

Höhere Preise für Bauland in Monschau

Neue Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Aachen veröffentlicht. Gewerbeflächen in Roetgen deutlich teurer. Simmerath fast unverändert.

VON UNSEREM REDAKTEUR
HEINER SCHEPP

NORDEIFEL. Höhere Preise für das Bauland in den Dörfern um Monschau, deutlich teurere Gewerbeflächen in Roetgen und nahezu unveränderte Werte für die Gemeinde Simmerath: Dies sind die markantesten Aussagen in der nun vorgelegten Auflistung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Gewerbeflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Kreis Aachen.

Typische Eigenschaften

Der Bodenrichtwert (siehe auch „Stichwort“) ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Dabei gibt der Bodenrichtwert auch den Preis an, der im vergangenen Jahr durchschnittlich bei Grundstücks- oder Immobilienverkäufen für den Quadratmeter Wohnbauland in einem bestimmten Gebiet erzielt worden ist.

Die Bodenrichtwerte für die Nordeifelgemeinden haben sich im vergangenen Jahr nur gering-

fügig verändert, Preissprünge von 10 oder 20 Euro, wie sie früher häufiger vorkamen, gibt es bei eher ruhiger Bautätigkeit heute kaum noch. Einen solchen gab es 2006/2007 nur bei den Gewerbeflächen im Roetgener Gewerbegebiet, wo im Jahr 2005 der Quadratmeter noch für durchschnittlich 25 Euro veräußert wurde, 2006 aber meist 45 Euro für das 1 x 1 Meter große Stück Boden hinzublättern waren. „Dieser höhere Wert resultiert aus dem Preis, den die Gemeinde beim Einkauf des Lands von privat zahlen musste“, erläutert Hubert Pauls vom Bauamt der Gemeinde Roetgen. Einkaufspreis und Erschließung summieren sich zum neuen Preis von 45 Euro. Rund 8000 Quadratmeter sind im Gewerbegebiet Kreuzerhof noch zu haben, „wobei wir über eine Fläche von 4000 Quadratmetern in konkreten Verhandlungen stehen“, so Hubert Pauls. Insgesamt ist das Gebiet 5,28 Hektar groß, davon können 2,67 ha bebaut werden, der Rest sind Flächen für Begrünung und Infrastruktur.

Unverändert – allerdings auf hohem Niveau – blieben hingegen in Roetgen, Rott und Mulartshütte die Preise für privates Bauland.

Diese blieben auch in Simmerath nahezu konstant. Ledig-



Das neue Baugebiet auf dem ehemaligen Sportplatz an der Konzener Heerstraße (vorne), das derzeit erschlossen wird, bietet demnächst weiteres Bauland in der Stadt Monschau. Im vergangenen Jahr haben die Baulandpreise in Konzen wie auch in den meisten anderen Monschauer Stadtteilen leicht angezogen. Foto: Heiner Schepp

lich in Huppenbroich wurden 2006 zumeist 5 Euro mehr für den Quadratmeter erzielt, dafür sank der Preis in Kesternich – wohl auch wegen des größeren Baulandangebots – um 5 Euro auf nunmehr 70 Euro/Quadratmeter.

Teures Lammersdorf

Der höchste Preis in der Gemeinde Simmerath wurde auch 2006 in Lammersdorf erzielt, 95 Euro bedeuten hinter den Orten der Gemeinde Roetgen das teuerste Bauland in der Nordeifel. In der Stadt Monschau liegt der

Wert am höchsten in Imgenbroich, trotz des durch Steinrötsch II großen Angebots an Bauland ging der Preis hier nicht zurück, er liegt unverändert bei 85 Euro je Quadratmeter. Auch das Neubaugebiet Haag weist wie im Vorjahr einen Wert von 70 Euro aus und ist damit auf dem gleichen Niveau wie das Bauland in Konzen, wo 2006 im Durchschnitt auch wieder fünf Euro mehr gezahlt wurden.

Ebenfalls um jeweils fünf Euro kletterte der Preis für privates Bauland auch in Höfen, Kalterherberg, Mützenich und Rohren (sie-

he Box).

Unverändert blieben in der Stadt Monschau die Preise für Gewerbeflächen in Imgenbroich/Konzen sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In der Nachbargemeinde Simmerath sind die Gewerbeflächen in Simmerath und Rollesbroich mit 20 Euro/qm unverändert etwas preiswerter zu haben als in Imgenbroich/Konzen (25). Zu deutlich geringeren Preisen als 2005 wechselte im vergangenen Jahr das landwirtschaftliche Grünland in Rurberg, Strauch und Steckenborn den Besitzer.

STICHWORT: BODENRICHTWERTE

► **Der Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

► Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit **ein- und mit zweigeschossiger Bebauung** in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten bei 15 m Breite und der zum Bodenrichtwert angegebenen Tiefe (in der Nordeifel meist 40 Meter).

► **Bei gewerblichen Bauflächen**

gelten die Bodenrichtwerte für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten mit der zum Bodenrichtwert angegebenen Art der Nutzung. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße gibt es in diesen Gebieten nicht.

► **Der Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen.

Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegut-

achtung festgestellt werden.

► **Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** sind die Bodenrichtwerte Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmender Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstückform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

► Die Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte 2007 auf einen Blick

► **Stadt Monschau/Bauland:** Höfen 45 (40), Imgenbroich 85 (85), Kalterherberg 55 (50), Konzen 70 (65), Monschau (Haag, Hargard, Menzerath, Kierberg 70 (70), Mützenich 55 (50), Rohren 40 (35), Widdau 35 (35) Euro/Quadratmeter. **Gewerbegebiet** Imgenbroich/Konzen 25 (25). **Landwirtschaftlich genutzte Flächen:** Gemarkung Höfen und Rohren 0,50 (0,50), 1,00 (1,00), Gemarkung Kalterherberg 0,60 (0,60), Gemarkung Konzen 0,80 (0,80), Gemarkung Monschau 0,60 (0,60), Gemarkung Mützenich 0,50 (0,50).

► **Gemeinde Simmerath/Bauland:** Dedenborn 35 (35), Eicherscheid 75 (75), Einruhr 55 (55), Erkersruhr 35 (35), Hammer 35 (35), Huppenbroich 60 (55), Kesternich 70 (75), Lammersdorf 95 (95), Paustenbach 55

(55), Rollesbroich 60 (60), Rurberg 70 (70), Simmerath 85 (85), Strauch 60 (60), Steckenborn 50 (50), Woffelsbach 70 (70).

Gewerbeflächen: Simmerath/In den Bremen 20 (20), Rollesbroich/Völlesbruch 20 (20). **Landwirtschaftlich genutzte Flächen:** Gemarkung Eicherscheid 0,70 (0,70), Gemarkung Kesternich 0,80 (0,80), Gemarkung Lammersdorf 1,00 (1,00), Gemarkung Rurberg 0,80 (0,90), Gemarkung Simmerath 1,00 (1,00), Gemarkung Strauch und Steckenborn 0,80 (1,00).

► **Gemeinde Roetgen/Bauland:** Mulartshütte 135 (135), Roetgen 155 (155), Rott 160 (160). **Gewerbegebiet** Roetgen Vennhorn/Zum genagelten Stein/Kreuzerhof 45 (25). **Landwirtschaftlich genutzte Flächen:** Gemarkung Rott und Roetgen 1,50 (1,50).

Lösung für hohe Kanalgebühren in Simmerath finden

„Politischer Aschermittwoch“ des CDU-Ortsverbandes Strauch. Lob für den gelungenen Kreisverkehr. Straßenbau wird billiger.

STRAUCH. „Der CDU-Ortsverband Strauch ist eine besonders aktive politische Größe in der Gemeinde Simmerath. Das liegt sicher auch daran, dass Ortsvorsteher Bruno Löhrer zugleich Fraktionsvorsitzender im Gemeinderat ist und Bürgermeister Hubert Breuer ebenfalls dem Vorstand der Straucher CDU angehört.“ Mit diesen Worten bedankte sich der Gemeindeverbandsvorsitzende Bernd Goffart beim gesamten Vorstand im Rahmen der Mitgliederversammlung. Traditionell findet diese Versammlung am Aschermittwoch statt.

Geschäftsführer Markus Terode von der Städteregion Aachen war eingeladen worden, um über den geplanten Verbund zu referieren. Der Vortrag begann mit der provokanten Frage: „Liegt das Dreiländereck bald im Abseits?“ Mit der Städteregion sollen 2009/2010 Stadt und Kreis Aachen zusammenggeführt werden.

Bevor es zu den Neuwahlen des Vorstandes kam, berichtete Bruno Löhrer über die Arbeit im Gemeinderat und Gemeindeverband. Man sei sich im Klaren darüber, dass die Kanalgebühren in der Gemein-



Der alte und zugleich neue Vorstand des CDU Ortsverbandes Strauch: v.l. Wolfgang Schmidt (2. Vorsitzender), Christof Breuer (Beisitzer), Bruno Löhrer (Vorsitzender), Friedel Strauch (Beisitzer), Hubert Breuer (Beisitzer), Christoph Breuer (Geschäftsführer). Foto: Kornelia Breuer

de recht hoch sei. Leider sei daran im Moment nichts zu ändern; es wird aber mit Nachdruck versucht unter der Einbeziehung übergeordneter Stellen eine Lösung zu finden.

Im vergangenen Jahr wurden in Strauch mehrere öffentliche Baumaßnahmen durchgeführt. Bruno Löhrer freut sich, dass diese alle recht reibungslos erledigt wurden. Dank der Unterstützung aus der

Politik und der Verwaltung, hier erwähnte er besonders Jürgen Jacobs vom ehemaligen Landesstraßenbauamt, sei der Kreisverkehr gut gelungen und somit nur ein Unfallschwerpunkt behoben,

sondern auch eine Erleichterung für die Straucher Autofahrer geschaffen.

Der Straßenausbau in fünf Teilbereichen sei ebenso erfreulich erledigt worden. Die Abnahme ist erfolgt und obwohl noch einige Mängel zu beheben sind, überwiegt die positive Nachricht: die Kosten für die Baumaßnahmen liegen unter der Ausschreibungssumme von 333 000 Euro. Die Beitragsbescheide werden noch für das erste Halbjahr 2007 erwartet.

Bruno Löhrer informierte weiterhin über den Stand der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Simmerath, was einen zweiten Kreisverkehr in Strauch (Richtung Kesternich) zur Folge haben könnte.

Der neue Vorstand

► Kaum Veränderungen gab es bei den Vorstandswahlen der CDU Strauch. Bruno Löhrer bleibt Vorsitzender, lediglich Wolfgang Schmidt und Helmut Dreier tauschten ihre Posten. Wolfgang Schmidt ist jetzt stellvertretender Vorsitzender, Helmut Dreier Beisitzer.

ANGEMERKT

Hasenalarm

Wie soll man im traditionellen Sinne die Fastenzeit ernsthaft angehen, wenn nicht alle mitmachen? Während in alter Zeit die Fastenzeit in ländlichen Gebieten als Gott gegeben hingenommen wurde, erliegt der noch so verzichtsbe-reite Mensch heute total der Reizüberflutung.

Nachdem die Luftschlangen wieder eingerollt und die lustigen Hütchen weggeräumt worden sind, wollen es die Gesetze des freien Marktes, dass dem geschätzten Verbraucher neue Angebote unterbreitet werden: Ab sofort ist Hasenalarm angesagt!

So stolpern wir jetzt in den Verbrauchermärkten über goldene und lila Hasen, Gelee- und Waffeleier und Schokokugeln in grün eingefärbter Holzrolle.

In 44 Tagen ist Ostern. Was geschieht in dieser Zeit mit den vielen Osterhasen? Ist der Verbraucher so wild auf Osterhasen, dass er bei Auftauchen der ersten Exemplare sofort zuschlägt, oder soll sichergestellt werden, dass beim Süßwaren-Abverkauf bloß keine Konjunkturlücke entsteht?

Noch nicht so häufig sieht man die riesigen hohlen Schokoladeneier, die mit Pralinen gefüllt sind. Die kommen später dran, wenn die heiße Phase eingeläutet wird.

Bis dahin kann sich jeder überlegen, was er zum jetzigen Zeitpunkt mit einem Schokohasen anfangen kann. (P. St.)

Eifelwetter



Verhungert

Die Lage: Tief Dietmar bei Island lässt es sich nicht nehmen, uns seine Aufwartung zu machen. Wolkenreich, wenngleich meist trocken, drängt seine Front heute Hoch Katja aus dem Wettergeschäft. Zwar zeigt die Statistik für das letzte Drittel des Februar Kälte und eisige Ostwinde an. Doch verhungert die Kaltluft auf dem Weg zu uns im Osten. „Gottlob“, werden die meisten von uns denken. Man mag nicht mehr so recht an Winter glauben. Und die ersten Kranichschwärme auf ihrem Weg in die Sommerquartiere künden vielleicht vom Frühling.

Heute und Morgen: Am Freitag ist es oftmals dicht bewölkt. Doch bis auf ein paar Tropfen bleibt es überwiegend trocken. Erst zum Abend könnte sich der Regen störend bemerkbar machen. Die Temperaturen im Nordeifeler Höhegebiet enden bei 7 bis 8 Grad. In den Auen der Talsperren bis hinunter nach Heimbach werden 12 Grad erzielt. Der Samstag zeigt sich schon häufiger nass. Die Luftwerte fallen mit 6 bis 10 Grad leicht zurück.

Weitere Aussichten: Am Sonntag regnet es bei aufschendem Wind zum Teil kräftig. 6 bis 10 Grad. (bf) Mehr dazu: www.eifelwetter.de

KONTAKT

EIFELER ZEITUNG
EIFELER NACHRICHTEN

Lokalredaktion:
Matthias-Offermann-Straße 3,
52156 Monschau-Imgenbroich,
Tel. 02472/9700-30, Fax 02472/9700-49.

e-Mail:
lokales-eifel@zeitungsverlag-aachen.de
Raimund Palm (verantwortlich), Heiner Schepp,
Peter Stollenwerk.

Leserservice: 0180 1001 400
Servicestelle:
3 Plus/Bürobedarf Kogel:
Hauptstraße 17,
52152 Simmerath,
Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. 7.30 bis 18.30 Uhr,
Sa. 7.30 bis 13.00 Uhr.