

Öffentliche Bekanntmachung Bekanntgabe der Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 23. September 2019 turnusgemäß die Bodenrichtwerte (Baulandpreise) für das Gemeindegebiet zum 31.12.2018 wie folgt fortgeschrieben. Neben einigen wenigen Änderungen von Bodenrichtwertzonen mussten die Bodenrichtwerte angehoben werden und wurden wie folgt festgesetzt.

Zone Nr.	Bezeichnung	Festgesetzter Bodenrichtwert zum 31.12.2018
	OT. Hilzingen	
101	Homboll / Stockergarten	245,00
102	Ortskern	260,00
103	„Zwischen-Wegen II“ / Kernort Nordwest und Nordost	240,00
104	Kernort nordwestlich der B 314 und „Steinerbächle“	210,00
105	„Brühl-Killwies I“	110,00
106	Kernort nordöstlich der B 314 Mischgebiet	120,00
107	Gewerbegebiet „Gießwiesen“ und „Breiter Wasmen“	65,00
108	Steppbachwiesle	245,00
109	„Killwies – Bütze“	75,00
110	Grünland Homboll	5,00
	Twiefeld	
120	Altdorf	155,00
121	Sonder-/Mischgebiet Ost	75,00
122	Gewerbe-/Mischgebiet West	65,00
123	Gewerbe Teilfläche	20,00
124	Wohnbereich / Wohngebiet	200,00
	Dietlishof	
130	Dietlishof	160,00
	OT. Duchtlingen	
201	Neubaugebiet „Zehntgarten“ und Wohngebiete	175,00
202	Ortskern	150,00
203	Gewerbegebiet „Lachen“	50,00
204	Neubaugebiet „Zehntgarten“ („Hinterlieger“)	120,00
205	Mischgebiet „Lachen“	85,00
	OT. Schlatt a.R.	
301	Neubaugebiete	135,00
302	Ortskern	120,00
303	Mischgebiet Kirchhofäcker	85,00
304	„Vor der Hohleich“	135,00
	OT. Weiterdingen	
401	Neubaugebiet „Schwärtzengarten“	175,00
402	Wohngebiete	160,00

403	Ortskern	150,00
404	Gewerbegebiet „Brühl“	50,00
	OT. Binningen	
501	Wohngebiete	145,00
502	Ortskern	120,00
503	Engelweg	170,00
510	Hofwiesen	100,00
511	Storzeln Sondergebiet	60,00
512	Storzeln Gewerbegebiet	60,00
513	Storzeln Mischgebiet	110,00
	OT. Riedheim	
601	Neubaugebiet „Ob dem Dorf I + II“	210,00
602	Wohngebiete „Im Morgen“, „Leimgrube“ und „Herrengarten“	200,00
603	Ältere Wohngebiete	180,00
604	Ortskern	165,00
605	Entlang B 314 Wohngebiet	150,00

Rohbauland

Hilzingen:	Wohngebiet	36,00 €/m ²
	Misch/Gewerbegebiet	20,00 €/m ²
Duchtlingen:	Wohngebiet	26,00 €/m ²
Schlatt a.R.:	Wohngebiet	16,00 €/m ²
Weiterdingen:	Wohngebiet	25,00 €/m ²
Binningen:	Wohngebiet	23,00 €/m ²
Riedheim:	Wohngebiet	31,00 €/m ²

Bauerwartungsland

Als Bauerwartungsland werden die Flächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen bereits als mögliche Baufläche gekennzeichnet sind.

Die Bodenrichtwerte für solche Flächen orientieren sich grundsätzlich am doppelten Wert eines durchschnittlichen Ackerlands zzgl. eines 25 % Ortsnähenzuschlags und können somit auf rund 6,05 €/qm festgelegt werden. Außerdem werden die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland im Einzelfall auf Antrag auf der Grundlage der Werte für das Rohbauland durch deduktive Abteilung ermittelt.

Ackerland

Der Gutachterausschuss hat für die Wertermittlung eines idealtypischen Grundstücks einen Kapitalisierungsfaktor für Ackerland von 440 festgelegt. Der Bodenrichtwert kann für ortsnahen Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan liegen, um einen Ortsnähenzuschlag von bis zu 25 v.H. erhöht werden.

Die Ermittlung des Bodenrichtwerts für Ackerflächen ergibt sich als Produkt aus Ackerzahl und Kapitalisierungsfaktor.

Bei einem idealtypischen Grundstück mit einer Ackerzahl von 55 ergibt sich ein Bodenrichtwert von 2,42 €/m².

Grünland

Der Gutachterausschuss hat für die Wertermittlung eines idealtypischen Grundstücks den Kapitalisierungsfaktor für Grünland von 220 festgelegt. Der Bodenrichtwert kann für ortsnahen Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan liegen um einen Ortsnähenzuschlag von bis zu 25 v.H. erhöht werden.

Die Ermittlung des Bodenrichtwerts für Grünflächen ergibt sich als Produkt aus Grünlandzahl und Kapitalisierungsfaktor..

Bei einem idealtypischen Grundstück mit einer Grünlandzahl von 43 ergibt sich ein Bodenrichtwert von 0,95 €/m².

Waldflächen

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ergibt sich aus den Wertanteilen für den Boden und für den Waldbestand.

Entsprechend Ziffer 5.2.1 der Waldermittlungsrichtlinien – WaldR2000 wird das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis mit 25 : 100 festgelegt. Der mittlere Richtwert für Grünland (Grünlandzahl 43) beträgt 0,95 €/m².

Der Bodenrichtwert für Waldflächen (ohne Bestand) wird mit 0,24 €/m² festgelegt.

Der Wert des Waldbestandes wird im Einzelfall entsprechend der Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR 2000 durch das Kreisforstamt Konstanz ermittelt und dem Bodenwert zugeschlagen.

Die Richtwerte können während der üblichen Dienstzeiten Montag – Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Montag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr, sowie am Dienstag und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Rathaus, Hauptstr. 36, Hauptamt, Zimmer 22) eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarte liegt in der Zeit von Freitag, 27. September 2019, bis einschließlich Montag, den 28. Oktober 2019 zur Einsichtnahme aus und kann über die Homepage der Gemeinde Hilzingen eingesehen werden.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Hilzingen