

Vertrag
zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG
zur Umsiedlung
der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath

§ 1

Die Umsiedlung der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen Braunkohlenpläne zur Umsiedlung der Ortschaften Borschemich und Immerath/Pesch/Lützerath.

§ 2

RWE Power und die Stadt Erkelenz sehen ihre gemeinsame Verpflichtung zu einer sozialverträglichen Gestaltung der Umsiedlung.

§ 3

RWE Power verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath nach der als **Anlage** beigefügten, mit der Stadt Erkelenz und der Bezirksregierung Köln abgestimmten Erkelenz-Erklärung durchzuführen.

RWE Power 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.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Erkelenz, den 22. September 2004

RWE Power Aktiengesellschaft

ppa. Dr. Lögters

ppa. Herbst

Stadt Erkelenz

Mathissen
Bürgermeister

Dr. Gotzen
Erster Beigeordneter

**Erkelenz-Erklärung
zur Umsiedlung
der Orte Borschemich sowie
Immerath, Pesch und Lützerath**

**Anlage zum Vertrag
zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG
zur Umsiedlung
der Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath
vom 22.09.2004**

Inhaltsverzeichnis

Präambel

A Eigentümerkonzept

Ausgangslage und Ziele

Information und Beratung

Entschädigungspraxis RWE Power

1 Inhaltlicher und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

- 1.1 Bestandsaufnahme
- 1.2 Bewertung
- 1.3 Besichtigung des Anwesens durch RWE Power
- 1.4 Gutachtenüberprüfung
- 1.5 Sachaufklärung und Angebot
- 1.6 Frist für Angebot
- 1.7 Überprüfung des Angebotes
- 1.8 Notarvertrag

2 Bodenbewertung

- 2.1 Ortsbereichsabgrenzung
- 2.2 Kauf und Verkauf von Grundstücken
 - 2.2.1 Bewertung bebauter Grundstücke am alten Ort
 - 2.2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort

3 Ergänzende Regelungen

- 3.1 Modalitäten der Kaufpreisauszahlung
- 3.2 Beratungskostenpauschale
- 3.3 Umzugskosten

Anlagen zum Eigentümerkonzept

1 Übersicht der Leistungen von RWE Power

- 1.1 Entschädigungspraxis
- 1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

2 Ortsbereichsabgrenzungen für Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath

- 2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich
- 2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath
- 2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch
- 2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath

B Mieterhandlungskonzept

Ausgangslage und Ziele

Mieterbörse

Information und Beratung

1 Erstellung von Mietwohnraum

- Stufe 1: Förderung der Wiedereinrichtung von Mietobjekten
- Stufe 2: Förderung der Eigentumsbildung
- Stufe 3: Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte
- Stufe 4: Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger

2 Räumungserklärung und Entschädigung

Erkelenz-Erklärung

zur Umsiedlung der Orte Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath

Präambel

1994 haben die Stadt Erkelenz und die RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG, im folgenden „RWE Power“ genannt) anlässlich der Genehmigung des Braunkohlenplanes Garzweiler II die sogenannte Erkelenz-Erklärung entwickelt. Diese Erklärung dient der Verbesserung der Situation der Stadt Erkelenz und der betroffenen Bevölkerung im Zusammenhang mit der Fortsetzung des Tagebaues Garzweiler II. Diese umfasst Regelungen zu den fünf Themen „Verlust an Siedlungsraum“, „Funktionsersatz für öffentliche Einrichtungen und Sachgüter“, „Verwaltungsmehrkosten“, „Räumliche Ausdehnung der Abbaumaßnahme“ und „Mieterhandlungskonzept“.

Die in der Erkelenz-Erklärung aus dem Jahre 1994 enthaltenen Regelungen haben aus Sicht der Stadt Erkelenz und der RWE Power weiterhin Bestand und werden durch diese ergänzende Erklärung angesichts der ab 01.07.2006 beginnenden gemeinsamen Umsiedlung des Ortes Borschemich sowie der Orte Immerath, Pesch, Lützerath nachfolgend bedarfsgerecht konkretisiert. Die in den Erklärungen zum Ausdruck kommenden Prinzipien haben sich in der Umsiedlungspraxis der letzten Jahrzehnte bewährt und werden kontinuierlich entsprechend den örtlichen und den aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. In diesem Sinne stellt diese Erklärung eine Weiterentwicklung vorangegangener Erklärungen im rheinischen Braunkohlenrevier dar.

Gemäß den (z.Zt. in Erarbeitung befindlichen) Braunkohlenplänen Umsiedlung Borschemich und Umsiedlung Immerath, Pesch und Lützerath wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt.

Mit dem Angebot der gemeinsamen Umsiedlung wird die Grundlage geschaffen, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an die neuen Orte in Erkelenz-Nord bzw. in Kückhoven entschließen. Hierdurch kann an den neuen Orten wieder eine tragfähige Dorfgemeinschaft entstehen, in der sich der einzelne Bürger – ähnlich wie am alten Ort – entfalten kann.

Dabei soll zum einen die Dorfgemeinschaft bis zum Beginn und weitestmöglich während der gemeinsamen Umsiedlung erhalten werden. Zum anderen soll erreicht werden, dass möglichst viele Bürger an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen, wobei zeitgleich die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen für die betroffene Bevölkerung so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle 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 die Entschädigung der Anwesen innerhalb des Umsiedlungszeitraumes gemäß den nachfolgenden Regelungen unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt. Die Leistungen am Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort sowie die zweckgebundenen Zuschüsse zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort (siehe hierzu Anlage 1.2). Sie sollen das Ziel der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort unterstützen.

Definitionen:

1. Gemeinsame Umsiedlung

Die gemeinsame Umsiedlung hat zwei Aspekte:

Einen zeitlichen, in dem die besonderen Entschädigungsleistungen gewährt werden (Umsiedlungszeitraum), und einen räumlichen, an dem die besonderen Leistungen am Grundstück und für die Unterbringung der Mieter gelten (Umsiedlungsstandort).

Gemäß Kap. 2.2, Ziel 2 der Braunkohlenpläne Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath soll die Umsiedlung der Bevölkerung am 01.07.2006 beginnen und dem Abbaufortschritt folgend für Pesch im Jahre 2009, für Borschemich im Jahre 2015, für Immerath im Jahre 2017, für Lützerath im Jahre 2019 abgeschlossen sein (Umsiedlungszeitraum).

Gemäß der Erläuterung zu diesem Ziel wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. RWE Power wird auf Wunsch bereits ab dem 01.01.2006 (1/2 Jahr vor Umsiedlungsbeginn) mit Bestandsaufnahmen und Wertermittlungen beginnen und in Kaufverhandlungen eintreten.

Als Umsiedlungsstandort für die gemeinsame Umsiedlung von Borschemich wird Erkelenz-Nord ausgewiesen (s. Kap. 2.2, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich). Als Umsiedlungsstandort für die gemeinsame Umsiedlung von Immerath, Pesch, Lützerath wird Kückhoven ausgewiesen (s. Kap. 2.2, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath).

2. Umsiedler

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich (bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath) sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Orten Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind.

Gemäß dieser Erklärung und im Einklang mit den o.a. Braunkohlenplänen bietet RWE Power die Leistungen zur Vorbereitung des Erwerbs der Anwesen gemäß Ziff. 1.1 – 1.5 ab dem 01.01.2006 an. Der Erwerb selber gemäß Ziff. 1.6 – 1.8 kann ab dem 01.07.2006 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt und für die Dauer des Umsiedlungszeitraumes gelten für Umsiedler aus Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath im Fall einer einvernehmlichen Regelung die besonderen Entschädigungsleistungen.

Schwerpunktmäßig werden in dieser Erklärung Regelungen für Wohnanwesen getroffen.

Die Erklärung konkretisiert – bezogen auf die ortsspezifischen Verhältnisse – die Entschädigung am alten Ort und die besonderen Leistungen am Umsiedlungsstandort und umfasst zwei Teile:

Teil A: Eigentümerkonzept

Teil B: Mieterhandlungskonzept

Teil A: Eigentümerkonzept

Ausgangslage und Ziele

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Ortschaften Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind. Gemäß der Erläuterung wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. Demnach gilt dieses Eigentümerkonzept im Sinne einer Stichtagsregelung für diejenigen Personen, die am 01.07.2006 in Borschemich bzw. Immerath, Pesch, Lützerath als Eigentümer von bebauten Grundstücken ansässig sind.

Außerhalb wohnende Eigentümer von Mietobjekten am alten Ort werden Umsiedlern gleichgestellt, wenn sie am Umsiedlungsstandort zur Unterbringung von Mietern aus dem alten Ort wieder ein Mietobjekt errichten.

Etwa drei Viertel der Borschemicher Haushalte und rund die Hälfte der Haushalte in Immerath, Pesch, Lützerath sind Eigentümer von Wohnanwesen.

Somit kommt einer möglichst hohen Beteiligung der Eigentümer an der gemeinsamen Umsiedlung eine besondere Bedeutung zu. Dies ist auch in den Braunkohlenplänen Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) von Februar 2002 im Einzelnen dargelegt.

Information und Beratung

Der umfassenden und begleitenden Information der Eigentümer wird besondere Bedeutung beigemessen. Auch dies ist in den Braunkohlenplänen sowie in den Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit im Einzelnen dargelegt.

So wird RWE Power die Eigentümer rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung im Rahmen von gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigungspraxis von RWE Power informieren. Hierbei werden die Modalitäten der bestehenden Entschädigungspraxis und die Ausgestaltung durch dieses Eigentümerkonzept erläutert und zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Stadt Erkelenz angebotenen Beratung in Borschemich und in Immerath ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro unterhalten. Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung und insbesondere während der Baumaßnahme eine für die Umsiedler kostenlose Bauberatung angeboten, die neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung des Bauherren gewährleisten soll.

Entschädigungspraxis RWE Power

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert.

Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Umsiedlung ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler zumindest erhalten werden soll.

Hier sind besonders

- das Grundstück und dessen Qualität (insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit) sowie
- die Aufbauten und deren Qualität (insbesondere Bauweise – z.B. freistehend, Doppelhaus, geschlossene Bebauung, umbauter Raum, Ausbaustandard, Alter und Erhaltungszustand, Zweckmäßigkeit)

zu berücksichtigen.

Zur Erreichung dieses Zieles bietet RWE Power den Umsiedlern im Falle einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket an. Es beinhaltet über die gesetzliche Verpflichtung des Verkehrswertes hinausgehende Zulagen und Nebenentschädigungen; hinzu kommen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort. Die nachfolgenden allgemeingültigen Regelungen werden in der vorliegenden Erklärung in Teilen ortsspezifisch mit dem Ziel konkretisiert, allen Eigentümern ein umfassendes Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung zu unterbreiten.

Vor diesem Hintergrund baut sich die Entschädigung für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt auf:

Verkehrswert

gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

Zulagen

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß den ortsspezifischen Regelungen (siehe nachfolgende Ziff. 2.2)
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung (siehe nachfolgende Ziff. 3.1)

Bezogen auf die Substanz am alten Ort wird mit der Entschädigung des Verkehrswertes und den vorgenannten Zulagen erreicht, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen – evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung – errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern zumutbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt. Zusätzliche bauliche Struktur- und Standardverbesserungen beim Grundstück wie auch bei den Aufbauten sind grundsätzlich mit Eigenmitteln zu bestreiten.

Nebenentschädigungen

- Beratungskostenpauschale (siehe nachfolgende Ziff. 3.2)
- Umzugskosten (siehe nachfolgende Ziff. 3.3)
- Umzugspauschale für Erschwerisse
- De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
- Container (Bereitstellung durch RWE Power)
- Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

- Vergleichbares Ersatzgrundstück im wertgleichen Tausch gemäß den ortsspezifischen Regelungen (frei von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG sowie frei von Kosten Grundstücksanschluss Abwasser ¹⁾, frei von Ortsnetz-kosten Strom und Wasser) (siehe nachfolgende Ziff. 2)
- neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
- Sonstige Leistung am Ersatzgrundstück gemäß ortsspezifischer Regelungen (siehe nachfolgende Ziff. 2)
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bereitstellung von allgemeinen Angaben zum Baugrund – bei begründeten Zweifeln des Architekten an der Baugrundeignung: Prüfung Baugrundeignung durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: kostenfreie Verkipfung Aushub in Tagebau

Finanzierungshilfen

Zur Ermittlung von Finanzierungshilfen finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem „Hambach-Vertrag“ mit der Ergänzung vom 10.02.1982 Anwendung. In Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen von RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führt, ermöglicht RWE Power unter Berücksichtigung des Einzelfalles Finanzierungshilfen auf Basis

- zinsloser Darlehen (0 % Zinsen, 1,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten)
- zinsgünstiger Darlehen (4,0 % Zinsen, 2,0 % Tilgung und 0,5 % Verwaltungskosten).

In besonderen Fällen wird Umsiedlern auf Beschluss der Härteausgleichsstelle bei der Bezirksregierung Köln ein Härteausgleich gewährt, wenn im Einzelfall persönliche

¹⁾ Soweit am alten Grundstück keine vollständige Erschließung bestand, ist Sonderregelung erforderlich

oder soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern. Dieser Härteausgleich kann auch ein Zuschuss sein, der erst im Erbfall oder beim Verkauf des Hauses zinslos zurückzuzahlen ist. Die Leistungen im Rahmen des Härteausgleichs trägt RWE Power.

1. Inhalt und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

1.1 Bestandsaufnahme

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Liste ein Architektur- oder Ingenieurbüro auswählen, das die Bestandsaufnahme erstellen soll. RWE Power beauftragt auf Mitteilung des Umsiedlers hin dieses Büro und trägt die Kosten der Bestandsaufnahme gemäß einem von RWE Power vorgelegten Leistungsbild.

Der bestandsaufnehmende Architekt stellt dem Umsiedler die Bestandsaufnahme im Rahmen eines erläuternden Gesprächs zur Verfügung.

Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und – falls er dies wünscht – selber beauftragen. RWE Power stellt auf Nachfrage das Leistungsbild mit Angaben zur Vergütung zur Verfügung. In diesem Fall erstattet RWE Power die angemessenen Honorarkosten an den Umsiedler in Anlehnung an die Kosten, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den üblichen fachlichen Anforderungen entspricht.

Die Verrechnung erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens.

RWE Power kann stichprobenhaft nach Terminabstimmung mit dem Umsiedler die Bestandsaufnahmen örtlich überprüfen lassen.

1.2 Bewertung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ist ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung zu erstellen. Dem Gutachten ist sowohl der Sachwert des Grundstücks sowie dessen Verkehrswert zu entnehmen.

Für die Wertermittlung kann der Umsiedler aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Liste der von den angrenzenden Industrie- und Handelskammern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke einen Gutachter benennen, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. RWE Power beauftragt diesen Sachverständigen und trägt die Kosten des Wertermittlungsgutachtens.

Unabhängig davon bleibt es dem Umsiedler unbenommen, von sich aus – auch ohne Abstimmung mit RWE Power – die Wertermittlung durch einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke in Auftrag zu geben. Die üblichen Kosten für die Erstellung dieser Unterlagen werden dem Umsiedler von RWE Power in Anlehnung an die Kosten erstattet, die bei einer Beauftragung durch RWE Power entstanden wären, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln

der Bewertungslehre in Deutschland entspricht. Die Verrechnung erfolgt in der Regel mit dem Erwerb des Anwesens.

1.3 Besichtigung des Anwesens durch RWE Power

Nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens ist RWE Power – auf Wunsch des Umsiedlers – kurzfristig zur Vereinbarung eines Termins für die Besichtigung des Anwesens bereit. Diese Besichtigung durch RWE Power ist Grundlage für die Prüfung des vorgelegten Wertgutachtens und zur Vorbereitung der nachfolgenden Verhandlungen erforderlich. Dabei können auch bereits eventuelle Anmerkungen des Umsiedlers zu Bestandsaufnahme und Wertgutachten erörtert werden. Zudem wird abgestimmt, inwieweit zur Ermittlung der Zulage für den Aufwuchs noch eine örtliche Aufnahme des Gartens durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann notwendig wird.

1.4 Gutachtensüberprüfung

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung des Verkehrswertes oder/und des Sachwertes als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben beide Seiten die Möglichkeit, ihre Einschätzung zur vorliegenden Bewertung durch den Kreisgutachterausschuss überprüfen zu lassen. Für den Fall, dass der Umsiedler diese Prüfung beauftragt, wird hinsichtlich der entstehenden Kosten auf Ziffer 3.2 (Beraterkostenpauschale) dieses Eigentümerkonzeptes verwiesen.

1.5 Sachaufklärung und Angebot

Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens und zur abschließenden Prüfung des Gutachtens wird das vorliegende Gutachten mit RWE Power, auf Wunsch unter Hinzuziehung des Wertgutachters, erörtert.

Ziel dieser Gespräche ist die weitgehende Aufklärung aller in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens stehenden sachlichen Fragen. Zudem kann die Anwendung der vorliegenden Erkelenz-Erklärung nochmals erläutert werden.

Der erste Termin für diese Gespräche wird in der Regel bei der Besichtigung des Anwesens vereinbart. Weitere Termine können bei Bedarf zum Abschluss eines Gespräches vereinbart werden.

Nach weitestmöglicher Klärung der Sachfragen unterbreitet RWE Power auf der Basis des geprüften Gutachtens in einem weiteren Termin ein umfassendes Angebot gemäß der vorstehend beschriebenen Entschädigungspraxis und gemäß dieser Erklärung. Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüfem Gutachten als gesetzliche Grundlage.

Hinzu kommen die vorgenannten Zulagen und Nebenentschädigungen, die grundsätzlich jedem Umsiedler gemäß dieser Erklärung, der Eigentümer eines Ein- und Zweifamilienhauses ist, gewährt werden.

Die Zulagen dienen dem Ziel, dass die Umsiedler ein der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesen – evtl. mit einer zumutbaren Eigenbeteiligung – errichten können. Die Nebenentschädigungen dienen insbesondere dem Ausgleich für sonstige Vermögensnachteile und sind bezogen auf die Durchführung der Umsiedlung in der Regel Kostenfreistellungen.

Die zusätzlichen Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort beinhalten zur Förderung der Ansiedlung am Umsiedlungsstandort Baukosten reduzierende Positionen und Risikoabsicherungen.

Ergänzend zu diesen Leistungen werden bei Bedarf einzelfallbezogen Finanzierungshilfen angeboten.

Das dementsprechend aufgebaute Angebot (s. auch Leistungsübersicht in Anlage 1) wird auf der Grundlage einer – beim ersten Gespräch in einem eigenen Verhandlungsordner übergebenen – „Übersicht für die Verhandlungsgespräche“ erläutert.

1.6 Frist für Angebot

RWE Power erklärt sich bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens 3 Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (s. Ziff 1.4) schriftlich abzugeben.

1.7 Überprüfung des Angebotes

Sollten im Einzelfall Zweifel an der Angemessenheit des Angebotes bestehen, so kann der Umsiedler schriftlich begründet beantragen, dass das von RWE Power vorgelegte Angebot auf sachgerechte Anwendung der Entschädigungspraxis und der vorliegenden Erklärung von der Härtestelle Garzweiler II überprüft wird.

1.8 Notarvertrag

RWE Power wird in Abstimmung mit dem Umsiedler ein Notariat mit der Erstellung eines Vertragsentwurfes beauftragen. Der Vertragsentwurf wird dem Umsiedler in ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Notartermin zur Verfügung gestellt. Sobald Einvernehmen über den Vertragstext besteht, kann die Beurkundung erfolgen.

2. Bodenbewertung

2.1 Ortsbereichsabgrenzung

Zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power wurde für die Orte Borschemich sowie Immerath, Pesch und Lützerath anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage jeweils eine Ortsbereichsabgrenzung erarbeitet. Diese umfasst Flächen gemäß der Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), Flächen, die von Bebauungsplänen erfasst sind, Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. Mischbauflächen vorgesehen sind sowie Flächen, die zu einer sinnvollen Abrundung des Ortes beitragen.

Die innerhalb der Abgrenzung liegenden Flächen werden jeweils in Abhängigkeit von ihrem Entwicklungszustand als Bauland unterschiedlicher Qualität bewertet:

- **Baureifes Land** ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen. Es wird von der Erschließungsstraße aus bemessen; dahinter liegende Flächen werden in der Regel als Garten- oder Hinterland bewertet.

- **Als Rohbauland** gelten Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, aber nicht ausreichend erschlossen oder nach Lage, Form oder Größe der Grundstücke für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Letztere Flächen sind in der Regel noch nicht parzelliert und die Flächen für die Erschließungsanlagen noch nicht freigelegt.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die aktuell nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, jedoch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und/oder die Durchführung einer Erschließung bebaubar werden.

Außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung liegende, unbebaute Grundstücke sind in aller Regel als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) zu bewerten.

Gärtnerisch genutzte Grundstücke außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden unter Berücksichtigung des Aufwuchses, evtl. der Aufbauten und einer evtl. vorhandenen Erschließung besonders bewertet.

Außerhalb der Grenzlinien liegende bebaute Grundstücke werden im Einzelfall bewertet.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die hier vorgenommene Ortsbereichsabgrenzung einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll und nur zur Erleichterung einer einheitlichen Bewertung von Grundstücken für den Erwerb durch RWE Power im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der gemeinsamen Umsiedlung dient; sie ist nicht identisch mit der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34, 35 BauGB. Diese Ortsbereichsabgrenzungen haben insofern keinerlei bauplanungsrechtliche Bedeutung. Die Ortsbereichsabgrenzungen liegen als Anlagen (2.1 Borschemich, 2.2 Immerath, 2.3 Pesch und 2.4 Lützerath) bei.

2.2 Kauf und Verkauf von Grundstücken

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort. Für Eigentümergemeinschaften gilt, dass ebenfalls Anspruch auf ein Ersatzgrundstück besteht.

Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer eines bebauten Grundstückes am alten Ort (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis eines wertgleichen Tausches erhalten kann. Damit soll auch dem erklärten Wunsch der Bürger, die bauliche und landschaftliche Struktur der Orte Borschemich und Immerath weitgehend in die Umsiedlungsstandorte einzubringen, Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund soll die Bauleitplanung für den Standort auf Grundlage der Befragung der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 2002 sowie aktualisierter Erkenntnisse ein Grundstücksangebot ermöglichen, das sich an den Grundstückszuschnitten und den Bauland-/Gartenlandanteilen in den alten Ortsteilen orientiert. Auch die folgende

Grundstücksbewertung gemäß nachfolgender Ziff. 2.2.1 und 2.2.2 berücksichtigt dieses Ziel.

Unabhängig davon gilt für alle Umsiedler die Bewertung des Grundstücks am alten Ort gemäß der nachfolgenden Ziff. 2.1

2.2.1 Bewertung bebauter Grundstücke am alten Ort

Wertermittlung Bodenwerte

Handhabung Kreisgutachterausschuss

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg die aktuellen Baulandrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei/und –beitragspflichtig) und gibt eine Orientierung zu den daraus abzuleitenden Werten für 1. Hinterland (Gartenland) und 2. Hinterland in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath. Ferner werden die Ackerlandrichtwerte ermittelt. Die ggf. durch Heranziehung von Referenzorten – ohne Berücksichtigung etwaiger Vorwirkungen des Tagebaues – ermittelten und jährlich vom Gutachterausschuss fortzuschreibenden Baulandrichtwerte sowie die Ackerlandrichtwerte sind Basis für die Grundstücksbewertungen in Borschemich sowie in Immerath, Pesch und Lützerath im Umsiedlungszeitraum.

Der Baulandrichtwert gilt gemäß der Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg für Wohnbauland und bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften. Erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten, ein- bis zweigeschossig bebaubar und in der Regel 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG enthalten; soweit die regionalübliche Erschließung nicht vollständig vorhanden ist, ist ein dementsprechender Abschlag vom Baulandrichtwert (z.B. 5 bis 6 €/m² bei fehlendem Kanal) vorzunehmen.

Der an das Wohnbauland angrenzende Grundstücksteil wird je nach örtlichen Verhältnissen – wie z.B. Flächengröße und Nutzungsmöglichkeiten – bis zu 60 – 70 m Tiefe als 1. Hinterland mit 10 bis 15 €/m² bewertet. Die darüber hinausgehenden Flächen gelten in aller Regel als 2. Hinterland und werden je nach Nutzung mit dem ein- bis zweifachen Ackerlandrichtwert bewertet. Besteht eine Bauerwartung etwa durch eine rückwärtige Erschließung, so erfolgt eine gesonderte Bewertung.

Handhabung RWE Power

Bebaute Grundstücke

Bebaute voll erschlossene, erschließungsbeitrags- und KAG-freie Wohn-/Mischbaugrundstücke werden bis zu einer Tiefe von 40 m als Bauland mit dem vom Gutachterausschuss ermittelten jeweils aktuellen erschließungsbeitragsfreien Baulandrichtwert bewertet. Wird tauschweise ein Grundstück am Umsiedlungsstandort übertragen, so gilt während des Umsiedlungszeitraumes für den Erwerb des Grundstücks am alten Ort der zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes ermittelte Baulandrichtwert.

Die darüber hinaus gehenden Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden bis zu einer Tiefe von weiteren 30 m (d.h. insgesamt bis 70 m) parallel zur

Grundstückerschließungsseite, als 1. Hinterland mit 15 % des erschließungsbeitrags- und KAG-freien Baulandrichtwertes bewertet. Die darüber hinausgehenden Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung werden als Hinterland mit dem doppelten Ackerlandrichtwert bewertet, es sei denn, es liegt eine höhere Qualität (s.o. Entwicklungszustand von Flächen) vor.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gelegene oder durch eine betriebliche Nutzung geprägte bebaute Grundstücke erfolgt eine Bewertung nach dem Einzelfall.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden unter Berücksichtigung der Ortsbereichsabgrenzung zum jeweils aktuellen Verkehrswert entsprechend den Regeln der Richtwertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg entschädigt.

Kleinkläranlagen

Kleinkläranlagen mit gültiger wasserrechtlicher Erlaubnis sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

Werden am alten Standort abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis benutzt, reduziert sich der Baulandrichtwert um 5 €/m². Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

2.2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort

Wertermittlung

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg die aktuellen Baulandrichtwerte (erschließungsbeitrags- und KAG-frei/und -pflichtig) und gibt eine Orientierung zu den daraus abzuleitenden Werten für 1. Hinterland (Gartenland) und das 2. Hinterland für die Umsiedlungsstandorte Erkelenz-Nord und Kückhoven.

Handhabung RWE Power

Die Bemessung und Bewertung der Bauland- und Hinterlandanteile erfolgt im Hinblick auf einen wertgleichen Tausch am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wie am alten Ort (Bauland bis 40 m Grundstückstiefe, 1. Hinterland weitere 30 m Grundstückstiefe, gefolgt vom 2. Hinterland; s. Ziff 2.2.1).

Zukaufregelungen

Beim Erwerb von gegenüber dem Grundstück am alten Ort zusätzlicher Baulandflächen werden die in Ziff. 2.1 dargestellten Bewertungsansätze für Bauland für den alten Ort bis zu einer Baulandfläche von 900 m² in Erkelenz-Nord und 800 m² in Kückhoven und/oder bis zu einer maximalen Grundstücksbreite von 20 m angewendet. Bei darüber hinausgehendem Zukauf von Baulandflächen wird der jeweilige Richtwert an den Umsiedlungsstandorten zugrunde gelegt.

Beim Zukauf von Hinterland wird grundsätzlich der jeweilige Wert des Altortes zugrunde gelegt.

Sofern ein Umsiedler Eigentümer eines bebauten Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 200 m² ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ein Baugrundstück ohne Zuzahlung bis zu einer Größe von 200 m² zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht ihm, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Bauleitplan ausgewiesen werden.

Auch Mieter können unter bestimmten Bedingungen ein Baugrundstück am Umsiedlungsstandort erwerben; Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen (s. Teil B, Mieterhandlungskonzept, Ziff. 1, Stufe 2).

Für Eigentümergemeinschaften wird hinsichtlich des Grundstücksanspruchs auf Kap. 2.2 verwiesen; sollte ein darüber hinausgehender Grundstücksbedarf bestehen, so wird auf das Mieterhandlungskonzept, Ziff. 1, Stufe 2 verwiesen.

Um die Errichtung möglichst vieler Anwesen am Umsiedlungsstandort zu fördern, wird eine grundstücksbezogene Aufwandspauschale gezahlt, die mindestens 3.000 € und maximal 10.000 € beträgt; innerhalb dieser Spanne werden 7 €/m² Fläche des Ersatzgrundstücks bis maximal zur jeweiligen Grundstücksgröße am alten Ort angerechnet.

Über die Kriterien zur Vergabe von für die Umsiedlung nicht mehr benötigten Grundstücken an den Umsiedlungsstandorten wird frühestmöglich unter Einbeziehung von Vertretern der Dorfgemeinschaften und der Stadt Erkelenz entschieden.

3. Ergänzende Regelungen

3.1 Modalitäten der Kaufpreisauszahlung

Beim Erwerb von bebauten Objekten in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath wird die Gesamtentschädigung, bzw. bei gleichzeitiger Übertragung eines Ersatzgrundstückes der Herauszahlungsbetrag wie folgt ausgezahlt:

- 100 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und, in beiden Fällen, zusätzlich die Räumung und die Übergabe erfolgt sind;
- 90 % werden ausgezahlt, wenn die lastenfreie Eigentumsumschreibung sichergestellt oder eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Die Auszahlung des Restbetrages erfolgt nach Räumung und Übergabe des Objektes. Der Umsiedler kann darüber hinaus das Anwesen bis zur bezugsfähigen Bebauung des Ersatzgrundstückes mietfrei nutzen (in der Regel 2 – 3 Jahre).

Diese gegenüber dem allgemeinen Geschäftsverkehr vorgezogene Auszahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises, 2 – 3 Jahre vor

Räumung des Anwesens, ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen, bzw. eine größtmögliche Dispositionsfreiheit der ersten Auszahlungsrate. Diese Vorgehensweise stellt eine weitere Finanzierungshilfe dar.

3.2 Beratungskostenpauschale

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke im zeitlichen Zusammenhang mit der gemeinsamen Umsiedlung bietet RWE Power eine Beratungskostenpauschale an, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird.

- Die Beratungskostenpauschale richtet sich nach der Gesamtentschädigung und
 - beträgt bei einem Entschädigungsbetrag bis 150.000 € 3.600 €
 - bei einem Entschädigungsbetrag bis 300.000 € 4.100 €
 - bei einem Entschädigungsbetrag größer als 300.000 € 4.600 €

Wenn ein Grundabtretungsverfahren nicht zu vermeiden ist, erhält der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Ansprüchen die Bezahlung der Kosten, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

3.3 Umzugskosten

Der Umsiedler kann sein Altanwesen bis zum Tage der im Notarvertrag vereinbarten geräumten Übergabe mietfrei nutzen.

RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m² Wohnfläche.

Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Eigentümer eine Pauschale von 255 €/Wohnraum.

Zudem stellt RWE Power auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer in Zusammenhang mit der Räumung des Anwesens.

Nach Abstimmung im Rahmen der Entschädigungsverhandlung übernimmt RWE Power die De- und Remontage der Einbauküche und eingepasster Möbel sowie erforderlichenfalls Anpassungskosten für besondere Einbauteile.

Zudem erfolgt die Erstattung des Neuanschlusses des Telefons.

Anlagen zum Eigentümerkonzept

1 Übersicht der Leistungen von RWE Power

- 1.1 Entschädigungspraxis
- 1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

2 Ortsbereichsabgrenzungen für Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath

- 2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich
- 2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath
- 2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch
- 2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath

Anlage zum Eigentümerkonzept

1. Übersicht der Leistungen von RWE Power

1.1 Entschädigungspraxis

Entschädigungspraxis

Entschädigung der Altsubstanz

- Grundlagen

Bestandsaufnahme für Grundstück mit Aufbauten, Aufwuchs + Außenanlagen gemäß Ziff. 1

Verkehrswertgutachten nach dem Sachwertverfahren gemäß Wertermittlungsverordnung gemäß Ziff. 1

- Verkehrswert gemäß geprüftem Gutachten als gesetzliche Grundlage

Zulagen

- Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen
- Nichtabschreibung der Baunebenkosten
- Bodenbewertung gemäß Ziff. 2
- Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentzündung
- Vorzeitige Kaufpreisauszahlung gemäß Ziff. 3.1

Nebenentschädigungen

- Beratungskostenpauschale gemäß Ziff. 3.2
- Umzugskosten gemäß Ziff. 3.3
 - Umzug
 - Umzugspauschale für Erschwernisse
 - De- und Remontage Anbauküche und eingepasster Möbel incl. Anpassung
 - Container (Bereitstellung durch RWE Power)
 - Verlegung Telefonanschluss
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)

Anlage zum Eigentümerkonzept

1.2 Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven

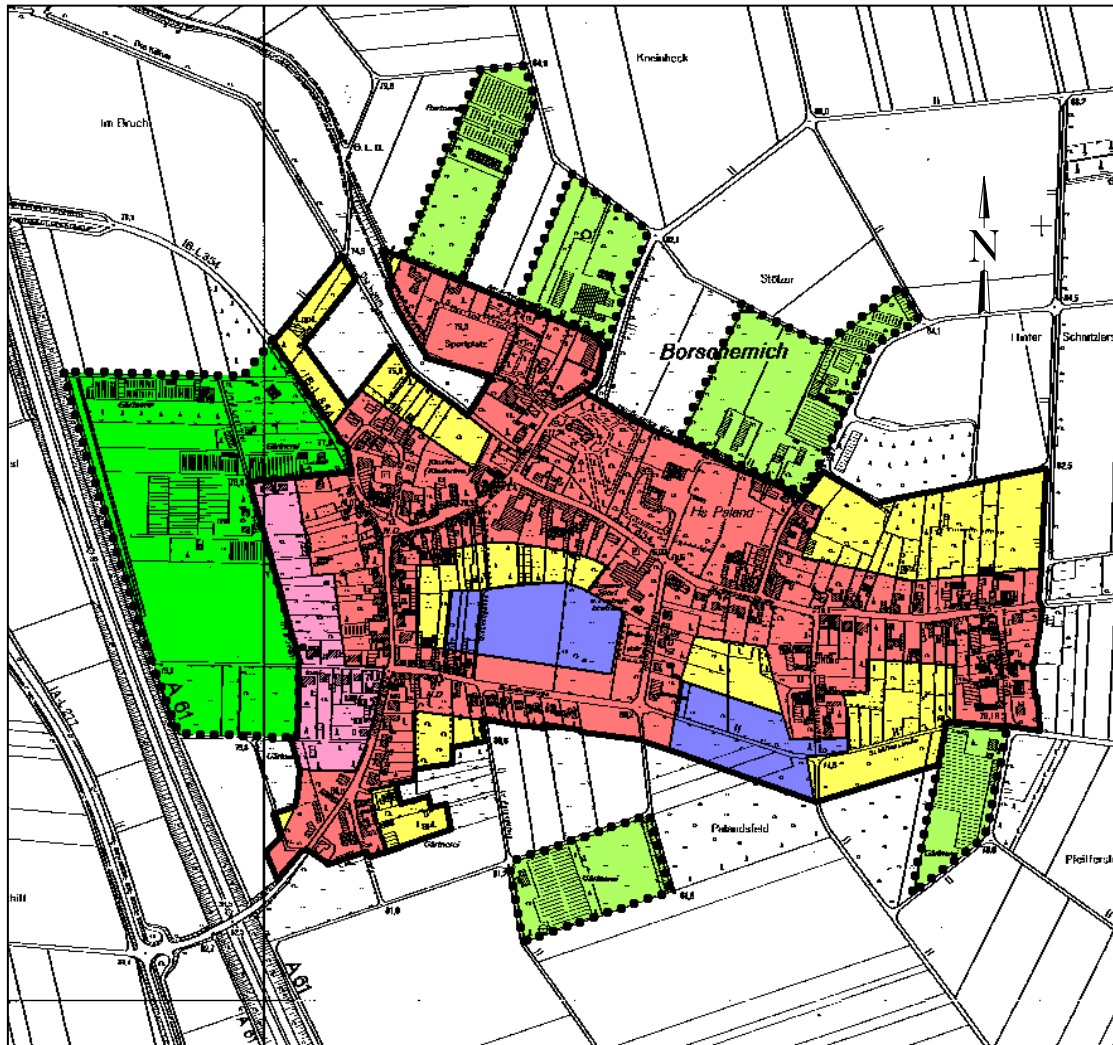
Leistungen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord und Kückhoven









Übertragung eines Ersatzgrundstückes mit folgenden Leistungen:

- Grundsatz gemäß Ziff. 2: Für bebaute Grundstücke Übertragung des Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des Altortes
- Zukauf Bauland zu Bedingungen Altort bis zu einer Baulandfläche von 900 m² in Erkelenz-Nord und 800 m² in Kückhoven bei maximaler Breite von 20 m gemäß Ziff. 2.2.2
- Zukauf von Hinterland zu RWE Power Bedingungen Altort gemäß Ziff. 2.2
- Sonderregelungen für Kleinstgrundstücke und Erwerb durch Mieter gemäß Ziff. 2.2
- Grundstücksbezogene Zulage (3.000 – 10.000 €) gemäß Ziff. 2.2.2
- Neuwertige zeitgemäße Grundstücksinfrastruktur als Naturalersatz (anstelle Entschädigung der Hausanschlüsse Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Abwasser bzw. Kleinkläranlagen etc.)
 - Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze sowie Befreiung von Anschlussbeiträgen an die Abwasserbeseitigungsanlage nach KAG
 - Befreiung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB
 - Naturalersatz Hausanschlüsse Strom und Wasser anstelle Entschädigung
 - Befreiung von Ortsnetzkosten Strom und Wasser
- Kostenfreistellung Lageplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung und Grenzbescheinigung
- Bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung:
 - Durchführung Baugrunduntersuchung
 - Erforderlichenfalls Übernahme baugrundbedingter Mehrgründungsaufwand gemäß technischer Angabe RWE Power
- Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Ersatzgrundstücks (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten)
- Soweit verfügbar: Kostenfreie Abgabe von Mutterboden am Umsiedlungsstandort
- Soweit möglich: Kostenfreie Verkippung Aushub in Tagebau
- Beratungsangebote:
 - Gestalterisch-technische und bauwirtschaftliche Bauberatung für Entwurf
 - Qualitätsberatung bei Baudurchführung

Anlage zum Eigentümerkonzept

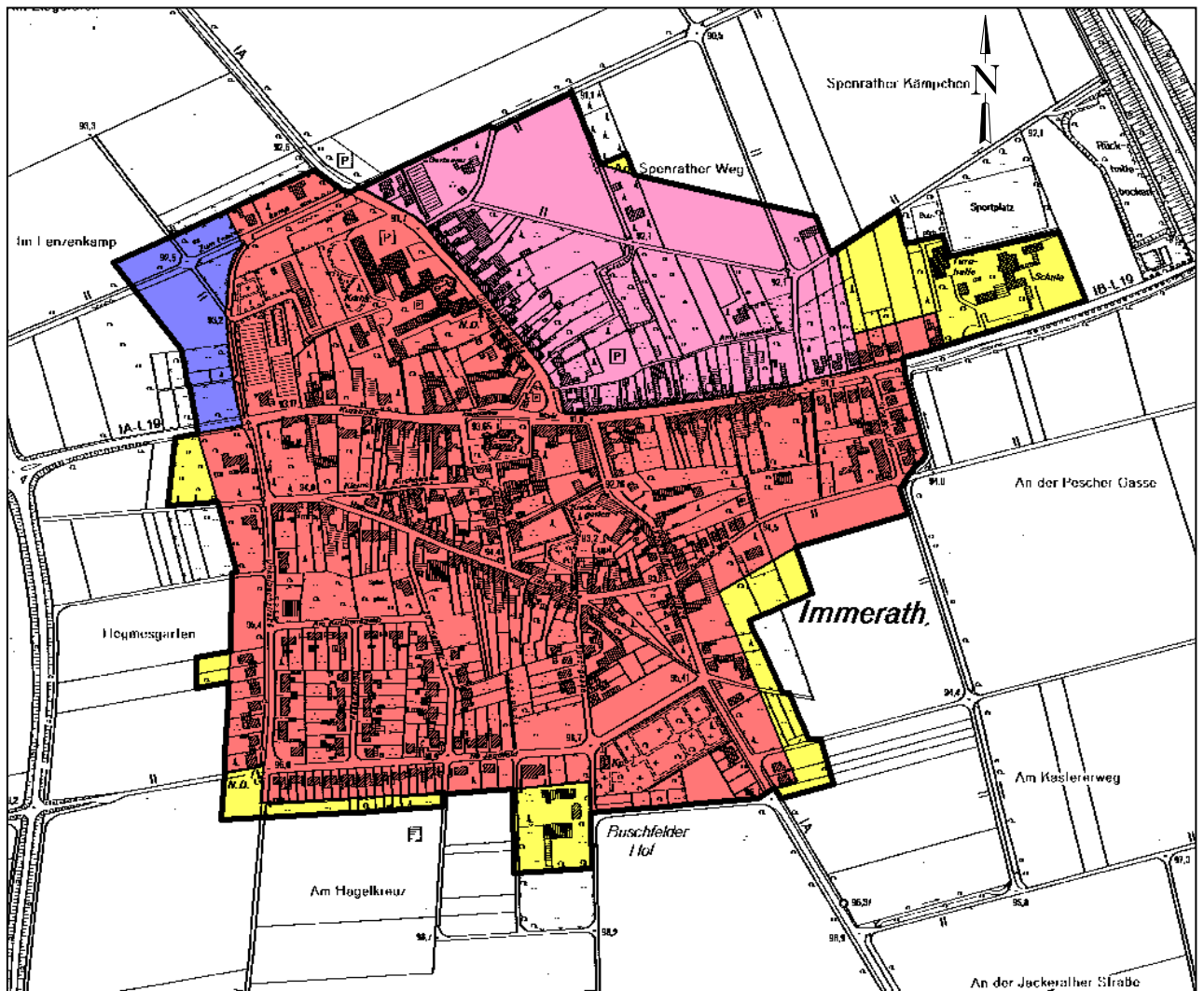
2.1 Ortsbereichsabgrenzung Borschemich





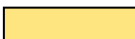


-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Sonstige Abgrenzungen
-  Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
-  Bebauungsplan Nr. 1 "Im Blumenforst" MD-Gebiet
-  Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen)
-  Sinnvolle Abrundungen
-  Bebauungsplan Nr. 1 "Im Blumenforst" Sondergebiet für Unterglaskulturen
-  Gärtnereien im Außenbereich

Anlage zum Eigentümerkonzept

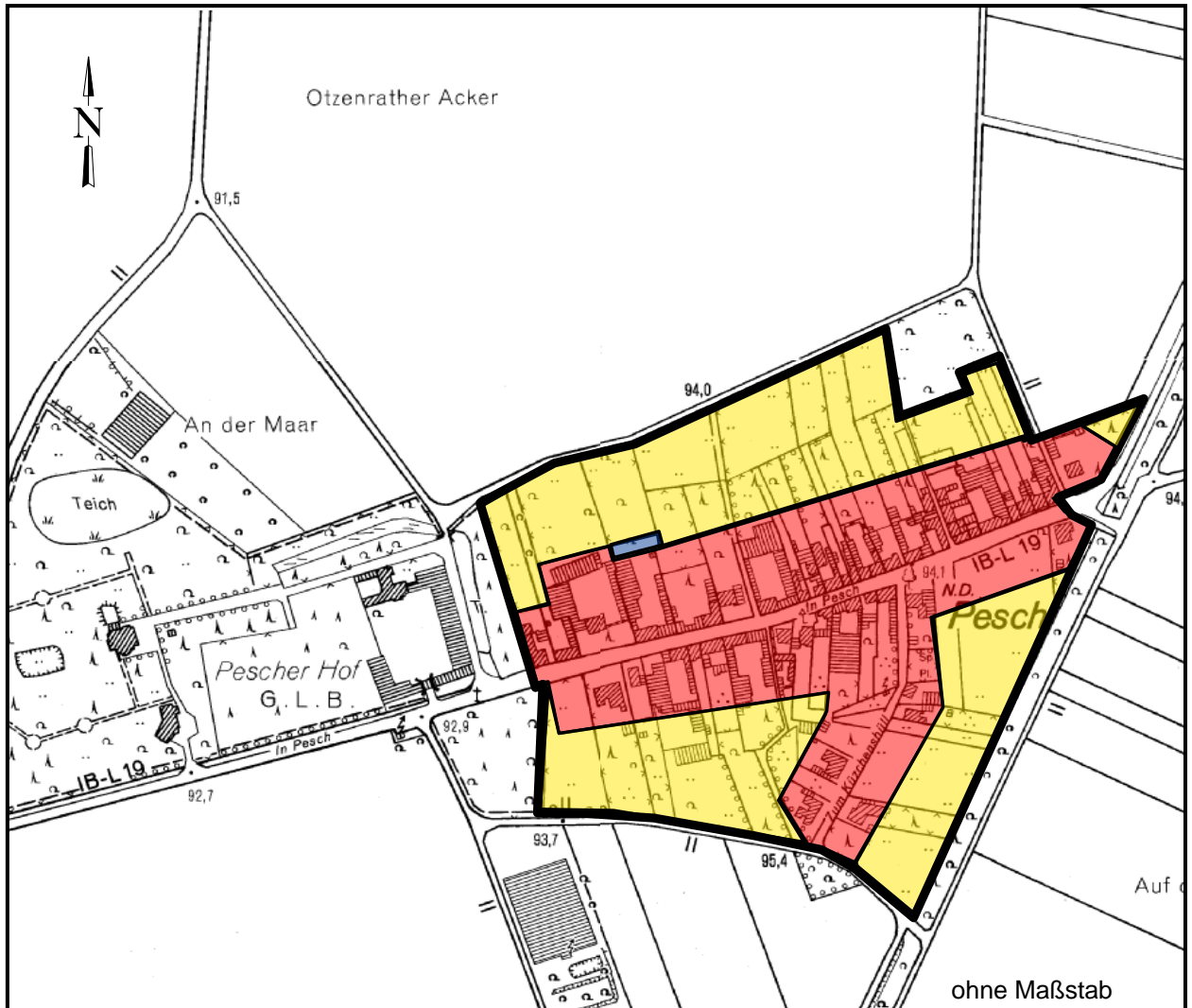
2.2 Ortsbereichsabgrenzung Immerath







-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
-  Bebauungsplan Nr. 1/1 und 1/2 "Lievendahl"
-  Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen)
-  Sinnvolle Abrundungen

Anlage zum Eigentümerkonzept

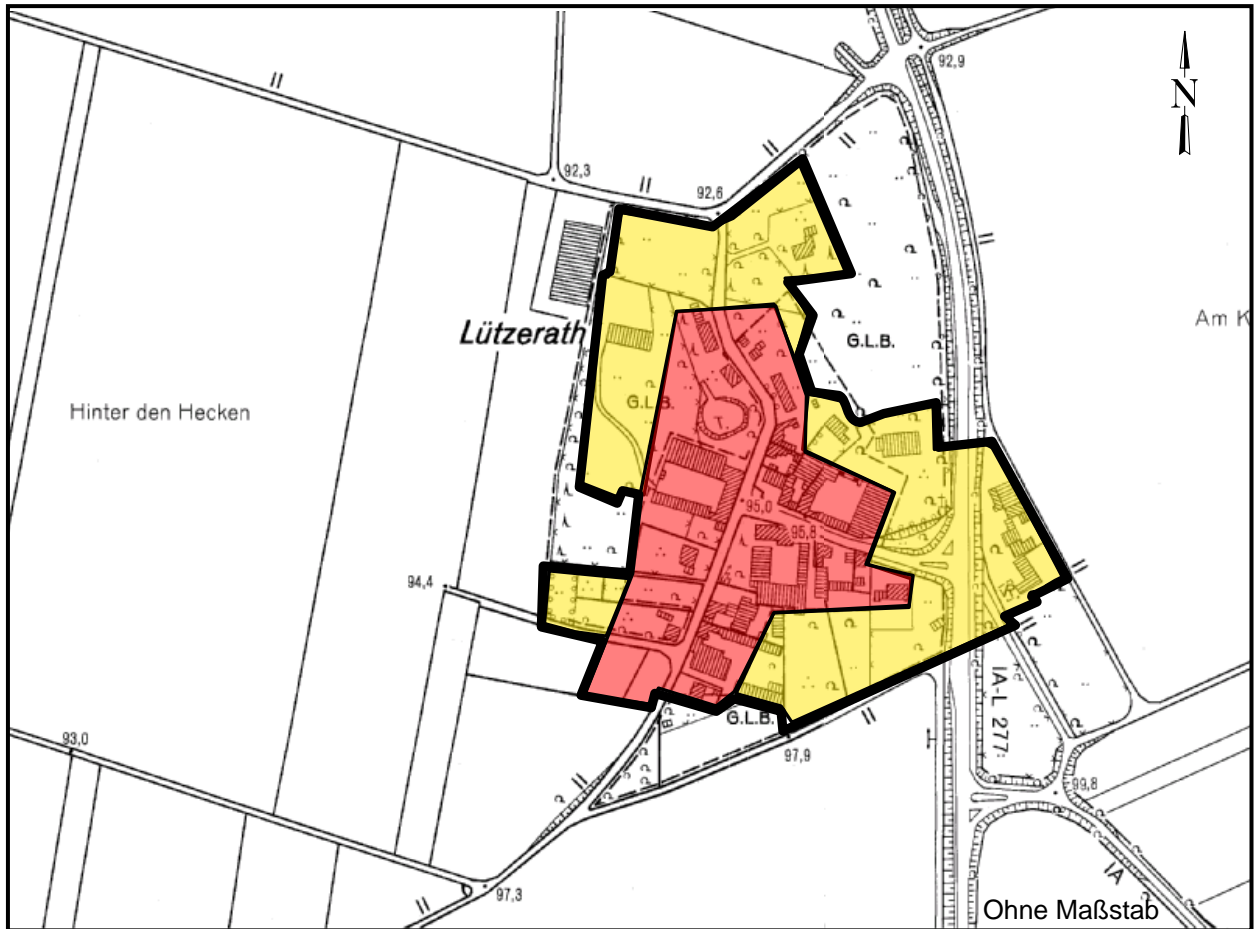
2.3 Ortsbereichsabgrenzung Pesch






-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Flächen gemäß Satzung (§ 34 BauGB)
-  Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen)
-  Sinnvolle Abrundungen

Anlage zum Eigentümerkonzept

2.4 Ortsbereichsabgrenzung Lützerath



-  Ortsbereichsabgrenzungslinie
-  Flächen gemäß § 34 BauGB
-  Sinnvolle Abrundungen

Teil B: Mieterhandlungskonzept

Ausgangslage und Ziele

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Borschemich sowie Immerath, Pesch, Lützerath wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Insofern ist die Beteiligung der Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung ein wesentliches Element der sozialverträglichen Umsiedlung. Dies ist auch in den Braunkohlenplänen sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) von Februar 2002 im Einzelnen dargelegt.

Dabei ist es Ziel der gemeinsamen Ortsumsiedlung, die bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) sowie deren Fortentwicklungsmöglichkeiten beizubehalten. Um Umsiedlern, die Mieter sind, vergleichbare Chancen wie Eigentümern zu geben, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen, werden spezielle Mieterhandlungskonzepte entwickelt. Damit soll zum einen erreicht werden, dass diesen Mietern (s. Definition in der Präambel) an den Umsiedlungsstandorten Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang und zu akzeptablen Preisen angeboten werden können (s. Ziff. 1). Zum anderen werden die Entschädigungsmodalitäten für diese Mieter geregelt (s. Ziff. 2).

Gemäß Kap. 2.2, Erläuterung zu Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich (bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath) sind Umsiedler diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in den Ortschaften Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ansässig sind; gemäß der Erläuterung wird als einheitlicher Umsiedlungsbeginn der 01.07.2006 festgelegt. Demnach gilt dieses Mieterhandlungskonzept im Sinne einer Stichtagsregelung für diejenigen Personen, die am 01.07.2006 in Borschemich bzw. Immerath, Pesch, Lützerath als Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte ansässig sind.

Mieterbörse

In den Umsiedlungsstandorten sollen wieder so viele Mietwohnungen entstehen, wie Mieterhaushalte beabsichtigen, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen. Dies wird auch durch das Ergebnis der Befragung der Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit der Standortfindung bestätigt. Damit bereits zeitnah zum Umsiedlungsbeginn bedarfsgerecht Mietwohnungen zur Verfügung stehen, wird RWE Power bei Vermietern und Mietern in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung eine detaillierte Bestandsaufnahme über die Größe und Miethöhe der alten Wohnung, die Bereitschaft zum Neubau und die Wünsche für die Neubauwohnung (z.B. Ausstattung, Größe, Miethöhe) durchführen. Die Befragung der Vermieter und Mieter wird in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz erfolgen.

RWE Power wird nach Vorliegen der Befragungsergebnisse mit der Stadt Erkelenz ein bedarfsgerechtes Programm zum Bau von Mietwohnungen vorbereiten, das nach Maßgabe der Nachfrageentwicklung ständig aktualisiert

wird. Diese in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz von RWE Power geführte Mieterbörse ist erforderlichenfalls auch Grundlage für die Vermittlung von Mietwohnungen an Umsiedler (s. nachfolgende Ziff. 2), wobei die Modalitäten zur Miethöhe gemäß nachfolgender Ziff. 1, Stufen 1 und 3 zugrunde gelegt werden.

Nach Genehmigung des Braunkohlenplanes Umsiedlung Borschemich bzw. Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath und mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke werden mit den dazu bereiten Vermietern Verhandlungen aufgenommen, damit bereits zum Beginn der Umsiedlung ein möglichst großer Bestand an Mietwohnungen an den neuen Standorten vorab vertraglich vereinbart ist, und deren Realisierung zügig umgesetzt werden kann.

Information und Beratung

Der umfassenden und begleitenden Information der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: RWE Power wird die Mieter rechtzeitig vor und während der Umsiedlung im Rahmen von Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung des Mieterhandlungskonzeptes informieren. Hierbei wird das Konzept allen Mietern und Vermietern zur Verfügung gestellt.

Während der Verhandlungen mit einem Vermieter wird RWE Power auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsfortgang und die Leistungen von RWE Power Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten besprochen und die Leistungen von RWE Power gemeinsam festgelegt.

Darüber hinaus wird RWE Power neben der von der Stadt Erkelenz angebotenen Beratung in Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten.

1. Erstellung von Mietwohnraum

1.1 Stufe 1 Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von Mietern aus den Umsiedlungsorten wird den Eigentümern der Mietobjekte ein über die gesetzliche Entschädigung hinausgehender zweckgebundener Zuschuss in angemessener Höhe angeboten, soweit die Wiedererrichtung des Mietobjektes der Versorgung des bisherigen oder eines von RWE Power genannten Mieters dient. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles; die Differenz zwischen dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, der bei Mietobjekten auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt wird, und dem Sachwert wird angemessen berücksichtigt. Die Auszahlung des Zuschusses an den Eigentümer erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. ggf. einem von RWE Power benannten Mieter frühestens zur Rohbaufertigstellung. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich an der bisherigen Miethöhe orientieren. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich das

Mietpreisniveau durch die Umsiedlung nur unwesentlich ändert. Geringe Mieterhöhungen, die auf die Verbesserungen der Wohn- und Ausstattungsqualität zurückzuführen sind, werden hierbei berücksichtigt.

Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges (2004: 4,30 €/m²) nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m² höher sein als am alten Ort. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Vermieter seinen Mietern – bei Verzicht auf den Zuschuss von RWE Power – eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur definierten Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen.

Wenn im Einzelfall persönliche und soziale Härten unter Abwägung aller Umstände einen billigen Ausgleich erfordern, kann Mietern ein Härteausgleich gewährt werden. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung (s. Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

Bei den Verhandlungen mit dem Vermieter soll darauf hingewirkt werden, dass die bisherige Dauer der Mietverhältnisse an die neuen Standorte übertragen und die Mietzeit am alten Ort für die Kündigungsfristen angerechnet wird.

Stufe 2 Förderung der Eigentumsbildung

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE Power, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Vormerkung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer ²⁾.

Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück bis zu einer Größe von 400 m² zu den Bewertungsansätzen von RWE Power am Altort (s. Eigentümerkonzept, Ziff. 2.2.1) erwerben. Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE Power und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können – wie bei den Eigentümern – zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes erworben werden (s. Eigentümerkonzept, Ziff. 2.2.2). Die Grundstücksbewertung erfolgt auf der Grundlage des Eigentümerkonzeptes. Für am Ersatzgrundstück bereits erbrachte, üblicherweise kostenpflichtige Leistungen (z.B. Erschließungs-

²⁾ soweit unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und des Umsiedlungsstandes entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen.

beitrag, Kanalgrundstücksanschluss, ggf. Anschlussbeitrag gemäß KAG, Ortsnetzkosten und Hausanschlusskosten Strom/Wasser und ggf. Gas, Lageplan und Vermessungskosten) zahlt der Mieter die entstandenen Kosten. Ferner hat der Mieter die mit dem Notarvertrag verbundenen Kosten zu tragen.

Damit die Bereitstellung von Wohnraum für den Mieter frühzeitig gesichert werden kann, ist es erforderlich, dass der bauwillige Mieter seine Entscheidung für den Erwerb im Zusammenhang mit der Aufhebung des bisherigen Mietvertrages mit dem Eigentümer trifft.

Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 kann – soweit durch den Eigentümer eines Mietshauses ein Ersatzanwesen nicht errichtet wird – ein Mieter ein Darlehen in dem Umfang erhalten, wie es der Eigentümer bei Errichtung eines Ersatzanwesens erhalten hätte. Hierfür finden die Regelungen des Vertrages vom 11. Mai 1977 mit Ergänzungen vom 11. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Rheinbraun AG (heute RWE Power AG) Anwendung (s. Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

Bei entsprechenden Einkommensverhältnissen besteht auch die Möglichkeit, Mittel der öffentlichen Wohnungsbauförderung zu bekommen.

Stufe 3 Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte

RWE Power wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus an den neuen Standorten Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass RWE Power im gleichen Umfang und zu den gleichen Bedingungen Darlehen an Dritte gewährt, zu denen das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Umsiedlungsort zurückfließende Mittel des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wieder zur Verfügung stellt.

Dritte sind Eigentümer aus den Umsiedlungsorten, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritte, die für Mieter des bisherigen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues wieder öffentlich geförderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehenszusagen vom Land und RWE Power.

Die Darlehensbedingungen und –voraussetzungen richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes. Maßgebend für die Darlehensgewährung ist der konkrete Nachweis, dass die in Frage kommenden Mieter aus den jeweils zur Umsiedlung anstehenden Mietobjekten bereit sind, diese Mietwohnung zu beziehen und die Person des Mieters sowie die Wohnungsgröße mit RWE Power abgestimmt wurden.

Die geförderten Wohnungen werden für bisherige Mieter des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erstellt; soweit die Berechtigung

aufgrund der Einkommensverhältnisse vorliegt, können ausnahmsweise auch Mieter aus bisher freifinanzierten Wohnungen berücksichtigt werden.

Stufe 4 Wohnungsbau zur Abdeckung des Restbedarfes durch Träger

Wenn trotz Förderung der Miethauseigentümer, der Eigentumsbildung von Mietern oder der Baumaßnahmen Dritter noch ein Bedarf an Mietwohnungen bestehen bleibt, trägt RWE Power dafür Sorge – ggf. durch Einschaltung eines Trägers – dass Mietern aus den Umsiedlungsorten, diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen an den neuen Standorten zur Verfügung gestellt werden.

Für den Mieter soll die Miete an den neuen Orten die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges (2004: 4,30 €/m²) nicht überschreiten. Sofern die Miete an den alten Orten bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges beträgt, darf sie an den neuen Orten maximal 1 €/m² höher sein als an den alten Orten. Dabei wird angestrebt, die Miethöhe für einen Zeitraum von 6 Jahren festzuschreiben, bzw. für einen Zeitraum von 8 Jahren, soweit die Miete an den alten Orten mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des 1. Förderungsweges liegt.

Sollte im Einzelfall ein Träger in Abstimmung mit RWE Power eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird RWE Power im Bedarfsfall die gegenüber dem o.a. Konzept entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe für den vorgenannten Zeitraum an den Mieter ausgleichen. Wohnungsbau durch Träger wird für Mieter errichtet, die nicht in den Stufen 1-3 eine Wohnung erhielten. Das gilt auch für Mieter, die noch zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung in einem von RWE Power erworbenen Anwesen zur Miete wohnen und deren ehemaliger Eigentümer nicht mehr neu bauen will.

2. Räumungserklärung und Entschädigung

Parallel zu den Verhandlungen mit dem Vermieter werden von RWE Power auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und RWE Power gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Verhandlungen und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages über das Mietanwesen eine Vereinbarung (Räumungserklärung), in der der Mieter sich unter Aufhebung des bestehenden Mietvertrages verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen. In dieser Vereinbarung werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen von RWE Power und der Räumungszeitpunkt verbindlich festgelegt.

Der Räumungstermin für den Mieter orientiert sich in aller Regel an dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung am neuen Ort bezogen werden kann.

Soweit der Vermieter nicht neu baut oder das vom Vermieter geplante Wohnungsangebot in zeitlicher oder räumlicher Hinsicht nicht dem Bedarf seines Mieters entspricht, der Mieter jedoch an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort teilnehmen möchte, wird der Räumungstermin – ggf. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen – auf den Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem – unter Berücksichtigung der Angebote aus

der Mieterbörse – spätestens Ersatzwohnraum durch andere zur Verfügung steht.

Kündigt ein Mieter unabhängig vom Erwerb des Mietshauses, so werden die nachfolgenden Leistungen von RWE Power nicht vor dem 01.07.2007 (Zeitpunkt der voraussichtlichen Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen an den Umsiedlungsstandorten Erkelenz-Nord und Kückhoven) ausgezahlt.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin erhält der Mieter die nachfolgend beschriebenen, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen von RWE Power.

- RWE Power trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von RWE Power zu beauftragenden Spediteur. Soweit der Umzug selbst durchgeführt werden soll, erhält der Umsiedler einen Betrag von 26 €/m² Wohnfläche.
- Als Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse erhält der Mieter eine Pauschale von 26 €/m² Wohnfläche, wobei darüber hinaus individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnungen besonders berücksichtigt werden können (z.B. Einbauten, die durch den Mieter eingebracht wurden, wie Umbau der Anbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Zudem stellt RWE Power bei Bedarf auf Anfrage einen Sperrmüllcontainer in Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung zur Verfügung. Ferner erfolgt die pauschale Erstattung des Neuanschlusses des Telefons.
- RWE Power hat mit dem Land Nordrhein-Westfalen vereinbart, dass eine Beraterkostenpauschale auch an Wohnungsmieter gezahlt wird, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Berater eingeschaltet wird. Die Pauschale staffelt sich demgemäß wie folgt:

- bei einer Wohnungsgröße bis zu 49 m ² Wohnfläche:	230 €
- bei einer Wohnungsgröße von 50 bis 79 m ² Wohnfläche:	285 €
- bei einer Wohnungsgröße größer als 80 m ² Wohnfläche:	335 €

Für den Fall, dass eine Mietwohnung nach dem Umsiedlungsbeginn (z.B. 01.09.2006) erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind.