

Stadt Blaubeuren

Gutachterausschuss
bei der Stadt Blaubeuren

AZ.: 625.42

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 / ab 01.01.2017

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. Zonen- fest- setzung	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m ²	Bemerkung
1	<u>Blaubeuren</u>			<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
1.01.0	Stadtzentrum (Karlstr. Nord, Klosterstr. Süd, Webergasse, Weilerstr. Nord)	MK	2,0	210,-	
1.02.0	Ruckengebiet (Auf dem Rucken, Schützenbachweg, Neuland- + Sudentenstr., Gotth.-Dorn- + Stettinerstr., Eyth- + Fabristr., Schubart- + Syrlinweg)	WR	0,7	200,-	
1.03.0	Marktstr. West , Bergstr., Lindenstr., Blautopfstr., Mühlweg West	MK	1,2	150,-	
1.04.0	Marktstr. Ost , Klosterstr., Gerber-, Hirsch- u. Achgasse, Pfarrstr., Ziegel-, Bayer- u. Küfergasse	MK	1,8	180,-	
1.05.0	Sportplatz / Hallenbad / Klosterbereich , Mühlweg Ost	SO	0,5	95,-	
1.06.0	Weilerstraße Mitte + Süd , Schillerstr., Olgastr.	MI	0,8	170,-	
1.06.1	Weilersteig , Reichlensbergweg, Gustav-Sigloch-Str., Matth.Hipp-Weg	MI	0,8	190,-	
1.07.0	Karlstraße Mitte , Ulmer Str. West, Kirchhofweg, Silcherweg, Auf den Reisenen West	MI	0,9	210,-	
1.08.0	Ulmer Str. Mitte + Süd bis Karlstr. Süd	WA	1,0	200,-	
1.09.0	Friedhofsbereich	SO	~	ohne Ansatz	
1.10.0	"Blauberg" (Gartenhausgebiet, Beb.plan 1984)	SO	~	10,-	
1.11.0	"Handelszentrum am Bahnhof - SO" (Württembergischer Str., Zementwerkstr., Unter d. Kühnenbuch, Zementdörfle)	SO	BMZ 5,0	130,-	
1.11.1	Zementdörfle / Kühnenbuch	MI	1,0	110,-	
1.11.2	"Handelszentrum am Bahnhof - GE" (südl.Württembergischer Str. + Flst. 359/6)	GE	keine festgelegt	46,-	
1.12.0	Blaubergstraße , Mühlweg Mitte	WA	0,7	210,-	
1.14.0	Bahnhofbereich	MI	1,0	100,-	
1.1	<u>Hessenhöfe</u>			<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
1.21.0	Vordere + Hintere Hessenhöfe (Hessenhöfe 23-30 + 38-53) Schillingshof (Hessenhöfe 1 - 22)	MD	0,6	50,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
1.21.1	Hessenhöfe SO (Hessenhöfe 31 - 37)	SO-K1	0,8	90,-	Abgrz. It.Bplan
2	<u>Gerhausen</u>			<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
2.01.0	Im Brühl , Wohngebiet Reiher-, Schwanen-, Eisvogelweg, Steingrubenstr.	WA	0,5	145,-	
2.02.0	Frauenbergstr. , Felsen- + Feinerstr.	WA	0,8	110,-	
2.03.0	Ortskern , Hauptstr. Mitte, Schulstr., Blau-, Kirch- u. Weihergasse	WA	0,8	140,-	
2.04.0	Beininger Str. Ost , An der Steige	WA	0,8	80,-	
2.05.0	Heimstättenstr. , Untere Buchhaldenstr., Bühlstr. Nord, Beininger Str. Mitte	WA	0,8	100,-	
2.06.0	Im Öschle , Obere Buchhaldenstr., Bühlstr. Süd, Turnhallenweg Süd, Hochstetterweg	WA	0,7	90,-	
2.07.0	Bei der Kirche (Kirche Denkmalschutz, versch. Eigent., Beb.plan 1975, Landschaftsschutzgebiet)	SO	~	8,-	
2.08.0	Hauptstr. West , Brunnenweg Turnhallenweg Nord	MI	0,7	80,-	
2.09.1	Dürres Ried -Oberer Teil- (Wochenendhausgebiet)	SO	~	30,-(ebp)	

2.10.0	Gartenstraße, Markbronnerstr., Von-Jan-Weg, Blauinsel	MI	0,8	100,-	
2.11.0	Im Brühl, Gewerbegebiet Helfensteinerstr. 26-28, Steingrubenstr. 13 - teilw.	GE	keine festgelegt	46,-	
2.12.0	Im Brühl, Mischgebiet Helfensteinerstr. West + Nord, Steingrubenstr. Ost	MI	0,7	90,-	
2.13.0	Beininger Str. Süd , Rohbauland (WA)	R	~	50,-(ebp)	
2.40.0	Altental mit: Altental 1 (Bosch), mit: Süßen 3, 9 + 5, 5/1 + 4 (ohne: Altental 6, Markbronnerstr. 120, 121)	AB	0,7	20,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
2.50.0	Solarfeld Gerhausen	SO	~	8,-	

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. Zonen- fest- setzung	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m²	Bemerkung
3 Asch				<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
3.01.0	Ortskern (Herringer Str., Dorfstr., Brennerweg, Beim Forsthaus, Schwarzwaldstr., Seißer Weg, Lange Gasse, Leder- Platz- u. Schmiedgasse, Asperweg, Kolberweg Ost)	MD	0,7	90,-	
3.02.0	Baugebiet "Ulmer Wert + Brechhaus" (Eichen-, Tannen-, Ahorn-, Holder-, Fichten-, Buchen- u. Erlenweg Hagenbucher Tal West, Ulmer Wert Süd)	WA	0,5	110,-	
3.03.0	Im Geflinse, Gewerbegebiet	GE	1,6	40,-	
3.04.0	Baugebiet "Asch West" (Auf der Höhe, Berghüler- + Dolinenweg)	WA	0,8	120,-	
3.05.0	Mittelsteller Weg, Bauerw.land (GE)	E	~	6,-(ebp)	
3.06.0	Hinter dem Dorf, Rohbauland (WA)	R	~	50,-(ebp)	
3.06.1	Hinter dem Dorf, Baugebiet (WA)	WA	0,8	135,-	
3.07.0	Am Pfarrgarten (öffentl. Flächen)	SO	~	60,-	
3.08.0	Brennerweg, Gewerbegebiet	GE	~	40,-	
3.09.0	Seißer Weg, Bauerw.land (WA)	E	~	12,75 (ebp)	
3.50.0	Solarfeld Krumme Egerten	SO	~	8,-	
4 Beinigen				<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
4.01.0	Ortskern (Hochstr., Untere Str. Mitte, Bohl- u. Hopfenweg)	MD	0,7	80,-	
4.02.0	Öschäcker (Alpenblick, Schönblick, Rosenweg Fliederweg, Ringstr., Schlehenweg)	WA	0,5	105,-	
4.03.0	Eichert I+II (Im Eichert, Im Steinriegel)	WA	0,7	110,-	
4.03.1	Eichert III, BA1 (Hochacker West)	WA	0,8	120,-	
4.03.2	Eichert III, BA2 (Hochacker Ost)	WA	0,8	125,-	
4.04.0	Gassenäcker, Bauerw.land (WA)	E	~	11,-(ebp)	
4.05.0	Weiher, Gew.geb.Beinigen	GEe	~	40,-	
4.05.2	Weiher, Gew.geb.Beinigen (GEe)	E	~	5,-(ebp)	
4.50.0	Hochsträß Mitte (öffentl. Flächen)	SO	~	60,-	
4.50.1	Hochsträß Mitte, Bauerw.land (SO) (öffentl. Flächen)	E	~	6,-(ebp)	
5 Pappelau				<u>gültig ab 01.01.2017</u>	
5.01.0	Ortskern (Obere Str. West, Solzenhauser Str. Gleißenburger Weg, Auf der Lichs, Römerstr., Ringinger Str., Steinenfelder Weg)	MD	0,7	85,-	
5.02.0	Kirchenäcker I+II (Höhenblick, Drossel-, Lerchen- + Amselweg)	WA	0,7	105,-	
5.03.0	Kirchenäcker III (Kirchenäcker, Auf der Höhe)	WA	0,8	110,-	
5.04.0	Ziegeläcker, Bauerw.land (WA)	E	~	11,-(ebp)	
5.05.0	Lichs, Bauerw.land (WA)	E	~	11,-(ebp)	
5.06.0	Lachenäcker, Bauerw.land (WA)	E	~	11,-(ebp)	
5.07.0	Ziegelhof	AB	0,7	45,-	
5.40.0	Sotzenhausen - Pappelau	AB	0,8	40,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. Zonen- fest- setzung	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m ²	Bemerkung
5.1	<u>Erstetten</u>			gültig ab 01.01.2017	
5.14.0	Ortskern (Schleichtalstr., Am Wettele, Zum Waldeck, Kronengasse, Salenhauweg)	MD	0,7	70,-	
5.14.1	Erst.-Schleichtalstr. 63 + 63/1 + 90 (Hofstelle Gemeines Reis 6+8 nicht enthalten)	AB	0,5	45,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
5.15.0	Baugebiet "Brühl BA1" (Boskopweg)	WA	0,8	85,-	
5.15.1	"Brühl BA2" Rohbauland (WA)	R	~	40,-(ebp)	
6	<u>Seißen</u>			gültig ab 01.01.2017	
6.01.0	Ortskern (Albstr. Mitte + Ost, Birken-, Schäfer- u. Flinslerweg, Wennender u. Schelklinger Str., Jäger-, Ulrichstr., Wörth-, Friedens- u. Stellhastr., Reservoirstr. Nord)	MD	0,8	100,-	
6.02.0	Neubaugebiete ("Sonth.Weg + Flinsler Weg", "Kreuzländer II", "Südl. Ortsrand", "Burgsteig Nord")	WA	0,7	110,-	
6.03.0	Baubenloch, Bauerw.land (WA)	E	~	12,5(ebp)	
6.04.0	Flurstraße Ost (öffentl. Flächen)	SO	~	60,-	
6.1	<u>Wennenden</u>			gültig ab 01.01.2017	
6.13.0	Ortskern	MD	0,6	55,-	
6.2	<u>Steigziegelhütte</u>			gültig ab 01.01.2017	
6.24.0	Steigziegelhütte I + II (Himmelreich, Weißer Weg, Mond- + Stern- + Marsweg)	WA	0,5	110,-	
6.24.1	Steigziegelhütte III (Am Stundenstein Rauher Burren, Ennabeurer Weg, Am Weinberg)	WA	0,8	125,-	
6.24.2	Steigziegelhütte IV (Oberes Lauch, Beim Fischer, Bei der Forche)	WA	0,8	135,-	
6.25.0	Gewerbegeb. "B 28" T I-IV	GE	keine festgelegt	40,-	
7	<u>Sonderbuch</u>			gültig ab 01.01.2017	
7.01.0	Ortskern (Blaubeurer Str. Ost, Ascher- u. Wippinger Str., Silber- u. Lauchgasse, Gerh. Str. Nord, Im Stellwinkel, Allmendinger, Mutschlerweg Ost)	MD	0,7	85,-	
7.02.0	Baugeb. "Forstweg/Blaubeurer Steig" (Breiteweg bis Geb.16, Haldenweg, Zum Landsitzle, Blaubeurer Str. West, Forst- u. Sonnenweg, Mutschlerweg West, Gerh.Str. Süd, Im Wörth)	WA	0,5	110,-	
7.02.1	Baugebiet "Halde" (Zum Landsitzle, Breiteweg)	WA	0,5	120,-	
7.03.0	Gewerbegebiet "Brechhausweg"	GE	1,1	45,-	
7.04.0	Hinter den Gärten, Bauerw.land (WA)	E	~	12,5(ebp)	
8	<u>Weiler</u>			gültig ab 01.01.2017	
8.01.0	Ortskern (Aachtaltstr. Mitte + Nord, Weilerhalde West, Günzelburgstr., Gässle, Siedlungsstr. Nord und Ost)	MD	0,8	110,-	
8.02.0	Weilerhalde	WA	0,5	160,-	
8.03.0	Gewerbegebiet Weiler (Ludwig Merckle Str., Bruckfelsstr.)	GE	keine festgelegt	46,-	
8.05.0	Sirgensteinstr., Pfaffensteig, Siedlungsstr. Mitte u. Süd	WA	0,7	130,-	
8.06.0	Weilerhalde Ost	MI	0,5	80,-	
8.06.1	Gewerbegeb. "Unterscheid" (Dr. Georg Spohn Str. West u. Mitte, Leubestr., Daniel-Weil-Str., Joh.-Schmid-Str.)	GE	keine festgelegt	46,-	
8.07.0	Wiesenweg	WA	0,5	90,-	
8.08.0	Im Weiher (Wiestalstr., Forellenweg)	WA	0,7	130,-	
8.09.0	Wiestal, Bauerw.land (WA)	E	~	18,-(ebp)	
8.40.0	Sotzenhausen - Weiler	AB	0,7	15,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. Zonen- fest- setzung	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m ²	Bemerkung
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen			gültig ab 01.01.2017	
9.01.0	Ackerland Blaubeuren	A		1,90	
9.01.2	Ackerland Gerhausen	A		2,10	
9.01.3	Ackerland Asch	A		2,10	
9.01.4	Ackerland Beiningen	A		2,60	
9.01.5	Ackerland Pappelau	A		2,60	
9.01.6	Ackerland Seißen	A		1,90	
9.01.7	Ackerland Sonderbuch	A		1,70	
9.01.8	Ackerland Weiler	A		2,20	
9.02.0	Grünland Blaubeuren	GR		0,90	
9.02.2	Grünland Gerhausen	GR		0,90	
9.02.3	Grünland Asch	GR		1,00	
9.02.4	Grünland Beiningen	GR		1,00	
9.02.5	Grünland Pappelau	GR		1,00	
9.02.6	Grünland Seißen	GR		1,10	
9.02.7	Grünland Sonderbuch	GR		0,90	
9.02.8	Grünland Weiler	GR		1,00	
9.03.0	Waldfläche	W		0,60	Bodenwert ohne Baumbestand!

	Aussiedler			gültig ab 01.01.2017	
9.20.0	Aussiedlerhöfe (mit Whs, Wirtschafts- + Stallgebäude)	AB	~	15,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.25.0	Teilaussiedlerhöfe (nur Wirtschafts- + Stallgebäude)	AB	~	10,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.30.0	Biogasanlagen (unbewohnt)	AB	~	8,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.35.0	Abbau Rohstoffe Betriebsgelände - Aufbereitung	AB	~	10,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.35.1	Abbau Rohstoffe Betriebsgelände - Abfertigung	AB	~	15,-	

	Gartenland / Garten- hausgebiete (Ohne Erschl.)			gültig ab 01.01.2017	
1.10.0	"Blauberg" (Gartenhausgebiet, Beb.plan 1984)	SO		10,-	
2.07.0	Bei der Kirche (Kirche Denkmal- schutz, versch. Eigent., Beb.plan 1975, Landschaftsschutzgebiet)	SO		8,-	Insel + "DB-Gärten"
2.09.1	Dürres Ried -Oberer Teil- (Wochenendhausgebiet)	SO		30,-(ebp)	Abgrz. lt. FNP

Bem.: Die **GFZ** ist aufgrund der Bebauungspläne oder der tatsächlichen Bebauung bzw. Regelungen gem. Abgabensatzung gebildet worden.

Die GFZ ist somit **gebietstypisch** aber nicht lageidentisch.

Erläuterung der Spalte Art:

MK Kerngebiet

WR reines Wohngebiet

MI Mischgebiet

WA allgemeines Wohngebiet

MD Dorfgebiet

E Bauerwartungsland (Erschließungsbeitragspl)

R Rohbauland (Erschließungsbeitragspflichtig)

GE Gewerbegebiete

SO Sondergebiete (i.S.v. § 10 BauNVO) ohne Erschließung

GA Gartenland

A Ackerland

GR Grünland

AB Außenbereich

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz:

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

SB sanierungsbeeinflusster Bodenwert

Ortskorrekturfaktor = 0,93

Länderkorrekturfaktor = 1,06

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertliste mit den jeweiligen Bodenrichtwertkarten 2017/2018

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2016 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 eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert wird im unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Zustand ermittelt und grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

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 Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

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 sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.