

## **Festsetzung von Bodenrichtwerten für Grundstücke für das Jahr 2012**

Der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) gebildete Gutachterausschuss der Stadt Bad Friedrichshall hat die Bodenrichtwerte für Grundstücke für das Jahr 2012 festgestellt.

Grundlage für diese Feststellung sind sämtliche im Jahr 2011 und 2012 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke der Gemarkung Bad Friedrichshall.

Bei der Ermittlung der Richtwerte ist nach § 4 der Wertermittlungsverordnung zwischen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, baureifem Land, Rohbauland und Bauerwartungsland zu unterscheiden.

### **1. Baureifes Land**

sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

### **2. Rohbauland**

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind

### **3. Bauerwartungsland**

sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

### **4. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Bodenrichtwerte werden hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte und gelten für unbebaute Grundstücke. In den Richtwerten sind die Erschließungskosten enthalten. Detaillierte Auskünfte über die Abgrenzung der Richtwertzonen und den Wert einzelner Grundstücke können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bauverwaltungsamt der Stadt Bad Friedrichshall (Tel. 07136 / 832-668) eingeholt werden.

Im Einzelnen hat der Gutachterausschuss für 2012 in seiner Sitzung am 08.07.2013 folgende Richtwerte festgestellt:



## Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 (incl. Erschließungskosten)

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
<b>Kochendorf</b>			
10100 Stadtmitte - baureifes Land	220,00 €		
10101 Stadtmitte - baureifes Land		230,00 €	
10200 Kocherwalsiedlung - baureifes Land	190,00 €		
10220 Damaschkestr./Erlenweg	255,00 €		
10300 Alter Ortskern Kochendorf (ehem. Sanierungsgebiet) - baureifes Land		143,00 €	
10400 Westlich der Hauptstraße / Heilbronner Straße - baureifes Land	210,00 €		
10401 Westlich der Hauptstraße / Heilbronner Straße - baureifes Land			85,00 €
10501 Östl. Hauptstraße/ Heilbronner Str./Lange Str. östl. / + Bachstr. - baureifes Land	220,00 €		
10502 westl. Lange Str. / Neckar- sulmer Straße - baureifes Land	250,00 €		
10600 Industriegebiet am Neckar - baureifes Land			75,00 €
10700 Baugebiet "Ökoase" + Hübsch-J.-Siedlung - baureifes Land	230,00 €		
10701 Baugebiet "Ökoase" + Hübsch-J.-Siedlung - baureifes Land		256,00 €	

Richtwertzone		Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
10800	Schafgrube / Zehn Morgen - baureifes Land	260,00 €		
10900	Gewerbegebiet westlich der Kocherwaldstraße - baureifes Land			75,00 €
11000	Gewerbegebiet östl- Kocherwaldstr. - baureifes Land			85,00 €
11100	Sanierungsgebiet Friedrichshaller Straße / Nelkenweg	245,00 €		
11101	Sanierungsgebiet Friedrichshaller Straße / Nelkenweg		265,00 €	
11200	Lindenberg	270,00 €		
11300	Am Königsweg	245,00 €		
11400	Jagstfelder Straße		150,00 €	
11500	Pfaffenäcker 1. Bauabschnitt	265,00 €		
11600	Pfaffenäcker 2. Bauabschnitt	270,00 €		
11700	Pfaffenäcker 2. Bauabschnitt Geschosswohnbau	290,00 €		
11800	Pfaffenäcker 3. Bauabschnitt	275,00 €		
<b>Jagstfeld</b>				
20100	Nördlich der Bahnlinie - baureifes Land	175,00 €		
20101	Nördlich der Bahnlinie - baureifes Land		115,00 €	
20200	Nördlich des Grünzuges zwischen Heuchlinger Straße / Hohe Straße Eichäcker + kl. Seeäcker - baureifes Land	255,00 €		
20300	Hintere Friedhofstraße - baureifes Land	185,00 €		
20400	Südlich der Bahnlinie - baureifes Land	140,00 €		

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
<b>20500</b> Gewerbegebiet Salinenlände - baureifes Land			75,00 €
<b>20600</b> Badstraße / Friedhofstraße	230,00 €		
<b>Hagenbach</b>			
<b>30100</b> Alter Ortskern - baureifes Land	105,00 €		
<b>30200</b> Hagenbach West - baureifes Land	235,00 €		
<b>30300</b> Hagenbach Ost ohne Christophstraße - baureifes Land	155,00 €		
<b>30400</b> Tatschenäcker + Christophstr. - baureifes Land	260,00 €		
<b>30500</b> Gebiet "Ohrnberger Str." - baureifes Land  Hübsch-J.-Siedlung siehe Zone 10700	190,00 €		
<b>Duttenberg</b>			
<b>40100</b> Dorfgebiet - baureifes Land	95,00 €		
<b>40200</b> Siedlungsgebiet - baureifes Land	170,00 €		
<b>Untergriesheim</b>			
<b>50100</b> Westlich der Friedenstr. und In der Lücke - baureifes Land	95,00 €		
<b>50200</b> Östlich der Friedenstr. und In der Lücke - baureifes Land	155,00 €		

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
<b>Plattenwald</b>			
60100 Innerhalb Palisadenring - baureifes Land	180,00 €		
60200 Außerhalb Palisadenring - baureifes Land	195,00 €		
60300 Kreiskrankenhaus und Wohnhäuser - baureifes Land		130,00 €	
<b>Bauerwartungsland</b>			
72100 - Seetal	20,00 €		
72200 - hintere Pfaffenäcker	10,00 €		
72300 - südl. der Amorbacher Str.		13,50 €	
72400 - Eichäcker	10,00 €		
72500 - Neuenstädter Str. II	10,00 €		
72600 - Sandäcker II (2. Bauabschnitt)	70,00 €		
72700 - Oedheimer Berg IV	10,00 €		
72800 - Alter Bahnhof			25,00 €
72900 - Linkenäcker	15,00 €		
73000 - Hübsch-J.-Siedlung	20,00 €		
73100 <b>Gewerbe/Industriegeb.</b> - Bauerwartungsland			13,50 €
90100 <b>Wiesenflächen</b>	1,00 €		
90200 <b>Ackerland</b>	2,50 €		
90300 <b>Aussiedlerhöfe / Betriebs- wohnungen / Land- u. Forst- wirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz</b>		25,00 €	
90301 <b>Aussiedlerhöfe / Betriebs- wohnungen / Land- u. Forst- wirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz (ohne Bebauung, z.B. Lager) und Lagerflächen im Außenbereich</b>		10,00 €	

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
90400 Weingärten		6,00 €	
90500 Wochenendhausgrundstücke		20,00 €	
90600 Gärten im Außenbereich		10,00 €	
90700 Baumwiesen		5,00 €	

Bad Friedrichshall, den 08. Juli 2013  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

gez.  
Frank Ferenbach  
Geschäftsstelle