DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 2002

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Aachen hat nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 21. Februar 2003 beschlossen.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

1. Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit eingeschossiger und mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten bei mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

Hinweis :
Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Im allgemeinen liegen die Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. für den Ausbau vorgesehenen Straßen, jedenfalls muss ihre Erschließung gesichert sein. Sie müssen nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet sein.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 Baugesetzbuch ist in den Richtwerten enthalten.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte für **Rohbauland** und für **Bauerwartungsland** sind nicht beschlossen worden.

3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise teilweise groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kauffälle (wie z.B.: Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof usw.) vorgenommen. Die Bonität ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmender Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstücksform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Der Vorsitzende

(Evers)

Bezugsquelle für Richtwertliste und Richtwertkarten ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:
Anschrift und Auskünfte:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Aachen
Zollernstraße 10 Postfach 500451
52010 Aachen 52088 Aachen

Telefon:
0241/5198 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:
0241/5198 - 291

e-Mail-Adresse :
gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Internet-Adresse :
http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de

Stadt Alsdorf

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf Richtwertlage	EUR/m²
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	**180,--**
	Marie-Juchacz-Straße	**145,--**
	Waldstraße / Olefstraße	**135,--**
Begau	---	**145,--**
Bettendorf	---	**125,--**
Broicher Siedlung	---	**150,--**
Busch	---	**130,--**
Duffesheide	---	**---**
Hoengen, Mariadorf	---	**140,--**
Kellersberg *	---	**135,--**
Ofden	Siedlung *	**140,--**
	(mit Ausnahme der Siedlung)	**175,--**
Schaufenberg	---	**145,--**
Siedlung Ost	---	**135,--**
Warden	---	**135,--**
Zopp	---	**140,--**

* In diesen Richtwertgebieten keine Umrechnung über die Flächengröße

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck – Straße	**GE / GI**	**50,--**
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	**GE**	**35,--**
	Sankt-Jöris-Straße	**GE**	**35,--**
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	**GI**	**35,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke **Richtwertlage**	**Bonität**	**EUR/m²**
Alsdorf	**Bettendorf** **Schaufenberg** **Hoengen** - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg	**70 - 85**	**4,90**
	Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	**70 - 85**	**4,50 ***
	Duffesheide – Schleibach	**55 - 80**	**5,30**

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Baesweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler Richtwertlage	EUR/m²
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	**125,--**
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	**135,--**
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	**135,--**
Beggendorf	---	**120,--**
Floverich	---	**110,--**
Loverich	---	**120,--**
Oidtweiler	---	**135,--**
Puffendorf	---	**95,--**
Setterich	---	**115,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Baesweiler	Industriestraße	**GE**	**20,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²
Baesweiler	**Baesweiler** **Beggendorf** **Puffendorf** **Setterich** **Oidtweiler** - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße - nördlich Eschweilerstraße L 240	**70 - 90**	**4,30**
	Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	**70 - 85**	**4,50 ***
	Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	**70 - 85**	**4,90**

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Eschweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler Richtwertlage	EUR/m²
Bergrath	---	**155,--**
Dürwiß	---	**185,--**
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	**210,--**
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) / Königsberger Straße	
	Heinrichsweg / Jägerspfad	**180,--**
	Ost (An Wardenslinde / Saarstraße)	**135,--**
Frohnhoven Neu Lohn	---	**125,--**
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	**155,--**
Hehlrath	---	**160,--**
Kinzweiler	---	**165,--**
Nothberg	---	**120,--**
Pumpe / Stich	---	**130,--**
Röhe	---	**125,--**
Röthgen	---	**130,--**
Siedlung Waldschule	---	**140,--**
St. Jöris	---	**125,--**
Weisweiler	---	**125,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	**GE**	**35,--**
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	**GE**	**100,--**
	Talstraße	**GE**	**30,--**
	In der Krause	**GE**	**30,--**
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	**GE / GI**	**30,--**
	Stich	**GE**	**40,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage		Bonität	EUR/m²
Eschweiler	**Bergrath - Hastenrath**	- südlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**40 - 75**	**3,80**
	Dürwiß - Lohn	- östlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**45 - 80**	**4,20**
	Kinzweiler - St.Jöris	- westlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**55 - 80**	**4,80**

Stadt Herzogenrath

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath Richtwertlage	EUR/m²
Herbach	---	**100,--**
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße / Raderfeld	**155,--**
	Alsdorfer Straße / Bardenberger Straße / Aachener Straße / Eygelshovener Straße	**180,--**
Hofstadt	---	**110,--**
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	**195,--**
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	**185,--**
Merkstein	Gebiet nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	**140,--**
	Gebiet zwischen Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße	
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße	
Niederbardenberg / Wefelen	---	**135,--**
Noppenberg	---	**125,--**
Pannesheide	---	**145,--**
Plitschard	---	**115,--**
Straß	---	**145,--**
Wildnis Worm	---	**115,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Herzogenrath	Boscheler Berg	**GE**	**25,--**
	Im Straßer Feld	**GE**	**65,--**
	Roermonder Straße / Kaiserstraße	**GE**	**100,--**
	Honigmannstraße / Ericsson-Allee / Industriestraße	**GE**	**60,--**
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	**GE**	**75,--**
	Neustreiffeld	**GE**	**55,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke **Richtwertlage**	**Bonität**	**EUR/m²**
Herzogenrath	**Bierstraß - Ruif**	**60 - 70**	**3,80**
	Kohlscheid	**60 - 80**	**4,50**
	Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str.	**70 - 85**	**4,50 ***
	Niederbardenberg - Kämerhof	**55 - 80**	**5,30**
	Hofstadt - Ritzerfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	**70 - 80**	**4,30**

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Monschau

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau Richtwertlage	EUR/m²
Höfen	---	**35,--**
Imgenbroich	---	**80,--**
Kalterherberg	---	**45,--**
Konzen	---	**65,--**
Monschau	Haag Hargard Menzerath Kierberg	**65,--**
Mützenich	---	**45,--**
Rohren	---	**35,--**
Widdau	---	**35,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Monschau	Imgenbroich / Konzen	**GE, GI**	**20,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²
Monschau	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren	**ø 30**	**0,50**
	Gemarkung Imgenbroich	**ø 30**	**0,80**
	Gemarkung Kalterherberg	**ø 30**	**0,50**
	Gemarkung Konzen	**ø 35**	**0,60**
	Gemarkung Monschau	**ø 30**	**0,50**
	Gemarkung Mützenich	**ø 30**	**0,50**

Gemeinde Roetgen

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen Richtwertlage	EUR/m²
Mulartshütte	---	**135,--**
Roetgen	---	**155,--**
Rott	---	**155,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	**GE, GI**	**25,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²
Roetgen	Gemarkung Rott, Gemarkung Roetgen	**30 - 45**	**1,50**

Gemeinde Simmerath

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath Richtwertlage	EUR/m²
Dedenborn	---	**35,--**
Eicherscheid	---	**50,--**
Einruhr	---	**55,--**
Erkensruhr	---	**40,--**
Hammer	---	**35,--**
Huppenbroich	---	**40,--**
Kesternich	---	**75,--**
Lammersdorf	---	**85,--**
Paustenbach	---	**55,--**
Rollesbroich	---	**55,--**
Rurberg	---	**60,--**
Simmerath	---	**90,--**
Strauch	---	**65,--**
Steckenborn	---	**45,--**
Woffelsbach	---	**60,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Simmerath	In den Bremen	**GE**	**20,--**
	Rollesbroich (Völzbruch)	**GE**	**20,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid	**ø 35**	**0,80**
	Gemarkung Kesternich	**ø 35**	**1,20**
	Gemarkung Lammersdorf	**ø 35**	**1,00**
	Gemarkung Rurberg	**ø 35**	**1,00**
	Gemarkung Simmerath	**ø 35**	**1,00**
	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn	**ø 35**	**1,00**

Stadt Stolberg

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg Richtwertlage	EUR/m²
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	**145,--**
Breinig	---	**210,--**
Breiniger Berg	---	**155,--**
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße	**205,--**
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach	
	Büsbacher Berg / Galmeistraße	
Dickenbruch Münsterbusch	---	**155,--**
Donnerberg	---	**155,--**
Dorff	---	**155,--**
Gressenich	---	**145,--**
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	**140,--**
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	**180,--**
Mausbach	---	**185,--**
Schevenhütte	---	**120,--**
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	**135,--**
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	**145,--**
Venwegen	---	**165,--**
Vicht	---	**160,--**
Werth	---	**130,--**
Zweifall	---	**150,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen **Richtwertlage**	**Art der Nutzung**	**EUR/m²**
Stolberg	Velau / Steinfurt	**GE**	**30,--**
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	**GE**	**50,--**
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	**GI**	**20,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke **Richtwertlage**	**Bonität**	**EUR/m²**
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	**35 - 60**	**3,20**
	Breinig, Vicht, Mausbach	**35 - 55**	**2,60**

Stadt Würselen

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen Richtwertlage	EUR/m²
Bardenberg	---	**190,--**
	Schützenwiese	**210,--**
Broichweiden Linden-Neusen	---	**190,--**
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße	**170,--**
Euchen	---	**170,--**
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	**250,--**
	Ringstraße / Semmelweisstraße	**240,--**
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstraße / Friedrichstraße	
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)	**180,--**
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße	**200,--**
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	**200,--**
	Schloßstraße	**200,--**
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße / Am Förderturm	**200,--**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²
Würselen	Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe	**GE**	**70,--**
	Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung	**GE**	**100,--**
	Burgstraße / Neustraße	**GE**	**50,--**
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg	**GE**	**70,--**

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²
Würselen	**Bardenberg, Broichweiden** - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	**55 - 80**	**5,30**
	Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	**55 - 80**	**4,80**