

Umsiedlung Morschenich Grundstücksvormerkung und Wohnbedarfsabfrage

**Informationsveranstaltung der
Morschenicher Bürgerinnen und Bürger
am 10.04.2013**

VORWEG GEHEN

Gliederung des Vortrags

1. **Ausgangslage der Grundstücksvormerkung Morschenich**
2. **Konzept der Grundstücksvormerkung für Morschenich**
3. **Versendung der Unterlagen**
4. **Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich**
5. **Wohnbedarfsabfrage**

1. Ausgangslage der Grundstücksvormerkung



Die Grundstücksvormerkung Morschenich...

- ... richtet sich an alle **Grundstückseigentümer von bebauten Grundstücken** in Morschenich (Mieter werden in einer anschließenden Grundstücksabfrage angesprochen; **gesonderte**, vorlaufende **Vergabe** für Grundstücke **in MD-Gebieten**).
- ... ermöglicht es den Eigentümern, am Umsiedlungsstandort ein **Ersatzgrundstück** auszuwählen.
- ... ist ein zeitlich begrenzter Prozess in **5 Phasen**, der die aktive Teilnahme der Umsiedler erfordert (durch Abgabe von bis zu 3 Wünschen mit Priorität).
 - > Die Reihenfolge der abgegebenen Wünsche entspricht ihrer Bedeutung.
 - 1. Wunsch = höchste** Priorität
 - 2. Wunsch = mittlere** Priorität
 - 3. Wunsch = geringste** Priorität
 - > Die Wünsche sind innerhalb eines **Fragebogens** anzugeben und werden anschließend durch RWE Power ausgewertet.

1. Ausgangslage der Grundstücksvormerkung



Die Grundstücksvormerkung Morschenich...

... beginnt mit der Versendung der Unterlagen und Fragebögen **ab dem 19.04.2013**

**Termin abhängig
von Fertigstellung
durch Planungsbüro**

... endet mit den moderierten Gruppengesprächen in Phase 5 voraussichtlich im **Herbst 2013**.

... baut auf bewährtem System auf; beinhaltet Morschenich spezifische Optimierungen:

- Nachbarschaften und Sektoren
- frühzeitige Bekanntgabe der Regeln

... wird federführend von RWE Power unter Einbezug der Gemeinde durchgeführt.

... berücksichtigt **Nachbarschaften** auf ausdrücklichen Wunsch sämtlicher Mitglieder zum Erhalt der Nachbarschaft.

... ermöglicht flexible Grundstücksbreiten¹ in **Sektoren**.

¹ im Rahmen der zulässigen Grundstücksbreiten gem. Zukaufregelung der Morschenich-Erklärung

2. Konzept der Grundstücksvormerkung



Phase 1: „Vormerkung einfach belegter Grundstücke“

Phase 2: „Vormerkung in höchster Priorität einfach belegter Grundstücke“

Phase 3: „Einzellösungen für Nachbarschaften“

Basisabfrage im April 2013

Phase 4: „Flexible Grundstücksabfrage für freie Grundstücke“
erneute Abfrage für Phase 4 und Vormerkung am Ende der Phase

Phase 5: „Freie Grundstücksvergabe und Angebot für moderierte
Gruppengespräche“
erneute Abfrage für Phase 5 und direkte Vormerkung

2. Konzept der Grundstücksvormerkung

Berücksichtigung von Nachbarschaften zum Erhalt der Gemeinschaft



- > Definition von Nachbarschaften für Grundstücksvormerkung in den Phasen 1-3
 - N1: **Eltern und Kind(er)**
 - N2: Zwei oder mehr Nachbarn die **bisher auch schon nebeneinander gewohnt** haben (Tür an Tür, bzw. Garten an Garten).
 - N3: bisher **nebeneinander liegende Anwesen eines Eigentümers** (Tür an Tür, bzw. Garten an Garten).

- > Ein **Nachbarschaftswunsch** kann im Fragebogen für die Phasen 1-3 zur Grundstücksvormerkung **nur in 1. Priorität** abgegeben werden.

- > Jeder Nachbarschaftswunsch muss im Fragebogen die anderen Mitglieder der Nachbarschaft auflisten. Die Angabe des Nachbarschaftstyp (N1, N2, N3) ist dabei für eine Berücksichtigung zwingend erforderlich.

2. Konzept der Grundstücksvormerkung

Einführung von Sektoren für mehr Freiheit bei Grundstückslage und Zuschnitt



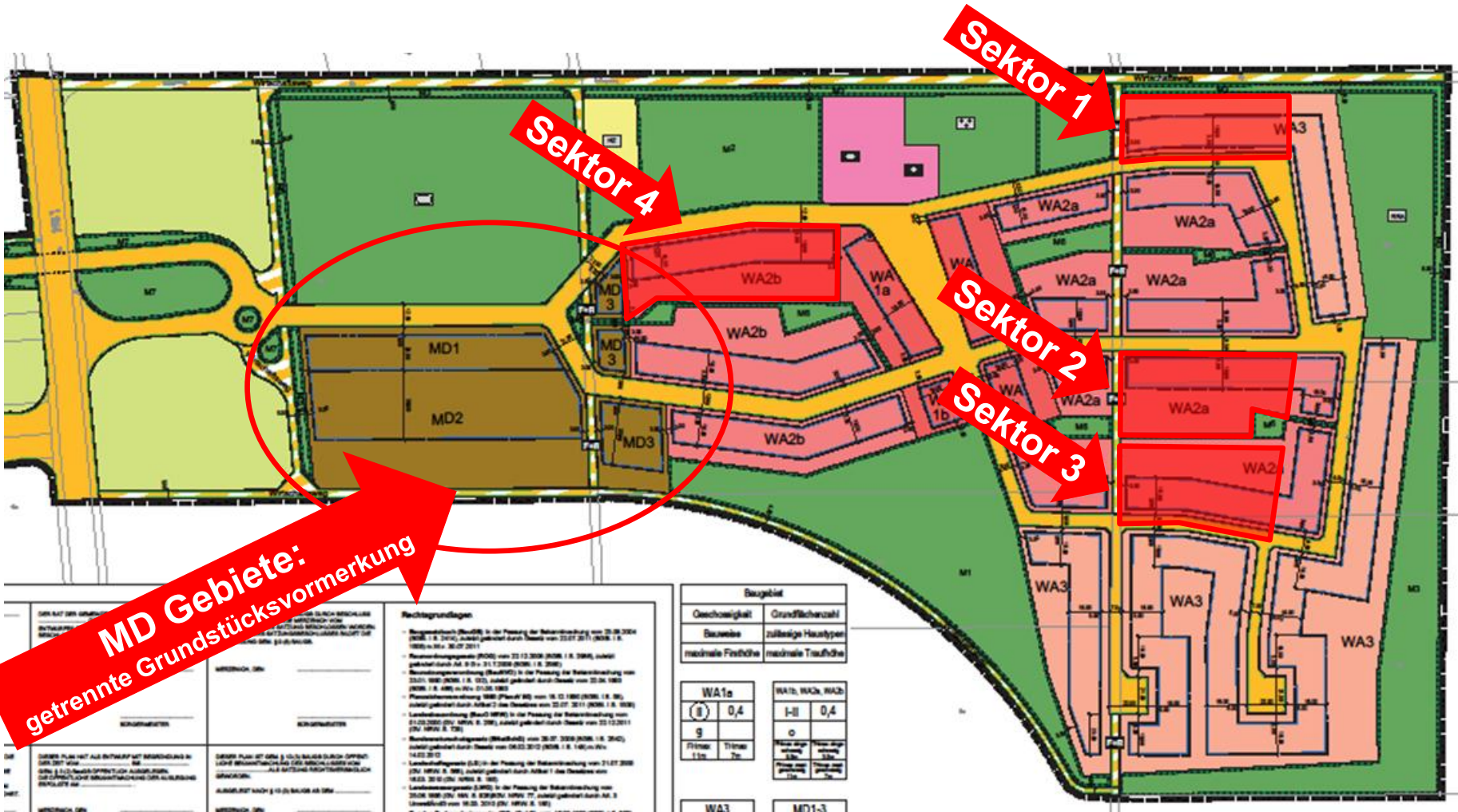
Bisher üblich: parzellierte Grundstücke mit vorgegebenen Breiten

für Morschenich-Neu: Möglichkeit zur „freien“ Grundstücksaufteilung unter den Interessenten in Sektoren

- > in einigen, **gleichartigen Bereichen** wurden Sektoren gebildet, damit **mehrere Interessenten** einzelne Grundstücke und deren Lage, gemäß den Regeln der Morschenich-Erklärung festlegen können.
- > **Sektoren haben keine Unterteilung** in einzelne Parzellen (gemeinsame Festlegung der einzelnen Grundstücksbreiten mit Interessenten in einem Workshop); eine Gesamtsektorbreite ist definiert.
- > Ein **Sektorwunsch** kann im Fragebogen zur Grundstücksvormerkung **in 2. oder 3. Priorität** mit Angabe einer Wunschbreite innerhalb der Zukaufregelung gemäß Morschenich-Erklärung abgegeben werden.

2. Konzept der Grundstücksvormerkung

Darstellung der Sektoren



2. Konzept der Grundstücksvormerkung

Meilensteine



10.04.2013

Informationsveranstaltung der Morschenicher
Bürgerinnen und Bürger

ca. 19.04.2013

Versendung der Unterlagen

**Termin abhängig
von Fertigstellung
durch Planungsbüro**

23.04. - 16.05.2013

zusätzliches **Beratungsangebot** in der Unterstraße 46

17.05.2013

späteste Rückgabe der Fragebögen

Anfang Juni 2013

Beginn der Phase 1

Mitte Juli 2013

voraussichtliches Ende der Phase 2

nach den Sommerferien Abschluss Phase 3 / Beginn der Phase 4 (nicht vor 04.09.)

Herbst 2013

Phase 5 - Geplantes **Ende** der Grundstücksvormerkung

Versendung der Unterlagen

3. Versendung der Unterlagen

Inhalt der Unterlagen



Anschreiben mit

- Erläuterung zur Grundstücksvormerkung
- **Planauszug** des Altanwesens **mit Frontbreite**
- **Fragebögen zur Grundstücksvormerkung** für private Grundstückseigentümer (inkl. **Datenschutzerklärung**), zweifach
- **Fragebögen zur Wohnbedarfsabfrage** (bei vermieteten Anwesen)
- Freiumschlag für Rücksendung

Anlagen

1. **Grundstücksaufteilungsplan** für Morschenich-Neu (DIN A3)
2. **Grundstückliste** für Morschenich-Neu mit ausführlichen Erläuterungen
3. **Bebauungsplan** Morschenich-Neu
4. **Erläuterungen** zum Bau- und Planungsrecht in Morschenich-Neu

Sollten Sie, Ihre Nachbarn, Ihre Bekannten oder Freunde über ein Anwesen verfügen und sollten wider Erwarten keine Unterlagen eingegangen sein, bitten wir um Kontaktaufnahme. Wir werden fehlende Unterlagen unverzüglich nachreichen!

3. Versendung der Unterlagen

Rückgabe der Fragebögen und der Einverständniserklärung



- > Die Rückgabe der Fragebögen und der datenschutzrechtlichen Einverständniserklärung kann entweder durch Rücksendung im **Freiumschlag** oder **persönlich** im **Beratungsbüro** in der Unterstrasse 46 erfolgen.
- > Der **spätestmögliche Rückgabetermin** ist Freitag, der **17.05.2013**.

!! Das Datum des Eingangs spielt keine Rolle für die spätere Vergabe von Grundstücken !!

3. Versendung der Unterlagen

zusätzliche Beratung im Rahmen der Grundstücksvormerkung



- > Während der Rückgabezeit der Fragebögen steht Ihnen in der Zeit vom **23.04.2013 bis 16.05.2013** ein **zusätzliches Beratungsangebot** in der Unterstrasse 46 zur Verfügung.
jeden **Dienstag** von 15³⁰ bis 18³⁰ Uhr
jeden **Mittwoch** von 09⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr (außer 01.Mai)
jeden **Donnerstag** von 16⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr (außer 09.Mai)
- > **RWE Power** informiert über den Ablauf der Grundstücksvormerkung, den wertgleichen Grundstückstausch und sonstige Fragen zur Umsiedlung.
- > **Stadtplaner/ Gemeinde** geben Orientierung zur Auswahl des für den eigenen Bauwunsch geeigneten Grundstücks.

Grundstücksvormerkung



Phase 1 Vormerkung einfach belegter Grundstücke

Abgabe Grundstückswünsche

Fragebogen: 3 Wünsche mit Priorität

Vormerkung durch RWE

Von parzellierten Grundstücken
mit nur einem Bewerber

oder

bei passender Anzahl von
Bewerbern in Sektoren

Prüfung durch RWE

Weitere vormerkfähige Grundstücke vorhanden?

PHASE 2

Vorgehensweise:

- > **Priorität 1:** sofortige schriftliche Vormerkung
- > **Priorität 2 oder 3:** vorherige telefonische Information und schriftliche Vormerkung

Hinweis:

- > bei Vormerkung entfallen die übrigen Wünsche
- > bei Ablehnung entfällt der nicht angenommene Wunsch

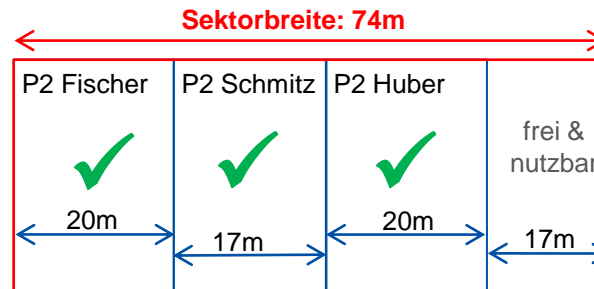


4. Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich

Phase 1 Vormerkung einfach belegter Grundstücke

GS 1	GS 2
P1 Fischer P3 Schneider P3 Huber	P3 Schmitz

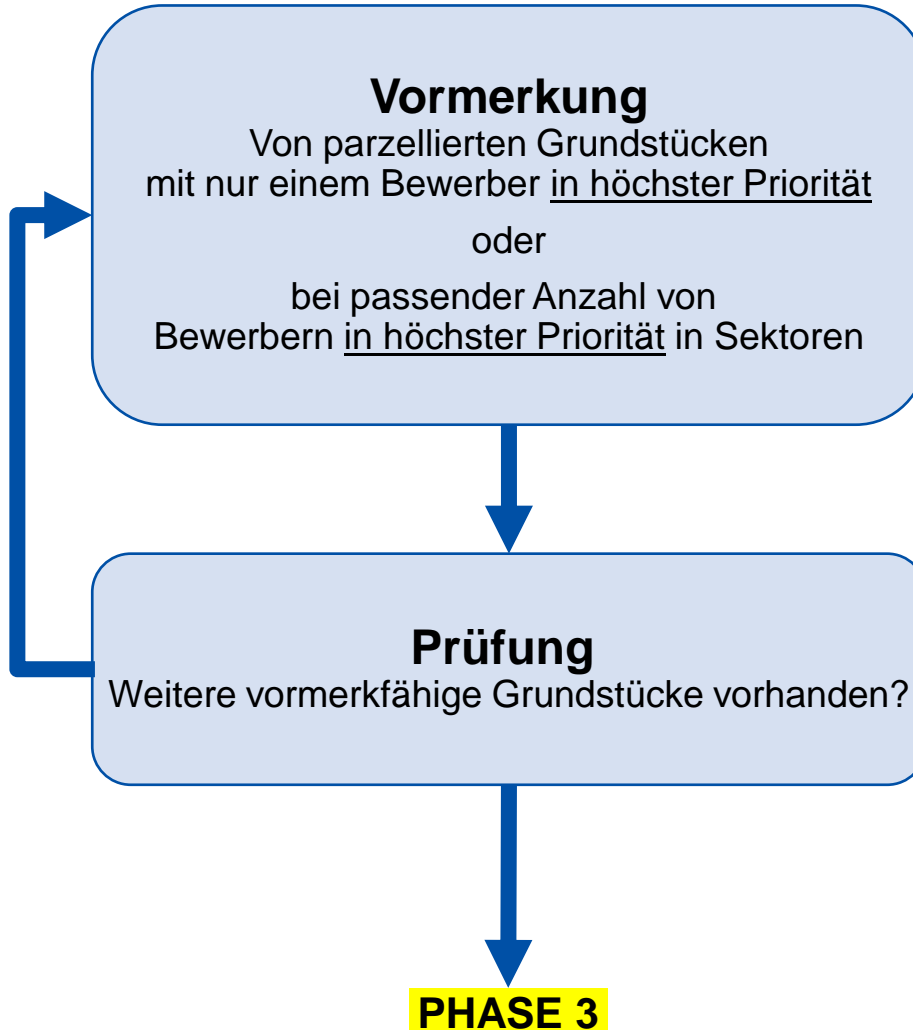
GS 7	GS 8	GS 9	GS 10	GS 11
Nachbarschaftswunsch				
P1 Meier	P1 Schmitz	P1 Huber	P1 Müller	P1 Wagner
			P2 Becker 	



gemeinsame Festlegung in einem Workshop



Phase 2 Vormerkung in höchster Priorität einfach belegter Grundstücke



Vorgehensweise:

- > **Priorität 1:** sofortige schriftliche Vormerkung
- > **Priorität 2 oder 3:** vorherige telefonische Information und schriftliche Vormerkung
- > Information der nicht vorgemerkten Bewerber des Grundstücks

Hinweis:

- > bei Vormerkung entfallen die übrigen Wünsche
- > bei Ablehnung entfällt der nicht angenommene Wunsch

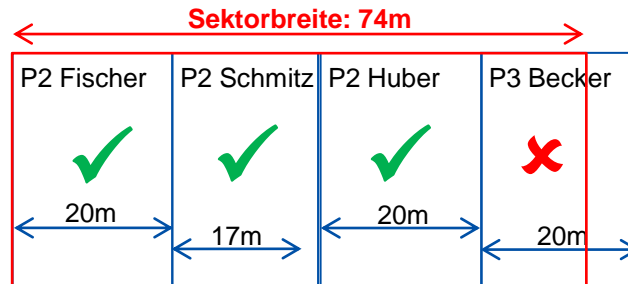


4. Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich

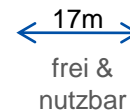
Phase 2 Vormerkung in höchster Priorität einfach belegter Grundstücke

GS 1	GS 2
P1 Fischer P3 Schneider P3 Huber	P3 Schmitz
✓	✓

GS 7	GS 8	GS 9	GS 10	GS 11
Nachbarschaftswunsch				
P1 Meier	P1 Schmitz	P1 Huber	P1 Müller	P1 Wagner
✓	✓	✓	P2 Becker ✓	✓

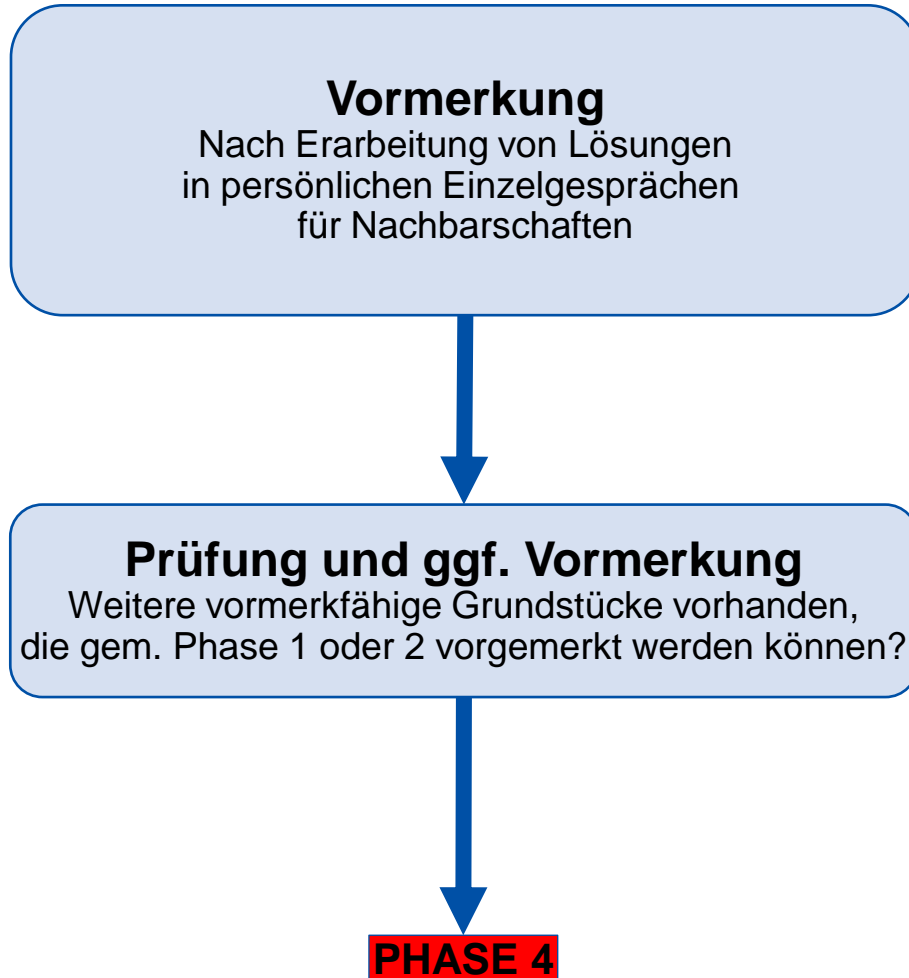


gemeinsame Festlegung in einem Workshop





Phase 3 Einzellösungen für Nachbarschaften



Vorgehensweise:

- > Angebot von freien Alternativgrundstücken für Nachbarschaften mit sofortiger Vormerkungsmöglichkeit (ggf. Teilung der Nachbarschaft möglich)
- > Ggf. Angebot von freien Alternativgrundstücken an betroffene Einzelpersonen (Einzelbewerber oder Nachbarschaftsmitglied) mit sofortiger Vormerkungsmöglichkeit
- > Vorherige telefonische oder persönliche Information und schriftliche Vormerkung

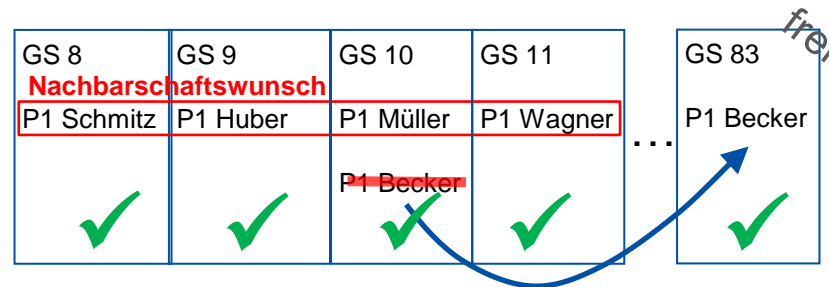
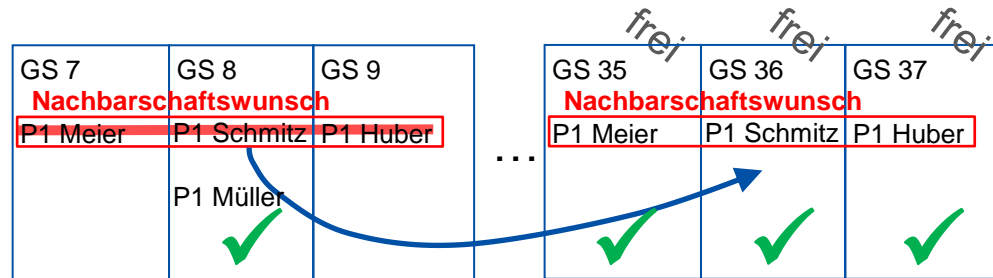
Hinweis:

- > bei Vormerkung entfallen die übrigen Wünsche
- > bei Ablehnung entfällt der nicht angenommene Wunsch
- > Bei Ablehnung von zusätzlich angebotenen, freien Grundstücken bleiben die ursprünglichen Wünsche erhalten



4. Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich

Phase 3 Einzellösungen für Nachbarschaften





Phase 4 Flexible Grundstücksabfrage für freie Grundstücke

Vorgehensweise:

- > 14 tägige Aktion mit intensiver vor Ort Beratung
- > Wünsche können innerhalb dieser Phase mehrfach angepasst werden
- > Öffentliche Darstellung von Zwischenergebnissen

- > Vormerkung am Ende der Beratungsphase
- > **Priorität 1**: sofortige schriftliche Vormerkung
- > **Priorität 2 oder 3**: vorherige telefonische Information und schriftliche Vormerkung auf Wunsch
- > Information der nicht vorgemerkten Bewerber des Grundstücks

Hinweis

- > bei Vormerkung entfallen die übrigen Wünsche
- > bei Ablehnung entfällt der nicht angenommene Wunsch

Erneute Grundstücksabfrage für freie Grundstücke in vor-Ort-Aktion

Möglichkeit zur Abgabe von bis zu 3 neuen Wünschen als Ersatz der bestehenden Wünsche

Vormerkung nach Abschluss der vor-Ort-Aktion

gem. den Regeln der Phase 1 und 2

PHASE 5



Phase 5 Freie Grundstücksvergabe und Angebot für moderierte Gruppengespräche

Sofortige Grundstücksvormerkung für freie Grundstücke in 14 tägiger Aktion

- > Wünsche können sofort vorgemerkt und jederzeit geändert werden
- > bereits vorgemerkte Grundstücke können gegen freie Grundstücke getauscht werden

Hinweis:

- > bei Vormerkung entfallen die übrigen Wünsche
- > bei Ablehnung entfällt der nicht angenommene Wunsch

Sofortige Grundstücks-vormerkung für freie Grundstücke

- > Wünsche können sofort vorgemerkt und jederzeit geändert werden
- > bereits vorgemerkte Grundstücke können gegen freie Grundstücke getauscht werden

Gespräch

- > bei bisher nicht gelösten Mehrfachbelegungen
- > Moderation durch einen externen Moderator

Einstiegsmöglichkeit

- > für die Personen, die sich bisher nicht an der Grundstücksvormerkung beteiligt haben.

Nach Phase 5 erfolgt die Grundstücksvormerkung für freie Grundstücke auf Anfrage

4. Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich



Vormerkkriterien Freie Grundstücksvergabe und Angebot für moderierte Gruppengespräche

- > In der Phase 5 können moderierte Gespräche zur Auflösung von Mehrfachbelegungen durchgeführt werden. Dabei gelten folgende Regeln:
 - Das Gespräch findet auf **Antrag eines Beteiligten** statt.
 - **Teilnehmer:** Die beteiligten Umsiedler, Moderator und Weitere in beratender Funktion (Gemeinde Merzenich, Stadtplaner (ggf. Prof. Castro), RWE Power und auf Wunsch der Beteiligten: Umsiedlungsbeauftragte Frau Kranz).
 - Für das Gespräch werden Terminvorschläge durch RWE telefonisch abgestimmt; die Einladung erfolgt durch Einschreiben mit Rückschein
 - Bei Gesprächsverweigerung führt dies zum Verlust des eigenen Grundstückswunsches.
 - Die Entsendung eines Vertreters bzw. das Mitbringen einer Begleitperson ist möglich.
 - Bei Einverständnis aller Beteiligten Umsiedler ist ein **Losverfahren möglich**.
 - Die Ergebnisse der Moderation werden für Teilnehmer dokumentiert.

4. Phasen der Grundstücksvormerkung Morschenich



10.04.2013

Informationsveranstaltung

ab 22.04.2013

Erhalt der Unterlagen zur Grundstücksvormerkung per Post

19.04. - 16.05.2013

- zusätzliches **Beratungsangebot** bzgl. Art und Maß der
 - baulichen Nutzung auf möglichen Ersatzgrundstücken
- Ausfüllen des Fragebogens

17.05.2013

spätester Rückgabetermin für den Fragebogen

ab Anfang Juni 2013

Vormerkung für ein Ersatzgrundstück mit Schreiben von RWE, gemäß den Regeln der Phasen 1 und 2

- bei Erstwunsch unmittelbar
- bei Zweit- oder Drittwunsch nach vorheriger Kontaktaufnahme und Bestätigung

Weitere Kontaktaufnahme durch RWE ab der Phase 3, wenn bis dahin keine Grundstücksvormerkung erfolgt ist.

Wohnbedarfsabfrage

5. Wohnbedarfsabfrage



- > Richtet sich an Mieter und Vermieter
- > Hat das Ziel den **Bedarf an Mietwohnraum** in Morschenich-Neu zu ermitteln, der nicht durch die Übertragung der **bestehenden Mieter/Vermieterverhältnisse** von Morschenich auf Morschenich-Neu gedeckt werden kann
- > Besondere Fragestellungen bei Mietanwesen
 - Wird das bestehende Mieter/Vermieterverhältnis auf Morschenich-Neu übertragen?
 - Wie groß ist das Mietwohnraumangebot, insbesondere wenn der Vermieter nicht neu baut?
 - Wie groß ist der Mietwohnraumbedarf, insbesondere wenn der Mieter nicht mitzieht?
- > Angaben dienen zum **Aufbau der Mieterbörse**
- > **Datenschutzbestimmungen**: Aufnahme in die Mieterbörse setzt die Freigabe der eigenen Kontaktdaten voraus
- > Auflistung in Mieterbörse nur bei fehlender Versorgung durch bisherigen Vermieter

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit