DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

Stand: 01. 01. 2004

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 30. Januar 2004 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

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. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Eschweiler bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

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.

4. 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	BABL
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	**175,--**	102
	Marie-Juchacz-Straße	**140,--**	102
	Waldstraße / Olefstraße	**130,--**	103
Begau	---	**140,--**	104
Bettendorf	---	**120,--**	105
Broicher Siedlung	---	**150,--**	107
Busch	---	**125,--**	108
Duffesheide	---	**---**	109
Hoengen	Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp	**135,--**	110
	Neubaugebiet Müschekamp	**135,--**	122
Kellersberg *	---	**130,--**	111
Mariadorf	---	**135,--**	106
Ofden	Siedlung *	**135,--**	113
	(mit Ausnahme der Siedlung)	**170,--**	112
Schaufenberg	---	**140,--**	101
Siedlung Ost	---	**130,--**	114
Warden	---	**130,--**	117
Zopp	---	**135,--**	119

*** Keine Umrechnung über die Flächengröße**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	**GE / GI**	**50,--**	150
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	**GE**	**35,--**	151
	Sankt-Jöris-Straße	**GE**	**35,--**	153
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	**GI**	**35,--**	152

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Alsdorf	**Bettendorf** **Schaufenberg** **Hoengen** - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg	**70 - 85**	**4,50**	172
	Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	**70 - 85**	**4,50 ***	171
	Duffesheide – Schleibach	**55 - 80**	**5,50**	170

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Baesweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe Im Gebiet der Stadt Baesweiler Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	**140,--**	201
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	**140,--**	202
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	**135,--**	210
Beggendorf	---	**120,--**	204
Floverich	---	**120,--**	205
Loverich	---	**120,--**	206
Oidtweiler	---	**140,--**	207
Puffendorf	---	**100,--**	208
Setterich	---	**115,--**	209

	Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Baesweiler	Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße	**GE**	**20,--**	250

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Baesweiler	**Baesweiler** - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße **Beggendorf** **Puffendorf** **Setterich** **Oidtweiler** - nördlich Eschweilerstraße L 240	**70 - 90**	**4,00**	270
	Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	**70 - 85**	**4,50 ***	271
	Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	**70 - 85**	**4,50**	272

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Eschweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Bergrath	---	**155,--**	301
Dürwiß	---	**185,--**	302
Eschweiler	Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße	**210,--**	303
	Gebiet zwischen Jülicher Straße / Peter-Paul-Straße, östliche Dürener Straße / An Wardenslinde	**210,--**	304
	Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg)	**135,--**	305
	Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße	**170,--**	3075
	Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße	**170,--**	3076
	Siedlung Jägerspfad / Im Hag	**180,--**	317
	Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	**180,--**	3171
	Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße	**170,--**	3181
Zentrale Innenstadtlagen für Eschweiler siehe : Kerngebiete / Gemischte Bauflächen			
Frohnhoven Neu Lohn	---	**125,--**	308
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	**145,--**	309
Hehlrath	---	**155,--**	310
Hücheln	---	**120,--**	3151
Kinzweiler	---	**165,--**	311
Nothberg	---	**125,--**	312
Pumpe / Stich	---	**140,--**	313
Röhe	---	**125,--**	316
Röthgen	mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße	**140,--**	318
Siedlung Waldschule	---	**145,--**	306
St. Jöris	---	**130,--**	314
Weisweiler	Nördlich der Inde	**125,--**	315
	Wilhelmshöhe / Heidesiedlung	**125,--**	3152

Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m **Zentrale Innenstadtlagen** Richtwertlage	EUR/m²	BABL
* Zentrale Innenstadtlage: Neustraße / Grabenstraße	---	3071
* Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus	**350,--**	3072
* Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße/ südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße	**200,--**	3073
* Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Neustraße / Grabenstraße südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Langwahn / Röthgener Straße und Bergrather Straße	**200,--**	3074

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	**GE**	**35,--**	350
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	**GE**	**100,--**	351
	Talstraße	**GE**	**30,--**	352
	In der Krause	**GE**	**30,--**	353
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	**GE / GI**	**30,--**	354
	Stich	**GE**	**40,--**	355

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage		Bonität	EUR/m²	BABL
Eschweiler	**Bergrath - Hastenrath**	- südlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**40 - 75**	**3,80**	372
	Dürwiß - Lohn	- östlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**45 - 80**	**4,40**	370
	Kinzweiler - St.Jöris	- westlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	**55 - 80**	**4,80**	371

Stadt Herzogenrath

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Herbach	---	**100,--**	404
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße / Raderfeld	**155,--**	403
	Alsdorfer Straße / Bardenberger Straße / Aachener Straße / Eygelshovener Straße	**180,--**	402
Hofstadt	---	**110,--**	405
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	**195,--**	407
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	**180,--**	408
Merkstein	Gebiet nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	**140,--**	418
	Gebiet zwischen Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße		419
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße		409
Niederbardenberg / Wefelen	---	**135,--**	410 415
Noppenberg	---	**125,--**	411
Pannesheide	---	**160,--**	412
Plitschard	---	**120,--**	413
Straß	---	**145,--**	414
Wildnis Worm	---	**120,--**	416 417

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Herzogenrath	Boscheler Berg	**GE**	**25,--**	450
	Im Straßer Feld	**GE**	**65,--**	453
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	**GE**	**75,--**	455
	Neustreiffeld	**GE**	**55,--**	454

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Herzogenrath	**Bierstraß - Ruif**	**60 - 70**	**3,80**	473
	Kohlscheid	**60 - 80**	**4,50**	474
	Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str.	**70 - 85**	**4,50 ***	471
	Niederbardenberg - Kämerhof	**55 - 80**	**5,50**	470
	Hofstadt - Ritzerfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	**70 - 80**	**4,30**	472

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

Stadt Monschau

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Höfen	---	**35,--**	501
Imgenbroich	---	**90,--**	502
Kalterherberg	---	**50,--**	503
Konzen	---	**60,--**	504
Monschau	Haag Hargard Menzerath Kierberg	**70,--**	505 506 507 508
Mützenich	---	**50,--**	510
Rohren	---	**35,--**	512
Widdau	---	**35,--**	513

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Monschau	Imgenbroich / Konzen	**GE, GI**	**20,--**	550

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Monschau	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren	**ø 30**	**0,50**	570
	Gemarkung Imgenbroich	**ø 30**	**1,00**	571
	Gemarkung Kalterherberg	**ø 30**	**0,50**	572
	Gemarkung Konzen	**ø 35**	**0,70**	573
	Gemarkung Monschau	**ø 30**	**0,60**	574
	Gemarkung Mützenich	**ø 30**	**0,55**	575

Gemeinde Roetgen

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Mulartshütte	---	**140,--**	601
Roetgen	---	**160,--**	602
Rott	---	**160,--**	603

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	**GE, GI**	**25,--**	650

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Roetgen	Gemarkung Rott, Gemarkung Roetgen	**30 - 45**	**1,50**	670

Gemeinde Simmerath

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Dedenborn	---	**35,--**	701
Eicherscheid	---	**65,--**	702
Einruhr	---	**50,--**	703
Erkensruhr	---	**35,--**	704
Hammer	---	**35,--**	705
Huppenbroich	---	**50,--**	706
Kesternich	---	**75,--**	707
Lammersdorf	---	**85,--**	708
Paustenbach	---	**50,--**	717
Rollesbroich	---	**60,--**	709
Rurberg	---	**55,--**	710
Simmerath	---	**90,--**	712
Strauch	---	**70,--**	713
Steckenborn	---	**45,--**	714
Woffelsbach	---	**55,--**	715

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Simmerath	In den Bremen	**GE**	**20,--**	750
	Rollesbroich (Völzbruch)	**GE**	**20,--**	751

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid	**ø 35**	**0,70**	770
	Gemarkung Kesternich	**ø 35**	**1,00**	772
	Gemarkung Lammersdorf	**ø 35**	**1,00**	771
	Gemarkung Rurberg	**ø 35**	**1,00**	773
	Gemarkung Simmerath	**ø 35**	**1,00**	774
	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn	**ø 35**	**1,00**	775

Stadt Stolberg

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	**145,--**	814
Breinig	---	**205,--**	801
Breiniger Berg	---	**150,--**	802
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße	**200,--**	810
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach		811
	Büsbacher Berg / Galmeistraße		817
Dickenbruch Münsterbusch	---	**150,--**	816 812
Donnerberg	---	**150,--**	815
Dorff	---	**150,--**	803
Gressenich	---	**145,--**	804
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	**140,--**	813
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	**170,--**	809
Mausbach	---	**190,--**	805
Schevenhütte	---	**120,--**	806
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	**135,--**	807
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	**150,--**	808
Venwegen	---	**170,--**	819
Vicht	---	**155,--**	820
Werth	---	**130,--**	821
Zweifall	---	**145,--**	822

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Stolberg	Velau / Steinfurt	**GE**	**30,--**	850
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	**GE**	**50,--**	851
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	**GI**	**20,--**	852

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	**35 - 60**	**3,00**	870
	Breinig, Vicht, Mausbach	**35 - 55**	**2,30**	871

Stadt Würselen

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen Richtwertlage	EUR/m²	BABL
Bardenberg	---	**200,--**	901
	Schützenwiese	**210,--**	917
Broichweiden Linden-Neusen	---	**200,--**	902 903
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße	**190,--**	910
Euchen	---	**170,--**	904
Würselen	Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg	**240,--**	905
	Ringstraße / Semmelweisstraße	**240,--**	906
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstraße / Friedrichstraße	**235,--**	914
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)	**185,--**	907
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße	**195,--**	916
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	**195,--**	908
	Schloßstraße	**210,--**	912
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße	**195,--**	909
	Am Förderturm		913

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m²	BABL
Würselen	Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe	**GE**	**75,--**	954
	Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung	**GE**	**100,--**	950
	Burgstraße / Neustraße	**GE**	**50,--**	952
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg	**GE**	**70,--**	951

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m²	BABL
Würselen	**Bardenberg, Broichweiden** - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	**55 - 80**	**5,50**	970
	Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	**55 - 80**	**4,80**	971