

Name:.....Vorname:.....  
Straße / Nr.:.....PLZ:..... Ort:.....  
Mail:.....

An die  
Gemeinde Kelmis  
Kirchstrasse 31  
4720 KELMIS

# **IMMOBILIEN verlieren an WERT !!!**

## **WIDERSPRUCH**

Betr.: Antrag auf Verstädterungsgenehmigung und Dekret über das Kommunale Verkehrswegenetz für den Völkersberg, Hergenrath Aktenzeichen: 0044 H Kelmis vom 05.02.18 im „Schönen Vorzeigedorf“ Hergenrath.

---

- 1) Dieses Vorhaben hat einen **Wertverlust von Immobilien für alle Eigentümer in der Grossgemeinde Kelmis** zur Folge.  
Siehe Grenzecho vom 04.02.2017: 229 Bürger wurden wg. Wohnungsleerstand angeschrieben. 15% neue Wohnungen werden noch mehr Leerstand schaffen und den Immobilienwert sinken lassen. Zusätzlich wird Leerstand mit einer Gemeindesteuer von 80 €/m bestraft (Beispiel: 15m Fassade => 1.200,- €/Jahr), was den Druck erhöht, auch eher unliebsame Mieter auszuwählen. Leerstehende Häuser senken den Immobilienwert. Durch diese zusätzliche Bebauung wird ein Wertverlust der Immobilien um 25% erwartet. (Beispiel: ein Haus von 300.000,-€ wird 75.000,-€ verlieren). Das ist auch ein Verlust an Altersvorsorge.
- 2) Die **Kosten für Trinkwasser** werden deutlich steigen, da die bestehende Infrastruktur für die nötigen Trinkwassermengen nicht ausreicht. Die Investitionskosten gehen in Form erhöhter Wasserpreise zu Lasten der Bewohner von Kelmis, Neu-Moresnet und Hergenrath. Es wird ein Anstieg des Wasserpreises um 20% erwartet. (Beispiel: eine Wasserabrechnung von ca.300,-€ wird um 60,-€ steigen)
- 3) Hergenrath befindet sich in einer **Bauzone mit ländlichem Charakter** und einer dünnen Bebauungsdichte. Das Verstädterungsprojekt respektiert nicht den Charakter dieser ländlichen Bauzone, sondern kommt einer städtischen Bebauung gleich. Der Leitfaden der Gemeinde Kelmis verlangt darüber hinaus für Schutzzonen eine geringere Bebauung.
- 4) Das Verstädterungsprojekt ignoriert Vorschriften zum Schutze von Tiere und Pflanzen innerhalb und außerhalb der NATURA 2000 Schutzzone und von Vogelschutzzonen. Gleichzeitig respektiert es auch nicht das Trinkwasserschutzgebiet.
- 5) Die Zufahrtstrasse über den Hammerbrückweg kann nicht gebaut werden, da die Auflagen zum Schutze der Wurzeln der dort stehenden grossen Eichen nicht respektiert werden können. Der Verkehr kann nur über den Völkersberg geleitet werden.
- 6) Die **Anzahl der Wohnhäuser und Wohnungen ist mit 47 Wohneinheiten viel zu hoch.** Die Gemeinde Kelmis hat schon 2008 den Bau von 28 Wohneinheiten aus gleichem Grunde abgelehnt.
- 7) Wer soll Zielgruppe sein für die geplanten Wohnungen, wenn selbst die Bewohner von Sozialwohnungen im Miebend (Hergenrath) mehr Lebensqualität in Form von 300% mehr Fläche pro Wohneinheit haben?
- 8) Die angedachte Bebauungsdichte steht im **Widerspruch zum lokalen Baurecht des Bauleitfadens von Kelmis.** Aufgrund der Trinkwasserschutzzone II und der Natura 2000 Schutzzonen darf die Bebauungsdichte nicht höher sein als die Bestandsbebauung der Umgebung. Diese beträgt weniger als 5 Wohneinheiten pro Hektar, abzüglich der Habitatschutzzone für die gefährdeten Tierarten.

Ort:..... Datum:..... Unterschrift:.....

Anlage

**Immobilienmarkt:** Kelmis will mehr Wohnraum schaffen - Steuer auf leer stehende Gebäude - CSP wettet: „Steht in keinem Verhältnis“

## Kampf dem Kelmiser Leerstand

### ● KELMIS

In Kelmis will die Mehrheit mit einer Steuer auf leer stehende Wohnungen die Kassen füllen und neuen Wohnraum schaffen. Bei der Umsetzung gab es aber ein paar kleine Pannen.

VON NATHALIE WIMMER

In Kelmis haben rund 200 Bürger am zweiten Weihnachtstag beim Öffnen des Briefkastens wahrscheinlich einen Schreck bekommen. Die Gemeinde Kelmis hat Schreiben verschickt, in denen sie ankündigt, eine Steuer auf leer stehende Bauten zu erheben. Die Steuer beträgt 80 Euro pro laufenden Meter der Fassade, zu multiplizieren mit der Anzahl der leer stehenden Geschosse (Keller und Speicher ausgenommen). Das dumme nur: Neben dem schlechten Zeitmanagement - Wer kriegt schon gerne einen Steuerbescheid als Weihnachtspresent? - fühlten sich viele der Angesprochenen gar nicht wirklich betroffen. Wie kann so etwas passieren? „Wir entschuldigen uns für das schlechte Timing. Aber ansonsten ist alles korrekt“, verteidigte sich Bürgermeister Louis Goebbels (PFF) in der letzten Ratssitzung. Es handle sich bei den Briefen

nur um eine erste Erhebung. Die Bürger, die das Schreiben erhalten haben, haben nun ein Jahr Zeit, ihre Situation zu regularisieren oder die eventuellen Missverständnisse zu bereinigen. In der Tat handelt es sich bei den ins Visier geratenen Wohnungen nicht immer um baufällige Ruinen, sondern sehr viel häufiger um Wohnraum, der aus unterschiedlichen Gründen zur Zeit leer steht. Manchmal kommen die Erben nicht überein, was den Verkauf angeht, manchmal dauern die Bauar-



Dringend nötigen Wohnraum in Kelmis schaffen: Das ist ein Hauptziel der Steuer auf leer stehende Immobilien. Was heute ungenutzt ist, soll vermietet oder verkauft werden. Die Opposition ist skeptisch. Der Aufwand stehe in keinem Verhältnis, meint die CSP. Foto: PhotoNews

beiten länger als gedacht, manchmal wurde vor Jahren ein Wohnsitz angemeldet, der nun aber nicht mehr in Gebrauch ist. Ein anderes Mal sind die betagten Besitzer ins Altenheim gezogen und wollen ihr Haus als Rückzugsmöglichkeit behalten. „Wir haben wirklich die unterschiedlichsten Begründungen gehört. Die Leute reagierten anfangs sehr heftig auf unser Schreiben. Aber oft stellt sich heraus, dass sie versäumt haben, sich in Ordnung zu bringen“, erklärt Generaldirektor

Pascal Kreusen. Außerdem würde tatsächlich auch leer stehende Fläche wieder auf den Wohnungsmarkt kommen, da die Besitzer die Steuer nicht zahlen wollen und lieber vermieten bzw. verkaufen. Das war auch das Hauptziel von Louis Goebbels: dringend nötigen Wohnraum schaffen.

Als dritte positive Auswirkung nennt Kreusen den finanziellen Aspekt. Er rechnet mit Einkünften von bis zu 19.000 Euro durch diese Steuer aus dem Vorjahr: „Aus den Erhebungen von Anfang 2016

fallen nach dem Verstreichen des letzten Jahres und nach Abschluss der Regularisierungsprozedur immerhin 14 Wohnungen unter die Besteuerung. Man kann von rund 1.000 Euro pro Objekt ausgehen. Insgesamt kommen wir auf fast 19.000 Euro. Ich finde, das rechtfertigt den Aufwand“, so Kreusen.

**„Wir entschuldigen uns für das schlechte Timing. Aber ansonsten ist alles korrekt“, so Bürgermeister Louis Goebbels (PFF).**

Er sieht drei positive Punkte in diesem Projekt. Es sei eine Möglichkeit, die Wohnsituation vor Ort zu prüfen und das Bevölkerungsregister auf den richtigen Stand zu bringen.

Und Aufwand ist es in der Tat. Abgesehen von der Vorarbeit am PC, bei der das Bevölkerungsregister durchforstet und mit anderen Datenbanken abgeglichen wird, muss der Feststellungsbeamte auch eine Menge Außentermine wahrnehmen, um die Wohnsituationen vor Ort zu überprüfen. Und ganz günstig ist die Prozedur auch nicht, zumindest wenn man der Opposition glaubt. Die Briefe wurden kurz vor den Weihnachtsfeier-

tagen per Einschreibeverfahren verschickt. Luc Frank rechnet damit, dass das rund 3.000 Euro gekostet hat. Auch bei den Berechnungen der Steuer habe es anfangs etwas gehapert, moniert die Opposition. Louis Goebbels legt allerdings ganz andere Zahlen vor: „Es wurden 229 Briefe verschickt. Das ganze Paket hat 1.624 Euro gekostet. Was für Kosten innerhalb der Verwaltung entstanden sind, ist unmöglich zu beziffern. Aber das Argument der Unverhältnismäßigkeit ist Quatsch.“

Luc Frank kritisiert das Vorgehen insgesamt als stümperhaft: „Die Mehrheit arbeitet jetzt schon seit zwei Jahren an dem Thema. Sie müsste doch ein Gespür dafür bekommen ob es da wirklich ein Problem gibt oder nicht. Das scheint nicht der Fall zu sein. Nur manchmal handelt es sich wirklich um einen Schandfleck, aber in den meisten Fällen sind es gar nicht leer stehende Häuser oder Wohnungen. Außerdem ist es lächerlich, dass am Ende nur 14 Objekte übrig bleiben. Die ganze Aktion hätte besser geplant und umgesetzt werden müssen. Der riesige Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Resultat“, wettet Luc Frank.

Die Mehrheit hingegen ist zufrieden. Das selbst gesteckte Ziel wurde erreicht, so Louis Goebbels.