Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

Bodenrichtwerte der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt zum Stand 01.01.2025

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2025 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2025 für die Stadt Rheinfelden (Baden) und die Gemeinde Schwörstadt ermittelt.

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. Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Sie sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirthaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Zone	Bezeichnung	BRW in €/m²
7380 -	**Rheinfelden**	
0001	Bauerwartungsland Cranachstraße Ost	30
0002	Bauerwartungsland Vogelsang Ost	50
0004	Bauerwartungsland Westlich Warmbach	30
0005	Tutti Kiesi	15
0006	Salmegg	400
0007	Sondergebiet Handel	500
0008	Sondergebiet Kraftwerk (Bereich Wehr)	15
0009	Bahnhofsvorplatz	110
0010	Rheinhafen	75
0011	Rhein	-
0012	Kleintierzüchter Warmbach	15

Zone	Bezeichnung	BRW in €/m²
7380 -	**Rheinfelden**	
0013	Pumpwerk Warmbach	-
0014	Zollanlage Warmbach	100
0015	Umspannwerk	100
0016	Bundesstraße 1	-
0017	Bundesstraße 2	-
0018	Bundesstraße 3	-
0019	Bundesstraße 4	-
0020	Bahnlinie 1	-
0021	Bahnlinie 2	-
0022	Bahnlinie 3	-
0023	Bahnlinie 4	-
1001	Karl-Fürstenberg-Straße Nord	500
1002	Maurice-Sadorge-Straße	395
1003	Goethestraße Nord	395
1004	Hardtstraße Süd	445
1005	Schillerstraße	395
1006	Friedrich-Ebert-Straße	425
1007	Siedlung West	350
1008	Rathenaustraße / Friedrich-Jung-Straße	425
1009	Siedlung Ost	350
1010	Dürrenbach West	265
1011	Adelberg Ost	495
1012	Basler Straße Süd	495
1013	Am Hochgericht	290
1014	Thomaring	290
1015	Warmbach Mitte	300
1016	Vogelsang Hanggebiet	490
1017	Lerchenstraße – Schwalbenstraße	480
1018	Nollingen Mitte	480

Zone	Bezeichnung	BRW in €/m²
7380 -	**Rheinfelden**	
1019	Nollingen Süd	480
1020	Nollingen Ost	480
1021	Obere Dorfstraße	480
2001	Kronenstraße West	500
2002	Werderstraße	400
2003	Neumarkter Straße	410
2004	Fecampring Nord	400
2005	Goethestraße	400
2006	Wilhelm-Busch-Straße	400
2007	Römerstraße West	430
2008	Edmund-Schweizer-Straße	430
2009	Römerstraße Ost	430
2010	Louise-Schröder-Weg	430
2011	Müßmattstraße Mitte	430
2012	Dürrenbach Ost	265
2013	Adelberg West	495
2014	Seidenweber	390
2015	Stelleacker	300
2016	Barrystraße	300
2017	Warmbacher Straße Mitte Süd	315
2018	Hertener Straße	295
2019	Cranachstraße	475
2020	Gesundheitszentrum Rheinfelden	100
3001	Elsa-Brändström-Straße	500
3002	Hochrheincenter - Oberrheinplatz	500
3003	Karl-Fürstenberg-Straße Süd	500
3004	Friedrichstraße	500
3005	Kronenstraße Ost	500
3006	Cesar-Stünzi-Straße Süd	500
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**

7380 -	Rheinfelden	
3007	Cesar-Stünzi-Straße Nord	500
3008	Oberrheinfelden B 34 Süd	265
3009	Oberrheinfelden B 34 Nord	265
3010	Sofienstraße Süd	235
3011	Warmbacher Straße Nord	290
3012	Warmbacher Straße Südwest	315
3013	Warmbacher Straße Südost	315
3014	Nollingen Ortskern	385
3015	Rudolf-Vogel-Anlage	500
3016	In der Klus	430
4001	Güterstraße Gewerbegebiet	270
4002	Industriegebiet Rheinfelden	115
4003	Robert-Bosch-Straße	115
4004	Rheinfelden Süd	145
4005	Rheinfelden Ost	180
5001	Sondergebiet Hardtstraße	430
5002	Adolf-Senger-Straße	430
5003	Paulusgemeinde	100
5004	Kindergarten Kunterbunt	100
5005	Katholischer Kindergarten	100
5006	Kindergarten St. Michael	100
5007	Gymnasium	100
5008	St. Josefgemeinde	100
5009	Rathaus – Christusgemeinde	100
5010	Post – Telekomstation	100
5011	Alte Feuerwehr	100
5012	Kindergarten Arche Noah	100
5013	Hebelschule – Gemeindehalle	100
5014	St. Felix und Regula-Gemeinde	100
5015	Kreiskrankenhaus Rheinfelden	100

5016	Rotes Kreuz	100
5017	Feuerwehr Rheinfelden	100
5018	Hans-Thoma-Schule	100
5019	Kindergärten Warmbach	100
5020	St. Gallusgemeinde	100
5021	Adelbergkirche	100
5022	Polizeistation	100
6001	Metzgergrube	15
6002	Abenteuerspielplatz	15
6003	Familienzentrum Grünanlage	15
6004	Sportplatz Gymnasium	15
6005	Schillerstraße Grünanlage	15
6006	Herbert-King-Park	15
6007	Bolzplatz Schwedenstraße	15
6008	Tennisplatz Grünfläche	15
6009	Sportgelände Warmbach	15
6010	Kleingartenanlage Warmbach	15
6011	Grünfläche am Warmbach	15
6012	Grünfläche am Rhein und Umland	-
6013	Grünfläche Salmeggpark	15
6014	Grünfläche Hafen	15
6015	Grünfläche Bahnhof	15
6016	Grünfläche am Adelberg	15
6017	Grünfläche Rossschwämme	15
6018	Nollingen Sportplatz	15
6019	Nollingen Ost	15
6020	Grünfläche Vogelsang 1	15
Zone	**Bezeichnung**	**BRW in €/m²**
7380 -	**Rheinfelden**	
6021	Grünfläche Vogelsang 2	15
6022	Grünfläche Feuerwehr	15

6023	Grünfläche Warmbach Ost	15
6024	Grünfläche Nollingen Mitte	15
6025	Gartengrundstücke am Rhein	30
6027	Grünfläche Industrie	15
6028	Spielplatz Hochgericht	15
6029	Westlich Zollanlage	15
6030	Grendelmatt 1	15
6031	Friedhof Nollingen	15
6032	Spielplatz Fridrich-Jung-Straße	15
6033	Nollinger Kreisel Nord	15
6034	Nollinger Kreisel Süd	15
6035	Grünfläche südlich Schillerschule	15
6036	Untere Dorfstraße	15
7001	Außenbereich	Tabelle in der Anlage
8001	Landwirtschaftliche Flächen	5,00
9001	Waldflächen ohne Aufwuchs	0,60

Anlage

Weitere Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

I. Flurstücke mit privater Verkehrsfläche und Grundstücke, für die eine Nutzung mit Garagen- und Stellplätzen im Freien planungsrechtlich förmlich festgesetzt ist:

Der Bodenrichtwert für diese Flächen beträgt ein Drittel (in Zahlen: 1/3) des zonalen Richtwertes.

II. Private Grünflächen sind Flächen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Widmung (z. B. gemäß Darstellung und Beschreibung im Bebauungsplan) auf Dauer von Bebauung freizuhalten sind. Dabei kann es sich um selbständige Grundstücke, aber auch um abgegrenzte Teilflächen von ansonsten baulich nutzbaren Grundstücken handeln.

Der Bodenrichtwert für „Private Grünfläche“ beträgt 1/10 des zonalen Bodenrichtwertes, auf ganze Zahlen aufgerundet.

III. Flächen der Bundesstraße und der Bundesbahn sind überlagernde Zone ohne Wertangabe.

IV. Wasserflächen von Bächen, Weihern und Flüssen sind Zone ohne Wertangabe.

V. Bebaute Flächen im Außenbereich

Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich betragen je Quadratmeter Fläche:

Nutzung	Grenzach-Wyhlen	Rheinfelden	Rheinfelden Ortsteile	Schwörstadt
Wohnungsbau	170 €	160 €	130 €	120 €
Gewerbe	50 €	50 €	40 €	40 €

Für die Zuordnung des Grund und Bodens durch die Grundstückseigentümer/innen zum Grundvermögen und zum Land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (vergl. § 25 Abs. 1 LGrStG - Landesgrundsteuergesetz).

Die Verkehrsauffassung bezieht sich auf die bebaute Fläche des nicht Land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (z. B. Wohngebäude) nebst gewöhnlichem Umschwung (z. B. Zuwegung, Wege, Garagen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Hausgärten, u. a. m.).

Hilfsweise kann das für die Zuordnung der Flächen zum Grundvermögen das fünffache der bebauten Fläche des nicht Land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (z. B. Wohngebäude) angewendet werden.

Die obenstehenden Angaben ersetzen keine Grundstücksbewertung im Sinne des § 194 BauGB oder für steuerliche Zwecke.

Im Weiteren werden die Daten bei Bedarf aktualisiert. Bitte beachten Sie bei der Anwendung der vorliegenden Auflistung deshalb auch die Veröffentlichungen auf der Homepage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Rheinfelden (Baden), den 20.05.2025

Stefanie Peitz

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Das Schreiben wurde digital erstellt und gilt ohne Unterschrift.