

Stadt Bad Urach



BODENRICHTWERTE

Stichtag 31.Dezember 2018



Gutachten Nr. 11/2019 vom 29.10.2019

Protokolliert am 29.10.2019

Anwesend:

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

Gutachter: Frau Marlene Eggert, Steuerberaterin, Bad Urach
Frau Karin Knupfer, Finanzamt 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
Herr Manfred Wendler, Lehrer i.R., Bad Urach-Sirchingen

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 31.12.2018

Beginn der Sitzung: 15.00 Uhr
Ende der Sitzung: 16:40 Uhr

Sitzungsergebnis:

I. Einteilung in Wertzonen

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Urach hat gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 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 Verkehrswertes beantragen.

II. Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 je qm Grundstücksfläche

Außenbereichsflächen:

1	Ackerland:	2,50
2	Grünland:	1,50

A. Stadtteil Hengen:

A1	Ortslage/ Ortskernbereich:	90,00
A2	Wohnbaugebiete:	135,00
A3	Gewerbegebiet	45,00

B. Stadtteil Seeburg:

B1	Wohnen	80,00
B2	Mischgebiet	60,00

C. Stadtteil Sirchingen:

C1	Ortslage/ Ortskernbereich:	90,00
C2	Wohnbaugebiete:	135,00
C3	Gewerbegebiet	45,00

D. Stadtteil Wittlingen:

D1	Ortslage/ Ortskernbereich:	90,00
D2	Wohnbaugebiete:	135,00
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	360,00
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	230,00
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	250,00
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	275,00

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	250,00
6.	„Altstadtpark“	Wohnanlage Altstadtpark einschl. In der Musel 14	290,00
7.	Olgastraße – Mörikestraße Hirschseeweg	Olgastraße Mörikestraße Hirschseeweg Neuffener Straße 11 Am Freudenberg Mauchentalstraße 1	250,00
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	Wohnen Mischgebiet 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	250,00 200,00

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	250,00 220,00
12.1	Mauergärten	Kleingartenanlage	45,00
13	Äußere Münsinger Strasse (Außenbereich)	Münsinger Straße ab. Geb. Nr. 103 Grüner Weg	180,00
13.1	Georgiesiedlung	Georgiestraße	160,00
14	Burgstrasse	Burgstraße Geb. Nr. 6 bis Geb. Nr. 38 Vogelwiesenstraße Metzinger Weg Nikolaiwasen	220,00
14.1	Burgstrasse	Burgstraße 36, 36/1, 38	170,00
15.	Stuttgarter Straße	Geb. Nr. 67-115 53,53/1,55,57,59	190,00
16.	Stuttgarter Straße	Wohnen Mischgebiet Stuttgarter Straße 58,60,64,70,78,80,84 Moltkestraße Blumenstraße Mönchackerstraße Prof.-Carl-Fischer-Weg Eckisstrasse Geb. 19-27	250,00 220,00

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	285,00 220,00
18.	Baugebiet Breitenstein Eichhaldestraße	gesamtes Baugebiet Breitenstein u. Eichhaldestraße ab Geb. 63 Bodenrichtpreis abhängig vom Maß der baulichen Nutzung / Referenzobjekt GFZ 0,8	310,00
18.1	Eckisstraße Eichhaldestraße	Eckisstraße nördl. Straßenseite sowie neues Schwesternwohnheim Eichhaldestraße bis Geb. 61 südl. der Straße Gustav-Magenwirth-Weg Samuelstein Rosengarten	250,00
19.	Hochsträß		180,00
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 Böschungfläche Flst. 586/7	100,00
31.	Mauchental -äußerer Teil-	nördl. an das städt. Böschungsfld. 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		230,00

Vorsitzender:

Jürgen Juch

Gutachter:

Marlene Eggert

Peter Mucken

Selma Stübner

W. J.

*Judith Sahn
K. Kieffer*

Reiner Juch

Dietmar Schradt

*Frank Beck
H. Wendler*

Schriftführer:

Ute Wimmer

Monika Grottel

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	Braikestraße	17
Aldi	34/1	Breitenstein (gesamtes Baugebiet)	18
Alte Hanner Steige	22	Burgstraße	14/1
Altstadt	5	Burgstraße	14
Altstadtpark (Wohnanlage)	6	Burgstraße	34/1
Am Elsachufer,	10	Burgstraße	34
Am Felsenhau	18	Burgstraße	36
Am Forst	18	C Chorstraße	2
Am Freudenberg	7	D	
Am Hochberg	11	E Eberleplatz	12
Am Hochberg	12	Eckisstraße	33
Am Lohgraben	5	Eckisstraße	18/1
Am Mahlensteig	9	Eichendorffstraße	3
Am Mahlensteig	10	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	Frischlinweg	17
Blumenstraße	16		

G Gartenstraße	12
Gebrüder Groß Straße	3
Gebrüder Groß Straße	32
Geirenbadstraße	10
Georgiistraße	13/1
Georgiesiedlung	13/1
Gerhard-Hauptmann-Straße	17
Gerokstraße	17
Gewerbe	23
Gewerbe	24
Götz Outlet	34/1
Grabenstetter Straße	20
Graf-Eberhard-Platz 3	5
Grüner Weg	13
Gustav-Magenwirth-Weg	18/1

H Haas-Areal	34/1
Hans-Reyhing-Weg	20
Hauffstraße	17
Hermann-Hesse-Straße	17
Hermann-Kurz-Straße	17
Hirschseeweg	7
Hochsträß	19
Hohenstauferstraße	10
Hölderlinstraße	17
Holzstraße	3

I Im Greuth	3
Im Kolzentel	18
Im Unterwässer	34
Im Unterwässer	34/1
Immanuel-Kant-Straße	17
In der Musel	5

J

K Kälberburren	9
Karlstraße (nordöstl. Seite)	9
Karlstraße (südwestl. Straßenseite)	8

Kernerstraße	17
Kirchstraße	1
Kirchstraße „Hintergebäude“	4
Kleingartenanlage	12/1
Kurgebiet	37

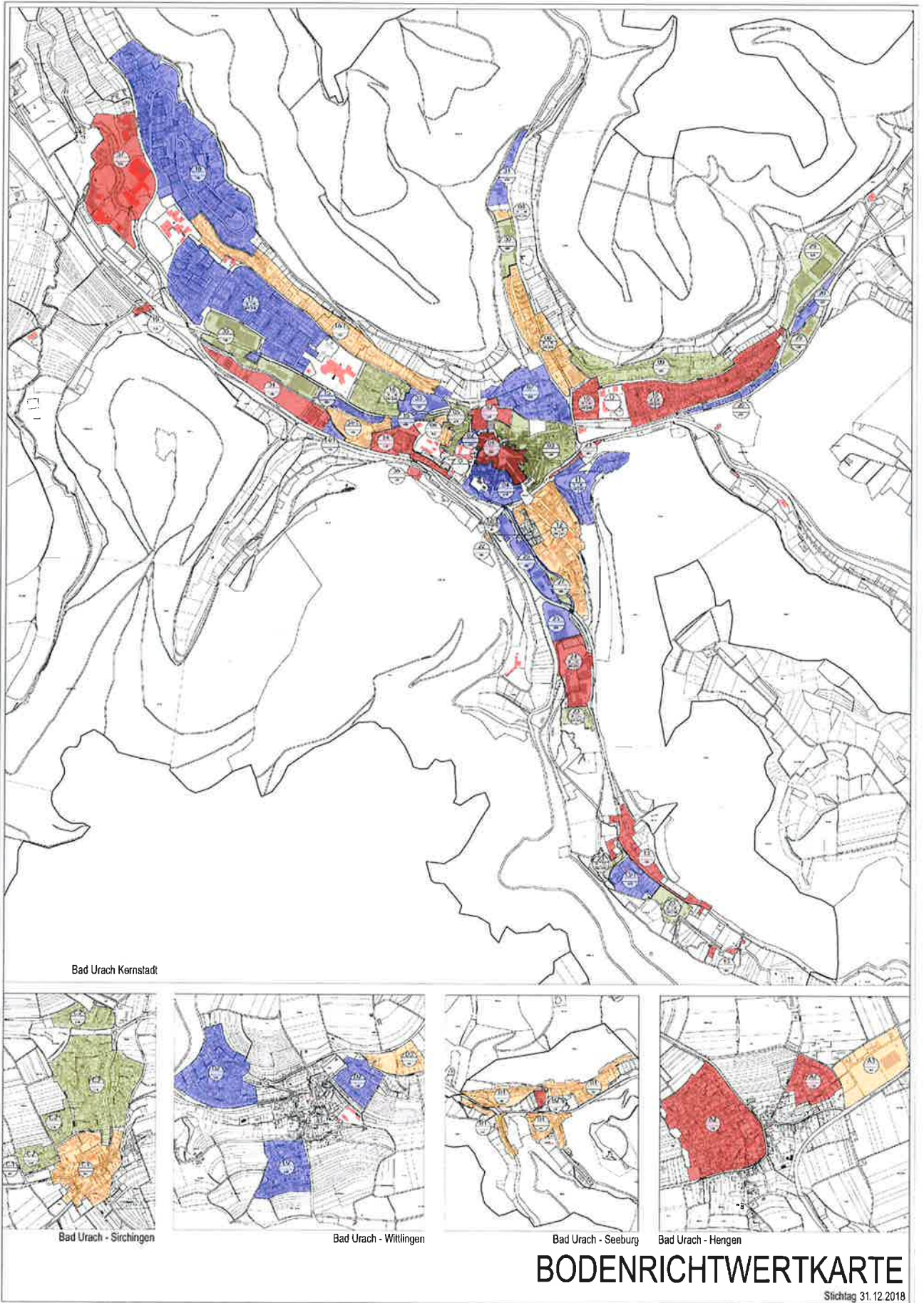
L Lange Straße	1
Lange Straße	4

M Marktplatz	1
Mauchental	30
Mauchental (Gewann)	8
Mauchental	31
Mauchentalstraße,	8
Max-Eyth-Straße	17
Metzinger Weg	14
Minimaxstrasse	35
Moltkestraße	16
Mönchackerstraße	16
Mörikestraße	7
Mühlstraße	12
Münsinger Straße	12
Münsinger Straße	13
Münsinger Straße	23
Münsinger Strasse	25

N Neue Straße	1
Neue Straße	3
Neuffener Straße	3
Neuffener Straße	7
Neuffener Straße	8
Nikolaiwasen	34
Nikolaiwasen	14

O Olgastraße	7
Ostendstraße	10
Ostendstraße	29
Ostendstraße	9

P Pfählerstraße	3	T Teckstraße	10
Prof.-Carl-Fischer-Weg	16		
Q		U Uhlandstraße (Bereich nördlich der Straße)	17
		Ulmer Straße	3
		Ulmer Straße	11
		Ulmer Strasse	12
		Ulmer Strasse	21
R Rechbergstraße,	10	V Vogelwiesenstraße	14
Rosengarten	18/1		
Rosengasse	1		
Rosengasse	4	W Weberbleiche	3
Rossmann	34/1	Weinlandstraße	10
		Wilhelmsplatz	4
S Samuelstein	18/1	Wilhelmstraße	1
Sanatoriumsweg	11	X	
Schillerstraße	17	Y	
Schubartstraße	17		
Schützenstraße	20	Z Zeughausstraße	3
Schützenstraße	29		
Schwabstraße	17		
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		



Übersichtsplan o.M.