

## Bodenrichtwerte der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen hat gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 10. Juli 2019 die nachfolgenden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 für die Kalenderjahre 2017 und 2018 ermittelt.

	<u>Bezeichnung</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Stichtag</u>	<u>Stichtag</u>	<u>Stichtag</u>	<u>Stichtag</u>	<u>Stichtag</u>	<u>Stichtag</u>
			31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018
			<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b><u>Zone 110-160</u></b>	<b><u>Schulen, Altersheime</u></b>							
Zone 110	Zielmatten, Schule, Öffentliche Gebäude	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 120	Realschule, Gymnasium	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 130	Lindenschule	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 140	Himmelspforte	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 150	Emilienpark	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 160	Hebelschule	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b><u>Zone 210-285</u></b>	<b><u>Mischbauflächen,</u></b>							
<b><u>u. 310-390</u></b>	<b><u>vorwiegend Wohnungsbau 1-2 geschossig</u></b>							
Zone 210	Hörnle II	G	160,00 €	160,00 €	180,00 €	180,00 €	350,00 €	350,00 €
Zone 220	Hornacker	G	160,00 €	180,00 €	180,00 €	200,00 €	290,00 €	310,00 €
Zone 230	Rippel, Hübel, Berg	G	220,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	310,00 €	310,00 €
Zone 240	John, Schlossbündte, Schlossgasse	G	240,00 €	240,00 €	240,00 €	260,00 €	320,00 €	330,00 €
Zone 250	Untere Bärenfelsstraße, Bäumlweg	G	210,00 €	210,00 €	210,00 €	220,00 €	270,00 €	280,00 €
Zone 260	Talmatten	G	230,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	300,00 €	330,00 €

Zone 270	Neufeld	G	210,00 €	210,00 €	215,00 €	260,00 €	310,00 €	340,00 €
Zone 275	Winkelmatten, Krummatten, Teil Hauptstraße, Kronacherstraße	G	270,00 €	280,00 €	280,00 €	300,00 €	370,00 €	410,00 €
Zone 280	Steingasse, Buckmatten nördlicher Teil	G	230,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	320,00 €	340,00 €
Zone 285	Kürzeweg, Ob dem Dorf, Ifang Ost	G	225,00 €	225,00 €	225,00 €	230,00 €	280,00 €	290,00 €
Zone 310	Schlipfhalde bis Ziegelhofstraße	W	220,00 €	220,00 €	220,00 €	220,00 €	280,00 €	290,00 €
Zone 311	Ruschbach-Silberstück mit Ziegelhofstraße	W	220,00 €	220,00 €	220,00 €	260,00 €	320,00 €	330,00 €
Zone 320	Hofäcker / Oberdorf	W	235,00 €	235,00 €	235,00 €	245,00 €	310,00 €	330,00 €
Zone 330	Felsterrasse, Kapellenbachweg, Buttenhalde	W	220,00 €	220,00 €	220,00 €	250,00 €	310,00 €	330,00 €
Zone 340	Bei der Kirche	W	230,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	300,00 €	310,00 €
Zone 350	Lörracher Straße, Hutmattenstraße., Kirchstraße Rheinstraße	W	230,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	300,00 €	310,00 €
Zone 360	Am Kappellenbach	W	220,00 €	220,00 €	230,00 €	260,00 €	340,00 €	370,00 €
Zone 365	Siedlung, Engeltal-Ost, Kraftwerk-Siedlung	W	190,00 €	190,00 €	190,00 €	200,00 €	280,00 €	290,00 €
Zone 370	Gänsbühl, Mittlerbann-Seitenboden, Ritterstraße-Süd	W	240,00 €	240,00 €	240,00 €	250,00 €	300,00 €	350,00 €
Zone 375	Lindweg, Solvayplatz	W	205,00 €	205,00 €	205,00 €	215,00 €	250,00 €	270,00 €
Zone 380	Rührberg	W	210,00 €	210,00 €	210,00 €	230,00 €	290,00 €	310,00 €
Zone 390	Kraftwerkstraße, Ritterstraße Ost	W	220,00 €	220,00 €	220,00 €	240,00 €	300,00 €	310,00 €
<b>Zone 410-480</b>	<b><i>Mischbauflächen, vorwiegend mehrgeschossig</i></b>							
Zone 410	Hörnle	G	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	270,00 €	270,00 €

Zone 420	Basler Straße, Scheffelstraße, Bärenfelsstraße	G	220,00 €	220,00 €	220,00 €	240,00 €	280,00 €	280,00 €
Zone 430	Bäumleweg, Seidenweg	G	230,00 €	230,00 €	230,00 €	240,00 €	280,00 €	280,00 €
Zone 440	Buckmatten	G	240,00 €	240,00 €	240,00 €	250,00 €	300,00 €	320,00 €
Zone 445	Steingasse / Ifang	G	230,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	300,00 €	320,00 €
Zone 450	Basler Straße, Schlossgasse	G	240,00 €	240,00 €	240,00 €	260,00 €	310,00 €	330,00 €
Zone 455	Neufeld-Süd	G	200,00 €	200,00 €	200,00 €	260,00 €	300,00 €	320,00 €
Zone 460	Lindenstraße	W	230,00 €	230,00 €	230,00 €	240,00 €	280,00 €	280,00 €
Zone 465	Brühlstraße	W	235,00 €	235,00 €	235,00 €	250,00 €	310,00 €	310,00 €
Zone 470	Gänsbühl, Geschosswohnungsbau	W	235,00 €	235,00 €	235,00 €	250,00 €	300,00 €	310,00 €
Zone 475	Wartenbergstraße	W	220,00 €	220,00 €	220,00 €	230,00 €	270,00 €	270,00 €
Zone 480	Engeltal	W	235,00 €	235,00 €	235,00 €	240,00 €	280,00 €	280,00 €
<b>Zone 510 - 550</b>	<b><u>Zentrale Lagen, Mischbauflächen</u></b>							
	<b><u>Gewerbe / Handel / Wohnen</u></b>							
Zone 510	Basler Straße, Hauptstraße, Jacob-Burckhardt-Straße	G	280,00 €	260,00 €	260,00 €	290,00 €	330,00 €	330,00 €
Zone 511	Bertlingen/Jacob-Burckhardt-Straße Güterstraße/Uhlandstraße	G	220,00 €	230,00 €	230,00 €	250,00 €	310,00 €	310,00 €
Zone 520	Lörracher Straße, Rheinfelder Straße, Gartenstraße	W	270,00 €	260,00 €	260,00 €	270,00 €	310,00 €	330,00 €
Zone 530	Hörnle (Aldi)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200,00 €
Zone 535	Gleusen (Hieber)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200,00 €
Zone 540	Markgrafenstraße / Ifang (Lidl)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200,00 €
Zone 550	Basler Straße / Seidenweg (Handel)	G	270,00 €	260,00 €	260,00 €	270,00 €	310,00 €	310,00 €

<b>Zone 610-650</b>	<b><u>Industrie, Gewerbe, Handel</u></b>								
Zone 610	Industrie (Roche, Ciba)	G	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	70,00 €	70,00 €	
Zone 620	Fallberg KWR	W	60,00 €	60,00 €	60,00 €	70,00 €	90,00 €	100,00 €	
Zone 625	Gewerbegebiet Salzlände	G	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	60,00 €	70,00 €	
Zone 630	Basler Straße (Osypka)	G	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	
Zone 640	Am Schacht	W	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	50,00 €	50,00 €	
Zone 650	Salzwerkstraße	W	51,00 €	51,00 €	51,00 €	70,00 €	80,00 €	90,00 €	
Zone 655	Fallberg Nord (Bauerwartungsland)	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	
<b>Zone 710-740</b>	<b><u>Sport- u. Freizeitflächen</u></b>								
Zone 710	Sportplatz Markgrafenstraße	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	
Zone 720	Sportflächen Strandbad	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	
Zone 730	Turnplatz Wyhlen	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	
Zone 740	Sportplatz Wyhlen	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	
<b>Zone 810-860</b>	<b><u>Wochenendhaus u. Kleingartengebiete</u></b>								
Zone 810	Wochenendhausgebiet Rheinhalde, Hörnle	G	130,00 €	130,00 €	130,00 €	130,00 €	110,00 €	110,00 €	
Zone 820	Kleingartengebiet Strick	G	25,00 €	25,00 €	20,00 €	25,00 €	20,00 €	15,00 €	
Zone 830	Kleingartengebiet Salzlände	G	15,00 €	15,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	15,00 €	
Zone 840	Ruschbach, Kleintierzuchtverein	W	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,00 €	
Zone 850	Kraftwerkstraße südlich der Bahn	W	75,00 €	75,00 €	20,00 €	20,00 €	40,00 €	20,00 €	
Zone 860	Zwischen Kapellenbach und Siedlung (Bauerwartungsland)	W	0,00 €	0,00 €	70,00 €	80,00 €	80,00 €	90,00 €	

<b><u>Zone 870-880</u></b>	<b><u>Parks, Friedhöfe</u></b>							
Zone 870	Friedhöfe Grenzach und Wyhlen		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zone 875	Grünfläche mit Tiergehege	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,00 €
Zone 880	Emilienpark (Parkfläche)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €
<b><u>Zone 900-940</u></b>	<b><u>Sonstige</u></b>							
Zone 900	Landwirtschaftliche Flächen		4,00 €	4,00 €	4,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Zone 950	Schrebergartengelände		15,00 €	15,00 €	15,00 €	20,00 €	20,00 €	15,00 €

## **Erläuterungen der Bodenrichtwerte:**

1. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.
2. Auf Grund der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Land abgeleitet. Sie enthalten den Wertanteil für Anlieger-, und Erschließungskosten, sowie die kommunalen Abgabegebühren.

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwert in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

3. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.
4. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.
5. Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten für Grundstückswerte und über den Verkehrswert beantragt werden.

6. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
7. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus dem Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.