

# Im Dialog

Ausgabe 21, Juni 2018

## Informationen zu Grundstückshöhen, Erdbauarbeiten und Gründung eines Bauwerkes am Umsiedlungsstandort

Hinsichtlich der Höhenlage einzelner Grundstücke bezogen auf die fertige Straße am Umsiedlungsstandort hat Bürgermeister Peter Jansen sowie Mitarbeiter aus dem Fachdezernat im Rathaus im Nachgang zum Umsiedlerforum mit anschließender Ortsbegehungen mit einigen wenigen Bauherrinnen / Bauherren in persönlichen Einzelgesprächen das Thema Grundstückshöhen, Erdbauarbeiten und Gründung eines Bauwerkes erörtert. Vielen Dank für die sachlichen und konstruktiven Gespräche.

Ebenso hatte der Bürgermeister einige persönliche Kontakte im Umsiedlungsstandort für einen Austausch genutzt. Aus den Gesprächen zeigte sich, dass es in wenigen Fällen sehr spezifische im Einzelfall nur zu klärende Fragen gab; ansonsten es aber eher typische Fragen waren, die es auch in den vorangegangenen Umsiedlungen gegeben hat und auch dort in Einzellabstimmungen zwischen den Umsiedlern und RWE Power oft geregelt wurden. Scheinbar ist bei dieser Umsiedlung der Kommunikationsweg anders. Aber gerne stehen wir im Rathaus im Bedarfsfall für eine Ermittlung im Einzelfall zur Verfügung. Einige Themen haben sich aber immer wiederholt.

Die aufgeworfenen Problemstellungen und Fragen von allgemeinem Interesse möchten wir in diesem Bürgerbrief aufgreifen und zur Sachaufklärung beitragen.



Gründung eines Hauses auf frostsicherem Gründungspolster mit Plattengründung

### Höhenlage der Grundstücke bezogen auf die fertige Straße

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht in weit überwiegenden Teilen des Umsiedlungsstandortes dem üblichen Maß (vgl. OR 2015, Kap. 6.2: Höhenlage Straße – Gebäude).

Die von der Stadt Erkelenz initiierte Überprüfung der Höhensituation bestätigt, dass 98 Prozent der Grundstücke im Umsiedlungsstandort mit der Höhensituation HS 1 und HS 2 diesem üblichen Maß entsprechen (s.a. Schreiben der RWE Power AG vom 30.01.2018 zur Erstattung von Mehrgründungskosten).

## Hinweise / Regelungen

Revierweite Regelung 2015, Kap. 3.2.4:

Grundstücksbezogene Aufwandspauschale 5.500 – 10.000 Euro

Ortsspezifische Regelung 2015, Kap. 6.2: Höhenlage Straße – Gebäude

- ▶ Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht in weit überwiegenderen Teilen des Umsiedlungsstandortes dem üblichen Maß.
- ▶ Hinweis auf Unterlagen zur Grundstücksvormerkung
- ▶ Hinweis auf empfohlene Bauweisen (Unterkellerung)
- ▶ Hinweis auf Beratungsangebote

RWE Power AG 2018: Erstattung von Mehrgründungskosten

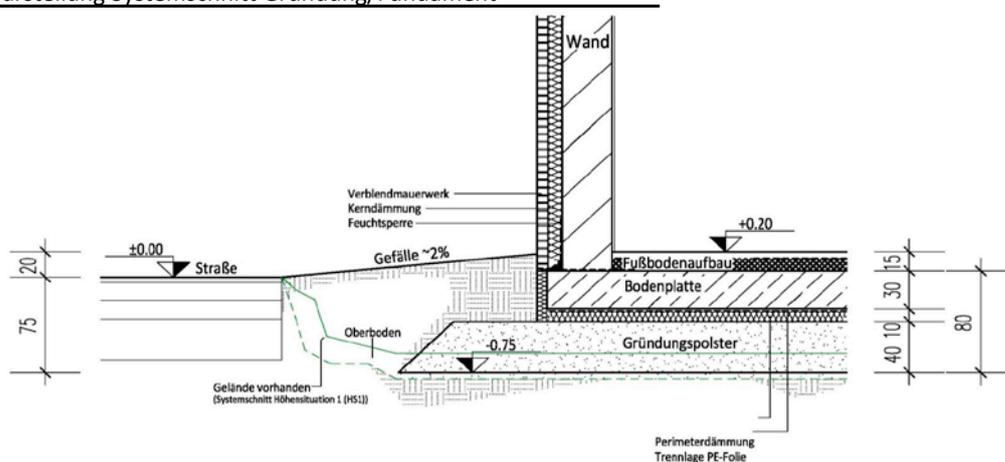
- ▶ Überprüfung der Höhensituation  $81\% = \text{HS } 1 / 17\% = \text{HS } 2 / 2\% = \text{HS } 3$
- ▶ Tragfähigkeit der Bodens
- ▶ Höhenabweichungen
- ▶ Gesonderte Betrachtung landwirtschaftlicher/gewerblicher Grundstücke

## Erdarbeiten und Gründung eines Bauwerkes (Keine Unterkellerung)

Die Gründung eines Bauwerkes hat stets frostsicher zu erfolgen. Hierzu ist in der Regel zunächst der Oberboden in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 40 cm abzutragen. Danach

erfolgt der Einbau eines frostsicheren Gründungspolsters bei Nichtunterkellerung des Hauses.

### Beispielhafte Darstellung Systemschnitt Gründung/Fundament



<b>Fußbodenaufbau</b>	=	<b>0,15m</b>
<b>Gründung</b>		
1. <b>Bodenplatte</b>	=	<b>0,30m</b>
2. <b>Dämmung</b>	=	<b>0,10m</b>
3. <b>Gründungspolster</b>	=	<b>0,40m</b>
Gründung min. 80cm; bei Bedarf jedoch mehr		

Systemaufbau,  
Detailvorgabe gem. Statik- und Wärmeschutznachweis  
Gründung nach statischer Erfordernis  
Grundsätzlich Abtragen des Oberbodens (ca. 20cm)

**Aufbau gesamt** = **0,95m**

**Abtragen des Oberbodens** **0,20m**

ggf. Auffüllen der Hohlräume mit Kies bis zum gewachsenen Boden  
Differenz OK StraÙe/OK Fertigfußboden **0,20m**

### Systemschnitt Plattenfundament mit Gründungspolster



Frostsicheres Gründungspolster (frostsichere Mindesttiefe von 80 cm)



Bodenplatte und Dämmung

**Hinweis:** Um eine technisch geeignete und wirtschaftlich vernünftige Gründungsart unter Gewährleistung der Frostsicherheit zu wählen sind entsprechende Prüfungen und Beurteilungen des Baugrundes unerlässlich. Eine Baugrunduntersuchung für Ihr Grundstück wird daher empfohlen; auch ggf. als Nachweis gegenüber der RWE Power AG zur Erstattung von bautechnisch notwendigen Mehrgründungskosten.

**Tipp:** Nutzen Sie bei Fragen oder Unsicherheit das kostenlose Angebot der Bauberater. Lassen Sie zum Beispiel das Angebot über Erdbauarbeiten aus bautechnischer und bauwirtschaftlicher Sicht fachlich überprüfen. Es hat sich in Einzelfällen gezeigt, dass es Fertighaushersteller oder Bauträger gibt, die bei der Position „Erdbauarbeiten und Gründungen“ mit einem Pauschalangebot werben ohne Prüfung der bautechnischen Erforderlichkeit. Im Nachgang kam es dann zu Kostenstellungen mit dem Zusatz „Mehrkosten“.

## Auffüllen des Gartens mit Mutterboden

Um den Höhenunterschied hinter dem Haus z.B. zwischen Terrasse und hinterer Grundstücksgrenze anzugleichen steht Ihnen der abgeschobene Oberboden aus dem Baufenster und bei Mehrbedarf die Mutterbodenmiete am Umsiedlungsstandort zur Verfügung.

**Tipp:** Stimmen Sie sich hier mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ab. Sollte die RWE Power AG noch Grundstückseigentümer sein, frage Sie bitte dort an, ob Sie die Abböschung hinter dem Baufenster auf dem RWE-Grundstück vornehmen können, um den Einbau von sogenannten Mauerscheiben / L-Steinen zu vermeiden. Hierdurch konnte z.B. das Angebot von teuren Mauerscheiben / L-Steinen vermieden werden und die Angebotskosten für Erdbauarbeiten und Außenanlagen erheblich reduziert werden.



Grundstücke am öffentlichen Grünzug

# Erweiterung der Bauberatung

Dipl.-Ing. Herbert Höne steht im Beratungsbüro Keyenberg, Zum Riet 10, in persönlichen Gesprächen jeweils donnerstags ab 15:00 Uhr zur Verfügung, um Ihnen Hilfestellung für die Umsetzung des Bauvorhabens zu geben. Diese Beratung ist kostenlos.



Dipl.-Ing. Herbert Höne

Für ggf. erforderliche Einzelfälle wird das Beratungsangebot auch für den planerischen Umgang mit Höhendifferenzen unter Hinzuziehung der Straßen- bzw. Freiraumplaner angeboten. Fragen Sie hierzu Ihren Ansprechpartner der RWE Power AG für die Erwerbsgespräche oder nutzen Sie die offenen Sprechstunden der RWE-Umsiedlungsabteilung im Beratungsbüro Keyenberg.

Im Rahmen der Sprechstunde können Sie Fragen zu allen Belangen der Wiedererrichtung Ihres Wohnraumes und Ihres Umzugs stellen.

Sie können telefonisch unter der Rufnummer [02403.9514723](tel:02403.9514723) oder per E-Mail [h.hoene@herbert-hoene.de](mailto:h.hoene@herbert-hoene.de) vorab einen Termin vereinbaren.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass der Berater keine eigenen wirtschaftlichen Interessen oder Interessen von RWE Power vertritt, sondern eine neutrale Fachberatung vornehmen wird.

Ab Juli 2018 wird das Angebot der Bauberatung auch am Umsiedlungsstandort angeboten, damit Sie Ihre Fragen noch besser vor Ort auf Ihrer Baustelle klären können.

Bauberatung am Umsiedlungsstandort: **Jeden ersten Donnerstag im Monat ab 17:15 Uhr** und auf Anfrage nach telefonischer Vereinbarung.

**Donnerstags, 15:00 – 17:00 Uhr, Beratungsbüro der RWE Power AG, Zum Riet 10, Keyenberg**

Sollten sich bei Ihrem konkreten Bauvorhaben Fragen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften ergeben, sollte auch hier von den Beratungsangeboten der Stadt Erkelenz Gebrauch gemacht werden.

Ansprechpartner: Herr Gemander, Bauaufsichts- und Hochbauamt, Johannismarkt 17, Zimmer 307, Tel. [02431 85-332](tel:02431.85332), E-Mail: [daniel.gemander@erkelenz.de](mailto:daniel.gemander@erkelenz.de)

## Impressum

**Herausgeber und Verfasser:** Stadt Erkelenz; Der Bürgermeister | Johannismarkt 17 | 41812 Erkelenz | Telefon 02431 85-0,

Telefax 02431 70558 | [www.erkelenz.de](http://www.erkelenz.de) **Ansprechpartner:** Stadt Erkelenz | Jürgen Schöbel | Telefon 02431 85305,

Telefax 02431 85307 **Produktion:** der springende punkt kommunikation gmbh, Köln | Telefon 0221 991213-0 | [www.dsp.koeln](http://www.dsp.koeln)