Ausgabe 15 • Dezember 2006

Im Dialog

Informationen & Meinungen

für die Bürgerinnen und Bürger von Immerath, Pesch, Lützerath und Borschemich

Borschemich · Immerath · Pesch · Lützerath

Zulage Gartenaufwuchs

Aus dem Bürgerbeirat und von Seiten einzelner Bürger wurden wiederholt Fragen zum Thema Gartenaufwuchs gestellt. In der vorliegenden Ausgabe des Bürgerbriefes geht es daher schwerpunktmäßig um die Erläuterung der Zulage „Aufwuchs ausgerichtet auf Neuanlage des alten Gartens in handelsüblicher Ausführung ggf. unter Anrechnung gesonderter Aufwuchsentschädigung“ gemäß Erkelenz-Vertrag vom 22.09.2004 (im Folgenden kurz „Zulage Gartenaufwuchs“ genannt).

Mit der Zulage Gartenaufwuchs soll es ermöglicht werden, dass der Umsiedler auf seinem Ersatzgrundstück einen Garten in handelsüblichen Pflanzgrößen – ausgerichtet auf die Neuanlage des alten Gartens – wieder anlegen kann.

RWE Power beauftragt in der Regel zeitgleich mit der Bestandsaufnahme des Anwesens einen Gartenbaufachmann mit der Bestandsaufnahme des Gartenaufwuchses. Dies erfolgt nach Anfrage unter den ortsansässigen Erkelenzer Baumschulen alleine durch den Baumschul- / Gartenbaubetrieb Goertz aus Erkelenz-Lövenich. Herr Goertz wird nach der Beauftragung einen Termin mit Ihnen vereinbaren.

Gartenaufwuchs und Entschädigung

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. 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. Eine Zulage gemäß Erkelenz-Vertrag beinhaltet u.a. den Gartenaufwuchs. Diese Zulage ist nicht zu verwechseln mit den gesetzlichen Entschädigungsregelungen für das Anwesen.

Der Aufwuchs am alten Ort ist im Verkehrswertgutachten grundsätzlich enthalten. Es wird für den Aufwuchs in der Regel dann ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs auf den Verkehrswert wertsteigernd auswirkt. Für ortsübliche Gärten wird im allgemeinen daher kein eigener Wert im Gutachten ausgewiesen (vgl. Bezirksregierung Köln: Umsiedlerfibel, Köln, 2004, S.44).

Der beauftragte Fachmann erfasst den Aufwuchs und ordnet die dort vorhandenen Pflanzen elf Kategorien zu, die in der abgebildeten Tabelle "**Aufnahme des Gartens**" aufgelistet sind. Dabei werden Bäume, Sträucher und Rosen je Stück, Hecken nach laufenden Metern und Stauden, Bodendecker sowie Rasen nach der bewachsenen Fläche in Quadratmetern erfasst.

Die Bestandsaufnahme Aufwuchs für die Zulage Gartenaufwuchs gemäß Erkelenz-Vertrag wird Ihnen durch RWE Power mit einem Begleitbrief zugesandt. Haben Sie zu der vorliegenden Bestandsaufnahme Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen werden diese in der Regel bei dem Auftaktgespräch/Besichtigung des Anwesens durch RWE Power geklärt.

Aufnahme des Gartens

Kategorien		Beispiele	Bezugsgröße
Bäume	Laubbäume (solitär[1])	Ahorn, Linde, Buche, Walnuss, Kastanie, Eiche, Birke, Eberesche, Esche	Stück
	Nadelbäume (solitär[1])	Fichte, Kiefer, Tanne, Zeder, Lärche, Eibe, Zypresse als Solitär	
	Obstbäume (solitär[1])	Apfel-, Kirsch-, Birn-, Pflaumen-, Pfirsich-, Zwetschgenbaum	
Hecken	Laubholzhecken (> 1 m)	Buchenhecken, Ligusterhecken, Weisdornhecken, Kirschlorbeer, Himbeere, Brombeere	Lfd. Meter
	Nadelholzhecken (> 1 m)	Zypressen, Thuja, Taxus, Buxus	
	Hecken (≤ 1 m)	alle vorgenannten < 1 m	
Sträucher & Heister[2]	Sträucher (> 1,5 m)	Blütengehölze wie Forsythia, Weigelia, Holunder, Hibiscus, Kerria, Stachel- u- Johannesbeere	Stück
	Sträucher (≤ 1,5 m)	Buche, Ahorn, Erle, Eberesche	
Stauden & Bodendecker[3]		mehrjährige Blütenstauden (Phlox, Margeriten, Lilien, Astern, Pfingstrosen, Fette Henne	m²
		Efeu, Cotoneaster, Geranium, Immergrün, Dickmännchen, Polsterstauden	
Rosen			Stück
Rasen		regelmäßige gemähte Rasenfläche, keine Wildwiesen	m²

[1]solitär: in Einzelstellung stehende Laub-, Nadel- und Obstbäume
[2]Heister: Laubbaum vom Boden an beastet
[3]Bodendecker:Wandbegrünungen wie Wilder Wein, Efeu werden den Bodendeckern zugeordnet

Berechnung der Zulage Aufwuchs

Kategorien gemäß Bestandsaufnahme			Handels-übliche Größe	EP incl. Pflege (€)	Pflanz-kosten (€) (35 % vom Einheitspreis)	Kosten (€)	Wiederan-lagekosten (€)
Bäume	Laubbäume (solitär)	Stück	14/16	315,00	110,00	425,00	Anzahl x Kosten
	Nadelbäume (solitär)	Stück	125-150	130,00	45,00	175,00	Anzahl x Kosten
	Obstbäume (solitär)	Stück	125-150	130,00	45,00	175,00	Anzahl x Kosten
Hecken	Laubholzhecken (> 1 m)	lfd. m	125-150	55,00	20,00	75,00	Anzahl x Kosten
	Nadelholzhecken (> 1 m)	lfd. m	125-150	134,00	46,00	180,00	Anzahl x Kosten
	Hecken (≤ 1 m)	lfd. m	60-80	70,00	25,00	95,00	Anzahl x Kosten
Sträucher & Heister	Sträucher (> 1,5 m)	Stück	100-125	48,00	17,00	65,00	Anzahl x Kosten
	Sträucher (≤ 1,5 m)	Stück	60-80	33,00	12,00	45,00	Anzahl x Kosten
Stauden & Bodendecker		m²		12,00	4,50	16,50	Anzahl x Kosten
Rosen		Stück		6,30	2,20	8,50	Anzahl x Kosten
Rasen		m²				5,00	Anzahl x Kosten
					Summe Wiederanlagekosten		Zwischensumme
					abzgl. Wertanteil für Aufwuchs im Verkehrswert		Abzugsbetrag
					Zulage Aufwuchs		Summe

Für jede der elf Kategorien wurden die durchschnittlichen Wiederanlagekosten pro Stück, lfd. Meter bzw. m² ermittelt (s. Tabelle „**Berechnung der Zulage Aufwuchs**“). Diese beinhalten die Beschaffung der Pflanzen inklusive Anwuchspflege und die Pflanzkosten. Die einvernehmlich zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power definierten Kosten werden jährlich überprüft und ggf. fortgeschrieben.

Durch Multiplikation dieser Einheitspreise mit den in Ihrem Garten aufgenommenen Pflanzungen werden nun die Wiederanlagekosten Ihres Gartens ermittelt. Zur Ermittlung der Zulage Aufwuchs wird von den auf diese Weise ermittelten Wiederanlagekosten noch der Betrag abgezogen, den der Gutachter, der Ihr Anwesen bewertet hat, ggf. im Verkehrswert seines Gutachtens ausgewiesen hat. Das Ergebnis dieser Berechnung ergibt die Zulage für den Aufwuchs. Damit ergibt sich eine nachvollziehbare und transparente Berechnung der Zulage bei der Angebotsabgabe durch RWE Power.

Alle baulichen Anlagen wie Plattenwege, Beeteinfassungen oder Ihr Gartenteich bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt, da sie bereits in der Bestandsaufnahme Ihres Hauses erfasst worden sind und in die Bewertung ihres Anwesens als bauliche Außenanlagen einfließen.

Die Zulage Gartenaufwuchs ermöglicht Ihnen somit eine Neuanlage des Gartens in handelsüblichen Pflanzgrößen auf Ihrem Ersatzgrundstück.

Übersicht der Kategorien

Laubbäume

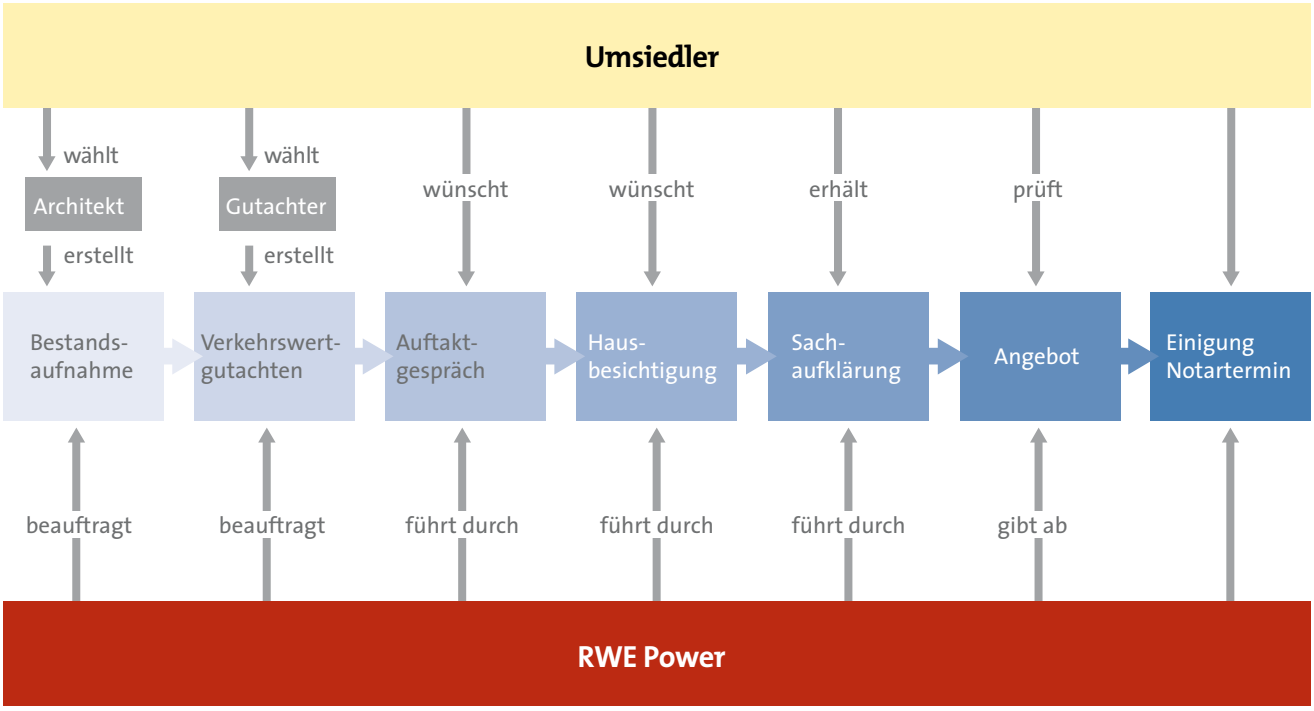
Laubholzhecken

Nadelholzhecken

Sträucher

Unten ist in einer Grafik der inhaltliche und zeitliche Ablauf der Erwerbsverhandlungen dargestellt. Dort können Sie die einzelnen Schritte nochmals nachvollziehen.

Ablauf der Erwerbsverhandlungen



Stauden

Rosen

Rasen

Kurzmitteilungen

Verkippung des Baugrubenaushubs

Der überschüssige Bodenaushub aus den Baugruben am Ersatzgrundstück muss grundsätzlich vom Bauunternehmer auf eine zugelassene Bodenablagerungsdeponie abgefahren werden. Eventuell kann ein Teil des Aushubs genutzt werden, um das eigene Grundstück aufzufüllen.
RWE Power bietet an, überschüssigen Bodenaushub von Ihrem Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort kostenfrei z. Zt. im südwestlichen Bereich des Braunkohlentagebaus Garzweiler I/II – Nähe Autobahnkreuz Jackerath – zu deponieren. Es sind dafür allerdings bestimmte Bestimmungen zu erfüllen, wie vorherige Beantragung und Anmeldung der Anlieferung.
Informationen und Antragsformulare erhalten Sie von den RWE Power Mitarbeitern im Beratungsbüro. Ferner erhalten Sie die Vordrucke für die Verkippung des Baugrubenaushubs auf Wunsch auch mit der Baugenehmigung.

Regelung zur Mehrwertsteuererhöhung ab 01.01.2007

Ausgangslage
Die Anhebung der Mehrwertsteuer durch den Gesetzgeber erfolgt zum 01.01.2007. Im Baupreisindex, der vierteljährlich vom Statistischen Landesamt in Nordrhein-Westfalen ermittelt wird, wird sich die Anhebung der Mehrwertsteuer voraussichtlich frühestens beim Februar-Index bemerkbar machen. Der Februar-Index 2007 wird erwartungsgemäß etwa Ende April veröffentlicht werden.

Generell erfolgt eine Anpassung der Gutachten an den jeweils aktuellen Baupreisindex, so dass für Gutachten ab der Veröffentlichung des Februar-Index (etwa Ende April) die Mehrwertsteuererhöhung über den Baupreisindex erfasst wird. Um für Notarverträge ab dem 01.01.2007 bis zur Veröffentlichung des Februar Index keine Nachteile entstehen zu lassen, wurde deshalb folgende Übergangsregelung vereinbart:

Übergangsregelung
Für Notarverträge mit privaten Umsiedlern ab dem 01.01.2007 bis zur Veröffentlichung des Februar Index 2007 (etwa Mitte April) werden 3 % auf die im Gutachten ausgewiesenen Sachwerte für Aufbauten und Außenanlagen (ohne Grundstück) zugeschlagen. Bei der Zulage Aufwuchs und Nichtabschreibung der Baunebenkosten wird die Erhöhung entsprechend berücksichtigt.

Aufbau der Mieterbörse

Bitte senden Sie – falls noch nicht geschehen – den Fragebogen zur Mieterbörse an die RWE Power AG zurück, damit die Mieterbörse vervollständigt werden kann.

Beratungsangebote zur Umsiedlung

Die Beratungen sind kostenlos.

Technische Bauberatung

Die Sprechstunden finden statt:

Borschemich

Im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6
An den geraden Wochen donnerstags
von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr.
An den ungeraden Wochen donnerstags
von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr.

Immerath

Im Beratungsbüro Immerath, Rurstraße 9
An den geraden Wochen donnerstags
von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr.
An den ungeraden Wochen donnerstags
von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

Baugestalterische Beratung

Die Sprechstunden finden statt:

Borschemich

Im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6
An den ungeraden Wochen donnerstags
von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr.

Immerath

Im Beratungsbüro Immerath, Rurstraße 9,
An den geraden Wochen donnerstags
von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr.

Allgemeine Beratung zur Umsiedlung

Die Sprechstunden der RWE Power AG und der Stadt finden weiterhin wie bisher in der Regel wöchentlich statt:

Borschemich

Im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6,
dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr.

Immerath

Im Beratungsbüro Immerath, Rurstraße 9,
donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

Umsiedlungsbeauftragter

Sie können mit dem Beauftragten der Landesregierung Nordrhein-Westfalen für Umsiedlungsfragen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Erwin Mathissen, wie folgt in Kontakt treten und ggf. einen persönlichen Termin vereinbaren: Telefon: 02435-501. Bei Abwesenheit ist ein Anrufbeantworter eingeschaltet.

Sprechstunden des Bürgermeisters und der Beigeordneten

Auf Wunsch stehen Ihnen auch Bürgermeister Peter Jansen, Erster Beigeordneter Dr. Hans-Heiner Gotzen und Technischer Beigeordneter Ansgar Lurweg nach Terminvereinbarung gerne für ein Gespräch zur Verfügung.
Telefon: 02431. 85 215 / 85 216 / 85 214

Impressum
Herausgeber:
Stadt Erkelenz
Der Bürgermeister
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon 0 24 31.85.0
Telefax 0 24 31.7 05 58
www.erkelenz.de

Weitere Informationen:
Stadt Erkelenz
Jürgen Schöbel
Telefon 0 24 31.8 53 05

Layout und Produktion:
der springende punkt
kommunikation gmbh, Köln
(www.derspringendepunkt.info)

Beratungsbüro Borschemich

Beratungsbüro Immerath