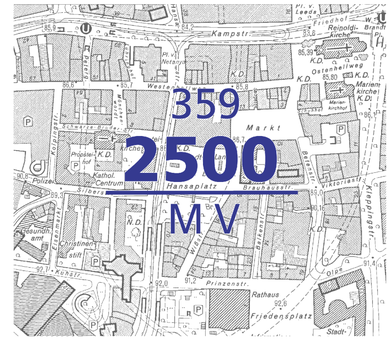
Innenstadt
Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2005



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2005

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund die in der Bodenrichtwertpräsentation dargestellten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 zum 01.01.2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) von dem Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (s. Grundstücksmarktbericht).

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstückstiefe.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§1(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990) wie folgt dargestellt:

Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO

Maßgebend für die Bewertung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Die angenommene bauliche Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum sowie für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Baugebieten können sich höhere Werte ergeben.

Straßenverzeichniss

Agnes-Neuhaus-Straße G 3
Alexanderstraße B 5
Alfons-Spielhoff-Platz B 4
Alter Burgwall EF 1
Alter Mühlenweg D 6-9
Amalienstraße B 3-4
Am Kronenberg FG 6-8
Am Kaiserhain H 9
Am Trissel E 2-3
Arndtstraße G-J 3
Arneckestraße B 6-8
Auf dem Berge E 1
Auf dem Brandt G 2-3
Augustastraße A 3

Baeumerstraße JK 9
Bahnhofstraße BC 1-2
Balkenstraße E 3
Baurat-Marx-Allee J 8-9
Berswordtstraße AB 9
Betenstraße E 3
Beurhausstraße A-D 5
Bischofsgasse EF 2
Bismarckstraße K 3-4
Bissenkamp E 1-2
Bonifatiusstraße G 8
Brennerstraße F 1
Brandenburger Straße FG 7
Brauhausstraße E 3
Bremer Straße H 1-2
Brinkhoffstraße B 2
Brückstraße E 1-2
Brüderweg FG 2
Brügmannstraße FG 1
Brünninghausstraße E 9
Burggrafenstraße G 8
Burgtor E 1
Burgwall EF 1

Carl-Duisberg-Straße G 4
Chemnitzer Straße DE 4-9

Detmarstraße AB 4
Döbelner Straße EF 8
Dreihüttenstraße K 3-4
Dresdener Straße E 5-7
Dudenstraße CD 5

Eintrachtstraße FH 8
Eisenacher Straße JK 1
Eisenmarkt D 3
Elisabethstraße E 4-5
Ernst-Mehlich-Straße G 5
Erzbergerstraße G 4
Essener Straße AB 7

Fächerstraße B 5
Feldstraße H-K 5-6
Flamingoweg GH 9
Florianstraße GH 9
Frankenstraße B 3
Freistuhl D 1-2
Friedensplatz E 4
Friedensstraße GH 7-8
Friedhof EF 2
Friedrich-Kohn-Straße J 6
Friedrich-Uhde-Straße JK 7-8
Friedrichstraße B 3-5
Fuhrgabel G 4

Gänsemarkt FG 2
Gerberstraße E 2
Gerichtstraße H 2-3
Gerstenstraße C 8
Geschwister-Scholl-Straße FG 1
Gnadenort E 1
Gneisenaustraße A 1
Goebenstraße J 3-4
Grafenhof C 3
Graf-Haeseler-Straße K 3
Gronaustraße G 1
Große Heimstraße A 6-9
Güntherstraße JK 1
Gutenbergstraße D-F 5
Gustavstraße B 3

Hainallee F-H 6-8
Hakenstraße D 5
Hamburger Straße G-K 2-3
Hansaplatz E 3
Hansastraße DE 1-4
Hansberufkolleg H-K 6
Hans-Litten-Straße H 2
Hansastraße C 7-9
Hausmannstraße D 6
Heiliger Weg GH 3-6
Heimbausstraße K 1
Helle E 1
Herner Straße BC 7
Hiltropwall CD 4
Hohe Luft E 2
Hohenfriedberger Straße JK 9
Hohenzollernstraße H 3-4
Hoher Wall BC 3
Hohe Straße CD 4-9
Hollestraße AB 5
Hopfenstraße C 8
Hövelstraße CD 3
Humboldtstraße B 3-5
Hunnentränke EF 1
Hüttenmannstraße A 3-5

Johannesstraße C 4-5
Johannisborn F 1
Joseph-Scherer-Straße E 9
Josephstraße A-C 3
Junggesellenstraße F 3-4

Kaiserstraße G-K 2-3
Kampstraße B-E 2
Karl-Marx-Straße H-K 6-7
Karl-Rübel-Straße J 6
Karl-Zahn-Straße JK 6
Katharinenstraße CD 2
Kleine Beurhausstraße AB 5
Kleine Heimstraße A 3
Kleppingstraße F 2-4
Klosterstraße F 2
Kolpingstraße D 3
Königshof CD 1
Königswall B-D 1-2
Kornelliusstraße K 4
Kreuzstraße A-C 7
Kronenburgallee J 7-8
Kronenstraße H 7-8
Kronprinzenstraße G-K 4
Kuckelke F 1-2
Kuhlmannstraße B 6
Kulturstraße D 3
Küpferstraße FG 5

Landgrafenstraße C-H 6-7
Lange Straße AB 3
Leipziger Straße E 7
Leuthardstraße E 1
Liebfrauenstraße B 4
Liebigstraße B 6-7
Lindemannstraße AB 6-9
Lippestraße J 2-3
Löwenstraße FG 4-5
Lübecker Straße GH 2
Ludwigstraße E 1-2
Lühringhof D 2
Luisenstraße C 4-5
Lütge Brückstraße DE 1

Malzstraße C 8-9
Marienkirchhof EF 2-3
Markgrafenstraße C-H 7-8
Märkische Straße F-K 5-9
Markt E 3
Martinstraße C 3
Meißner Straße F 6-8
Metzerstraße A 7
Michagasse G 2
Mittelstraße C 7
Möllerstraße A 3-5

Moltkestraße J 3-4
Mönchengang F 2
Mönchenwordt D 2-3
Moritzgasse F 2

Neben dem Brand FG 3
Neuer Graben A-C 6
Neutor F 4

Olgastraße G 5-6
Olpe E-G 3
Ostenhellweg E-G 2
Ostentor G 2
Ostwall FG 3-4

Petergasse D2
Petrikirchhof CD 2
Petrystraße J 7
Plauener Straße DE 6-8
Platz der alten Synagoge D 4
Platz von Amiens D 2
Platz von Leeds E 2
Platz von Netanya E 2
Platz von Rostow am Don F 5
Poppelsdorferstraße BC 6
Poststraße CD 4
Potsgasse C 2-3
Prinzenstraße E 3
Prinz-Friedrich-Karl-Straße G-K 2
Probsteihof D 3

Querstraße BC 8

Redtenbacherstraße BC 6-7
Reinoldistraße E 1-2
Rheinische Straße AB 3
Rheinlanddamm A-K 8-9
Rittershausstraße A 5
Rittertraße A 2-3
Rosental F 2-4
Ruhrallee EF 4-9

Saarbrücker Straße GH 1-2
Saarlandstraße C-G 5-6
Saltzgasse E 2-3
Schillingstraße A-C 6-7
Schlepstraße F 2-3
Schmiedingstraße B-D 2
Schönhauser Straße K 4
Schuhhof E 3
Schützenstraße B 1

Schwanenstraße F-H 1-2
Schwanenwall FG 1-2
Schwarze-Brüder-Straße D 3
Silberstraße E 3
Sonnenplatz A 5-6
Sonnenscheinpasse F 3-4
Sonnenstraße A-F 5-6
Spintstraße D 5
Staufenstraße D 6-8
Stefanstraße F2
Stiftstraße F 1-2
Stolzestraße D 6
Stübbenstraße AB 8
Stubengasse EF 1-2
Südrandweg E 4
Südwall D-F 4

Thomasstraße F 2
Tollnerstraße F 4-5
Treibstraße AB 1

Übelgönne A 1

Viktoriastraße E-G 3
Vinckestraße BC 7
Vinckestraße C 7-8
Von-den-Berken-Straße K 6-7
Vorwärtsstraße DE 8-9

Wallrabestraße G 8
Wallstraße C 2
Weddepoth C 2
Weiherstraße G 1-2
Rheinische Straße C 6-7
Weißenburger Straße GH 1-2
Wenkestraße H 6
Westenhellweg B-E 2-3
Westentor B 2-3
Wilhelm-Crüwell-Straße EF 8
Wilhelmstraße A-C 3-5
Willy-Brand-Platz F 2
Winterfeldstraße JK 8-9
Wiskottstraße JK 7
Wißstraße E 3
Wittekindstraße A-C 7-9
Wittelsbacherstraße D 7-8

Ziethenstraße K 9
Zwickauer Straße E 6

0 50 100 150 200 250 m

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 02/2005. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.02.05. Lizenz-Nr.: 105071. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen, sowie Speicherung auf Datenträger.