

# Stadt Bad Urach



## BODENRICHTWERTE

Stichtag 31.Dezember 2016



## **Gutachten Nr. 07/2017 vom 13.03.2017**

### **Protokolliert am 13.03.2017**

#### Anwesend:

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

Gutachter: Frau Marlene Eggert, Steuerberaterin, Bad Urach  
Herr Frank Kirschenmann, Amtsinspektor, 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, Bad Urach-Hengen  
Herr Gerhard Steinhart, Sparkassenangestellter i.R., Bad Urach  
Herr Horst Vöhringer, Kriminalhauptkommissar, Bad Urach-Wittlingen  
Herr Manfred Wendler, Lehrer i.R., Bad Urach-Sirchingen

Schriftführer: Herr Tim Wilhelm, Architekt, Stadt Bad Urach,  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### Tagesordnungspunkt:

### **Ermittlung der Bodenrichtwerte für Bauland gem. § 196 Baugesetzbuch zum 31.12.2016**

Beginn der Sitzung: 15.00 Uhr  
Ende der Sitzung: 17:30 Uhr

Sitzungsergebnis:

## **I. Einteilung in Wertzonen**

Der Gutachterausschuss der Stadt Bad Urach hat gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 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.

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 31.12.2016 je qm Grundstücksfläche

### A. Stadtteil Hengen:

A1	Ortslage/ Ortskernbereich:	90,00
A2	Wohnbaugebiete:	135,00
A3	Gewerbegebiet Rübteile	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 Bäumlesäcker und Bühl	45,00

### D. Stadtteil Wittlingen:

D1	Ortslage/ Ortskernbereich:	90,00
D2	Wohnbaugebiete:	135,00
D3	Gewerbegebiet Henger Weg	45,00
D4	Georgenau	75,00

**E. Kernstadt:**

**Wohn-/Mischgebiete**

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	330,00
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	230,00
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	250,00
5.	Altstadtbereich	Stuttgarter Straße 19,21,27,29, 31,33,35,37,39,41,34,38,36/1,45 Am Lohgraben	230,00

		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	
6.	„Altstadtpark“	Wohnanlage Altstadtpark einschl. In der Musel 14	260,00
7.	Olgastraße – Mörikestraße Hirschseeweg	Olgastraße Mörikestraße Hirschseeweg Neuffener Straße 11 Am Freudenberg	250,00
8.	Neuffener Straße	Wohnen Mischgebiet Mauchentalstraße, Geb. Gewinn Mauchental 1 u. südwestl. Seite der Karlstraße	210,00 200,00
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	280,00
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	230,00 200,00
11.	Hochberg	Wohnen Mischgebiet Am Hochberg Ulmer Straße 12+14 Sanatoriumsweg	250,00 200,00
12.	Münsinger Straße	Wohnen	230,00

		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	200,00
12.1	Mauergärten	Kleingartenanlage	45,00
13	Äußere Münsinger Strasse (Außenbereich)	Münsinger Straße ab. Geb.Nr. 103 Georgiistraße Grüner Weg	180,00
13.1	Georgiesiedlung	Georgiesiedlung	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 58,64,70,78, 80,84 Moltkestraße Blumenstraße Mönchackerstraße Prof.-Carl-Fischer-Weg	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	250,00 200,00

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

18.	Baugebiet Breitenstein Eichhaldestraße	gesamtes Baugebiet Breitenstein u. Eichhaldestraße ab Geb. 63 Bodenrichtpreis abhängig vom Maß der baulichen Nutzung	270,00
18.1	Eckisstraße Eichhaldestraße	Eckisstraße nördl. Straßenseite sowie neues Schwesternwohnheim Eichhaldestraße bis Geb. 61 südl. der Straße Gustav-Magenwirth-Weg Samuelstein Rosengarten	230,00
19.	Hochsträß		180,00
20.	Grabenstetter Straße	Grabenstetter Straße Hans-Reyhing-Weg Schützenstraße	180,00
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		210,00

**Vorsitzender:**

*Finke Juch*

**Gutachter:**

*Gerhard Kriebert*

*Peter Huber*

*Wilk Beck*

*Jr. Schrade*

*Maxim Eggert*

*Danie Jost*

*Ullrich*

*Jr. Wenzel*

*J. Klein*

*Winkel*

**Schriftführer:**

*U. Ammann*

## 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		
		Burgstraße	34/1
		Burgstraße	34
		Burgstraße	36
<b>A</b> Adalbert-Stifter-Straße	17		
Aldi	34/1		
Alte Hanner Steige	22	<b>C</b> Chorstraße	2
Altstadt	5		
Altstadtpark (Wohnanlage )	6	<b>D</b>	
Am Elsachufer,	10		
Am Freudenberg	7	<b>E</b> Eberleplatz	12
Am Hochberg	11	Eckisstraße	33
Am Hochberg	12	Eckisstraße	18/1
Am Lohgraben	5	Eichendorffstraße	3
Am Mahlensteig	9	Eichhaldestraße	18
Am Mahlensteig	10	Eichhaldestraße	18/1
Auf dem Graben	2	Elsachstraße	10
Auf dem Graben	5	Elsach Center Haus 1-3 und 5	32
		Elsach Center Haus 4	3
<b>B</b> Beim Bad	32	Enatec	36
Beim Bad	1	Ensslin	34/1
Beim Bad	3	Ermsstraße	12
Beim Fruchtkasten	4	Espachstraße	12
Beim Schloß	4		
Beim Tiergarten	12	<b>F</b> 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		
Braikestraße	17	<b>G</b> Gartenstraße	12
Breitenstein (gesamtes Baugebiet)	18	Gebrüder Groß Straße	3
Burgstraße	14/1	Gebrüder Groß Straße	32
Burgstraße	14	Geirenbadstraße	10

Georgiistraße	13	<b>L</b> Lange Straße	1
Georgiesiedlung	13/1	Lange Straße	4
Gerhard-Hauptmann-Straße	17		
Gerokstraße	17	<b>M</b> 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
		Moltkestraße	16
<b>H</b> Haas-Areal	34/1	Mönchackerstraße	16
Hans-Reyhing-Weg	20	Mörikestraße	7
Hauffstraße	17	Mühlstraße	12
Hermann-Hesse-Straße	17	Münsinger Straße	12
Hermann-Kurz-Straße	17	Münsinger Straße	13
Hirschseeweg	7	Münsinger Straße	23
Hochsträß	19	Münsinger Strasse	25
Hohenstaufenstraße	10		
Hölderlinstraße	17	<b>N</b> Neue Straße	1
Holzstraße	3	Neue Straße	3
		Neuffener Straße	3
<b>I</b> Im Greuth	3	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		
		<b>O</b> Olgastraße	7
<b>J</b>		Ostendstraße	10
		Ostendstraße	29
<b>K</b> Kälberburren	9	Ostendstraße	9
Karlstraße (nordöstl. Seite)	9		
Karlstraße (südwestl. Straßenseite)	8	<b>P</b> Pfählerstraße	3
Kernerstraße	17	Prof.-Carl-Fischer-Weg	16
Kirchstraße	1		
Kirchstraße „Hintergebäude“	4	<b>Q</b>	
Kleingartenanlage	12/1		
Kurgebiet	37		

Stadt Bad Urach Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

<b>R</b>	Rechbergstraße,	10	<b>U</b> Ulmer Strasse	21
	Rosengarten	18/1		
	Rosengasse	1	<b>V</b> Vogelwiesenstraße	14
	Rosengasse	4		
	Rossmann	34/1	<b>W</b> Weberbleiche	3
			Weinlandstraße	10
<b>S</b>	Samuelstein	18/1	Wilhelmsplatz	4
	Sanatoriumsweg	11	Wilhelmstraße	1
	Schillerstraße	17		
	Schubartstraße	17	<b>X</b>	
	Schützenstraße	20		
	Schützenstraße	29	<b>Y</b>	
	Schwabstraße	17		
	Seilerweg	25	<b>Z</b> Zeughausstraße	3
	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		
<b>T</b>	Teckstraße	10		
<b>U</b>	Uhlandstraße (Bereich nördlich der Straße)	17		
	Ulmer Straße	3		
	Ulmer Straße	11		
	Ulmer Strasse	12		

## Übersichtsplan Bodenrichtwertkarte o.M.

