RWE

ERK
EL
ENZ

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Rheinisches Revier gewinnt

Zukunft mit Herkunft

Absichtserklärung

über eine Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG

Revitalisierung der fünf Dörfer

Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath im Gebiet der Stadt Erkelenz im Zuge des Strukturwandels und des Ausstiegs aus der Braunkohlegewinnung im Rheinischen Revier

Vorwort

Mit der politischen Verständigung zwischen dem Bund, dem Land Nordrhein-Westfalen und der RWE AG vom 04. Oktober 2022 und dem Vorziehen des Braunkohleausstiegs auf 2030 wird die Kohlemenge aus dem Tagebau Garzweiler etwa halbiert.

Die Bundesregierung hat die Option, die Braunkohlenutzung bis längstens Ende 2033 zu verlängern. In jedem Fall bleiben die Erkelenzer Ortschaften Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath sowie der Eggeratherhof, Roitzerhof und Weyerhof im dritten Umsiedlungsabschnitt des Tagebaus Garzweiler erhalten.

Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit steuert die Stadt Erkelenz federführend die zukünftige Entwicklung der fünf Dörfer sowie den Prozess der Revitalisierung. In diesem Verständnis hat sie als Grundlage für die weitere Entwicklung ein gesamtheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept unter Einbindung ihrer Bürgerinnen und Bürger erarbeitet. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt die Stadt Erkelenz bei allen Planungen, bei der Ertüchtigung der gesamten Infrastruktur, bei der Entwicklung besonderer städtebaulicher Qualitäten sowie bei allen Prozessen zur Revitalisierung der Dörfer. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ermöglicht die RWE Power AG durch die Übertragung von Liegenschaften.

Die Liegenschaften im Eigentum der RWE Power AG in den erhaltenen Ortschaften sollen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Kommune oder einem von diesen beauftragten Dritten von der RWE Power AG zur Entwicklung und Revitalisierung zu angemessenen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Zur Umsetzung der politischen Verständigung vom 04. Oktober 2022 verfolgen die Unterzeichnenden ein Liegenschaftsmodell, das zwischen den Beteiligten einvernehmlich erarbeitet wurde. Hierbei spiegeln die in dieser Erklärung enthaltenen Punkte die Absichten der Unterzeichnenden wider, ohne bereits verpflichtenden oder bindenden Charakter zu entfalten, sofern dies nicht anderweitig benannt ist.

RWE

ERK
EL
ENZ

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Absichtserklärung

zwischen
dem Land Nordrhein-Westfalen,

vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen,
Ina Scharrenbach MdL

- nachfolgend „Ministerium“ genannt -

der Stadt Erkelenz,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Stephan Muckel

- nachfolgend „Stadt Erkelenz“ genannt -

und der RWE Power AG,
vertreten durch Herrn Vorstand Dr. Lars Kulik

- nachfolgend „RWE Power“ genannt -

Revitalisierung der Dörfer Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath im Gebiet der Stadt Erkelenz

Die Wiederbelebung der fünf Dörfer in Erkelenz ist eine herausfordernde städtebauliche, infrastrukturelle, finanzielle sowie mehrjährige Aufgabe mit einmaligen Fragestellungen: Die an das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Erkelenz gerichtete Aufgabenstellung ist umfassend und reicht von der Analyse und gegebenenfalls Revitalisierung der Bausubstanz einschließlich der Baudenkmäler, ergänzender Neubebauung, der Erneuerung der Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zur Gestaltung des Prozesses für eine erfolgreiche Umsetzung.

Die RWE Power ist, verteilt über alle Dörfer, Eigentümerin von 91 % der Anwesen (554 Anwesen[1]). 53 bebaute Grundstücke wurden im Rahmen der Umsiedlung bisher nicht erworben: Auf Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer wird die RWE Power gemäß der Leitentscheidung 2023 Erwerbsgespräche führen und diese bis zum Ende der Umsiedlung am 30. Juni 2026 mit einem Notarvertrag abschließen.

Räume mit Fokus – Fokus in Räumen

Es ist Ziel der Stadt Erkelenz, in den unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger ausgewählten und im Entwicklungskonzept qualifizierten Fokusräumen besondere städtebauliche Anforderungen sowie konkrete Projekte umzusetzen. Zudem möchten das Ministerium und die Stadt Erkelenz im Rahmen der Revitalisierungsmaßnahmen die besondere Chance nutzen, die Infrastruktur klimaresilient zu ertüchtigen und unter Wahrung der bestehenden Qualitäten und Strukturen die Ortsbilder in den fünf Dörfern attraktiv zu gestalten und ihnen so eine charakteristische Identität zu verleihen.

Die Stadt Erkelenz hat die Absicht, die Wiederbelebung der fünf Dörfer auf Grundlage ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch eigenen Erwerb und Ertüchtigung der für die künftige öffentliche Infrastruktur relevanten Liegenschaften zu unterstützen.

Ansonsten benennt sie gemäß der politischen Verständigung den Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler als möglichen Erwerber für einzelne Liegenschaften in den fünf Dörfern. Bezüglich der übrigen Liegenschaften wird sie auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes die Vermarktung weiterer Liegenschaften gemäß dem nachfolgenden Liegenschaftsmodell in einem abgestimmten Vorgehen begleiten.

Die Wiederbelebung der fünf Dörfer soll unter Berücksichtigung der kommunalen Umsetzungsmöglichkeiten und im Entwicklungskonzept definierter Qualitäten bei der infrastrukturellen Versorgung der Bewohnerschaft erfolgen. In diesem Sinne befürworten das Ministeri-

[1] Stand: April 2025

um und die Stadt Erkelenz, dass erste Liegenschaften durch die RWE Power zeitnah an Dritte mit dem Ziel der Revitalisierung der Dörfer veräußert werden.

Nur mit der Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sind der Grunderwerb, die beabsichtigte Sanierung der Infrastruktur, die Entwicklung der Dörfer und die notwendigen Prozessbegleitungen leistbar.

Revitalisierungs-Förderung der Dörfer Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath im Gebiet der Stadt Erkelenz

Die Landesregierung hat die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen beauftragt, die Revitalisierung aller Dörfer, die vom Bergbau nicht mehr in Anspruch genommen werden, in eigener Zuständigkeit zu unterstützen. Zur Sicherstellung des Wiederaufbaus und der Zukunftsentwicklung der insgesamt sechs ehemaligen Umsiedlungsorte in der Stadt Erkelenz und der Gemeinde Merzenich werden Finanzmittel vom Bund und vom Land Nordrhein-Westfalen in Höhe von bis zu 300 Millionen Euro aus den Mitteln des Investitionsgesetzes Kohleregionen bedarfsgerecht bereitgestellt.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein- Westfalen unterstützt die Stadt Erkelenz bei der Erarbeitung und Umsetzung eines ambitionierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Revitalisierung der fünf Dörfer und bei der Erstellung von Förderanträgen, von denen der erste 2025 eingereicht werden soll.

Eckpunkte des Liegenschaftsmodells und weiteres Vorgehen

Die Revitalisierung der fünf Dörfer im Gebiet der Stadt Erkelenz mit einer großen Anzahl von leerstehenden, aber auch noch teilweise bewohnten Gebäuden stellt alle Beteiligten vor besondere Herausforderungen. In einem mehrmonatigen Abstimmungsprozess in den Jahren 2024 und 2025 konnte das nachfolgend skizzierte Liegenschaftsmodell entwickelt werden:

Es geht davon aus, dass die Stadt Erkelenz von der RWE Power die Liegenschaften der bestehenden technischen Infrastruktur (öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Entsorgungsanlagen) und für die künftig notwendigen sozialen Infrastrukturen erwirbt. Darüber hinaus sollen weitere Liegenschaften auch an den von der Stadt Erkelenz benannten Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler übertragen werden. Seitens des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt keine weitere Benennung möglicher Dritter, so dass alle sonstigen Eigentumsflächen und Immobilien, die im Eigentum der RWE Power

stehen, von der RWE Power an sonstige Dritte veräußert werden sollen. Hierfür wird ein gemeinsamer Abstimmungsprozess vorgesehen, so dass das städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen festgelegten Fokusräumen Berücksichtigung findet.

Der Tagebau Garzweiler wird östlich und südlich von Keyenberg noch bis mindestens Ende 2030 Kohle fördern. Währenddessen und in unmittelbarem Anschluss erfolgen Rekultivierungsarbeiten einschließlich Böschungsherstellung. Hierdurch sind keine besonderen Beeinträchtigungen für das bestehende Wohnumfeld zu erwarten. Die Trasse für den zukünftigen Seeablauf ist derzeit noch nicht festgelegt.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes und in der weiteren Vermarktung sind bebaute oder zu bebauende Bereiche mit natürlich anstehenden Aueböden im Zentrum von Keyenberg besonders zu beachten. Bei sachgerechter Gründung und Bauausführung sind beim Neubau keine besonderen Maßnahmen im Vergleich zu sonstigen Wohngebieten im Raum Erkelenz erforderlich. Soweit im Bereich des erhöhten Bergschadensrisikos in Keyenberg bei einzelnen Bestandsbauten Bergschäden an Gebäuden oder an Außenanlagen festgestellt wurden, hat die RWE Power durch nähere Untersuchung die Handlungsoptionen gemäß den städtebaulichen Zielen in der Revitalisierung als Planungsgrundlage dargestellt und das weitere Vorgehen der Stadt Erkelenz mitgeteilt.

Die Unterzeichnenden sind sich einig, dass die RWE Power mit dem Liegenschaftsmodell für die fünf Dörfer in vollem Umfang ihrer Aufgabe aus der politischen Verständigung vom 04. Oktober 2022 nachkommt und über die beschriebene Abwicklung im Liegenschaftsmodell hinaus, in der Revitalisierung keine gestaltende Rolle einnimmt und keine zusätzliche finanzielle Verantwortung über die Funktion der Eigentümerin hinaus trägt.

1. Vorkaufsoptionen für Umsiedlerinnen und Umsiedler sowie deren Kinder

Nach dem zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Stadt Erkelenz und der RWE Power auf Grundlage der Leitentscheidung 2023 abgestimmten und durchgeführten Verfahren haben ehemalige Umsiedlerinnen und Umsiedler oder deren Kinder die Möglichkeit eines Kaufs der ehemaligen Liegenschaft zur Eigennutzung. Der Prozess soll 2025 abgeschlossen werden.

2. Ankauf Infrastruktur durch die Stadt Erkelenz

Die gesamte technische und grüne Infrastruktur (beispielsweise Flächen von Straßen, Plätzen und Grünanlagen, Beleuchtung, Entwässerung) innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung der fünf Dörfer soll der Stadt Erkelenz unter Berücksichtigung der im Vorfeld der Umsiedlung getroffenen Vereinbarungen zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power und mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen durch Fördermittel im Jahr 2025 uneingeschränkt zur Verfügung stehen und gemäß dem städ-

tebaulichen Entwicklungskonzept zukunftsfähig ertüchtigt werden. Nach Abstimmung zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Stadt Erkelenz und RWE Power erfolgt hierzu eine Wertermittlung.

Zudem beabsichtigt die Stadt Erkelenz den Erwerb von Liegenschaften, die für die künftig notwendige soziale Infrastruktur erforderlich werden. Soweit dies nicht umfänglich 2025 erfolgt, ist die RWE Power bereit, entsprechende Immobilien nach deren Benennung bis zum Abschluss der Umsiedlung vorzuhalten und nur mit Zustimmung der Stadt Erkelenz an Dritte zu veräußern.

Auch danach besteht für die Stadt Erkelenz die Möglichkeit, weitere Liegenschaften von der RWE Power zu erwerben. Gemäß der politischen Verständigung erfolgt die Übertragung der Grundstücke und Gebäude zu angemessenen Konditionen, für deren Ermittlung auf der Grundlage der bundesweit geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung eine transparente und plausible Methodik für die Erstellung von Wertgutachten einvernehmlich erarbeitet wurde.

Der Einsatz öffentlicher Fördermittel ist sowohl für den Erwerb als auch für potenzielle Ertüchtigungsmaßnahmen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie für die zeitnah notwendige Prozessbegleitung vorgesehen.

3. Ankauf durch „beauftragte Dritte“

Als von der Stadt Erkelenz beauftragter Dritter beabsichtigt der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler durch den Erwerb von Liegenschaften und die Entwicklung von Projekten Impulse für den Aufbau des Gemeinschaftslebens und der Revitalisierung zu setzen.

4. Ankauf durch Dritte und „Erkelenzer Modell“

Die zur erfolgreichen Revitalisierung und Entwicklung der fünf Dörfer entsprechend der politischen Verständigung notwendige Veräußerung an Dritte unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes betrifft den überwiegenden Teil der im Eigentum der RWE Power stehenden Liegenschaften. Die RWE Power hat das Ziel, mittelfristig alle Anwesen an Dritte zu übertragen und damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zu leisten

Die Stadt Erkelenz möchte dabei zunächst Einwohnerinnen und Einwohnern ihrer Stadt, dort Berufstätigen und früheren Einwohnerinnen und Einwohnern der fünf Dörfer die Chance geben, in den fünf Dörfern bei gleichen marktgerechten Konditionen, wie sie für parallel mögliche Bewerbungen von außerhalb gelten, vorrangig zu erwerben.

Zwischen dem Ministerium, der Stadt Erkelenz und RWE Power ist eine sukzessive Vermarktung auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes mit seinen gestalterischen und räumlichen Vorgaben vereinbart.

Phase 1 – ab dem 01. Juli 2025
In Phase 1 – ab dem 01. Juli 2025 – werden Liegenschaften vorrangig in Bereichen angeboten, die außerhalb der Fokusräume des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegen und für die die Stadt Erkelenz keine besonderen städtebaulichen Anforderungen beim Verkauf der ehemals privaten Anwesen festlegt. Zudem werden alle derzeit noch bewohnten oder vor kurzem leergezogene Anwesen (Eigentum oder Miete) oder künftig noch erworbene Anwesen zeitnah zum Erwerb angeboten, sofern dies im Einklang mit dem Entwicklungskonzept der Stadt Erkelenz steht.

Unter gleichem Vorbehalt werden vermietete Anwesen, bei denen die Mieterin oder der Mieter kaufen möchte, den bisherigen Mieterinnen oder Mietern vorrangig zum Kauf angeboten und benachbarte Anwesen etwa in einem Straßenzug oder an einem Platz ebenfalls zum Erwerb angeboten. Dadurch werden neben Einzelverkäufen auch Paketverkäufe frühzeitig möglich.

Phase 2
Für Phase 2 soll auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und gegebenenfalls ergänzender planungsrechtlicher Festsetzungen ein Vermarktungskonzept erarbeitet werden. Dieses konkretisiert und koordiniert die Prozesse zur Umsetzung der besonderen städtebaulichen Anforderungen, der Abbrüche und Neubauprojekte, so dass zeitnah weitere Bereiche für eine sukzessive Vermarktung geöffnet werden können. Dabei werden auch besondere ortsbildprägende und teilweise unter Denkmalschutz stehende Liegenschaften wie historische Vierkanthöfe, die ehemaligen Kirchen in Keyenberg und Kuckum sowie die Kapelle in Berverath betrachtet, für die nach dem Willen der Stadt Erkelenz besondere Sorgfalt in der zukünftigen Nutzung und bei der Vermarktung gelten sollen. Dem wird durch ein gesondertes Nutzungskonzept und mögliche Aufrufe für besondere Projektideen Rechnung getragen. Auch derartige Maßnahmen zur Qualifizierung bedürfen einer öffentlichen Förderung und sind in den Förderanträgen zu berücksichtigen.

Entwicklung über den engeren Ortsbereich hinaus

Die vorstehende Umsetzung der politischen Verständigung bezieht sich auf die Flächen innerhalb der Ortsbereichsabgrenzungen der fünf Dörfer, wie sie für die Umsiedlung in den entsprechenden Verträgen festgelegt wurden.

Für weitere Flächen im Eigentum von RWE Power außerhalb der Ortsbereichsabgrenzungen im unmittelbaren Umfeld der Dörfer gilt, dass die RWE Power in nächsten Schritten für eine Abstimmung der unterschiedlichen Belange und gegebenenfalls eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen mit der Stadt Erkelenz und dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler zur Verfügung steht. Eine Verfügungsbeschränkung für die RWE Power ist hiermit nicht verbunden.

Grundsätze der Zusammenarbeit

Für die weitere Zusammenarbeit im Liegenschaftsmodell besteht unter Erhalt der jeweiligen Verantwortungen und Handlungsfreiräume zwischen dem Ministerium, der Stadt Erkelenz und der RWE Power Einvernehmen, dass regelmäßige Abstimmungen im Rahmen der Revitalisierung stattfinden und die Kommunikation gemeinsam abgestimmt wird. Gemeinsames Ziel ist es, die Revitalisierung in den Dörfern Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath im Stadtgebiet Erkelenz erfolgreich zu gestalten.

Erkelenz, 20.05.2025

Ina Scharrenbach MdL Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen	**Stephan Muckel** Bürgermeister der Stadt Erkelenz	**Dr. Lars Kulik** Vorstand RWE Power AG

Anlage

Liegenschaftsmodell zur Revitalisierung der Dörfer Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath im Stadtgebiet Erkelenz

Zielgruppe	Liegenschaft	Vorgehen
1. Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler sowie deren Kinder		
Umsiedlerinnen und Umsiedler sowie deren Kinder	ehemalige eigene Anwesen (bzw. die der Eltern)	Zeitraum: März 2024 bis Dezember 2025 Abwicklung gemäß Informationsblatt zur Ausübung einer zeitlich befristeten Vorkaufsoption für Umsiedlerinnen und Umsiedler des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
2. Ankauf Infrastruktur durch die Stadt Erkelenz		
Stadt Erkelenz	technische, soziale sowie blau-grüne Infrastrukturen	Zeitraum: ab 2025 Benennung, Begutachtung und Kauf
3. Ankauf durch „beauftragte Dritte“		
Zweckverband LAND-FOLGE Garzweiler	Liegenschaften für Entwicklungsvorhaben	Zeitraum: ab 2025 Benennung, Begutachtung und Kauf
4. Ankauf durch Dritte und „Erkelenzer Modell“		
ehemalige Einwohnerinnen und Einwohner der Dörfer des Dritten Umsiedlungsabschnittes, Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Erkelenz sowie dort Berufstätige Investoren zur Umsetzung besonderer Vorhabenideen Sonstige	Anwesen im Vermarktungsbereich gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept	Phasenweise, zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der Stadt Erkelenz und der RWE Power abgestimmte, Vermarktung zu marktgerechten Konditionen. **Phase 1 – ab dem 01. Juli 2025:** • Vermarktung außerhalb der Fokusräume gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept • unmittelbarer Weiterverkauf bewohnter Anwesen nach Räumung durch Mieterinnen oder Mieter bzw. frühere Eigentümerinnen oder Eigentümer • Erkelenzer Einwohnerinnen und Einwohner sowie dort Berufstätige haben bei sonst gleichen Konditionen zunächst Vorrang beim Zuschlag **Phase 2:** • Erarbeitung Vermarktungskonzept für Fokusräume und Dimensionierung weiterer Verkäufe • Weitere Vermarktung gemäß Vermarktungskonzept