

Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2013 und 2014 zum Stichtag 31.12.2014

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 2013 und 2014 ermittelt und in seiner Sitzung am 16.07.2015 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 31.12.2014 für baureifes Land (einschließlich Erschließungskosten) festgesetzt:

Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 (incl. Erschließungskosten)

Gemarkung Bad Friedrichshall

Kochendorf -Nord

Richtwertzone	Bezeichnung	
10100	Bergmannstraße / Siederstraße - baureifes Land MI	220,00
10110	Rathaus / Realschule / Werkrealschule - baureifes Land Schule / Verwaltungsgebäude	70,00
10120	Rathausstraße / Sprengelbachstraße baureifes Land MI	230,00
10130	Kanalstraße - baureifes Land MK	220,00
10140	Rathausplatz / Friedrichshaller Straße - baureifes Land MK	230,00
10150	Friedrichshaller Straße / Friedrichsplatz - baureifes Land MK	270,00

10160	Hagenbacher Straße (Medicus-Zentrum) - baureifes Land MK	270,00
10170	Hagenbacher Straße (4, 6, 8, u.11) - baureifes Land MI	260,00
10180	Baugebiet "Ökooase", Isenbütteler Straße / Hohenmölsener Straße - baureifes Land WA	240,00
10190	Hübsch.-J.-Siedlung - baureifes Land WA	230,00
10200	Gewerbegebiet westlich der Jagstfelder Straße - baureifes Land GI	85,00
10210	Feuerwehr / Baubetriebshof - baureifes Land Feuerwehr / Baubetriebshof	70,00
10220	Lerchenstraße / Industriestraße - baureifes Land MK	230,00
10230	Lerchenstraße / Kurze Straße - baureifes Land WA	230,00
10240	Gewerbegebiet nördlich der Industriestraße - baureifes Land SO	95,00
10250	Beschützende Werkstätte - baureifes Land GE	85,00
10260	Friedlandstraße - baureifes Land WA	240,00
10270	Gewerbegebiet Industriestraße - baureifes Land SO	95,00
10280	Nordstraße / Nelkenweg - baureifes Land MI	220,00
10290	Sanierungsgebiet Nelkenweg - baureifes Land WA / MI	220,00
10300	Friedrichsplatz / Kocherwaldstraße - baureifes Land MK / MI	230,00
10310	Rosenweg / Tulpenweg - baureifes Land WA	230,00
10320	Lilienweg / Tulpenweg / Rosenweg - baureifes Land WA	230,00
10330	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	70,00
10340	Narzissenweg / Krokusweg - baureifes Land WA	230,00

10350	Resedenweg / Hagenbacher Straße - baureifes Land MI	230,00
10360	Am Königsweg - baureifes Land MI	230,00
10370	Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße / Robert-Bosch-Straße - baureifes Land WA	210,00
10380	Damaschkestraße / Erlenweg - baureifes Land WA	230,00
10390	Kocherwaldsiedlung Waldstraße - baureifes Land WA	210,00
10400	Kocherwaldstraße / Waldstraße - baureifes Land MI	210,00
10410	Gewerbegebiet Kocherwaldstraße - baureifes Land GE	95,00

Kochendorf -Süd

12000	Bergstraße / Südstraße / Bismarckstraße - baureifes Land WA	230,00
12100	Nördlich der Bismarckstraße - baureifes Land WA	240,00
12200	Bahnhofstraße / Heilbronner Straße / Hauptstraße - baureifes Land WA / MI	220,00
12300	Lange Straße / Neckarsulmer Straße - baureifes Land WA	240,00
12400	Kindergarten	70,00
12500	Schafgrube / Zehn Morgen - baureifes Land WA	290,00
12600	Pfaffenäcker 1. u. 2. Bauabschnitt - baureifes Land WA	280,00
12700	Pfaffenäcker 2. und 3. Bauabschnitt - baureifes Land WA	280,00
12800	Pfaffenäcker / Berthold-Brecht-Weg / Erich-Kästner-Weg - baureifes Land WA	280,00
12900	Berthold-Brecht-Weg / Theodor-Storm-Weg - baureifes Land WA	280,00
13000	Hannchen-Herz-Straße / Knappenstraße - baureifes Land WA	220,00
13100	Steigerstraße - baureifes Land GE	85,00

13200	Friedhof - baureifes Land	70,00
13300	Zeppelinstraße / Salzstraße - baureifes Land WA	220,00
13400	Kindergarten Wächterstift / Mittlere Straße - baureifes Land Kindergarten	70,00
13500	Alter Ortskern - baureifes Land M	190,00
13600	Grundschule / Greckenschloß - baureifes Land Sanierungsgebiet Schule / Festhalle	70,00
13700	Nördlich der Bachstraße - baureifes Land WA	225,00
13800	Lindenweg Nord / Neuenstadter Straße / Greckenstraße Nord / Brauerei-Elsässer-Straße - baureifes Land WA	270,00
13900	Lindenweg Süd - baureifes Land WA	285,00
14000	Bachstraße baureifes Land WA	225,00
14100	Oststraße Süd u. Ost / Remmelesweg - baureifes Land WA	270,00
14200	Nördlich der Oststraße / Nibelungenstraße / Greckenstraße Süd - baureifes Land WA	280,00
14300	Alte Kelter / Altes Rathaus - baureifes Land Veranstaltungsgebäude / Festhalle	70,00
14400	Hauptstraße - baureifes Land M	200,00
14500	Schloß Lehen - baureifes Land Schloss	200,00
14600	Volkshochschule / Notariat - baureifes Land Veranstaltungsgebäude	70,00
14700	Spitalstraße - baureifes Land MI	155,00
14800	Oedheimer Straße / Binnetstraße - baureifes Land WA / M	145,00
14900	Brauerei-Elsässer-Straße Nord - baureifes Land WA	270,00
15000	Sporthalle (Lindenberghalle) - baureifes Land Sporthalle	80,00

15100	Salzbergwerk / Bergrat-Bilfinger-Straße Gewerbegebiet - baureifes Land GE	95,00
15200	Bergrat-Bilfinger-Straße - baureifes Land GE	95,00
15300	Schultheiß-Seeber-Straße - baureifes Land GE	95,00

Jagstfeld

20100	Westlich der Kelterstraße - baureifes Land W	145,00
20200	Dorfgebiet - baureifes Land M	145,00
20300	Wilhelmstraße / Badstraße / Friedhofstraße Offenauer Straße / Marienstraße - baureifes Land M	160,00
20400	Deutschordenstraße - baureifes Land M	230,00
20500	Bräuninger Stift / Johann-Simon-Bräuning-Straße - baureifes Land M	230,00
20600	Kindergarten / Sporthalle - baureifes Land Kindergarten / Sporthalle	70,00
20700	Fahrberg - baureifes Land M	160,00
20800	Poststraße / Pfarrstraße - baureifes Land MI	230,00
20900	Marienstraße / Friedenstraße - baureifes Land M	140,00
21000	Salinenstraße / Kindersolbad - baureifes Land S	180,00
21100	Salinenstraße - baureifes Land M	180,00
21200	Salinenstraße / Fahrberg - baureifes Land GE	180,00
21300	Gewerbegebiet Jagstfeld West - baureifes Land GE	95,00
21400	Gewerbegebiet Salinengelände - baureifes Land GE / GI	95,00
21500	Östlich des Gewerbegebiets Salinenstraße - baureifes Land GE	95,00

21600	Östlich der Salinenstraße - baureifes Land GE	95,00
21700	Friedhof	70,00
21800	Hintere Friedhofstraße / Steinweg / Westlich der Heuchlinger Straße - baureifes Land WA	190,00
21900	Karl-Max-Straße / Kettelerstraße - baureifes Land WA	200,00
22000	Lebensmittelhandel (Netto-Markt) MI	95,00
22100	Bolzstraße (Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser) - baureifes Land WA	255,00
22200	Östlich der Bahnlinie - baureifes Land WA	185,00
22300	Sudetenstraße / Reichenberger Weg (Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser) - baureifes Land WA	255,00
22400	Königsberger Straße / Sudetenstraße - baureifes Land WA	255,00
22500	Sudetenstraße (Hochhaus) - baureifes Land WA	260,00
22600	Sudentstraße (Mehrfamilienhäuser) - baureifes Land WA	260,00
22700	Eichäcker - baureifes Land WA	275,00
22800	Kindergärten / Schulen / Sporthalle - baureifes Land Kindergärten / Schulen / Sporthalle	70,00
22900	Hohe Straße / Uhlandstraße - baureifes Land MI	185,00
23000	Schachstraße/Bohnertstraße - baureifes Land WA / MI	195,00
23100	Kleine Seeäcker - baureifes Land W	255,00

Hagenbach

30100	Westlich der Ohrnberger Straße - baureifes Land WA	210,00
30200	Ohrnberger Straße (Reihen- und Doppelhäuser) - baureifes Land WA	210,00

30300	Ohrnberger Straße / Buchhofweg - baureifes Land WA	220,00
30400	Am Bähnele - baureifes Land WA	260,00
30500	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	80,00
30600	Tatschenäcker - baureifes Land WA	260,00
30700	Christophstraße / Wacholderweg - baureifes Land WA	260,00
30800	Hagenbach Ost ohne Christophstraße - baureifes Land WA / MD	180,00
30900	Hagenbacher Straße/Willenbacher Straße / Jagstfelder Weg - baureifes Land M	155,00
31000	Schule / Sporthalle - baureifes Land Schule / Sporthalle	70,00
31100	Hausäckerstraße / Wasenweg / Landhausstraße - baureifes Land WA	235,00
31200	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	70,00
31300	Willenbacher Straße - baureifes Land WA	155,00

Duttenberg

40000	Sportheim / Grundschule - baureifes Land Sportheim /Schule	50,00
40100	Duttenberg West / Diutweg - baureifes Land WA / MD	185,00
40200	Deutscherrenstraße / Frankenstraße - baureifes Land WA	195,00
40300	Am Limes / Kastellstraße / Mainzer Straße - baureifes Land WA	195,00
40400	Siedlungsgebiet - baureifes Land WA	170,00
40500	Kindergarten - baureifes Land Kindergarten	50,00
40600	Dorfgebiet - baureifes Land M	100,00

40700	Alte Kelter - baureifes Land M	50,00
40800	Zehentgasse - baureifes Land M	100,00
40900	Sandäcker II, 2. Bauabschnitt - baureifes Land W	180,00

Untergriesheim

50100	Westlich der Friedenstraße / östlich der Comburgstraße - baureifes Land MI / MD	130,00
50200	In der Lücke / Krumme Steige / Stauferstraße - baureifes Land WA	155,00
50300	Westlich der Comburgstraße - baureifes Land M	100,00
50400	Rathaus / Kindergarten Verwaltungsgebäude / Kindergarten	50,00
50500	Östlich der Friedenstraße / Westlich der Vogelsangstraße - baureifes Land WA	160,00
50600	Nördlich der Cäcilienstraße / Südlich der In den Schaufeläckern - baureifes Land WA	170,00
50700	Nördlich der In den Schaufeläckern / Feldlesweg / Am Gerechtigkeitswald - baureifes Land WA	180,00
50800	Östlich der Vogelsangstraße / Sonnenbergstraße - baureifes Land WA	170,00

Plattenwald

60000	Wohnhäuser Wohnbebauung besonderer Art - baureifes Land SO	180,00
60100	Schwesterwohnhäuser - baureifes Land SO	140,00
60200	Kreiskrankenhaus/Wohnhäuser - baureifes Land SO	70,00
60300	Außerhalb Plattenwald - baureifes Land WA	210,00
60400	Innerhalb Plattenwald - baureifes Land WA	180,00
60500	Schule/Kindergarten - baureifes Land WA	70,00

60600	Sportplatz - baureifes Land Sportplatz	70,00
60700	Plattenwald-Ost/Paracelsusstraße / Im Schwarzbrunnen / Am Attichsbach - baureifes Land WA	210,00
60800	Im Fernlesbrunnen - baureifes Land WA	220,00
60900	Im Schwarzbrunnen / Europaplatz - baureifes Land WA	210,00

Bauerwartungsland (ohne Erschließungskosten)

72100	Seetal W	20,00
72200	hintere Pfaffenäcker W	10,00
72300	südl. der Amorbacher Straße (Obere Fundel) GE	13,50
72400	Eichäcker W	10,00
72500	Neuenstadter Straße II W	100,00
72600	Rabenäcker W	70,00
72700	Alter Bahnhof GE	25,00
72800	Linkenäcker W	15,00
73000	Hübsch.-J.-Siedlung W	150,00

Wiesenflächen

90100	Kochendorf	1,00
90101	Jagstfeld	1,00
90102	Hagenbach	1,00
90103	Untergriesheim	1,00
90104	Duttenberg	1,00

Ackerland

90200	Kochendorf	2,70
90201	Jagstfeld	2,70
90202	Hagenbach	2,70
90203	Untergriesheim	2,70
90204	Duttenberg	2,70

Waldflächen

	Kochendorf	1,20
	Jagstfeld	1,20
	Hagenbach	1,20
	Untergriesheim	1,20
	Duttenberg	1,20

Aussiedlerhöfe/Betriebswohnungen/Land- u. Forstwirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz

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

Weingärten

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

Wochenendhausgrundstücke

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

Gärten im Außenbereich

90600	Gärten im Außenbereich	10,00
-------	------------------------	-------

Baumwiesen

90700	Baumwiesen	5,00
-------	------------	------

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 23. oder im Internet unter www.friedrichshall.de eingesehen werden.

Bad Friedrichshall, den 12.10.2015
Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Frank Ferenbach
Geschäftsstelle