

Im Dialog

Ausgabe 13, Oktober 2015

Vertrag zur Umsiedlung unter Dach und Fach

Erkelenz. Am 25. September 2015 haben Vertreter der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG den Vertrag zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath unterzeichnet. Der Vertrag regelt die Anwendung der sogenannten Ortsspezifischen Regelung für die Umsiedlung dieser Dörfer.

Sie bestimmt in Ergänzung der Revierweiten Regelung 2015 unter anderem die Grundsätze für die Bodenbewertung, die Grundstücksansprüche am neuen Ort und den Neubau von Mietwohnungen für Umsiedler zu tragbaren Mietpreisen. Außerdem enthält sie Förderangebote von der RWE Power AG für den Bau energieeffizienter Wohnhäuser im Passivhausstandard. Die Vereinbarung stellt zudem sicher, dass die Entschädigung der selbstgenutzten Wohnhäuser gleich behandelt wird, unabhängig davon, ob die Eigentümer an der gemeinsamen Umsiedlung an den neuen Standort teilnehmen oder nicht.

„Die Regelungen sind eine solide und für unsere Bürger verlässliche Grundlage für die Erwerbsgespräche, die vorbereitend auf den Umsiedlungsbeginn am 01.12.2016 ab Mitte des nächsten Jahres aufgenommen werden können“, führt Peter Jansen, Bürgermeister der Stadt Erkelenz, aus.

Dem Vertragsabschluss gingen intensive Verhandlungen voraus, in die auch der Bürgerbeirat eingebunden war. „Für die besonderen Belange unserer fünf Orte mussten bürgerfreundliche Lösungen gefunden werden – es war nicht einfach, aber wir haben das geschafft“, berichtet Fredi Schwartz, Vorsitzender des Bürgerbeirats Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath.

Zuvor wurde am 6. Juli 2015 bereits die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ zwischen der Landesregierung NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln und der RWE Power AG, vertraglich vereinbart, die als Grundlage für alle Umsied-



lungen und Umsiedlungsplanungen gilt, die nach dem Abschluss des Vertrages zu dieser Revierweiten Regelung beginnen. „Für ihre Umsiedlung brauchen die Bürger transparente Herangehensweisen.

Sie müssen sicher sein, dass alle angemessen und gleich behandelt werden. Mit den nun vorliegenden Vertragsgrundlagen liegt ein umfassendes Regelwerk hierfür vor“, bilanziert Dr. Hans-Heiner Gotzen die Verhandlungen mit der RWE Power AG.

So umfasst die Ortsspezifische Regelung auch einen Überblick der Ansprechpartner, beantwortet die häufigsten Fragen und nennt die Angebotsstrukturen je nach den Eigentumsverhältnissen der Anwesen. Zudem stehen den Bürgern über die gesamte Dauer der Umsiedlung umfassende Beratungs- und Informationsangebote der Stadt Erkelenz und von der RWE

Power AG zur Verfügung. „Der Vertrag und die Ortsspezifische Regelung sind ein fairer Interessenausgleich. Die Verhandlungen waren sach- und lösungsorientiert, ihr Ergebnis wird allen Beteiligten zugutekommen und die Sozialverträglichkeit des Umsiedlungsverfahrens sichern“, berichtet Alois Herbst, Leiter Umsiedlungen und Flächenmanagement von RWE Power AG. Dr. Lars Kulik, Leiter Braunkohleplanung und -ausrichtung des Unternehmens, ergänzt: „Die jetzt vereinbarten Regelungen stellen die Verlässlichkeit sicher, die eine Umsiedlung braucht. Im gleichen Sinne schafft auch der diese Woche präsentierte Entwurf der Leitentscheidung zu Garzweiler II, der die energiepolitische Erforderlichkeit des Tagebaus bestätigt, für alle Beteiligten langfristige Planungssicherheit.“

Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath

Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG	3
Präambel	6
1. Bodenbewertung und Grundstücksanspruch gemäß RR 2015	6
1.1 Bodenbewertung an den alten Orten	7
1.1.1 Amtliche Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage	
1.1.2 Bodenwertkarte	
1.2 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis	8
1.2.1 Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch	
1.2.2 Zulage Besondere Bodenbewertung	
1.3 Regelungen zur Grundstücksauswahl am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	10
1.3.1 Regelung gemäß RR 2015	
1.3.2 Besonderheiten für die benachbarte Umsiedlung	
2. Information und Beratung	12
2.1 Beratungsbüro in Keyenberg	
2.2 Bauberatung	
2.3 Bauherrenmappe	
3. Mieterhandlungskonzept	12
4. Zulage Aufwuchs	13
5. Energieberatung und -förderung	14
6. Hinweise und Leistungen am Ersatzgrundstück für Umsiedler	14
6.1 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort	
6.2 Höhenlage Straßen – Gebäude	
6.3 Wasserschutzzonen	
6.4 Verkippung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete	
6.5 Breitbandversorgung/Telefon- bzw. Internetanschluss	
7. Struktur der Angebote (während der gemeinsamen Umsiedlung)	16
8. Übergangsregelung Bestandsaufnahmen	16
Anlage 1: Bodenwertkarte Keyenberg	18
Anlage 2: Bodenwertkarte Kuckum/Unterwestrich	20
Anlage 3: Bodenwertkarte Berverath	22
Anlage 4: Häufig gestellte Fragen	24
Anlage 5: Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung	29

Vertrag
zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG
zur Umsiedlung
der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath

Präambel

Die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und auf der Grundlage des nach dem Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2015 im Genehmigungsverfahren befindlichen Braunkohlenplanes zur Umsiedlung der vorgenannten Ortschaften.

Als weitere Grundlage liegt die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ vor, die zwischen der RWE Power AG und der Landesregierung NRW vertreten durch die Bezirksregierung Köln am 06.07.2015 vertraglich vereinbart wurde und für alle Umsiedlungen und Umsiedlungsplanungen gilt, die nach dem Abschluss des vorgenannten Vertrages beginnen.

Gemäß dem o.a. Braunkohlenplan Umsiedlung wird allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den gewählten Umsiedlungsstandort für die benachbarte Ansiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath nach Erkelenz-Nord 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 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 „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ und den nachfolgend vereinbarten ortsspezifischen Regelungen unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt. Die zusätzlichen Leistungen für Ersatzgrundstücke am Umsiedlungsstandort sowie die Pauschalen gemäß der Revierweiten Regelung und der zweckgebundene Baukostenzuschuss zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord.

Sie sollen das Ziel einer möglichst großen Beteiligung von Umsiedlerinnen und Umsiedlern an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort unterstützen.

§ 1

Gemäß dem vorgenannten Vertrag zur Revierweiten Regelung 2015 mit der Landesregierung NRW ist die RWE Power AG verpflichtet, für die anstehende Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich und Berverath die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ zur Anwendung zu bringen und allen Umsiedlern nach Beginn dieser Umsiedlung für einen gütlichen Erwerb ein dementsprechendes Umsiedlungsangebot zu unterbreiten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die RWE Power AG auch im Sinne der Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG vom 14.5./ 19.5.2014, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung nach der als Anlage beigefügten Ortsspezifischen Regelung durchzuführen.

§ 2

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

§ 3

Die RWE Power AG verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath nach der als Anlage beigefügten „Ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 25.9.2015“ 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 Stadt Erkelenz zu entwickeln.

§ 5

Die Stadt Erkelenz wird die sozialverträgliche Umsiedlung der betroffenen Bevölkerung begleiten und im Sinne der Vorgaben des o.a. Braunkohlenplanes die erforderlichen Verfahrensschritte zeitgerecht umsetzen.

§ 6

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

§ 7

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

§ 8

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

Erkelenz, den ²⁵ September 2015

RWE Power Aktiengesellschaft



ppa. Dr. Kulik



ppa. Herbst

Stadt Erkelenz



Jansen
Bürgermeister



Dr. Gotzen
Erster Beigeordneter

Anlage:

Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

Präambel

Die Erkelenzer Orte Keyenberg sowie das Haus Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich sowie der Zourshof, der Marienhof, die Kuckumer Mühle und die Westricher Mühle sowie Berverath (im Folgenden als „Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath“ zusammengefasst) liegen im Abbaugelände des Braunkohlentagebaus Garzweiler II. Die Umsiedlung dieser Ortschaften erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und des in Aufstellung befindlichen Braunkohlenplans für den zweiten Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz. Mit diesem Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath werden u.a. die Fläche für den Umsiedlungsstandort mit dem Ziel der benachbarten Umsiedlung an einen gemeinsamen Umsiedlungsstandort, der zeitliche Ablauf der Umsiedlung sowie die Ziele der Umsiedlung festgelegt. Ein wesentliches Ziel ist es, allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern grundsätzlich die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den durch die betroffene Bevölkerung gewählten Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord anzubieten. Jedem Umsiedler steht damit grundsätzlich die Teilnahme an der Umsiedlung nach Erkelenz-Nord offen, er kann sich aber ebenso für eine Umsiedlung an einen anderen Standort entscheiden. Dadurch entstehen ihm keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung des alten Anwesens.

Die Regelungen zur Entschädigung der von der Umsiedlung Betroffenen sind für den Fall einer gütlichen Einigung im Rahmen der Umsiedlung in der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2015 (im Folgenden RR 2015 genannt) festgelegt; diese Regelungen wurden vertraglich zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch die Bezirksregierung Köln, und der RWE Power AG (nachfolgend RWE genannt) vereinbart.

Die RR 2015 wurde auf Grundlage der RR 2010 unter Berücksichtigung der im Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung eingebrachten Anregungen sowie der Erkenntnisse aus dem kontinuierlichen revierumfassenden Umsiedlungsmonitoring des Landes (Koordinierungssitzungen/Berichte der Umsiedlungsbeauftragten, Anrufungs- und Härtestellen, runde Tische etc.) erarbeitet. Die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 mit Ergänzungen vom 05.10.2011 und 18.10.2013 ist Bestandteil der RR 2015.

Darauf aufbauend werden nachfolgende Regelungen für die Umsiedlung der Orte im zweiten Umsiedlungsabschnitt der Stadt Erkelenz getroffen.

1. Bodenbewertung und Grundstücksanspruch gemäß RR 2015

In der RR 2015 sind in Kap. 3 die Regelungen zu Kauf und Verkauf von Grundstücken im Rahmen der Umsiedlung beschrieben.

- ▶ Bodenbewertung am alten Ort
- ▶ Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis
- ▶ Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort für Personenkreise
- ▶ Bemessung Grundstücksanspruch für die Personenkreise
- ▶ Zukaufregelung für selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsiedlungsort zur Versorgung berechtigter Mieter
- ▶ Grundstücksvergabe

Die für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Ober-/Unterwestrich und Berverath geltenden Besonderheiten sind nachfolgend festgelegt.

1.1 Bodenbewertung an den alten Orten

1.1.1 Amtliche Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage

Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgt nach den allgemeinen gültigen Regeln der Bewertungslehre in Deutschland. Für die Bewertung des Grund und Bodens werden daher die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde gelegt.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat in der mit dem Grundstücksmarktbericht von 2015 veröffentlichten Bodenrichtwertliste für die Orte Keyenberg, Kuckum und Unterwestrich zum 01.01.2015 einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 110 €/m² und für Berverath einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m² entsprechend der Definition eines Richtwertgrundstückes* veröffentlicht.

Für Oberwestrich sowie die weiteren umsiedlungsbetroffenen bebauten Anwesen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg keine Bodenrichtwertzone festgelegt und keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Für Bereiche, für die keine Bodenrichtwerte veröffentlicht sind oder für die die Bodenrichtwerte nicht unmittelbar übertragen werden können, wurden auf Grundlage der o.a. amtlichen Bodenwerte sowie der geltenden Regeln der Wertermittlung die entsprechenden Bodenwerte gutachterlich im Auftrag der Stadt Erkelenz durch Herrn Prof. Theo Kötter, Professur für Städtebau und Bodenordnung, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, ermittelt.

1.1.2 Bodenwertkarte

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten sowie die gutachterlich ermittelten Bodenwerte sind in den Bodenwertkarten für die Umsiedlungsorte und die bebauten Anwesen im Außenbereich in den Anlagen 1-3 dargestellt. Die in der Bodenwertkarte dargestellten Grundstückswerte sind Grundlage für die Bewertung des individuellen Grundstücks und können in aller Regel für das Gutachten übernommen werden. Sie spiegeln die Marktverhältnisse definitionsgemäß ohne Einflüsse des Braunkohlenabbaus wider.

Für die Herleitung der gutachterlich ermittelten Bodenwerte galten folgende Parameter:

- ▶ Bei tieferen Grundstücken, die in Nutzungseinheit mit dem Wohnanwesen stehen, wurde für Grundstückstiefen zwischen 35 m und 60 m Hinterland I und für Grundstückstiefen i. d. R. ab 60 m Hinterland II definiert. Die Werthöhe für Hinterland I orientiert sich am vorgelagerten Wohnbauland und beträgt 15 % davon. Für Hinterland II gilt der doppelte Ackerlandrichtwert.
- ▶ In Teilbereichen können Hinterlandflächen eine Bauerwartung aufweisen (sogenanntes Werdendes Bauland). Die Werte für diese Bereiche wurden in Abhängigkeit von dem jeweiligen Planungsrecht, der Erschließungssituation, dem Bodenordnungsbedarf und der ortsüblichen Wartezeit bis zur Baureife hergeleitet.
- ▶ Für bebaute Anwesen im Außenbereich erfolgte die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes für die nächstgelegene Ortslage.
- ▶ In den Umsiedlungsorten besteht kein planungsrechtlich ausgewiesenes Gewerbegebiet. Als Grundlage für die Bodenbewertung von erschließungsbeitragsfreien und voll erschlossenen gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücksteilen wurde daher der Bodenrichtwert für Gewerbe in ländlichen Ortslagen der Stadt Erkelenz (Gerderath und Holzweiler) in Höhe von 20 €/m² herangezogen.

* 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. Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

Für Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile auf gemischt genutzten Grundstücken ergibt sich in der Übersicht folgendes Ergebnis:

	Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich	Berverath	Oberwestrich	Sonstiges „Faktisches Wohnbau- land“ im Außenbereich
Bodenrichtwert für baureifes Land (bis 35 m)	110,00 €/m ²	100,00 €/m ²	66,00 €/m ²	60 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes
Hinterland I (35 m – 60 m*)	16,50 €/m ²	15,00 €/m ²	10,00 €/m ²	15 % des zugehörigen Wohnbaulandwertes
Hinterland II (ab 60 m*)	10,40 €/m ²	10,40 €/m ²	6,20 €/m ²	6,20 €/m ²
*Anmerkung: Hinterland I kann im Einzelfall bis zu 70 m Tiefe reichen (z.B. bei durchgängiger Gartennutzung)				

Tabelle 1: Übersicht Bodenwerte Wohngrundstücke

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

Für bebaute gewerbliche oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich ist aus den o.g. Werten sachgerecht der Bodenwert abzuleiten.

Für unbebaute Grundstücke gilt die Bodenwertkarte in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung i. d. R. als Angebotsgrundlage.

Damit besteht für den weit überwiegenden Teil der Grundstücke frühzeitig Klarheit über die Wertverhältnisse; zudem sichert die einheitliche Herleitung auf der Grundlage der geltenden Regeln der Wertermittlung eine Gleichbehandlung in der Bodenbewertung im Zuge der Umsiedlung.

1.2 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis

1.2.1 Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch

Im Umsiedlungszeitraum können die in der Revierweiten Regelung (Kap. 3.3) genannten Personenkreise im Umfang ihres Grundstücksanspruches (Kap. 3.4) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis des wertgleichen Tausches erwerben. Als Grundlage für den wertgleichen Tausch gelten die der Bodenwertkarte zugrundeliegenden amtlichen Bodenrichtwerte und die daraus ermittelten Bodenwerte des alten Ortes über den Umsiedlungszeitraum hinweg.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord zur Stadt Erkelenz ist zu erwarten, dass der Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandortes höher sein wird als in den alten Orten. Der konkrete Bodenrichtwert für Erkelenz-Nord wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt und veröffentlicht.

Unabhängig davon werden im Rahmen des „wertgleichen Tauschs“ die Werte der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens von den alten Orten auf den neuen Ort übertragen. Dies fördert die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord im Umsiedlungszeitraum.

Demnach wird für vollerschlossene Wohn- und Mischbaugrundstücke am Umsiedlungsstandort der Bodenwert für Wohnen bis 35 m Tiefe mit 110 €/m² für die Umsiedler aus Keyenberg, Kuckum und Unterwestrich bzw. mit 100 €/m² für die Umsiedler aus Berverath und mit 66 €/m² für die Umsiedler aus Oberwestrich berechnet. Für Umsiedler von weiteren bebauten Grundstücken im Außenbereich gilt unter Bezug auf die Revierweite Regelung eine vergleichbare Anwendung.

Die Wertansätze für die darüber hinausgehenden Flächen werden ebenso von den Umsiedlungsorten auf den Umsiedlungsstandort übertragen.

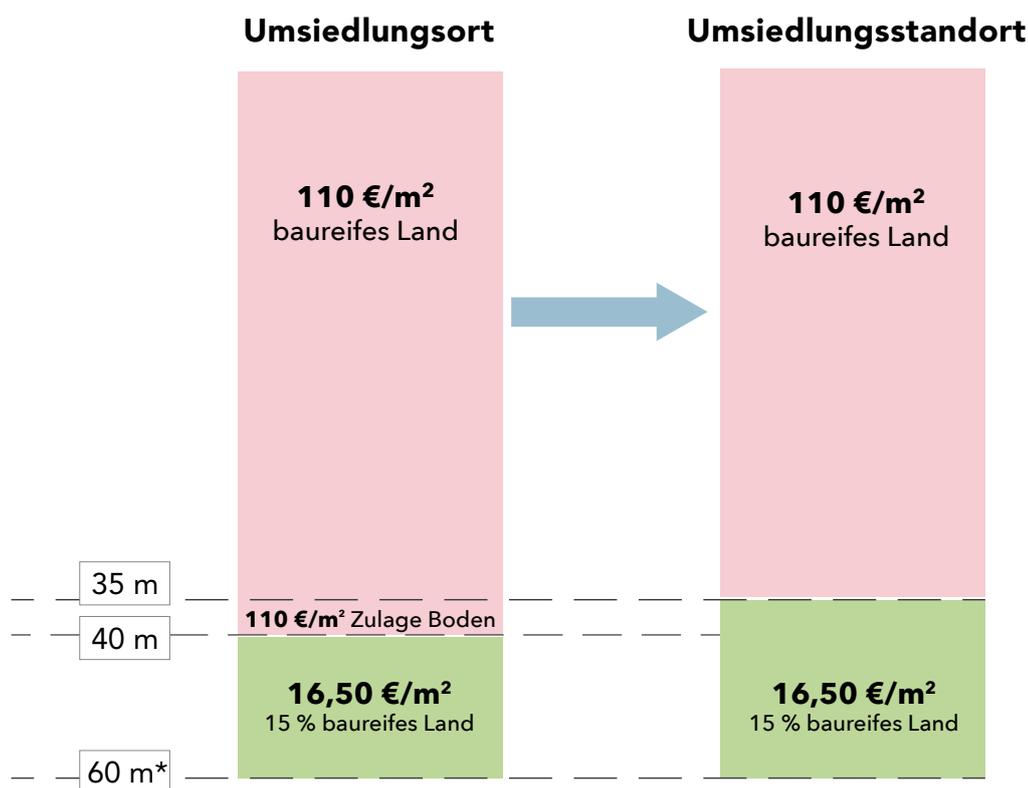


Abbildung 1:
Beispiel wertgleicher Tausch
und Zulage besondere
Bodenbewertung für selbst-
nutzende Eigentümer aus
Keyenberg, Kuckum, Unter-
westrich

* Hinterland I kann im Einzelfall 70 m reichen (z.B. bei durchgängiger Gartennutzung)

1.2.2 Zulage Besondere Bodenbewertung

Zur Ermittlung der Zulage „besondere Bodenbewertung“ (siehe RR Kap. 2.5.4.1) setzt RWE im Entschädigungsangebot für bebaute, wohnlich selbstgenutzte und voll erschlossene Grundstücke bzw. Grundstücksteile für den Bereich zwischen 35 – 40 m Tiefe nicht den Hinterlandwert, sondern den vollen Bodenrichtwert für baureifes Land an (vgl. Tabelle 1). Die Fläche der Zulage wird bei gemischt genutzten Grundstücken und Grundstücken im Außenbereich grundsätzlich anhand der Breite des selbstgenutzten Wohnhauses von dessen Haupteintrittsseite aus und einer Tiefe von 5 m ermittelt. Dies trifft zu, sofern die entsprechende mittlere Grundstückstiefe mind. 40 m beträgt. Bei Grundstückstiefen zwischen 35 m und 40 m wird die Zulage Boden anteilig ermittelt. Der Breite wird bei einseitig angebauten Wohnhäusern ein Bauwuch von 3 m und bei freistehenden Wohnhäusern ein Bauwuch von zweimal 3 m zugeschlagen, sofern diese Breiten auf dem eigenen Grundstück vorhanden sind.

1.3 Regelungen zur Grundstücksauswahl am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord

1.3.1 Regelung gemäß RR 2015

In der RR 2015 sind die Personenkreise mit einem Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort sowie die Bemessungen der Grundstücksansprüche und Regelungen für den Flächenzukauf umfassend beschrieben (siehe RR Kap. 3.3). Einen Grundstücksanspruch haben danach:

- ▶ Eigentümer eines bebauten und wohnlich selbstgenutzten Grundstückes
- ▶ Eigentümergemeinschaften
- ▶ Eigentümer von bebauten gewerblich/landwirtschaftlich oder wohnlich-gewerblich / landwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücken
- ▶ Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für berechnigte Mieter

und unter bestimmten Bedingungen:

- ▶ Mieter
- ▶ Selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung
- ▶ Kinder von Umsiedlern

Für die Bemessung des Grundstücksanspruchs sowie der Zukaufmöglichkeiten für die einzelnen Personenkreise gelten unterschiedliche Regelungen (siehe Kap. 3.4 und 3.5 RR).

Zusätzliche Grundstücksflächen können danach Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstückes sowie Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für berechnigte Mieter bis zu der im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord zugrunde gelegten durchschnittlichen Grundstücksgröße am Umsiedlungsstandort erwerben; diese beträgt 700 m². Auf dieser Grundlage können diese Personenkreise unabhängig von der alten kleineren Grundstücksgröße ein Grundstück bis 700 m² und bis 20 m Breite erwerben.

Bei Altgrundstücken vorgenannter Qualität, die größer als 700 m² sind, besteht ein Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstücks, soweit entsprechende Grundstücke am Umsiedlungsstandort verfügbar sind. Bei Grundstücken, die alt breiter sind als 18,50 m, können jeweils 1,50 m als zusätzliche Grundstücksbreite erworben werden.

In Kapitel 3.3 der Revierweiten Regelung ist auch der Grundstücksanspruch für Umsiedler geregelt, die Eigentümer von bebauten gewerblich/ landwirtschaftlich oder wohnlich-gewerblich/ landwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücken sind. Diese Personenkreise können grundsätzlich am Umsiedlungsstandort wieder ein entsprechend gemischt nutzbares Grundstück erhalten. Voraussetzung ist jeweils die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzbauvorhabens am Umsiedlungsstandort.

Soweit im Einzelfall die Mischnutzung auf einem Grundstück am Umsiedlungsstandort nicht mehr fortgesetzt werden soll, kann der Eigentümer seinen Gesamtgrundstücksanspruch aufteilen in ein Ersatzgrundstück für Wohnzwecke und – ausschließlich zum Zweck der Fortführung der gewerblich/ landwirtschaftlichen Nutzung – ein weiteres Grundstück im Mischbaugelände. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke und die planungsrechtliche Zulässigkeit des gewerblich/ landwirtschaftlichen Ersatzbauvorhabens am Umsiedlungsstandort. Wird durch eine gewünschte Aufteilung in zwei Grundstücke der Grundstücksanspruch aus dem alten Grundstück überschritten, so kann die Grundstücksvergabe für die Ersatzgrundstücke frühestens vor der vollständigen Öffnung des Grundstücksmarktes erfolgen.

Vor der vollständigen Öffnung des Grundstücksmarktes können zudem die Eigentümer unbebauter baureifer Grundstücke in den Umsiedlungsorten zur persönlichen Selbstnutzung ein Grundstück erwerben. Es gelten hierfür im Umsiedlungszeitraum dieselben Bedingungen wie für die volljährigen Kinder gem. Kap. 3.4.4 RR 2015 i.V. m. Kap. 3.6 RR 2015. Zudem können Eltern von Umsiedlern zur persönlichen Selbstnutzung sowie die Eigentümer unbebauter Grundstücke in den Umsiedlungsorten zeitgleich zum aktuellen Verkehrswert für unbebaute Grundstücke am Umsiedlungsstandort ein Grundstück erwerben.

1.3.2 Besonderheiten für die benachbarte Umsiedlung

Für die hier anstehende benachbarte Umsiedlung kommt für Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstücks sowie für Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für berechnigte Mieter eine weiter differenzierte, ortsteilbezogene Regelung zum Tragen.

Diese orientiert sich an der städtebaulichen Planung des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord, in der die Ortsbereiche Keyenberg, Kuckum, Westrich und Berverath unter Mitwirkung der Umsiedler bedarfsgerecht entsprechend der jeweiligen Siedlungsstrukturen entwickelt wurden. Dabei sind für die einzelnen Ortsteile folgende Durchschnittsgrößen in der städtebaulichen Planung zu Grunde gelegt.

- ▶ **Keyenberg:** 600 m² *(Abweichung siehe nachfolgende Regelung)
- ▶ **Kuckum:** 750 m²
- ▶ **Westrich:** 820 m² (gewichtetes Mittel für die Grundstücke aus Unterwestrich und Oberwestrich)
- ▶ **Berverath:** 1.110 m²

Die bebauten Grundstücke im Außenbereich werden in diesem Zusammenhang der nächstgelegenen Altortslage zugeordnet, und zwar:

- ▶ **Haus Keyenberg** → Keyenberg,
- ▶ **Zourshof** → Westrich,
- ▶ **Kuckumer Mühle** → Kuckum,
- ▶ **Westricher Mühle** → Westrich und
- ▶ **Marienhof** → Westrich

Aufbauend auf der RR 2015 und den vorgenannten Durchschnittsgrößen wird unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke am Umsiedlungsstandort bzw. in den jeweiligen Ortslagen folgende Handhabung festgelegt:

- ▶ Bei der Auswahl eines Grundstückes in der eigenen Ortslage besteht der Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstückes und es ist ein Zukauf bis zu den o.a. Durchschnittsgrößen der einzelnen Ortsteile zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs möglich.
- ▶ Für Keyenberg* wird der Zukauf auf die Mindestgröße gemäß der RR 2015 von 700 m² angepasst.
- ▶ Bei der Auswahl eines Grundstückes in einer anderen Ortslage kann jeder Berechnigte ein Grundstück bis zu einer Größe von 700m² und 20m Breite zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs erwerben. Wer alt ein darüber hinausgehendes Grundstück hat, kann unter Berücksichtigung des eigenen Grundstücksanspruchs und der Zukaufregelung in den Ortslagen Berverath, Kuckum und Westrich ein Ersatzgrundstück bis zur Durchschnittsgröße der neuen Ortslage zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs erwerben.

Die Breitenregelung aus Kap. 1.3.1 bleibt hiervon unberührt.

Ein über die geltenden Regelungen in Breite und Größe hinausgehendes Ersatzgrundstück kann gemäß Kap. 3.4.3 RR 2015 in der letzten Phase der Grundstücksvergabe von Personen mit Grundstücksanspruch zu den dort genannten Bedingungen erworben werden.

Hinsichtlich der Grundstücksvergabe bei einem Ortswechsel werden in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung unter Einbeziehung der Bürger noch detaillierte Regelungen zur Priorisierung und zu den Zeitabläufen aufgestellt. Die Auswahl eines Grundstückes in einer anderen Ortslage kann daher ggf. erst zu einer späteren Phase der Grundstücksvormerkung erfolgen, sofern ausreichend Flächen vorhanden sind.

2. Information und Beratung

RWE 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, gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen und Einzelberatungen informieren.

In Anlage 4 sind zur erweiterten Vorbereitung bereits häufig gestellte Fragen und Antworten zusammengestellt. Diese wird bei Bedarf über den Umsiedlungsverlauf hinweg aktualisiert und ist auf der Internetseite der Stadt Erkelenz abrufbar.

2.1 Beratungsbüro in Keyenberg

Dafür steht seit dem 06.02.2014 ein Informationsbüro in Keyenberg zur Verfügung, in dem bedarfsgerecht individuelle Sprechstunden wahrgenommen werden können. 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. In diesem Büro stehen je nach Umsiedlungsphase auch weitere Beratungsangebote zur Verfügung.

2.2 Bauberatung

In Abstimmung mit der Stadt Erkelenz bietet RWE 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.

2.3 Bauherrenmappe

Um allen Umsiedlern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, für Ihre Bauvorhaben im Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord die bestmögliche Unterstützung zu geben, wird RWE in Zusammenarbeit mit der Stadt Erkelenz frühzeitig, spätestens zum Umsiedlungsbeginn am 01.12.2016 rechtzeitig eine Bauherrenmappe für jeden Haushalt erstellen, die hilfreiche Informationen für das Neubauvorhaben enthält (z.B. Informationen über das Antragsverfahren von Versorgungsanschlüssen, die notwendigen Vermessungsarbeiten, den Kanalanschluss, den Umzug oder die Hausübergabe).

3. Mieterhandlungskonzept

Das „Konzept zur Versorgung der Mieter“ (siehe Kap. 4 der RR 2015) ist darauf ausgerichtet, dass auch Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können. Das Kapitel 4.4 der RR 2015 stellt mit den Säulen 1, 3 und 4 verschiedene Möglichkeiten zur Sicherstellung von zeitgerechtem Ersatzwohnraum für Mieter am Umsiedlungsstandort dar. Im Zusammenhang mit den Fördermöglichkeiten sind darin Vorgaben zur Miethöhe enthalten, die sich auf die Miethöhe des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beziehen. Die betreffende Miete beträgt derzeit im Stadtgebiet Erkelenz 5,25 €/m². Soweit die NRW Bank die Mietobergrenzen für den öff. geförderten Wohnungsbau in NRW während des Umsiedlungszeitraums anpasst, gilt die jeweils aktuelle Mietobergrenze.

4. Zulage Aufwuchs

Die Zulage Aufwuchs und deren Ermittlung wird im Kap. 3.2.3 der RR 2015 ausführlich erläutert.

Demnach wird bei Anwesen, die durch den Eigentümer selbst genutzt werden, im Auftaktgespräch oder spätestens bei der Hausbesichtigung durch RWE die Bestandsaufnahme des Gartenaufwuchses durch einen von RWE beauftragten Fachmann veranlasst. Dieser ordnet die vorhandenen Pflanzen in elf Kategorien der unten anstehenden Tabelle ein und erfasst diese je Stück, laufendem Meter bzw. Quadratmeter. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler.

RWE ermittelt auf Grundlage der Erfassung die Höhe der Zulage „Aufwuchs“. 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 der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath findet nachstehende Tabelle Anwendung:

Kategorie	handelsübliche Größe	EP inkl. Pflege	Pflanzkosten	Kosten	Ermittlung der Zulage Aufwuchs
Laubbäume (solitär)	14/16	335,43 €	113,30 €	449 €/Stück	Anzahl x Kosten
Nadelbäume (solitär)	125-150	138,43 €	46,35 €	185 €/Stück	Anzahl x Kosten
Obstbäume (solitär)	125-150	138,43 €	46,35 €	185 €/Stück	Anzahl x Kosten
Laubholzhecken (>1m)	125-150	58,57 €	20,60 €	79 €/lfm	Anzahl x Kosten
Nadelholzhecken (>1m)	125-150	142,69 €	47,38 €	190 €/lfm	Anzahl x Kosten
Hecken (<1m)	60-80	74,54 €	25,57 €	100 €/lfm	Anzahl x Kosten
Sträucher (>1,5m)	100-125	51,11 €	17,51 €	69 €/Stück	Anzahl x Kosten
Sträucher (<1,5m)	60-80	35,14 €	12,36 €	47 €/Stück	Anzahl x Kosten
Stauden und Bodendecker		12,78 €	4,64 €	17 €/m ²	Anzahl x Kosten
Rosen		6,71 €	2,27 €	9 €/Stück	Anzahl x Kosten
Rasen				5 €/m ²	Anzahl x Kosten

5. Energieberatung und -förderung

Die Stadt Erkelenz bietet allen Grundstückseigentümern aus den Umsiedlungsorten für ihren Neubau am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord eine Energieberatung an. Hierin wird auch über die verfügbaren öffentlichen Förderprogramme informiert.

RWE fördert den Neubau von Passivhäusern, die von Umsiedlern am Umsiedlungsstandort zur Eigenversorgung oder zur Ersatzversorgung von Umsiedlern errichtet werden mit einem Förderbetrag von pauschal 2.350 € pro Haus. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach der Fertigstellung des Bauvorhabens auf Antrag bei Vorlage des Nachweises über den Erhalt der Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Programm „Progres.nrw für Passivhäuser“ sowie der Ummeldebescheinigung des Umsiedlers bei Selbstnutzung bzw. der Ummeldebescheinigung mind. eines Umsiedlers bei Vermietung. Sollte das o.a. Förderprogramm im Umsiedlungszeitraum eingestellt werden, so werden Stadt Erkelenz und RWE eine Alternative zum Nachweis der Förderfähigkeit festlegen.

6. Hinweise und Leistungen am Ersatzgrundstück für Umsiedler

6.1 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

Für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wurde im August 2014 eine Orientierende Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Prof. Dr.Ing. Düllmann GmbH auf Basis von punktuellen Untersuchungsbohrungen erarbeitet. Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die am Umsiedlungsstandort an die Umsiedler übertragenen Baugrundstücke überwiegend normal belastbar sind. Dem Bodengutachten können zudem allgemeine Hinweise zum Schichtenaufbau, zur Bodenfestigkeit und zur hydrologischen Situation entnommen werden; das Gutachten kann auf Wunsch bei der Stadt Erkelenz eingesehen werden.

Diese orientierende Baugrunduntersuchung kann die individuelle Baugrunduntersuchung für das einzelne Baugrundstück nicht ersetzen. Es ist Stand der Technik, dass die Baugrundeigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks durch ein individuelles Baugrundgutachten als Grundlage für das Gründungskonzept gutachterlich ermittelt werden.

Bestehen nach diesem individuellen Baugrundgutachten begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrunds, so ist das Gutachten umgehend an RWE zur dortigen Prüfung des ggfls. erforderlichen Mehrgründungsaufwandes zu übermitteln. RWE ist dafür bei Bedarf Gelegenheit zur Einsicht in die Baugrube zu geben, bevor Gründungsmaßnahmen umgesetzt werden. Sollten sich die Zweifel im Zuge der RWE seitigen Überprüfung bestätigen, so trägt RWE die Mehrgründungskosten gemäß dem schriftlich übermittelten Prüfungsergebnis für Umsiedler, die im Zuge eines Grundstückstauschs ein Ersatzgrundstück erwerben. RWE behält sich vor, bei Bauvorhaben, die eine überbaute Grundfläche von 300 m² überschreiten und mehr als das Doppelte der überbauten Grundfläche des Altanwesens umfassen, eine entsprechende Begrenzung der Mehrgründungskosten vorzusehen. Die Kosten für nachträglich angemeldete Mehrgründungsmaßnahmen werden nicht erstattet.

6.2 Höhenlage Straßen – Gebäude

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht in weit überwiegenden Teilen des Umsiedlungsstandortes 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.

6.3 Wasserschutzzonen

Ein Großteil der Baugrundstücke im Umsiedlungsstandort befinden sich wie große Teile des Erkelenzer Stadtgebietes in festgesetzten Wasserschutzzonen. Dieses wird im Grundstücksvormerkplan grundstücksscharf dargestellt. Nähere Informationen werden in der Bauherrenmappe (s. Kap. 6.5) rechtzeitig bereitgestellt.

Für Bauvorhaben in den Wasserschutzzonen IIIa und IIIb wird durch das Einreichen des Bauantrags oder eines Freistellungsantrages ein Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg aufgenommen. In diesem Fall übernimmt RWE für das Ersatzvorhaben des Umsiedlers die gesetzlich anfallende Gebühr, zur Zeit nach Tarifstelle 28.1.2.13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenverordnung NRW pauschal 100 €.

6.4 Verkipfung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete

Wird ein Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort bebaut, erhält der Eigentümer die Gelegenheit, den nicht mehr für die Modellierung des eigenen Grundstücks benötigten unbelasteten Bodenaushub aus dem eigenen Grundstück bis zu einer Gesamtmenge von 500 m³ kostenfrei in der RBS-Annahmestelle Jüchen zu verkippen. Dort besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, für die Gestaltung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort bis zu 250 m³ Füllkies kostenfrei zu erhalten (nur Material).

Weiterhin wird in Erkelenz-Nord temporär und bedarfsgerecht eine Mutterbodenmiete angelegt, von der sich Umsiedler für den Eigengebrauch in angemessenem Umfang Mutterboden kostenlos für die Gestaltung ihres Baugrundstückes im Umsiedlungsstandort abholen können.

6.5 Breitbandversorgung/Telefon- bzw. Internetanschluss

Der Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird mit einem Breitbandnetz ausgestattet. Die bei einem Neubau entstehenden Kosten für die Herstellung eines Telekommunikationshausanschlusses im Umfang des Anschlusses am Altort werden mit einem Betrag in Höhe von pauschal 400 € je Anwesen erstattet.

Die durch den Umzug entstehenden Ummeldekosten für den Telefon- bzw. Internetanschluss werden Umsiedlern pauschal mit einem Betrag in Höhe von 70 € pro Wohneinheit entschädigt.

7. Struktur der Angebote (während der gemeinsamen Umsiedlung)

Bei der Umsiedlung werden die unterschiedlichsten Eigentums- und/oder Wohnverhältnisse in den Anwesen des Ortes vorgefunden. In der Anlage 5 wird die Angebotsstruktur für die sechs häufigsten Regelfälle dargestellt. Jedem Regelfall wird dabei zunächst eine Kurzübersicht vorangestellt, aus der sich erkennen lässt, wie sich die Gesamtschädigung jeweils zusammensetzt. Auf einer weiteren Seite werden die einzelnen Leistungen mit konkreten Wertangaben und Verweisen auf die geltenden Regelwerke detailliert in der jeweiligen Angebotsstruktur aufgeführt. Folgende Regelfälle werden dargestellt:

- ▶ Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
- ▶ Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
- ▶ Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
 - ▶ Das Ersatzanwesen wird am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.
 - ▶ Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.
 - ▶ Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.
- ▶ Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
- ▶ Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.
- ▶ Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

8. Übergangsregelung Bestandsaufnahmen

Gemäß der am 22.06.2015 vom Braunkohlenausschuss beschlossenen und am 06.07.2015 zwischen der Bezirksregierung Köln und der RWE Power AG vertraglich vereinbarten RR 2015 sind gesonderte Bestandsaufnahmen nicht mehr notwendig.

Für Bestandsaufnahmen, die nachweislich vor dem 06.07.2015 vom Eigentümer des betroffenen Anwesens in Auftrag gegeben wurden, übernimmt RWE unter den nachfolgenden Voraussetzungen die Kosten, die bei einer Beauftragung gemäß der RR 2010 entstanden wären:

- ▶ 1. Einhaltung Leistungsbild (mit Honorarregelung) gemäß Kapitel 2.1 der RR 2010;
- ▶ 2. Vorlage des Auftrages;
- ▶ 3. Vorlage der Bestandsaufnahme bei RWE vor Beauftragung des Gutachtens

Bodenwertekarten

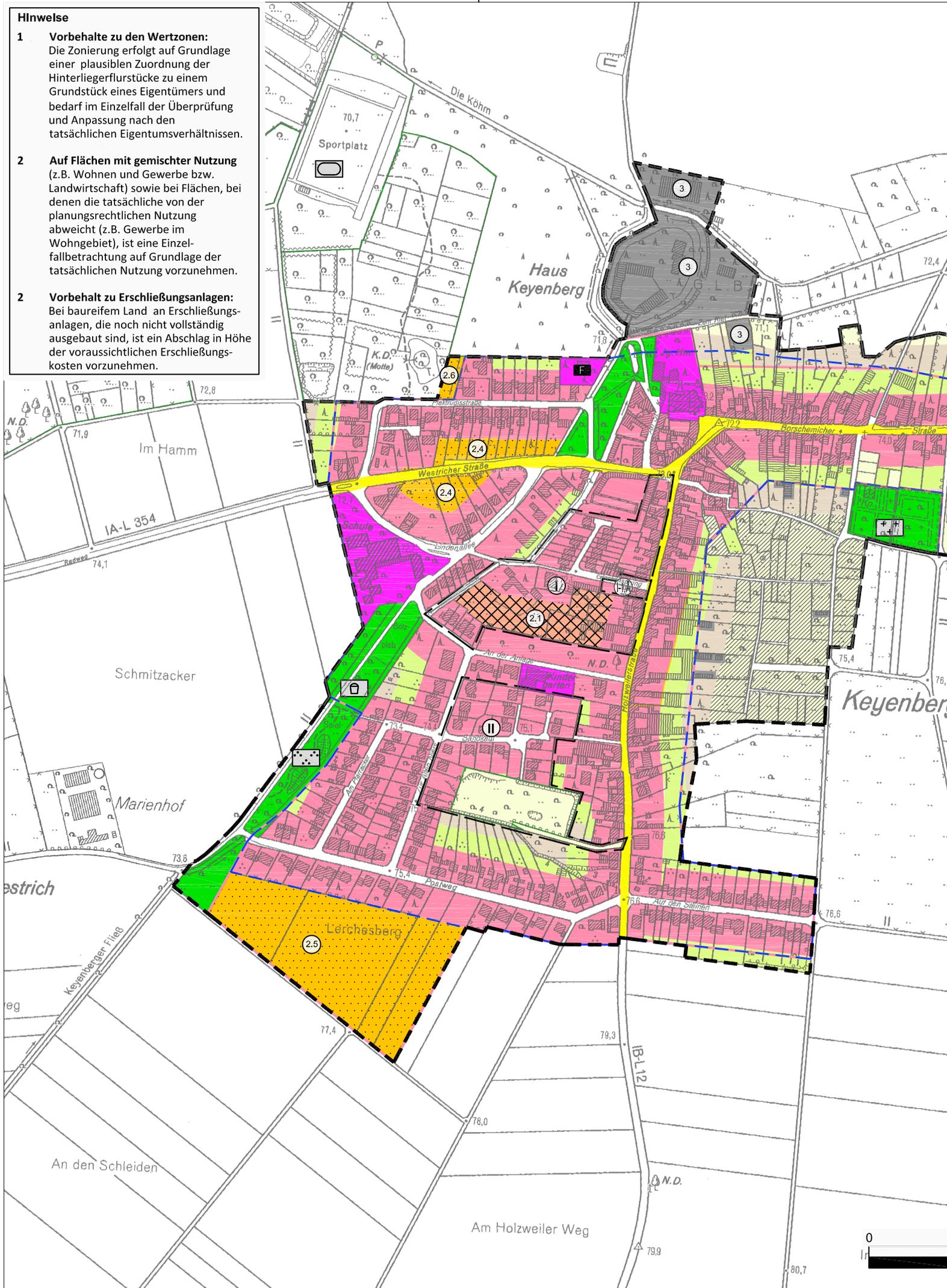
Keyenberg

Kuckum/Unterwestrich

Berverath

Hinweise

- 1 Vorbehalte zu den Wertzonen:**
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.
- 2 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. Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
- 2 Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.



Bodenwertkarte



Legende

1. Bodenwertzonen Prlv. Grundstücke

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	110,00 €/m ²
	Typ 2.1	Werdendes Bauland Wohnen (Rohbauland)	51,00 €/m ²
	Typ 2.4	Werdendes Bauland Wohnen im Innenbereich §34 BauGB	60,00 €/m ²
	Typ 2.5	Werdendes Bauland Wohnen im FNP	46,00 €/m ²
	Typ 2.6	Werdendes Bauland Wohnen im FNP, Wartezeit 1 Jahr	66,00 €/m ²
	Typ 3*	Faktisches gemischtes Bauland im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft/Gewerbe - Hinterland I (bis 60m) - Hinterland II (ab 60m)	66,00 €/m ² 12,00 €/m ² 10,00 €/m ² 6,20 €/m ²
	Typ 4	Ortsnahes Grabeland im Außenbereich	7,80 €/m ²
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1 von Typ 3.1	16,50 €/m ² 10,00 €/m ²
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1 von Typ 3.1	10,40 €/m ² 6,20 €/m ²
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m ²

2. Öffentliche Flächen

	Flächen für Gemeinbedarf		Kinderspielplatz
	öffentl. Verkehrsfläche		Friedhof
	öffentliche Grünfläche		Sportplatz
			Park
			Feuerwehr

3. Planungsrechtliche Abgrenzung

	Baugebietsabgrenzung von B-Plan gemäß § 30 I BauGB
	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

4. Sonstige Abgrenzungen

	Ortsbereichsabgrenzung
--	------------------------

* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)

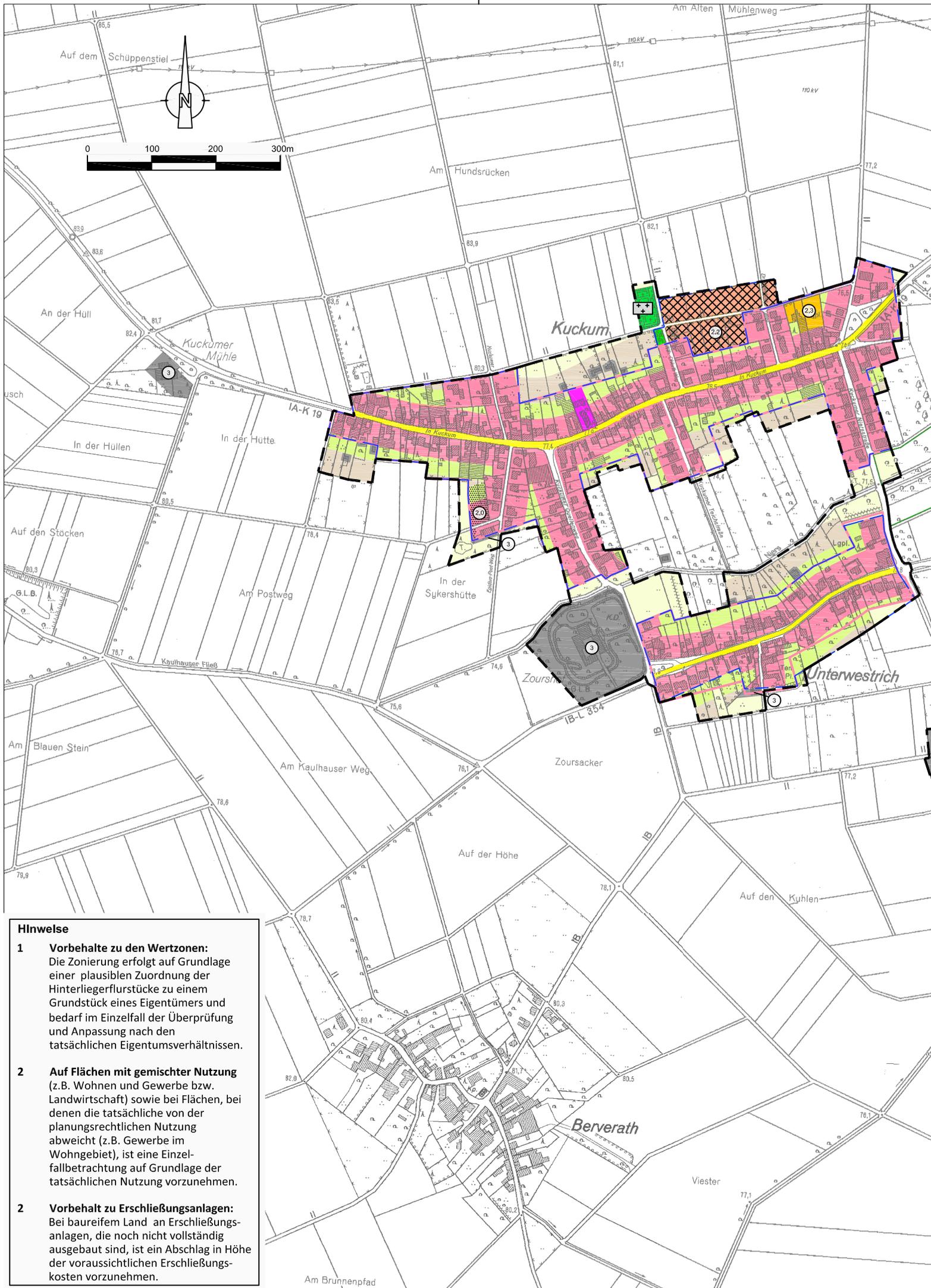
Anlage 1 Bodenwertkarte Keyenberg

Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrach und Berverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn

© Geobasisdaten: Geobasis NRW, Bonn

Juni 2015



Hinweise

- 1 Vorbehalte zu den Wertzonen:**
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

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

- 2 Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.

Bodenwertkarte

Legende

1. Bodenwertzonen Priv. Grundstücke

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m) Wohngelände, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	110,00 €/m ²
	Typ 2.0	Teilerschlossenes Rohbauland (bis 35m) Wohngelände, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein teilerschlossenes Baugrundstück	85,00 €/m ²
	Typ 2.2	Werdendes Bauland Wohnen (Rohbauland kurzfristig bebaubar)	63,00 €/m ²
	Typ 2.3	Werdendes Bauland Wohnen (mittelfristig bebaubar)	23,50 €/m ²
	Typ 3 *	Faktisches gemischtes Bauland im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft - Hinterland I - Hinterland II	66,00€/m ² 12,00 €/m ² 10,00 €/m ² 6,20 €/m ²
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1	16,50 €/m ²
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 2.0	13,00 €/m ²
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1	10,40 €/m ²
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m ²

2. Öffentliche Flächen

	Fläche für Gemeinbedarf	
	öffentl. Verkehrsfläche	 Kinderspielplatz
	öffentliche Grünfläche	 Friedhof

3. Planungsrechtliche Abgrenzung

	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

4. Sonstige Abgrenzungen

	Ortsbereichsabgrenzung
---	------------------------

* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)

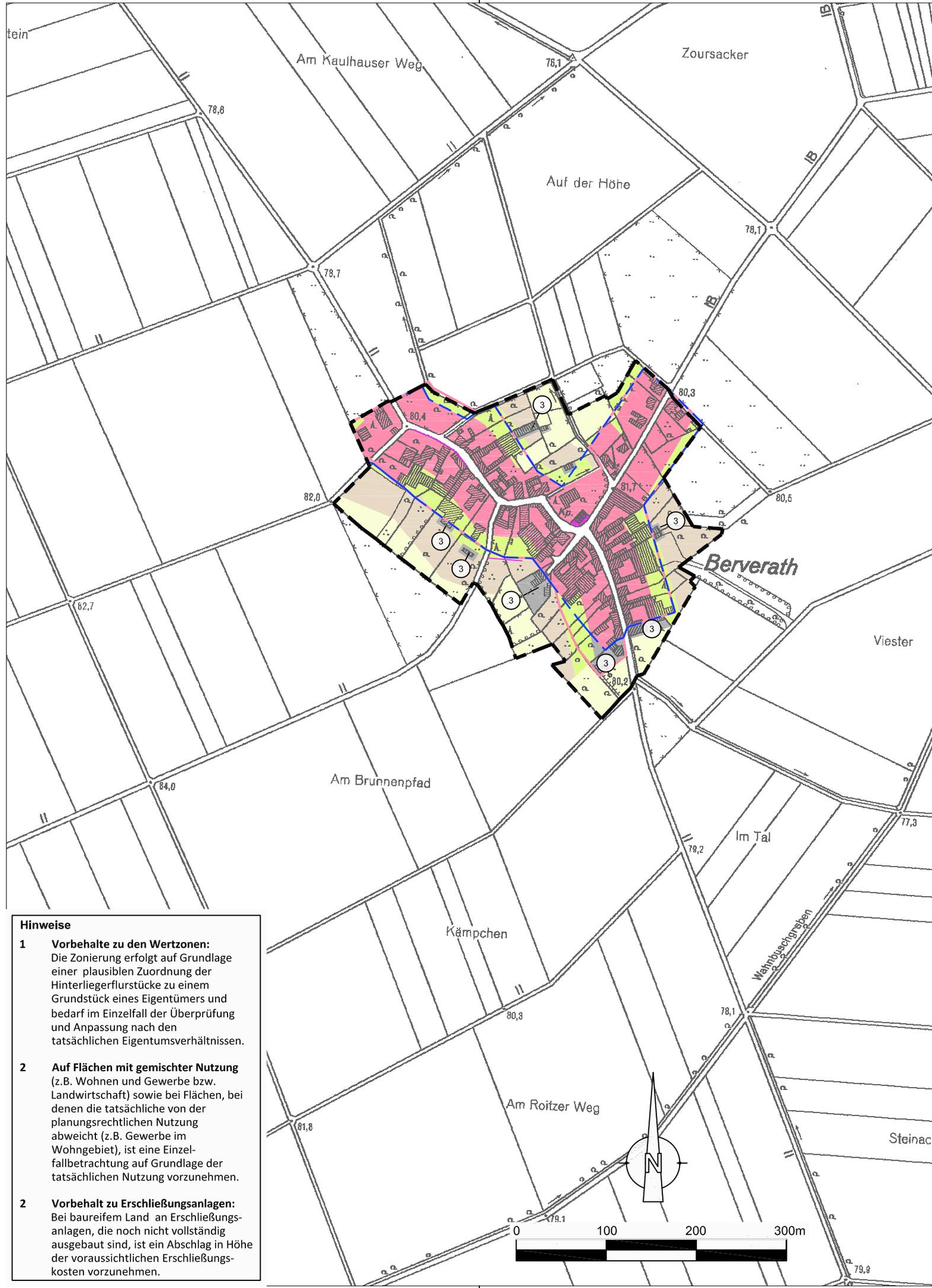


Anlage 2

Bodenwertkarte Kuckum / Unterwestrich

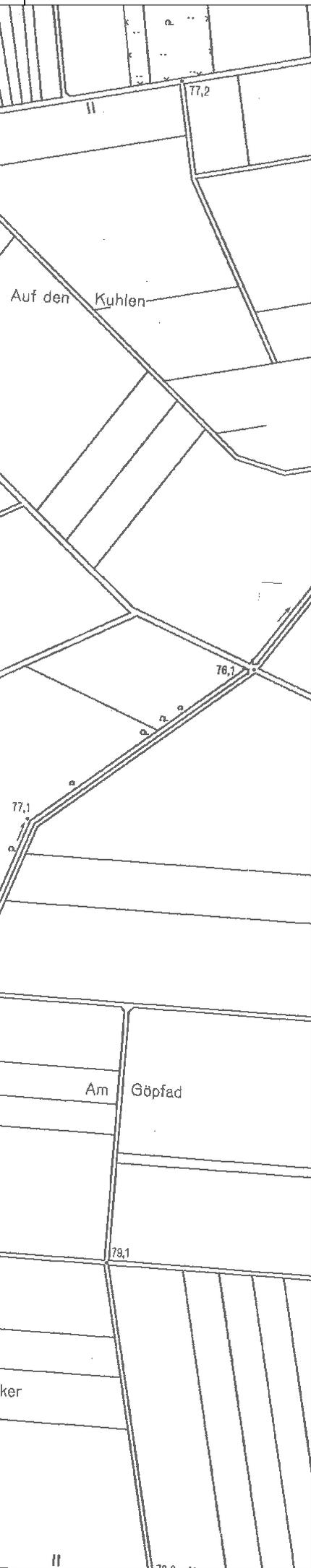
Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn



Hinweise

- 1 Vorbehalte zu den Wertzonen:**
 Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.
- 2 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. Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
- 2 Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**
 Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.



Bodenwertkarte

Legende

1. Bodenwertzonen Priv. Grundstücke

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	100,00 €/m ²
	Typ 3 *	Faktisches gemischtes Bauland Berverath ** im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft - Hinterland I - Hinterland II	80,00 €/m ² 16,00 €/m ² 12,00 €/m ² 8,30 €/m ²
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1	15,00 €/m ²
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1	10,40 €/m ²
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m ²

2. Öffentliche Flächen

	Fläche für Gemeinbedarf
	öffentl. Verkehrsfläche

3. Planungsrechtliche Abgrenzung

	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

4. Sonstige Abgrenzungen

	Ortsbereichsabgrenzung
---	------------------------

* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)

** Gebäude sind Teil des Bebauungszusammenhangs

Anlage 3 Bodenwertkarte Berverath

Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn

Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath (OR KKOUB)

ANLAGE 4 – Häufig gestellte Fragen

1. Was sind die maßgeblichen Regelwerke?

Gemeinsam mit dem Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath und der Revierweiten Regelung 2015 ist diese Ortsspezifische Regelung ein wichtiges Regelwerk für die Umsiedlung, das die orts- und umsiedlungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt.

Sämtliche Regelungen gelten in Verbindung mit den Festlegungen des Braunkohlenplan (BKP) Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 22.06.2015. Dieser Braunkohlenplan legt im Kapitel „Umsiedlung der Bevölkerung sowie der wohnverträglichen landwirtschaftlichen Hofstellen und der gewerblichen Betriebe“ u.a. den Umsiedlungszeitraum fest. Die weiteren Regelungen sind wie folgt aufgebaut:

Die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier (RR) trifft schwerpunktmäßig Festlegungen zu den Abläufen in der Umsiedlung, zur Mieterversorgung, zur Bodenbewertung im Allgemeinen sowie zur Regelung von Sonderfragen. Aufgrund der Anregungen im Braunkohlenplanverfahren zur Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath sowie der Erfahrungen aus den Umsiedlungen der Jahre 2010 – 2015 wurde die Revierweite Regelung vom 06.07.2010 im Jahr 2015 aktualisiert. Die neue Revierweite Regelung 2015 vom 06.07.2015 bestätigt die bisherige Entschädigungspraxis in vollem Umfang. Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 mit ihren Aktualisierungen wurde zum Bestandteil der Revierweiten Regelung. Die Überprüfung ergab zudem weitere Verbesserungsansätze für den Umsiedlungsprozess, die sich im Wesentlichen auf die Bearbeitungsdauer sowie auf die Vermittlung von Mietwohnraum beziehen. Zudem wurden bestehende Pauschalen im Rahmen der Steigerung von Baupreis- bzw. Verbraucherpreisindex 2010-2015 oder veränderter Honorarverordnungen angepasst.

Aufbauend auf der RR 2015 regelt die Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath (OR KKOUB) die Umsiedlung der Orte im zweiten Umsiedlungsabschnitt der Stadt Erkelenz.

2. Wie sieht der Erwerbsprozess aus?

Der Ablauf des Erwerbsprozesses ist im Kapitel 2.5 der Revierweiten Regelung 2015 beschrieben. Der Regelablauf gliedert sich in verschiedene Phasen.

Der Erwerbsprozess beginnt mit der Beauftragung des Verkehrswertgutachtens, die der Umsiedler in der Regel dadurch veranlasst, dass er RWE einen qualifizierten Sachverständigen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens benennt¹.

Die nachfolgenden Schritte können Sie der Grafik entnehmen. In dieser Grafik finden Sie zusätzlich Angaben über den Regelzeitbedarf.

¹ Weitere Details zur Beauftragung: Siehe Revierweite Regelung, Kapitel 2.3



Abbildung 2: Darstellung des Erwerbsprozesses

Erfahrungsgemäß kann ab Beginn der Umsiedlung bei mehr als der Hälfte der Anwesen in weniger als einem Jahr ab Beauftragung des Wertgutachtens der Erwerb des Anwesens geregelt werden.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE auf Wunsch des Umsiedlers jeweils innerhalb von sechs Wochen Termine für die Gespräche vom Auftaktgespräch bis zum Gespräch zur Angebotsabgabe anbieten und schriftlich bestätigen.

Zudem erklärt sich RWE auf schriftlichen Wunsch des Umsiedlers bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens drei Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (siehe RR 2015, Kap. 2.5.6) schriftlich abzugeben. In der Revierweiten Regelung 2015 sind im Kapitel 2 Einzelheiten zu den Phasen sowie zum Zeitbedarf näher beschrieben.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Umsiedlungsbeginn eine Grundstücksvormerkung für die Eigentümer und eine Wohnbedarfsabfrage des Mietwohnraums stattfinden.

3. Wann erhalte ich nähere Informationen zur Grundstücksvormerkung bzw. zur Wohnbedarfsabfrage

Jeder Umsiedler, der am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord bauen oder wohnen möchte, sollte an der sogenannten Grundstücksvormerkung/Wohnbedarfsabfrage teilnehmen; dies gilt auch, wenn die persönliche Umsiedlung erst später erfolgen soll.

Bei der Grundstücksvormerkung, die im Frühjahr 2016 beginnen wird, kann sich der Umsiedler für ein Grundstück vormerken lassen, das er im Rahmen des späteren Erwerbsprozesses erwerben kann.

Die durch schriftliche Bestätigung von RWE vorgemerkten Grundstücke am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord werden innerhalb des Umsiedlungszeitraums nicht ohne Zustimmung des vorgemerkten Umsiedlers an andere Umsiedler vergeben. Die Ersatzgrundstücke werden mit dem jeweiligen Notarvertrag zum Erwerb des Anwesens an den Umsiedler übertragen.

4. Was passiert, wenn ich mich in den ersten Jahren der Umsiedlung nicht um den Erwerb meines Anwesens kümmere?

Grundsätzlich bestimmt der Umsiedler innerhalb des im Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath definierten Zeitraums selbst die Dauer der persönlichen Umsiedlung. Den Anstoß zur Beauftragung des Verkehrswertgutachtens und zum Auftaktgespräch gibt der Umsiedler.

Um sicherzustellen, dass die Umsiedlung zeitgerecht erfolgt, wird RWE in einer späteren Phase des Umsiedlungsverlaufs gezielt auf die Umsiedler zugehen, die sich bis dato nicht an den Prozessen der Umsiedlung beteiligt haben. Nachteile gegenüber Umsiedlern, die unverzüglich Ihre Umsiedlung angehen, entstehen dem Umsiedler bei einem späteren persönlichen Beginn der Umsiedlung grundsätzlich nicht.

Bereits vor Umsiedlungsbeginn wird die Beauftragung von Verkehrswertgutachten möglich.

5. Welche Leistungen erhalte ich im Umsiedlungszeitraum?

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer eines bebauten Grundstücks gem. den Regelungen des Bundesberggesetzes Anspruch auf die Entschädigung des Verkehrswertes seines Eigentums sowie der Folgekosten (z.B. Beratungskosten).

Darüber hinaus können je nach Fallkonstellation auch weitere Leistungen zum Tragen kommen. Für die folgenden sechs Regelfälle enthält die Anlage 5 jeweils eine Leistungsübersicht:

- ▶ **Fall 1:** Für selbstgenutztes Wohneigentum (i.d.R. Ein- oder Zweifamilienhäuser) kommen über den Verkehrswert hinaus Zulagen gem. RR 2015 sowie Nebenentschädigungen zum Tragen. Bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zur Errichtung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord mit zusätzlichen Leistungen und Kostenfreistellungen gem. RR 2015. In Zusammenhang mit der Errichtung des Ersatzanwesens kommen zudem weitere, in der RR 2015 und dieser Ortsspezifischen Regelung festgelegte Zuschläge/Erstattungen zum Tragen.
- ▶ **Fall 2:** Vermieter (Anwesen im alleinigen Eigentum, vollständig vermietet) erhalten über den gesetzlichen Anspruch (Verkehrswert sowie Beratungskostenpauschale) hinaus einen Baukostenzuschuss zur Unterbringung von – vorrangig eigenen – berechtigten Mietern (Umsiedler) aus einem der Umsiedlungsorte (siehe RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1).
- ▶ **Fall 3:** Für gemischt genutzte Anwesen (Anwesen im alleinigen Eigentum, selbstgenutzt und vermietet) kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR 2015, Kap. 2 für das selbstgenutzte Wohneigentum anteilig zum Tragen. Bei Unterbringung des eigenen berechtigten Mieters am Umsiedlungsort erhält der Eigentümer einen zweckgebundenen Baukostenzuschuss gem. RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1.
- ▶ **Fall 4:** Für Eigentümer eines leerstehenden Anwesens (Anwesen im alleinigen Eigentum) kommen über den Verkehrswert hinaus Nebenentschädigungen zum Tragen.
- ▶ **Fall 5:** Für Eigentümer eines unbebauten Grundstücks (Grundstück im alleinigen Eigentum) kommen über den Verkehrswert hinaus Nebenentschädigungen zum Tragen.
- ▶ **Fall 6:** Mieter, die Umsiedler sind, erhalten im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin folgende, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen von RWE: Umzug durch RWE bzw. pauschale Umzugskostenerstattung in Höhe von 26 €/m² Wohnfläche gem. RR 2015, Kap. 4.2, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse (26 €/m² Wohnfläche), darüber hinaus können individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnung besonders berücksichtigt werden (z.B. Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage, etc.). Pauschale Erstattung der mit der Ummeldung des Telefons/des Internets verbundenen Kosten, Gestellung eines Sperrmüllcontainers sowie eine Beratungskostenpauschale.

6. Welche Regeln gelten, wenn das von mir bewohnte Anwesen nur teilweise in meinem Eigentum ist oder ich sonstige Rechte am Grundstück habe?

Die in der Revierweiten Regelung 2015 beschriebenen Entschädigungsleistungen kommen jeweils entsprechend Ihrem Eigentumsanteil und abhängig von der Nutzung des Anwesens zum Tragen. Hierbei handelt es sich um im Einzelfall zu klärende Sonderfälle. Erbbaurechte und Nutzungsrechte (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht) sind ebenfalls Beispiele von Sonderfällen.

Fragen zu diesen Sonderfällen können in der wöchentlichen Sprechstunde in der Außenstelle Keyenberg gestellt werden. Für Erben- und Eigentümergemeinschaften wird ergänzend auf die Revierweite Regelung 2015, u.a. auf Kap. 6.3, verwiesen.

7. Wer hat Anspruch auf ein Ersatzgrundstück?

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort.

Für ein Anwesen im Eigentum mehrerer Eigentümer besteht nur für diese insgesamt ein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück zur Unterbringung der im Anwesen lebenden Umsiedler. (siehe RR 2015, Kap. 3.3, 3.2.1).

Für Vermieter im Umsiedlungsort besteht zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für Mieter, die Umsiedler sind, ein Grundstücksanspruch.

Die Eigentümer von unbebauten Grundstücken haben keinen Anspruch auf ein Ersatzgrundstück und werden zum Verkehrswert in Geld entschädigt; eine Sonderregelung beschreibt Kapitel 1.3.1 letzter Absatz.

Sie gehören aber ebenso wie Mieter aus den Umsiedlungsorten, volljährige Kinder von Umsiedlern, selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung, bisherige externe Vermieter und Eltern von Umsiedlern zu den Personenkreisen, die unter bestimmten Bedingungen ein Neubaugrundstück zur Selbstnutzung am Umsiedlungsstandort erwerben können (RR 2015 Kap. 3.3, 3.4.3; diese OR Kap. 1.3.1).

8. Welche kostenlose Beratung bekomme ich zum Neubau meines Hauses am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord?

RWE wird rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine kostenlose Bauberatung durch einen erfahrenen Berater in den Räumlichkeiten der Außenstelle Keyenberg bereitstellen. Einzelheiten dazu sind in dieser Ortsspezifischen Regelung in Kap. 2 festgelegt bzw. werden noch näher bekanntgegeben.

9. Was ist die Mieterbörse?

Zur Unterstützung der Ersatzwohnraumversorgung am Umsiedlungsstandort wird für berechtigte Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, deren bestehende Mietverhältnisse jedoch nicht übertragen werden, eine Mieterbörse durch RWE in Abstimmung mit der Stadt eingerichtet, die jeweils das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage beinhaltet. Die Mieterbörse wird mit den Informationen gefüllt, die RWE über Fragebögen oder persönliche Gespräche erhalten hat.

Berechtigte Mieter, die an der Umsiedlung teilnehmen möchten, aber deren bisherige Vermieter sich gegen einen Neubau entschieden haben, können über die Mieterbörse Vermieter finden, die am Umsiedlungsstandort wieder eine Mietwohnung errichten und mindestens eine der bisherigen Mietparteien nicht wieder mit Mietwohnraum versorgen können.

Die in der Mieterbörse geführten Daten können nur an interessierte Mieter oder Vermieter weitergegeben werden, wenn hierfür eine unterzeichnete Einverständniserklärung vorliegt. Die Einverständniserklärung wird den Mietern und Vermietern gemeinsam mit den Fragebögen zur Verfügung gestellt.

10. Wer erhält die Mietzahlungen eines an RWE verkauften Mietobjektes bis zum Einzug der Mieter in die neue Immobilie?

Alle Rechte und Pflichten bleiben auch nach einem notariellen Verkauf, bis zur Übergabe des geräumten Anwesens an RWE beim ehemaligen Eigentümer. Das bedeutet, dass er auch bis zu diesem Zeitpunkt die Mietzahlungen erhält.

11. Wie wird der Datenschutz gewährleistet?

Die Daten werden nach den geltenden Datenschutzrichtlinien zum Zwecke der Vorbereitung und Abwicklung der Umsiedlung sowie in anonymisierter Form für statistische Zwecke erhoben.

12. An wen kann ich mich bei Fragen zur Umsiedlung wenden?

Art der Frage	Quelle	Kontakt
Fragen zur Entschädigungspraxis Ablauf Erwerbsprozess Grundstücksvormerkung etc.	OR, Kap. 2	RWE Power Offene Sprechstunde donnerstags, 15.00 – 17.00 Uhr Zum Riet 10, Keyenberg Tel.: 02164/7003974 <u>Ansprechpartner:</u> Frau Ribanna Schaffarczyk Tel.: 0221/480-22104 ribanna.schaffarczyk@rwe.com Herr Christoph Feldkirchner Tel.: 0221/480-22105 christoph.feldkirchner@rwe.com
Allg. Beratung zur Umsiedlung Fragen zum Bebauungsplan Allg. Grundstücksfragen	OR, Kap. 2	Stadt Erkelenz Johannismarkt 17, Erkelenz <u>Ansprechpartner:</u> Frau Anja Schürmans Tel.: 02431 /85-305 anja.schuermans@erkelenz.de Herr Jürgen Schöbel Tel.: 02431 /85-305 juergen.schoebel@erkelenz.de
Bauberatung (kostenlos)	RR 2015, Kap. 5	Fachleute im Auftrag von RWE Power Weitere Informationen dazu erhalten Sie zeitgerecht über das Informationsheft „Im Dialog“
Unterstützung bei persönlichen Entscheidungen (neutrale Beratung)	RR 2015, Kap. 5.1	Berater im Auftrag der Bezirksregierung Köln Weitere Informationen dazu erhalten Sie zeitgerecht über das Informationsheft „Im Dialog“
Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern nach Angebotsabgabe durch RWE Power	RR 2015, Kap. 2.5.5	Anrufungsstelle der Bezirksregierung Köln Zeughausstr. 2-10 50667 Köln <u>Ansprechpartner:</u> Herr Bernd Baums Tel.: 0221/147-2387 bernd.baums@bezreg-koeln.nrw.de

Bei Fragen im Rahmen der Umsiedlung sind weitergehende Informationen auf den folgenden Internetseiten abrufbar:

RWE Power AG

<http://www.rwe.com/web/cms/de/1140230/umsiedlung/meine-umsiedlung/>

Bezirksregierung Köln

http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/gremien/braunkohlenausschuss/umsiedlungen/index.html

Stadt Erkelenz

<http://www.erkelenz.de/de/bauen/garzweiler/index.html>

Darüber hinaus kann mit den nachfolgend aufgeführten Ansprechpartnern ebenfalls ein persönliches Gespräch vereinbart werden.

ANLAGE 5 – Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung

In dieser Anlage wird die Angebotsstruktur für die folgenden sechs Regelfälle beschrieben:

Regelfall	Beschreibung
1	Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte
2	Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
3	Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
3A	Das Ersatzanwesen wird am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.
3B	Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.
3C	Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.
4	Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
5	Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.
6	Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

Regelfall 1 – alleiniger Eigentümer/Selbstnutzung

– Kurzübersicht

1

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ²	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten +
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zulagen gem. RR 2015, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs +
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Nebenentschädigung gem. Regelwerken

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme
an gemeinsamer Umsiedlung**

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis) hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss +
OR KKOUB	Abzüge (siehe Detailübersicht) Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser -

**Herauszahlung bei Teilnahme
an gemeinsamer Umsiedlung**

² BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 1 – alleiniger Eigentümer/Selbstnutzung – Angebotsstruktur

1

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen³		
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen ⁴
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR KKOUB, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Umzug	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m ² Wfl. ³
Umzugspauschale für Erschwernisse auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum ⁵
Ummeldung Telefonanschluss	OR KKOUB, Kap. 6.5	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	70 €/Wohneinheit
		einzelfallbezogen

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
Erstattung auf Nachweis		
Errichtung Telekommunikationsanschluss ⁶	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

³ für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

⁴ hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

⁵ hergeleitet aus geprüftem Gutachten

⁶ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

Detailübersicht

„Zusätzlich Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort“

- Gilt für die Fallkonstellationen 1, 2, 3A, 3B und 3C –

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	RR 2015, Kap. 3.2.1 OR KKOUB, Kap.1.2	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des alten Ortes.
Zukaufregelung	RR 2015, Kap. 3.5	Zukauf von Bauland zu Bedingungen des alten Ortes bis 20m Frontbreite oder bei Altgrundstück >18,50 m Frontbreite jeweils bis zu 1,50m zusätzlicher Frontbreite.
Kleinstgrundstück	RR 2015, Kap. 3.5	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m ² .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	RR 2015	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlussbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug gebracht.
amtl. Lageplan, Absteckungen, Gebäudeeinmessung,	RR 2015	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund aus der Standorterschließung	RR 2015, Kap. 2.5.4	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	RR 2015	Kostenfreistellung
Mutterboden	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m ³ unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstverbringung)
bis zu 250m ³ Füllkies	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstabholung) für die Gestaltung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort

Regelfall 2 – alleiniger Eigentümer/Vermietung – Kurzübersicht

2

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ⁷	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten
	+
Revierweite Regelung 2015	Nebenentschädigung hier: Beratungskostenpauschale

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Weitere Nebenentschädigungen erhalten
die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
	+
OR KKOUB	Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis) Errichtung Telekommunikationsanschluss
	-
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Abzüge (siehe Detailübersicht) Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Förderung (bei Wiedererrichtung von Miet- objekten) Baukostenzuschuss

Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

⁷ BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 2 – alleiniger Eigentümer/Vermietung – Angebotsstruktur

2

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2		

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
Zuschläge/Erstattung auf Nachweis		
Errichtung Telekommunikationsanschluss ⁸	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten⁹		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap. 4.4	570 €/m ² erstellter Wohnfläche

Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)

⁸ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

⁹ maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR 2015, Kap. 4.4

Regelfall 3 A – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig unveränderte Mieterversorgung – **Kurzübersicht**

3 Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3A Das Anwesen wird in gleicher Weise am Umsiedlungsstandort wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ¹⁰	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten +
	hier: für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zulagen gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs +
	Teilweise nur für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Nebenentschädigung gem. Regelwerken

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
	+
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis) hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss
	-
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Abzüge (siehe Detailübersicht) Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Förderung (bei Wiedererrichtung von Miet- objekten) Baukostenzuschuss

Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

¹⁰ BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 3 A – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig unveränderte Mieterversorgung – Angebotsstruktur

3

Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3A

Das Ersatzanwesen wird in gleicher Weise am Umsiedlungsstandort wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen¹¹		
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen ¹²
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR KKOUB, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Ummeldung Telefonanschluss	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	OR KKOUB, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
	RR 2015	einzelfallbezogen
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m ² Wfl. ³
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum ¹³

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
Erstattung auf Nachweis		
Errichtung Telekommunikationsanschluss ¹⁴	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten¹⁵		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap 4.4	560 €/m ² erstellter Wohnfläche

Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)

¹¹ für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

¹² hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

¹³ hergeleitet aus geprüftem Gutachten

¹⁴ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

¹⁵ maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR, Kap. 3.3

Regelfall 3 B – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig keine Mieterversorgung mehr – **Kurzübersicht**

3 Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3B Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich zur Selbstnutzung wiedererrichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ¹⁶	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten
	+
	hier: für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zulagen gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs
	+
	Teilweise nur für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Nebenentschädigung gem. Regelwerken

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
	+
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis) hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss
	-
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Abzüge (siehe Detailübersicht) Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser

Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

¹⁶ BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 3 B – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig keine Mieterversorgung mehr – Angebotsstruktur

3 Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3B Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich zur Selbstnutzung wiedererrichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen¹⁷		
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen ¹⁸
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	OR, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m ² Wfl. ³
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum ¹⁹

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
Zuschläge		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
Erstattung auf Nachweis		
Errichtung Telekommunikationsanschluss ²⁰	OR, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	OR, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)

¹⁷ für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

¹⁸ hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

¹⁹ hergeleitet aus geprüftem Gutachten

²⁰ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

Regelfall 3 C – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig nur Mieterversorgung – **Kurzübersicht**

3 Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3C Das Anwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich für Mieter wiedererrichtet, d.h. keine Selbstnutzung.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ²¹	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten +
	hier: für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zulagen gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs +
	Teilweise nur für den selbstgenutzten Anteil
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Nebenentschädigung gem. Regelwerken

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
	+
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis) Errichtung Telekommunikationsanschluss
	-
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Abzüge (siehe Detailübersicht) Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Förderung (bei Wiedererrichtung von Miet- objekten) Baukostenzuschuss

Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

²¹ BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 3 C – alleiniger Eigentümer/teilweise Selbstnutzung/ zukünftig nur Mieterversorgung – Angebotsstruktur

3 Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

3C Das Anwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich für Mieter wiedererrichtet, d.h. keine Selbstnutzung.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Zulagen²²		
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen ²³
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	OR, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
		hier: für den selbstgenutzten Anteil
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m ² Wfl. ³
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum ²⁴

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
Zuschläge/Erstattung auf Nachweis		
Errichtung Telekommunikationsanschluss ²⁵	OR, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	OR, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten²⁶		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap.4	570 €/m ² erstellter Wohnfläche

Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)

²² für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

²³ hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

²⁴ hergeleitet aus geprüftem Gutachten

²⁵ im Umfang des Anschlusses am alten Ort

²⁶ maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR 2015, Kap. 4.4

Regelfall 4 – alleiniger Eigentümer/ Anwesen leerstehend – Kurzübersicht

4

Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ²⁷	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten
	+
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Nebenentschädigung hier: Beratungskostenpauschale

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Regelfall 4 – alleiniger Eigentümer/ Anwesen leerstehend – Angebotsstruktur

4

Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.200 € - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

²⁷ BBergG=Bundesberggesetz

Regelfall 5 – alleiniger Eigentümer/Grundstück unbebaut – Kurzübersicht

5

Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG ²⁸	Verkehrswert aus dem geprüften Gutachten
	+
Revierweite Regelung 2015	Nebenentschädigung hier: Kostenfreistellung beim Erwerb

Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Regelfall 5 – alleiniger Eigentümer/Grundstück unbebaut – Angebotsstruktur

5

Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüfem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

²⁸ BBergG=Bundesberggesetz

6

Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 4.2	370 €/Wohneinheit
Umzugs	RR 2015, Kap. 4.2	Umzug durch RWE oder 26 €/m ² Wfl.
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 4.2	26 €/m ² Wfl.
auf Anfrage ein Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 4.2	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	RR 2015, Kap. 4.2	70 €/Wohneinheit
Sonstiges		
Kautionszuschuss	RR 2015, Kap. 4.2	500 € pauschal bei Abschluss und Einhaltung Vorvertrag

Mieterhandlungskonzept: Ausgangslage und Ziele gem. RR 2015, Kap. 4.1 (auszugsweise):

Das Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung gilt auch für Umsiedler, die Mieter sind. Das Mieterhandlungskonzept ermöglicht die Übertragung der bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) auf den Umsiedlungsstandort (Säule 1). Berechtigte Mieter, deren Vermieter nicht am Umsiedlungsstandort bauen, können über die sogenannte Mieterbörse einen anderen Vermieter finden. Die Mieterbörse ermöglicht es daneben Vermietern, deren berechtigte Mieter nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, einen berechtigten Ersatzmieter zu finden.

Leistungen für berechtigte Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2 (auszugsweise):

Der Vermieter benötigt für seine Investitionsentscheidung Planungssicherheit durch die feste Zusage des interessierten berechtigten Mieters. Dafür empfiehlt es sich, dass der Vermieter frühzeitig mit dem interessierten Mieter einen Vorvertrag schließt und diesen zudem unmittelbar an RWE sendet, um die Aktualität der Mieterbörse sicherzustellen. RWE unterstützt bei zeitnaher Vorlage des Vorvertrages die Transparenz und Klarheit der Abstimmungen zwischen Mieter und Vermieter durch die nachfolgende Regelung: Wird der Vorvertrag eingehalten, so erhält der Mieter von RWE einen Kautionszuschuss in Höhe von pauschal 500 €, der nach Einzug mit der Mieterentschädigung ausgezahlt wird. Wird der Vorvertrag seitens des Mieters nachweislich nicht eingehalten, wird dem Vermieter als Vertragspartner im Vorvertrag mit der Restrate für sein Anwesen der Kautionszuschuss ausgezahlt. Schließt ein Vermieter für eine Wohnung parallel mit mehreren Mietern Vorverträge ab oder schließt ein Mieter parallel für mehrere Wohnungen Vorverträge ab, entfällt der Kautionszuschuss für den Verursacher dauerhaft.

Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information) gem. RR 2015, Kap. 4.3

(auszugsweise):

Soweit Mieter und Vermieter darüber einig sind, dass das bestehende Mietverhältnis an den Umsiedlungsstandort übertragen werden soll, ist die Mieterversorgung grundsätzlich geregelt.

Zur Unterstützung der Ersatzwohnraumversorgung am Umsiedlungsstandort wird für berechtigte Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, deren bestehende Mietverhältnisse jedoch nicht übertragen werden, eine Mieterbörse durch RWE in Abstimmung mit der Stadt eingerichtet, die jeweils das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage beinhaltet.

Zum Aufbau der Mieterbörse wird RWE bereits in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung über einen Fragebogen eine strukturierte Erfassung der Mieterhaushalte durchführen und dabei Rahmenbedingungen der alten Wohnung sowie die Vorstellungen der Mieter hinsichtlich einer Neubauwohnung am Umsiedlungsstandort aufnehmen. Im gleichen Zuge werden die Vermieter gebeten, ihre Bereitschaft zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum sowie zur Mitnahme der bisherigen Mieter am Umsiedlungsstandort einzubringen. Die Mieterbörse wird entsprechend den an RWE gegebenen Informationen aus den Erwerbsgesprächen und den o.a. Vorverträgen jeweils fortgeführt.

Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten gem. RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1

(auszugsweise):

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m² höher sein als am alten Ort. Dabei wird die Miethöhe für einen Zeitraum von sechs Jahren festgeschrieben bzw. für einen Zeitraum von acht Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Förderung der Eigentumsbildung gem. RR, Kap. 4.4, Säule 2/ Kap. 3.3 (auszugsweise):

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern.

Nachdem der Grundstücksbedarf der Eigentümer feststeht und unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE freihändig erworben wurden und in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, können berechtigte Mieter ein Grundstück zur eigenen Wohnraumversorgung erwerben, soweit ihre Unterbringung am Umsiedlungsstandort nicht schon anderweitig gefördert wurde.

Impressum

Herausgeber und Verfasser: Stadt Erkelenz; Der Bürgermeister | Johannismarkt 17 | 41812 Erkelenz | Telefon 02431.85.0, Telefax 02431.70558 | www.erkelenz.de **Ansprechpartner:** Stadt Erkelenz | Anja Schürmans | Telefon 02431.85305, Telefax 02431.85307 **Produktion:** der springende punkt kommunikation gmbh, Köln | www.dspkomm.de