

Landmanagement im rheinischen Braunkohlenbergbau

Friedhelm Kamphausen und Klaus Lohde

Zusammenfassung

Im rheinischen Braunkohlenrevier betreibt das hier für die Braunkohlenförderung und die Stromversorgung sowie für die Braunkohlenveredlung zuständige Unternehmen RWE Power großräumige Braunkohlentagebaue und mehrere Braunkohlenkraftwerke sowie Veredlungsbetriebe. Die hierfür benötigten Grundstücke einschließlich umzuziehender Orte und Einzelanwesen werden rechtzeitig auf der Basis der Braunkohlen- und Betriebsplanung überwiegend zu Eigentum beschafft und für die betrieblichen Zwecke vorgehalten. Daneben hat der Eigentümer auch die Möglichkeit, unbebaute Grundstücke im Rahmen eines bergbaulichen Überlassungsverhältnisses dem Unternehmen vorübergehend zur Verfügung zu stellen. Nach der bergbaulichen Inanspruchnahme werden die wieder nutzbar gemachten Grundstücke an neue Eigentümer bzw. bei den überlassenen Grundstücken an die ursprünglichen Eigentümer in der Regel im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren übertragen.

Summary

In the Rhenish lignite mining area, RWE Power, the company in charge of lignite extraction and electricity supply as well as lignite upgrading, operates large-scale opencast lignite mines and several lignite-fired power plants and upgrading factories. The ownership of most of the land required for these activities including the townships and individual estates to be resettled is acquired in good time on the basis of lignite and operations planning and provided for operational purposes. In addition, property owners also have the possibility to make vacant properties available to the company within the scope of a temporary transfer of land under mining law. When the land is no longer used for mining operations, the rehabilitated properties are given to new owners or, in the case of a temporary land transfer, returned to the original owners, usually in land consolidation schemes.

1 Aufgabenstellung

Im rheinischen Braunkohlenrevier werden im Städtedreieck Köln-Aachen-Mönchengladbach in drei Großtagebauen (Abb. 1) durchschnittlich jährlich 100 Mio. t Braunkohle gefördert, die überwiegend zur Verstromung eingesetzt wird. Bergbautreibende ist die RWE Power AG als die für die Verstromungsaktivitäten im RWE-Konzern zuständige Führungsgesellschaft. Im Jahr 2004 wurden – bei einer Braunkohlenförderung im Rheinland von insgesamt 100,3 Mio. t – rund 89,5 Mio. t in Kraftwerken zur Stromerzeugung genutzt. An der Stromerzeugung in Deutschland ist die rheinische Braunkohle mit 13% beteiligt. Unter Einbeziehung der – von anderen Unternehmen erbrachten – Braunkohlenstromerzeugung im Lausitzer, im Mitteldeutschen und im Helmstedter Revier beträgt der Anteil der Braunkohle an der gesamten Stromerzeugung in Deutschland 26%. Damit gehört die Braunkohle – neben Kernenergie und Steinkohle – zu den Säulen der deutschen Stromversorgung. Angesichts eines künftig rückläufigen Beitrags von Kernenergie und deutscher Steinkohle zur Stromerzeugung gewinnt die Braunkohle als einziger heimischer Energieträger, der ohne Subventionen ausreichend verfügbar ist, an Bedeutung.

Die restlichen 10% der Braunkohlenförderung werden in Veredlungsbetrieben eingesetzt, um hieraus Festbrennstoffe, wie Braunkohlenstaub, Braunkohlenkoks oder Braunkohlenbriketts zu erzeugen. Diese Veredlungsbetriebe verfügen ebenfalls über Wärmekraftwerke, wobei die nicht für den betrieblichen Prozess benötigte Strommenge zur öffentlichen Stromversorgung eingesetzt wird. Die Braunkohlenkraftwerke verfügen insgesamt über eine installierte Leistung von rd. 10.000 MW. Während das Braunkohlenkraftwerk Weisweiler ausschließlich aus dem Tagebau Inden versorgt wird, sind die übrigen Kraftwerke und Veredlungsbetriebe über ein werks-

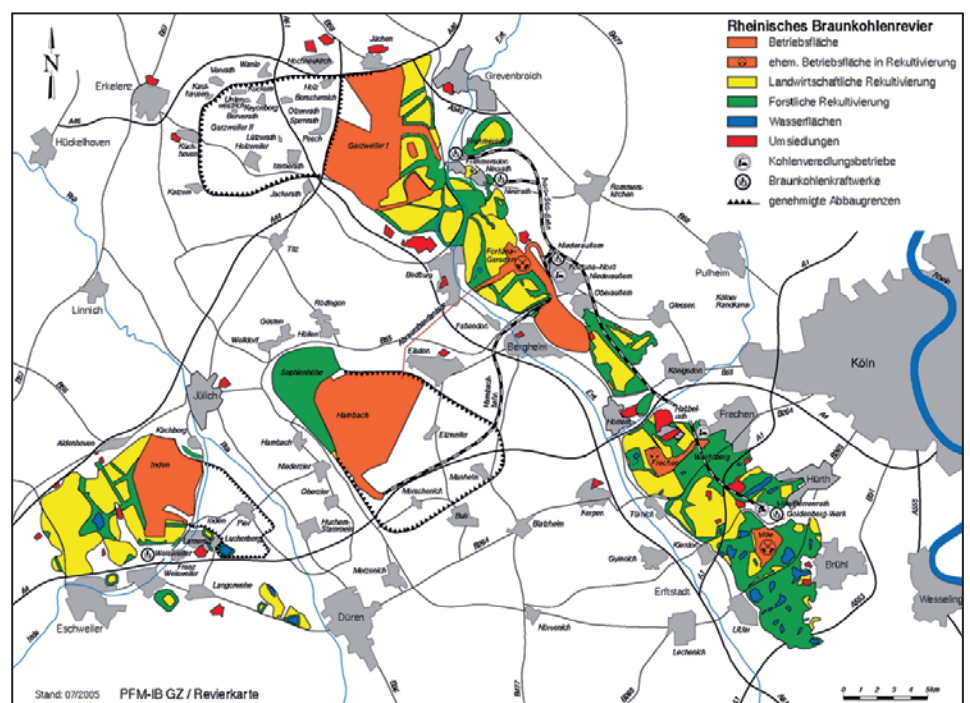


Abb. 1: Karte des rheinischen Braunkohlenreviers

eigenes Schienennetz, die so genannte Nord-Süd-Bahn und die Hambachbahn mit den Tagebauen Garzweiler und Hambach verbunden.

Die zur Gewinnung anstehende Braunkohle liegt in Tiefen bis zu rd. 400 m in einem oder mehreren Flözen mit einer Mächtigkeit bis zu 70 m. Die Braunkohle kann wirtschaftlich nur in Großtagebauen gewonnen werden, wobei das Deckgebirge mit großen Schaufelradbaggern auf der Gewinnungsseite der Tagebaue separat abgetragen und auf der Verkippsseite mit Absetzern wieder eingebracht wird. Der Massentransport innerhalb der Tagebaue wird über Förderbänder vorgenommen. Außerhalb der Tagebaue erfolgt der Transport auf dem Schienweg über das vorgenannte werkseigene Bahnsystem.

Um einen Braunkohlentagebau betreiben zu können, muss die Bergbautreibende entweder über das Eigentum oder zumindest über den Besitz der benötigten Grundstücke verfügen. Wegen des mit mehr als 400 Einwohnern/km² dicht besiedelten rheinischen Braunkohlenreviers müssen zur Förderung der Braunkohle auch bebaute Grundstücke in Anspruch genommen werden. Es ist nun Aufgabe der bei RWE Power eingerichteten Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen, die für den Braunkohlenbergbau benötigten Grundstücke zu beschaffen, die notwendigen Umsiedlungen vorzunehmen, die Grundstücke für Bergbauzwecke und hiermit zusammenhängende Maßnahmen zur Verfügung zu halten und nach Beendigung der bergbaulichen Nutzung wieder zu verwerten.

Dieser Aufgabenstellung widmen sich in der fachlichen Zusammenarbeit Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Landwirtschaft und Vermessungs- und Markscheidewesen. Während im Bereich der Umsiedlungen schwerpunktmäßig Bauingenieure und Architekten tätig sind, liegt das Hauptaufgabenfeld der Diplomagraringenieure und Geodäten im Bereich der Liegenschaften. Entsprechend der Zielrichtung dieser Fachzeitschrift soll hier schwerpunktmäßig auf die Rolle des Geodäten als Landmanager im rheinischen Braunkohlenbergbau eingegangen werden (Frank 1985). Somit wird der Geodät entsprechend dem Motto der INTERGEO® 2005 »Grenzen überschreiten« interdisziplinär tätig. Unter Landmanagement wird die Bereitstellung der Geobasisdaten, die Bewertung und der Erwerb der Grundstücke und Gebäude sowie die Verwaltung, die Verwertung und Entwicklung sowie die Neuordnung der Liegenschaften zum Zwecke der Rückgabe oder des Verkaufs verstanden.

2 Erfassung und Bearbeitung der Geobasisdaten

Für den Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung der Liegenschaften ist es unerlässlich, dass die Bergbautreibende über ein eigenes liegenschaftsbezogenes Informationssystem verfügt. Dieses System umfasst einen beschreibenden Teil der Liegenschaften, in dem die notwendigen Daten der zu beschaffenden und der im Bestand

befindlichen Grundstücke und Gebäude enthalten sind, und einen darstellenden Teil als digitale Liegenschaftskarte, aus der die Lage in Bezug auf die Planung und den aktuellen Betrieb zu ersehen ist.

Das im rheinischen Braunkohlenbergbau geführte Liegenschaftsinformationssystem (LIS) wurde bereits vor ca. 40 Jahren aufgebaut – (vgl. Frank 1972 und 1987) – und kontinuierlich entsprechend den technischen Gegebenheiten und aktuellen Erfordernissen weiter entwickelt. Nachdem die Liegenschaften bisher in einem analogen Kartenwerk nachgewiesen wurden (vgl. Kamphausen 1984), ist seit einigen Jahren die digitale Liegenschaftskarte als integrierter Bestandteil des LIS aufgebaut und in die Praxis eingeführt worden. Danach ist das Liegenschaftsinformationssystem nunmehr in der Lage, durch eine Verknüpfung von Sachdaten mit digitalen grafischen Daten Bestandsveränderungen, ausgelöst durch An- und Verkäufe oder Veränderungsnachweise, weitgehend automatisiert durchzuführen.

Ebenso können durch das Visualisieren von Objekten (Flurstücke, Eigentum etc.) digitale grafische Informationen aus der Sachdatenbank heraus aufgerufen und angezeigt werden. Je nach Sachverhalt können in der grafischen Anwendung fehlende Objekte durch das Hinzufügen über eine Werteliste ergänzt werden. In der Grafik sind die Objekte zudem einzeln selektierbar und beinhalten Sachinformationen aus dem beschreibenden Teil der Datenbank.

3 Mitwirkung bei der Planung der Tagebaue und Kraftwerke

3.1 Tagebaue

Zur Vorbereitung und Betriebsführung eines Braunkohlentagebaues sind umfangreiche Planverfahren erforderlich. Hierbei handelt es sich auf der einen Seite um Braunkohlenpläne und auf der anderen Seite um Betriebspläne.

Ein Braunkohlenplan legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest und ist für den jeweiligen Tagebau unmittelbar auf seine Realisierung ausgerichtet. Der Plan ist Vorgabe für die nach dem Bundesberggesetz aufzustellenden Betriebspläne. Das Konzept der Betriebsführung und Wiedernutzbarmachung eines Abbaugebietes wird im Rahmenbetriebsplan, der unter Beteiligung der zuständigen Behörden aufgestellt wird, festgelegt. Die Grundzüge der Wiedernutzbarmachung enthält der Abschlussbetriebsplan, der ebenfalls unter Beteiligung der zuständigen Stellen erarbeitet wird. Im Verfahren werden die Belange der hauptsächlich betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke durch die zuständige Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und die Flurbereinigungsverwaltung wahrgenommen.

Die Abgrenzung eines Braunkohlentagebaues (Abb. 2) wird u. a. bestimmt durch die Förderwürdigkeit der Braun-



Abb. 2: Luftbild des Braunkohlentagebaues Hambach (Gewinnungsseite)

kohlenlagerstätte und durch die Oberflächennutzung. Bei den dichten Besiedlungsverhältnissen im rheinischen Braunkohlenrevier, wo in der landwirtschaftlichen Bördenlandschaft einzelne Dörfer in der Regel 1 bis 3 km auseinander liegen, können Ortschaften von der Gewinnung nicht ausgenommen werden (Kamphausen 2001). Aufgrund des im Jahre 1995 landesplanerisch genehmigten Braunkohlenplans Garzweiler II mit einer Fläche von rd. 48 km² sind über einen Zeitraum von rd. 40 Jahren insgesamt 10 Ortschaften mit einer gesamten Einwohnerzahl von rd. 7.600 Menschen betroffen (Kamphausen und Lögters 1998). Hiervon sind bereits bis Ende 2005 rd. 2.300 Einwohner in den Orten Otzenrath/Spenrath und Holz umgesiedelt.

Die Umsiedlung ist somit neben der technischen Betriebsführung eines Tagebaues und der anschließenden Rekultivierung die bedeutsamste Aufgabe der Bergbautreibenden. Um die sozialen Strukturen, wie Nachbarschaften, Verwandtschaftsverhältnisse, kirchliches und Vereinsleben in den umzusiedelnden Orten möglichst zu erhalten, hat sich in der jahrzehntelangen Umsiedlungspraxis im rheinischen Braunkohlenrevier die gemeinsame Umsiedlung als ein besonders wirksames Instrumentarium erwiesen. Ca. 15 Jahre vor Beginn der bergbaulichen Inanspruchnahme eines umzusiedelnden Ortes wird das »Angebotsverfahren« der gemeinsamen Umsiedlung in einem Braunkohlenplanverfahren eingeleitet.

Neben der Wohnbevölkerung sind insbesondere Landwirte und Gewerbetreibende im Braunkohlenabbaugebiet betroffen, für die der Aufbau ihrer Arbeitsstätte an anderer Stelle eine besondere Herausforderung ist. Die überwiegende Fläche für die Tagebaue Garzweiler und Inden stellen mit nahezu 90% die Landwirte zur Verfügung. Hier ist es Aufgabe im Rahmen der landwirtschaftlichen Umsiedlungen, die landwirtschaftlichen Strukturen und Besitzverhältnisse zu erhalten. Der in den letzten Jahrzehnten in der Landwirtschaft festzustellende Strukturwandel mit der Aufgabe kleinerer Betriebe und dem einhergehenden Wachsen größerer Betriebe wird durch die landwirtschaftliche Umsiedlung in Teilen vorgezogen. Erfahrungsgemäß werden aus Anlass der Umsiedlung

jeweils ein Drittel der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb bzw. Nebenerwerb/Zuerwerb fortgeführt, ruhend gestellt oder aufgegeben.

3.2 Kraftwerke

Anders als die »wandernden« Braunkohlentagebaue, die ein ständiges Landmanagement erfordern, sind bei den Braunkohlenkraftwerken und Veredlungsbetrieben die liegenschaftlichen Tätigkeiten an besondere Ereignisse gebunden. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Neu- bzw. Rückbau von betrieblichen Anlagen. In diesen Fällen sind entweder zusätzliche Flächen zu beschaffen oder frei werdende, nicht mehr betriebsnotwendige Grundstücke oder Gebäude für andere Zwecke zu entwickeln und zu veräußern.

Aktuell ist im rheinischen Braunkohlenrevier der Ersatz alter Kraftwerksanlagen durch eine neue Kraftwerkstechnologie vorgesehen. So sollen im Laufe der Zeit neue



Abb. 3: Kraftwerk Niederaußem mit BoA 1

Braunkohlenkraftwerke mit optimierter Anlagentechnik, so genannte BoA-Kraftwerke gebaut werden, die sukzessive mit einem wesentlich höheren Wirkungsgrad die bestehenden Anlagen ersetzen. Am Kraftwerksstandort Niederaußem wurde im Jahre 2003 die BoA 1 mit einer installierten Leistung von 1.000 MW in Betrieb genommen (Abb. 3). Die hierfür erforderliche Grundstücksfläche von rd. 10 ha stand auf dem bisherigen Kraftwerksgelände zur Verfügung, während die für den Bau notwendige Baustelleneinrichtungsfläche mit rd. 17 ha aus einer benachbarten landwirtschaftlichen Fläche für die insgesamt sieben Jahre dauernde Bauphase (einschl. Vor- und Nachbereitung) angepachtet werden musste.

Weitere BoA-Kraftwerke sind an den Kraftwerksstandorten in Grevenbroich-Neurath und Bergheim-Niederaußem geplant. Für die im Rahmen des Bundesimmissionschutzgesetzes zu genehmigenden Anlagen ist eine wesentliche Voraussetzung die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes. So wurden für zwei weitere BoA-Kraftwerke, die so genannten BoA 2/3 östlich des Kraftwerks Neurath, in den ver-

gangenen Jahren der entsprechende Gebietsentwicklungsplan im Regierungsbezirk Düsseldorf und die Flächen-nutzungspläne der Stadt Grevenbroich und der Gemein-de Rommerskirchen geändert. Ein Teil der benötigten Grundstücke stand schon seit längerem im Eigentum des Unternehmens. Daneben mussten von rd. 15 Grund-stückseigentümern weitere Grundstücke beschafft wer-den. In allen Fällen konnte eine gütliche Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden. Weitere Grund-stücke mussten zur Herstellung von ökologischen Aus-gleichsflächen gekauft werden. Daneben waren Dienst-barkeiten für die Hochspannungsfreileitung, die den zu erzeugenden Strom in das öffentliche Netz einspeist, mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümern zu vereinba-ren. Auch hierfür waren ökologische Ausgleichsflächen zu beschaffen.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Planung neuer Kraft-werke die benötigten Grundstücke möglichst vor Ein-leitung der erforderlichen Planverfahren frühzeitig be-schafft werden sollten. Dasselbe gilt für die aufgrund der gesetzlichen Vorgaben anzulegenden ökologischen Aus-gleichsflächen sowie die Berücksichtigung von seltenen und ggf. zu schützenden Tier- und Pflanzenarten. Eine ständige Aufgabe besteht darin, eine Standortvorsorge und -sicherung für die Betriebe vorzunehmen. In der Pra-xis hat es sich im rheinischen Braunkohlenrevier be-währt, dass die planenden Stellen RWE Power frühzeitig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-lange an der Planung beteiligen. Die Anfragen werden in der Liegenschaftsabteilung gebündelt bearbeitet, so dass für das Unternehmen koordinierte Stellungnahmen abge-gaben werden können.

4 Bewertung der Grundstücke und Gebäude

Nach der Genehmigung eines Tagebaues, dessen Be-triebshauer sich bei einer jeweils aktuellen Betriebsfläche zwischen 1.300 ha und 3.400 ha in der Regel über mehrere Jahrzehnte erstreckt, ergibt sich für die Bergbautreibende die Notwendigkeit, rechtzeitig vor Beginn der bergbaulichen Inanspruchnahme die benötigten Grundstücke zu beschaffen. Wäh-rend die bebauten Grundstücke zu Eigentum er-worben werden, um hierdurch den betroffenen Eigentümern die Möglichkeit einer Ersatz-beschaffung zu geben, haben die Eigentümer der unbebauten Grundstücke die Wahlmöglichkeit zwischen einem Verkauf und der Begründung eines auf die Dauer der bergbaulichen Nutzung befristeten Nutzungsverhältnisses. Der hierfür abzuschließende Überlassungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der RWE Power als Bergbautreibende beginnt mit der bergbau-lichen Nutzung, wozu hier auch Vorfeldmaßnah-men wie Brunnen und Leitungsbau gehören, und endet nach der Wiedernutzbarmachung und der

derzeit mit sieben Jahren für landwirtschaftliche Neu-landflächen definierten Zwischenbewirtschaftung.

Für die Dauer des Überlassungsverhältnisses steht dem Eigentümer eine Nutzungsentschädigung zu, deren Höhe sich aus dem entgangenen Nutzen bestimmt. Bei selbst-wirtschaftenden Landwirten errechnet sich die Nutzungs-entschädigung aus dem Deckungsbeitrag. Für verpach-tete Grundstücke erhält der Eigentümer eine Nutzungs-entschädigung, die sich nach der Höhe des ortsüblichen Pachtzinses richtet.

Entsprechend dem Bundesberggesetz hat die Bergbau-treibende beim Erwerb von Grundstücken den Verkehrswert zu zahlen. Der Verkehrswert soll das »normale« Markt-geschehen abbilden, wobei außergewöhnliche Verhält-nisse – wie sie durch einen großflächigen Braunkohlen-tagebau gegeben sein können – nicht zu berücksichtigen sind. Verlässliche Aussagen zu marktgerechten Preisen können aus den Kaufpreissammlungen und hieraus abge-leiteten Bodenrichtwerten getätigt werden, die bei den aufgrund des Baugesetzbuches eingerichteten Gutachter-ausschüssen in den Kreisen und kreisfreien Städten ge-führt werden. Eine Analyse der von den vier Gutachter-ausschüssen für Grundstückswerte in den Kreisen Düren und Heinsberg sowie im Rhein-Erft-Kreis und im Rhein-Kreis Neuss ermittelten Bodenrichtwerte, in denen die drei Tagebaue Garzweiler, Hambach und Inden liegen, hat ergeben, dass die erzielten Kaufpreise landwirtschaft-licher Grundstücke in den Abbaugebieten ein Marktge-schehen abbilden, das unmittelbar vergleichbar ist mit so genannten Referenzgebieten, also Räumen mit vergleich-baren Grundstücksstrukturen und Bodenqualitäten außer-halb der Abbaugebiete.

Bei den überwiegend betroffenen Ackerlandflächen und der Interessenlage der Grundstückseigentümer, an-stelle einer Geldentschädigung Ersatzflächen zu erhalten, können aus dem Eigentum des Bergbautreibenden in al-ler Regel derartige Flächen angeboten werden. Hierbei handelt es sich entweder um rekultivierte Ackerland-

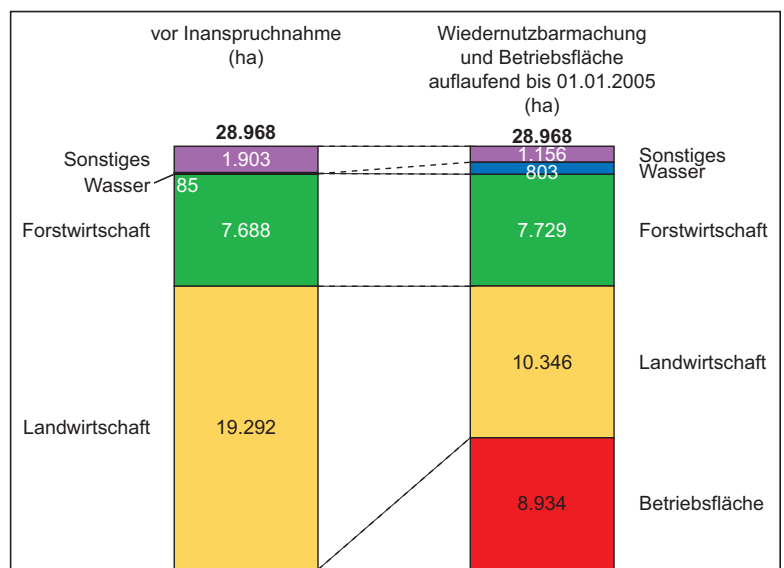


Abb. 4: Flächenbilanz, Stand: 1.1.2005

flächen (Neuland) oder im Tagebaurandbereich aufgrund einer Grundstückerhaltungs- oder Ersatzlandflächenpolitik erworbene Ersatzlandflächen. Da derzeit und auch in Zukunft jährlich in etwa die gleiche Fläche landwirtschaftlich rekultiviert wird, wie Altlandflächen von den drei Tagebauen in Anspruch genommen werden, trägt die Tagebautätigkeit nicht zu einer weiteren Verknappung der landwirtschaftlichen Flächen bei. Zur Erläuterung sei darauf hingewiesen, dass entsprechend den Flächenbilanzen in der Abb. 4, die die Nutzungsverhältnisse der Betriebsflächen vor und nach der bergbaulichen Inanspruchnahme mit dem Stand vom 1.1.2005 wiedergibt, die bisherige bergbauliche Inanspruchnahme im rheinischen Braunkohlenrevier während der letzten 150 Jahre allerdings fast ausschließlich zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung gegangen ist. Wegen der zukünftig in etwa gleich bleibenden Betriebsflächen der Tagebaue und der vorhandenen Nutzungen im Tagebauvorfeld sowie der im Rahmen der Rekultivierungsplanung vorgesehenen flächengleichen Wiedernutzbarmachung werden sich die Nutzungsverhältnisse zukünftig unwesentlich ändern. Nach Beendigung der z.Z. laufenden Tagebaue sollen die verbleibenden Restlöcher in Seebereiche umgestaltet werden (Kamphausen 2005).

Anders als bei Kiesabbaubetrieben steht entsprechend dem Bundesberggesetz die zur Gewinnung anstehende Braunkohle nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers. Als so genanntes bergfreies Mineral bestehen für die Braunkohle besondere Eigentumsrechte, die den Eigentumsrechten an Grundstücken gleichgestellt sind und ähnlich wie Grundstücke als besonderes Grundbuch (Bergwerksgrundbuch) bei den zuständigen Amtsgerichten nachgewiesen werden. Somit trägt der Umstand, dass unter einem Grundstück gewinnungsfähige Braunkohle liegt, nicht dazu bei, dass hierdurch ein höherer Grundstückswert entsteht, der sich an dem wirtschaftlichen Vorteil der Gewinnung orientieren würde. Deshalb sind beim Erwerb die Grundstücke entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und der planungsrechtlichen Ausweisung zu bewerten. Die Bewertung wird auf der Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches und der Wertermittlungsverordnung vorgenommen. Da in den meisten Fällen die tatsächliche mit der planungsrechtlich zulässigen Nutzung übereinstimmt, ist die aktuelle Nutzung in der Regel bewertungsrelevant.

Im Rahmen der Umsiedlung bebauter Grundstücke gilt die gesetzliche Regelung nach dem Bundesberggesetz. Danach hat der Umsiedler einen Anspruch auf die Entschädigung des Verkehrswertes und von Folgekosten. Der Verkehrswert ist im Bundesberggesetz (§85 Abs. 2) wie folgt definiert: »Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu er-

zielen wäre.« Diese Definition stimmt mit § 194 BauGB wörtlich überein.

RWE Power ist aufgrund des Bundesberggesetzes verpflichtet, sich ernsthaft um den Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen zu bemühen. Die auf gütliche Einigung abzielenden Angebote müssen deshalb so bemessen werden, dass an anderer Stelle ein vergleichbares Objekt erworben werden könnte. Im Bundesberggesetz ist hierzu geregelt, dass RWE Power den Verkehrswert und Folgekosten zu entschädigen hat. Folgekosten sind u. a. Umzugskosten, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse und Aufwendungen, Übernahme von Anpassungskosten für besondere Teile und Neuanschluss des Telefons.

Mit einer besonderen Entschädigungspraxis von RWE Power (vgl. Abb. 5) soll für den Fall einer einvernehmlichen Regelung, bezogen auf die Substanz am alten Ort, erreicht werden, dass die Umsiedler mit der Entschädigung des Verkehrswertes und definierten Zulagen ein dem Altanwesen strukturell vergleichbares Neuanwesen – evtl. mit einer vertretbaren Eigenbeteiligung – errichten können. Eine Eigenbeteiligung ist insofern vertretbar, als für den Umsiedler bei Errichtung eines Neubaus künftig geringere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen, ihm Renovierungen und Modernisierungsaufwendungen erspart bleiben und eine standardbedingte Wertverbesserung eintritt.

5 Erwerb der Grundstücke und Gebäude

Die drei großflächigen Braunkohlentagebaue Garzweiler, Hambach und Inden im rheinischen Braunkohlenrevier nehmen derzeit jährlich zwischen 200 ha und 300 ha Fläche in Anspruch. Da es sich bei der Tagebautätigkeit um eine vorübergehende Nutzung handelt und eine sich an den ursprünglichen Nutzungen orientierende Rekultivierung folgt, können die benötigten Grundstücke nach der bergbaulichen Inanspruchnahme wieder »zurückgegeben« werden.

Somit hat der Eigentümer eines für den Braunkohlentagebau benötigten Grundstücks – wie bereits oben ausgeführt – die Möglichkeit, neben dem Verkauf ein für die Dauer der bergbaulichen Nutzung befristetes Nutzungsverhältnis mit dem Bergbautreibenden einzugehen. Diese Möglichkeit wählen insbesondere die Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Vertragsgrundlage ist der Überlassungsvertrag, der zwischen dem Grund-



Abb. 5: Besondere Entschädigungspraxis

stückseigentümer und der RWE Power privatschriftlich abgeschlossen wird. Grundlage der Abfindung ist in der Regel die landwirtschaftliche Bodenqualität vor Beginn der bergbaulichen Inanspruchnahme, wie sie durch die amtliche Bodenschätzung in der Ertragsmesszahl eines Grundstücks definiert ist. Da für die rekultivierten Neulandflächen ebenfalls eine Bodenschätzung vorgenommen wird, können die hierdurch festgelegten Bodenqualitäten ins Verhältnis gesetzt werden (Kamphausen 2005).

Die für den Erwerb der benötigten Grundstücke erforderlichen Grunderwerbsgespräche kommen entweder auf Initiative der RWE Power oder des Grundstückseigentümers zustande. Entsprechend der Interessenlage wird der Eigentümer in der Regel vor Ort aufgesucht, um die Gespräche in einem möglichst für ihn angenehmen Umfeld zu führen. Soweit der Vertragspartner es für erforderlich hält, kann er einen Berater hinzuziehen, dessen Kosten die Bergbaubetreibende bei unmittelbarer Erwerbsnotwendigkeit im erforderlichen Umfang übernimmt. Bei der Umsiedlung wird dem betroffenen Eigentümer am Umsiedlungsstandort ein Neubaugrundstück zum Kauf angeboten, das er mit Hilfe der Umsiedlungsentschädigung bebauen kann. Hierfür beschafft das Unternehmen im Durchgangserwerb die benötigten Grundstücke, die nach Überplanung und Erschließung sowie Parzellierung an den Umsiedler übertragen werden (Kamphausen 2001). Jährlich werden durchschnittlich 300 bis 400 Grunderwerbs- und Umsiedlungsverträge abgeschlossen, um die Tagebautätigkeit sicherzustellen. Hierbei werden Flächen von ca. 300 ha einschließlich der überlassenen Grundstücke beschafft.

Um die großflächigen Braunkohlentagebaue sicher betreiben zu können, muss das Grundwasser im Tagebaubereich abgesenkt werden. Hierfür werden im Tagebauvorfeld und im Tagebaurandbereich Brunnen und Leitungen gebaut, wobei das geförderte Grundwasser überwiegend in den Braunkohlenkraftwerken und zur Anreicherung von grundwasserabhängigen Gebieten im Nahfeld der Tagebaue eingesetzt wird (vgl. Kamphausen 1997). Die für die so genannten Sumpfungmaßnahmen erforderlichen Grundstücke sind von der Liegenschaftsabteilung rechtzeitig zu beschaffen. Bezogen auf die Oberfläche handelt es sich bei der Inanspruchnahme um überwiegend vorübergehende Maßnahmen auf fast ausschließlich landwirtschaftlichen Grundstücken. Für die Dauer des Baus der Brunnen und Leitungen sind die entsprechenden Arbeitsräume zu beschaffen. Hierfür werden mit den Grundstückseigentümern und mit den Pächtern, wobei im Rheinland regelmäßig mehr als 50% der Grundstücke verpachtet sind, Gestattungsverträge abgeschlossen. Aufgrund dieser Verträge erhalten die Bewirtschafter einen Ausgleich für die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke.

Während im Tagebauvorfeld die Grundstücksinanspruchnahme durch Leitungen und Brunnen bis zur eigentlichen Tagebautätigkeit nur wenige Jahre dauert, bleiben die entsprechenden Einrichtungen außerhalb des Abbaugbietes für mehrere Jahrzehnte bestehen, so dass

hierfür Dienstbarkeiten in der Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden. Basis für die entsprechenden Entschädigungs- und Haftungsregelungen ist eine auf die landwirtschaftlichen Belange ausgerichtete Rahmenvereinbarung mit dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband, deren Regelungen standardmäßig angewandt werden. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden jährlich für mehr als 10 km Leitungen und mehr als 100 Brunnen bzw. Versickerungseinrichtungen die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Grundstücksinanspruchnahme geschaffen. Daneben werden im Tagebauumfeld Grundstücksteilflächen für Untersuchungsbohrungen und Grundwassermessstellen beschafft.

6 Verwaltung der Liegenschaften

Um sicherzustellen, dass alle für den Betrieb benötigten Grundstücke und Gebäude im Besitz des Unternehmens sind, ist ein eigenständiger Liegenschaftsnachweis erforderlich (Frank und Kamphausen 1986). Dieser digital geführte Liegenschaftsnachweis enthält auf der Basis der Daten des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs die notwendigen betrieblichen Informationen (LIS, vgl. Kap. 2). Die Daten werden bereits anlässlich des Grunderwerbs bzw. der Umsiedlung beschafft und entsprechend den betrieblichen Gegebenheiten laufend fortgeführt.

Neben der Sicherstellung des Betriebs ist ein weiterer Grund für einen eigenständigen Liegenschaftsnachweis die optimale Vermögensverwaltung. So bildet der Liegenschaftsnachweis die Basis für die Anlagenbuchhaltung und für Besteuerungszwecke. Mit dem Nachweis der aktuellen Nutzung, die sich aufgrund der Tagebautätigkeit laufend ändert und laufend gehalten wird, ist eine Grundlage für die Verwertung der noch nicht bzw. der nicht mehr betrieblich genutzten Grundstücke gegeben. Somit werden aus dem Liegenschaftsnachweis unmittelbar Pacht- und Verwertungsverträge generiert.

Im Einzelnen enthält das bei RWE Power geführte LIS mit einem Flächenumfang von mehr als 25.000 ha folgende Daten:

- Bezeichnung der Grundstücke nach dem Liegenschaftskataster
- Bezeichnung der Grundstücke nach dem Grundbuch
- Im Grundbuch nachgewiesene Rechte und Belastungen
- Sonstige Rechte und Belastungen
- Daten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke
- Vertragspartner
- Nutzungsarten nach dem Liegenschaftskataster
- Aktuelle betriebliche Nutzungen
- Daten zur Verwertung
- Daten zu Überlassungsverträgen
- Daten zur Historie der Grundstücke

Im LIS werden alle Vertragsverhältnisse im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf der Grundstücke und Ge-

bäude, der An- und Verpachtung der Grundstücke sowie der Überlassung der Grundstücke zur bergbaulichen Nutzung nachgewiesen. Neben dem Vertragspartner enthält der Nachweis Informationen zur Höhe der Entschädigung und deren Fälligkeit sowie die sonstigen relevanten Daten. So erfolgt die Pachtabrechnung auf der Basis des LIS im SAP-geführten Rechnungswesen. Dasselbe gilt für die Abrechnung der Überlassungsverträge. Hierbei gilt die Besonderheit, dass der Vertragspartner entweder mit einer jährlichen wiederkehrenden Geldzahlung (Nutzungsentschädigung) oder mittels Austauschland entschädigt wird. Diese Entschädigungsformen werden ebenfalls im LIS nachgewiesen und bei der jährlichen Abrechnung abgebildet.

Um die im Besitz des Unternehmens stehenden Grundstücke entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen optimal zu verwerten, wurden betriebliche Nutzungsarten eingeführt, die sowohl in dem beschreibenden Teil des LIS als auch in dem darstellenden Teil nachgewiesen werden. Die betrieblichen Nutzungsarten bilden auf der einen Seite die tatsächlichen und auf der anderen Seite die rechtlich zulässigen Verhältnisse ab. Dies gilt insbesondere für die Möglichkeit einer Bebauung von Ackerland, Forstgrundstücken oder Ödland, wobei in diesen Fällen die Nutzungsarten mit dem jeweiligen Zusatz »... mit Bauland-, Bauerwartungscharakter« versehen werden. Die Nutzungsarten werden für die im Eigentum stehenden, für die überlassenen und die angepachteten Grundstücke erstmalig beim Zugang vergeben und mindestens einmal jährlich überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Dies gilt insbesondere für die bergbauliche Inanspruchnahme und Rekultivierung. Bei verwertungsfähigen Grundstücken bildet der Nachweis der Nutzungsarten die Grundlage für die Verpachtung. Im so genannten »Verwertungsnachweis« wird die vollständige Verpachtung überprüft.

Bei der RWE Power entstehen – bedingt durch die Ankäufe zusammenhängender Flächen zur Vorbereitung der Tagebautätigkeit – Eigenjagdbezirke, die zur Wahrung der Rechte gegenüber den angrenzenden gemeinschaftlichen Jagdbezirken oder fremden Eigenjagdbezirken nachgewiesen werden müssen. Eigenjagdbezirke sind zusammenhängende Grundflächen mit einer land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen nutzbaren Fläche ab 75 ha, die im Eigentum ein- und derselben natürlichen oder juristischen Person stehen. Dieser Nachweis geschieht flurstücksbezogen für jeden Jagdbezirk im Rahmen des eingerichteten Grundbesitznachweises (Jagdkataster).

Gehören Grundstücke nicht zu einem Eigenjagdbezirk, so wird RWE Power Mitglied der zuständigen Jagdgenossenschaft und erhält – wenn das Grundstück bejagbar ist – einen Anteil am Reinertrag der Jagdpacht. In diesen Fällen werden den zuständigen Jagdgenossenschaften zur Fortführung des dort geführten Jagdkatasters Veränderungen (An- und Verkäufe von Grundstücken) im gemeinschaftlichen Jagdbezirk mitgeteilt. In diesem Zusammenhang sei der Vollständigkeit halber auf die Ver-

pachtung von Fischereirechten an den im Eigentum von RWE Power stehenden Seen hingewiesen. Wie beim Jagdrecht ist auch das Fischereirecht mit dem Eigentum an Gewässergrundstücken untrennbar verbunden.

Eine weitere Aufgabe liegt in der Bearbeitung von Grenzbebauungen und Baulasten. Nach dem in Nordrhein-Westfalen geltenden Bauordnungsrecht, das in der Landesbauordnung festgelegt ist, sind in der Regel vor Außenwänden von Gebäuden so genannte Abstandsflächen einzuhalten. Diese Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück liegen. Ausnahmsweise können die Abstandsflächen auch auf benachbarte Grundstücke übernommen werden, wenn dies öffentlich-rechtlich gesichert wird.

7 Entwicklung von Liegenschaftsprojekten und Abgabe der nicht mehr betriebsnotwendigen Grundstücke

Soweit Grundstücke des Bergbauunternehmens ein Entwicklungspotential haben, werden diese Flächen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Städten und Gemeinden überplant, erschlossen und einer Bebauung zugeführt. Hierfür bieten sich in erster Linie diejenigen Grundstücke an, die in den Flächennutzungsplänen bereits als Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Daneben kommen auch insbesondere für Gewerbegebietsentwicklungen Grundstücke in rekultivierten Tagebaubereichen in Frage, die wegen der vorübergehenden Tagebautätigkeit für eine entsprechende Nutzung bisher »blockiert« waren. Um derartige Bereiche einer Entwicklung zuzuführen, bedarf es zunächst der landesplanerischen Abstimmung mit einer in der Regel einhergehenden Änderung des Gebietsentwicklungsplanes.

Die Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden im Rahmen eines PPP-Modells (Public-Private-Partnership) ist für beide Seiten mit Vorteilen verbunden. Die Kommunen werden von Entwicklungskosten, wie insbesondere Planungs- und Erschließungskosten sowie entsprechenden Vorleistungen entbunden; der Grundstückseigentümer kann seine Grundstücke einer optimalen zeitnahen Entwicklung zuführen. So wurden in den letzten Jahren zwei große Gewerbegebiete entwickelt und eine größere Industriebranche reaktiviert. Daneben wurden verschiedene Wohnbaubereiche erschlossen. In allen Fällen wurden keine klassischen Vorhaben- und Entwicklungsmaßnahmen mit Errichtung von Hochbauten vorgenommen, sondern nur das Planungsrecht durch die Kommune und die Erschließung durch die RWE Power geschaffen. Die damit verbundenen Kosten wurden von der RWE Power als Grundstückseigentümerin übernommen.

Die landwirtschaftlich rekultivierten Flächen sind bei Beendigung der bergbaulichen Überlassungsverträge auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit der ursprünglich bergbaulich in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Grundstücke an die Eigentümer zurückzugeben. Die Er-

tragsfähigkeit bemisst sich nach der finanzamtlichen Bodenschätzung, deren Ergebnisse im Liegenschaftskataster nachgewiesen sind. Hiernach wird jedem Grundstück eine so genannte Ertragsmesszahl zugeordnet, die sich aus der Multiplikation der Ackerzahl und der Fläche (ausgedrückt in Ar) errechnet. Die Ertragsmesszahl wird bereits im bergbaulichen Überlassungsvertrag aufgenommen. Somit ist ein entsprechender Nachweis bei der Fortführung der Nutzungsarten während der in der Regel 15 bis 30 Jahre dauernden bergbaulichen Nutzung gegeben. Zum Ausgleich eventueller Unwägbarkeiten des Neulandes erhalten die Ertragsmesszahlen der eingebrachten Altlandflächen einen 10%igen Aufschlag, so dass der Eigentümer eine entsprechend größere Neulandfläche zurückerhält.

Zur Absicherung der betroffenen Landwirte und Grundstückseigentümer wurden in den Jahren 1990 und 1992 Gewährleistungsvereinbarungen zwischen Rheinbraun als Vorgängergesellschaft der RWE Power und dem Rheinischen Landwirtschafts-Verband e. V., Bonn unter Mitwirkung der Landwirtschaftskammer Rheinland (jetzt Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen) abgeschlossen. In diesen Gewährleistungsregelungen hat sich das Unternehmen verpflichtet, nach einer 7-jährigen Zwischenbewirtschaftung auf die Dauer von bis zu 18 Jahren eventuelle, mit dem Neuland verbundene Mängel zu beseitigen oder auszugleichen, so dass die RWE Power bis zu 25 Jahre die Verantwortung für das Neuland übernimmt. Hierzu gehören insbesondere Verdichtungen des Untergrundes, die zu Staunässe und den damit verbundenen Ertragsminderungen führen sowie die Bewirtschaftung behindernde Steine oder Muldenbildungen. Tritt ein Gewährleistungsfall ein, können nachträglich Tiefenlockerungen oder vereinzelt Drainagemaßnahmen erforderlich werden.

Das nicht mehr für die Rückgabe benötigte Neuland steht für landwirtschaftliche Umsiedlungen zur Verfügung, wobei auch hier der Tausch im Flurbereinigungsverfahren mit dem 10%igen Aufschlag erfolgt. Neben den Neulandflächen sind auch die forstlich rekultivierten Flächen einer Verwertung zuzuführen. Da aus forstwirtschaftlicher Sicht der kurz- und mittelfristig zu erwartende Ertrag aus derartigen Flächen eher gering ist, finden sich kaum Käufer mit forstwirtschaftlichem Interesse. Somit verbleibt derzeit die Möglichkeit, dass Forstflächen unmittelbar im Zusammenhang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verkauft werden. Dies setzt aber voraus, dass landwirtschaftlich rekultivierte Flächen entweder an Umsiedler übertragen oder anderweitig frei veräußert werden.

8 Neuordnung der rekultivierten Flächen

Zur Neuordnung der rekultivierten Tagebaue werden so genannte vereinfachte Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG durch die hier zuständigen Ämter für Agrar-

ordnung Euskirchen und Mönchengladbach durchgeführt. Dies trifft insbesondere für die landwirtschaftlich rekultivierten Flächen zu, die in Verfahrensgebieten zwischen 500 ha und 1.000 ha zu jeweils einem Flurbereinigungsverfahren zusammengefasst werden. Hierdurch wird die Neuordnung eines rekultivierten Bereiches, der in einem Zeitraum von ca. zehn Jahren hergestellt wurde, mit einer überschaubaren Anzahl von beteiligten Grundstückseigentümern erreicht (Ellsiepen 1988). Grundlage für den im Flurbereinigungsverfahren aufzustellenden Wege- und Gewässerplan ist der aufgrund der Rekultivierungsplanung hergestellte Oberflächenzustand. Entsprechend den agrarstrukturellen Erfordernissen wird das Wegenetz verdichtet und die Art des Ausbaues festgelegt, um den landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen. Dabei ist es Ziel, dass jeder Ackerschlag auf einer Seite einen mit landwirtschaftlichem Schwerlastverkehr zu befahrenden Weg erhält, um hierdurch insbesondere die Abfuhr der Zuckerrüben im Herbst zu ermöglichen.

Die gesamten Rechtsverhältnisse, betreffend den alten und den neuen Zustand, werden im Flurbereinigungsplan zusammengefasst. Voraussetzung hierfür ist die Aufmessung des gesamten neuen Zustandes. Die neuen Grundstücke erhalten eine neue Katasterbezeichnung, die dann Grundlage für die anschließende Grundbuchberichtigung ist. Von der Einleitung bis zur Schlussfeststellung erstrecken sich die Flurbereinigungsverfahren über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren. Bisher wurden und werden noch rd. 20 Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG auf rekultivierten Flächen im rheinischen Braunkohlenrevier durchgeführt (Kamphausen 2005).

Literatur

- Ellsiepen, H.-P.: Flurbereinigung im rekultivierten Braunkohlentagebau. VR 50, S. 92–97, 1988.
- Frank, W.: Liegenschaftsverwaltung eines Industrieunternehmens unter Einsatz der automatischen Datenverarbeitung. ZfV 97, S. 73–85, 1972.
- Frank, W.: Aus dem Tätigkeitsfeld von Geodäten in der Verwaltung eines Industrieunternehmens. VR 47, S. 431–438, 1985.
- Frank, W. und Kamphausen, F.: Die Verwaltung der Liegenschaften bei den Rheinischen Braunkohlenwerken als Dienstleistungsaufgabe. BRAUNKOHLE 38, S. 87–90, 1986.
- Frank, W.: Das Liegenschaftswesen im rheinischen Braunkohlenbergbau. VR 49, S. 400–417, 1987.
- Kamphausen, F.: Kartografischer Nachweis der Grundstücke im Rheinischen Braunkohlenbergbau. VR 46, S. 187–195, 1984.
- Kamphausen, F.: Grundstücksfreimachung für Maßnahmen zur Erhaltung der Feuchtgebiete im Norden des rheinischen Braunkohlenreviers. VR 59, S. 409–415, 1997.
- Kamphausen, F. und Lögters, Chr.: Die regionale Bedeutung des geplanten Tagebaues Garzweiler II. VR 60, S. 296–308, 1998.
- Kamphausen, F.: Flächenmanagement und Bodenordnung bei der Umsiedlung für den Braunkohlentagebau. FuB 63, S. 167–175, 2001.
- Kamphausen, F.: Flächenmanagement zur Rekultivierung im rheinischen Braunkohlenrevier. FuB 67, S. 7–13, 2005.

Anschrift der Autoren

Dipl.-Ing. Friedhelm Kamphausen | Dipl.-Ing. Klaus Lohde
 RWE Power AG
 Stüttgenweg 2, 50935 Köln
 friedhelm.kamphausen@rwe.com | klaus.lohde@rwe.com