere Grundstückszuschnitte als am alten Ort gewünscht. Insoweit können vom alten Grundstück abweichende Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte des Ersatzgrundstückes gewählt werden. Dies kann zu Herauszahlungen oder zu Zuzahlungen im Rahmen der in Kap. 1.4.2 erläuterten Zukaufregelung führen. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu, das in jeder Hinsicht gleich ist (Größe, Zuschnitt, Bau- und Planungsrecht).

Auch Mieter aus Morschenich können unter bestimmten Bedingungen ein Neubaugrundstück in Morschenich-Neu erwerben (RR 2010 Kap. 3.3).

Für unbebaute Grundstücke besteht grundsätzlich kein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück. Dies gilt ebenso für unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile im Bereich Werdendes Bauland (s. Kap. 1.3.2).

Auch für eigenständig bebaubare Grundstücksteile von bebauten Grundstücken besteht grundsätzlich kein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück.

Bei sehr breiten Grundstücken können für die Bemessung von Ersatzgrundstücken neben dem Wohnhaus gelegene eigenständig bebaubare Grundstücksteile von bebauten Grundstücken in Einzelfällen soweit berücksichtigt werden, wie Gestaltung, Struktur und Nutzung der Flächen dem unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Umfeld entsprechen und mit diesem in einer wirtschaftlichen Einheit genutzt werden.

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 hinsichtlich des Grundstücksanspruchs eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung in Morschenich und Morschenich-Neu vorzunehmen.

Bei Anwesen außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gem. Kap. 1.1 kann der Umsiedler für bebaute selbstgenutzte Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile ein Ersatzgrundstück zur Errichtung seines Ersatzanwesens - unter Anwendung des „wertgleichen Tauschs“ (s. Kap. 1.2.2) bis zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in Morschenich von 750 m² und einer Breite bis 20 m in Morschenich-Neu -erhalten.

1.2.2 Wertgleicher Tausch

Der wertgleiche Tausch fördert die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung nach Morschenich-Neu im Umsiedlungszeitraum. Der „wertgleiche Tausch“ bedeutet die Übertragung der Wertansätze der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens (s. Kap. 1.3.1 und Anlage 2) vom alten Ort auf den neuen Ort. Die Abwicklung erfolgt über Verkauf des alten und Kauf des neuen Grundstücks in dem Notarvertrag.

1.3 Bewertung Grundstücke in Morschenich

1.3.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage

Die Bewertung der un- / bebauten Grundstücke erfolgt nach den allgemeinen gültigen Regeln der Bewertungslehre in Deutschland. Für die Bewertung des Grund und Bodens bedeutet dies, dass auf die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses (hier: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren) zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss im Kreis Düren hat für Morschenich zum 01.01.2012 einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 105 €/m² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei) entsprechend der Definition eines Richtwertgrundstückes* veröffentlicht. Dieser o.g. Bodenrichtwert spiegelt den unbeeinflussten Markt ohne Einflüsse des Braunkohlenabbaus wider. Grundlage zur Ermittlung des Bodenrichtwerts ist das von der Gemeinde Merzenich beauftragte Gutachten des Gutachterausschusses im Kreis Düren vom 21.04.2010, indem der Gutachterausschuss auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgreift, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung durch den Tagebau vorhandener Vorwirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen.

Im Umsiedlungszeitraum wird für die Grundstücksbewertung für Wohnbauland in Morschenich der Bodenrichtwert 105 €/m² zu Grunde gelegt und gilt auch für den „wertgleichen Tausch“ in Morschenich-Neu (s. Kap. 1.2.2). Sofern der Gutachterausschuss bei Marktveränderungen eine Anpassung des Bodenwertes vornimmt, gilt diese nur für den Fall, dass keine Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt.

1.3.2 Übliche Bewertungspraxis

Auf der Basis der unter 1.3.1 beschriebenen amtlichen Bodenrichtwerte wurde gutachterlich ein Bodenwertmodell für Morschenich entsprechend der RR 2010 Kap. 4.2.1 erarbeitet. Die entsprechende Bodenwertkarte Morschenich liegt als Anlage 1 bei.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnbauland in Höhe von 105 €/m² gilt i.d.R. für voll erschlossene Baugrundstücke in Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Tiefe von 35 m. Der daran anschließende Grundstücksbereich wird entsprechend seiner Nutzbarkeit als Hinterland I/Gartenland auf Basis des Gutachterausschusses im Kreis Düren bis zu einer Tiefe von 60 m unter Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten von Morschenich mit 30 €/m²

* Dieser zonale Bodenrichtwert gilt entsprechend der Definition des Gutachterausschusses für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke (baureifes Land), mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Das rechteckige Regelgrundstück hat dabei eine Tiefe von 35 m bei einer Größe von 525 m² (entspricht einer Breite von 15 m). Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

bewertet, Flächen von Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m (Hinterland II) werden mit 12 €/m² bewertet.

In Teilbereichen besteht bei Hinterland eine Bauerwartung (sogenanntes Werdendes Bauland). Für diese Bereiche ist gutachterlich ein Bodenwert in Höhe von 47 €/m² und 61 €/m² ermittelt worden; die Bodenwertkarte kennzeichnet auch diese Bereiche.

In Morschenich besteht kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Im Einzelfall kann jedoch eine gewerbliche Nutzung vorliegen. Als Grundlage für die Bodenbewertung hat der Gutachter den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbe in der Gemeinde Merzenich i.H.v. 25 €/m² angeführt.

Bei Grundstücken mit gemischter Nutzung (z. B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), sind Einzelfallbetrachtungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der rechtlich zulässigen Nutzung vorzunehmen. Für die jeweiligen Teilflächen gelten die vorgenannten Werte.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Morschenich gelegene Grundstücke ist auf Basis der vorstehenden Regelung ebenso eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen Nutzung vorzunehmen.

Im Bereich „Am Kamp“ befinden sich bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich. Um auch für diese Grundstücke eine einheitliche Bewertungsgrundlage zu schaffen, wurde dieser Bereich in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen. Aufgrund der Außenbereichslage wurde als erschließungsbeitragsfreier Wert für Wohnbauland gutachterlich 81 €/m² für ein voll erschlossenes Baugrundstück bis zu einer Tiefe von 35 m ermittelt. Für den daran anschließenden Grundstücksbereich wurde entsprechend seiner Nutzbarkeit als Hinterland I/Gartenland bis zu einer Tiefe von 60 m ein Wert von 23 €/m² und für Flächen von Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m für Hinterland II ein Wert von 9 €/m² ermittelt. Diese Regelung gilt auch für Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile „Im Roosfelde“ im Außenbereich, die in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen wurden.

Für gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung – s. Anlage 1) gilt für ein vollerschlossenes Grundstück ein Wert von 17,50 €/m².

Unbebaute Grundstücke werden zum jeweils aktuellen Verkehrswert (Marktwert) entschädigt.

Hinsichtlich der Vorgehensweise bei Kleinkläranlagen wird auf die Revierweite Regelung Kap. 4.2.2 verwiesen.

1.3.3 Entschädigungspraxis

Der zum 01.01.2012 veröffentlichte Bodenrichtwert für Wohnbauland in Höhe von 105 €/m² sowie die unter Kap. 1.3.2 daraus abgeleiteten Werte gelten im Umsiedlungszeitraum in Morschenich unter der Voraussetzung einer Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung, also der „tauschweisen“ Übertragung eines

Ersatzgrundstückes in Morschenich-Neu. Bei keiner Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung gelten die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte und die daraus abgeleiteten Werte, derzeit der o.g. Bodenrichtwert und daraus abgeleitete Werte (s. Kap. 1.3.2).

Zur Ermittlung der Zulage „besondere Bodenbewertung“ nach der Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 (s. auch RR Kap. 4.2.2) setzt die RWE Power AG in ihrem Entschädigungsangebot bei erschließungs- und KAG-beitragsfreien Wohn-/Mischbaugrundstücken im Bereich zwischen 35 – 40 m Tiefe den Bodenrichtwert von 105 €/m² an und nicht den Hinterlandwert von 30 €/m².

Gleichermaßen wird für die bebauten Wohnbaugrundstücke „Am Kamp“ unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich die Zulage „besondere Bodenbewertung“ durch Ansatz des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes von 81 €/m² auch im Bereich von 35 - 40 m Tiefe angesetzt.

Für die weiteren Flächen erfolgt die Bewertung wie in Kapitel 1.3.2 beschrieben.

Diese Regelung gilt auch für alle anderen Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile „Im Roosfelde“ im Außenbereich, die in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen wurden.

1.4 Ersatzgrundstücke in Morschenich-Neu

1.4.1 Bewertung der Ersatzgrundstücke

Um auch in Morschenich-Neu eine einheitliche und nachvollziehbare Bewertung und eine Grundlage für den wertgleichen Tausch bebauter Grundstücke zu schaffen, gilt das Bodenwertmodell von Morschenich (s. Kap. 1.3.2) auch für Morschenich-Neu (s. Anlage 2).

Dies bedeutet für vollerschlossene Wohn- und Mischbaugrundstücke, dass hier im Zuge der Umsiedlung gemäß o.g. Regelungen der Bodenwert für Wohnen bis 35 m Tiefe mit 105 €/m² berechnet wird; für darüber hinaus gehende Flächen erfolgt ein Ansatz als Hinterland I/Gartenland bis zu einer Tiefe von 60 m mit 30 €/m² und für Flächen von Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m (Hinterland II) mit 12 €/m².

Entsprechend gilt für die bebauten Wohnbaugrundstücke „Am Kamp“ in Morschenich, dass der Erwerb eines Ersatzgrundstückes bis 35 m Tiefe in Höhe von 81 €/m² und für darüber hinaus gehende Flächen als Hinterland I/Gartenland bis zu einer Tiefe von 60 m mit 23 €/m²; Flächen von Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m (Hinterland II) mit 9 €/m² erfolgt. Diese Regelung gilt auch für Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile „Im Roosfelde“ im Außenbereich, die in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen wurden.

1.4.2 Zukaufregelung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Morschenich-Neu zu Merzenich ist zu erwarten, dass der Bodenrichtwert von Morschenich-Neu höher sein wird als in Morschenich; der konkrete Bodenrichtwert für Morschenich-Neu wird vom Kreis-

gutachterausschuss im Kreis Düren vor Umsiedlungsbeginn ermittelt und veröffentlicht.

Wie unter Kapitel 1.2.2 zuvor beschrieben, werden im Rahmen des „wertgleichen Tauschs“ die Werte der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens vom alten auf den neuen Ort übertragen.

Altgrundstücke mit einer Frontbreite bis einschließlich 18,50 m*:

Bei Altgrundstücken mit einer Breite bis einschließlich 18,50 m ist ein Zukauf zu den Preisverhältnissen von Morschenich bis zu einer Grundstücksbreite von 20,00 m möglich, wobei eine Gesamtgrundstücksgröße von 750 m² nicht überschritten werden darf; bei Altgrundstücken die bereits größer als 750 m² sind, gilt, dass die alte Grundstücksgröße nicht überschritten werden darf.

Altgrundstücke mit einer Frontbreite größer als 18,50 m*:

Es kann ein Zukauf von 1,50 m zusätzlicher Frontbreite im Vergleich zur Frontbreite des alten Grundstückes zu den Preisverhältnissen von Morschenich erfolgen.

Ein darüber hinaus gehender Zukauf ist unabhängig von der Frontbreite grundsätzlich nur unter dem Vorbehalt realisierbar, dass nach erfolgter Grundstücksvormerkung ausreichend Flächen am Umsiedlungsstandort verfügbar sind.

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

Beim Zukauf von Hinterland/Gartenland wird grundsätzlich der jeweilige Wert von Morschenich zu Grunde gelegt.

Sofern ein Umsiedler am Umsiedlungsort 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 Regelung kommt zum Tragen, soweit das Ersatzgrundstück eine Fläche von 250 m² insgesamt nicht überschreitet (siehe Kap. 4.4 RR).

1.4.3 Hinweise zur Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe erfolgt über ein mehrstufiges sogenanntes Grundstücksvormerkverfahren.

Das Verfahren wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG erarbeitet und vor Beginn der gemeinsamen Umsiedlung gestartet. Hierbei

* Bemessung der Frontbreite s. Kap. 1.2.1, S. 4.

haben die Umsiedler die Möglichkeit, Grundstückswünsche abzugeben. Anschließend erfolgt in verschiedenen Schritten die Zuteilung der Grundstücke. Die Umsiedler haben auch später nach Abschluss des Verfahrens Gelegenheit, soweit noch freie Grundstücke verfügbar sind, das für sie vorgemerkte Ersatzgrundstück zu tauschen.

Die sogenannte Grundstücksvormerkung ermöglicht den Umsiedlern, für ihr derzeitiges bebautes und selbstgenutztes Anwesen am Umsiedlungsstandort, ein Ersatzgrundstück auszuwählen.

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 hinsichtlich des Grundstücksanspruchs eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung vorzunehmen.

Über das konkrete Verfahren wird rechtzeitig informiert. Für unregelmäßig geschnittene oder gemischt genutzte Grundstücke wird eine gesonderte Beratung vor Abgabe der Grundstückswünsche angeboten.

Sobald der Bedarf an Grundstücken aus der Umsiedlung (Eigentümer und Mieter) (s. Kap. 1.2.1) verlässlich feststeht und eine freie Vergabe der Grundstücke möglich ist, wird Kindern von Umsiedlern der Grundstückskauf in Morschenich-Neu zur Errichtung eines selbstgenutzten Einfamilienhauses ermöglicht; der Grundstückskauf erfolgt entsprechend den Bedingungen zur Vergabe von Grundstücken an Mieter, die Umsiedler sind (s. Revierweite Regelung Kap. 3.3 Säule 2).

Für die Grundstückseigentümer gilt die vorstehende Zukaufregelung (s. Kap. 1.4.2) als maximaler Grundstücksanspruch im Rahmen der Grundstücksvormerkung. Eine darüberhinausgehende Vormerkung entsprechender Grundstücksflächen kann erst erfolgen, wenn feststeht, dass ausreichend Flächen in Morschenich-Neu zur Verfügung stehen.

Über die weitere Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken in Morschenich-Neu im Zeitraum der Umsiedlung wird dann zeitnah zwischen der RWE Power AG und der Gemeinde Merzenich entschieden.

2. Information und Beratung

Die RWE Power AG wird mit einem Team von Ansprechpartnern die umfassende und begleitende Information der Umsiedler fortsetzen und die Umsiedlerinnen und Umsiedler rechtzeitig und bedarfsgerecht im Rahmen von Bürgerversammlungen und gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen als auch in Einzelberatungen informieren.

Beratungsbüro in Morschenich

Darüber hinaus wird ab Oktober 2012 ein Informationsbüro in der Ortslage Morschenich eingerichtet. Hier kann der Umsiedler alle mit der Umsiedlung

zusammenhängenden Fragen klären und erhält z.B. eine persönliche Erläuterung über den Ablauf der Umsiedlung oder über die Entschädigungspraxis.

Bauberatung

In Abstimmung mit der Gemeinde Merzenich bietet die RWE Power AG rechtzeitig zum Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine kostenlose Bauberatung für die Umsiedlerinnen und Umsiedler an, die neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung gewährleisten soll.

Energieberatung

Im Weiteren wird eine kostenlose Energieberatung mit den nachfolgenden zwei Bausteinen angeboten. Ggf. können auch öffentliche Förderungen beim Neubau zum Tragen kommen. Die Energieberatung informiert auch hier über die jeweils geltenden Möglichkeiten.

Baustein 1 – 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 – 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.

Sonstige Beratungsangebote

Über das seit März 2009 erscheinende „InfoMorUm“ der Gemeinde Merzenich werden die umsiedlungsrelevanten Themen darüber hinaus auch weiterhin an die Morschenicher Haushalte kommuniziert. Daneben werden Informationen über die Internetseiten der Gemeinde Merzenich als auch von der RWE Power AG angeboten.

Weitere Beratungsangebote können bei Bedarf im Verlauf des weiteren Verfahrens zwischen der Gemeinde Merzenich und der RWE Power AG abgestimmt werden.

* KfW...Kreditanstalt für Wiederaufbau.

3. Ortsumfassende Bewertungsansätze für die Wertermittlung der Einzelanwesen

Ein zutreffendes nachvollziehbares Gutachten ist wichtige Grundlage für die Ermittlung der Entschädigung. Um transparente und vergleichbare Wertermittlungen für die Einzelanwesen sicherzustellen, wurde im Auftrag der Bezirksregierung Köln durch ein Expertengremium der „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ aus Mai 2011 erarbeitet. Der Handlungsleitfaden ist Bestandteil des Leistungsbildes für die Erstellung von Wertgutachten für die Einzelanwesen im Zusammenhang mit der Umsiedlung von Morschenich (Kap. 2.2.1 RR).

4. Mieterhandlungskonzept

Das „Konzept zur Versorgung der Mieter“ (Mieterhandlungskonzept) ist darauf ausgerichtet, dass auch Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können. Für die Versorgung der Mieter sind in den Säulen 1, 3 und 4 verschiedene Möglichkeiten zur Sicherstellung von zeitgerechtem Ersatzwohnraum dargestellt: Darin sind Vorgaben zur Miethöhe enthalten, die sich auf die Miethöhe des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beziehen (Kap.3 RR). Die betreffende Miete beträgt derzeit im Gemeindegebiet Merzenich 4,85 €/m².

Zudem soll es im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung ermöglicht werden, bestehende Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter/ Mieter) auf den neuen Ort zu übertragen. Mit diesem Ziel richtet sich Säule 1 des Mieterhandlungskonzeptes an die Vermieter aus Morschenich, die vorrangig für Ihre eigenen Mieter Ersatzwohnraum erstellen. Wie bereits unter Kapitel 1.2 beschrieben, haben Eigentümer von Mietanwesen in Morschenich zur Errichtung von Mietwohnraum für berechnigte (eigene) Mieter Anspruch auf ein Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu auf Basis des wertgleichen Tausches.

Für weitere Informationen wird auf das Kap. 3 der Revierweiten Regelung verwiesen.

5. Glasfasernetz in Morschenich-Neu / Ummeldung Telefon bzw. Internetanschluss

Der Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu soll mit einem modernen Breitbandnetz ausgestattet werden. Aus diesem Grund werden die Gemeinde Merzenich und die RWE Power AG gemeinsam mit verschiedenen Telekommunikationsanbietern Gespräche über eine Versorgung des Umsiedlungsstandortes führen.

Die durch den Umzug entstehenden Ummeldekosten für den Internet- bzw. Telefonanschluss werden pauschal mit einem Betrag in Höhe von 60 € pro Wohneinheit entschädigt.

Die bei einem Neubau entstehenden Kosten für die Herstellung eines Telekommunikationshausanschlusses im Umfang des Anschlusses am Altort Morschenich, werden auf Nachweis des Neubaus pauschal mit einem Betrag in Höhe der jeweils zum Zeitpunkt des Umzugs aktuellen Herstellungskosten (derzeit 400,00 €) je Anwesen entschädigt.

6. Ermittlung Zulage für Aufwuchs

Die Zulage Aufwuchs und deren Ermittlung wird im Kap. 6.3 der „RR 2010“ ausführlich erläutert. Demnach erfasst im zeitlichen Zusammenhang mit Erstellung der Bestandsaufnahme ein von der RWE Power AG beauftragter regionaler Gartenbaufachmann den vorhandenen Aufwuchs im Garten der selbstgenutzten Anwesen und ordnet die vorhandenen Pflanzen in 11 Kategorien der unten anstehenden Tabelle ein 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 des Anwesens bereits ein Wertansatz für besonderen Aufwuchs enthalten, erfolgt bei der Zulage Aufwuchs ein Abzug in Höhe dieses Verkehrswertanteils.

Für die Umsiedlung Morschenich findet nachstehende Tabelle Anwendung:

Kategorie	handelsübliche Größe	Anzahl	EP inkl. Pflege	Pflanzkosten	Kosten	Ermittlung der Zulage Aufwuchs
Laubbäume (solitär)	14 / 16 cm (Stammumfang in 1m Höhe)	Stck.	315,00 €	112,84 €	428 €/Stück	Anzahl x Kosten
Nadelbäume (solitär)	125 – 150 cm Höhe	Stck.	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Obstbäume (solitär)	12 / 14 cm (Stammumfang in 1m Höhe)	Stck.	130,00 €	46,16 €	177 €/Stück	Anzahl x Kosten
Laubholzhecken > 1m	125 – 150 cm Höhe	lfd. m	55,00 €	20,52 €	76 €/lfdm	Anzahl x Kosten
Nadelholzhecken > 1 m	125 – 150 cm Höhe	lfd. m	134,00 €	47,19 €	182 €/ lfdm	Anzahl x Kosten
Hecken ≤ 1 m	60 – 80 cm Höhe	lfd. m	70,00 €	25,65 €	96 €/ lfdm	Anzahl x Kosten
Sträucher > 1,5 m	100 – 125 cm Höhe	Stck.	48,00 €	17,44 €	66 €/ Stück	Anzahl x Kosten
Sträucher ≤ 1,5 m	60 – 80 cm Höhe	Stck.	33,00 €	12,31 €	46 €/ Stück	Anzahl x Kosten
Stauden, Bodendecker, Kletterpflanzen		m ²	12,00 €	4,62 €	17 €/m²	Anzahl x Kosten
Rosen		Stck.	6,30 €	2,26 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen		m ²			7 €/m²	Anzahl x Kosten

7. Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück in Morschenich-Neu

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu wurde im März 2012 eine Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrunduntersuchungen im Umsiedlungsstandort vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH im Auftrag der RWE Power AG erarbeitet. Die Geotechnische Stellungnahme kann auf Wunsch bei der Gemeinde Merzenich 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 Architekten/Statiker und Ausführende nicht von Ihrer Verpflichtung, eine eigene fachliche Einschätzung zum Baugrund vorzunehmen. Bestehen danach fachlich begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrundes, so erhält die RWE Power AG die Möglichkeit, vor Ort selber die Baugrundeignung zu überprüfen. Das Ergebnis der RWE Power-seitigen Überprüfung wird dem Umsiedler schriftlich mitgeteilt. Soweit vorliegend wird das Baugrundgutachten des Umsiedlers in die Prüfung einbezogen.

Auf dieser Grundlage wird die RWE Power AG 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 eines für die weitere Überprüfung geeigneten 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 die des Altanwesens nicht wesentlich überschreitet. Der bauleitende Architekt des Umsiedlers wird hierdurch von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Bauherrn nicht entbunden.

8. Höhenlage Straßen – Gebäude

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht in weit überwiegenden Teilen von Morschenich-Neu dem üblichen Maß.

Diese Höhenlagen werden in den Unterlagen zur Grundstücksvormerkung beschrieben, so dass jeder Umsiedler hierüber vor der Entscheidung für ein Grundstück ausreichend 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.

9. Zulage für Inspektionsöffnung (Revisionsschacht) Niederschlagswasser

Während das Schmutz- und Niederschlagswasser im Umsiedlungsort Morschenich im Mischsystem abgeleitet wird, ist es aufgrund gesetzlicher Anforderungen für den Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu erforderlich, im Trennsystem zu entwässern. Gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Merzenich (Stand Dezember 2008) ist beim Trennsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser herzustellen und jeweils eine geeignete Inspektionsöffnung außerhalb des Gebäudes (alternativ Revisionsschacht) einzubauen. Während die Herstellung einer Inspektions-

öffnung bzw. des Revisionsschachtes für den Schmutzwasserkanal durch die Entschädigung der Inspektionsöffnung bzw. des Revisionsschachtes auf dem Grundstück am Umsiedlungsort Morschenich gesichert ist, werden die Mehrkosten für die Herstellung einer Inspektionsöffnung bzw. (Revisionsschacht) für den Regenwasserkanal übernommen. Und zwar werden die Kosten auf Nachweis der Herstellung einer zweiten Inspektionsöffnung (Revisionsschacht) pauschal mit einem Betrag von 1.000 € pro Anwesen erstattet.

10. Unterstützung nachhaltigen Bauens

In Zeiten demographischer Veränderungen, steigender Energiekosten und einem wachsenden Bewusstsein für die Erhaltung der Umwelt mit einem sparsamen Verbrauch von Rohstoffen gewinnt die Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen immer mehr an Bedeutung. Nachhaltige Gebäude sind wirtschaftlich effizient, umweltfreundlich, ressourcenschonend, fügen sich in ihr Umfeld ein und sind für die Nutzer behaglich und gesund. Dadurch erhalten nachhaltige Gebäude langfristig eine hohe Wertstabilität für Eigentümer und Nutzer. Die RWE Power AG informiert daher vor und während der Umsiedlung umfassend über die Chancen einer nachhaltigen Planung für Morschenich-Neu und für die privaten Anwesen im Hinblick auf zukunftsfähiges, energiesparendes und umweltbewusstes Bauen. Das Beratungsangebot setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

- Grundsätzlich werden die Bürger im Rahmen der Umsiedlungsplanung kontinuierlich in die Planungen des neuen Ortes einbezogen, um Chancen einer nachhaltigen Planung frühzeitig und umfassend darzustellen und für deren Nutzung zu werben.
- Neben der städtebaulichen Planung stehen auch Fragen der künftigen Wärmeversorgung im Vordergrund. Um die Chancen einer **nachhaltigen Energieversorgung** zu erkennen, werden folgende Leistungen durch die RWE Power AG erbracht:
 - Die Fachjury zur Auswahl des städtebaulichen Entwurfs wurde um einen Energiefachmann, der die Entwürfe hinsichtlich ihrer energetischen Bilanz überprüfte und optimierte (z.B. Ausrichtung der Gebäude), ergänzt.
 - Im Rahmen der Bauleitplanung erstellte ein Gutachter im Auftrag der RWE Power AG frühzeitig ein Energiekonzept, in dem zentrale und dezentrale Wärmeversorgungsvarianten auf ihre Eignung untersucht werden. Das Energiekonzept kann auf Wunsch bei der Gemeinde Merzenich eingesehen werden.
 - Die Ergebnisse des Energiekonzeptes werden den Bürgern und möglichen Versorgern präsentiert und mit ihnen diskutiert, um die Entscheidungsgrundlage für eine zentrale oder eine dezentrale Wärmeversorgungsvariante zu schaffen.
 - Für die Planung und Realisierung der Einzelbauvorhaben wird eine kostenlose, umfassende und qualifizierte Energieberatung (s. Kap. 2) angeboten, die auch bei der Beantragung von Fördermitteln für den Neubau Hilfe leistet.

- Für die Planung und Realisierung der Einzelbauvorhaben wird eine kostenlose, umfassende und **qualifizierte Bauberatung** (s. Kap. 2) angeboten, die bei gestalterischen, bautechnischen und bauwirtschaftlichen Fragen Unterstützung leistet (z.B. barrierefreies Bauen, generationsübergreifendes flexibles Bauen, schadstoffarme Gebäude, Verwendung regionaler Baustoffe, Brauchwasser-nutzung etc.).
- Sollte seitens des Gesetzgebers eine neue Energieeinsparverordnung rechtskräftig werden, wird die Gemeinde Merzenich gemeinsam mit RWE Power schnellst möglich eine diesbezügliche Überprüfung der Entschädigung im Rahmen der „Revierweiten Regelung“ bei der Bezirksregierung Köln beantragen. Sollten Umsiedler nach Rechtskraft der EnEV und vor der Vorlage der Ergebnisse der Überprüfung durch die Bezirksregierung Köln ihr Ersatzanwesen nachweislich nach den EnEV-Vorgaben in Morschenich-Neu errichten, so wird sichergestellt, dass die Ergebnisse der Überprüfung nachträglich auch für diese Vorhaben Anwendung finden werden. Ziel ist sicherzustellen, dass sich daraus im Sinne eines Vorteils-/Nachteilsausgleichs für die Umsiedler von Morschenich keine finanziellen Nachteile ergeben.

11. **Verkipfung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete**

Dem Umsiedler wird für die Gestaltung des Ersatzgrundstückes in Morschenich-Neu für den bei den Baumaßnahmen in Morschenich-Neu nicht mehr benötigten unbelasteten Bodenaushub (AVV¹ 170504, Zuordnungswert W0/ZO²) die kostenfreie Verkipfung bis zu maximal 500 m³ in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke ermöglicht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Gestaltung des Ersatzanwesens in Morschenich-Neu bis zu 250 m³ Füllkies kostenfrei zu erhalten (nur Material).

Weiterhin wird in Morschenich-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 Morschenich-Neu abholen können.

Über das konkrete Verfahren wird rechtzeitig informiert.

¹ AVV...Abfallverzeichnis-Verordnung.

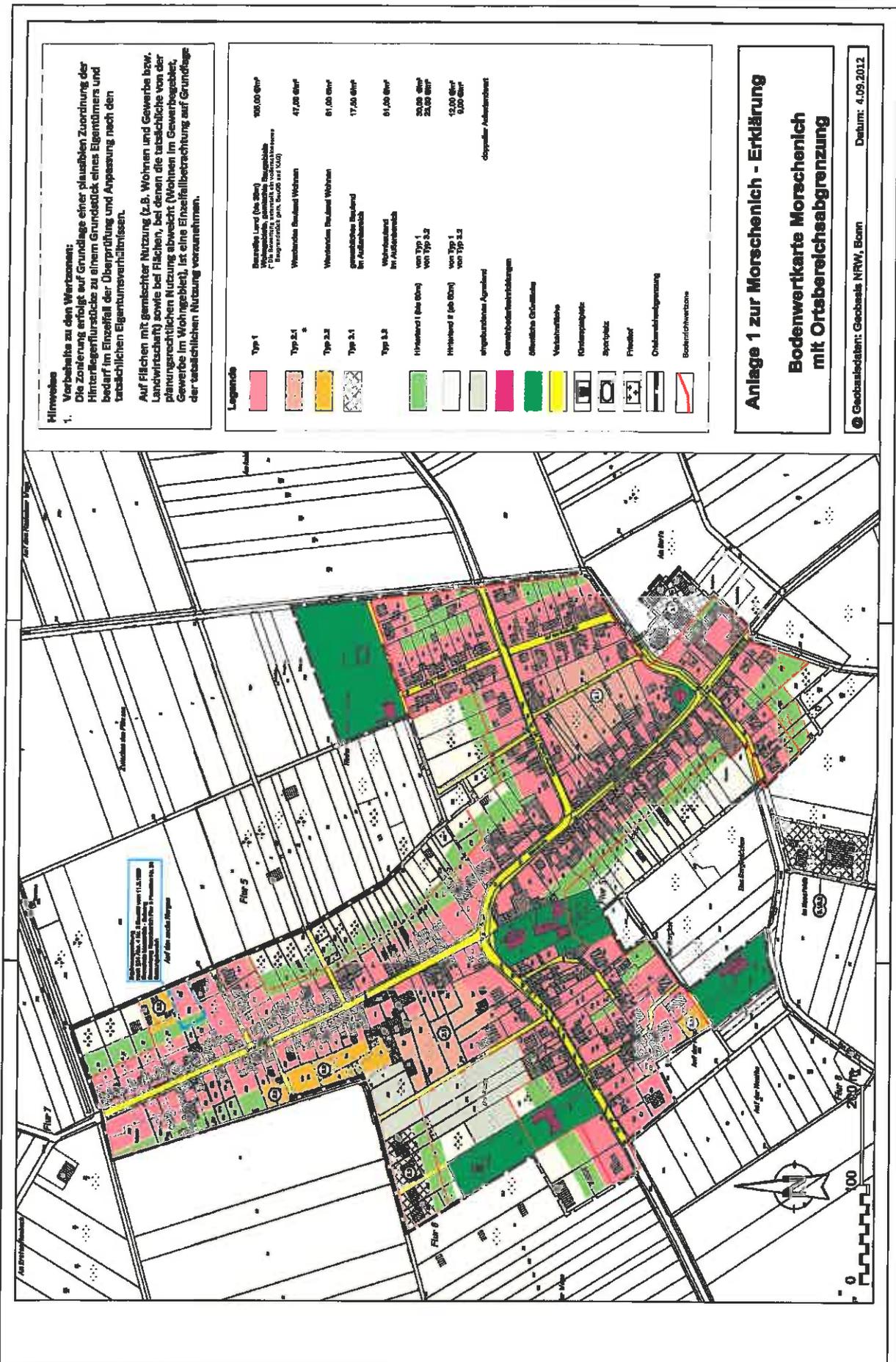
² Zuordnungswerte nach Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA).

Anlagen zur Morschenich-Erklärung

Anlage 1 Bodenwertkarte Morschenich mit Ortsbereichsabgrenzung

Anlage 2 Schematische Darstellung der Bodenwerte für Morschenich
und Morschenich-Neu





Mitrovaben

1. Vorbehalte zu den Wertebereichen:
 Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterlegungsfläche zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigenverhältnissen.
 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.

Legende

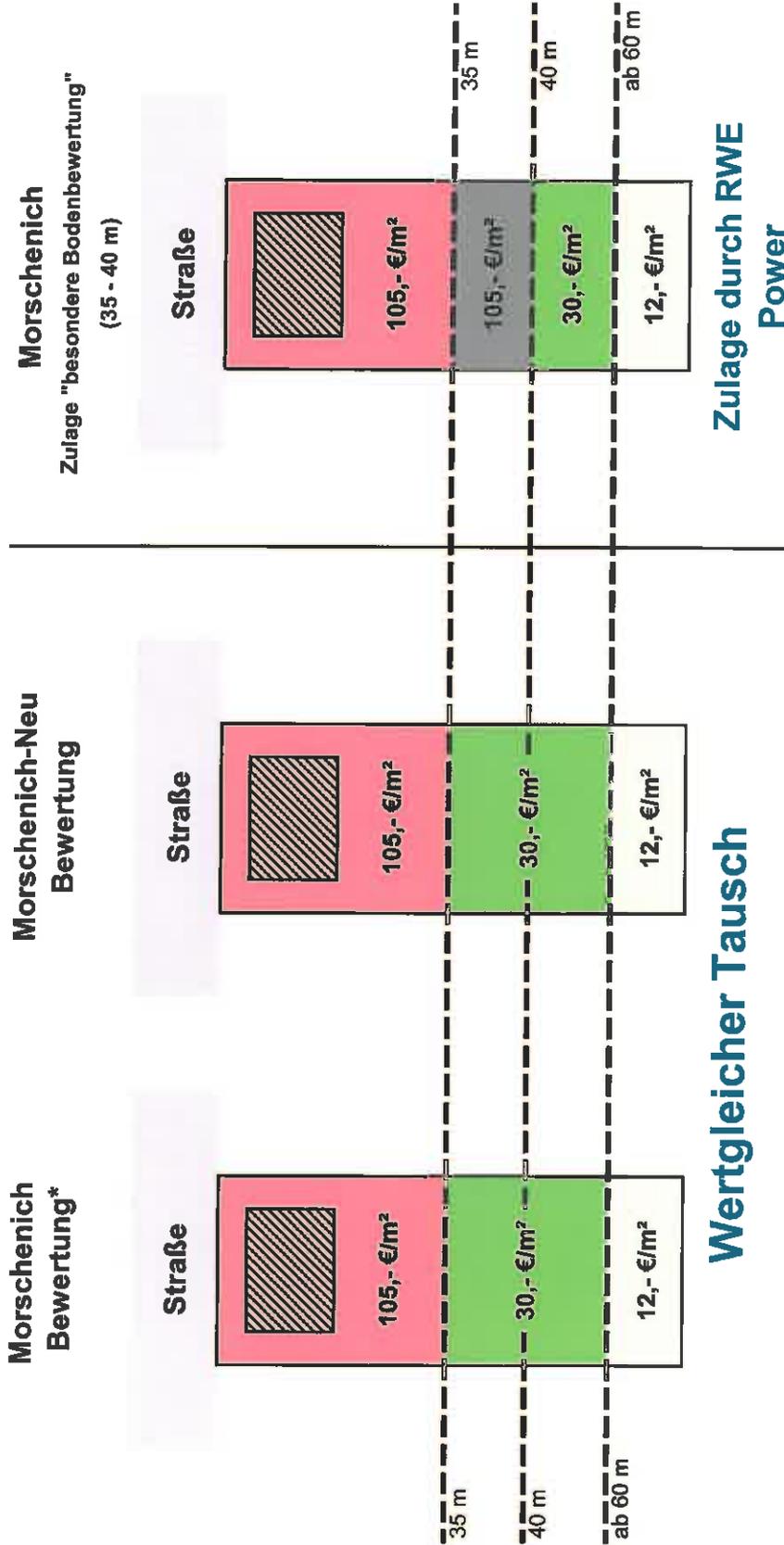
Typ 1	100,00 €/m²	Bestandenes Land (bis 20m) Bestandsfläche
Typ 2.1	47,00 €/m²	Die Bestandsfläche innerhalb der vorgeschriebenen Bebauungsfläche (z.B. Grundstücken, die nicht bebaut sind)
Typ 2.2	61,00 €/m²	Wohnbereich Bestand Wohnbau
Typ 3.1	17,00 €/m²	Wohnbereich Bestand Wohnbau
Typ 3.2	61,00 €/m²	Wohnbereich Bestand Wohnbau im Außenbereich
Typ 3.3	61,00 €/m²	Wohnbereich Bestand Wohnbau im Außenbereich
Hinterland (bis über)	50,00 €/m²	von Typ 1
Hinterland (ab über)	20,00 €/m²	von Typ 3.2
eingelagertes Agrarland	10,00 €/m²	von Typ 1
Gemeinschaftsflächen	0,00 €/m²	von Typ 3.3
Gewerbliche Grünflächen		Coppyland Außenbereich
Verkehrsfläche		
Kreisverkehrsfläche		
Sportplatz		
Freizeitanlage		
Ortsbereichsgrenzung		
Bestandsverteilung		

Anlage 1 zur Morschenich - Erklärung
Bodenwertkarte Morschenich
mit Ortsbereichsgrenzung

Geobasisdaten: Geobasis NRW, Bonn Datum: 4.09.2012

Handwritten signature

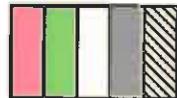
Schematische Darstellung der Bodenwerte für Morschenich und Morschenich-Neu



Zulage durch RWE Power

Wertgleicher Tausch

Legende:



- Baureifes Land
- Hinterland I
- Hinterland II
- Zulage von RWE Power nach Entschädigungserklärung 03.02.2004
- Wohnhaus

*wird ergänzt durch die Bodenwertkarte "Morschenich", bedarf im Einzelfall der Überprüfung
 Hinweis: Die schematische Darstellung bezieht sich nur auf Wohnbebauung. Bei gemischt oder gewerblich genutzten Grundstücken ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.