



 DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN

BKA Arbeitskreis am 11.05.2015

Hier: Revierweite Regelung 2015



Die **Revierweite Regelung 2010** wurde wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und **nachvollziehbaren Entschädigung** und zur **Sicherstellung der Gleichbehandlung der Umsiedlungen** im Rheinischen Braunkohlenrevier erarbeitet.



- Auf dieser Grundlage wurden in den laufenden Umsiedlungen Mannheim und Morschenich **ca. 500 Anwesen erworben.**
- Die durchschnittliche Anzahl an Erwerbsgesprächen liegt bei rd. 3 Terminen.
- Zur Errichtung des Ersatzanwesens waren bis Ende 2014 in **weniger als 1 % der Fälle die Finanzierungshilfen** von RWE erforderlich.



- Die Auswertung der Umsiedlungen von Mannheim und Morschenich zeigt, dass **in weniger als 10 % der Fälle eine Gesamtschädigungssumme von 200.000 € nicht erreicht wird.**
- **Rund ein Fünftel dieser Eigentümer** haben im Standort letztlich ein Ersatzanwesen errichtet.



Entschädigungspraxis





Entschädigungserklärung vom 03.02.2004

mit Ergänzung vom 05.10.2011 und vom 18.10.2013

Verkehrswert als gesetzliche Grundlage

- Zulagen**
- Rückgängigmachung der allg. Marktanpassung
 - Nichtabschreibung Baunebenkosten
 - Bodenbewertung
 - Aufwuchsentzündung in handelsüblicher Ausführung

- Nebenentschädigungen**
- Beratungskostenpauschale
 - Umzugskosten
 - Umzugspauschale
 - De-, Remontage eingepasster Möbel
 - Container
 - Verlegung Telefonanschluss



Entschädigungserklärung vom 03.02.2004

mit Ergänzung vom 05.10.2011 und vom 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: Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts-, Vermessungskosten
- Kostenfreie Abgabe von Mutterboden (soweit verfügbar)
- Kostenfreie Verkipfung von Aushub in Tagebau (soweit möglich)



Veranlassung der Überarbeitung

2. Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz

- Anregungen im Braunkohlenplanverfahren
- Fragen und Anregungen des Bürgerbeirats und der Umsiedler
- Erfahrungen aus der Koordinierungsgruppe
- Lösungen aus der Anrufungsstelle
- Ergänzung um bewährte Abläufe aus den laufenden Umsiedlungen (Grundstücksvergabe, Erwerbsprozess).



Ziele der Überarbeitung

- Transparente Darstellung der Entschädigungspraxis
- Nachvollziehbare Leistungen
- Auskömmlichkeit der Entschädigung
- Gleichbehandlung aller Umsiedler und Umsiedlungen
- Überprüfung der Pauschalen, Aufwandsentschädigungen



Entschädigungserklärung

Die Entschädigungserklärung wird Bestandteil dieser Revierweiten Regelung und gilt für die anstehenden Umsiedlungen.

Vorteil: Die Entschädigungserklärung 2004 ist eine einseitige Erklärung durch RWE. Sie wird mit dem Vertrag zwischen Land und RWE zur Revierweiten Regelung 2015 Bestandteil einer vertraglichen Lösung.



Entschädigungserklärung

Die Entschädigungserklärung wird Bestandteil dieser Revierweiten Regelung und gilt für die anstehenden Umsiedlungen.

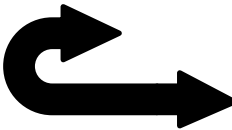
Ortsspezifische
Regelung

Vorteil: Die Entschädigungserklärung 2004 ist eine einseitige Erklärung durch RWE. Sie wird mit dem Vertrag zwischen Land und RWE zur Revierweiten Regelung 2015 Bestandteil einer vertraglichen Lösung.

Revierweite
Regelung



Gliederung

- Präambel
- Ausgangslage
- 1 Definitionen
- 2 Konzept zum Erwerb der Anwesen
- 3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch
-  4 Konzept zur Versorgung der Mieter
(Mieterhandlungskonzept)
- 5 Information und Beratung
- 6 Ergänzende Regelungen



1 Definitionen

Geltungsbereich

Die Revierweite Regelung 2015 mit ihren zielgruppenbezogenen Einzelregelungen gilt für alle Umsiedlungen, die nach dem Abschluss des Vertrages zu dieser Revierweiten Regelung beginnen.



2 Konzept zum Erwerb der Anwesen

- Erstellung eines **Verkehrswertgutachtens mit integrierter Bestandsaufnahme**
- Jeder Umsiedler kann einen **Sachverständigen selbst** auf Grundlage eines Leistungsbildes **beauftragen**. Die Erstattung der Kosten kann auf Antrag erfolgen, wenn das Gutachten den Anforderungen entspricht.



2 Konzept zum Erwerb der Anwesen

Überprüfung der Gutachten:

- Bei einzelnen Bewertungsansätzen kann der **Umsiedler** eine Sachaufklärung über ein **Experten-gespräch** beantragen.
- Bei Grundsatzfragen zu einzelnen Bewertungsansätzen kann der **Gutachter** oder RWE bei der Bezirksregierung eine übergeordnete **Aufklärung durch einen Expertenausschuss** beantragen.



2 Konzept zum Erwerb der Anwesen

Neues Kapitel zur Information der Vermieter:

2.5.4.2 Angebotsaufbau für Mietanwesen



3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

Ausführliche Darstellung:

- Bodenbewertung
- Wertgleichen Tausch
- Grundstücksanspruch der verschied. Personenkreise
- Bemessung des Grundstücksanspruchs der verschied.
Personenkreise
- Zukaufregelungen



3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

Anspruch und Bemessung

- **Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstücks**
- **Grundstücksbreite (Frontbreite) am alten Ort**
- **Breite des bisherigen Wohnbaugrundstücks auf Wunsch auch breiter**



3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

Zukauf

- **Grundstücksbreite bis 20 m**
- ab 18,50 m Breite des Altgrundstücks gilt, dass **bis zu 1,50 m Grundstücksbreite mehr** am Umsiedlungsstandort hinzugekauft werden kann.
- Größe bis zu der im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandortes **zugrunde gelegten durchschnittlichen Grundstückgröße**



3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

Grundstücksanspruch volljähriger Kinder

- In der letzten Phase der Grundstücksvergabe können sie ein Grundstück bis zu einer **Größe von 400 m²** zu den Bewertungsansätzen des Umsiedlungsortes erhalten.
- Darüber hinausgehende Flächen können bis zu einer Breite von 18,50 m und einer Fläche von 650 m² zum aktuellen Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandorts erworben werden.
- Voraussetzung hierfür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen.



3 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch

Grundstücksbezogene Aufwandspauschale

Diese beträgt in Abhängigkeit von der Größe des Ersatzgrundstücks 7 €/m² bis maximal der Größe des Altgrundstücks, jedoch **mindestens 5.500 € (bisher 5.000 €)** und maximal 10.000 €.



4 Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

Kautionszuschuss

- Wird ein mit dem Vermieter geschlossener **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.



4 Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

- Die Höhe des **Baukostenzuschusses** beträgt 570 € (bisher 560€).
- Der **Umzug** kann in Gänze durch ein von RWE beauftragte Unternehmen durchgeführt werden.
- Anderenfalls wird eine **Umzugskostenpauschale** von 26 €/m² gezahlt. Dieser Preis umfasst auch die üblichen zugehörigen Nutzflächen.
- Die **Beratungskostenpauschale** beträgt 370 € (bisher 350 €).



4 Konzept zur Versorgung der Mieter (Mieterhandlungskonzept)

Bezug einer Mietwohnung durch Kinder am Umsiedlungsstandort

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietpreisbindung von sechs bzw. acht Jahren aus, so ist dies RWE vom Vermieter anzuzeigen.

Soweit nachweislich kein berechtigter Mieter in der freigewordenen Wohnung versorgt werden kann, sollte vorrangig die Wohnung unter Aufrechterhaltung der verbleibenden Mietpreisbindungsfrist Kindern von Umsiedlern für den ersten eigenständigen Haushalt angeboten werden.



5 Information und Beratung

Beratungskostenpauschale

- Die nach Entschädigungsbetrag gestaffelte **Beratungskostenpauschale für Eigentümer** wird um je 200€ angepasst:

bis 150.000 €:	4.400 €,
bis 300.000 €:	4.900 €,
größer als 300.000 €:	5.400 €



6 Ergänzende Regelungen

für Eigentümer eines selbstgenutzten Wohnanwesens

- Der **Umzug** kann in Gänze durch ein von RWE beauftragtes Unternehmen durchgeführt werden.
(Vorbesprechung/Einpacken/Transport/Neuaufstellung Möbel/Einräumen)
- Anderenfalls wird eine **Umzugskostenpauschale** von 26 €/m² gezahlt. Dieser Preis umfasst auch die üblichen Nutzflächen eines Wohnhauses.
- Die **Erschwernispuschale für den Umzug** beträgt 350 € je Aufenthaltsraum (bisher 300 €).



6 Ergänzende Regelungen

für Eigentümer eines selbstgenutzten Wohnanwesens

Neubaubezogene Aufwandspauschale

Die **neubaubezogene Aufwandspauschale** für Eigentümer eines selbstgenutzten Anwesens, die an den Umsiedlungsstandort ziehen, wird angehoben **auf 3.300 € (bisher 3.000 €)**.



Erarbeitungsprozess I

- Die mit dem Monitoring für Umsiedlung beauftragte Koordinierungsgruppe Umsiedlung benannte weitere Konkretisierungen.
- Die Ergebnisse wurden in einer Sitzung vorgestellt. Die Koordinierungsgruppe sah darin Verbesserungen in Bezug auf Klarstellungen und Transparenz.



Erarbeitungsprozess II

Der Bürgerbeirat wurde miteinbezogen, indem die Revierweite Regelung 2010 in einer Sitzung vorgestellt und erläutert wurde. Darauf erarbeitete der Bürgerbeirat umfangreiche Anregungen zur Revierweiten Regelung.

Der Stadt Erkelenz sowie dem Vorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden des Bürgerbeirats wurde der erste Entwurf vorgestellt und besprochen.

Der Entwurf der Revierweiten Regelung 2015 wurde in einer Sitzung mit dem Bürgerbeirat diskutiert.



Ergebnis

- Zeitraum der Gutachtenserstellung und des Gesamterwerbs verkürzt
- Zusätzliches fachliches Klärungsangebot für offene Bewertungsfragen
- Umfassende Darstellung zu Grundstücksanspruch und wertgleichem Tausch
- Konkretisierungen im Mieterhandlungskonzept
- Anhebung des Baukostenzuschusses
- Zahlung eines Kautionszuschusses an Mieter nach Schließung und Einhaltung eines Vorvertrags mit Vermieter
- Überprüfung der Pauschalen und Aufwandsentschädigungen mit bedarfsgerechter Erhöhung



Ergebnis

Ziele der Überarbeitung

- Transparente Darstellung der Entschädigungspraxis
 - Nachvollziehbare Leistungen
 - Auskömmlichkeit der Entschädigung
 - Gleichbehandlung aller Umsiedler und Umsiedlerinnen
 - Überprüfung der Pauschalen, Aufwandsentschädigungen
- Die Revierweite Regelung 2010 hat sich bewährt. Die genannten Ziele der Überarbeitung sind über die Regelungen und Maßnahmen der Revierweiten Regelung 2015 erreichbar.**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit