

Pier-Erklärung

Stand 28.04.2003

Präambel

Gemäß dem Braunkohlenplan Inden, räumlicher Teilabschnitt II (im folgenden „Braunkohlenplan Inden II“ genannt) wird der Ort Pier einschließlich Pommenich, Haus Verken und Vilvenich im Gemeindegebiet Inden, sowie drei Anwesen im Dürener Ortsteil Merken (im folgenden zusammenfassend „Pier“ oder „Umsiedlungsort“ genannt) in den Jahren 2015 bis 2018 vom Braunkohlenabbau im Tagebau Inden erreicht. Am 26.09.2000 hat der Braunkohlenausschuss die Bezirksplanungsbehörde Köln mit der Erarbeitung des Vorentwurfs für den Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier (im folgenden „Braunkohlenplan Umsiedlung Pier“ genannt) beauftragt.

Als Zeitraum für die Durchführung der Umsiedlung werden 10 Jahre (2005 – 2015) mit einem Planungsvorlauf von 5 Jahren (2000 - 2005) angenommen. Die Mehrheit der Pierer Bürger entschied sich im Oktober/ November 2000 für Langerwehe-Jüngersdorf als Umsiedlungsstandort. Hier rechnet man, unter Berücksichtigung eines Zuschlages für noch Unentschlossene, mit der Ansiedlung von ca. 250 Haushalten. Ca. 150 Haushalte haben sich dagegen für einen Verbleib im Gemeindegebiet Inden entschieden.

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Pier wird das Ziel der größtmöglichen Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung verfolgt. Die Prinzipien dieses Konzepts haben sich in der Umsiedlungspraxis der letzten Jahrzehnte bewährt und werden kontinuierlich entsprechend den örtlichen und den aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingung weiterentwickelt. 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 den neuen Ort in Langerwehe-Jüngersdorf entschließen, damit dort wieder eine größtmögliche Dorfgemeinschaft entsteht, in der sich der einzelne Bürger – ähnlich wie im alten Ort – entfalten kann.

Eine zentrale Voraussetzung für die gemeinsame Umsiedlung ist die faire und demokratische Verständigung der Bewohner über den Ersatzstandort. Die Bewohner von Pier haben sich im Oktober/November 2000 mit 51,4 % der abgegebenen Stimmen für den Standort Langerwehe-Jüngersdorf (im folgenden „Umsiedlungsstandort“) entschieden. Insgesamt 38,9 % der abgegebenen Stimmen votierten für einen Verbleib innerhalb der Gemeinde Inden, zu etwa zwei Dritteln im Indener Standortangebot Rurerde. Im Rahmen einer gemeinsamen Umsiedlung kann es aber nur einen Umsiedlungsstandort als verlässliches Angebot für die Entwicklung einer neuen Dorfgemeinschaft geben. Dies ist der Ort, an dem die Dorfgemeinschaft mit ihren Vereinen und Nachbarschaften sowie das Gemeinschaftsleben, wenn auch in anderer Form, soweit wie von den Bürgern gewünscht weitergeführt werden können. Die Festlegung von zwei Standorten wäre für diejenigen, die sich mehrheitlich für einen Stand-

ort entschieden haben, nicht vertretbar. Sie haben einen Anspruch auf einen möglichst weitreichenden Transfer ihres soziokulturellen Besitzstandes.

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 frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen. Wer sich aus persönlichen Gründen dagegen entscheidet, hat allerdings keine Nachteile hinsichtlich seiner Vermögenssubstanz, denn innerhalb des Umsiedlungszeitraumes erfolgt die Entschädigung der Anwesen unabhängig davon, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder an einem anderen Ort siedelt. Die Leistungen am Ersatzgrundstück sowie die zweckgebundenen Zuschüsse zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch grundsätzlich nur am festgelegten Umsiedlungsstandort (siehe hierzu Anlage 1).

Definitionen:

Gemeinsame Umsiedlung

Die gemeinsame Umsiedlung hat zwei Aspekte, einen räumlichen und einen zeitlichen (s. Kap. 1.1, Ziel 1 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

Als Standort für die gemeinsame Umsiedlung wird Langerwehe-Jüngersdorf ausgewiesen (s. Kap. 1.1, Ziel 3 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

Der Umsiedlungszeitraum ist zwischen dem 01.03.2005 und 2015 bzw. 2018 festgesetzt. (s.Kap. 1.1, Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier).

Umsiedler

Umsiedler sind diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes (01.03.2005) als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte in Pier innerhalb der Sicherheitslinie im Tagebau Inden ansässig sind (s.Kap. 1.1, Ziel 2 des Braunkohlenplanes Umsiedlung Pier). Umsiedler ist auch derjenige, der nicht an den Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf zieht.

Diese Erklärung wird ab dem 01.03.2005 angewendet und gilt im gesamten Umsiedlungszeitraum für Umsiedler. Schwerpunktmäßig werden in dieser Erklärung Regelungen für Wohnanwesen getroffen.

Sie konkretisiert - bezogen auf die ortsspezifischen Verhältnisse – die besondere Entschädigungspraxis und umfasst zwei Teile:

Teil A: Eigentümerkonzept

Teil B: Mieterhandlungskonzept

Teil A: Eigentümerkonzept

Ausgangslage und Ziele

Umzusiedelnde Eigentümer im Sinne dieses Eigentümerkonzeptes sind diejenigen Personen, die zu Beginn des Umsiedlungszeitraumes (01.03.2005) in Pier, als Eigentümer von bebauten Anwesen ansässig sind.

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

Drei Viertel der Haushalte in Pier sind Eigentümer von Wohnanwesen. Somit kommt einer möglichst hohen Beteiligung der Eigentümer in den umzusiedelnden Orten an der gemeinsamen Umsiedlung in den Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf eine besondere Bedeutung zu. Dies ist auch im Braunkohlenplan Umsiedlung Pier sowie in den dazu vorgelegten Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (im folgenden „Rheinbraun“ genannt) von Juli 2001 im Einzelnen dargelegt.

Vermögenssubstanz

Ein wichtiges Ziel ist, dass die Vermögenssubstanz der Umsiedler 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) in der vorgefundenen Situation zu berücksichtigen.

Die Erfahrungen aus den bisherigen Umsiedlungen zeigen, dass nachweislich in mehr als 95 % der Fälle die Errichtung eines hinsichtlich der vorgefundenen Situation vergleichbaren Ersatzanwesens im Umsiedlungsstandort realisiert werden konnte. In Fällen, in denen die Entschädigung nicht ausreicht, um dieses Ziel zu erreichen, können unter Berücksichtigung des Einzelfalles besonders günstige Darlehen in Anlehnung an die Förderungsbestimmungen für die Schaffung von Ersatzraum für Räumungsbetroffene - EFB 1979 - gewährt werden. Darüber hinaus finden die Regelungen des Härteausgleichs nach dem "Hambach-Vertrag" in der Fassung vom 10.02.1982 Anwendung. Dies ermöglicht in begründeten Fällen auch die Gewährung eines verlorenen Zuschusses.

Unabhängig davon nutzen Umsiedler vielfach den erforderlichen Neubau auch für bauliche Struktur- und Standardverbesserungen sowohl beim Grundstück, als auch bei den Aufbauten.

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.

Rheinbraun wird die Eigentümer rechtzeitig vor und während der Umsiedlung durch Informationsveranstaltungen über Inhalt und Umsetzung der Entschädigung informieren. Hierbei werden die Modalitäten der bestehenden Entschädigungspraxis und die Ausgestaltung im Rahmen dieses Eigentümerkonzeptes erläutert und zur Verfügung gestellt. Die Bezirksplanungsbehörde Köln hat für alle Bürgerinnen und Bürger aus Pier das Beratungsbüro Dr. Thünker eingerichtet. Darüber hinaus wird Rheinbraun in Pier ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten. Zusätzlich wird Rheinbraun, in Abstimmung mit den Gemeinden Inden und Langerwehe, rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine für die Umsiedler kos-

tenlose Bauberatung anbieten. Die Umsiedler erhalten dabei technische Unterstützung in der Planungsphase der privaten Hochbauten. Zudem wird für den Umsiedlungsstandort eine gestalterische Bauberatung sowie eine Qualitätsberatung bei der Baudurchführung zu Lasten Rheinbrauns eingesetzt.

Entschädigungspraxis

Die Basis für die Entschädigungsermittlung ist nach den rechtlichen Bestimmungen des Bundesberggesetzes der Verkehrswert. Rheinbraun bietet den Umsiedlern bei einer einvernehmlichen Regelung im Umsiedlungszeitraum ein Gesamtpaket mit über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehenden Entschädigungsleistungen an (siehe hierzu Anlage 1). Angesichts des Zieles, dass die Umsiedler am Umsiedlungsstandort ein neues, der Struktur des Altanwesens vergleichbares Anwesens errichten können und zur Stärkung des Zieles der gemeinsamen Umsiedlung, werden weitere Leistungen bezogen auf das Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort gegeben (siehe hierzu Anlage 1). Diese bestehende Umsiedlungspraxis soll fortgeführt werden und wird durch die folgenden, auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittenen Leistungen und Herangehensweisen mit dem Ziel ergänzt, allen Eigentümern ein umfassendes Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung zu unterbreiten.

1. Ortsbereichsabgrenzung Pier

Zwischen der Gemeinde Inden, dem Kreis Düren und Rheinbraun wurde bereits in Zusammenhang mit der Umsiedlung von Inden und Altdorf mit Daten vom 22.06./07.07/19.07.1989 auch eine Ortsbereichsabgrenzung für Pier (Anlage 2) mit Erläuterungen vereinbart. Die hier vorgenommene Abgrenzung dient nur zur Erleichterung der Bewertung von Grundstücken nach einheitlichen Gesichtspunkten für den Erwerb durch Rheinbraun im Umsiedlungszeitraum; sie ist nicht identisch mit der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34, 35 BauGB. Insofern stellt diese Abgrenzung bauplanungsrechtlich kein unmittelbares Baurecht dar für die Flächen, die innerhalb der Abgrenzung liegen. In der Vereinbarung ist folgendes geregelt:

„Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Bewertung der Flächen innerhalb und außerhalb der Grenzlinien.

Innerhalb der Grenzlinien werden die Flächen jeweils in Abhängigkeit des Entwicklungszustandes als Bauland bewertet. Danach werden die Grundstücke als Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land unterschieden und bewertet. Erschließungsbeitragsfreie und –pflichtige Grundstücke werden unabhängig von ihrer Lage in Bereichen nach §§ 30 oder 34 BauGB gleichbewertet. Bei bebauten und sonstigen baureifen Grundstücken ist bei der Bewertung von voll erschlossenen Grundstücken auszugehen.

Außerhalb der Grenzlinien liegen grundsätzlich nur landwirtschaftlich zu nutzende Flächen oder sonstige Freiflächen. Bebaute Grundstücke, die sich außerhalb der Grenzlinien befinden, haben in der Regel eine mindere Qualitätsstufe als baureifes Land. Die Bewertung erfolgt im Einzelfall in Abhängigkeit von der Größe des baulich genutzten Teiles, von der Restnutzungsdauer und der potentiellen Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes.

Für bebaute, wohnlich genutzte Grundstücke in Vilvenich ist vom Entwicklungszustand „Baureifes Land“ auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles, der baurechtlich erforderlichen Abstandsfläche und einer Grundstückstiefe

von 50 Metern zu beurteilen.[...]“

2. Kauf und Verkauf von Grundstücken

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

Zur Konkretisierung der Frage der Grundstücksbewertung erfolgte im Vorfeld der Standortentscheidung am 19.6. und 27.9.2000 eine Abstimmung zwischen den Gemeinden Langerwehe und Inden, der Bezirksregierung Köln und Rheinbraun, die den „Tausch von Baugrundstücken während der gemeinsamen Umsiedlung an den landesplanerisch festgelegten Umsiedlungsstandort“ regelt. Rheinbraun hat darin als Anreiz für die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung den Umsiedlern in Pier angeboten, die Grundstücke am Umsiedlungsstandort bis zu einer Grundstücksgröße von 600 m² zum Baulandpreis des alten Ortes an die Umsiedler zu veräußern. Darüber hinausgehende Bauland- bzw. Gartenlandflächen werden in Orientierung an dem Bodenrichtwert des neuen Standortes an die Umsiedler veräußert.

Ferner wurde bereits in Zusammenhang mit der Umsiedlung von Inden und Altdorf in Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung für Pier vom 22.06/07.07/19.07.1989 zwischen der Gemeinde Inden, dem Kreis Düren und Rheinbraun festgelegt, dass im Umsiedlungszeitraum bis zu einer Tiefe von 50 m eine Baulandbewertung erfolgen soll.

2.1 Bewertung am alten Ort

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren zeitnah zum Beginn der Umsiedlung die dann aktuellen Baulandrichtwerte sowie die Gartenland-/Hinterlandwerte in Pier.

Der Richtwert gilt für Wohnbauland und bezieht sich grundsätzlich auf Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, ein- bis zweigeschossig bebaubar, mit 35 m Tiefe bei rechteckigem Zuschnitt.

Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge enthalten. Die über 35 m hinausgehende Grundstücksfläche wird in aller Regel mit Gartenland bewertet.

Bei der Bewertung der Wohnhausgrundstücke am alten Ort wird das Richtwertgrundstück als Vergleichsgrundstück herangezogen. Der zeitnah ermittelte und ggf. durch Heranziehung von Referenzorten um etwaige Vorwirkungen des Taggebäues korrigierte Baulandrichtwert ist Basis für die Grundstücksbewertung in Pier im Umsiedlungszeitraum.

Gemäß der vorstehenden Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung wird bei der Bewertung von voll erschlossenen Baulandgrundstücken im Umsiedlungszeitraum für alle Umsiedler als Finanzierungshilfe von Rheinbraun der Baulandrichtwert bis zu einer Tiefe von 50 m angehalten. Die darüber hinausgehenden Flächen werden als Gartenland/Hinterland bewertet.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung gelegene oder einer betrieblichen Nutzung zuzuordnende bebaute Grundstücke gelten die vorstehenden Regelungen nicht, da diese Grundstücke in aller Regel eine geringere Qualität als Bauland aufweisen. Hier erfolgt eine Bewertung nach dem Einzelfall. Eine Sonderre-

gelung gilt für Wohnbaugrundstücke in Vilvenich. (siehe Vereinbarung zur Ortsbereichsabgrenzung)

2.2 Bewertung am Umsiedlungsstandort

Bis zu einer Baugrundstücksgröße von 600 m² - bei einer Baulandtiefe von bis zu 50 Metern - erfolgt im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung ein wertgleicher Tausch von 1:1. Zur Förderung des Erhaltes der Dorfgemeinschaft gilt diese Regelung auch bei Grundstückszukäufen von Umsiedlern, die in Pier Eigentümer eines kleineren Grundstücks als 600 m² sind.

Der Erwerb von Bauland bis zur Grundstücksgröße von 600 m² erfolgt demnach zum Richtwert für Bauland in Pier (s. Ziff. 2.1), Flächenzukauf für ein Grundstück über 600 m² erfolgt auf der Basis des Richtwertes am Umsiedlungsstandort.

Turnusgemäß ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung die aktuellen Baulandrichtwerte für den Umsiedlungsstandort.

2.3 Weitere Angebote zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf

- Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung bietet Rheinbraun die in Anlage 1 dargestellten Leistungen am Ersatzgrundstück bei Ansiedlung im Umsiedlungsstandort an.
- Sofern ein Umsiedler aus Pier Eigentümer eines bebauten, Wohnzwecken dienenden Grundstückes kleiner als 200 m² ist, wird ihm im Sinne einer Härteregelung am Umsiedlungsstandort ein Baugrundstück ohne Zuzahlung in einer Größe von 200 m² zur Verfügung gestellt, das es ihm ermöglicht, ein neues Anwesen mit angemessener Wohnfläche und in vergleichbarer Bauweise wieder zu errichten. Für Eigentumswohnungen wird auf das Mieterhandlungskonzept, Stufe 2 verwiesen.
Entsprechende Grundstücke sollen nach Art und Größe im Bauleitplan ausgewiesen werden.
- Auch Mieter können unter bestimmten Bedingungen (Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch Rheinbraun und eine ausreichende Verfügbarkeit) ein Baugrundstück am Umsiedlungsstandort erwerben (s. Teil B, Ziff.1, Stufe 2).

3 Inhalt und zeitlicher Ablauf der Entschädigungsverhandlungen

3.1 Bestandsaufnahme

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit den Gemeinden Inden und Langerwehe abgestimmten Liste ein Architektur- oder Ingenieurbüro auswählen, das die Bestandsaufnahme des Altanwesens erstellen soll. Rheinbraun beauftragt dieses Büro auf Mitteilung des Umsiedlers und trägt die Kosten der Bestandsaufnahme.

Der beauftragte Architekt stellt dem Umsiedler die Bestandsaufnahme im Rahmen eines Erläuterungsgesprächs zur Verfügung .

Alternativ kann der Umsiedler auch ein ihm bekanntes Architektur- oder Ingenieurbüro benennen und - falls er dies wünscht – selber beauftragen. In diesem

Fall erstattet Rheinbraun die angemessenen Honorarkosten an den Umsiedler, soweit die vorgelegte Bestandsaufnahme den üblichen Anforderungen entspricht.

3.2 Bewertung

Der Umsiedler kann aus einer als Orientierungshilfe aufgestellten und mit den Gemeinden Inden und Langerwehe abgestimmten Liste einen von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke benennen, der die Bewertung des Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll. Rheinbraun beauftragt diesen Sachverständigen und trägt die Kosten des Wertermittlungsgutachtens. Unabhängig davon bleibt es dem Umsiedler unbenommen, von sich aus - auch ohne Abstimmung mit Rheinbraun - 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 Rheinbraun erstattet, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen entspricht und somit als Verhandlungsgrundlage geeignet ist.

3.3 Besichtigung des Anwesens durch Rheinbraun

Nach Vorlage des Wertermittlungsgutachtens ist Rheinbraun – auf Wunsch des Umsiedlers – kurzfristig zur Vereinbarung eines Termins für die Besichtigung des Anwesens bereit. Diese Besichtigung durch Rheinbraun ist zur 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.

3.4 Gutachtensüberprüfung

Sollten nach Vorlage und Prüfung des Sachverständigengutachtens Zweifel an der darin vorgenommenen Bewertung als Grundlage für die Entschädigungsverhandlungen bestehen, so haben beide Seiten die Möglichkeit, die vorliegende Bewertung durch den Kreisgutachterausschuss oder auch durch einen weiteren entsprechend qualifizierten Sachverständigen überprüfen zu lassen. Für den Fall, dass der Umsiedler diese Prüfung veranlasst, wird hinsichtlich der Kosten auf Punkt 5 dieses Eigentümerkonzeptes verwiesen.

3.5 Verhandlungen

Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens erstellt Rheinbraun in einem weiteren Termin ein erstes Angebot und erläutert dieses auf der Grundlage einer – beim ersten Verhandlungsgespräch in einem eigenen Verhandlungsordner übergebenen - „Übersicht für die Verhandlungsgespräche“. Der Termin für diese Verhandlung wird in der Regel bei der Hausbesichtigung vereinbart. Weitere Termine werden jeweils zum Abschluss eines Verhandlungsgesprächs vereinbart.

3.6 Verbindliches Angebot

Rheinbraun erklärt sich bereit, wenn der Umsiedler dies wünscht, spätestens 3 Monate nach Erstellung des Wertermittlungsgutachtens ein mündliches oder schriftliches Entschädigungsangebot abzugeben.

3.7 Notarvertrag

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

4. Modalitäten der Kaufpreisauszahlung

Beim Erwerb von bebauten Objekten in Pier 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 Kaufpreises, 2 - 3 Jahre vor Räumung des Anwesens, ermöglicht den Umsiedlern die zeitgerechte Zahlung von Baurechnungen bzw. eine Verzinsung des Betrages. Auch diese Vorgehensweise stellt eine weitere Finanzhilfe dar.

5. Beratungskostenpauschale

Beim gütlichen Erwerb bebauter Grundstücke im Umsiedlungszeitraum bietet Rheinbraun 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, kann der Umsiedler gemäß den gesetzlichen Ansprüchen auf die Beratungskostenpauschale von Rheinbraun verzichten und die Bezahlung der Kosten verlangen, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind.

6. Umzugskosten

Rheinbraun trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von Rheinbraun 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.

7. Sonstige Leistungen

Die vorstehenden sowie weitere hier nicht näher beschriebenen Leistungen sind in Anlage 1 im Überblick dargestellt.

B. Mieterhandlungskonzept

Ausgangslage und Ziele

Gemäß dem Braunkohlenplan Umsiedlung Pier 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 Angaben zur Prüfung der Sozialverträglichkeit der RWE Rheinbraun AG (im folgenden „Rheinbraun“) von Juli 2001 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) am Umsiedlungsstandort 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).

Mieterbörse

Am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf sollen so viele Mietwohnungen entstehen, wie Mieterhaushalte beabsichtigen, an der gemeinsamen Umsiedlung teilzunehmen. Einen ersten Anhalt hierfür bietet das Ergebnis der Befragung der Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit der Standortfindung. Damit bereits zeitnah zum Umsiedlungsbeginn bedarfsgerecht Mietwohnungen zur Verfügung stehen, wird Rheinbraun in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung bei Vermietern und Mietern 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.

Rheinbraun wird nach Vorliegen der Befragungsergebnisse mit der Gemeinde Langerwehe ein bedarfsgerechtes Programm zum Bau von Mietwohnungen vorbereiten, das nach Maßgabe der Nachfrageentwicklung ständig aktualisiert wird. Diese in Abstimmung zwischen der Gemeinde Langerwehe und Rheinbraun 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 Pier und ausreichend zeitlichem Vorlauf zum Vorhandensein erster baureifer Grundstücke, werden mit den dazu bereiten Vermietern Verhandlungen aufgenommen, damit bereits zu Beginn der Umsiedlung ein möglichst großer Bestand an Mietwohnungen am neuen Standort vorab vertraglich vereinbart ist und deren Realisierung zügig erfolgen kann.

Information und Beratung

Der umfassenden und begleitenden Information der Mieter wird besondere Bedeutung beigemessen: Rheinbraun 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 Rheinbraun auch mit den Mietern des Hauses über den Verhandlungsfortgang und die Leistungen Rheinbrauns Gespräche führen, damit die Wünsche der Mieter mit in die Verhandlungen einfließen können. Auch werden die besonderen Gegebenheiten besprochen und die Leistungen Rheinbrauns gemeinsam festgelegt.

Darüber hinaus wird Rheinbraun neben der sonst angebotenen Beratung in Pier ein regelmäßig und bedarfsgerecht besetztes Informationsbüro einrichten.

1. Erstellung von Mietwohnraum

Stufe 1 Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten

Zur Wiedererrichtung von Mietobjekten für die Unterbringung von Mietern aus dem Umsiedlungsort wird den Eigentümern der Mietobjekte ein über die gesetzliche Entschädigung hinausgehender zweckgebundener Zuschuss in angemessener Höhe angeboten. 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 setzt hinsichtlich der Bedarfsorientierung eine vorherige Abstimmung der Wohnungsgröße mit Rheinbraun voraus und erfolgt nach Vorlage eines Mietvertrages für die Ersatzneubauwohnung mit dem bisherigen, bzw. ggf. einem von Rheinbraun benannten Mieter. Die Miethöhe dieses Vertrages muss sich an der bisherigen Miete 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 (2002 = 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 1,00 €/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 Rheinbraun – eine Wohnung zu höheren Mietpreisen anbieten, so wird Rheinbraun im Bedarfsfall die entstehenden Mietpreisdifferenzen bis zur ortsüblichen Mietpreishöhe gegenüber dem o.a. Konzept 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 Anwendung (siehe Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

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

Stufe 2 Förderung der Eigentumsbildung

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (u.a. ausreichendes Grundstücksangebot, freihändiger Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort) verpflichtet sich Rheinbraun, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern. Bauwillige Mieter können sich, ähnlich wie die Eigentümer, für ein Baugrundstück vormerken lassen. Die Befragung der bauwilligen Mieter erfolgt nach der Vormerkung der Eigentümer.

Mieter können ein Grundstück bis zu einer Größe von 400 m² zum Richtwert Pier erwerben; Voraussetzung dafür ist der freihändige Erwerb der Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch Rheinbraun und dass diese im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Flächen können zum Richtwert des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf erworben werden. Die Grundstücksbewertung erfolgt auf der Grundlage des Eigentümerkonzeptes. Für bereits erbrachte Leistungen am Ersatzgrundstück (z.B. Ortsnetzkosten Strom und Wasser, Grundstücksanschluss Kanal, etc.) 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 über 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 Miethauses 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 10. Februar 1982 (Hambachvertrag) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und Rheinbraun Anwendung (siehe Umsiedlerfibel der Bezirksregierung Köln).

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

Stufe 3 Förderung des Wohnungsbaus durch Dritte

Rheinbraun wird bei Bedarf mit dem Land Nordrhein-Westfalen über eine gemeinsame Förderung des Wohnungsbaus am neuen Standort Verhandlungen aufnehmen, mit dem Ziel, dass Rheinbraun 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 dem Umsiedlungsort, die öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erstellen wollen und bisher nicht öffentlich gefördert waren. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden Dritten, die für Mieter des bisherigen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues wieder öffentlich ge-

förderte soziale Wohnungen bauen wollen, bei noch vorhandenem Bedarf Grundstücke zweckgebunden zum Kauf angeboten, einschließlich Darlehenszusagen vom Land und Rheinbraun.

Die Darlehensbedingungen und -voraussetzungen richten sich nach den derzeit gültigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes und des Bundes (2002: 0 % Zinsen; 0,5 % Verwaltungskosten und 1 % Tilgung p.a.). 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 Rheinbraun 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 Miets Hauseigentümer, der Eigentumsbildung von Mietern oder der Baumaßnahmen Dritter noch ein Bedarf an Mietwohnungen bestehen bleibt, trägt Rheinbraun dafür Sorge - gegebenenfalls durch Einschaltung eines Trägers - dass Mietern aus dem Umsiedlungsort, diesem Bedarf entsprechend, wieder Mietwohnungen am neuen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Mietpreishöhe werden die in Stufe 1 erläuterten Regelungen angewandt.

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 Rheinbraun 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 Rheinbraun auch Gespräche mit den Mietern geführt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und Rheinbraun gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Verhandlungen und vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags 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 Rheinbrauns 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 Rheinbraun nicht vor dem 01.07.2006 (Zeitpunkt der voraussichtlichen Bezugsfertigkeit erster Mietwohnungen am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf) ausgezahlt.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin erhält der Mieter die nachfolgend beschriebenen, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen Rheinbrauns:

- Rheinbraun trägt die Kosten des Umzuges bis zu 25 km durch einen von Rheinbraun 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 Einbauküche, Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage etc.).
- Rheinbraun 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 hiernach 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 01.03.2005 (Umsiedlungsbeginn) erneut bezogen wird, besteht bei Auszug kein Anspruch auf die vorbeschriebenen Leistungen, da diese Mieter nach obiger Definition keine Umsiedler sind.

Anlagen

1. Leistungsübersicht
2. Ortsbereichsabgrenzung Pier von 1989

**Anlage 1 zur Pier-Erklärung
Leistungsübersicht**

28.04.2003

Entschädigungspraxis
<p>Entschädigung der Altsubstanz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostenfreie Erstellung einer ausführlichen Bestandsaufnahme für Grundstück mit Aufbauten, Aufwuchs + Außenanlagen (Freie Wahl eines Architekten) • Kostenfreie Erstellung eines Wertgutachtens (Freie Wahl eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen) • Orientierung der Entschädigung am geprüften Sachwert für Aufbauten und Außenanlagen • Vom Richtwert abweichende Grundstücksbewertung gem. Ortsbereichsabgrenzung • Baunebenkosten auf Basis Herstellwert Altanwesens • Beraterkostenpauschale • Ggf. Finanzierungshilfen <p>Leistungen im Zusammenhang mit dem Umsiedlungsvertrag/ Erwerb des Altanwesens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme der Notar- und Gerichtskosten sowie der Grunderwerbssteuer • Übernahme der Umschuldungskosten (keine Erstattung von Vorfälligkeitsgebühren) • Gestaltung Kaufpreiszahlung <p>Leistungen im Zusammenhang mit dem Umzug</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietfreie Nutzung des Altanwesens bis zum Tage der geräumten Übergabe • Umzug (durch Spediteur / pauschale Abfindung = 26 €/qm Wohnfläche) bis 25 km Entfernung • Gestellung eines Containers zum Auszug • Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen (= 255 €/Wohnraum bei Eigentümer, 26 €/qm Wohnfläche beim Mieter) • Übernahme von Anpassungskosten für besondere Einbauteile • Erstattung des Neuanschlusses des Telefons
<p>Leistungen am Umsiedlungsstandort Langerwehe-Jüngersdorf</p> <p>Übertragung eines Ersatzgrundstückes mit folgenden Leistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wertgleicher Grundstückstausch gemäß Erklärung RWE Rheinbraun von 2000 (s. Teil A, Ziff. 2) mit Übernahme der Vertragskosten bis Wert Altgrundstück und Sonderregelungen für Zukauf und Kleinstgrundstücke ▪ Neuwertige Infrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> - Naturalersatz Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze anstelle Entschädigung sowie Befreiung von Anschlussbeiträgen an die Abwasserbeseitigungsanlage nach KAG - Befreiung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB - Befreiung von Ortsnetzkosten Strom und Wasser - Naturalersatz Hausanschlüsse Strom und Wasser anstelle Entschädigung ▪ Kostenfreie Erstellung Lageplan, kostenfreie Gebäudeabsteckung, -einmessung, Grenzbescheinigung ▪ Bei begründeten Zweifeln des Architekten an Baugrundeignung: <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung Baugrunduntersuchung - erforderlichenfalls Übernahme baugrundbedingter Mehrgründungsaufwand bis zur überbauten Grundfläche des Altanwesens ▪ Beratungsangebote: <ul style="list-style-type: none"> - Gestalterisch-technische und bauwirtschaftliche Bauberatung für Entwurf - Qualitätsberatung bei Baudurchführung