

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR DIE
ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN
BEI DER STADT BREISACH AM RHEIN**

GESCHÄFTSSTELLE MÜNSTERPLATZ 1
TEL.: 07667/832-322 FAX: 07667/832-8322



Festlegung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

für die Gemarkungen

- Breisach am Rhein
- Gündlingen
- Niederrimsingen
- Oberrimsingen

Gemäß den Bestimmungen der §§ 193 Abs. 5 und 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg vom 11.12.1989 hat der Gutachterausschuss der Stadt Breisach a. Rh. in seiner Sitzung am 27.06.2019 die nachfolgenden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Die Zusammenfassung der Bodenrichtwerte ist nicht zu Zwecken einer sachverständigen Wertermittlung geeignet.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten über den Verkehrswert beantragen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten. Der Wert eines einzelnen Grundstücks kann je nach Beschaffenheit (Größe, Zuschnitt, Lage, Erschließungszustand, bauliche Ausnutzbarkeit etc.) von den nachfolgenden Werten nach oben oder nach unten abweichen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (fiktives Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichung eines einzelnen Grundstücks zum fiktiven Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung, landwirtschaftliche Nutzungsart etc.- bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Zusätzliche Anmerkung zur Richtwertzone 0130:

Bei dieser Richtwertzone handelt es sich um eine heterogene Richtwertzone, dies bedeutet, dass speziell in dieser Zone, die Grundstücke nicht uneingeschränkt vergleichbar sind. Deshalb sollte bei jeder Bodenbewertung eine sachverständige Beurteilung der Merkmale des Bewertungsgrundstücks erfolgen. Es handelt sich bei dieser Zone um den historisch gewachsenen Stadtkern von Breisach, in dem unterschiedliche Nutzungen nebeneinander erfolgen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Die mit „erschließungsbeitragsfrei“ gekennzeichneten Bodenrichtwerte enthalten die Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder anderen Behörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Merkmalen abgeleitet werden.

Der Grundstückswert ist im Bedarfsfall durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln. Die Bodenrichtwerte und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen haben keine bindende Wirkung.

Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, wie Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten wurden pauschal nicht ermittelt.

Auskunft über die Bodenrichtwerte und die jeweils zugrundeliegende durchschnittliche Bebauung in den einzelnen Zonen (fiktives Bodenrichtwertgrundstück) erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus Breisach a.Rh., Münsterplatz 1, Zimmer 316, Tel.: 07667/ 832-322 (Frau Schmid).

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, die jeweiligen Bodenrichtwertkarten sowie die Angaben zur durchschnittlichen Bebauung in den Bodenrichtwertzonen befinden sich ab 11.07.2019 auf der Homepage der Stadt Breisach am Rhein.

www.Breisach.de

(Leben in Breisach- Bürgerservice- Formulare- Bodenrichtwerte 2018).

Breisach am Rhein, den 3. Juli 2019

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Schmid

Bodenrichtwerte Bauland

Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag 31.12.2018

Beschluss 27.06.2019

Gemarkung Breisach

Richtwertzone	Bezeichnung RWZ	Art der Nutzung	Bodenrichtwert €/ m ²	Erschließungs- zustand
0100	Oberstadt	Wohnbauflächen	415	ebf.
0110	Oberstadt exponierte Randlage	Wohnbauflächen	540	ebf.
0120	Innenstadt Zentrale Lage	Gemischte Bauflächen	345	ebf.
0121	Zentrales Wohngebiet Johann-Baptist- Hau-Straße u. Hansjakobstraße	Wohnbauflächen	315	ebf.
0130	Unterstadt ohne Neubaugebiete	Wohnbauflächen	340	ebf.
0131	Neubaugebiet Vogesenstraße Nord	Wohnbauflächen	315	ebf.
0132	Neubaugebiet Kandelhof	Wohnbauflächen	290	ebf.
0133	Neubaugebiet Untere Gärten	Wohnbauflächen	320	ebf.
0134	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	95	ebpf.
0135	Bauerwartungsland	Gemischte Bauflächen	70	ebpf.
0136	Bauerwartungsland	Gewerbliche Bauflächen	25	ebpf.
0137	Rohbauland	Wohnbauflächen	150	ebpf.
0138	Rohbauland	Gemischte Bauflächen	120	ebpf.
0139	Rohbauland	Gewerbliche Bauflächen	35	ebpf.
0140	Neubaugebiete Mittler Feld Kohlerhof I, II u. III	Wohnbauflächen	300	ebf.
0142	Gemeinbedarf	Gemeinbedarf bebaut	140	
0143	Gemeinbedarf	Gemeinbedarf unbebaut	35	
0144	Private Grün- und Gartenflächen	Keine Baulandqualität	55	
0150	Gewerbegebiete Gelbstein, Isenberg, Teil der Henry- Ford-Straße, ehemaliges WISI- Gelände	Gewerbliche Bauflächen	65	ebf.
0151	Sondergebiet Fachmärkte	Sonderbauflächen	150	ebf.

Gemarkung Oberrimsingen

Richtwertzone	Bezeichnung RWZ	Art der Nutzung	Bodenrichtwert €/ m ²	Erschließungs- zustand
0400	Oberrimsingen Ortsetter und Neubaugebiete	Wohnbauflächen	275	ebf.
0401	Oberrimsingen Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	80	ebpf.
0402	Oberrimsingen Rohbauland	Wohnbauflächen	106	ebpf.
0420	Ortsteil Grezhausen	Wohnbauflächen	180	ebf.
0430	Gewerbegebiet Mittelmatten und Mittelmatten- Erweiterung	Gewerbliche Bauflächen	65	ebf.

Legende:

ebf. erschließungsbeitragsfrei

ebpf. Erschließungsbeitragspflichtig

Bodenrichtwerte für Flächen der Land-und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag 31.12.2018

Beschluss 27.06.2019

Gemarkung Breisach

Richtwertzone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert
0190	Ackerland	2,25 €
0191	Rebland –ohne Bestand-	5,50 €
0192	Wald –ohne Bestand-	0,65 €

Gemarkung Gündlingen

Richtwertzone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert
0240	Ackerland	1,90 €
0242	Wald –ohne Bestand-	0,65 €

Gemarkung Niederrimsingen

Richtwertzone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert
0340	Ackerland	2,25 €
0341	Rebland –ohne Bestand-	4,70 €
0342	Wald –ohne Bestand-	0,65 €

Gemarkung Oberrimsingen

Richtwertzone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert
0440	Ackerland	2,50 €
0441	Rebland –ohne Bestand-	4,70 €
0442	Wald –ohne Bestand-	0,65 €

Fiktives Bodenrichtwertgrundstück für Landwirtschaftsflächen

Für die oben ausgewiesenen Richtwertzonen wurden Bodenrichtwerte auf der Basis von unbebauten Flächen ermittelt, die landwirtschaftlich nutzbar sind. Als wesentlich wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wurde eine durchschnittliche Bodengüte zugrunde gelegt. Weiterhin gelten als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale für das fiktive Richtwertgrundstück eine ortsübliche öffentliche Erschließung, durchschnittlich bewirtschaftbare Grundstücksformen sowie für die Gegend übliche Grundstücksgrößen.

Gültig für alle Gemarkungen

Richtwertzone	Art der Nutzung	Bodenrichtwert
0194	Biotop	8,00 €

Breisach am Rhein, den 27. Juni 2019

gez. Mittl, Vorsitzender
Gutachterausschuss Breisach am Rhein

Die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 werden gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung hiermit veröffentlicht.

Ausgefertigt:

Breisach am Rhein, den 3. Juli 2019

Die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
Schmid

Durchschnittliche Bebauung in den Zonen

Definition fiktives Richtwertgrundstück

- Wohnbauflächen -

Richtwertzone 0100 und 0110 -Oberstadt-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 300 bis 500 m² (Abgrenzung Hagenbachtor im Süden und Kapftor im Westen)
Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0120 –Innenstadt zentrale Lage-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,8; GFZ: 1,2; EG gewerbliche Nutzung;
Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 300 bis 500 m²; Bodenrichtwert gilt für **gemischte Bauflächen**
(Gutgesellentorplatz, Neutorstraße, Rheinstraße, Teile der Richard-Müller-Straße,
Teilfläche Neutorplatz, Marktplatz, Teile der Rheinuferstraße, Grüntorstraße, Teil
der Leo-Wohleb-Straße, Stuckgasse, Salmengasse)

Richtwertzone 0121 –Innenstadt zentrales Wohngebiet- NBG „Wohnpark Grüngärtenweg“

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ 0,4; ; GFZ: 1,2; Größe des
Richtwertgrundstücks ca. 400 bis 500 m²;
(Johann-Baptist-Hau-Straße und Hansjakobstraße) Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0130 -Unterstadt ohne NBG-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; Größe des
Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²; Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0131 -NBG Vogesenstraße Nord-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse; GF EH 144 m², GF DH 90 m²; EH max. 2 WE,
DH max. 1 WE je Doppelhaushälfte; Größe des Richtwertgrundstücks: ca.: 400 bis 600 m²;
Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0132 -NBG Wohnpark Kandelhof-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse; GRZ 0,4; GFZ: 0,8; Größe des Richtwertgrundstücks:
ca. 200 bis 400 m²; Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0133 -NBG Untere Gärten-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse; GF EH 150 m²; GF DH 100 m²; GF RH 90 m²;
EH max. 3 WE; DH max. 2 WE; RH max. 1 WE;
Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 300 bis 600 m²; Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

Richtwertzone 0134 -Bauerwartungsland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, die im rechtskräftigen
Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen –W- ausgewiesen sind.
Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0135 -Bauerwartungsland M-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, die im rechtskräftigen
Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Mischbauflächen –M- ausgewiesen sind.
Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0136 -Bauerwartungsland G-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Gewerbebauflächen –G- ausgewiesen sind. Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0137 -Rohbauland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Wohnbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt) Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

Richtwertzone 0138 -Rohbauland M-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Mischbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt) Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

Richtwertzone 0139 -Rohbauland G-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Gewerbebauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt) Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

Richtwertzone 0140 -NBG Mittler Feld, Kohlerhof I,II u. III-

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²; Bodenrichtwert gilt für **Wohnbauflächen**

- Gewerbe und Industrieflächen -

Richtwertzone 0150

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,8; GFZ: 1,6;

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 1000 bis 2.500 m²

Bodenrichtwerte für Grundstücke in den Gewerbegebieten

Richtwertzone 0151

durchschnittliche Bebauung: 1 Geschoss, max. TH 4,5 m; max. FH 11,0 m

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Sondergebiet „Fachmärkte“

Richtwertzone 0152 (Zur Rheinbrücke -ehemalige Zollanlage)

durchschnittliche Bebauung: 1 Geschoss, max. GH 5,5 m; GRZ 1,0

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 2.000 bis 2.500 m²

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Sondergebiet „Ladenzone ehemalige Zollanlage“

Richtwertzone 0160

durchschnittliche Bebauung; 3 Geschosse, GRZ: 0,8; max. traufseitige Baukörperhöhe 25 m

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet Lohmühle

Richtwertzone 0161 (GE-Rheinbrücke-Ost, –ohne Betriebsleiterwohnung-)

durchschnittliche Bebauung max. TH 9,5 m; max. GH 12,5 m

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 1000 bis 1.500 m²

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Gewerbegebiet „KBC-Gelände Neufassung“

Ortsteil:

Hochstetten

- Wohnbauflächen –

Richtwertzone 0170

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,6

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²

Bodenrichtwerte für Grundstücke im **Ortsteil Hochstetten**

Richtwertzone 0175 -Rohbauland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Breisach am Rhein (**Ortsteil Hochstetten**), für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Wohnbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt) Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

Stadtteile:

Gemarkung Gündlingen

- Wohnbauflächen -

Richtwertzone 0200

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Ortsetter und in den Neubaugebieten

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8

Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²

Richtwertzone 0201 –Bauerwartungsland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Gündlingen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen –W- ausgewiesen sind.

Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0202 –Rohbauland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Gündlingen, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Wohnbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt) Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

- Mischgebietsflächen -

Richtwertzone 0220

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Mischgebiet „Kirchenacker“

durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8;

Richtwertzone 0221 –Bauerwartungsland M-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Gündlingen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Mischbauflächen –M- ausgewiesen sind.

Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Gemarkung Niederrimsingen

- Wohnbauflächen -

Richtwertzone 0300

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Ortsetter und in den Neubaugebieten
durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8
Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²

Richtwertzone 0301 –Bauerwartungsland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Niederrimsingen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen –W- ausgewiesen sind.
Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0302 –Rohbauland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Niederrimsingen, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Wohnbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt)
Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

- Gewerbe und Industrieflächen -

Richtwertzone 0320

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Kleingewerbegebiet „Lindenacker“
durchschnittliche Bebauung 2 Geschosse; GRZ: 0,8; GFZ: 1,2;

Richtwertzone 0330

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Industrie und Gewerbegebiet „Rieche und By“
durchschnittliche Bebauung: 3 Geschosse; GRZ: 0,8

Gemarkung Oberrimsingen

- Wohnbauflächen -

Richtwertzone 0400

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Ortsetter und in den Neubaugebieten
durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8
Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²

Richtwertzone 0401 –Bauerwartungsland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Oberrimsingen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen –W- ausgewiesen sind.
Entwicklungszeit bis Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan ca. 2-3 Jahre

Richtwertzone 0402 –Rohbauland W-

Bodenrichtwert für Grundstücke der Gemarkung Oberrimsingen, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Nutzung als Wohnbauflächen durchgeführt wird. (Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat ist erfolgt)
Die Entwicklungszeit bis Baureife (Herstellung der Erschließungsanlagen) beträgt ca. 2-3 Jahre.

- Gewerbeflächen -

Richtwertzone 0430

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Kleingewerbegebiet „Mittelmatten“ und
„Mittelmatten Erweiterung“;
durchschnittliche Bebauung: 2 Geschosse; GRZ: 0,8; GFZ: 1,0;

Ortsteil:

Grezhausen

- Wohnbauflächen -

Richtwertzone 0420

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Ortsteil Grezhausen
durchschnittliche Bebauung; 2 Geschosse, GRZ: 0,4; GFZ: 0,8
Größe des Richtwertgrundstücks: ca. 500 bis 700 m²

Legende:

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
GH = Gebäudehöhe
GF = Grundfläche
EH = Einzelhaus
DH = Doppelhaushälfte
NBG = Neubaugebiet

Ausgefertigt:

Breisach am Rhein, den 3. Juli 2019

Die Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses

Schmid