

Festsetzung von Bodenrichtwerten für Grundstücke für das Jahr 2010

Der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) gebildete Gutachterausschuss der Stadt Bad Friedrichshall hat die Bodenrichtwerte für Grundstücke für das Jahr 2010 festgestellt.

Grundlage für diese Feststellung sind sämtliche im Jahr 2009 und 2010 abgeschlossenen Kaufverträge über Grundstücke der Gemarkung Bad Friedrichshall.

Bei der Ermittlung der Richtwerte ist nach § 4 der Wertermittlungsverordnung zwischen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, baureifem Land, Rohbauland und Bauerwartungsland zu unterscheiden.

1. Baureifes Land

sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

2. Rohbauland

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind

3. Bauerwartungsland

sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

4. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Die Bodenrichtwerte werden hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte und gelten für unbebaute Grundstücke. In den Richtwerten sind die Erschließungskosten enthalten. Detaillierte Auskünfte über die Abgrenzung der Richtwertzonen und den Wert einzelner Grundstücke können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bauverwaltungsamt der Stadt Bad Friedrichshall (Tel. 07136 / 832-667) eingeholt werden.

Im Einzelnen hat der Gutachterausschuss für 2010 in seiner Sitzung am 15.06.2011 folgende Richtwerte festgestellt:



Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
1. Kochendorf			
1.1 Stadtmitte - baureifes Land	220,00 €	230,00 €	
1.2.1 Kocherwaldsiedlung - baureifes Land	190,00 €		
1.2.2 Damaschkestr./Erlenweg	255,00 €		
1.3 Alter Ortskern Kochendorf (ehem. Sanierungsgebiet) - baureifes Land		143,00 €	
1.4 Westlich der Hauptstraße / Heilbronner Straße - baureifes Land	210,00 €	143,00 €	75,00 €
1.5.1 Östl. Hauptstraße/ Heilbronner Str./Lange Str. östl. / + Bachstr. - baureifes Land	220,00 €		
1.5.2 westl. Lange Str. / Neckar- sulmer Straße - baureifes Land	250,00 €		
1.6 Industriegebiet am Neckar - baureifes Land			75,00 €
1.7 Baugebiet "Ökoase" + Hübsch-J.-Siedlung - baureifes Land	230,00 €	256,00 €	
1.8 Schafgrube / Zehn Morgen - baureifes Land	260,00 €		
1.9 Gewerbegebiet westlich der Kocherwaldstraße - baureifes Land			75,00 €
1.10 Gewerbegebiet östl- Kocherwaldstr. - baureifes Land			75,00 €
1.11 Sanierungsgebiet Friedrichshaller Straße / Nelkenweg	245,00 €	265,00 €	
1.12 Lindenberg	265,00 €		

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
1.13 Am Königsweg	245,00 €		
1.14 Jagstfelder Straße		150,00 €	
1.15 Pfaffenäcker 1. Bauabschnitt	260,00 €		
1.16 Pfaffenäcker 2. + 3. Bauabschnitt	160,00 €		
2. Jagstfeld			
2.1 Nördlich der Bahnlinie - baureifes Land	175,00 €	115,00 €	
2.2 Nördlich des Grünzuges zwischen Heuchlinger Straße / Hohe Straße - baureifes Land	245,00 €		
2.3 Eichäcker + kl. Seeäcker	255,00 €		
2.4 Hintere Friedhofstraße - baureifes Land	185,00 €		
2.5 Südlich der Bahnlinie - einschl. Sanierungsgebiet - baureifes Land	140,00 €	140,00 €	
2.6 Gewerbegebiet Salinen- länder - baureifes Land			75,00 €
2.7 Badstraße / Friedhofstraße	230,00 €		
3. Hagenbach			
3.1 Alter Ortskern - baureifes Land	105,00 €		
3.2 Hagenbach West - baureifes Land	235,00 €		
3.3 Hagenbach Ost ohne Christophstraße - baureifes Land	155,00 €		
3.4 Tatschenäcker + Christophstr. - baureifes Land	260,00 €		
3.5 Gebiet "Ohrnberger Str." - baureifes Land	190,00 €		
Hübsch-J.-Siedlung siehe Zone 1.7			

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
4. Duttenberg			
4.1 Dorfgebiet - baureifes Land	95,00 €		
4.2 Siedlungsgebiet - baureifes Land	170,00 €		
5. Untergriesheim			
5.1 Westlich der Friedenstr. und In der Lücke - baureifes Land	95,00 €		
5.2 Östlich der Friedenstr. und In der Lücke - baureifes Land	155,00 €		
6. Plattenwald			
6.1 Innerhalb Palisadenring - baureifes Land	180,00 €	180,00 €	
6.2 Außerhalb Palisadenring - baureifes Land	195,00 €	195,00 €	
6.3 Kreiskrankenhaus und Wohnhäuser - baureifes Land		130,00 €	
7. Wiesenflächen	0,80 €		
8. Ackerland	2,30 €		
9. Aussiedlerhöfe / Betriebs- wohnungen / Land- u. Forst- wirtschaftliche Betriebe § 167 Bewertungsgesetz		25,00 €	
10. Weingärten		5,00 €	
11. Gewerbe/Industriegeb. - Bauerwartungsland			13,50 €
12. Wochenendhausgrundstücke		20,00 €	
13. Gärten im Außenbereich		10,00 €	
14. Baumwiesen		5,00 €	

Richtwertzone	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen
15. Bauerwartungsland			
15.1 - Seetal	20,00 €		
15.2 - hintere Pfaffenäcker	10,00 €		
15.3 - südl. der Amorbacher Str.		13,50 €	
15.4 - Eichäcker	10,00 €		
15.5 - Neuenstädter Str. II	10,00 €		
15.6.1 - Sandäcker II (2. Bauabschnitt)	70,00 €		
15.7 - Oedheimer Berg IV	10,00 €		
15.8 - Alter Bahnhof			25,00 €
15.9 - Linkenäcker	15,00 €		
15.10 - Hübsch-J.-Siedlung	20,00 €		

Bad Friedrichshall, den 15. Juni 2011
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Semen
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses