

Bodenrichtwerte Rheinfelden, Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt zum Stand 31.12.2020

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2022 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag **31.12.2020** für die Stadt Rheinfelden (Baden), Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Sie sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte Rheinfelden, Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt zum 31.12.2020

Zone	Bezeichnung	BRW €/m ²
	Rheinfelden	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
1	Vogelsang	450,00 €
2	Ortskern Nollingen	350,00 €
3	Neumatt	450,00 €
4	Rose-Zielmatt-Fécampkring	380,00 €
5	Sportgelände Warmbach	30,00 €
6	Warmbach	280,00 €
7a	Gartencenter	100,00 €
7b	Gewerbegebiet Nollingen	130,00 €

	Rheinfelden	
7c	Im Pflanze	100,00 €
7d	Einhäge	130,00 €
8	Güterstraße	240,00 €
8a	Seidenweber	350,00 €
8b	Hafengelände	110,00 €
9	Müßmatt-Hardtstraße	410,00 €
10	Siedlung	330,00 €
11	Zentrum Rheinfelden	480,00 €
12	Adelberg, Zoll	480,00 €
13a	IG Rhein Industriegebiet	100,00 €
13b	IG Rhein Wohnbebauung	210,00 €
14	Oberheinfelden-Dürrenbach	250,00 €
15	Rheinfelden Süd	130,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
21	Cranachstraße Ost	30,00 €
22	Vogelsang Ost	50,00 €
23	Grendelmatt III	60,00 €
24	Westlich Warmbach	30,00 €
208	Landwirtschaftliche Flächen	4,50 €
215	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Adelhausen	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
30	Dorfkern-Juchstraße	250,00 €
31	Ottwangen	80,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
32	Bauert	60,00 €

	Adelhausen	
200	Landwirtschaftliche Flächen	1,50 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Degerfelden	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
40	Dorfkern-Rebetsmatt	220,00 €
41	Degerfelden Süd	300,00 €
41a	Gewerbefläche Degerfelden	100,00 €
41b	Riesberg	150,00 €
42	Langgärten	300,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
45	Kaibacker	30,00 €
201	Landwirtschaftliche Flächen	3,00 €
210	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Eichsel	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
50	Obereichsel	280,00 €
51	Biefang	300,00 €
52	Niedereichsel	200,00 €
53	Gewerbegebiet Eichsel	60,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
54	Bächlegass	30,00 €
55	Biefang - West	30,00 €
202	Landwirtschaftliche Flächen	2,00 €
211	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €

	Grenzach	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
110	Zielmatten, Bärenfelsschule, Öffentliche Gebäude	0,00 €
150	Emilienpark – Seniorenheim	0,00 €
210	Hörnle II	370,00 €
220	Hornacker	370,00 €
230	Rippel, Hübel, Berg	350,00 €
240	John, Schlossbündte, Schlossgasse	410,00 €
250	Untere Bärenfelsstraße, Bäumlweg	340,00 €
260	Talmatten	400,00 €
270	Neufeld	400,00 €
275	Winkelmatten, Krummatten, Teil Hauptstraße	460,00 €
280	Steingasse, Buckmatten nördlicher Teil	410,00 €
285	Kürzeweg, Ob dem Dorf, Ifang Ost	350,00 €
410	Hörnle	350,00 €
420	Basler Straße, Scheffelstraße, Bärenfelsstraße	340,00 €
430	Bäumlweg, Seidenweg	350,00 €
440	Buckmatten	380,00 €
445	Steingasse / Ifang	380,00 €
450	Basler Straße, Schlossgasse	410,00 €
445	Neufeld Süd	390,00 €
510	Basler Straße, Hauptstraße, Jakob-Burk.	390,00 €
511	Bertlingen / Jakob-B., Güterstraße / Umlandstraße	370,00 €
530	Hörnle (Gewerbe – Handel)	220,00 €
535	Gleusen (Gewerbe – Handel)	220,00 €
540	Markgrafenstraße / Ifang (Gewerbe – Handel)	220,00 €
550	Basler Straße / Seidenweg	370,00 €
610	Industrie (Roche, Ciba)	80,00 €
625	Gewerbegebiet Salzländle	80,00 €
630	Basler Straße (Osypka)	110,00 €
710	Sportplatz Markgrafenstraße	20,00 €
720	Sportflächen Strandbad	20,00 €
810	Wochenendhausgebiet Rheinhalde, Hörnle	120,00 €

	Grenzach	
820	Kleingartengebiet Strick	20,00 €
830	Kleingartengebiet Salzländle	20,00 €
870	Friedhof Grenzach	20,00 €
875	Grünfläche mit Tiergehege	20,00 €
880	Emilienpark (Parkfläche)	20,00 €
900	Landwirtschaftliche Fläche	5,00 €
950	Schrebergartengelände	20,00 €
	Herten	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
60	Dorfkern	350,00 €
61	Wockerle-Burgreben	350,00 €
62	Leimgruben	400,00 €
63	Mattenbach-Hinterm Holz	420,00 €
64	Gewerbe- und Industriegebiet Herten	130,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
65	Nördlich Mattenbach	50,00 €
203	Landwirtschaftliche Flächen - Volkertsberg	1,70 €
204	Landwirtschaftliche Flächen - Herten	4,50 €
212	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Karsau	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
70	Dorfkern	270,00 €
71	Kapfbühl-Schanz-Auf der Höhe	290,00 €
72	Gewerbegebiet Schildgasse-Grendelmatt	150,00 €
72a	Grendelmatt II - Mischgebiet	180,00 €
73	Schloß Beuggen	100,00 €

	Karsau	
74	Burgstraße-Ziegelacker	360,00 €
75	Riedmatt	270,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
77	Auf der Schanz II	60,00 €
78	An der B 34 (Gewerbeflächen)	50,00 €
79	Krähenbühl	50,00 €
205	Landwirtschaftliche Flächen	2,50 €
213	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Minseln	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
80	Oberminseln	210,00 €
81	Mittelminseln	300,00 €
82	Unterminseln	220,00 €
83	Gewerbegebiet Minseln	80,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
84	Dühlen	30,00 €
206	Landwirtschaftliche Flächen	2,30 €
214	Gartengelände	15,00 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Nordschwaben	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
90	Ortskern	180,00 €

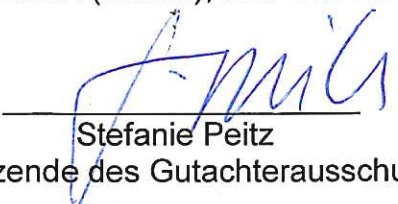
	Nordschwaben	
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
91	Leberholz II	50,00 €
207	Landwirtschaftliche Flächen	1,50 €
220	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €
	Schwörstadt	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
100	Ortskern	150,00 €
101	Lehne-Baumatt	200,00 €
101a	Lettenbündte-Baumatt, Gewerbe	70,00 €
104	Rebgarten I + II + III	180,00 €
105	Niederdossenbach	120,00 €
106	Dossenbach	140,00 €
107	Gewerbegebiet West	70,00 €
109	Zohlen	170,00 €
	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
108	Südlich der Eisenbahn I + II	55,00 €
110	Grabenäcker-West (Gewerbefläche)	30,00 €
111	Schlossmatt (Gewerbefläche)	40,00 €
209	Landwirtschaftliche Flächen	2,00 €
216	Gartengelände	15,00 €
221	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €

	Wyhlen	
	baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land	
120	Realschule, Gymnasium – Schulzentrum	0,00 €
130	Lindenschule	0,00 €
140	Himmelspforte – Seniorenheim	0,00 €
160	Hebelschule – Kindergarten	0,00 €
310	Schlipfhalde bis Ziegelhofstraße	350,00 €
311	Ruschbach-Silberstück mit Ziegelhofstraße	350,00 €
320	Hofäcker / Oberdorf	380,00 €
330	Felsterrasse, Kappellenbachweg, Buttenhalde	400,00 €
340	Bei der Kirche	370,00 €
350	Lörracher Straße, Hutmattenstraße, Kirchstraße	370,00 €
360	Am Kappellenbach	410,00 €
365	Siedlung, Engeltal-Ost, Kraftwerk-Siedlung	350,00 €
370	Gänsbühl, Mittelbann-Seitenboden, Ritterstraße	410,00 €
375	Lindweg, Solvayplatz	320,00 €
380	Rührberg	370,00 €
390	Kraftwerkstraße, Ritterstraße Ost	370,00 €
460	Lindenstraße	340,00 €
465	Brühlstraße	350,00 €
470	Gänsbühl, Geschosswohnungsbau	360,00 €
475	Wartenbergstraße	330,00 €
480	Engeltal	350,00 €
520	Lörracher Str., Rheinfelder Str., Gartenstr. (Rathaus)	390,00 €
620	Fallberg KWR (Gewerbe)	110,00 €
640	Am Schacht (Gewerbe – nicht erschlossen!)	60,00 €
650	Salzwerkstraße (Gewerbe)	100,00 €
730	Turnplatz Wyhlen	20,00 €
740	Sportplatz Wyhlen	20,00 €
840	Ruschbach, Kleintierzuchtverein	15,00 €
850	Kraftwerkstraße südlich der Bahn	30,00 €
860	Zwischen Kapellenbach und Siedlung	170,00 €
870	Friedhof Wyhlen	20,00 €

	Bauerwartungsland, erschließungsbeitragspflichtig	
655	Fallberg Nord	50,00 €
900	Landwirtschaftliche Flächen	5,00 €
950	Schrebergartengelände	20,00 €

Verkehrsflächen, Garagenplätze oder Stellplätze im Freien sind mit der Hälfte des jeweiligen Richtwertes anzusetzen.

Rheinfelden (Baden), den 01.03.2022


Stefanie Peitz
Vorsitzende des Gutachterausschusses