

Stadt Bad Urach



BODENRICHTWERTE

Stichtag 31.Dezember 2020



Gutachten Nr. 04/2021 vom 23.06.2021

Protokolliert am 23.06.2021

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Günter Buck,
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Gutachter: Frau Marlene Eggert, Steuerberaterin, Bad Urach
Herr Fritz Bader, Gärtnermeister, Bad Urach
Herr Rainer Joachim, Stuckateurmeister, Bad Urach
Herr Peter Kuhn, Zimmermeister, Bad Urach
Herr Günther Salzer, Kaufmann, Bad Urach-Seeburg
Herr Dietmar Schrade, Verkaufsberater i.R., Bad Urach-Hengen
Herr Gerhard Steinhart, Sparkassenangestellter i.R., Bad Urach
Herr Horst Vöhringer, Kriminalhauptkommissar i.R., Bad Urach-Wittlingen

Schriftführer: Herr Tim Wilhelm, Architekt, Stadt Bad Urach
Frau Manuela Epple, Verwaltungsfachangestellte, Stadt Bad Urach
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Tagesordnungspunkt:

Ermittlung der Bodenrichtwerte für Bauland gem. § 196 Baugesetzbuch zum 31.12.2020

Beginn der Sitzung: 15.00 Uhr
Ende der Sitzung: 16:50 Uhr

Sitzungsergebnis:

I. Einteilung in Wertzonen

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Urach hat gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 überarbeitet. In einigen Wertzonen wurde der Bodenrichtwert entsprechend der Entwicklung des Grundstücksmarktes angepasst.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Grundlage ist ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, Lage und Zuschnitt, Art und Maß der baulichen Nutzung können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Verkehrswerts beantragen.

II. Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 je qm Grundstücksfläche

Außenbereichsflächen:

1	Ackerland:	2,50
2	Grünland:	1,50

A. Stadtteil Hengen:

A1	Ortslage/ Ortskernbereich:	100,00
A2	Wohnbaugebiete:	150,00
A3	Gewerbegebiet	45,00

B. Stadtteil Seeburg:

B1	Wohnen	100,00
B2	Mischgebiet	60,00

C. Stadtteil Sirchingen:

C1	Ortslage/ Ortskernbereich:	100,00
C2	Wohnbaugebiete:	150,00
C3	Gewerbegebiet	45,00

D. Stadtteil Wittlingen:

D1	Ortslage/ Ortskernbereich:	100,00
D2	Wohnbaugebiete:	150,00
D3	Gewerbegebiet	45,00
D4	Georgenau	75,00

E. Kernstadt:

Wohn-/Mischgebiete

Die Zonenbeschreibungen dienen der besseren Orientierung.

Maßgebend für die Zuordnung zu einer Bodenrichtwertzone sind die Lage und Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte

1.	Innenstadt	Marktplatz 1-7 Marktplatz 10-18 Lange Straße 1,2,3,4 Rosengasse 2 Wilhelmstraße 2-24 Wilhelmstraße 3-23 Neue Straße 1 Neue Straße 2-10 Stuttgarter Straße 1,3,5 Stuttgarter Straße 2,4,6 Kirchstraße Beim Bad 1,3,5,2,4,6 Bismarckstraße 5,1	380,00
2.	Chorstraße Auf dem Graben	Chorstraße 2,4,6 Bismarckstraße 4,6,8,10 Stuttgarter Straße 15,17,12,16 Auf dem Graben 1,3,5	250,00
3.	Neue Straße Pfählerstraße Weberbleiche	Beim Bad 15,16,17,25 Pfählerstraße 3,5,7 einschl. Flst. 211/1,15,17,19,21, 37,39,41,43,45,47 Pfählerstraße 6,8,10,14,16,18,20,26,28,38,40,42,44,46 Holzstraße Neue Straße ab Geb. 5 u. 12 Straße Im Greuth Seubertstraße Zeughausstraße Weberbleiche Eichendorffstraße (bis zur Elsach) Neuffener Straße (westl. Seite bis zur Elsach) Ulmer Straße 11,15,17 Gebrüder Groß Straße	280,00
4.	Lange Straße	Lange Straße ab Geb. 5/6 Kirchstraße „Hintergebäude“ Beim Schloß Beim Fruchtkasten Bismarckstraße 15,21 Beim Tiergarten 8,10,12,16 Wilhelmsplatz 1+3 Rosengasse ohne Haus Nr. 2	280,00

5.	Altstadtbereich	Stuttgarter Straße 19,21,27,29, 31,33,35,37,39,41,34,38,36/1,45 Am Lohgraben In der Musel 2,2/1,6,8,10,12,16 Auf dem Graben 2-10 Graf-Eberhard-Platz 3 Spitalstraße 1,2,3,4 Altstadt 4,6,8,10,16,18, 20,23,24,25,25/1,26,27,28,29, 30,31,32,33	280,00
6.	„Altstadtpark“	Wohnanlage Altstadtpark einschl. In der Musel 14	310,00
7.	Olgastraße – Mörikestraße Hirschseeweg	Olgastraße Mörikestraße Hirschseeweg Neuffener Straße 11 Am Freudenberg Mauchentalstraße 1	270,00
8.	Neuffener Straße	Wohnen Mischgebiet Mauchentalstraße u. südwestl. Seite der Karlstraße	230,00 200,00
9.	Kälberburren Am Mahlensteig	nordöstl. Seite der Karlstraße Silcherweg nördliche Seite der Ostendstraße ab Geb. Nr. 13 bis Geb. Nr. 75 Am Mahlensteig ab Geb.Nr. 10	300,00
10.	Ostendstraße / Elsachstrasse	Ostendstraße Am Elsachufer, Ostendstraße nördl. bis Geb. Nr. 9 u. ab Geb. Nr. 36 ab Geb. Nr. 89 beidseitig Am Mahlensteig südl. Seite bis Geb. Nr. 8 Geirenbadstraße Weinlandstraße Teckstraße, Hohenstauferstraße Rechbergstraße, Stuifenstraße Elsachstraße ab Geb. Nr. 24 Neuffener Strasse Geb. 10,12,12/2,12/3,14,14/1,16-20/2,22	270,00

11.	Hochberg	Wohnen Mischgebiet Am Hochberg Ulmer Straße 12+14 Sanatoriumsweg	250,00 200,00
12.	Münsinger Straße	Wohnen Mischgebiet Münsinger Straße bis Geb. Nr.76 Ulmer Straße 1-6 Am Hochberg Geb. Nr. 2,4 Stadtbachweg Eberleplatz Gartenstraße Friedenstraße Biberwasenstraße Mühlstraße Ermsstraße Beim Tiergarten 1,3,5 Espachstraße	270,00 230,00
12.1	Mauergärten	Kleingartenanlage	45,00
13	Äußere Münsinger Strasse (Außenbereich)	Münsinger Straße ab. Geb. Nr. 103 Grüner Weg	200,00
13.1	Georgiesiedlung	Georgiestraße	200,00
14	Burgstrasse	Burgstraße Geb. Nr. 6 bis Geb. Nr. 38 Vogelwiesenstraße Metzinger Weg Nikolaiwasen	240,00
14.1	Burgstrasse	Burgstraße 36, 36/1, 38	170,00
15.	Stuttgarter Straße	Geb. Nr. 67-115 53,53/1,55,57,59	230,00
16.	Stuttgarter Straße	Stuttgarter Straße 58,60,64,70,78,80,84 Moltkestraße Blumenstraße Mönchackerstraße Prof.-Carl-Fischer-Weg Eckisstrasse Geb. 19-27	290,00

17.	Mittlere untere Braike	Wohnen Mischgebiet Braikestraße inkl. altes Schwesternwohnheim Stuttgarter Straße 124-136; nördl. der Straße Uhlandstraße Frischlinweg Hermann-Kurz-Straße Schillerstraße Hauffstraße Schwabstraße Kernerstraße Hölderlinstraße Schubartstraße Gerokstraße Max-Eyth-Straße Gerhard-Hauptmann-Straße Hermann-Hesse-Straße Adalbert-Stifter-Straße Immanuel-Kant-Straße bis Geb. Nr. 17 Stuttgarter Straße 133,137	320,00 240,00
18.	Baugebiet Breitenstein Eichhaldestraße	gesamtes Baugebiet Breitenstein u. Eichhaldestraße ab Geb. 63 Bodenrichtpreis abhängig vom Maß der baulichen Nutzung / Referenzobjekt GFZ 0,8	320,00
18.1	Eckisstraße Eichhaldestraße	Eckisstraße nördl. Straßenseite sowie neues Schwesternwohnheim Eichhaldestraße bis Geb. 61 südl. der Straße Gustav-Magenwirth-Weg Samuelstein Rosengarten	270,00
19.	Hochsträß		200,00
20.	Grabenstetter Straße	Grabenstetter Straße Hans-Reyhing-Weg Schützenstraße	200,00
21.	Ulmer Strasse	Ulmer Straße Geb. Nr. 8,16,22	160,00
22.	Alte Hanner Steige		160,00

Gewerbliche Flächen

23.	Äußere Münsinger Straße	Gewerbe Wohnen Anwesen Flst. 2146 Anwesen Münsinger Straße 88-96 Anwesen Münsinger Straße 150	120,00 160,00
24.	Sirchinger Strasse	Gewerbe Wohnen Areal Flst. 2114/1,2115 ehem. Sirchinger Straße Flst. 2105/1,2105/2	150,00 180,00
25.	Münsinger Strasse Seilerweg	Sirchinger Straße 1,3 Seilerweg 12-24	150,00
27.	Friedenstrasse	Geb. Nr. 10 u. 12 Flst. 2101 und 2099	180,00
29.	Schützenstraße Benzstraße	Schützenstraße Beidseitig einschl. Flst. 2417/3 Ostendstraße	120,00
30.	Mauchental -innerer Teil-	angrenzend nördl. an die Wohnbebauung bis Böschungsfläche Flst. 586/7	100,00
31.	Mauchental -äußerer Teil-	nördl. an das städt. Böschungsflst. 586/8 angrenzend	100,00
32.	Beim Bad Stuttgarter Straße	Flst. 211/2,211 Stuttgarter Straße Gebiet Elsach Center Haus 1-3 und 5 Gebrüder Groß Straße	150,00
33.	Stuttgarter Straße/ Eckisstraße	Geb. Eckisstraße 4,6,3,5 Stuttgarter Straße 48 Stuttgarter Straße 58 ausschließl. eines 25-m-Streifens entlang der Westgrenze Flst. 1172/4 Eckisstraße	175,00
34.	Im Unterwässer Burgstraße	Begrenzungen Osten: Straße Nikolaiwasen u. Einfahrt Stuttgarter Straße/Unterwässer Süden: Burgstraße Westen: Burgstraße Norden: westl. der Selbachstraße: Erms östl. der Selbachstraße	150,00

34.1	Im Unterwässer Burgstraße	Haas-Areal Götz Outlet ALDI, Rossmann, Ensslin	150,00
35.	Stuttgarter Strasse Minimaxstrasse	Flst. 1938, 1937/6, 1937/8, 1201/1, 1203/2	150,00
36.	Burgstraße Südlich Freibadsteige	Flst. 2062/1 Enatec	125,00
37	Kurgebiet		250,00

Vorsitzender:

J. K. Juch

Gutachter:

J. Kerschert

P. J. Juch

J. K. Juch

W. Juch

H. Wendler

F. Bach

Peter Juch

H. Juch

H. Juch

Schriftführer:

W. Juch

SUCHINDEX Straßennamen Bad Urach Kernstadt

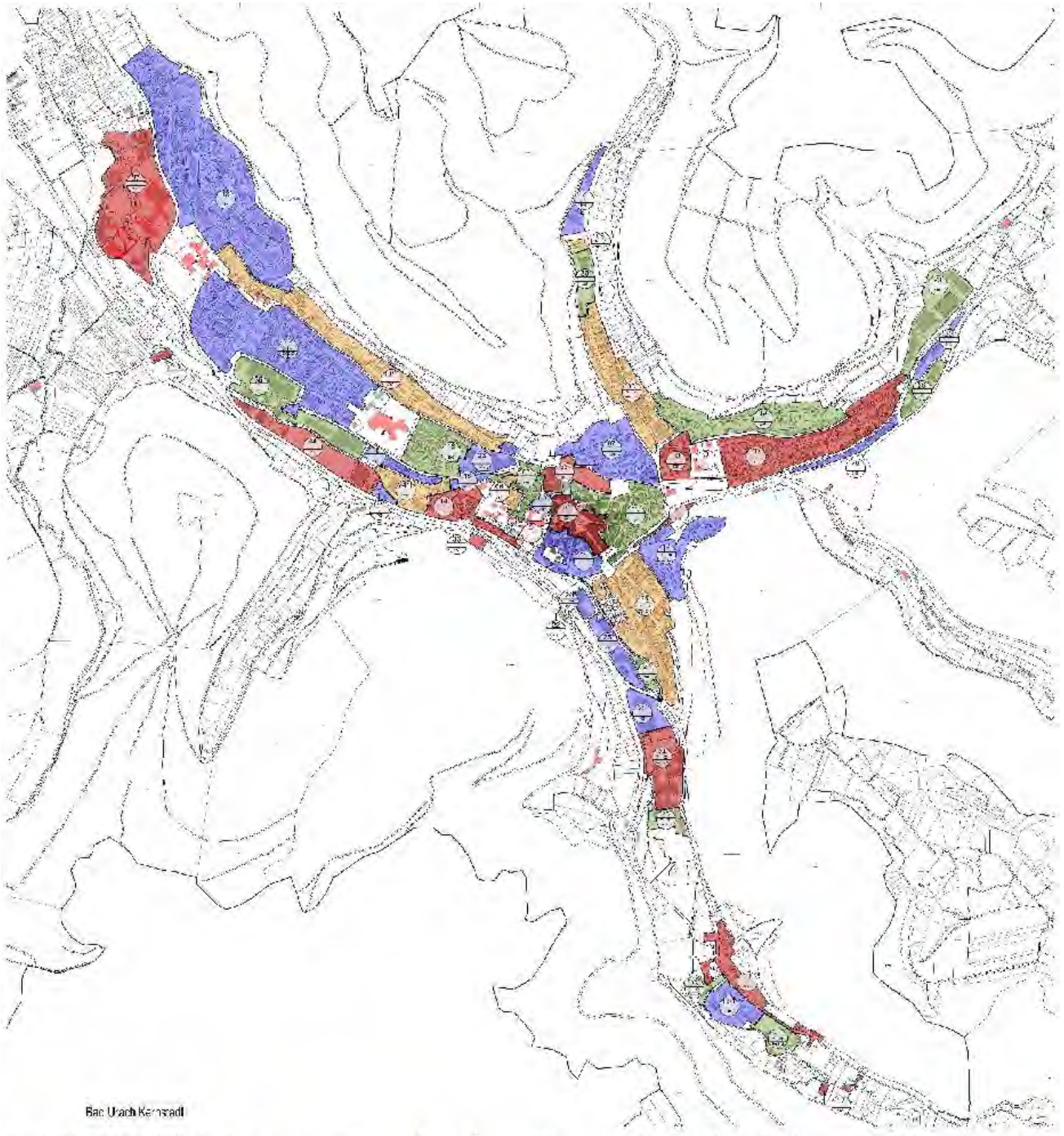
Der Suchindex dient der besseren Orientierung.
Maßgebend für die Zuordnung zu einer Bodenrichtwertzone sind die Lage und Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte

Straßennamen / Bezeichnung	Zone		
A Adalbert-Stifter-Straße	17	Blumenstraße	16
Aldi	34/1	Braikestraße	17
Alte Hanner Steige	22	Breitenstein (gesamtes Baugebiet)	18
Altstadt	5	Burgstraße	14/1
Altstadtpark (Wohnanlage)	6	Burgstraße	14
Am Elsachufer,	10	Burgstraße	34/1
Am Felsenhau	18	Burgstraße	34
Am Forst	18	Burgstraße	36
Am Freudenberg	7	C Chorstraße	2
Am Hochberg	11	D	
Am Hochberg	12	E Eberleplatz	12
Am Lohgraben	5	Eckisstraße	33
Am Mahlensteig	9	Eckisstraße	18/1
Am Mahlensteig	10	Eichendorffstraße	3
Am Samuelstein	18/1	Eichhaldestraße	18
Am Schönblick	18	Eichhaldestraße	18/1
Auf dem Graben	2	Elsachstraße	10
Auf dem Graben	5	Elsach Center Haus 1-3 und 5	32
B Beim Bad	32	Elsach Center Haus 4	3
Beim Bad	1	Enatec	36
Beim Bad	3	Ensslin	34/1
Beim Fruchtkasten	4	Ermsstraße	12
Beim Schloß	4	Espachstraße	12
Beim Tiergarten	12	F Flst. 2105/1,2105/2 (ehem. Sirchinger Straße)	24
Beim Tiergarten	4	Flst. 2114/1,2115 (Areal)	24
Benzstraße	29	Flst. 2146 (Gebäude/Anwesen)	23
Biberwasenstraße	12	Freibadsteige	36
Bismarckstraße	1	Friedenstraße	12
Bismarckstraße	2	Friedenstrasse	27
Bismarckstraße	4		

Stadt Bad Urach Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Frischlinweg	17	Karlstraße (südwestl. Straßenseite)	8
G Gartenstraße	12	Kernerstraße	17
Gebrüder Groß Straße	3	Kirchstraße	1
Gebrüder Groß Straße	32	Kirchstraße „Hintergebäude“	4
Geirenbadstraße	10	Kleingartenanlage	12/1
Georgiistraße	13/1	Kurgebiet	37
Georgiesiedlung	13/1	L Lange Straße	1
Gerhard-Hauptmann-Straße	17	Lange Straße	4
Gerokstraße	17	M Marktplatz	1
Gewerbe	23	Mauchental	30
Gewerbe	24	Mauchental (Gewann)	8
Götz Outlet	34/1	Mauchental	31
Grabenstetter Straße	20	Mauchentalstraße,	8
Graf-Eberhard-Platz 3	5	Max-Eyth-Straße	17
Grüner Weg	13	Metzinger Weg	14
Gustav-Magenwirth-Weg	18/1	Minimaxstrasse	35
H Haas-Areal	34/1	Moltkestraße	16
Hans-Reyhing-Weg	20	Mönchackerstraße	16
Hauffstraße	17	Mörikestraße	7
Hermann-Hesse-Straße	17	Mühlstraße	12
Hermann-Kurz-Straße	17	Münsinger Straße	12
Hirschseeweg	7	Münsinger Straße	13
Hochsträß	19	Münsinger Straße	23
Hohenstaufenstraße	10	Münsinger Strasse	25
Hölderlinstraße	17	N Neue Straße	1
Holzstraße	3	Neue Straße	3
I Im Greuth	3	Neuffener Straße	3
Im Kolzentel	18	Neuffener Straße	7
Im Unterwässer	34	Neuffener Straße	8
Im Unterwässer	34/1	Nikolaiwasen	34
Immanuel-Kant-Straße	17	Nikolaiwasen	14
In der Musel	5	O Olgastraße	7
J		Ostendstraße	10
K Kälberburren	9	Ostendstraße	29
Karlstraße (nordöstl. Seite)	9	Ostendstraße	9

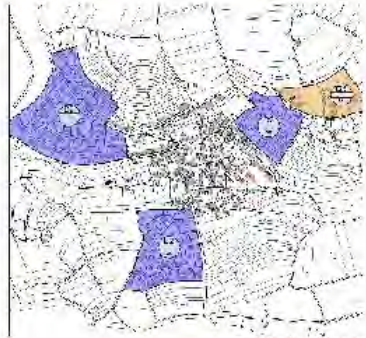
		T Teckstraße	10
P Pfählerstraße	3		
Prof.-Carl-Fischer-Weg	16	U Uhlandstraße (Bereich nördlich der Straße)	17
		Ulmer Straße	3
		Ulmer Straße	11
		Ulmer Strasse	12
		Ulmer Strasse	21
Q			
R Rechbergstraße,	10	V Vogelwiesenstraße	14
Rosengarten	18/1		
Rosengasse	1	W Weberbleiche	3
Rosengasse	4	Weinlandstraße	10
Rossmann	34/1	Wilhelmsplatz	4
		Wilhelmstraße	1
S Sanatoriumsweg	11		
Schillerstraße	17	X	
Schubartstraße	17		
Schützenstraße	20	Y	
Schützenstraße	29		
Schwabstraße	17	Z Zeughausstraße	3
Seilerweg	25		
Seltbachstraße	34		
Seubertstraße	3		
Silcherweg	9		
Sirchinger Straße	25		
Spitalstraße	5		
Stadtbachweg	12		
Stuifenstraße	10		
Stuttgarter Straße	1		
Stuttgarter Straße	2		
Stuttgarter Straße	5		
Stuttgarter Straße	15		
Stuttgarter Straße	16		
Stuttgarter Straße	17		
Stuttgarter Straße	32		
Stuttgarter Straße	33		
Stuttgarter Straße	33		
Stuttgarter Straße	34		
Stuttgarter Straße	35		



Bad Urach Kernsiedl



Bad Urach - Seeburg



Bad Urach - Wittlingen



Bad Urach - Hengen



Bad Urach - Kernsiedlung

BODENRICHTWERTKARTE

Stichtag: 31.12.2020

Übersichtsplan o.M.