

8. Bürgerinformationsveranstaltung
zur Umsiedlung Morschenich am 20.6.2012

Vorbereitung der Planungsabfrage für Morschenich-Neu

Teil III: Möglichkeiten der Grundstückwahl am neuen Ort
(Auszug aus dem Entwurf der Morschenich-Erklärung)

VORWEG GEHEN

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Grundsätze bei der Grundstückswahl am Umsiedlungsstandort:

- Bezugspunkt für das Ersatzgrundstück ist das bebaute Grundstück am alten Ort.
- Für die Grundstücksvergabe gelten revierweit einheitliche Regelungen.
- In der Morschenich – Erklärung werden die allgemeinen Regelungen für Morschenich / Morschenich-Neu näher beschrieben.

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Wesentliche Regelungen gibt es für:

- Den Anspruch auf ein Ersatzgrundstück am neuen Ort
- Den wertgleichen Grundstückstausch
- Eine Zukaufregelung für die Ersatzgrundstücke am neuen Ort

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Wer hat Anspruch auf ein Grundstück in Morschenich-Neu?

- Jeder **Eigentümer**, der zu Umsiedlungsbeginn **im selbstgenutzten Eigentum** wohnt, kann zur Errichtung seines Wohnhauses (Ersatzanwesen) ein Grundstück erhalten.
- Für eine **Eigentümergeinschaft** gilt entsprechend, dass ein Anspruch auf **ein Grundstück** besteht.
- Jeder **Vermieter**, der seine **Mieter** aus der Umsiedlung wieder **versorgt**, kann dafür ebenfalls ein Grundstück erhalten.
- Für **unbebaute Grundstücke** besteht **kein Anspruch**.

Möglichkeiten der Grundstückwahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Haben Mieter (Umsiedler) auch einen Grundstücksanspruch?

- Auch Mieter* aus Morschenich können ein Neubaugrundstück **bis zu 400 m² zum Preis** von Morschenich** in Morschenich-Neu in der Umsiedlung erwerben nach der Grundstücksabfrage der Eigentümer.

Haben Kinder von Umsiedlern auch einen Grundstücksanspruch?

- Wenn der Bedarf (Eigentümer und Mieter) aus der Umsiedlung feststeht, können Kinder* von Umsiedlern auch ein Neubaugrundstück **bis zu 400 m² zum Preis** von Morschenich** zur Errichtung eines selbstgenutzten Wohnhauses erwerben.

* **Voraussetzung:** Alle Grundstücke für den Umsiedlungsstandort wurden freihändig erworben und stehen ausreichend zur Verfügung.

** zuzügl. bereits erbrachter, üblicherweiser kostenpflichtiger Leistungen: Erschließungsbeitrag, Grundstücksanschluss Kanal, ggf. Anschlussbeitrag gem. KAG, Ortsnetzkosten/ Hausanschlusskosten Strom/ Wasser, Lageplan u. Vermessungskosten.

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

In welchen Abmessungen/Größe kann ein Grundstück in Morschenich-Neu gewählt werden?

- Maßgeblich ist die **Grundstücksbreite (Frontbreite) in Morschenich**.
- Ein Ersatzgrundstück kann grundsätzlich **bis zur Breite des alten Wohnbaugrundstücks in Morschenich** gewählt werden.

Kann das Grundstück in Morschenich-Neu auch größer als das Altgrundstück gewählt werden?

- Im Zusammenhang mit der Wahl des Grundstücks in Morschenich-Neu gibt es die **Möglichkeit des Zukaufs von 1,50 m Breite oder bis zu 20 m Gesamtbreite des Grundstücks zu den Preisen von Morschenich** (s. nachfolgende Folien zu den Zukaufmöglichkeiten)

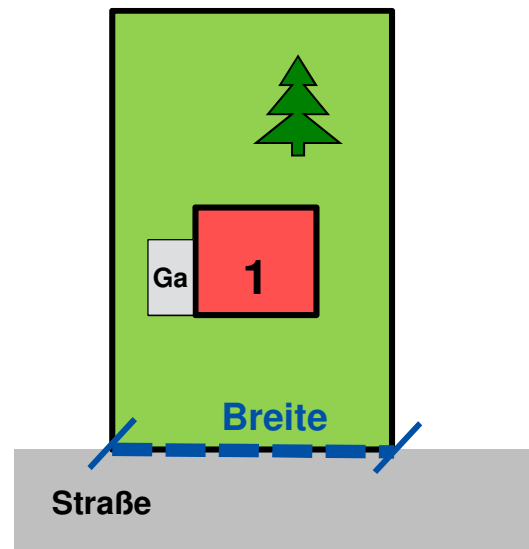
Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Wie wird die Grundstücksbreite in Morschenich / Morschenich-Neu ermittelt?

- Bei rechteckigen und einseitig erschlossenen Grundstücken wird die Grundstücksbreite an der **Straßenfront** gemessen.

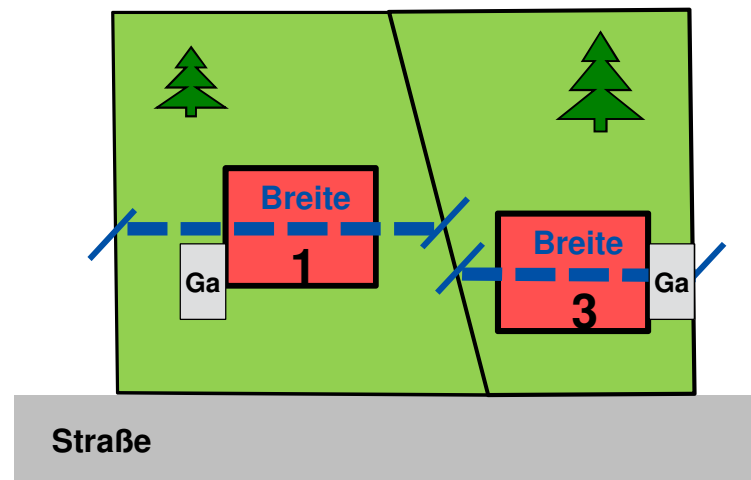


Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Wie wird die Grundstücksbreite in Morschenich / Morschenich-Neu bei anderen Grundstückszuschnitten ermittelt?

- Bei anderen Grundstückszuschnitten und einseitiger Erschließung wird die Grundstücksbreite in **Morschenich** in der **Mitte des Hauptwohnhauses** gemessen;



In **Morschenich-Neu** wird die Grundstücksbreite sinngemäß in der **Mitte der überbaubaren Fläche** für das Hauptwohnhaus gemessen.

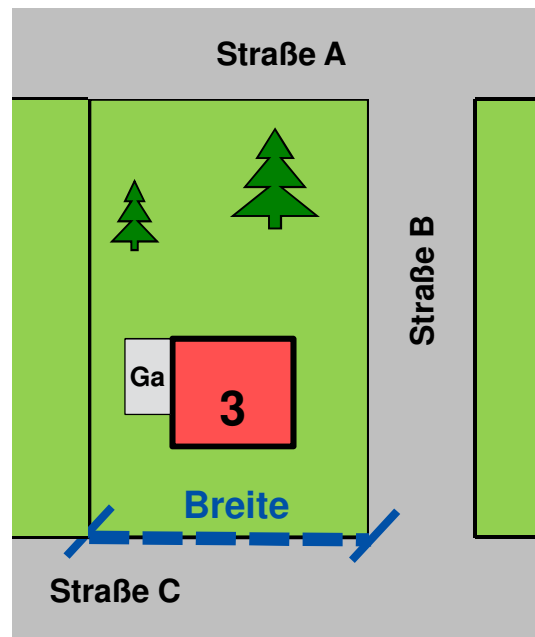
Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Wie wird die Grundstücksbreite in Morschenich / Morschenich-Neu bei Eckgrundstücken ermittelt?

- Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken, die rückwärtig an eine weitere Straße grenzen, wird die Breite **bezogen auf die Straße gemessen, die die Adresse des Anwesens** bestimmt.



Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Welcher Grundstücksanspruch besteht bei gemischt genutzten Anwesen?

- Auch Eigentümern von **gemischt genutzten Grundstücken**,

z.B.:

Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft,

Wohnen im Gewerbegebiet,

Gewerbe im Wohngebiet,

soll die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung ermöglicht werden.

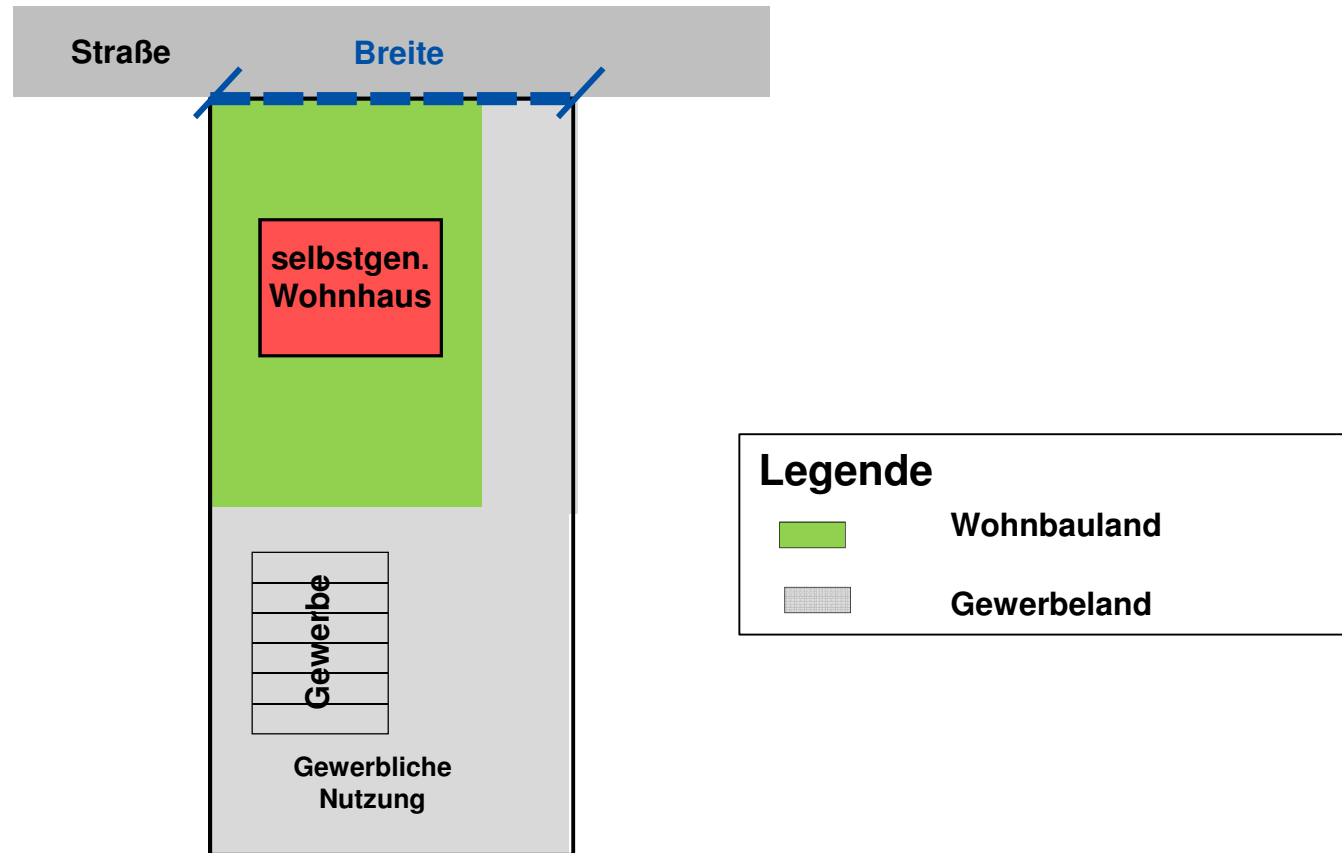
Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Verhältnisse sind standardisierte Regeln nicht möglich; es ist eine **Einzelfallbetrachtung** erforderlich.

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Grundstücksanspruch

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Gemischt genutztes Grundstück (selbstgenutztes Wohnen/ Gewerbe)



Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Wertgleicher Tausch

(Quelle: Revierweite Regelung für Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Stand: 6.7.2010
Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Zu welchem Preis werden die Grundstücke in Morschenich erworben und in Morschenich-Neu veräußert?

- In der „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ ist hierzu als **Grundsatz** festgelegt:

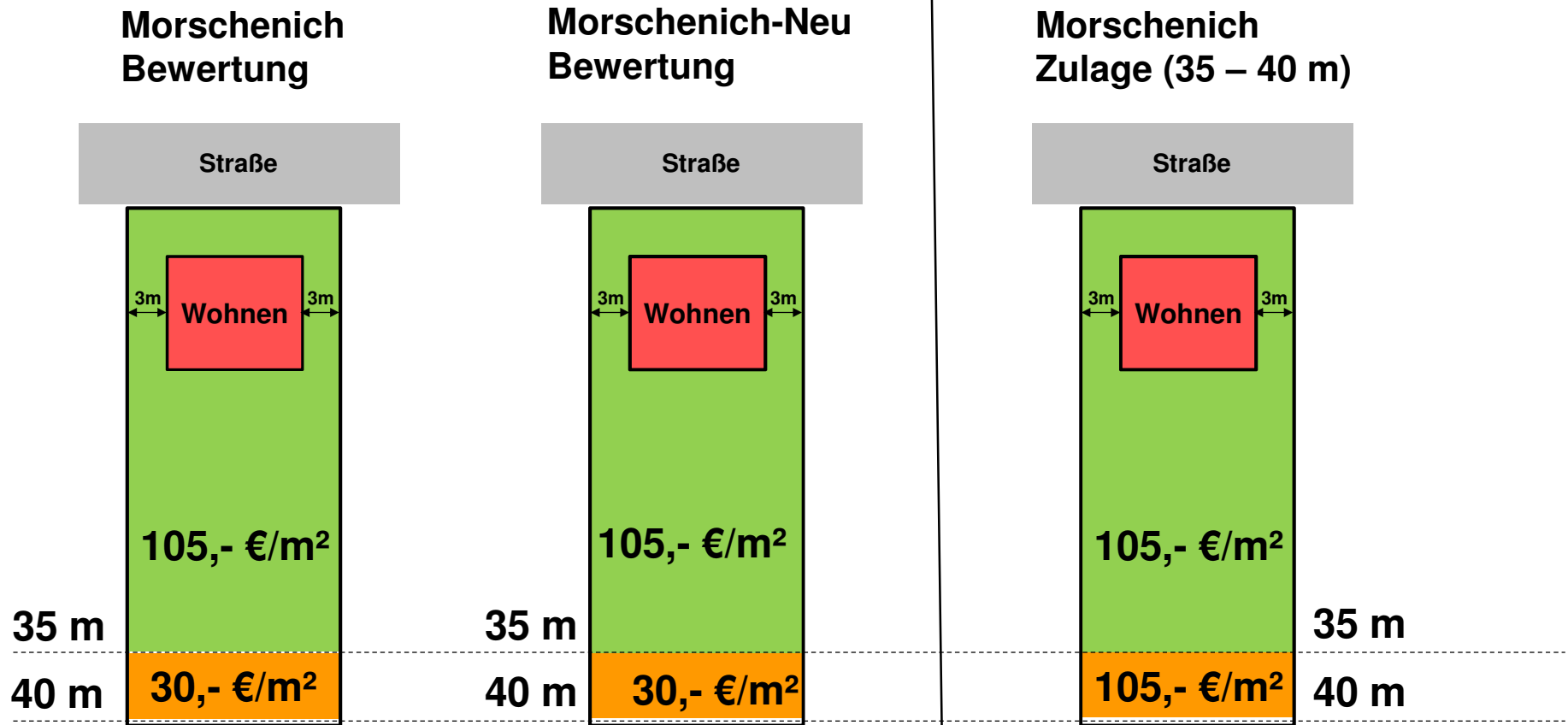
„Zur Förderung der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort gilt im Umsiedlungszeitraum der Grundsatz, dass der Umsiedler als Eigentümer **eines bebauten Grundstückes am alten Ort** (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung) **ein Grundstück am Umsiedlungsstandort** auf **Basis eines wertgleichen Tausches** erhalten kann“

d.h.: Die Wertansätze (Preise) der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens (Bauland, Hinterland) gelten in Morschenich wie in Morschenich-Neu gleichermaßen.

Beispiel (nächste Seite)

Wertgleicher Tausch

Beispiel: Wohnanwesen, offene Bebauung



Wertgleicher Tausch

Zulage durch
RWE Power

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Zukaufregelung

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Ist in Morschenich-Neu der Erwerb eines Grundstücks möglich, das breiter ist als das vorhandene Grundstück in Morschenich?

- Grundsätzlich ist der Erwerb eines Grundstücks mit einer größeren Frontbreite als das vorhandene Grundstück in Morschenich möglich.
- Der Zukauf erfolgt unter bestimmten Voraussetzungen **zu den Preisen von Morschenich (wertgleicher Tausch)**:

Bei Altgrundstücken mit einer **Frontbreite bis einschließlich 18,50 m** ist ein Zukauf bis zu einer Grundstücksbreite von 20,00 m möglich, wobei eine Gesamtgrundstücksgröße von 750 m² nicht überschritten werden darf; bei Altgrundstücken die bereits größer als 750m² sind, gilt, dass die alte Grundstücksgröße nicht überschritten werden darf.

2 Beispiele (auf nächster Seite)

Bei Altgrundstücken mit einer **Frontbreite über 18,50 m** kann ein Zukauf von 1,50 m zusätzlicher Frontbreite im Vergleich zur Frontbreite des alten Grundstückes erfolgen.

2 Beispiele (auf übernächster Seite)

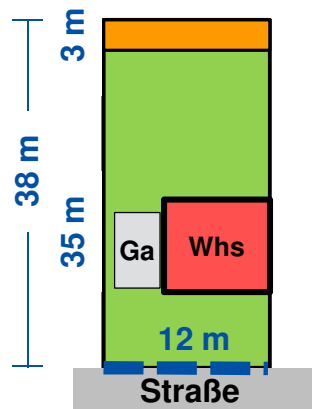
Zukaufregelung - Beispiele

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Altgrundstücke mit einer Frontbreite bis einschließlich 18,50 m:

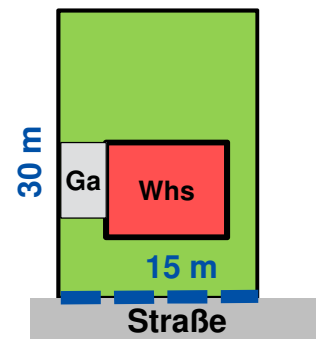
Beispiel 1

Abmessungen des Altgrundstücks



gesamt 456 m²

Abmessungen des Neubaugrundstücks



gesamt 450 m²

Finanzielle Betrachtung

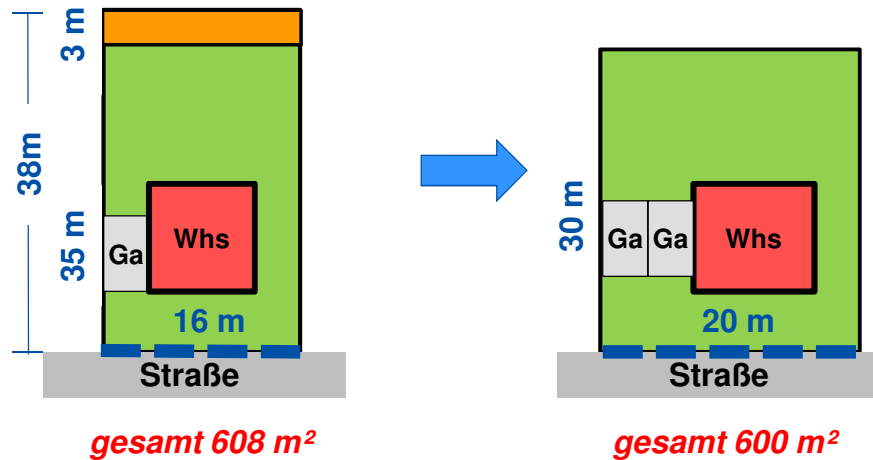
	Grundstück (alt)	Grundstück (neu)
Bauland 0 – 35 m	44.100 € (12m * 35m * 105€/m ²)	47.250 € (15m * 30m * 105 €/m ²)
Hinterland 35 – 40 m (mit RWE Zulage)	3.780 € (12m * 3m * 105€/m ²)	
Summe	47.880 €	47.250 €

Zukaufregelung - Beispiele

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Altgrundstücke mit einer Frontbreite bis einschließlich 18,50 m:

Beispiel 2



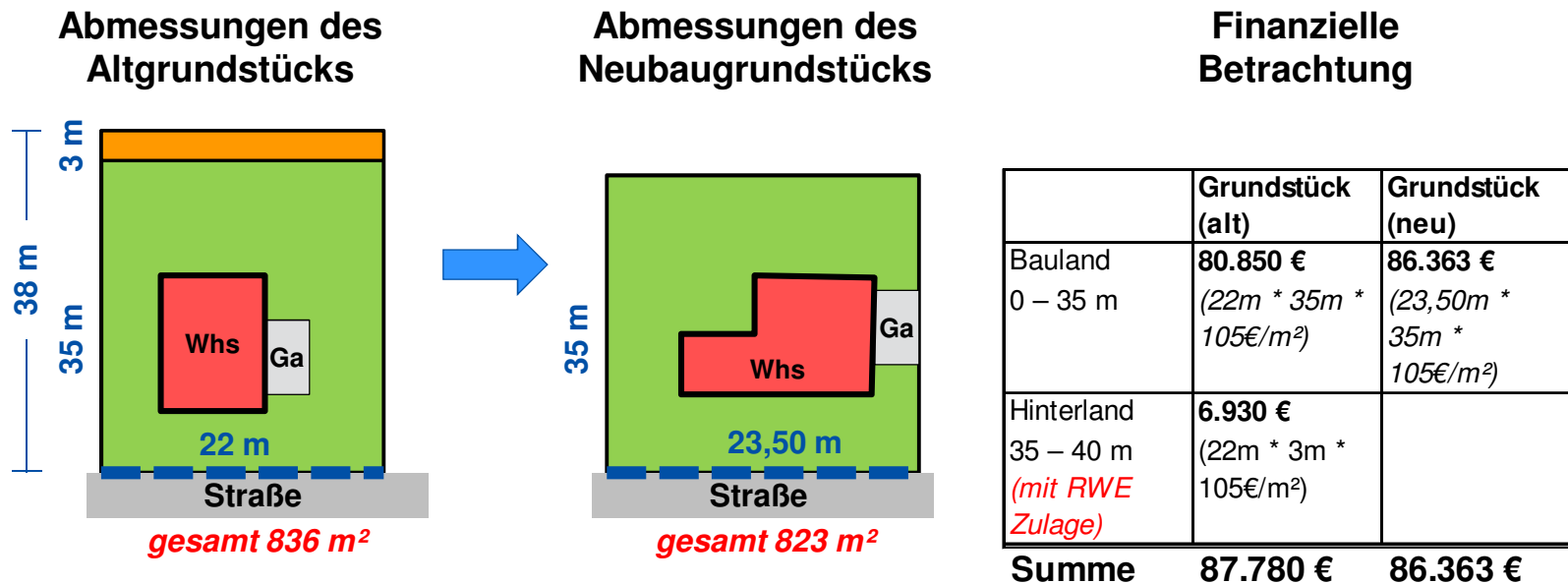
	Grundstück (alt)	Grundstück (neu)
Bauland 0 – 35 m	58.800 € (16m * 35m * 105€/m ²)	63.000 € (20m * 30m * 105 €/m ²)
Hinterland 35 – 40 m <i>(mit RWE Zulage)</i>	5.040 € (16m * 3m * 105€/m ²)	
Summe	63.840 €	63.000 €

Zukaufregelung - Beispiele

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Altgrundstücke mit einer Frontbreite größer 18,50 m:

Beispiel 1

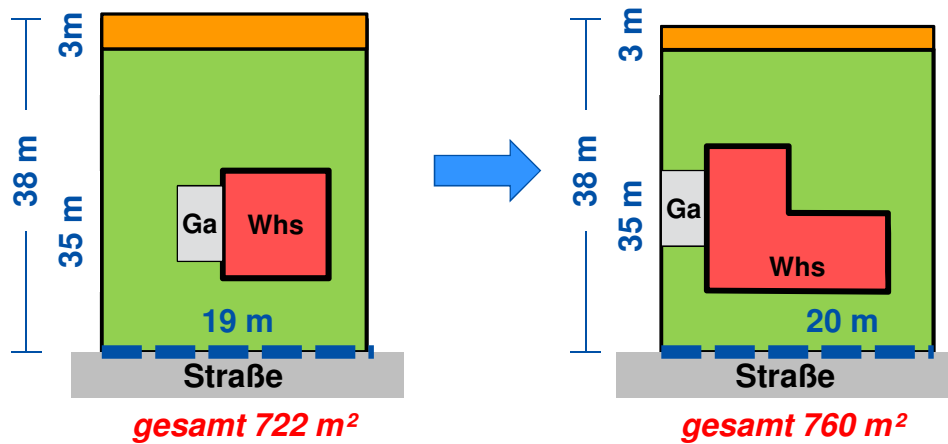


Zukaufregelung - Beispiele

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

Altgrundstücke mit einer Frontbreite größer 18,50 m:

Beispiel 2



	Grundstück (alt)	Grundstück (neu)
Bauland 0 – 35 m	69.825 € (19m * 35m * 105€/m²)	73.500 € (20m * 35m * 105€/m²)
Hinterland 35 – 40 m <i>(mit RWE Zulage)</i>	5.985 € (19m * 3m * 105€/m²)	1.800 € (20m * 3m * 30€/m²)
Summe	75.810 €	75.300 €

Möglichkeiten der Grundstückswahl am neuen Ort

Zukaufregelung

(Quelle: Entwurf der Morschenich-Erklärung vom 13.06.2012)

- Mit Hilfe der Zukaufregelung und des wertgleichen Tauschs kann eine **Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit** des Grundstücks **ohne Zuzahlung** erreicht werden.

Kann ein Zukauf auch über die vorgenannten Regelungen hinaus erfolgen?

- Ein über die Zukaufregelung hinausgehender Zukauf ist unabhängig von der Frontbreite nur **unter dem Vorbehalt realisierbar, dass nach erfolgter Grundstücksvormerkung ausreichend Flächen am Umsiedlungsstandort verfügbar sind.**

Für diesen weiteren Zukauf **zur Realisierung des Ersatzanwesens** gilt der jeweils **aktuelle Bodenrichtwert von Morschenich-Neu**. (Nur möglich in einer späteren Phase der Umsiedlung.)

- Beim Zukauf von **Hinterland/Gartenland** wird grundsätzlich der jeweilige **Wertansatz von Morschenich** zu Grunde gelegt.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit