

GEMEINDE DOSSENHEIM



Gutachterausschuss

für die

Ermittlung von

Grundstückswerten

Jahreskurzbericht

2017 / 2018

Herausgeber:

**Gutachterausschuß für die
Ermittlung von Grundstückswerten**

Geschäftsstelle:

Gemeinde Dossenheim - Fachbereich 2 -
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim

Herr Michael Huber
Telefon (06221) 8651 42
michael.huber@dossenheim.de

Anträge auf
Wertermittlung:

Gemeinde Dossenheim - Fachbereich 2 -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
Telefon (0 62 21) 86 51 42

I. Vorbemerkung:

Der Jahresbericht für die Jahre 2017 und 2018 über den Grundstücksmarkt in Dossenheim wurde vom Gutachterausschuss der Gemeinde Dossenheim erstellt und soll zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt in Dossenheim beitragen.

Der Grundstücksmarktbericht ist teils maschinell, teils mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung auf der Grundlage der Kaufpreissammlung der Jahre 2017 und 2018 vorgelegt und ausgewertet worden.

II. Gutachterausschuss

Vorsitzender:

Bernhard Willwert

Stellvertretender Vorsitzende:

Gerd Apfel

Gutachter und Sachverständige:

Jürgen Daske
Wolfgang Hoffmann
Klaus Komma
Hans-Jochen Matenaer
Eugen Reinhard
Uwe Schollenberger
Elisabeth Schröder
Hans-Peter Stöhr
Hans-Peter Wahl
Rene Karayilan

III. Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß der Gemeinde Dossenheim hat in der Sitzung vom 04.12.2019 gem. § 196 BauGB aufgrund der Kaufpreissammlung der Kalenderjahre **2017 und 2018** folgende Bodenrichtwerte (€ / m²) inkl. Erschließungskosten für die nachfolgend genannten Gebiete zum 31.12.2018 ermittelt:

a) Erschlossenes Bauland Richtwertgrundstück 500 m², GRZ 0,4 / GFZ 0,8

| Straßenbezeichnungen | Richtwertzone | Bodenrichtwerte baureifes Land zum 31.12.2018 €/ m ² |
|-----------------------------|---------------|--|
| Adalbert-Stifter-Straße | 6 | 420 |
| Ahornweg | 4 | 530 |
| Akazienweg | 4 | 530 |
| Alemannenweg | 14 | 420 |
| Alter Gassenweg | 33 | 50 |
| Am Brenkenbach | 24 | 320 |
| Am Kirchberg | 26 | 600 |
| Am Kronenburger Hof | 24 | 320 |
| Am Mantelbach | 16 | 420 |
| Am Neuberg | 17 | 420 |
| Am Petrus | 19 | 320 |
| Am Rebgarten | 30 | 420 |
| Am Sportplatz | 5 | 50 |
| Am Windberg | 17 | 420 |
| Anne-Frank-Straße | 28 | 575 |
| Anne-Frank-Straße 54 – 62 e | 27 | 400 |
| | | |
| Bachstraße | 24 | 320 |
| Bahnhofstraße | 24 | 320 |
| Bahnhofsplatz | 11 | 300 |
| Beethovenstraße | 24 | 320 |
| Benzstraße | 1 | 165 |
| Bergstraße 5 – 27 | 9 | 300 |
| Bergstraße 29 – 33 | 10 | 300 |
| Bergstraße 2 – 20 | 11 | 300 |
| Bergstraße 24 – 34 | 12 | 300 |
| Bergstraße 43 – 67 | 27 | 400 |
| Birkenweg | 4 | 530 |
| Blütenweg | 15 | 420 |
| Boschstraße | 1 | 165 |
| Buchenweg | 4 | 530 |
| | | |
| Dachsweg | 18 | 420 |
| Daimlerstraße | 1 | 165 |
| Dieselstraße | 1 | 165 |

| Straßenbezeichnungen | Richtwertzone | Bodenrichtwerte baureifes Land zum 31.12.2018 €/ m ² |
|--|---------------|--|
| | | |
| Edith-Stein-Straße | 6 | 420 |
| Eduard-Mörke-Straße | 6 | 420 |
| Eichendorffstraße | 7 | 420 |
| | | |
| Fliederweg | 15 | 420 |
| Frankenweg | 14 | 420 |
| Franz-Kafka-Straße | 6 | 420 |
| Frauenpfad | 4 | 530 |
| Frauenpfad 2 – 10 | 9 | 300 |
| Friedlandstraße | 4 | 530 |
| Friedrich-Ebert-Straße | 18 | 420 |
| Friedrich-Ebert-Straße 2 – 4 | 23 | 320 |
| Friedrichstraße 1 – 59 | 24 | 320 |
| Friedrichstraße 63 – 81 | 18 | 420 |
| Friedrichstraße 85 – 123 | 23 | 320 |
| | | |
| Gassenweg | 15 | 420 |
| Gerhart-Hauptmann-Straße 44 – 56 | 1 | 165 |
| Gerhart-Hauptmann-Straße 20 – 30 | 3 | 320 |
| Gerhart-Hauptmann-Straße 7 | 5 | 50 |
| Gerhart-Hauptmann-Straße 4 – 12 | 6 | 420 |
| Gewerbestraße | 29 | 190 |
| Goethestraße | 6 | 420 |
| Gutenbergstraße | 1 | 165 |
| | | |
| Hallgarten | 4 | 530 |
| Hallgarten 3 – 9 | 8 | 300 |
| Handschuhsheimer Landstraße 4 – 12 | 8 | 300 |
| Handschuhsheimer Landstraße 11 (Vitalis) | 21 | 320 |
| Hasenhain | 18 | 420 |
| Hauptstraße | 24 | 320 |
| Hebelstraße | 7 | 420 |
| Heidelberger Straße 1 – 32 | 24 | 320 |
| Heidelberger Straße 31 – 42 | 17 | 420 |
| Heidelberger Straße 43 – 60 | 18 | 420 |
| Heinrich-von-Kleist-Straße | 6 | 420 |
| Heinrich-Heine-Straße | 6 | 420 |
| Hintergasse | 24 | 320 |
| Hölderlinstraße | 7 | 420 |
| Holunderweg | 15 | 420 |
| | | |
| Im Breiten Wingert 1 – 9 | 24 | 320 |
| Im Breiten Wingert 10 – 25 | 14 | 420 |
| Im Fuchsloch | 18 | 420 |
| Im Hassel | 17 | 420 |
| Im Hosend | 16 | 420 |

| Straßenbezeichnungen | Richtwertzone | Bodenrichtwerte baureifes Land zum 31.12.2018 €/ m ² |
|--------------------------|---------------|--|
| Im Linsenbühl | 18 | 420 |
| Im Lochgewann | 32 | 255 |
| Im Nonnenhof | 24 | 320 |
| Im Reigart | 15 | 420 |
| Im Reigart 2 – 2 a | 24 | 320 |
| Immanuel-Kant-Straße | 6 | 420 |
| Ingeborg-Bachmann-Straße | 28 | 575 |
| | | |
| Jahnstraße 54 – 56 | 2 | 320 |
| Jahnstraße 71 – 79 | 3 | 320 |
| Jahnstraße 35 – 61 | 4 | 530 |
| Jahnstraße 1 – 40 | 7 | 420 |
| | | |
| Käthe-Kollwitz-Straße | 28 | 575 |
| Kastanienweg | 4 | 530 |
| Keltenweg | 14 | 420 |
| Kirchstraße 1 – 36 | 24 | 320 |
| Kirchstraße 38 – 54 | 17 | 420 |
| Kirchstraße 58 – 67 | 18 | 420 |
| Konrad-Adenauer-Straße | 4 | 530 |
| Korngasse | 16 | 420 |
| | | |
| Langgewann | 1 | 165 |
| Lessingstraße | 6 | 420 |
| | 7 | 420 |
| Lindenweg | 4 | 530 |
| Lise-Meitner-Straße | 27 | 400 |
| Lorscher Weg | 11 | 300 |
| | 12 | 300 |
| | 14 | 420 |
| | 24 | 320 |
| | | |
| Maria-Montessori-Straße | 28 | 575 |
| Mohrhardtgässchen | 24 | 320 |
| Mühltalstraße | 25 | 150 |
| | | |
| Neckargewann | 32 | 255 |
| Neckarspitze | 32 | 255 |
| Neckarstraße 1 – 11 | 8 | 300 |
| Neckarstraße 2 – 26 | 9 | 300 |
| Neckarufer | 32 | 255 |
| Neubergstraße | 18 | 420 |
| | | |
| Obere Beintstraße | 17 | 420 |
| Obere Schulstraße | 24 | 320 |
| Oberer Burggarten | 16 | 420 |
| Oberes Bieth | 16 | 420 |
| Oberes Langgewann | 1 | 165 |
| Ortsstraße | 32 | 255 |
| Osミアstraße | 24 | 320 |

| Straßenbezeichnungen | Richtwertzone | Bodenrichtwerte baureifes Land zum 31.12.2018 €/ m ² |
|--|---------------|--|
| Pfarrgasse | 24 | 320 |
| Platanenweg | 4 | 530 |
| | | |
| Raiffeisenplatz | 24 | 320 |
| Rathausplatz | 24 | 320 |
| Rathausstraße | 24 | 320 |
| Richard-Wagner-Straße | 24 | 320 |
| Ringstraße | 19 | 320 |
| Rosenweg | 15 | 420 |
| | | |
| Sackgasse | 24 | 320 |
| Schauenburgstraße 1 – 25 | 24 | 320 |
| Schauenburgstraße 27 – 59 | 16 | 420 |
| Scheffelstraße | 7 | 420 |
| Schillerstraße 3 – 13 | 7 | 420 |
| Schillerstraße 2 – 10 | 8 | 300 |
| Schlesierstraße | 4 | 530 |
| Schlüsselweg 1 – 41 | 24 | 320 |
| Schlüsselweg 2 – 58 | 17 | 420 |
| Schriesheimer Straße 1 – 30 | 24 | 320 |
| Schriesheimer Straße 32 – 58 | 16 | 420 |
| Schulgasse | 24 | 320 |
| Schulstraße | 24 | 320 |
| | 17 | 420 |
| Schwabenheimer Straße 1 – 32 | 24 | 320 |
| Schwabenheimer Straße 29 – 36 | 11 | 300 |
| Schwabenheimer Straße 37 – 41 | 9 | 300 |
| Schwabenheimer Straße 43 – 52 | 10 | 300 |
| Silbershohl 1 | 24 | 320 |
| Silbershohl 3 – 30 | 14 | 420 |
| Sophie-Scholl-Straße | 28 | 575 |
| Steckelbergstraße | 25 | 150 |
| Steinbruchweg | 24 | 320 |
| Sudetenstraße | 4 | 530 |
| | | |
| Talstraße | 25 | 150 |
| Theodor-Heuss-Straße | 4 | 530 |
| | | |
| Uhlandstraße 2 – 9 | 6 | 420 |
| Uhlandstraße 10 – 15 | 7 | 420 |
| Unterer Burggarten | 16 | 420 |
| Unteres Bieth | 16 | 420 |
| | | |
| Weidenweg | 4 | 530 |
| Wilhelmstraße | 24 | 320 |
| Windhof | 32 | 255 |
| | | |
| Umlegungsgebiet Gewerbegebiet „Süd“ | 31 | 75 |
| Bauvorbehaltsfläche Gewerbe | 34 | 50 |
| Bauvorbehaltsfläche: Augustenbühl, Gassenäcker, Grube, Korngaß, Rübenäcker und Zuckmantel östlich der B 3 | 33 | 80 |

b) Bauerwartungsland

| | | |
|--|------------------|-----------------------|
| Gewerbegebiet „Süd“ | Richtwertzone 34 | 50,00€/m ² |
| (entsprechend der Entwicklungsfläche nachweislich ausgewiesen im Flächennutzungsplan) | | |
| Umlegungsgebiet Gewerbegebiet „SÜD“ | Richtwertzone 31 | 75,00€/m ² |
| Bauvorbehaltsfläche: Augustenbühl, Gassenäcker, Korngaß, Rübenäcker, Neuwingert und Zuckmantel östlich der B3 | | |
| | Richtwertzone 33 | 80,00€/m ² |

c) Außenbereichsgrundstücke: (Zone 50 - 72)

Landwirtschaft-, Garten- und Weinbaugrundstücke, Wiesen und Wald

Anhang:

- Anlage 1 (Übersichtsplan Bodenrichtwerte in €)
- Anlage 2 (Außenbereichsgrundstücke)
- Anlage 3 (Sonderflächen)

Richtwerte - Stand - 31.12.2018

Bodenwerte nach Vergleichspreisen außerhalb der von den Richtwerten erfaßten Bereichen - Außenbereich ohne Bauvorbehaltsfläche

| RWZ | Gewann | Richtwert |
|-----|--|------------------|
| 50 | <u>Linsenstück</u> | 9,-- EUR |
| 51 | Gewanne <u>Augustenbühl, Neuenwingert, Zuckmantel (außerhalb der Bauvorbehaltsfläche)</u> | 13,-- EUR |
| 52 | <u>Stelzer</u> | 7,50 EUR |
| 53 | <u>Unterer Mantelbach</u> | 8,-- EUR |
| 54 | <u>Ölberg</u> | 5,-- EUR |
| 55 | <u>Unterer Haag</u> | 7,50 EUR |
| 56 | <u>Oberer Haag</u> | 6,-- EUR |
| 57 | <u>Schenkelberg</u> | 1,50 EUR |
| 58 | <u>Brenk</u> | 3,-- EUR |
| 59 | <u>Kirchenberg</u> | 5,50 EUR |
| 60 | <u>Neuberg</u> | 10,00 EUR |
| 61 | <u>Fuchsloch (außerhalb Bebauung)</u> | 15,-- EUR |
| 62 | Gewanne <u>Haspel, Rattenschnabel, Waldsberg</u> | 10,00 EUR |
| 63 | <u>Waldsberg (Unland)</u> | 1,25 EUR |
| 64 | <u>Heimat</u> | 17,00 EUR |

| | | | |
|----|---|--------------|------------|
| 65 | <u>Oberfeld</u> | 20,00 | EUR |
| 66 | <u>Schwertäcker</u> | 18,50 | EUR |
| 67 | <u>Gewanne</u> <u>Gerhart, Hallgarten, Maaßenäcker,</u> <u>Neuenviertel (außerhalb</u> <u>Bauvorbehaltsfläche), Rosenäcker,</u> <u>Schafäcker, Heßlich unter der Landstraße,</u> <u>Spitzäcker (außerhalb Bauvorbehaltsfläche),</u> <u>Spitzenußbaum bis Flst.-Nr. 7139</u> | 11,00 | EUR |
| 68 | <u>Gewanne</u> <u>Altenhof, Grünheck, Höchner, Kurze</u> <u>Plattenäcker, Mausäcker, Neckarwegshöhe,</u> <u>Pfriemenäcker, Schwabenheimer Höhe,</u> <u>Spitzenußbaum ab Flst.-Nr. 7140,</u> <u>Zuckmantel</u> | 6,-- | EUR |
| 69 | <u>Gewanne</u> <u>Dossenwald, Lange Plattenäcker,</u> <u>Mörtelgrube, Unterer Dossenwald</u> | 5,00 | EUR |
| 70 | <u>Gewanne</u> <u>Hansenhain, Mittler Waldgewann,</u> <u>Weihgärtchen</u> | 5,00 | EUR |
| 71 | <u>Gewanne</u> <u>Forst, Hohe Straße, Krummlach, Ober</u> <u>Waldgewann, Scheibenäcker, Waldacker,</u> <u>Weidenlach, Weidenschlauch</u> | 5,00 | EUR |
| 72 | <u>Gewanne</u> <u>Bellenbaum, Brunnenwasen, Dossenheimer</u> <u>Weg, Frauenpfad, Kirchfeld, Kreuzgewann,</u> <u>Langgewann, Lochgewann, Nachtweid,</u> <u>Neckargewann, Neckarspitz, Oberer</u> <u>Dossenwald, Ober Neckarfeld, Römerstraße,</u> <u>Unter Neckarfeld</u> | 5,00 | EUR |

Sonderflächen :

Sonstige Außenbereichsgrundstücke:

| | |
|-----------------|---------------|
| Wald und Wiesen | 1,25 € |
|-----------------|---------------|

Sportgelände:

| | |
|-------------------|----------------|
| Gewann Dürreäcker | 50,00 € |
|-------------------|----------------|

| | |
|--------------------|----------------|
| Gewann Dürrewiesen | 50,00 € |
|--------------------|----------------|