

Bodenrichtwerte zum 31.12.2006 für das Gebiet der Stadt Bühl einschließlich der Stadtteile

Gemäß §§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Bühl in der Sitzung am 2. Mai 2007 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2006 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2005 und 2006

| Zone | <u>Stadtgebiet Bühl</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/ qm |
|----------------|---|----------------------|-----------------------------------|
| 0-99 | Innenstadt | | |
| 5 | Güterstraße, Heidlaufstraße | M - II-III | 240 |
| 10 | Friedrichstraße, Rheinstraße | M - II-III | 280 |
| 15 | Nördliche Hauptstraße | M - II-III | 200 |
| 20 | Hauptstraße Stadtmitte | MK - III-IV | 350 |
| 25 | Johannesspassage, Poststraße | M - II-III | 220 |
| 30 | Grabenstraße, Mühlenstraße | M - II-III | 180 |
| 35 | Eisenbahnstraße | M - II-III | 220 |
| 40 | Schwanenstraße, Johannesplatz | MK - III-IV | 400 |
| 45 | Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße | M - II-III | 300 |
| 50 | Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße | M - II-III | 200 |
| 55 | Südliche Hauptstraße | M - II-III | 200 |
| 100-899 | Bühl | | |
| 110 | Industriegebiet Nord I, Bußmatten | G | 45 |
| 120 | Industriegebiet Süd | G | 50 |
| 130 | Gewerbegebiet Am Froschbächle | G | 30 |
| 140 | Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg | G | 55 |
| 145 | Mischgebiet Steinfeldweg | M - II - 1,2 - 900 | 70 |
| 150 | Wasserbett | W - II - 0,8 - 250 | 170 |
| 160 | Im Grün | W - II - 0,8 - 500 | 210 |
| 170 | Honau, Hänferdorf | W - I - 0,5 - 600 | 260 |
| 180 | Kappelwindeck | W - II - 0,6 - 600 | 210 |
| 190 | Schuchsfeld | W - II - 0,7 - 600 | 220 |
| 200 | Kellerstück, Birkenstraße | M - II - 0,8 - 400 | 125 |
| 210 | Im Engert, Kirchgaßmatten | W - II - 0,6 - 600 | 180 |
| 220 | nörd.Kirchgaßmatten, Obervogt-Häfelinstr. | W - III - 1,2 - 1500 | 100 |
| 230 | Im Unteramthof | W - II - 0,6 - 400 | 235 |
| 240 | südliche Steinstraße | G | 55 |
| 250 | Südl. Innenstadt, | W- II - 0,7 - 500 | 190 |
| 255 | Niederfeld Nord | W - IV - 1,2 - 1700 | 135 |
| 260 | Niederfeld Süd | W - II - 0,6 - 600 | 180 |

| 900-999 | Rittersbach | | |
|---------|--------------------|--------------------|-----|
| 900 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 700 | 130 |
| 940 | Schloßhöhe | W - I - 0,6 - 600 | 250 |
| 980 | Merkelbuckel | W - I - 0,6 - 450 | 200 |

| Zone | <u>Stadtteil Altschweier</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 1200 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 600 | 135 |
| 1400 | Bierkeller | W - I - 0,6 - 700 | 175 |
| 1600 | Riedbosch | W - I - 0,6 - 400 | 230 |
| 1800 | Mattenmühle, Riedmattenstraße | W - II - 0,8 - 250 | 170 |

| Zone | <u>Stadtteil Balzhofen</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 2100 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 600 | 110 |
| 2200 | Bühlfeld | W - II - 0,6 - 400 | 115 |

| Zone | <u>Stadtteil Eisental</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 3100 | Affental | W - II - 0,6 - 600 | 130 |
| 3200 | Unterer Zielenweg | W - II - 0,6 - 600 | 220 |
| 3300 | Tillmatten | W - II - 0,5 - 450 | 180 |
| 3400 | Alter Winzerkeller | W - II - 0,8 - 450 | 220 |
| 3500 | Eisental Ortsetter | W - II - 0,6 - 600 | 150 |
| 3600 | Müllenbach | W - II - 0,6 - 600 | 135 |

| Zone | <u>Stadtteil Moos</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 4100 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 700 | 110 |

| Zone | <u>Stadtteil Neusatz</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|---|--------------------|---------------------------|
| 5100 | Waldmatt Panoramastraße | W - II - 0,5 - 700 | 220 |
| 5200 | Waldmatt Hofmatten | W - II - 0,6 - 600 | 150 |
| 5300 | Waldmattstraße | W - II - 0,6 - 600 | 150 |
| 5400 | Neusatz Ortsetter | W - II - 0,6 - 600 | 135 |
| 5500 | Gebersberg/Gebersbergstraße | W - II - 0,6 - 600 | 160 |
| 5600 | Heuberg | W - II - 0,5 - 700 | 200 |
| 5700 | Tannenweg | W - II - 0,7 - 500 | 160 |
| 5800 | Schwarzwaldstraße, Bereich Kirchbühl | W - II - 0,6 - 600 | 130 |
| 5900 | Bach, Wörth, Fischerhöfe | W - II - 0,6 - 600 | 130 |

| Zone | <u>Stadtteil Oberbruch</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 6100 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 800 | 90 |
| 6200 | Unterer Kirchweg | G | 35 |

| Zone | <u>Stadtteil Oberweier</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 7100 | Ortsetter | W - II - 0,6 - 750 | 130 |

| Zone | <u>Stadtteil Vimbuch</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|
| 8100 | Neukritt | W - II - 0,7 - 700 | 140 |
| 8200 | Am Kirchweg, Neuäcker | W - II - 0,7 - 600 | 155 |
| 8300 | Industriegebiet | G | 45 |
| 8400 | Vimbucherstraße/Ortsetter | W - II - 0,6 - 800 | 120 |

| Zone | <u>Stadtteil Weitenung</u> | Bemerkung* | Baureifes Land in Euro/qm |
|------|---|--------------------|---------------------------|
| 9100 | Eichet-Eichert | W - II - 0,6 - 600 | 140 |
| 9200 | Kreuzfeld | W - II - 0,8 - 500 | 145 |
| 9300 | Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen | W - II - 0,6 - 600 | 120 |
| 9400 | Yburgstraße | W - I - 0,7 - 800 | 120 |
| 9500 | nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße | W - II - 0,6 - 500 | 100 |
| 9600 | Plaulmatt | W - I - 0,6 - 500 | 120 |
| 9700 | Im Mühlgut | G | 35 |

2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Preise in Euro/m²

| Gebiet / Stadtteile | Reben | | Ackerland | | Wiesen/ Grünland | | Wald | |
|------------------------|-------|------|-----------|------|---------------------|------|------|------|
| | von | bis | von | bis | von | bis | von | bis |
| Bühl mit Kappelwindeck | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 3,50 | 0,60 | 2,50 | 0,50 | 1,00 |
| Altschweier | 1,50 | 5,00 | 1,00 | 3,50 | - | - | - | - |
| Balzhofen | - | - | 1,50 | 2,00 | 1,00 | 1,50 | - | - |
| Eisental | 1,50 | 5,00 | 1,00 | 3,00 | - | - | - | - |
| Moos | - | - | 1,25 | 1,80 | 1,00 | 2,00 | - | - |
| Neusatz | 2,50 | 4,00 | 1,00 | 3,50 | 1,00 | 2,50 | 0,50 | 2,00 |
| Oberbruch | - | - | 1,00 | 2,00 | 0,75 | 1,50 | - | - |
| Oberweier | - | - | 1,00 | 2,00 | 0,75 | 1,50 | - | - |
| Vimbuch | - | - | 1,00 | 3,00 | 0,75 | 1,50 | - | - |
| Weitenung | - | - | 1,00 | 2,50 | 0,75 | 1,50 | - | - |

Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

(1) Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

(2) Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der mit „*“ gekennzeichneten Werte Wertanteile für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte 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 –außer bei Reben - 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.

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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

(5) Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte vorlagen bzw. abgeleitet werden konnten.

(6) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

(8) Beschreibung der Spalte Bemerkung*:

W = Wohnbaufläche

M = gemischte Baufläche

MK = Kerngebiet

G = gewerbliche Baufläche

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ)

600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bühl, 02. Mai 2007

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
Hubert Schnurr