

GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS
bei der Großen Kreisstadt Bühl



Immobilien- marktbericht 2021

Herausgeber:	Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hauptstraße 42 77815 Bühl
Kundenservice:	Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, Immobilienmarktbericht Bühl, Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Telefon:	(07223) 95 70 760
Fax:	(07223) 95 70 769
E-Mail:	gutachterausschuss@buehl.de
Internet:	http://www.buehl.de/gutachterausschuss
	
Sprechzeiten:	Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr, Montag von 14:00 bis 16:00 Uhr Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr
Bilder:	© Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl
Layout:	Eckhard Vandersee, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Druck und Bindung:	Hausdruckerei Stadt Bühl

Fertigungen des Immobilienmarktberichtes (als Druckausgabe oder im pdf-Format) können bei der Geschäftsstelle zu einem Preis von 43,00 Euro je Exemplar bestellt werden. Bei Postversand zuzüglich Versandkosten in Höhe von 2,00 Euro.

**Copyright Stadt Bühl
Alle Rechte vorbehalten**

Inhaltsverzeichnis

1	VORWORT	6
2	DER GUTACHTERAUSSCHUSS	6
2.1	Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl	8
2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses 01.04.2019 – 31.03.2023	9
2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	11
2.4	Aufgaben der Geschäftsstelle	12
2.5	Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage zur Grundsteuererhebung	13
3	KOMMUNEN IM GEMEINSAMEN GUTACHTERAUSSCHUSS BÜHL	14
3.1	Stadt Bühl	14
3.2	Gemeinde Bühlertal	15
3.3	Gemeinde Hügelshausen	16
3.4	Stadt Lichtenau	17
3.5	Gemeinde Ottersweier	18
3.6	Gemeinde Rheinmünster	19
3.7	Gemeinde Sinzheim	21
4	STRUKTURDATEN	22
4.1	Flächendaten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl	23
4.2	Bevölkerungsdaten und Entwicklung in den Kommunen des Gemeinsamen Gutachterausschusses (Einwohnerzahlen der letzten 20 Jahre)	24
5	WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES	28
6	ZIELSETZUNG DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES	29
7	GRUNDSTÜCKSVORKEHR	30
7.1	Anzahl der Kauffälle	30
7.2	Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten	30
7.3	Geldumsatz	31

8	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	32
8.1	Baureifes Land Wohnen	33
8.1.1	Gesamtstadt Bühl	33
8.1.2	Kernstadt Bühl	33
8.1.3	Stadtteile Bühl	34
8.1.4	Bühlertal	35
8.1.5	Hügelsheim	36
8.1.6	Ottersweier	36
8.1.7	Lichtenau	36
8.1.8	Rheinmünster	37
8.1.9	Sinzheim	38
8.2	Baureifes Land Gewerbe	38
8.3	Rohbauland	38
8.4	Bauerwartungsland	38
8.5	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	39
8.5.1	Ackerland	39
8.5.1.1	Ackerland in Bühl	39
8.5.1.2	Ackerland in Bühlertal	39
8.5.1.3	Ackerland in Hügelsheim	39
8.5.1.4	Ackerland in Lichtenau	40
8.5.1.5	Ackerland in Ottersweier	40
8.5.1.6	Ackerland in Rheinmünster	40
8.5.1.7	Ackerland in Sinzheim	41
8.6	Grünland	41
8.7	Reben (Weingarten)	41
8.8	Waldflächen	42
9	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	43
9.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
9.1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bühl	43
9.1.2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bühlertal	44
9.1.3	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Hügelsheim	44
9.1.4	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Lichtenau	44
9.1.5	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Ottersweier	45
9.1.6	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinmünster	45
9.1.7	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Sinzheim	46
9.2	Doppel- und Reihenhäuser	46
9.2.1	Doppel- und Reihenhäuser in Bühl	46
9.2.2	Doppel- und Reihenhäuser in Sinzheim	47
9.2.3	Doppel- und Reihenhäuser in Bühlertal, Hügelsheim, Lichtenau, Ottersweier und Rheinmünster	47
10	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	48
10.1.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Bühl	49
10.1.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Bühl	51
10.2.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Bühlertal	52

10.2.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Bühlertal	52
10.3.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Hügelsheim	53
10.3.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Hügelsheim	53
10.4.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Lichtenau	55
10.4.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Lichtenau	55
10.5.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Ottersweier	55
10.5.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Ottersweier	55
10.6.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Rheinmünster	55
10.6.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Rheinmünster	56
10.7.1	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Sinzheim	56
10.7.2	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Sinzheim	56
10.8	Teileigentum, Garagen und Stellplätze	57
11.	ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG	58
11.1.	Bodenpreisindexreihen	58
11.1.1	Baureifes Land Wohnen Kernstadt Bühl	58
11.1.2	Baureifes Land Wohnen Stadtteile Bühl	59
11.1.3	Baureifes Land Wohnen Bühlertal	60
11.1.4	Baureifes Land Wohnen Rheinmünster	61
11.1.5	Flächen der Land- und Forstwirtschaft in Bühl	62
11.1.6	Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Bühl	64
11.1.7	Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Bühlertal	65
11.1.8	Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Hügelsheim	66
11.2	Liegenschaftszinssätze	67
11.3	Sachwertfaktoren	70
11.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
11.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser	72
12	BODENRICHTWERTE	74
12.1	Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	79

1 Vorwort

Der bisherige Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl hat schon seit dem Jahr 2000 Grundstücks- bzw. Immobilienmarktberichte im 2-jährigen Rhythmus veröffentlicht. Nun liegt erstmals ein Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl für die Jahre 2019 und 2020 vor. Für die Kommunen Bühl, Bühlertal, Lichtenau, Rheinmünster und Hügelsheim konnten zudem auch frühere Daten verwendet werden, um z.B. Indexreihen darzustellen.

2 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Wesentliche gesetzliche Grundlage hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg.

Mit einer Änderungsverordnung vom 26. September 2017 hat die Landesregierung die Gutachterausschussverordnung aus dem Jahr 1989, die seither im Wesentlichen unverändert geblieben ist, novelliert. Mit der novellierten GuAVO wurden insbesondere die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit erweitert. Im Landkreis Rastatt fanden schon seit 2014 Gespräche mit den bestehenden Gutachterausschüssen statt. Dabei wurden die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit ausgearbeitet. In den Gesprächen kristallisierte sich heraus, dass es im Landkreis Rastatt künftig 3 Gemeinsame Gutachterausschüsse gibt. Alle Kommunen im Landkreis Rastatt sind nun einem Gemeinsamen Gutachterausschuss zugeordnet.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl** nimmt seit dem 1. April 2019 die Aufgaben wahr für die Städte Bühl und Lichtenau sowie die Gemeinden Bühlertal, Hügelsheim, Ottersweier, Rheinmünster und Sinzheim.



Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde am 25.01.2019 unterzeichnet.

Auszug aus der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden Lichtenau, Bühlertal, Hügelsheim, Ottersweier, Rheinmünster und Sinzheim auf die Große Kreisstadt Bühl

Vorbemerkung

Mit dem Ziel, in Anbetracht gestiegener Anforderungen die Aufgaben des Gutachterausschusses im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit fachlich qualifiziert und bürgerfreundlich zu erfüllen, schließen die Stadt Lichtenau und die Gemeinden Bühlertal, Hügelsheim, Ottersweier, Rheinmünster und Sinzheim sowie die Große Kreisstadt Bühl folgende delegierende öffentlich-rechtliche Vereinbarung ab und regeln die Zuständigkeiten im Bereich des Gutachterausschusswesens durch die Übertragung der Aufgaben nach § 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) auf die Große Kreisstadt Bühl, die mit der Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung einen gemeinsamen Gutachterausschuss einrichtet.

Die Übertragung der in § 1 bezeichneten Aufgaben erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. September 2017, sowie auf der Grundlage des § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2015.

Mittelfristiges Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) in einem gemeinsamen Grundstücksmarktbericht. Grundlage für die Zusammenarbeit bildet § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

(1) Die Beteiligten übertragen mit Wirksamwerden dieser Vereinbarung die ihnen nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschuss-verordnung (GuAVO), zugewiesenen Aufgaben des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Große Kreisstadt Bühl (Delegation).

(2) Die Große Kreisstadt Bühl erfüllt anstelle der Beteiligten die übertragenen Aufgaben in eigener rechtlicher Zuständigkeit. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Große Kreisstadt Bühl über.

2.1 Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl besteht aus einem Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

Die Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden zuletzt vom Gemeinderat der Stadt Bühl in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 13. Februar 2019 und 27. März 2019 für die Zeit ab 1. April 2019 für die Dauer von 4 Jahren bestellt.



IN EINER FEIERSTUNDE hat der Bühler Oberbürgermeister Hubert Schnurr den Mitgliedern des gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Rastatt ihre Ernennungsurkunden überreicht. Foto: pr

Das Ziel lautet Markttransparenz

Gemeinsamer Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Rastatt nimmt Arbeit auf

Bühl (red). Der Bühler Oberbürgermeister Hubert Schnurr hat den vom Gemeinderat gewählten Gutachtern des gemeinsamen Gutachterausschusses die Ernennungsurkunden überreicht. Seit 2004 gibt es eine Kooperation der Gutachterausschüsse im südlichen Landkreis Rastatt. Mit einem gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz in Bühl ist nun zustande gekommen, was schon viele Jahre gewünscht war. Schnurr, von 2000 bis 2012 selbst Vorsitzender des Gremiums, hob bei der Feierstunde die bisherigen Leistungen des Gremiums und der Geschäftsstelle hervor.

Die Amtszeit der neu bestellten Gutachter dauert bis 31. Januar 2023. Zum Vorsitzenden wurde Eckhard Vandersee bestellt. Stellvertretende Vorsitzende sind Marco Eberle, Norbert Graf, Stephan Lorenz-Feurer, Carmen Weber und

Gereon Zimmer. Als Gutachter wurden bestellt: Adolf Baumeister, Volker Bergmaier, Hans-Peter Früh, Gerhard Helbing, Martin Hesch, Rüdiger Huck, Frank Lienhard, David Lorenz, Gerhard Meier, Manuel Moser, Hubert Oberle, Heike Schmeck, Daniel Stöß und Klemens Zimmer. Seitens des Finanzamts wurden Frank Bürkel und Michael Krämer bestellt.

„Der Gutachterausschuss sorgt auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz“, heißt es in einer Pressemitteilung der Bühler Stadtverwaltung. „Sie wird insbesondere durch Bodenrichtwerte, die aus einer Kaufpreissammlung abgeleitet werden, sowie der Immobilienmarktberichte erreicht. Die einzelfallbezogene Markttransparenz erfolgt zu-

dem durch die Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.“

Vorrangige Aufgabe der nächsten Jahre werde es sein, im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform transparent ermittelte und belastbare Bodenrichtwerte anzuleiten. Am häufigsten werde der Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt, wenn Immobilienvermögen innerhalb der Familie weitergegeben werden soll oder bei Erbauseinandersetzungen.

i Service

Für Auskünfte über die Erstattung von Verkehrswertgutachten und Kaufpreisauskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Hauptstraße 42 in Bühl persönlich oder telefonisch unter (0 72 23) 9 57 07 60 zur Verfügung, E-Mail: gutachterausschuss@buehl.de.

Auszug aus dem „Acher- und Bühler Boten“ vom 29.04.2019

2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses 01.04.2019 – 31.03.2023

Vorsitzender

Eckhard Vandersee	Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung, Leiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
-------------------	---

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Marco Eberle	Maurermeister und Bauleiter
Norbert Graf	Dipl.-Ing.(FH), Architekt und Ortsbaumeister,
Stephan Lorenz-Feurer	Zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Carmen Weber	Architektin
Gereon Zimmer	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen

Ehrenamtliche Gutachter

Adolf Baumeister	Dipl.-Ing., Projektingenieur
Volker Bergmaier	Dipl.-Ing., freier Architekt, Sachverständiger für die Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden, Verbandssachverständiger BDGS (Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger)
Hans-Peter Früh	Immobilienberater und Teamleiter Immobilien
Eberhard Gschwender	Bauamtsleiter bei der Gemeinde Sinzheim
Gerhard Helbing	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
Martin Hesch	Dipl.-Ingenieur
Rüdiger Huck	Dipl.-Ing. (FH), Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Hubert Lorenz	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung CIS HypZert (S)
Frank Lienhard	Immobilienmakler, Bankfachwirt (SBW), Immobilienwirt (DIA) und Immobilienfachwirt (IHK)
Prof. Dr. David Lorenz	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors)
Gerhard Meier	Dipl.-Finanzwirt (FH)
Manuel Moser	Master of Science – Architektur
Hubert Oberle	Sparkassenbetriebswirt
Heike Schmeck	Kauffrau für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, geprüfte Immobilienbewerterin (Sprengnetter Akademie)
Daniel Stöß	Verwaltungsfachangestellter
Klemens Zimmer	Rechtsanwalt und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Vertreter der örtlichen Finanzbehörde und ehrenamtliche Gutachter

Frank Bürkel	Finanzamt
Michael Krämer	Finanzamt

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten:
 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte an Grundstücken und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden. Der Gutachterausschuss wird bei der Erstellung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen können weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzugezogen werden.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung), durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Als Kauffall wird in der Regel jeder Eigentumswechsel eines Grundstücks (einer Teilfläche) oder die erstmalige oder erneute Bestellung eines Erbbaurechts erfasst. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet diese Unterlagen aus und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und -im Rahmen des berechtigten Interesses- aus der Kaufpreissammlung. Hierbei werden Vergleichsfälle, die mit dem vom Antragsteller beschriebenen Bewertungsobjekt möglichst vergleichbar sind, unter Beachtung datenschutzrechtlicher Zulässigkeit mitgeteilt. Damit soll der Immobilienmarkt auch für den einzelnen Bürger transparent gemacht werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern, Verkäufern, Käufern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück, die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten sind i.d.R. Durchschnittswerte und können daher im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Angesichts der Vielgestaltigkeit des Grundstücksmarktes konnten dabei jedoch nicht alle Aspekte angesprochen werden.

2.4 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bühl stellt die Stadt Bühl eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt die Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet zu erstellende Gutachten beschlussreif vor. Sie führt die Verwaltungsarbeiten im Zuge der Auftragsabwicklung aus und erteilt Auskünfte.

In der Kaufpreissammlung werden die Verträge ohne personenbezogenen Daten nach Ordnungskriterien erfasst. An die Grundstückseigentümer werden objektspezifische Fragebögen verschickt und nach Rücksendung ausgewertet, um die erfassten Objekte nachzubewerten und daraus Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren abzuleiten.

Nur mit Hilfe der Kaufpreissammlung ist die Gewähr gegeben, dass die Gutachten des Gemeinsamen Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus stellen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten anonymisierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für alle in der Immobilienbewertung Tätigen dar. Zudem erfolgt in quartalsweisem Abstand die Weiterleitung qualifizierter Kaufpreise aufgrund der EU-Verordnung an das statistische Bundesamt (destatis). Dort gehen diese Kaufpreise in den Häuserpreisindex Deutschland ein und tragen so zur weiteren Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

2.5 Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage zur Grundsteuererhebung

Das Land Baden-Württemberg hat am 04. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) verabschiedet. Dieses sieht vor, als Bemessungsgrundlage für Baugrundstücke die Bodenrichtwerte und die Grundstücksfläche heranzuziehen. Für sämtliche zu besteuern den Grundstücke, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, müssen daher geeignete und differenzierte Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt und bis spätestens 30. Juni 2022 veröffentlicht werden. Allerdings weicht diese Stichtagsregelung von den Regelungen aus BauGB und GuAVO ab und bedeutet einen zusätzlichen Stichtag! Dies hat in vielen Fällen einen Mehraufwand für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zur Folge.

Grundsätzlich sind die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte unverbindlich, jedoch entfalten sie nach ständiger Rechtsprechung für die am Steuerrechtsverhältnis Beteiligten eine verbindliche Wirkung. Um eine möglichst differenzierte, realitätsgerechte und widerspruchssarme Bewertung zu gewährleisten, sind die aus den Rechtsgrundlagen abzuleitenden hohen Anforderungen an die Qualität der Bodenrichtwerte sicherzustellen. Es wird daher eine Prüfung der personellen und technischen Ausstattung der Geschäftsstellen empfohlen, damit den gesetzlichen verpflichtenden Anforderungen entsprochen und dauerhaft der notwendige Qualitätsstandard gehalten werden kann.

Quelle: Städtetag Baden-Württemberg, Handreichung „Hinweise für die Arbeit der Gutachterausschüsse“, 15. März 2021

3 Kommunen im Gemeinsamen Gutachterausschuss Bühl

3.1 Stadt Bühl

Die Große Kreisstadt Bühl ist von der Rheinebene über herrliche Weinberge bis hin zu den tannenbewaldeten Höhen des Schwarzwaldes eingebettet in eine wunderschöne Landschaft. Bühl liegt in optimaler Verkehrslage nur wenige Kilometer von der Autobahn A5 entfernt. Die Landeshauptstadt Stuttgart kann in ca. 120 km erreicht werden.

Der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden mit Direktverbindungen in deutsche und europäische Metropolen ist in 15 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Straßburg liegt eine halbe Stunde entfernt. Zu den Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Straßburg gibt es örtliche Zubringerdienste. Der nächste ICE-Bahnhof ist Baden-Baden (zehn Minuten). Außerdem gibt es eine Anbindung an den französischen TGV. Damit sind Sie in weniger als zwei Stunden in Paris. Bühl hat einen Bahnhof an der Rheintalbahn von Mannheim nach Basel. Direkt am Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof mit Anschluss an die regionalen Buslinien zum Nationalpark Schwarzwald und Richtung Rhein.

Die Stadt Bühl ist mit rd. 29.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Landkreis Rastatt und besteht aus einer Kernstadt mit Kappelwindeck (rd. 15.000 Einwohner) und den Stadtteilen Altschweier, Balzhofen, Eisental, Moos, Neusatz, Oberbruch, Oberweier, Vimbuch und Weitenung. Die Einwohner aller Stadtteile zählen ebenfalls rd. 15.000. Bühl ist eine sichere und wohlhabende Stadt.

Bühl liegt in einer günstigen Lage mitten im europäischen Wirtschaftsraum zwischen Karlsruhe und der Europastadt Straßburg. Bühl bietet als innovativer und leistungsstarker Wirtschaftsstandort außerordentlich günstige Voraussetzungen. Bühl ist Mittelzentrum innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein, deren Oberzentrum Karlsruhe ist. Bühl gehört auch zur TechnologieRegion Karlsruhe. Bühl ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, an dem weltweit tätige Firmen wie Bosch, Schaeffler und UHU ihren Sitz haben. Ein eigenes Innovations- und Technologie Start-Ups (BITS) hat zum Ziel, Jungunternehmen und Existenzgründern Starthilfe und Unterstützung in den ersten Jahren zu geben. In der Stadt Bühl gibt es rd. 20.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und ca. 1.350 steuerpflichtige Betriebe. Bühl besitzt ca. 254 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen.

Bühl ist reich an Menschen aus aller Welt, die die Stadt zu einem ganz besonderen Ort machen. Dazu zählt auch die Kultur: Veranstaltungen wie das Bluegrass-Festival, das Jazztival, die deutsch-elsässische Novemberlicht-Reihe oder die Jazzlight-Konzerte ergänzen das hochkarätige Programm städtischer Einrichtungen wie im Bürgerhaus Neuer Markt oder auch auf der Kleinkunsthöhne „Schütte-Keller“ perfekt. Der exzellente Ruf gerade der musikalischen Großevents reicht teilweise bis ins entfernte Ausland.

Die verkehrsberuhigte Innenstadt mit Fußgängerzone, historischen Gebäuden und attraktiven Geschäften bestimmt die Lebensqualität ebenso wie die sprichwörtliche Luft zum Durchatmen, ausgezeichnete Lokale, zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, eine sehr gute Bildungsinfrastruktur und ein überaus abwechslungsreiches Vereinsleben. Natürlich trägt auch das mehrtägige Zwetschgenfest am zweiten Septemberwochenende zu Ehren des Markenzeichens der Stadt, der „Bühler Zwetschge“, weit über die Region hinaus zur Bekanntheit Bühls bei. Erstmals entdeckt wurde die „Bühler Frühzwetschge“ um 1840 in Kappelwindeck, das heute der Bühler Kernstadt zugeordnet ist.

3.2 Gemeinde Bühlertal

Bühlertal, mit dem Sitz der Geschäftsstelle des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, bietet seinen Gästen ein herrliches Wander- und Bikegebiet in einer reizvollen Landschaft. Ein mit schönen Ausblicken verbundenes Wanderwegenetz, mit zahlreichen Spielplätzen, einem Grillplatz, einer Minigolfanlage, einem Weinlehrpfad, verschiedenen Mountainbike- und Nordic-Walking-Rundwegen, Geocaching-Trailer sowie dem Heimatmuseum mit erlebbarer Schmiede mit interessanten Führungen und museumspädagogischen Kursen bieten einen attraktiven Aufenthalt im Luftkurort Bühlertal. Das Museum Geiserschmiede wurde erst vor kurzem mit dem Preis „Heimatmuseum hat Zukunft“ ausgezeichnet. Mit der Erkundung des Engelssteigs, einem Wanderweg mit Klettersteigvariante, wird die Landschaftserhaltung auf interessante Art und Weise nähergebracht. Faszinierende Trockenmauerbereiche, offene Felsbildungen, historische Einzelstockrebenanlagen und einmalige Ausblicke bilden in einer der steilsten Weinberglagen Europas geradezu paradiesische Momentaufnahmen für die Gäste. Derzeit befindet sich die Gemeinde in Gesprächen zur Neukonzeption der Parkanlage des Haus des Gastes. Die Gertelbachwasserfälle, einer der schönsten Wasserfälle im Schwarzwald, stellen eines der beliebtesten Ausflugsziele in unserer Region dar. Auf die Besucher wartet zum Einstieg ein im Jahre 2017 seiner Bestimmung übergebener abwechslungsreicher Wandersteig.

Die Bühlertäler Gastronomie verwöhnt die Gäste mit allerhand kulinarischen Leckereien. Der heimische Weinanbau rundet einen Besuch ab und garantiert ein Wohlfühlerlebnis der besonderen Art. Die alljährlich stattfindenden Weinwochen mit dem kulinarischen Weinwandertag am 3. Oktober sind ein unvergessliches Erlebnis.

Als Wohngemeinde verfügt Bühlertal über eine gute Infrastruktur. Neben einer verkehrsmäßig guten Anbindung, öffentlichem Personennahverkehr, Seniorenzentrum, Schul- und Kindergartenangebot samt Betreuungsmöglichkeiten, gibt es auch eine ausreichende Anzahl von Fachgeschäften und Handwerksbetrieben. Ein lebendiges Vereinsleben mit einem abwechslungsreichen Veranstaltungskalender trägt zur attraktiven Freizeitgestaltung bei.

In der Advents- und Weihnachtszeit lassen Bürgerinnen und Bürger Bühlertal mit zahlreichen leuchtenden Sternen und roten Kugeln zum „Tal der 1000 Lichter“ erstrahlen. Ein „Sternenweg“, der „Längenberger Adventskalender“ sowie das „Adventsstündel“ des Hornschlittenclubs laden zu besinnlichen Abendspaziergängen ein. An verschiedenen Stationen, viele davon in privaten Vorgärten, sind Kerzen entzündet und auf Sternen notierte Zitate regen zum Innehalten an. Ein Adventsmarkt sowie verschiedene Aktionstage runden die Aktion ab.

„Aktiv und erholsam leben zwischen Wald und Reben“ ist die Überschrift des Leitbildes, das von Bürgern erstellt worden ist und bringt die Atmosphäre Bühlertals in Kürze auf den Punkt.

3.3 Gemeinde Hügelsheim

Hügelsheim liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, etwa 1,5 km vom Rhein entfernt und befindet sich 10 km südwestlich der Kreisstadt Rastatt.

Das Gebiet der Gemeinde war seit der Steinzeit ununterbrochen besiedelt. Als früheste Zeugnisse menschlicher Kultur sind Steinwerkzeuge gefunden worden, deren Alter auf mehr als 10.000 Jahre geschätzt werden. Auch Kelten, Römer und Alemannen hinterließen Spuren. Die erste urkundliche Erwähnung findet sich in einer Schenkungsurkunde zu Gunsten des Klosters Fulda am 19. April 788. Darin wird das Dorf mit *Hughilaheim*, 1212 mit Hügelsheim und 1257 als *Hugelingsheim* bezeichnet, was Heim (Wohnstätte, Haus) des Hugilo (Stamm: Hugo) bedeutet. Der Ort gehörte den Herren von Windeck. 1309 kauften die Markgrafen von Baden Hügelsheim und Stollhofen (Rheinmünster).

Bürgermeisterin von Hügelsheim ist Kerstin Cee. Sie ist seit dem 12. Mai 2021 im Amt. Mit der Gemeinde Sinzheim bildet Hügelsheim eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Traditionell lebten die Hügelsheimer von der Landwirtschaft, dem Fischfang, der Rheinschifferei und der Goldwäscherei. Auf den sandigen Böden in unmittelbarer Nähe des Rheins kann jedoch klassische Landwirtschaft heute nicht mehr rentabel betrieben werden. Vor mehr als hundert Jahren brachte ein Hügelsheimer Bürger von seiner Militärzeit im Elsass den Spargel mit, der seitdem hier angebaut wird. So hat sich Hügelsheim zum überregional bekannten Spargeldorf entwickelt. Seit 1986 findet alle zwei Jahre ein Spargelfest statt. Repräsentanten des Hügelsheimer Spargels sind die Spargelkönigin und die Spargelprinzessin mit einer Amtszeit von zwei Jahren.

Die kanadische Halifax Airbase der NATO welcher sich auf den Gemarkungen Hügelsheim, Rheinmünster-Söllingen befindet, stellte bis zum Abzug der Streitkräfte im Jahre 1993 einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hügelsheim unterhält partnerschaftliche Beziehungen zu Cold Lake in Kanada und Cartoceto in Italien.

Hügelsheim liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße 75 (ehem. Bundesstraße 36), welche in nördlicher Fahrtrichtung die B 500, die sogenannte Schwarzwaldhochstraße, nach wenigen Kilometern kreuzt. Die Bundesautobahn 5 kann über die Auffahrt Baden-Baden bzw. den Rasthof Baden-Baden innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Baden-Baden (ICE/IC) und in räumlicher Nähe in südlicher Richtung liegt der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden mit dem Gewerbepark Baden-Airpark.

Im Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ sind überwiegend mittelständische Betriebe angesiedelt. Mehrere Unternehmen des Bauhandwerks und der Consulting-Branche sind überregional tätig.

3.4 Stadt Lichtenau

Die Stadt Lichtenau geht zurück auf eine Wasserburg, die die Herren von Lichtenberg Ende des 13. Jahrhunderts – zum Teil aus Abbruchmaterial der von ihnen eroberten Burg Krax im Elsass – hier im Badischen errichteten. In der Nachbarschaft der Burg erbauten sie zugleich eine Siedlung, die bereits im Jahr 1300 durch König Albrecht das Hagenauer Stadtrecht verliehen bekam. Die Herren von Lichtenberg konzentrierten hier ihre Verwaltung des Amtes Lichtenau. Bis zur Schleifung im Jahr 1686 war Lichtenau eine Feste.

Nach dem Tod des letzten Grafen von Hanau-Lichtenberg, Johann Reinhard III. 1736, fiel das Erbe – und damit auch die Stadt Lichtenau – an den Sohn seiner einzigen Tochter, Charlotte von Hanau-Lichtenberg, Landgraf Ludwig (IX.) von Hessen-Darmstadt. Mit dem Reichsdeputationshauptschluss gelangte sie 1803 zum neu gebildeten Kurfürstentum Baden (wenige Jahre später: Großherzogtum Baden).

Heute ist Lichtenau eine gesunde Kommune in ländlich frischer Atmosphäre im Südwesten des Landkreises Rastatt und unmittelbarer Nähe zum benachbarten Elsass. Eine Kleinstadt mit zwei Gewerbegebieten und sorgfältig geplantem Wachstum und guter Infrastruktur.

Drei kommunale Kindergärten mit Krippen und Ganztagsgruppen im Portfolio, sowie die Grundschule als Ganztagsgrundschule in Wahlform bieten Kindern hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten. Mit dem Ausbau eines eigenen Glasfasernetzes stellt sich die Stadt bestens auf den digitalen Wandel ein und macht sich somit für Unternehmen, Gewerbetreibende aber auch für Angestellte mit Homeoffice-Möglichkeiten äußerst attraktiv. Mit einem breiten Angebot zur Nahversorgung, spezialisiertem Einzelhandel, Volksbank- und Sparkassenfiliale, einem Pflegeheim, Formen des Betreuten Wohnens, Physiotherapiepraxen, Apotheke sowie Zahn- und Allgemeinärzten kann Lichtenau ebenfalls punkten.

Gleichzeitig hat sich Lichtenau die Erhaltung der idyllischen Auwälder zum Ziel gesetzt hat, die ein einzigartiges Naturerleben ermöglichen. Kommunale Dächer werden zur Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen genutzt, so war Lichtenau schon vor über 20 Jahren die 10. Solarkommune Deutschlands und auch das in der Kläranlage anfallende Gas wird zur Energiegewinnung genutzt. Mit über 50 Vereinen bei rund 5.000 Einwohnern ist das ehrenamtliche Engagement riesig und trägt zu einem bunten Sport-, Freizeit- und Kulturangebot bei. Auch die in den siebziger Jahren eingemeindeten Stadtteile Grauelsbaum, Muckenschopf, Scherzheim und Ulm leisten ihren Beitrag zu dem Lichtenau, wie es sich heute präsentiert: Eine liebenswürdige Stadt mit Charme und Flair!

3.5 Gemeinde Ottersweier

Ottersweier, im Herzen Mittelbadens, zwischen Schwarzwald und Rhein liegend, ist eine Gemeinde mit allen Vorzügen des ländlichen Raumes. Eingebettet in das Grün der Obstbäume, Wiesen und Felder, den nahen Schwarzwald immer vor Augen, hat sich der Ort zu einer Wohngemeinde entwickelt, die Ruhe ausstrahlt, in der aber dennoch das Leben in mannigfaltiger Form pulsiert. Wem aber mehr nach Ruhe und Erholung zumute ist, der kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad das ausgedehnte Gemeindegebiet mit den Teilorten erforschen und sich dabei auch von der guten Gastronomie verwöhnen lassen oder aber im Gemeindewald ostwärts der Schwarzwaldhochstraße - etwa zwischen Hundseck und Unterstmatt bis hinunter nach Hundsbach auf vielen Wanderwegen die wunderschöne Schwarzwaldlandschaft genießen. Wem das örtliche Angebot nicht reicht, der ist in wenigen Minuten in den Nachbarstädten Bühl oder Achern. Baden-Baden, Karlsruhe und Straßburg sind mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen, ja selbst Freiburg, die Breisgau-Metropole, kann in dieser Zeit über die Autobahn angefahren werden.

Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist nur 20 Minuten mit dem Auto entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Bühl (5 Minuten). Dieser liegt an der Rheintalbahn von Mannheim nach Basel. Der nächste ICE-Bahnhof mit Anbindung an den französischen TGV befindet sich in Baden-Baden (15 Minuten).

Die Gemeinde Ottersweier mit rd. 6.400 Einwohnern besteht aus dem Hauptort Ottersweier und mehreren Ortsteilen.

Die Gemarkung Ottersweier umfasst 2.921 ha, davon sind 625 ha Wald.

Städtepartnerschaften bestehen mit den Gemeinden Krauschwitz in Sachsen und Westerlo in Belgien.

Aufgrund der günstigen Lage haben viele Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Branchen ihren Sitz in Ottersweier. Zudem bestehen zentrale Einkaufsmöglichkeiten für Einwohner und Gäste. Im „Linden-Center“ und in der näheren Umgebung finden sich zudem mehrere Lebensmittelmärkte. Daneben können in zahlreichen Hofläden selbst erzeugte sowie regionale Produkte erworben werden.

Gaststätten in Ottersweier und den Ortsteilen bieten ihren Gästen ein vielfältiges, kulinarisches Angebot.

Ottersweier kann zudem neben einem breitgefächerten Sport- und Freizeitangebot auch eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen vorweisen. Zahlreiche örtliche Vereine gestalten das Leben in der Gemeinde.

Das Zusammenleben der Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde Ottersweier ist geprägt von der badischen Lebensart einer ländlich strukturierten Kommune. Diese spiegelt sich im harmonischen Zusammenwirken der Faktoren Wohnen, Arbeiten und Erholung wider.

Die Bürgerinnen und Bürger von Ottersweier schätzen an ihrer Gemeinde den hohen Wohn- und Freizeitwert, die reizvolle landschaftliche Umgebung sowie das breit gefächerte Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde und der unmittelbaren Umgebung. Sie wohnen gerne in einer überschaubaren Gemeinde und identifizieren sich mit ihr. Sie empfinden sie als familien- und umweltfreundlich und offen Gästen gegenüber. Dies trägt maßgeblich dazu bei, dass der Wohlfühlfaktor in Ottersweier sehr hoch ist.

3.6 Gemeinde Rheinmünster

Rheinmünster liegt am Oberrhein im südlichen Landkreis Rastatt, nahezu in der Mitte zwischen der badischen Residenz Karlsruhe und der elsässischen Europastadt Strasbourg. Rheinmünster ist ein Kind der Gebietsreform. Entstanden Anfang der 70er Jahre durch Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden Greffern, Schwarzach mit Hildmannsfeld, Söllingen und Stollhofen. Der Name „Rheinmünster“ ist Programm. Da ist zum einen der Rhein, der über zwölf Kilometer eine gemeinsame Gemarkungsgrenze zwischen Baden und Elsass bildet und die Fähre „Drusus“, die beide Ufer verbindet. Zum anderen ist da das romanische Schwarzacher Münster mit seinem barocken Klostertor und den Wirtschaftsgebäuden. Errichtet von der einst diesen Zeitraum prägenden und beherrschenden Benediktinerabtei.

Das Reformkind „Rheinmünster“ hat alle Voraussetzungen, gut zu gedeihen. Die neue Gemeinde hat eine Gemarkung mit mehr als 42 Quadratkilometern und konnte im mittelbadischen Raum zu einem beachtlichen wirtschaftlichen Gemeinwesen heranwachsen. Die Ausgangspunkte hierfür sind die verkehrsgünstige Lage nahe der Bundesautobahn A 5 und der elsässischen Autobahn A 35. Das gut ausgebaute Verkehrsnetz wird vervollständigt durch den Bahnanschluss, der für die gewerblichen und industriellen Nutzer ebenso von Bedeutung ist wie der künftige Passagierhafen im Ortsteil Greffern und der Industriehafen des Chemieparks Rheinmünster. Durch beide Hafenanlagen hat die Gemeinde Zugang zur bedeutendsten europäischen Wasserstraße, dem Rhein. Ein weiterer Bestandteil für die Zukunft der Gemeinde sind die Standorte weltweit tätiger Unternehmen im Chemiepark Rheinmünster. Ein zusätzlicher Baustein für unternehmerischen Schaffensdrang und ebenso von überregionaler Bedeutung ist der Gewerbepark Baden-Airpark mit Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, hervorgegangen aus dem früheren kanadischen Luftwaffenstützpunkt. Mittlerweile haben sich auf der ehemaligen Royal Canadian Airbase über 120 Firmen mit nahezu 2.800 Beschäftigten angesiedelt.

Die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde sind vielfältig. Neben vier Kindertagesstätten werden zwei Grundschulen und eine Realschule mit großem Einzugsbereich unterhalten. Das Freizeit- und Sportangebot ist breit gefächert. Ein gemeindliches Hallenbad wird ergänzt durch mehrere Sporthallen, in denen vom Handball bis Tischtennis, vom Badminton bis zur Seniorengymnastik alle Sportarten möglich sind. Auf acht Fußballfeldern und in zwei Tennisanlagen können die Anhänger dieser Sportarten ihre Freizeit gestalten. Außerdem gibt es eine Vielzahl öffentlicher Spielplätze, einen 18-Loch-Golfplatz, eine Bogenschießanlage, eine Eissporthalle und viele Spazier- und Radwege durch malerische Wald-, Wiesen- und Rheinaulandschaften. An heißen Sommertagen locken künftig eine amtlich zugelassene Badestelle und zudem das Freizeitcenter Oberrhein mit zwei Badeseen, um sich Abkühlung zu verschaffen.

Darüber hinaus finden sich in Rheinmünster nahezu alle klassischen Dienstleistungs- und Handwerkerbetriebe, eine Vielzahl unterschiedlicher gastronomischer Einrichtungen, Netzdienstleister und in jedem Ortsteil gute Möglichkeiten zur ortsnahen Versorgung. Die Senioreneinrichtungen „Haus am Klostergarten“ im Ortsteil Schwarzach und das „Seniorenzentrum“ im Ortsteil Stollhofen verfügen zusammen über mehr als neunzig vollstationäre Pflegeplätze und 23 betreute Wohnungen. Beide Einrichtungen laden ihre Gäste in die öffentlichen Cafés ein.

Zur Abminderung extremer Hochwasser wurde der „Polder Söllingen/Greffern“ errichtet. Sein Rückhaltevolumen umfasst rund zwölf Millionen Kubikmeter Rheinwasser und ist ein wichtiger Solidarbeitrag der Gemeinde Rheinmünster zum Hochwasserschutz am Oberrhein. Hier entstand übrigens der erste deutsche Polderinfopfad, welcher auf einer Länge von mehreren Kilometern die Bedeutung und Funktion des Bauwerks erklärt. Die Kamel- und Straußenfarm im Ortsteil Schwarzach ist ein beliebtes Ausflugsziel für Familien.

Besondere Sehenswürdigkeiten sind das romanische Schwarzacher Münster mit den barocken Klostergebäuden der 1803 aufgelösten Benediktinerabtei, der Starfigther der Royal Canadian Airforce im Ortsteil Söllingen, die Stollhofener Pfarrkirche St. Erhardus, ein barockes Kleinod, das Kunstliebhaber beeindruckt und die Rheinfähre „Drusus“ im Ortsteil Greffern. Bei den überregional bekannten Münsterkonzerten spürt man den Hauch der großen weiten Welt. Hochkarätige Interpreten, eine unvergleichliche Akustik und ein unnachahmliches Ambiente prägen die Veranstaltungen. Der Rosengarten unmittelbar am Klosterhof entführt Besucher in eine andere Zeit – der Ort lädt ein zu Ruhe und Besinnlichkeit. Das Vereinsleben in Rheinmünster lässt keine Wünsche offen. Musik, Sport, Kultur – alles hat seinen Platz im gut gefüllten Veranstaltungs- und Vereinskalendar.

3.7 Gemeinde Sinzheim

Die Gemeinde Sinzheim liegt mit ihren 127 Höhenmetern zwischen Baden-Baden und Bühl. Der langgezogene Bergrücken des 525 m hohen Fremersbergs begrenzt die Gemarkung gegen Osten. Der Hauptort und die Teilorte Kartung, Leiberstung, Halberstung, Schiftung und Müllhofen liegen in der flachen Rheinebene, die Ortsteile Winden, Vormberg und Ebenung liegen am Nordwest- und Westhang des Fremersbergs.

Im Jahr 884 wurde Sinzheim unter Kaiser Karl III. mit der Bezeichnung „Suninisheim“ erstmals urkundlich erwähnt. Die Wurzeln gehen auf die fränkische Siedlung „Sunini“ zurück. 1620 erhielt die Ortschaft ihren heutigen Namen.

Sinzheim ist nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zwischen den Mittelzentren Bühl, Baden-Baden und Rastatt als Kleinzentrum mit einem hohen Grad an Selbstversorgung eingestuft. Die Gemarkungsfläche beträgt rund 28,5 km². Knapp die Hälfte der rund 11.000 Einwohner lebt im Hauptort. Die katholische Pfarrkirche St. Martin ist sein herausragender Mittelpunkt. Sie wurde im Jahr 1900 eingeweiht und zählt mit ihrem rund 75 Meter hohen Turm als Gesamtkunstwerk zu den bedeutendsten Baudenkmälern Mittelbadens.

Durch die Erschließung von Bauland in den vergangenen Jahrzehnten hat sich Sinzheim zu einer aufstrebenden Wohngemeinde entwickelt. Daneben haben sich auch zahlreiche Gewerbebetriebe sowie Kleinindustrie angesiedelt. Die Lage an der B 3 zwischen Bühl und Baden-Baden, vor allem aber die Nähe zur Autobahn und nicht zuletzt der in wenigen Minuten erreichbare Baden-Airport wirken sich als günstige Standortfaktoren aus. Zwei Stadtbahnhaltepunkte binden die Gemeinde an das Schienennetz des Karlsruher Verkehrsverbundes an. Handwerksbetriebe aller Art, aber auch Groß- und Einzelhandelsgeschäfte sowie Verbrauchermärkte decken den täglichen Bedarf der Bevölkerung.

Sinzheim verfügt über kommunale Kindergärten in Kartung, Winden, Vormberg, Leiberstung und Müllhofen sowie über den Kindergarten im Hauptort, der von der Katholischen Kirchengemeinde Sinzheim/Hügelsheim betrieben wird.

Neben den Grundschulen in Sinzheim, Kartung und Leiberstung befinden sich im Hauptort eine Realschule, die als offene Ganztageschule gestaltet ist. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die in Kooperation mit der Gemeinde Hügelsheim geführte Werkrealschule in der Nachbargemeinde zu besuchen.

Rund 60 Vereine und Verbände prägen mit zahlreichen Aktivitäten und Veranstaltungen das sportliche und kulturelle Leben der Gemeinde. Sportstätten und Wandermöglichkeiten runden das Freizeitangebot ab. Der Frühjahrsmarkt zwei Wochen nach Ostern und die Sinzheimer „Kirwe“ am dritten Oktobersonntag ziehen Tausende Besucher in die Gemeinde. Der Weihnachtsmarkt am zweiten Adventswochenende lockt mit malerischen Buden, einem vielfältigen Warenangebot, kulinarischen Köstlichkeiten und einem bunten Rahmenprogramm.

Während sich die Landwirtschaft auf einige Vollerwerbbetriebe konzentriert, kommt dem Obst- und Weinbau eine besondere Bedeutung zu. Kräftige Rieslingweine machen den Löwenanteil des Weinbaus aus, aber auch Müller-Thurgau, Grau- und Spätburgunder werden unter anderem auf Sinzheimer Lagen angebaut.