



# InfoMorUm

Information  
Morschenicher  
Umsiedlung



Ausgabe 26 • Mai 2013

## Inhalt

- ❖ Das Wertgutachten
- ❖ Bestandsaufnahme Aufwuchs
- ❖ Vorstellung Bauberater
- ❖ Vorstellung neutraler Berater



## Bewertung von Haus und Grundstück

Liebe Morschenicherinnen und Morschenicher,  
mit dieser Ausgabe wollen wir Ihnen die bevorstehenden Maßnahmen nochmals kurz zusammenfassen. Die ausführlichen Regelungen finden Sie in Ihrem Umsiedlungsordner.

In diesem Jahr steht ein weiterer wichtiger Schritt der Umsiedlung bevor. Aufbauend auf die Ihnen vorliegenden Bestandsaufnahme kann ab der Rechtskraft des Braunkohlenplanes Ihr Anwesen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bewertet werden. Hiermit fällt der Startschuss für Sie und Ihre Familie, für die ganz konkreten Planungen für Ihr Haus auf Ihrem Wunschgrundstück in Morschenich-Neu.

Eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern haben bereits die Bestandsaufnahme beauftragt. Parallel findet das Grundstücksvormerkungsverfahren statt. Ein spannendes und wichtiges Thema für Sie!

Wir haben bei den vielen Beratungsgesprächen feststellen können, dass Sie sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt haben und überwiegend hervorragend vorbereitet in die Beratungsgespräche kamen. Das war auch wichtig, denn die Auswahl des Grundstücks durch Sie und Ihre Angehörigen stellt die Weichen für die Zukunft. Somit kann in Ihrer Vorstellung das zukünftige Heim so langsam Gestalt annehmen.

Gemäß der im Braunkohlenplan festgesetzten Fristen beginnt die Umsiedlung Morschenich am 02.12.2013 und soll dem Abbaufortschritt folgend im Jahr 2024 abgeschlossen sein. So ist der Umsiedlungszeitraum rechtlich definiert.

Für alle, die möglichst frühzeitig umsiedeln wollen, ist im Braunkohlenplan vorgesehen, bereits seit Ende 2012 die Bestandsaufnahme und ab der in Kürze zu erwartenden Rechtskraft des Braunkohlenplans das darauf aufbauende Wertgutachten erstellen zu lassen.

Im November 2012 erschien die 22. Ausgabe des „InfoMorUm“ in dem die „Bestandsaufnahme für Ihr Wohnanwesen in Morschenich“ erläutert wurde. Eine große Anzahl der Morschenicher Umsiedler hat sich für einen frühzeitigen Beginn bei der Umsiedlung entschieden und dementsprechend diese Bestandsaufnahme bereits in Auftrag gegeben. Mit der Rechtskraft des Braunkohlenplans besteht für Sie die Möglichkeit, den nächsten wichtigen Schritt zu beauftragen. Nachstehend wollen wir Ihnen die hierzu erforderlichen Informationen geben. Grundlage für die Beauftragung der Verkehrswertgutachten sind die Regelungen der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, die Ihnen mit dem Umsiedlungsordner vorliegt.

### Das Wertgutachten zur Ermittlung des Wertes Ihres Anwesens in Morschenich

Aufbauend auf die geprüfte Bestandsaufnahme wird die Verkehrswertermittlung durch einen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken -durch die regionale Industrie- und Handelskammer, Architektenkammer NRW oder Ingenieurkammer-Bau NRW- öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Ihrer Wahl durchgeführt.

**Vor Beauftragung des Wertgutachters muss jedoch unbedingt die geprüfte Bestandsaufnahme Ihres Anwesens vorliegen.** Sollten Sie hierzu Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an die bekannten Ansprechpartner bei RWE Power.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Merzenich und der RWE Power haben wir Ihnen in dieser Ausgabe die Sachverständigen für die Wertermittlung aufgelistet.

Ähnlich wie bei den Bestandsaufnehmern können Sie als Umsiedler durch das beiliegende Formblatt die Leistung „Wertermittlung“ nach Auswahl eines Sachverständigen aus der Liste bei RWE Power einfach abrufen. Die Vergütung der Leistung erfolgt so dann durch RWE Power.

Im Folgenden sind die für die Beauftragung des Wertgutachtens wesentlichen Punkte beschrieben (Revierweite Regelung, Kapitel 2.2).

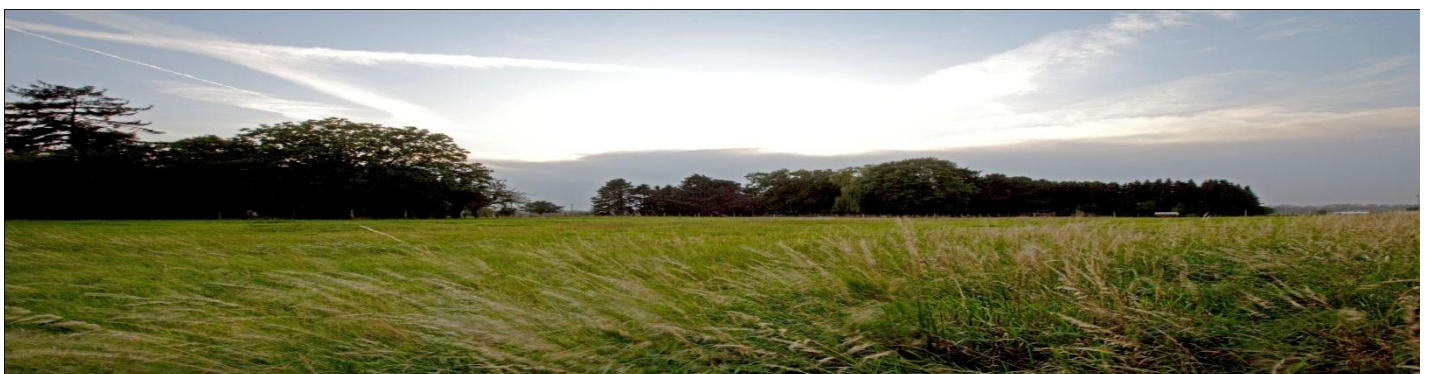
# Wie beauftrage ich den Sachverständigen?

Für die Beauftragung eines Wertgutachtens stehen Ihnen als Eigentümer eines Anwesens im alten Ort (Umsiedlungsort) grundsätzlich folgende Beauftragungsmöglichkeiten zur Wahl:

- Sie wählen sich aus einer von der Kommune in Zusammenarbeit mit RWE Power aufgestellten Liste der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke den Gutachter aus, der die Bewertung Ihres Anwesens als Grundlage für die nachfolgenden Schritte erstellen soll.
- Sie können auch einen anderen Ihnen bekannten, entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen benennen.  
RWE Power beauftragt auf Ihre Mitteilung hin dieses Büro, rechnet die Kosten des Wertermittlungsgutachtens unmittelbar mit dem Auftragnehmer ab und sendet Ihnen zeitnah ein Exemplar des Gutachtens zu.
- Alternativ zur vorgenannten Vorgehensweise können Sie -auch ohne Abstimmung mit RWE Power- die Verkehrswertermittlung durch einen entsprechend qualifizierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke selber in Auftrag geben.  
Der Beauftragung ist das Leistungsbild für Verkehrswertgutachten mit der zugehörigen Honorarregelung zu Grunde zu legen (Das Leistungsprofil kann bei RWE Power abgerufen werden). Nach Vorlage leiten Sie ein Exemplar des Gutachtens zeitnah an RWE Power weiter.  
Die Erstattung des Honorars auf Basis der Honorarregelung erfolgt mit dem Erwerb des Anwesens, wenn das Wertgutachten den gesetzlichen Grundlagen und den anerkannten Regeln der Bewertungslehre in Deutschland entspricht. Die Erstattung kann auch vorab erfolgen, wenn Sie dieses schriftlich bei RWE Power beantragen und gleichzeitig eine Kopie der Honorarrechnung beifügen.

## Hinweis:

Erfüllt das eingereichte Wertgutachten das Leistungsprofil unzureichend oder sind fachliche Einschätzungen nicht nachvollziehbar, ist das Gutachten für die anschließende Entschädigungsermittlung und Angebotserstellung ganz oder teilweise ungeeignet. So behält sich RWE Power vor, eine entsprechende Nachbesserung oder fachliche Stellungnahme des Gutachters vor einer Kostenerstattung zu verlangen.



## Liste der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Wertermittlung

- **Dipl.-Ing. Karl-Heinz Bedorf** Linnicher Straße 11, 52477 Alsdorf  
Tel. 02404/22079 Fax 02404/25598 E-Mail [kontakt@bedorf-ing.de](mailto:kontakt@bedorf-ing.de)
- **Dipl.-Ing. Heinz Bonenkamp** Kaiserstraße 34, 52134 Herzogenrath  
Tel. 02407/7977 Fax 02407/3558 E-Mail [buero-bonenkamp@t-online.de](mailto:buero-bonenkamp@t-online.de)
- **Dipl.-Ing. Frank Borchardt** Hackenbroicher Straße 39, 50259 Pulheim,  
Tel. 02238/965120 Fax 02238/9651222 E-Mail [buero-borchardt@netcologne.de](mailto:buero-borchardt@netcologne.de)
- **Dipl.Ing. Hano Daub** Heerstraße 3, 41366 Schwalmtal,  
Tel. 02163/923030 Fax 02163/1489 E-Mail [info@hano-daub.de](mailto:info@hano-daub.de)
- **Dipl.-Ing. Petra Jendges-Jansen** Linderner Straße 34, 52525 Heinsberg,  
Tel. 02452/22086 Fax 02452/23662 E-Mail [JENDGES-Architekten@t-online.de](mailto:JENDGES-Architekten@t-online.de)
- **Dipl.-Ing. Andreas Kötter** Blumenthalstraße 23, 50670 Köln,  
Tel. 0221/94648620 Fax 0221894648621 E-Mail [info@koetter-sachverstaendige.de](mailto:info@koetter-sachverstaendige.de)
- **Architekt Dipl.-Ing. Martin Schreiner** Willy-Brandt Straße 68, 50374 Erftstadt,  
Tel. 02235/4679581 Fax 02235/4679581 E-Mail [info@schreiner-bewertung.de](mailto:info@schreiner-bewertung.de)
- **Dipl.-Ing. Rolf Schubert** Baptiststraße 27, 50769 Köln,  
Tel. 0221/7409464 Fax 0221/7409471 E-Mail [immobilienwert@koeln.de](mailto:immobilienwert@koeln.de)
- **Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Dr. PeterSchwirley** Wagner Straße 16, 50389 Wesseling,  
Tel. 02236/942815 Fax 02236/942817 E-Mail [schwirley@miet-verkehrswert.de](mailto:schwirley@miet-verkehrswert.de)
- **Dipl.-Ing. Andreas Tschersich** Ebertplatz 12, 50676 Köln,  
Tel. 0221/2336457 Fax 0221/2336456 E-Mail [info@sv-tschersich.de](mailto:info@sv-tschersich.de)
- **Dipl.-Kfm. Johannes Vieten** Südwall 7, 41179 Mönchengladbach,  
Tel. 02161/58911 Fax 02161/58913 E-Mail [vieten@gutachter-vieten.de](mailto:vieten@gutachter-vieten.de)

### Hinweis:

Eine selbstständige Beauftragung eines Sachverständigen ist nur mit vorgenanntem Leistungsprofil möglich. Hier wird auf die Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier der Bezirksregierung Köln (Revierweite Regelung, Kapitel 2.2) verwiesen.

## Ich habe mich für einen Sachverständigen entschieden!

### Wie teile ich RWE Power meine Entscheidung mit?

Diesem InfoMorUm liegt ein Formular bei, auf dem Sie nach Vorlage der geprüften Bestandsaufnahme den gewünschten Sachverständigen angeben können.

Fehlt der Vordruck oder benötigen Sie zusätzliche Formulare? Dann wenden sie sich bitte an die Ihnen bekannten Ansprechpartner von RWE Power oder an die Ihnen bekannten Mitarbeiter der Gemeinde Merzenich.

Vordrucke erhalten Sie ebenfalls im Beratungsbüro in Morschenich. Ebenfalls können Sie das Formular im Internet auf der Seite der Gemeinde Merzenich unter [www.gemeinde-merzenich.de](http://www.gemeinde-merzenich.de) abrufen.

#### **Wichtig:**

Das ausgefüllte Formular können Sie per

E-Mail: [gaby.trimborn@rwe.com](mailto:gaby.trimborn@rwe.com)

Post: RWE Power AG,  
Abteilung Umsiedlungen,  
Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Fax: 0221-480 22228

ab sofort zu einem Ihnen genehmen Zeitpunkt an RWE Power schicken oder im Beratungsbüro in der Unterstraße 46 abgeben.

***Beachten Sie, dass das Gutachten erst nach durchgeführter und vorliegender Bestandsaufnahme beauftragt werden kann.***

## Wie erfolgt die Erstellung des Wertermittlungsgutachtens?

Der Sachverständige erhält als Grundlage die geprüfte Bestandsaufnahme und wird dann bei einem mit Ihnen vereinbarten Termin Ihr Anwesen persönlich besichtigen.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der Hausbesichtigung ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verkehrswertermittlung nach Immobilienwertermittlungsverordnung grundsätzlich das Sachwertverfahren durchzuführen.

Soweit Daten für das Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, sind diese bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls anzuwenden.

Im Übrigen ist bei reinen Mietobjekten und bei gewerblichen Anwesen grundsätzlich das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden.



## Wie geht es nach Bestandsaufnahme und Erstellung des Wertgutachtens weiter?

Als Grundlage für die Prüfung des vorgelegten Wertgutachtens sowie zur Vorbereitung der nachfolgenden Sachaufklärung und Erarbeitung eines Angebotes ist in jedem Fall eine Besichtigung des Anwesens durch RWE Power erforderlich. Dabei können Sie auch bereits eventuelle Anmerkungen zu Bestandsaufnahme und Wertgutachten ansprechen. Die Bestandsaufnahme des Gartens wird durch einen von RWE Power beauftragten Fachmann durchgeführt (siehe Artikel „Bestandsaufnahme Aufwuchs“).

Für die Besichtigung des Anwesens ist das Vorliegen des Wertgutachtens erforderlich. Für eine Terminabstimmung nehmen Sie bitte Kontakt zu den Ihnen bekannten Ansprechpartnern von RWE Power auf (Revierweite Regelung, Kapitel 2.2). Die weiteren Abstimmungen werden mit dem als Hauptansprechpartner zuständigen RWE Power Sachbearbeiter vereinbart. Im Nachgang zur Besichtigung des Anwesens wird das vorliegende Gutachten oder einzelne Aspekte daraus, auf Wunsch unter Hinzuziehung des Gutachters, zur Klärung eventueller in Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens stehender sachlicher Fragen zwischen Ihnen und RWE Power erörtert. Im Anschluss wird die Anwendung der Revierweiten Regelung in Verbindung mit der Morschenich-Erklärung, die für das betreffende Grundstück relevant sind, dargelegt.

Nach Klärung aller Sachfragen unterbreitet RWE Power Ihnen auf der Basis des geprüften Gutachtens ein umfassendes Angebot. Das Angebot basiert auf dem Verkehrswert gemäß geprüfem Gutachten als gesetzliche Grundlage. Hinzu kommen Zulagen und Nebenentschädigungen, die grundsätzlich jedem Umsiedler, der Eigentümer eines selbstgenutzten Ein- oder Zweifamilienhauses ist, gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 gewährt werden.

Umsiedler, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen und an den Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu gehen, erhalten zudem Leistungen am Ersatzgrundstück.

### Fragen?

Dann wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter von RWE Power, Beratungsbüro Morschenich, Unterstraße 46: jeden Donnerstag von 15:30 bis 18:30 Uhr.

Ihre Ansprechpartner:           - Herr Kolbe                           - Herr Kummer und                           - Frau Schaffarczyk

## Bestandsaufnahme Aufwuchs

Der Aufwuchs ist am alten Ort im Verkehrswert des Anwesens enthalten, soweit es sich um ortsüblichen Aufwuchs handelt. Der Klarheit halber wird im Verkehrswertgutachten ein eigener Wert ausgewiesen, wenn sich der Aufwuchs wertsteigernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Gemäß der Entschädigungserklärung der RWE Power vom 03.02.2004 baut sich die Entschädigung für selbstgenutztes Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern so auf, dass neben dem Verkehrswert gemäß geprüfem Gutachten als gesetzliche Grundlage definierte Zulage gezahlt werden. Dazu zählt die Zulage Aufwuchs, die in der Revierweiten Regelung (Kapitel 6.3) und ergänzend in der Morschenich-Erklärung (Kapitel 6) beschrieben ist.

Die Erfassung der in Ihrem Garten vorhandenen Pflanzen erfolgt in 11 Kategorien und ist für Sie als Umsiedler kostenlos. Diese Erfassung des Aufwuchses kann über RWE Power von einem der nachfolgenden Fachfirmen durchgeführt werden. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler. RWE Power ermittelt auf Grundlage der Erfassung Ihre Zulage „Aufwuchs“. Diese ist dann Bestandteil des Gesamtentschädigungsangebotes.

Als Fachfirmen für die Bestandsaufnahme „Aufwuchs“ stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Baumschule Veith**  
Aachener Straße 76, 52399 Merzenich
- **Gartengestaltung Stefan Gey**  
Blatzheimer Weg 13, 50170 Kerpen-Buir

Benutzen Sie hierfür bitte das beigegefügte Schreiben „Aufwuchs“.

### Wichtig:

Das ausgefüllte Formular können Sie per

E-Mail:           gaby.trimborn@rwe.com  
Post:             RWE Power AG,  
Abteilung Umsiedlungen,  
Stüttgenweg 2, 50935 Köln  
Fax:              0221-480 22228

ab sofort zu einem Ihnen genehmen Zeitpunkt an RWE Power schicken oder im Beratungsbüro Unterstraße 46 abgeben.



# Service für Sie

## Ab sofort kostenlose Bauberatung

Gemäß der Morschenich-Erklärung soll Ihnen rechtzeitig vor Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine kostenlose Bauberatung zur Verfügung stehen, die Ihnen neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung gewährleisten soll.

Den Morschenicher Umsiedlern steht ab sofort

**donnerstags von 15.30 bis 18.30 Uhr**

im Beratungsbüro in der Unterstraße 46, Herr Dipl.-Ing. Spaete mit Rat und Tat zur Seite.

### Für Terminvereinbarungen:

Dipl.-Ing Christian Spaete Tel. 02858/9188924  
Mobil 0163/6669556  
E-Mail [cs@christian-spaete.de](mailto:cs@christian-spaete.de)

## Kostenlose neutrale Beratung im Auftrag der Bezirksregierung Köln ab Juni 2013

Zur Abrundung des Beratungsangebotes von Kommune und RWE Power wird im Auftrag des Landes NRW ergänzend eine neutrale Beratung für die Umsiedler kostenfrei angeboten. Die Umsiedler können die Beratung für persönliche Entscheidungen innerhalb des Umsiedlungsprozesses unterstützend in Anspruch nehmen. Insbesondere soll die Beratung auch in Fällen unterstützen, in denen zu klären ist, ob und inwieweit dem Eigentümer bei der Wiedererrichtung von bedarfsgerechtem Ersatzwohnraum eine nicht tragbare Finanzierungslücke entsteht.

Herr Rubel steht Ihnen ab dem 06.06.2013

**donnerstags von 15.30 bis 18.30 Uhr**

im Beratungsbüro Morschenich in der Unterstraße 46, zur Verfügung.

## Vorstellung des Bauberaters



„Diplom-Ingenieur Christian Spaete ist Bauingenieur und befasst sich seit 35 Jahren mit der Projektierung und Durchführung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie insbesondere den Schwerpunkten technische Beratung und Qualitätssicherung am Bau. Er konzentriert sich seit

2008 als freiberuflicher Bausachverständiger mit öffentlicher Bestellung und Vereidigung für den Bereich `Schäden an Gebäuden` (IHK Duisburg) auf die Tätigkeitsfelder: Qualitätskontrolle am Bau, Baubegleitungen, vertrags- und bautechnische Beratungen sowie gerichtliche Schadensgutachten. Er ist seit nunmehr 1,5 Jahren in der Bauberatung für Mannheim tätig und freut sich darauf, auch die Umsiedlung Morschenich beratend zu begleiten.“

## Vorstellung des neutralen Beraters



Herr Peter Rubel begleitet Sie im Rahmen der Umsiedlung Morschenich als neutraler Berater. Herr Rubel wohnt im Ortsteil Eschweiler über Feld der Gemeinde Nörvenich und war 46 Jahre bei der Kreisverwaltung Düren beschäftigt.

Jeder einzelne Umsiedlungsbetroffene hat die Möglichkeit, das Beratungsangebot des Landes NRW bei Herrn Rubel für seine persönlichen Entscheidungen innerhalb des Umsiedlungsprozesses unterstützend in Anspruch zu nehmen.

## Weitere Informationen erhalten Sie wie gewohnt:

- **bei der Gemeinde Merzenich,**  
Herr Lüssem, Tel. 02421/ 399-132  
Frau Plath, Tel. 02421/ 399 - 133  
Frau Prömpers, Tel. 02421/399-131,
- **beim Bürgerbeirat,**  
Vorsitzender Bruno Rüth,  
Tel. 02275/92041
- **bei der Bezirksregierung Köln,**  
Frau Müller/Herrn Brück, Tel. 0221/1473624
- **bei RWE Power,**  
Herr Kolbe, Tel. 0221/48022560  
Herr Kummer, Tel. 0221/48023809  
Herr Heymel, Tel. 0221/48022424
- **Umsiedlungsbeauftragte des Landes NRW**  
Frau Kranz, Tel. 0172 / 200 60 45
- **Beratungsbüro Morschenich**  
RWE Power, Tel. 02275 / 918 76 77  
Gemeinde Merzenich, Tel. 01573/ 007 2013
- **Bauberatung**  
Dipl.-Ing Christian Spaete, Tel. 02858/9188924,  
Mobil 0163/6669556, Mail [cs@christian-spaete.de](mailto:cs@christian-spaete.de)

oder unter [www.gemeinde-merzenich.de](http://www.gemeinde-merzenich.de)

Zusätzlich zu den Internetseiten der Gemeinde Merzenich möchten wir auch auf die Internetpräsenz der RWE Power AG mit ausführlichen Informationen zu Umsiedlungen im Allgemeinen aber auch speziell zur Umsiedlung Morschenich hinweisen. [www.rwe-umsiedlung.de](http://www.rwe-umsiedlung.de)

## Ergebnis zur zentralen Nahwärmeversorgung

Hiermit weisen wir darauf hin, dass Sie im nächsten InfoMorUm ausführliche Informationen zu der Abfrage zur zentralen Nahwärmeversorgung in Morschenich-Neu erhalten werden.

**Herausgeber:**  
Gemeinde Merzenich  
Der Bürgermeister  
Valdersweg 1  
52399 Merzenich



## Terminkalender

**jeden Donnersag  
15.30 Uhr – 18.30 Uhr  
Sprechzeiten im  
Beratungsbüro Morschenich**

### Beratungszeiten von:

- der Gemeinde Merzenich
- der RWE Power AG
- Herr Dipl.-Ing. Spaete (Bauberater)
- Herr Rubel (neutraler Berater)

**05.06.2013 15 Uhr Zeitzeugengespräch  
19 Uhr Sprechstunde Bürgerbeirat**

**03.07.2013 15 Uhr Zeitzeugengespräch  
19 Uhr Sprechstunde Bürgerbeirat**



## Das liegt uns am Herzen

Der Gemeindeverwaltung sind Fälle aus anderen Umsiedlungen bekannt, in denen sich einzelne Umsiedler schon vertraglich zum Kauf eines neuen Hauses entschlossen haben sollen, bevor ein neues Grundstück zugeteilt wurde.

Aus Sicht aller Beteiligten muss hiervor gewarnt werden! Ein Haus zu erwerben ohne ein passendes Grundstück zu besitzen ist ein großes Risiko. Jedes auch noch so günstig erscheinende „Schnäppchen“ hat in der Regel seine Tücken, denn vorher kann niemand sagen, ob das bereits heute erworbene Haus dann auch wirklich auf das neue Grundstück passt oder erst für teures Geld „passend“ gemacht werden muss.

**Also: Besser warten!**