

STADT ST. BLASIEN



Menzenschwand



St. Blasien



Albtal

Heilklimatischer
Kurort und Kneippkurort
(800 - 1200 m)

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte -

Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2016

Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt St. Blasien die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989 (GBl. 1989 S. 541) in der Sitzung vom **31. Mai 2017** zum Stichtag **31. Dezember 2016** ermittelt.

Wertzone	Lage/Gebiet	Nutzung	Preis je m ²	Erläuterungen
			EUR	
L		Landw. Fläche	0,40	L= Landw. Flächen
A	Bebaute Grundstücke im Außenbereich		20,00	A= Bebaute Grundstücke im Außenbereich
W 1	Einfache Wohnlage	W/o/II	31,00	W= Wohnbauflächen
W 2	Mittlere Wohnlage	W/o/III	51,00	M= Gemischte Bauflächen
W 3	Gute Wohnlage	W/o/III	72,00	G= Gewerbliche Flächen
W 4 a	Sehr gute Wohnlage	W/o/III	92,00	S= Sonderbauflächen
W 4 b	Sehr gute Wohnlage	W/o/III	105,00	o= offene Bauweise
W K	Kerngebiet	M/g,o/III	150,00	g= geschlossene Bauweise
M 1	Gemischte Bauflächen in St. Blasien	M/o/III	77,00	Geschosszahl= z.B. II
M 2	Gemischte Bauflächen in Menzenschwand	M/o/II	61,00	
M 3	Gemischte Bauflächen in Albtal	M/o/II	51,00	
G	Gewerbliche Flächen	G,M/o/III	15,00	
S 1	Sonderbauflächen	S/o/IV	31,00	
S 2	Sonderbaufläche Todtmooser Str. 2	S/g, o/X	92,00	

Erläuterung zu den Bodenrichtwerten

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 mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauter 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.

Der Richtwert wird in der Regel für unbebaute Grundstücke und nach Erfahrungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet, wie er sich ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ergibt.

Die Bodenrichtwertkarte ist Bestandteil dieser Ermittlung. Die Lage- und Gebietsbezeichnungen sowie die gebietstypischen Nutzungen können von eventuell vorhandenen Bebauungsplanfestsetzungen o.ä. abweichen und begründen keine baurechtlichen Ansprüche. Die Einteilung der Gebiete nach der Richtwertkarte erfolgt nach Kaufpreisrelationen und Markteinschätzungen. Die Angaben sind Mittelwerte. Einzelgrundstücke in den zonal abgegrenzten Bereichen können dabei hiervon bis ca. +/- 30 % abweichen. Die Richtwertzonen sind ausdrücklich nicht parzellenscharf abgegrenzt. In Übergangsbereichen sind Überschneidungen möglich.

Auf Grund der sehr unterschiedlichen Lagen, der topographischen Verhältnisse und der teilweise eingeschränkten Nutzung durch Schutzgebietsausweisungen wurde bei landwirtschaftlichen Grundstücken ein Bodenrichtwert von 0,40 EUR festgesetzt.

St. Blasien, den 31. Mai 2017

gez. Daniel Keller
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Grundstücksnutzungen

	Art der baulichen Nutzung	EUR
L	- <i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	0,40
A	- <i>Bebaute Grundstücke im Außenbereich</i>	20,00
	<ul style="list-style-type: none"> - St. Blasien - Windberghof - Wolfsboden - Menzenschwand - Haus am Wasserfall - Albtal - Ballenberg - Luchle - Niedermühle - Unterbildstein 	
W	- <i>Wohnbauflächen</i>	
	<u>W 1 - einfache Wohnlage</u>	31,00
	<ul style="list-style-type: none"> - Sebastian-Kneipp-Straße - Tuskulumweg - Umgehungsstraße 	
	<u>W 2 - mittlere Wohnlage</u>	51,00
	<ul style="list-style-type: none"> - Albtalstraße 29, 31, 31 a, 33, 35, 37, 39, 47 a - Bötzingstraße - Dreherhausweg - Friedhofstraße (ab Sozialstation) - Friedrichstraße - Im Hüttelbuck - Meierhofweg - Steinenbachweg 	
	<u>W 3 - gute Wohnlage</u>	72,00
	<ul style="list-style-type: none"> St. Blasien - Am Kalvarienberg - Am Kugelrain - Am Kurgarten - Bernau-Menzenschwander-Straße (hinter Café Walz bis Ende) - In der Breite - Jägerhaushaldenweg - Todtmooser Straße (ab Umgehungsstraße bis Ende) 	
	<ul style="list-style-type: none"> Menzenschwand - Bebauungsplan „Die Großen Bachwiesen“ (inkl. Große Bachwiesen, Am Friedhag, Äulemer Weg 14, 26, 28) 	

W 4 a - sehr gute Wohnlage **92,00**

- Dr.-Determann-Weg
- Dr.-Schuhwerk-Straße (Nr. 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30)
- Hasenmatt
- Hans-Thoma-Weg
- Im Frongarten
- Klingnauer Straße
- Luisenstraße (Nr. 11-Haus Pohlau, Kronenplatz)
- Pater-Faller-Straße (Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10)
- St.-Pauler-Straße (nördlicher Teil: Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22)
- Weinbrennerstraße
- Weißensteinweg

W 4 b – sehr gute Wohnlage **105,00**

- Dr.-Schuhwerk-Straße (Nr. 15, 17, 19, 32, 32 a, 34, 36)
- Joseph-Hörr-Straße (Nr. 2, 4)
- Pater-Faller-Straße (Nr. 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23)
- St.-Pauler-Straße (südlicher Teil: Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13)
- Peter-Mayer-Straße

W K - Kerngebiet **150,00**

- Bernau-Menzenschwander-Straße (bis Haus Nr. 14/17)
- Friedhofstraße (bis Sozialstation)
- Fürstabt-Gerbert-Straße
- Hauptstraße
- Im Süßen Winkel
- Luisenstraße 2 (Ev. Pfarrhaus)
- Muchenländer Straße 2 a
- Todtmooser Straße (bis Umgehungsstraße)

M - Gemischte Bauflächen

M 1 - St. Blasien **77,00**

- Albtalstraße (bis Hochschwarzwald-Klinik)
- Bernau-Menzenschwander-Straße (ab Haus Nr. 15 bis Café Walz)

M 2 - Menzenschwand **61,00**

- Vorderdorf
(ohne Baugebiet Bachwiesen und ohne Gewerbegebiet)
- Hinterdorf
(Albweg, Am Fischrain, Am Köpfle, In der Friedrichsruh, Hinterdorfstraße, Schwarzbergweg, Winterhalterweg)

