

Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2017 und 2018 zum Stichtag 31.12.2018

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Friedrichshall hat gemäß §§ 193 Abs. 3, 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 8 der Gutachterausschussverordnung vom 15.02.2005 unter Auswertung der Kaufpreissammlung die nachfolgenden Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Bad Friedrichshall einschließlich Stadtteilen für die Kalenderjahre 2017 und 2018 ermittelt und in seiner Sitzung am 28.08.2019 beschlossen.

Allgemeine Hinweise:

1. 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 eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
2. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
3. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
4. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die nachfolgenden Richtwerte (€/qm) wurden zum Stichtag 31.12.2018 für baureifes Land (einschließlich Erschließungskosten) festgesetzt:

Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (incl. Erschließungskosten)

Gemarkung Bad Friedrichshall

Kochendorf -Nord

Richtwertzone	Bezeichnung	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2018
10100	Bergmannstraße / Siederstraße - baureifes Land MI	230,00 €	260,00 €
10110	Rathaus / Realschule / Werkrealschule - baureifes Land Schule / Verwaltungsgebäude	70,00 €	- €
10120	Rathausstraße / Sprengelbachstraße baureifes Land MI	240,00 €	265,00 €
10130	Kanalstraße - baureifes Land MK	225,00 €	250,00 €
10140	Rathausplatz / Friedrichshaller Straße / Friedrichsplatz - baureifes Land MK	230,00 € / 285,00 €	320,00 €
10160	Hagenbacher Straße (Medicus-Zentrum) - baureifes Land MK	270,00 €	290,00 €
10170	Hagenbacher Straße (4, 6, 8, u.11) - baureifes Land MI	270,00 €	290,00 €
10180	Baugebiet "Ökooase", Isenbütteler Straße / Hohenmölsener Straße - baureifes Land WA	245,00 €	290,00 €
10190	Hübsch.-J.-Siedlung - baureifes Land WA	235,00 €	290,00 €

10195	Hübsch.-J.-Siedlung (Neubau) - baureifes Land WA	300,00 € / 320,00 €	350,00 €
10200	Gewerbegebiet westlich der Jagstfelder Straße - baureifes Land GI	85,00 €	95,00 €
10210	Feuerwehr / Baubetriebshof - baureifes Land Feuerwehr / Baubetriebshof	70,00 €	-
10220	Lerchenstraße / Industriestraße - baureifes Land MK	230,00 €	250,00 €
10230	Lerchenstraße / Kurze Straße - baureifes Land WA	240,00 €	260,00 €
10240	Gewerbegebiet nördlich der Industriestraße - baureifes Land SO	95,00 €	105,00 €
10250	Beschützende Werkstätte - baureifes Land GE	85,00 €	95,00 €
10260	Friedlandstraße - baureifes Land WA	245,00 €	265,00 €
10270	Gewerbegebiet Industriestraße - baureifes Land SO	95,00 €	105,00 €
10280	Nordstraße / Nelkenweg - baureifes Land MI	230,00 €	260,00 €
10290	Sanierungsgebiet Nelkenweg - baureifes Land WA / MI	220,00 €	260,00 €
10300	Friedrichsplatz / Kocherwaldstraße - baureifes Land MK / MI	230,00 €	260,00 €
10310	Rosenweg / Tulpenweg - baureifes Land WA	240,00 €	270,00 €
10320	Lilienweg / Tulpenweg / Rosenweg - baureifes Land WA	240,00 €	270,00 €
10330	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	70,00 €	-
10340	Narzissenweg / Krokusweg / Resedenweg / Hagenbacher Straße - baureifes Land WA / MI	230,00 € / 240,00 €	270,00 €
10360	Am Königsweg - baureifes Land MI	230,00 €	270,00 €
10370	Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße / Robert-Bosch-Straße Damaschkestraße / Erlenweg 7 Kocherwaldsiedlung / Waldstraße - baureifes Land WA	220,00 € / 235,00 €	270,00 €
10400	Kocherwaldstraße / Waldstraße - baureifes Land MI	220,00 €	260,00 €
10410	Gewerbegebiet Kocherwaldstraße - baureifes Land GE	95,00 €	105,00 €

Kochendorf -Süd

12000	Bergstraße / Südstraße / Bismarckstraße - baureifes Land WA	240,00 €	260,00 €
12200	Bahnhofstraße / Heilbronner Straße / Hauptstraße - baureifes Land WA / MI	230,00 €	260,00 €
12300	Lange Straße / Neckarsulmer Straße - baureifes Land WA	245,00 €	280,00 €
12400	Kindergarten	70,00 €	-
12500	Schafgrube / Zehn Morgen - baureifes Land WA	290,00 €	350,00 €
12600	Pfaffenäcker / Berthold-Brecht-Weg / Erich-Kästner-Weg / Theodor-Storm-Weg - baureifes Land WA	290,00 €	350,00 €
13000	Hannchen-Herz-Straße / Knappenstraße / Zeppelinstraße / Salzstraße - baureifes Land WA	230,00 €	275,00 €
13100	Steigerstraße - baureifes Land GE	85,00 €	95,00 €
13200	Friedhof - baureifes Land	70,00 €	-
13400	Kindergarten Wächterstift / Mittlere Straße - baureifes Land Kindergarten	70,00 €	-
13500	Alter Ortskern - baureifes Land M	195,00 €	220,00 €
13600	Grundschule / Greckenschloß - baureifes Land Sanierungsgebiet Schule / Festhalle	70,00 €	-
13700	Nördlich der Bachstraße - baureifes Land WA	230,00 €	260,00 €
13800	Lindenweg Nord / Neuenstadter Straße / Greckenstraße Nord / Brauerei-Elsässer-Straße - baureifes Land WA	270,00 €	300,00 €
13900	Lindenweg Süd / Oststraße / Remmelesweg / Nibelungenstraße / Greckenstraße Süd - baureifes Land WA	285,00 € / 270,00 € / 280,00 €	320,00 €
14000	Bachstraße baureifes Land WA	230,00 €	280,00 €
14300	Alte Kelter / Altes Rathaus - baureifes Land Veranstaltungsgebäude /Festhalle	70,00 €	-
14400	Hauptstraße - baureifes Land M	205,00 €	225,00 €
14500	Schloß Lehen - baureifes Land Schloss	200,00 €	210,00 €
14600	Volkshochschule / Notariat - baureifes Land Veranstaltungsgebäude	70,00 €	-

14700	Spitalstraße - baureifes Land MI	155,00 €	180,00 €
14800	Oedheimer Straße / Binnestraße - baureifes Land WA / M	150,00 €	180,00 €
14900	Brauerei-Elsässer-Straße Nord - baureifes Land WA	275,00 €	300,00 €
15000	Sporthalle (Lindenberghalle) - baureifes Land Sporthalle	80,00 €	-
16000	Moorig / Neubergwiesen - baureifes Land GI	100,00 €	110,00 €
16100	Schultheiß-Seeber-Straße / Bergrat-Bilfinger-Straße / Audi / GIF - baureifes Land GE / GI	95,00 €	105,00 €
16200	Aldi (Einzelhandel) - baureifes Land SO	110,00 €	120,00 €
16300	Bergrat-Bilfinger-Straße / Salzbergwerk - baureifes Land GE / GI	95,00 €	105,00 €

Jagstfeld

20100	Westlich der Kelterstraße - baureifes Land W	150,00 €	165,00 €
20200	Dorfgebiet - baureifes Land M	150,00 €	170,00 €
20300	Wilhelmstraße / Badstraße / Friedhofstraße Offenauer Straße / Marienstraße / Fahrberg - baureifes Land M	160,00 € / 145,00 €	200,00 €
20400	Deutschordenstraße - baureifes Land M	230,00 €	240,00 €
20500	Haus Edelburg / Johann-Simon-Bräuning-Straße - baureifes Land M	230,00 €	240,00 €
20600	Kindergarten / Sporthalle - baureifes Land Kindergarten / Sporthalle	70,00 €	-
20800	Poststraße / Pfarrstraße - baureifes Land MI	235,00 €	250,00 €
21000	Salinenstraße / Kindersolbad - baureifes Land S	180,00 €	190,00 €
21100	Salinenstraße - baureifes Land WA	230,00 €	240,00 €
21200	Salinenstraße / Fahrberg - baureifes Land MI	180,00 €	190,00 €
21300	Gewerbegebiet Jagstfeld West / Salinengelände / Salinenstraße - baureifes Land GE / GI	95,00 €	105,00 €
21700	Friedhof	70,00 €	-

21800	Hintere Friedhofstraße / Steinweg / Karl-Max-Straße / Kettelerstraße / Westlich der Heuchlinger Straße - baureifes Land WA	190,00 € / 200,00 €	230,00 €
22000	Lebensmittelhandel (Netto-Markt) MI	95,00 €	105,00 €
22100	Bolzstraße (Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser) - baureifes Land WA	255,00 €	270,00 €
22200	Östlich der Bahnlinie - baureifes Land WA	185,00 €	220,00 €
22400	Königsberger Straße / Sudetenstraße / Reichenberger Weg - baureifes Land WA	260,00 € / 255,00 €	280,00 €
22500	Sudetenstraße (Hochhaus) - baureifes Land WA	265,00 €	280,00 €
22700	Eichäcker / Sudetenstraße (Mehrfamilienhäuser) - baureifes Land WA	280,00 €	300,00 €
22800	Kindergärten / Schulen / Sporthalle - baureifes Land Kindergärten / Schulen / Sporthalle	70,00 €	-
22900	Hohe Straße / Uhlandstraße - baureifes Land MI	185,00 €	210,00 €
23000	Schachstraße/Bohnertstraße - baureifes Land WA / MI	200,00 €	230,00 €
23100	Kleine Seeäcker - baureifes Land W	260,00 €	280,00 €

Hagenbach

30100	Ohrnberger Straße / Buchhofweg - baureifes Land WA	210,00 € / 225,00 €	250,00 €
30400	Am Bähnele - baureifes Land WA	265,00 €	290,00 €
30500	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	70,00 €	-
30600	Tatschenäcker / Christophstraße / Wacholderweg - baureifes Land WA	270,00 € / 265,00 €	290,00 €
30800	Hagenbach Ost ohne Christophstraße - baureifes Land WA / MD	185,00 €	205,00 €
30900	Hagenbacher Straße/Willenbacher Straße / Jagstfelder Weg - baureifes Land M	160,00 €	180,00 €
31000	Schule / Sporthalle - baureifes Land Schule / Sporthalle	70,00 €	-
31100	Hausäckerstraße / Wasenweg / Landhausstraße - baureifes Land WA	240,00 €	280,00 €
31200	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	70,00 €	-

31300	Willenbacher Straße - baureifes Land WA	155,00 €	175,00 €
-------	---	----------	----------

Duttenberg

40000	Sportheim / Grundschule - baureifes Land Sportheim /Schule	50,00 €	-
40100	Duttenberg West / Diutweg - baureifes Land WA / MD	185,00 €	215,00 €
40200	Deutschherrenstraße / Frankenstraße - baureifes Land WA	195,00 €	215,00 €
40300	Am Limes / Kastellstraße / Mainzer Straße - baureifes Land WA	200,00 €	215,00 €
40400	Siedlungsgebiet - baureifes Land WA	175,00 €	215,00 €
40500	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	50,00 €	-
40600	Dorfgebiet - baureifes Land M / MD / W	110,00 €	140,00 €
40700	Alte Kelter - baureifes Land M	50,00 €	-
40800	Sandäcker - baureifes Land W	190,00 €	240,00 €

Untergriesheim

50100	Westlich der Friedenstraße / Östlich der Comburgstraße - baureifes Land MI / MD	130,00 €	140,00 €
50200	In der Lücke / Krumme Steige / Stauferstraße Östlich der Friedenstraße / Westlich der Vogelsangstraße - baureifes Land WA	160,00 € / 165,00 €	200,00 €
50300	Westlich der Comburgstraße - baureifes Land M	105,00 €	120,00 €
50400	Rathaus / Kindergarten Verwaltungsgebäude / Kindergarten	50,00 €	-
50600	In den Schaufeläckern / Feldlesweg / Nördlich der Cäcilienstraße / Am Gerechtigkeitswald / Östlich der Vogelsangstraße / Sonnenbergstraße - baureifes Land WA	190,00 € / 175,00 €	200,00 €
50700	Rabenäcker WA	42,00 €	240,00 € BE

Plattenwald

60000	Wohnhäuser Wohnbebauung besonderer Art - baureifes Land SO	180,00 €	190,00 €
-------	---	----------	----------

60100	Kinder in Bewegung "Kita" - baureifes Land SO	70,00 €	-
60110	Schwesternwohnhäuser - baureifes Land SO	140,00 €	150,00 €
60200	Kreiskrankenhaus/Wohnhäuser - baureifes Land SO	70,00 €	-
60300	Außerhalb Plattenwald - baureifes Land WA	220,00 €	260,00 €
60400	Innerhalb Plattenwald - baureifes Land WA	190,00 €	220,00 €
60500	Schule / Kindergarten - baureifes Land Schule/Kindergarten	70,00 €	-
60600	Sportplatz - baureifes Land Sportplatz	70,00 €	-
60700	Plattenwald-Ost / Paracelsusstraße / Im Schwarzbrunnen / Am Attichsbach / Im Fernlesbrunnen / Europaplatz - baureifes Land WA	220,00 € / 225,00 € / 215,00 €	255,00 €

Bauerwartungsland (ohne Erschließungskosten)

72100	Seetal BE	10,00 €	10,00 €
72200	hintere Pfaffenäcker BE	10,00 €	10,00 €
72300	südl. der Amorbacher Straße (Obere Fundel) GE	20,00 €	20,00 €
72310	südl. der Amorbacher Straße (Wohnen)	80,00 €	80,00 €
72320	südl. der Amorbacher Straße (Lärmschutzwall)	50,00 €	50,00 €
72400	Eichäcker BE	10,00 €	10,00 €
72500	Neuenstadter Straße II BE	20,00 €	20,00 €
72700	Alter Bahnhof GE	25,00 €	25,00 €
72800	Linkenäcker BE	10,00 €	10,00 €

Wiesenflächen

90100	Wiesen	1,10 €	1,20 €
-------	--------	--------	--------

Ackerland

90200	Acker	2,80 €	2,90 €
-------	-------	--------	--------

Unland

90230	Unland	0,30 €	0,30 €
-------	--------	--------	--------

Waldflächen

90250	Wald	1,20 €	1,20 €
-------	------	--------	---------------

Aussiedlerhöfe

90300	Aussiedlerhöfe / Betriebswohnungen / Land- u. Forstwirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz	25,00 €	25,00 €
90301	Aussiedlerhöfe / Betriebswohnungen / Land- u. Forstwirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz (ohne Bebauung, z.B. Lager und Lagerflächen im Außenbereich)	10,00 €	10,00 €

Weingärten

90400	Weingärten	6,00 €	6,00 €
-------	------------	--------	---------------

Wochenendhausgrundstücke

90500	Wochenendhausgrundstücke	20,00 €	20,00 €
-------	--------------------------	---------	----------------

Gartenhaus und Kleingartengebiete

90600	Gartenhaus und Kleingartengebiete	10,00 €	10,00 €
-------	-----------------------------------	---------	----------------

Baumwiesen

90700	Baumwiesen und sonstige Gärten im Außenbereich	5,10 €	5,30 €
-------	--	--------	---------------

Die verwendeten Ziffern der einzelnen Richtwertzonen verweisen auf die Bodenrichtwertkarte (W = Wohngebiet, WA = Allg. Wohngebiet, M = Gemischte Baufläche, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet, GE = Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet, S = Sonderbaufläche, SO = Sondergebiet, A = Acker).

Die Richtwerte werden hiermit gemäß § 196 Abs.3 BauGB öffentlich bekannt gemacht; sie können zusammen mit der Bodenrichtwertkarte bei der Stadtverwaltung Bad Friedrichshall - Bauverwaltungsamt – Rathausplatz 1, Zimmer 22. oder im Internet (Bodenrichtwertkarte ab Ende September 2019) unter www.friedrichshall.de eingesehen werden.

Bad Friedrichshall, den 30.08.2019
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

gez. Hamide Tas
Geschäftsstelle Gutachterausschuss