

Stadt Blaubeuren

Gutachterausschuss
bei der Stadt Blaubeuren

AZ.: 625.42

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 / ab 01.01.2019

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. GFZ in der jew. Zone	Fläche durchschn. Fläche der Flst. in der jeweiligen Zone in m ²	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m ²	Bemerkung
1	<u>Blaubeuren</u>				<u>gültig ab 01.01.2019</u>	
1.01.0	Stadtzentrum (Karlstr. Nord, Klosterstr. Süd, Webergasse, Weilerstr. Nord)	MK	2,0	350	210,-	
1.02.0	Ruckengebiet (Auf dem Rücken, Schützenbachweg, Neuland- + Sudentenstr., Goth.-Dorn- + Stettinerstr., Eyth- + Fabistr., Schubart- + Syrlinweg)	WR	0,7	590	210,-	
1.03.0	Marktstr. West , Bergstr., Lindenstr., Blautopfstr., Mühlweg West	MK	1,2	480	160,-	
1.04.0	Marktstr. Ost , Klosterstr., Gerber-, Hirsch- u. Aachgasse, Pfarrstr., Ziegel-, Bayer- u. Küfergasse	MK	1,8	280	180,-	
1.05.0	Bleichwiesen / Hallenbad / Sportplatz / Klosterbereich , Mühlweg Ost	SO	0,5	~	95,-	
1.06.0	Weilerstraße Mitte + Süd , Schillerstr., Olgastr.	MI	0,8	430	180,-	
1.06.1	Weilersteig , Reichlensbergweg, Gustav-Sigloch-Str., Matth.Hipp-Weg	MI	0,8	520	195,-	
1.07.0	Karlstraße Mitte , Ulmer Str. West, Kirchhofweg, Silcherweg, Auf den Reisenen West	MI	0,9	630	210,-	
1.08.0	Ulmer Str. Mitte + Süd bis Karlstr. Süd	WA	1,0	630	210,-	
1.09.0	Friedhofsbereich	FH	~	~	ohne Ansatz	
1.10.0	"Blauberg" (Gartenhausgebiet, Beb.plan 1984)	SE	~	1.500	10,-	
1.11.0	"Handelszentrum am Bahnhof - SO" (Württemberg Str., Zementwerkstr., Unter d. Kühnenbuch, Zementdörfle)	SO	BMZ 5,0	~	130,-	
1.11.1	Zementdörfle / Kühnenbuch	MI	1,0	650	110,-	
1.11.2	"Handelszentrum am Bahnhof - GE" (südl.Württemberg Str. + Flst. 359/6)	GE	keine festgelegt	~	46,-	
1.12.0	Blaubergstraße , Mühlweg Mitte	WA	0,7	700	210,-	
1.14.0	Bahnhofsbereich	MI	1,0	~	100,-	
1.1	<u>Hessenhöfe</u>				<u>gültig ab 01.01.2019</u>	
1.21.0	Vordere + Hintere Hessenhöfe (Hessenhöfe 23-30 + 38-53) Schillingshof (Hessenhöfe 1 - 22)	MD	0,6	~	55,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
1.21.1	Hessenhöfe SO (Hessenhöfe 31 - 37)	SO-K1	0,8	~	90,-	Abgrz. lt.Bplan
2	<u>Gerhausen</u>				<u>gültig ab 01.01.2019</u>	
2.01.0	Im Brühl , Wohngebiet Reiher-, Schwanen-, Eisvogelweg, Steingrubenstr.	WA	0,5	670	155,-	
2.02.0	Frauenbergstr. , Felsen- + Feinerstr.	WA	0,8	430	120,-	
2.03.0	Ortskern , Hauptstr. Mitte, Schulstr., Blau-, Kirch- u. Weihergasse	WA	0,8	390	145,-	
2.04.0	Beininger Str. Ost , An der Steige	WA	0,8	470	90,-	
2.05.0	Heimstättenstr. , Untere Buchhaldenstr., Bühlstr. Nord, Beininger Str. Mitte	WA	0,8	550	105,-	
2.06.0	Im Öschle , Obere Buchhaldenstr., Bühlstr. Süd, Turnhallenweg Süd, Hochstetterweg	WA	0,7	480	100,-	
2.07.0	Bei der Kirche (Kirche Denkmalschutz, versch. Eigent., Beb.plan 1975, Landschaftsschutzgebiet)	SE	~	400	8,-	
2.08.0	Hauptstr. West , Brunnenweg Turnhallenweg Nord	MI	0,7	730	90,-	
2.09.1	Dürres Ried -Oberer Teil- (Wochenendhausgebiet)	SE	~	1.800	30,-(ebp)	

2.10.0	Gartenstraße, Markbronnerstr., Von-Jan-Weg, Blauinsel	MI	0,8	580	110,-	
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	2.100	90,-	
2.13.0	Beininger Str. Süd , Rohbau land (WA)	R	~	~	60,-(ebp)	
2.14.0	Herrenwiesen , Bauerw.land (WA)	E	~	~	18,-(ebp)	
2.40.0	Altental mit: Altental 1 (Bosch), mit: Süßen 3, 9 + 5, 5/1 + 4 (ohne: Altental 6, Markbronnerstr. 120, 121)	ASB	0,7	~	30,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
2.50.0	Solarfeld Gerhausen	SO	~	~	13,-	

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. GFZ in der jew. Zone	Fläche durchschn. Fläche der Flst. in der jeweiligen Zone in m²	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m²	Bemerkung
3	Asch				gültig ab 01.01.2019	
3.01.0	Ortskern (Herrlinger Str., Dorfstr., Brennerweg, Beim Forsthaus, Schwarzwaldstr., Seißer Weg, Lange Gasse, Leder- Platz- u. Schmiedgasse, Asperweg, Kolberweg Ost)	MD	0,7	820	100,-	
3.02.0	Baugebiet "Ulmer Wert + Brechhaus" (Eichen-, Tannen-, Ahorn-, Holder-, Fichten-, Buchen- u. Erlenweg Hagenbücher Tal West, Ulmer Wert Süd)	WA	0,5	740	120,-	
3.03.0	Im Geflinse , Gewerbegebiet	GE	1,6	3.000	40,-	
3.04.0	Baugebiet "Asch West" (Auf der Höhe, Berghüler- + Dolinenweg)	WA	0,8	680	140,-	
3.05.0	Mittelsteller Weg , Bauerw.land (GE)	E	~	~	6,-(ebp)	
3.06.0	Hinter dem Dorf , Rohbau land (WA)	R	~	~	90,-(ebp)	
3.06.1	Hinter dem Dorf , Baugebiet (WA)	WA	0,8	550	155,-	
3.07.0	Am Pfarrgarten (öffentl. Flächen)	SO	~	~	60,-	
3.08.0	Brennerweg , Gewerbegebiet	GE	~	3.000	40,-	
3.09.0	Seißer Weg , Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,75 (ebp)	
3.50.0	Solarfeld Krumme Egerten	SO	~	~	13,-	
4	Beiningen				gültig ab 01.01.2019	
4.01.0	Ortskern (Hochstr., Untere Str. Mitte, Bohl- u. Hopfenweg)	MD	0,7	810	90,-	
4.02.0	Öschäcker (Alpenblick, Schönblick, Rosenweg Fliederweg, Ringstr., Schlehenweg)	WA	0,5	680	110,-	
4.03.0	Eichert I+II (Im Eichert, Im Steinriegel)	WA	0,7	680	120,-	
4.03.1	Eichert III, BA1 (Hochacker West)	WA	0,8	610	130,-	
4.03.2	Eichert III, BA2 (Hochacker Ost)	WA	0,8	640	140,-	
4.04.0	Gassenäcker , Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,-(ebp)	
4.05.0	Weiherr , Gew.geb.Beiningen	GEe	~	2.300	40,-	
4.05.2	Weiherr , Gew.geb.Beiningen (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				gültig ab 01.01.2019	
5.01.0	Ortskern (Obere Str. West, Sotzenhauser Str. Gleißenburger Weg, Auf der Lichs, Römerstr., Ringinger Str., Steinenfelder Weg)	MD	0,7	890	95,-	
5.02.0	Kirchenäcker I+II (Höhenblick, Drossel-, Lerchen- + Amselweg)	WA	0,7	850	115,-	
5.03.0	Kirchenäcker III (Kirchenäcker, Auf der Höhe)	WA	0,8	660	130,-	
5.04.0	Ziegeläcker , Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,-(ebp)	
5.05.0	Lichs , Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,-(ebp)	
5.06.0	Lachenäcker , Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,-(ebp)	
5.07.0	Ziegelhof	ASB	0,7	~	55,-	
5.40.0	Sotzenhausen - Pappelau	ASB	0,8	~	40,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. GFZ in der jew. Zone	Fläche durchschn. Fläche der Flst. in der jeweiligen Zone in m ²	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m ²	Bemerkung
5.1	Erstetten				gültig ab 01.01.2019	
5.14.0	Ortskern (Schleichtalstr., Am Wettele, Zum Waldeck, Kronengasse, Salenhauweg)	MD	0,7	1.200	80,-	
5.14.1	Erst.-Schleichtalstr. 63 + 63/1 + 90 (Hofstelle Gemeines Reis 6+8 <u>nicht</u> enthalten)	AB	0,5	~	55,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
5.15.0	Baugebiet "Brühl BA1" (Boskopweg)	WA	0,8	770	100,-	
5.15.1	"Brühl BA2" Rohbauland (WA)	R	~	~	60,-(ebp)	
6	Seißen				gültig ab 01.01.2019	
6.01.0	Ortskern (Albstr. Mitte + Ost, Birken-, Schäfer- u. Flinsersweg, Wennender u. Schelklinger Str., Jäger-, Ulrichstr., Wörth-, Friedens- u. Stellhastr., Reservoirstr. Nord)	MD	0,8	710	110,-	
6.02.0	Neubaugebiete ("Sonth.Weg + Flinsers Weg", "Kreuzländer II", "Südl. Ortsrand", "Burgsteig Nord")	WA	0,7	790	125,-	
6.03.0	Baubenloch, Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,5(ebp)	
6.04.0	Flurstraße Ost (öffentl. Flächen)	SO	~	~	60,-	
6.04.1	Flurstraße Ost, öffentl. Fläche (E)	E	~	~	6,-(ebp)	
6.05.0	Wennender Weg, Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,5(ebp)	
6.1	Wennenden				gültig ab 01.01.2019	
6.13.0	Ortskern	MD	0,6	1.200	65,-	
6.2	Steigziegelhütte				gültig ab 01.01.2019	
6.24.0	Steigziegelhütte I + II (Himmelreich, Weißer Weg, Mond- + Stern- + Marsweg)	WA	0,5	710	125,-	
6.24.1	Steigziegelhütte III (Am Stundenstein Rauher Burren, Ennabeurer Weg, Am Weinberg)	WA	0,8	700	140,-	
6.24.2	Steigziegelhütte IV (Oberes Lauch, Beim Fischer, Bei der Forche)	WA	0,8	650	150,-	
6.25.0	Gewerbegeb. "B 28" T I-IV	GE	keine festgelegt	3.000	40,-	
7	Sonderbuch				gültig ab 01.01.2019	
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	950	95,-	
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	870	120,-	
7.02.1	Baugebiet "Halde" (Zum Landsitzle, Breiteweg)	WA	0,5	670	140,-	
7.03.0	Gewerbegebiet "Brechhausweg"	GE	1,1	1.600	55,-	
7.04.0	Hinter den Gärten, Bauerw.land (WA)	E	~	~	12,5(ebp)	
8	Weiler				gültig ab 01.01.2019	
8.01.0	Ortskern (Aachtalstr. Mitte + Nord, Weilerhalde West, Günzelburgstr., Gässle, Siedlungsstr. Nord und Ost)	MD	0,8	590	115,-	
8.02.0	Weilerhalde	WA	0,5	1.030	165,-	
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	580	135,-	
8.06.0	Weilerhalde Ost	MI	0,5	1.200	80,-	
8.06.1	Gewerbegeb. "Unterscheid" (Dr. Georg Spohn Str. West u. Mitte, Leubestr., Daniel-Weil-Str., Joh.-Schmid-Str.)	GE	keine festgelegt	3.000	46,-	
8.07.0	Wiesenweg	WA	0,5	530	95,-	
8.08.0	Im Weiher (Wiestalstr., Forellenweg)	WA	0,7	600	135,-	
8.09.0	Wiestal, Bauerw.land (WA)	E	~	~	18,-(ebp)	
8.40.0	Sotzenhausen - Weiler	ASB	0,7	~	25,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!

	Richtwertzonen	Art	GFZ durchschn. GFZ in der jew. Zone	Fläche durchschn. Fläche der Flst. in der jeweiligen Zone in m²	Baureifes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei) (unbebaut) €/m²	Bemerkung
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen				gültig ab 01.01.2019	
9.01.0	Ackerland Blaubeuren	A		15.000	2,40	
9.01.2	Ackerland Gerhausen	A		5.000	2,60	
9.01.3	Ackerland Asch	A		14.000	2,60	
9.01.4	Ackerland Beiningen	A		13.000	3,00	
9.01.5	Ackerland Pappelau	A		13.000	3,00	
9.01.6	Ackerland Seißen	A		14.500	2,50	
9.01.7	Ackerland Sonderbuch	A		15.000	2,20	
9.01.8	Ackerland Weiler	A		5.000	2,60	
9.02.0	Grünland Blaubeuren	GR		7.000	1,20	
9.02.2	Grünland Gerhausen	GR		4.000	1,20	
9.02.3	Grünland Asch	GR		9.000	1,20	
9.02.4	Grünland Beiningen	GR		7.000	2,00	
9.02.5	Grünland Pappelau	GR		7.000	2,00	
9.02.6	Grünland Seißen	GR		9.500	1,30	
9.02.7	Grünland Sonderbuch	GR		7.000	1,00	
9.02.8	Grünland Weiler	GR		4.000	1,20	
9.03.0	Waldfläche	F		~	0,70	Bodenwert ohne Baumbestand!

	Aussiedler				gültig ab 01.01.2019	
9.20.0	Aussiedlerhöfe (mit Whs, Wirtschafts- + Stallgebäude)	ASB	~	~	20,-(ebp)	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.25.0	Teilaussiedlerhöfe (nur Wirtschafts- + Stallgebäude)	ASB	~	~	13,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.30.0	Biogasanlagen (unbewohnt)	ASB	~	~	13,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.35.0	Abbau Rohstoffe Betriebsgelände - Aufbereitung	ASB	~	~	15,-	keine Zonengrenze festgelegt! Zone = entsprechend Bebauung!
9.35.1	Abbau Rohstoffe Betriebsgelände - Abfertigung	ASB	~	~	20,-	

	Gartenland / Garten- hausgebiete (Ohne Erschl.)				gültig ab 01.01.2019	
1.10.0	"Blauberg" (Gartenhausgebiet, Beb.plan 1984)	SE	~	1.500	10,-	
2.07.0	Bei der Kirche (Kirche Denkmal- schutz, versch. Eigent., Beb.plan 1975, Landschaftsschutzgebiet)	SE	~	400	8,-	Insel + "DB-Gärten"
2.09.1	Dürres Ried -Oberer Teil- (Wochenendhausgebiet)	SE	~	1.800	30,-(ebp)	Abgrz. lt. FNP

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertkarten der Stadt Blaubeuren:

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Blaubeuren nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Der Bodenwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgrenzungsrechtlichen Zustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Altlasten

Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Beiträge

Die Bodenrichtwerte wurden grundsätzlich erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei ermittelt. Bei überbaute Bereiche im Außenbereich konnten teilweise noch keine Beiträge erhoben werden, diese sind mit dem Zusatz **(ebp)** gekennzeichnet.

Berücksichtigung von Erschließungskosten in den Bodenrichtwerten:

Bei **Wohnbauland** sind die kompletten ortsüblichen, Erschließungskosten im Bodenrichtwert enthalten (incl. vorverlegte Hausanschlüsse). Bei **Gewerbeflächen** sind aufgrund der teils unterschiedlichen Ausführungen die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, u.a.) im Bodenrichtwert nicht enthalten. Diese werden je nach Anforderung bei Bedarf hergestellt und können deshalb nicht vom Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Die durchschnittliche GFZ wurde je Bodenrichtwertzone aufgrund der Bebauungspläne oder der tatsächlichen Bebauung bzw. Regelungen gem. Abgabensatzung ermittelt. Die GFZ ist somit gebietstypisch aber nicht lageidentisch. Die Unterschiede der GFZ spielen am Blaubeurer Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle. Eigene Faktoren konnten aufgrund der Anzahl der Kaufverträge nicht ermittelt werden.

Überbaute Bereiche im Außenbereich:

Für die Vielzahl der unterschiedlichen Anlagen konnte keine Zonengrenze festgelegt werden (es ist eine entsprechende Abgrenzung des bebauten Bereiches je Objekt notwendig). Die Bodenrichtwerte wurden durchschnittlich für die überbauten Bereiche ermittelt. Aufgrund der großen Unterschiede vor allem in der Lage, u.a. können diese entsprechend vom Bodenrichtwert abweichen.

Straßenbezeichnungen bei den jeweiligen Richtwertzonen:

Die Straßenbezeichnungen bei den jeweiligen Richtwertzonen stellen keine exakte Abgrenzung der jeweiligen Richtwertzone dar, sondern dienen lediglich zur allgemeinen Orientierung.

Entwicklungszustand

E Bauerwartungsland (erschl.beitragspflichtig) **(ebp)**
R Rohbauland (erschl.beitragspflichtig) **(ebp)**

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz:

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert
SB sanierungsbeeinflusster Bodenwert

landwirtschaftliche Fläche

A Acker
GR Grünland

Waldfläche

F forstwirtschaftliche Fläche

sonstige Flächen

FH Friedhof
GA Gartenfläche
ASB Außenbereich

Art der baulichen Nutzung

W **Wohnbaufläche**
WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
M **gemischte Baufläche**
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
G **gewerbliche Baufläche**
GE Gewerbegebiet
S **Sonderbaufläche**
SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Nutzungsschablone:

10,-	(1.10.0)	Bodenrichtwert / (Zonennummer)
SE	f 1500	Art der baul. Nutzung od. Entwicklungszustand / Fläche

Ortskorrekturfaktor = 0,93

Länderkorrekturfaktor = 1,06