



Vorlagennummer: A 80/004/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Sachstand zur Entwicklung der Dörfer des dritten Umsiedlungsabschnitts

Datum: 13.01.2025
Federführung: Amt 80 - Amt für Strukturwandel und Wirtschaftsförderung
Verfasst von: Jana Fricke

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Braunkohle, Strukturwandel und LANDFOLGE (Entscheidung)	21.01.2025	Ö

Tatbestand

Vorkaufsoption

In der Leitentscheidung von September 2023 wurde im Entscheidungssatz 6: Zukunftsdörfer in Erkelenz und Merzenich Ziffer 4 Folgendes festgelegt:

„Früheren Eigentümer/-innen mit Umsiedlerstatus und deren Kindern soll eine zeitlich befristete Vorkaufsoption eingeräumt werden. Dazu sollen in den betroffenen Kommunen zeitnah Interessensbekundungsverfahren mit dem Ziel gestartet werden, eine Vorkaufsoption zu ermöglichen. Diese soll sich auf das frühere, selbstgenutzte Wohneigentum beziehen.“

Die Stadt Erkelenz hat das Interessensbekundungsverfahren zur Vorkaufsoption am 20.03.2024 gestartet und darüber in der Informationsbroschüre „Dialog“, auf der Homepage der Stadt Erkelenz, in Social-Media-Kanälen, der Presse und dem Amtsblatt informiert (vgl. Vorlage A 80/048/2024).

Bis zum Fristende am 01.07.2024 haben 39 Interessierte ihr grundsätzliches Interesse an der Vorkaufsoption bei der Stadt Erkelenz hinterlegt. Im Anschluss an die Interessensbekundung hatten die Interessierten die Möglichkeit die entsprechende Immobilie zu besichtigen, um einen Eindruck vom aktuellen Zustand des Gebäudes zu erhalten. Der Zeitpunkt der Begehung richtete sich nach der Zugänglichkeit der jeweiligen Gebäude. Diejenigen, die erst im Herbst 2024 besichtigen konnten, konnten bis zum 31.10.2024 ein Formblatt einreichen und damit ein Verkehrswertgutachten beauftragen.

Seither werden Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes angefertigt. Die Interessenten können die Immobilie nach Abschluss der Gutachten zum Verkehrswert von RWE Power erwerben – dazu findet keine gesonderte Kaufpreisverhandlung statt. Das Verfahren zur Vorkaufsoption sieht vor, dass der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien übernimmt. Bis zum Fristende haben sich insgesamt 18 Interessierte dazu entschieden, dass für das ehemalige Wohneigentum ein Gutachten beauftragt werden soll. Für den Fall, dass die Interessierten nach der Erstellung eines Gutachtens die Immobilie nicht erwerben, übernehmen sie 10 Prozent der Gutachterkosten. Aktuell erarbeitet der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg die beauftragten Gutachten und führt in diesem Zusammenhang Besichtigungen in den jeweiligen Immobilien durch.



Bergschäden

Für weite Teile der Ortschaften Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath sind keine besonderen Vorkehrungen für die Revitalisierung (Verkauf und Neubau) zu beachten. Lediglich im zentralen Bereich von Keyenberg besteht aufgrund besonderer Bodeneigenschaften (wenig tragfähige oberflächennahe sogenannte Aueböden) ein erhöhtes Bergschadensrisiko und einzelne Gebäude sind von Bergschäden betroffen. Hierfür werden zurzeit im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen Konzepte zum Umgang mit den Gebäuden erarbeitet. Dabei kann es auch zu einzelnen Abbrüchen aufgrund des allgemeinen Gebäudezustands überlagert mit Bergschäden kommen. Zur Vermeidung von Bergschäden bei Neubauten in diesem Bereich sind fachgerechte Gründungen herzustellen, die den von Natur aus wenig tragfähigen Baugrund durchdringen und die Gebäude tiefer im tragfähigen Boden gründen. Für die Außenanlagen, die in der Regel nicht tief gegründet werden und Gärten werden bei Veräußerung sogenannte Bergschadensverzichte vereinbart und die Schadensrisiken werden im Kaufpreis berücksichtigt.

Abstimmungsgespräche

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der fünf Dörfer finden regelmäßige Abstimmungsgespräche mit dem Land Nordrhein-Westfalen und entsprechenden Landesgesellschaften (Starke Projekte, Perspektive.Strukturwandel), der RWE Power AG und dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler statt. Auch das Planungsbüro MUST ist seit seiner Beauftragung in die Gespräche eingebunden. Ziel dieser Gespräche ist die Erarbeitung eines Letter of Intent, der zwischen der Stadt Erkelenz, dem Land Nordrhein-Westfalen und der RWE Power AG zu schließen ist und die wesentlichen Eckpunkte für den weiteren Fortgang bei der Entwicklung der Dörfer des dritten Umsiedlungsabschnitts verankern soll sowie einen Förderantrag für die Umsetzung der ersten Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept zu stellen. Der Letter of Intent soll voraussichtlich als Entwurf in der Mai-Sitzung des Rates zur Beratung vorgelegt und beschlossen werden.

Beschlussentwurf

„Der Ausschuss nimmt den Sachstand zur Entwicklung der Dörfer des dritten Umsiedlungsabschnitts zur Kenntnis.“

Klima-Check

Trägt der Beschlussentwurf zum Klimaschutz oder zur Klimafolgenanpassung bei?

Nein.

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n



**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Keine