

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte mit Stand 31.12.2008 der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Stadtteilen Zienken, Grißheim und Steinenstadt

(1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Neuenburg am Rhein Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschuss VO zum Stichtag 31.12.2008 ermittelt.

(2) 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 eines Grundstücks.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom durchschnittlichen Bodenrichtwert 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 Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.

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

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(6) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

(7) Die Zoneneinteilung der Kaufpreissammlung kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus Neuenburg am Rhein, Zimmer Nr. 303, eingesehen werden.

Kennziffer	Name	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land EURO/m ² inkl. Erschließung	Baureifes Land EURO/m ² ohne Erschließung	Bauerwartungsland EURO/m ²	Rohbauland EURO/m ²
	Kernort					
I A A	"Ortsetter, nördlich der Bahnlinie"	Wohnbauflächen/ gem. Bauflächen	200	--	--	--
I A B	Misch-, Wohngebiet "Einfangweg/Erbhöfe"	Wohnbauflächen/ gem. Bauflächen	190	--	--	--
I B	Wohngebiet "Freiburger Straße"	Wohnbauflächen	185	--	--	--
I C	Wohngebiet "Sägeweg/Auf dem Markbein"	Wohnbauflächen	180	--	--	--
I D	Wohngebiet "Sandroggen"	Wohnbauflächen gem. Bauflächen	165 140	--	--	--
I E	Wohngebiet "Mühleköpfe/ Rohrkopf"	Wohnbauflächen	170	--	--	--
I F	Wohngebiet "Wolfsgrün"	Wohnbauflächen/ gem. Bauflächen	160	--	--	--
I P	Wohngebiet "Freiburger Straße- Nord I"	Wohnbauflächen	185	--	--	--
I S	Wohngebiet „Gymnasium/ Freiburger Straße Nord II"	Wohnbauflächen	185	--	--	--
I N	Campingplatz "Oberer Wald"	Sonderbauflächen	--	--	--	--
I O	Wohnsiedlung "Oberer Wald"	Wohnbauflächen Parkflächen	--	--	--	--
I Q	Mischgebiet "Rohrkopf-Süd"	gem. Bauflächen	140	--	--	--
I G	Gewerbegebiet "Rheinwaldstraße"	Wohnbauflächen gewerbl. Baufl.	140 50	-- --	-- --	-- --
I H	Gewerbegebiet "Basler Kopf"	gewerbl. Baufl.	60	--	--	--
I i	Gewerbegebiet "Sandroggen"	gewerbl. Baufl.	50	--	--	--
I K	Industriegebiet "Innere Basleren"	gewerbl. Baufl.	50	--	--	--
I L	Industriegebiet "Buck"	gewerbl. Baufl.	50	--	--	--
I M	Industriegebiet "Freudenberg/ Rheinpark"	gewerbl. Baufl.	50	--	--	--
I R	Gewerbegebiet Heiligkreuzkopf	gewerbl. Baufl.	50	--	--	--
I T	Wohn- / Gewerbe- gebiet „Am Klemmbach“	Wohnbauflächen Sonderbauflächen gewerbl. Baufl.	180 140	--	--	--

Kennziffer	Name	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land EURO/m ² inkl. Erschließung	Baureifes Land EURO/m ² ohne Erschließung	Bauerwartungsland EURO/m ²	Rohbauland EURO/m ²
	Stadtteil Zienken					
II A	"Ortsetter, östlich Alte Landstraße"	Wohnbauflächen/ gem. Baufl.	125	--	--	--
II B	Wohngebiet "Obere Riese/Rheinweg"	Wohnbauflächen	125	--	--	--
II C	Wohngebiet "Unterm Dorf I"	Wohnbauflächen	135	--	--	--
II D	Gewerbegebiet "Rheinweg"	gewerbl. Baufl.	40	--	--	--

Kennziffer	Name	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land EURO/m ² inkl. Erschließung	Baureifes Land EURO/m ² ohne Erschließung	Bauerwartungsland EURO/m ²	Rohbauland EURO/m ²
	Stadtteil Griftheim					
III A	"Ortsetter, östlich der Rheinstraße"	Wohnbauflächen/ gem. Baufl.	125	--	--	--
III B	"Ortsetter, westlich der Rheinstraße"	Wohnbauflächen/ gem. Baufl.	125	--	--	--
III C	Wohngebiet "Kaibenäckerle"	Wohnbauflächen	125	--	--	--
III D	Wohngebiet "Rheinhalle"	Wohnbauflächen	125	--	--	--
III E	Wohngebiet "Schulergärten"	Wohnbauflächen	140	--	--	--
III F	Baulücke "Kaibenäckerle"	Ackerland	--	--	--	--
III G	"Am Neuenburger Weg" südl. Ortsrand	Wohnbauflächen gem. Baufl.	175 --	--	--	--
III H	"Nördlich Oberer Sichlingweg"	Wohnbauflächen	140	--	--	--

Kennziffer	Name	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land EURO/m ² inkl. Erschließung	Baureifes Land EURO/m ² ohne Erschließung	Bauerwartungsland EURO/m ²	Rohbauland EURO/m ²
	Stadtteil Steinenstadt					
IV A	"Ortsetter"	Wohnbauflächen/ gem. Baufl.	125	--	--	--
IV B	Wohngebiet "Schlüsselgärtle"	Wohnbauflächen	145	--	--	--
IV C	Wohngebiet "Malzacker"	Wohnbauflächen	145	--	--	--
IV D	Wohngebiet "Mittlere St. Martin/ Lochgarten"	Wohnbauflächen	125	--	--	--
IV E	Freizeitanlage "Drei-Länder-Eck"	Sonderbauflächen	--	--	--	--
IV F	Gewerbegebiet "Kohlergießen"	gewerbl. Bauflächen	--	--	--	--
IV G	Wohngebiet "Malzacker-Süd"	Wohnbauflächen	145	--	--	--

Landwirtschaftliche Nutzung	1,30 €/m ²	Gehölzflächen/Riese	0,50 €/m ²
Forstwirtschaftliche Nutzung	1,80 €/m ²	Weingarten	4,50 €/m ²

Sachwertermittlung auf Grundlage der NHK 2000; Korrekturfaktoren für die Länder und für die Ortsgröße:

Korrekturfaktoren für Länder:

Baden-Württemberg (1,00 bis 1,10); Beschluss in der Sitzung des Gutachterausschusses am 18.06.2009: 1,05

Korrekturfaktoren für Ortsgröße:

Orte bis 50.000 Einwohner (0,90 bis 0,95); Beschluss in der Sitzung des Gutachterausschusses am 18.06.2009: 0,92