



 DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN

Überarbeitung der Regelungen zur Entschädigungspraxis bei Umsiedlungen hier: Anregungen



Bisherige Schritte

- | | |
|------------|---|
| Juli 2014 | Erfahrungen der umsiedlungsbetroffenen
Kommunen aus dem Kreis der Koordinierung Umsiedlung |
| Aug. 2014 | Beendigung Offenlage Braunkohlenplan |
| Sept. 2014 | Beendigung Beteiligung Braunkohlenplan |
| Okt. 2014 | Erörterung mit Bürgerbeirat
hier: Darstellung der eingegangenen Anregungen |



Entschädigungspraxis





Entschädigungserklärung vom 03.02.2004

mit Ergänzungen vom 05.10.2011 und 18.10.2013

Verkehrswert als gesetzliche Grundlage

Entschädigungshöhe ist zufriedenstellend. Entschädigungssumme reiche nicht aus.

Zulagen - Rückgängigmachung der allg. Marktanpassung

Zulagenermittlung sei kompliziert geworden. Jetziges Verfahren nach Diskussion als gut bewertet.

- Nichtabschreibung Baunebenkosten
- besondere Bodenbewertung
- Aufwuchs (bisheriger Garten in handelsübl. Ausführung)

Nebenentschädigungen

- Beratungskostenpauschale
- Umzugskosten
- Umzugspauschale
- ggf. De-, Remontage eingepasster Möbel
- Container
- Verlegung Telefonanschluss



Entschädigungserklärung vom 03.02.2004

mit Ergänzungen vom 05.10.2011 und 18.10.2013

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

- wertgleicher Tausch gem. ortsspezifischer Regelung
- neuwertige Grundstücksinfrastruktur
- Kostenfreistellungen Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von Angaben zum Baugrund
- Kostenfreistellung bei Erwerb des Ersatzgrundstücks: Grunderwerbssteuer, Notar-, Gerichts-, Vermessungskosten
- Kostenfreie Abgabe von Mutterboden (soweit verfügbar)
- Kostenfreie Verkipfung von Aushub in Tagebau (soweit möglich)



Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

Präambel - Gleichbehandlung aller Umsiedler
- Transparenz

Hinweis auf ortsbezogene Unterschiede der Bodenwerte

- Zumutbare Eigenbeteiligung

Deutlichere Formulierung; es soll keine zumutbare Eigenbeteiligung geben bei Bau eines der Struktur des Altanwesens vergleichbaren Neubaus.

1. Definition - Gemeinsame Umsiedlung,
- Umsiedler,
- Geltungsbereiche

Definition soll präziser gefasst werden.



Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

2. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

- Bestandsaufnahme/
Gutachten zur
Wertermittlung

Zeitgleiche Zusendung der Gutachten an RWE Power und Umsiedler; Verkürzung der Zeitdauer von Bestandsaufnahme – Wertgutachten und Gutachten – Notarvertrag; bei frei gewählten Gutachtern: Kostenerstattung unmittelbar nach Rechnungsstellung.

- Handlungsleitfaden

Einzelne Gutachter würden den Handlungsleitfaden nicht anwenden.

- Überprüfung des Gutachtens durch Kreisgutachterausschuss

Im Bedarfsfall Übernahme, der über die Beratungskostenpauschale hinausgehenden Kosten für Rechnung des Kreisgutachterausschusses.

- Anrufungsstelle

Hervorzuheben ist die Gleichbehandlung aller Umsiedler.

- Kaufpreisangebot, Notarvertrag



Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

3. Mieterhandlungskonzept

- Ziele und Abläufe

Darstellung, dass auch Vermieter Tagebaubetroffene seien; Es soll ein Konzept erarbeitet werden, um Vermietern eine faire Möglichkeit für Mietwohnungsbau zu verschaffen.

- Erstellung von Mietwohnraum

Säule 1 Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten

Die Vermögenssubstanz von Vermietern werde geschmälert; für bauwillige Vermieter stünden nicht ausreichend Mieter zur Verfügung; vorzeitiger Wegzug von Mietern, es können keine Umsiedlermieter gefunden werden; Festlegung welches Mietpreisniveau erreicht werden soll.

Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010



Säule 2 Eigentumsbildung

Säule 3 Förderung des Mietwohnungsbaus durch Dritte

Säule 4 Mietwohnungsbau durch Träger

Zeitpunkt der Öffnung des Mietwohnungsbaus soll überprüft werden.

- Baukostenzuschuss

Höhe des Baukostenzuschusses ist aufgrund Mehrkosten durch die EnEV zu überprüfen.

- Erwerb der Mietanwesen

- Leistungen für Mieter

Kinder von Umsiedlern sollen in den ersten 8 Jahren in bereits wieder freigewordene Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort einziehen können und wie Mieter den Umsiedlerstatus erhalten, sollen aber keine Entschädigung erhalten.



4. Bodenbewertung

- Bodenbewertung am alten Ort

Unbebaute Grundstücke sollen an den Umsiedlungsstandort mitgenommen werden können.

- Entschädigungspraxis
- Bodenbewertung am neuen Ort
- Zukaufsregelung

Zukaufsregelung von Grundstücksteilen über die alte Grundstücksgröße/-breite hinaus ist evtl. zu streng geregelt.
Kauf von Bauland soll Kindern von Umsiedlern zu Umsiedlungspreisen ermöglicht werden.



5. Information und Beratung

- Neutrale Beratung
- Beratungskostenpauschale

Übernahme der tatsächlichen Kosten eines Beraters anstelle der Pauschalen - alternativ Anpassung an die allgemeine Preissteigerung sowie Übernahme von Steuerberatungskosten, wenn diese aufgrund von Verlagerung/Neubaus eines umsatzsteuerlichen Gewerbes notwendig sind.



6. Ergänzende Regelungen

- Umzugskosten

- Aufwandspauschalen
 - Neubaubezogene

 - Grundstücksbezogene

Nicht nur für Wohnfläche, auch für Nutzfläche; Anpassung an allgemeine Preissteigerung

Leidenspauschale; Leidenspauschale nach Dauer der Ortszugehörigkeit gestaffelt; Anpassung auf min. 5.000 €, auch für Mietobjekte

Anpassung an allgemeine Preissteigerung



Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

- Zulage Aufwuchs

Soll hinsichtlich von Parkanlagen überprüft werden; Mehraufwendungen bei der Neuanlage sowie Ernteauffälle sollen Berücksichtigung finden.

- Eigentumswechsel während der Umsiedlung durch Erbe

Umsiedlerstatus soll automatisch auf Erbe übergehen, auch bei Mietobjekten. Umgang mit Eigentumswechsel durch Erbschaft während der Umsiedlung soll überprüft werden.



Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010

Weitere Anregungen

Bei Umbettungsmaßnahmen in andere Kommunen soll die Übernahme der Kosten geklärt werden.



Ortsspezifische Regelungen

am Beispiel der Morschenich-Erklärung

Beratung zur ortsspezifischen Regelung solle mit Bürgerbeirat, Rat der Stadt, Verwaltungsspitze und mit Umsiedlern in einem Bürgerforum durchgeführt werden.

1. Bodenbewertung

Grundstücksgrößen seien falsch ermittelt worden.

- Bodenwertkarte

- Ortsbereichsabgrenzung

Einbeziehung des Bürgerbeirates

- Anspruch auf Ersatzgrundstück

- Wertgleicher Tausch

Forderung des wertgleichen Tausches

- Bewertung der Grundstücke am Altort
(Amtliche Bodenwerte, Übliche Bewertung, Entschädigungspraxis)

Bodenbewertung für jeden einzelnen Ort



Ortsspezifische Regelungen am Beispiel der Morschenich-Erklärung

- Ersatzgrundstücke (Bewertung, Zukaufsregelung, Grundstücksvergabe)

Benennung der Wasserschutz-zonen mit den damit grundstücksbezogenen Auflagen; Übernahme der Kosten für einzuholende Genehmigung im Zusammenhang mit Wasserschutzzone

2. Information und Beratung

Kostenlose Beratung durch Energieingenieur

3. Ortsumfassende Bewertung für Wertermittlung der Anwesen

4. Mieterhandlungskonzept

5. Glasfasernetz, Ummeldung Telefon, Internetanschluss

Forderung nach einem Glasfasernetz



Ortsspezifische Regelungen am Beispiel der Morschenich-Erklärung

6. Ermittlung Zulage für Aufwuchs

7. Baugrundeigenschaften

Bekanntgabe der Eigenschaften und Übernahme der Mehrkosten

8. Höhenlage Straße – Gebäude

Exakte Beschreibung; Beratung für Umgang mit Höhendifferenzen; Übernahme des baulichen Mehrbedarfs bei Höhendifferenzen

9. Zulage für Inspektionsöffnung Niederschlagswasser

Abwassertrennsystem Übernahme der Mehrkosten



Ortsspezifische Regelungen am Beispiel der Morschenich-Erklärung

10. Unterstützung nachhaltigen Bauens

Festlegung auf nachhaltiges Bauen und die von Umsiedlern gewünschten Standards;
Übernahme der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen: ökologisches Bauen, generationsgerechtes Bauen etc.;;
Übernahme der Mehrkosten durch Berücksichtigung der EnEV beim Neubau

11. Verkippung Bodenaushub, Kiesentnahme, Mutterbodenmiete



Ortsspezifische Regelungen

Weitere Anregungen

- Erschließung des neuen Standortes soll schneller erfolgen, Konzept mit Bürgerbeirat;
- Aufforstung der Niersaue am neuen Standort;
- Erstattung der Mehrkosten durch Dichtheitsprüfung;
- Ständige Aktualisierung der ortsspezifischen Regelungen;
- RWE stellt der SV Niersquelle Kuckum eine gleichwertige Sportanlage zur Verfügung bzw. den finanziellen Ausgleich;
- Aktualisierung des Sicherungskonzepts für Alt- und Neuort und Einbeziehung des Bürgerbeirates;
- Regelungen des Rückbaus der Altorte unter Einbeziehung des Bürgerbeirates;
- Rückbaus der Altorte ist zu regeln, zahlreiche Baudenkmäler sind vorher zu untersuchen;
- Die einzelnen Umsiedlungsorten sollen direkten Zugang zu den Gemeinbedarfsflächen haben.



Aussicht

- Nov. 2014 Koordinierungssitzung: Darstellung der Anregungen
- Nov. 2014 – Anf. 2015 Gespräche mit dem Bergbautreibenden
- Frühj. 2015 Koordinierungssitzung: Ergebnisse der Überarbeitung
- Mai 2015 BKA-Arbeitskreis: Vorbereitung des Aufstellungs-
beschlusses Braunkohlenplan
- Juni 2015 Braunkohlenausschuss: Aufstellungsbeschluss
Braunkohlenplan
2. Hälfte 2015 Genehmigung des Braunkohlenplanes