
Letter of Intent

zwischen

dem Land Nordrhein-Westfalen, der

Gemeinde Merzenich und der

RWE Power AG

zur Übertragung von Morschenich-Alt/Bürgewald von RWE Power auf die Gemeinde Merzenich in Umsetzung der politischen Verständigung zum Kohleausstieg 2030 vom 04.10.2022.

A. Vorbemerkungen

Die Leitentscheidung 2021 „Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohle-
revier“ des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23.03.2021 hat den Rahmen dafür
gesetzt, dass der Ort Morschenich-Alt in der Gemeinde Merzenich nicht mehr
bergbaulich in Anspruch genommen werden soll. Zwischen Bund, Land und
RWE AG erfolgte am 04.10.2022 die politische Verständigung, dass u.a. der
nicht mehr bergbaulich in Anspruch genommene Ort Morschenich dem Land
Nordrhein-Westfalen, der Kommune oder einem von diesen beauftragten Drit-
ten zur Entwicklung und Revitalisierung zu angemessenen Konditionen zur Ver-
fügung gestellt wird.

Zur Umsetzung dieser Vereinbarung in Bezug auf den Ort Morschenich-Alt, der
zukünftig Bürgewald heißen soll, verfolgen die Unterzeichner ein Konzept, das
sich wie im Folgenden beschrieben darstellt. Hierbei spiegeln die in diesem Lol
enthaltenen Punkte die Absichten der Unterzeichner wider, ohne bereits ver-
pflichtenden oder bindenden Charakter zu entfalten, sofern dies nicht anderwei-
tig geregelt ist.

B. Förderung der Revitalisierung von Morschenich-Alt/Bürgewald

Die Wiederbelebung des Ortes Morschenich-Alt/Bürgewald (Gemeinde Merzenich) ist eine große städtebauliche und infrastrukturelle Aufgabe. Die Aufgabenstellung einer Revitalisierung ist umfassend – von der Bewahrung der Bausubstanz, einer ergänzenden Neubebauung, der Erneuerung der Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtung bis hin zur Unterstützung von innovativen Lösungen bei der Ver- und Entsorgung.

Die Landesregierung hat die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Nordrhein-Westfalen beauftragt, die Revitalisierung aller Dörfer, die vom Bergbau nicht mehr erfasst werden, in eigener Zuständigkeit zu forcieren. Zur Sicherstellung des Wiederaufbaus und der Zukunftsentwicklung der sechs Dörfer sollen deshalb Finanzmittel von Bund und Land in Höhe von insgesamt 300 Millionen Euro aus den Mitteln des Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) bereitgestellt werden.

In Morschenich-Alt/Bürgewald bestehen besondere Voraussetzungen, den bestehenden Ort von der Vergangenheit in die Zukunft zu führen. Die RWE Power ist auf Grund der zuvor geplanten bergbaulichen Inanspruchnahme Eigentümerin von 98 % der Anwesen (172 von 176 Anwesen); 4 bebaute Grundstücke wurden im Rahmen der Umsiedlung bisher nicht erworben, mit einem dieser Eigentümer erfolgen derzeit noch auf dessen Wunsch Erwerbsgespräche.

Die Gemeinde hat ihre Absicht, die Liegenschaften der RWE Power in Morschenich-Alt/Bürgewald zu erwerben, zuletzt bekräftigt durch Ratsbeschluss vom 09.11.2023. Zielsetzung der Gemeinde ist die Transformation und Wiederbelebung von Morschenich-Alt/Bürgewald zu einem „Ort der Zukunft“. Diese Transformation folgt dem Leitbild, neue Wohn- und Arbeitsformen zu etablieren und ein dörfliches Gemeinschaftsleben zu ermöglichen. Um- und Neubau sollen auf Wunsch der Gemeinde Merzenich in einer klimaschützenden und klimaanangepassten, flächensparenden und/ oder ressourcenschonenden Bauweise erfolgen.

Die Zielsetzung, „Dorf neu zu denken“, beinhaltet für das Land und die Gemeinde auch, das frühere Ortsbild mit denkmalwerten Gebäuden und Strukturen nicht nur möglichst zu erhalten, sondern nachhaltig aufzustellen und mit innovativen Gebäuden und Baufeldern zu ergänzen. Zur Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft wird die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes geprüft. Die Einbettung des Ortes in die Kulturlandschaft ist aus Sicht des Landes und der Gemeinde ebenso zu berücksichtigen wie die Aufgabe, neue Nachbarschaften zu initiieren und ein Gemeinschaftsleben in Bürgewald neu zu formieren.

Der Grunderwerb durch die Gemeinde und die umfassende Sanierung und Entwicklung des Ortes ist ohne Förderung durch Bund und Land nicht leistbar. Die Landesregierung ist bereit, Mittel bis zu einem Volumen von rd. 90 Millionen

EURO aus dem o.g. Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) für die „Entwicklungsmaßnahme Bürgewald“ bereitzustellen. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt die Gemeinde intensiv bei der Erstellung eines Förderantrags, der noch in diesem Jahr eingereicht werden soll. Es wird die Maßnahme eng begleiten und sich in die Ausgestaltung der Förderinhalte und -bausteine einbringen.

Bei einigen der ehemaligen Eigentümerinnen und Eigentümern besteht der Wunsch nach einem Rückerwerb ihrer früheren Immobilie. In der Leitentscheidung 2023 wurde dazu eine zeitlich befristete Vorkaufsoption umrissen. In Abstimmung mit der Gemeinde Merzenich werden gegenwärtig seitens des Landes Nordrhein-Westfalen und der Gemeinde Merzenich Details zur Ausgestaltung der Vorkaufsoption erarbeitet. Für Morschenich-Alt/Bürgewald sollen die Interessenbekundungen für den Vorkauf nach Übertragung der Liegenschaften von RWE Power auf die Gemeinde Merzenich, voraussichtlich ab Februar 2024 ermöglicht werden.

In Morschenich-Alt/ Bürgewald besteht darüber hinaus die Besonderheit, dass eine Entwicklung des Ortes nur gelingen kann, wenn eine Befriedung mit den Aktivisten bzw. Besetzern im Hambacher Forst, im Camp in Nähe des Flugplatzes und im Ort selbst erfolgt. Hierzu wurde vom Land Nordrhein-Westfalen und der Gemeinde Merzenich ein Mediationskonzept entwickelt und ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn für den Befriedungsprozess wurde seitens des der Bezirksregierung Köln erteilt. Der Kontakt der Mediatoren seitens des Landes zu den Aktivisten besteht bereits und die Verabredung von ersten Schritten ist erfolgt. RWE Power wird in diesem Zusammenhang keine Aufgaben übernehmen.

C. Erwerb des Dorfes Morschenich-Alt durch die Gemeinde Merzenich

Der Erwerb eines vollständigen Dorfes mit einer Vielzahl von leerstehenden, aber auch noch teilweise bewohnten Gebäuden stellt die Gemeinde als Käuferin und RWE Power als Verkäuferin vor besondere Herausforderungen. In einem mehrmonatigen Interessenklärungsprozess, der am 09.11.2022 mit einer Zielbildklärung für den Ort der Zukunft begann, wurde unter Hinzuziehung externer Experten ein Liegenschaftsmodell entwickelt, das die wesentlichen Leitplanken für den zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag enthält. Neben einer Vielzahl juristischer Detailregelungen konnten vertragliche und verträgliche Regelungen auch für den Teil von Morschenich-Alt/Bürgewald gefunden werden, der bis zum Abschluss der Tagebaumaßnahmen bergbaulichen Immissionen ausgesetzt sein wird. Damit soll sichergestellt werden, dass auf der einen Seite die Tagebaumaßnahmen planmäßig abgewickelt und durch die Übertragung der Liegenschaften der RWE Power auf die Gemeinde Merzenich nicht infrage gestellt werden, zum anderen aber die Liegenschaften alsbald in die Verfügungsbefugnis der Gemeinde gelangen und dort die notwendigen Planungsprozesse für die Revitalisierung ohne Verzögerung beginnen können.

Gemäß der politischen Verständigung vom 04.10.2022 erfolgt die Übertragung der Grundstücke und Gebäude zu angemessenen Konditionen. Ein wesentlicher Teil dieser Konditionen wird in dem zugrunde zu legenden Kaufpreis abgebildet. Auf der Grundlage der bundesweit geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung wurde mit externer Unterstützung eine transparente und plausible Methodik entwickelt, um der außergewöhnlichen Aufgabe, einen kompletten Ort mit allen Liegenschaften in unterschiedlichem Erhaltungszustand zu bewerten, gerecht zu werden. Das Ergebnis des Wertgutachtens soll als Kaufpreis in den Vertrag übernommen werden. Die anderen Konditionen betreffen Regelungen zum Besitzübergang, zum Umgang mit genutzten Immobilien sowie Regelungen zum durchgängigen Erhalt der erforderlichen Infrastruktur einschließlich Ver- und Entsorgung, so dass der Übergang sachgerecht erfolgen kann.

Die Unterzeichner sind sich einig, dass die RWE Power mit der skizzierten Übertragung der Liegenschaften in Morschenich-Alt/Bürgewald und den zugehörigen Konditionen in Bezug auf den Ort Morschenich-Alt in vollem Umfang ihrer Aufgabe aus der politischen Verständigung vom 04.10.2022 nachkommt und damit in der Revitalisierung keine gestaltende Rolle mehr einnimmt.

Unberührt von diesem Vertrag bleibt für RWE Power zudem der Abschluss der Umsiedlung Morschenich eine wichtige Zielsetzung, der Mitte 2024 mit einer gemeinsamen Veranstaltung mit den Umsiedlern begangen werden soll und für den auch der Endausbau von Straßen und Wegen am neuen Ort noch von RWE Power fertiggestellt werden soll.

D. Entwicklung über den engeren Ortsbereich hinaus

Bei der Transformation und Wiederbelebung von Morschenich-Alt/Bürgewald zu einem Ort der Zukunft ist es aus Sicht des Landes und der Gemeinde sinnvoll, über den engeren Ortsbereich (Ortsbereichsabgrenzung Umsiedlung) im Sinne einer Masterplanung hinauszudenken. Dies betrifft insbesondere

- die Entwicklung des Ortes Richtung späterem See und
- die Einbindung des Ortes in die Landschaft sowie in die weitere Rahmenplanung der Neuland Hambach für das Tagebauumfeld.

Vor diesem Hintergrund betrachtet der aktuell angestoßene Masterplanprozess nicht nur den engeren Ortsbereich. Hierbei setzt sich die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Neuland Hambach und dem Land die Aufgabe, das „Dorf neu zu denken“ und zu zeigen, dass das frühere Ortsbild mit historisch wertvollen Gebäuden und Strukturen nicht nur möglichst erhalten werden soll, sondern nachhaltig aufgestellt und mit innovativen Gebäuden und Baufeldern ergänzt werden soll. Die Entwicklung des Ortes zum späteren See, seine Einbindung in die Landschaft sowie auch das Ermöglichen von innovativen Maßnahmen zur

innovativen Energieversorgung spielen dabei eine besondere Rolle. Entsprechend der Leitentscheidung 2023 können bei der Neuentwicklung die räumlichen Grenzen des bisherigen Dorfes verlassen werden, um dauerhafte Tragfähigkeiten für Einrichtungen des Gemeinbedarfs abzusichern oder um der besonderen Lage in Bezug auf die zukünftige Seenlandschaft gerecht zu werden.

Zur Entwicklung als Ort der Zukunft soll aus Sicht der Gemeinde neben der Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft auch eine sanfte touristische In-Wertsetzung erfolgen, insbesondere durch die Ausgestaltung des künftigen Seezugangs, sowie eine strategisch-innovative Verkehrsanbindung des Ortes – inkl. einer Folgenutzung für den Flugplatz.

Das Interesse der Gemeinde ist, auf entsprechende Grundstücke zur Sicherstellung dieser Entwicklung zugreifen zu können oder in Kooperation mit RWE Power eine Entwicklung zu ermöglichen, die eine Maximierung des Bodenertrags ausschließt und die Vergabe von Grundstücken zur Verbindung von Arbeiten und Wohnen und zur Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Bauland bzw. Wohnraum ermöglicht. Über entwicklungsbedingte Wertsteigerungen soll gesondert ein Ausgleich gefunden werden.

RWE Power ist weiterhin gerne bereit, die eigenen betrieblichen Planungen und Aspekten für die Führung und Wiedernutzbarmachung des Tagebaus Hambach, einschließlich der noch erforderlichen bergbaubegleitenden Maßnahmen auch außerhalb der Abbaugrenze, unmittelbar in die kommunalen Planungen sowie die Planungen der Neuland Hambach einzubringen und hier mit entsprechender Fachexpertise zu unterstützen, so dass die kurz- und langfristigen (inter)kommunalen Planungen möglichst ganzheitlich durchgeführt werden können.

Für die im Eigentum der RWE Power stehenden Flächen außerhalb des Ortsbereiches ist vorgesehen:

- I. Unmittelbar angrenzende Arrondierungsflächen werden als besondere Unterstützung der Entwicklungsziele der Gemeinde seitens RWE Power bereits im Rahmen des Kaufvertrages gemäß C) mit übertragen. Dies ist eine zusätzliche Unterstützung seitens RWE Power für die zukünftige Entwicklung eines „Ortes der Zukunft“.
- II. Die im RWE Power-Eigentum stehenden, für einen Seezugang erforderlichen Flächen zwischen Morschenich-Alt und der Seekante bzw. dem unmittelbaren Seeufer sowie der heutige Bereich des Flugplatzes Morschenich werden für eine gemeinsame städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zur Verfügung stehen. RWE Power sagt zu, dass, solange für diese Bereiche die o.g. Entwicklungsabsichten bestehen, keine Vermarktung dieser Flächen ohne vorherige Abstimmung mit der Gemeinde und der Neuland Hambach erfolgt. In diesem Sinne unterstützt RWE Power die Masterplanung in der Gemeinde und der Neuland Ham-

bach. Eine gemeinsame und transparente Betrachtung dieser Liegenschaften und künftiger Entwicklungen im Rahmen der Flurbereinigung erfolgt informatorisch im Lenkungskreis der Neuland Hambach.

- III. Für weitere im Eigentum von RWE Power stehende Flächen außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung und außerhalb der im Vorabsatz beschriebenen Bereiche wird RWE Power gerne für eine Abstimmung der unterschiedlichen Belange und eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen mit der Gemeinde und Neuland Hambach zur Verfügung stehen. Eine Verfügungsbeschränkung ist für RWE Power hiermit nicht verbunden.

Ina Scharrenbach, MdL

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

Georg Gelhausen

Bürgermeister
Gemeinde Merzenich

Dr. Lars Kulik

Vorstand
RWE Power AG