

Braunkohlenausschuss
Sachgebiet: Revierweite Regelung
Drucksache Nr.: BKA 0562

Köln, 04.08.2010

VORLAGE

für die 141. Sitzung des Braunkohlenausschusses am 03.09.2010

TOP 2: Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 2 LPIG

Berichterstatterin: Frau Brüggemann

Anlage: Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier (Stand 06.07.2010)

Beschlussvorschlag:

Der Braunkohlenausschuss begrüßt die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2010 und empfiehlt deren revierweite Anwendung.

Erläuterung:

In Zusammenhang mit den Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath und Borschemich wurde unter Einbezug von Anregungen aus laufenden Umsiedlungen und den o.g. Planverfahren die Entschädigungspraxis im Rheinischen Braunkohlenrevier überprüft. Der Abstimmungsprozess erfolgte zwischen der Bezirksregierung Köln und der RWE Power AG. Die daraus entstandene Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 zielt auf eine bessere Verständlichkeit und Transparenz der Entschädigung und kommt seither in Verbindung mit den ortspezifischen Regelungen revierweit zum Tragen.

Mit den laufenden Braunkohlenplanverfahren für die Umsiedlungen Manheim und Morsche nich sowie dem anstehenden 2. Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz sind die Rahmenbedingungen für die Umsiedlung von weiteren mehr als 1.000 Anwesen zu schaffen.

1. Ablauf des Prüfprozesses

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung einer angemessenen und nachvollziehbaren Entschädigung sowie der Gleichbehandlung der Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier hat die Bezirksregierung mit Blick auf die Zahl der künftig revierweit betroffenen Menschen eine Überprüfung der Entschädigungspraxis in Verbindung mit der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 eingefordert. Dabei sollen aktuelle Anregungen aus dem laufenden Verfahren Umsiedlung Manheim ebenso einfließen wie Erfahrungen aus den ca. 830 Erwerben aus den laufenden Umsiedlungen von Pier sowie Immerath/Pesch/Lützerath und Borschemich.

Eingebunden waren die von der Umsiedlung bisher und künftig betroffenen Kommunen Inden, Erkelenz, Kerpen und Merzenich, die Umsiedlungsbeauftragte des Landes Nordrhein-Westfalen und RWE Power. In den Sitzungen am 04.03. und 26.03.2010 erfolgte die Strukturierung und Erfassung der von allen Beteiligten eingebrachten insgesamt 26 Anregungen zu den Themenschwerpunkten Bodenbewertung, Ablauf des Erwerbsprozesses, Entschädigungshöhe und Beratung. Die Diskussion möglicher Lösungsansätze zu den Anregungen fand in mehreren weiteren gemeinsamen Beratungen sowie in nachfolgenden Gesprächen mit RWE Power statt. Des Weiteren wurde in der von der Bezirksregierung geleiteten Koordinierungsgruppe Umsiedlungen (Teilnehmer: alle von Umsiedlung betroffenen Kommunen, die Umsiedlungsbeauftragte, die Berater für Umsiedler Dr. Thünker und Winter, sowie RWE Power) vom 03.11.2009 angeregt, das Mieterhandlungskonzept im Rahmen dieses Prozesses

zu überprüfen. Aus dem Prozess sind die nachfolgenden Ergebnisse festzuhalten:

- Die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 hat sich grundsätzlich bewährt und die daraus resultierende Entschädigung ist ausreichend, um unter Erhalt der Vermögenssubstanz eine der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen zu errichten. 830 Anwesen wurden auf dieser Grundlage revierweit erworben; lediglich in 6 Fällen waren zur Errichtung des Ersatzanwesens Finanzierungshilfen von RWE Power erforderlich.
- Zu Einzelfragen aus den Bereichen Bodenbewertung, Ablauf des Erwerbsprozesses, Entschädigung und Beratung sowie zum Mieterhandlungskonzept wurde Verbesserungsbedarf herausgearbeitet.
- Der überwiegende Teil der Themen hat für alle Umsiedlungen im Revier Gültigkeit und soll daher in einer **Revierweiten Regelung** zusammengefasst werden. Die Revierweite Regelung und die bestehende Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 werden durch ortsspezifische Regelungen inhaltlich ergänzt, die die Besonderheiten der jeweiligen Umsiedlung aufgreifen und zwischen der betroffenen Kommune und RWE Power vereinbart werden.

Die Revierweite Regelung orientiert sich im Aufbau an der Beschreibung des Umsiedlungsprozesses, um den betroffenen Menschen die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit zu erleichtern.

Die in der Anlage beigefügte "Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier" setzt diese Anregungen um. Grundlage hierfür ist die bestehende Erkelenz-Erklärung.

Die Anwendung der Regelungen gilt unter der Voraussetzung eines gütlichen Erwerbs. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

2. Wesentliche Ergebnisse

In folgenden Punkten konnte eine Verbesserung des Verfahrensablaufs und der Entschädigung der Umsiedler erreicht werden:

1. Konzept zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

- Der Ablauf des Erwerbsprozesses kann zeitlich gestrafft erfolgen.
- Bei Eigenbeauftragung von Gutachtern erfolgt eine zeitnahe Kostenerstattung.
- Erstellung einer revierweiten Studie zur Definition übergeordneter, einheitlich verwendbarer Bewertungsansätze (Bodenrichtwerte, Regionalfaktoren, Gesamtlebensdauer von Gebäudetypen, Marktanpassungsfaktoren etc.) durch ein Expertengremium.
- Mindestgrundstücksgröße wurde von bisher 200 qm auf 220 qm angehoben.
- In Härtefällen bietet RWE Power eine kostenlose fachliche Begleitung des Bauherren an.

2. Mieterhandlungskonzept

- Vermieter erhalten für ihr Objekt den Verkehrswert, bei Wiedererrichtung von Ersatzmietwohnraum kommt ein Baukostenzuschuss zum Tragen. Dieser errechnet sich unabhängig vom Altanwesen nach einem einheitlichen, auf die Errichtung von zeitgerechtem Mietwohnraum ausgelegten Fördersatz und beträgt 560 €/m².
- Bindung von Vermieter und Mieter im 1. Jahr zur Klärung der Versorgung, ab 2. Jahr Öffnung der Mieterbörse für sämtliche Vermieterangebote und Mieternachfrage.
- RWE Power leistet eine Beratungskostenpauschale auch an Wohnungsmieter unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale beträgt 350 €/ Wohneinheit (bislang gestaffelt nach m²).

3. Bodenbewertung

- Einheitliche Bodenwertzone und zugeordnete zonale Bodenwerte für Umsiedlungs-ort und Umsiedlungsstandort.
- Bodenrichtwert für Bauland wird am Umsiedlungsort bis zu einer Tiefe von 40 m angesetzt. Bodenbewertung für Bauland am Umsiedlungsstandort bis zu einer Tiefe von 35 m.
- Bei Neubau am Umsiedlungsstandort durch Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum wird eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale von 7 €/m²

Fläche des Ersatzgrundstücks bis maximal zur jeweiligen Grundstücksgröße am alten Ort gezahlt. Diese beträgt mindestens 5.000 € (bisher 3000 €) und maximal 10.000 €.

4. Information und Beratung

- Vor der Grundstücksvormerkung wird RWE Power frühzeitig ein Informationsbüro im Umsiedlungsort unterhalten. Hier kann der Umsiedler eine persönliche Erläuterung der Entschädigungspraxis, auf Wunsch unter Einbezug anonymisierter Erwerbsbeispiele erhalten.
- RWE stellt eine kostenlose Bauberatung ab Beginn der Umsiedlung.
- Die Beratungskostenpauschale beträgt bei einem Entschädigungsbetrag:

bis 150.000 €	4.200 € (bisher 3.600 €)
bis 300.000 €	4.700 € (bisher 4.100 €)
ab 300.000 €	5.200 € (bisher 4.600 €).

5. Ergänzende Regelungen

- Erschwernispauschale für Eigentümer beträgt 300,-€/Aufenthaltsraum (bisher 255 €).
- Eigentümern von selbstgenutzten Anwesen, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, entsteht bei der Begleitung des Neubaus am Umsiedlungsstandort (z.B. Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben) ein zusätzlicher Aufwand. Hierfür wird eine einmalige Aufwandspauschale i.H. von 3.000 € pro Anwesen gezahlt. (neue Pauschale)

3. Bewertung

Die beiliegende "Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier" vom 06.07.2010 greift 23 der von den Teilnehmern vorgebrachten Anregungen mit einer im Sinne der Umsiedler angepassten Regelung auf; die übrigen 3 Anregungen bezogen sich auf landesplanerisch nicht regelbare Inhalte. Des Weiteren wurden die Anregungen zum Mieterhandlungskonzept aufgegriffen.

Damit konnten - auch gemäß überwiegender Beurteilung der Teilnehmer bei der Vorstellung der Revierweiten Regelung in unserem Hause am 21.06.2010 - in diesem Prüfprozess zahl-

reiche weitere Verbesserungen für die Umsiedler erreicht werden.

Ein Teil der o.g. Regelungen zielt, sofern der Umsiedler dies wünscht, auf eine zügigere Durchführung des Erwerbsprozess ab.

Des Weiteren erhält der Umsiedler bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt - vor Grundstücksvormerkung - Information über Grundstückswerte am alten Standort und am Umsiedlungsstandort durch die Einführung zonaler Bodenwertkarten sowie das Angebot der persönlichen Beratung z.B. anhand anonymisierter Erwerbsfälle.

Beide Punkte führen - nach der Entschädigungserklärung 03.02.2004 - zu einer weiteren Stärkung der Transparenz im Erwerbsprozess.

Der insbesondere von bereits umgesiedelten Einwohnern aus Immerath geforderten Anerkennung des zusätzlichen Aufwands am Neubau konnte Rechnung getragen werden durch eine Erschwernispauschale in Höhe von 3.000 € für Umsiedler, die am Umsiedlungsstandort bauen.

Des Weiteren erfuh die grundstücksbezogene Aufwandspauschale für Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum bei Neubau am Umsiedlungsstandort eine deutliche Erhöhung von bisher mindestens 3.000 € auf 5.000 €.

Mit diesen beiden Aufwandspauschalen - grundstücksbezogen und neubaubezogen - konnten neben den finanziellen Vorteilen für die Umsiedler auch weitere Anreize für den gemeinsamen Umsiedlungsstandort geschaffen werden.

Wichtig war den Teilnehmer dieses Prozesses die Position derjenigen zu Stärken, die eine geringe Entschädigung erhalten. Durch die Gewährung von Finanzierungshilfen nach dem Hambach-Vertrag und den zusätzlichen weiteren Hilfen wurde eine deutliche Verbesserung erreicht. Insbesondere sind zu nennen:

- Erhöhung der Mindestgrundstücksgröße auf 220 m²
- Grundstücksbezogene Aufwandspauschale von mindestens 5.000 €
- Aufwandspauschale i.H. von 3.000 € für den zusätzlichen Aufwand bei der Begleitung des Neubaus am Umsiedlungsstandort (z.B. Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben) für Eigentümern von selbstgenutzten Anwesen, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen.
- In Härtefällen bietet RWE Power eine kostenlose fachliche Begleitung bei der Wahrnehmung der Bauherrenfunktion an.

Damit liegt in Verbindung mit der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 ein gesamtheitliches Regelwerk vor. Dieses wird durch ortsspezifische Regelungen in den einzelnen Umsiedlungen als ein Gesamtregelwerk vervollständigt und gibt damit den Umsiedlern weitmögliche Sicherheit für die Abwicklung ihrer Umsiedlung.

4. Weiteres Vorgehen

Die Revierweite Regelung wird dem Braunkohlenausschuss in seiner Sitzung am 03.09.2010 vorgestellt. Vorbehaltlich seiner Empfehlung ihrer revierweiten Anwendung, soll diese Regelung vertraglich zwischen RWE Power und dem Land NRW - vertreten durch die Bezirksregierung Köln - vereinbart werden.

Die Revierweite Regelung soll Anwendung finden für die Umsiedlungen Manheim und Morschenich sowie dem zweiten Umsiedlungsabschnitt auf Erkelenzer Stadtgebiet.

Die in den Umsiedlungen auf der Grundlage der Revierweiten Regelung gewonnenen Erfahrungen werden regelmäßig auszuwerten sein und auf ihre Wirksamkeit geprüft werden. Hier ist insbesondere auf die mit der Aufgabe des Monitorings und von der Bezirksregierung geleitete Koordinierungsgruppe Umsiedlungen hinzuweisen.