

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

für die Gemarkung Kirchheim unter Teck,

Ötlingen mit Lindorf, Jesingen, Nabern

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 gemäß § 196 BauGB

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck hat in seiner Sitzung am 08.10.2019 die Bodenrichtwerte festgestellt. Die Feststellung erfolgte nach den, auf Gemarkung Kirchheim unter Teck, Jesingen, Nabern und Ötlingen mit Lindorf, ausgewerteten Verkaufsfällen der Jahre 2017/2018.

Der Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten (NHK) wurde mit 0,98 für die Ortsgröße und mit 1,08 für das Land Baden-Württemberg festgelegt.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks: Bodenwert für ein lage- und gebiets-typisches, unbebautes, voll erschlossenes und beitragsfreies (nach BauGB und Kommunalabgabengesetz) Grundstück. Art und Maß entsprechend dem Eintrag.

Zeichenerklärung:

- W = Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt;
- M = Umgebung ist durch gemischte Nutzung geprägt;
- G = Umgebung ist durch Gewerbenutzung geprägt;
- SG = Sondergebiet Gewerbe
- E = Bauerwartungsland
- GR = Grünland
- A = Acker
- FGA = Freizeitgartenfläche
- F = Forstwirtschaftliche Fläche
- WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl): Als Maß der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff "Vollgeschoss" ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) definiert. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen (nicht Voll-) Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen; soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen, ist
 - die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses,
 - die Geschossfläche der Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen (Ziffer 6 Abs. 6 BRW-RL).

Ergibt sich bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Parteien) aus der vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen baulichen Nutzung ein anderes Nutzungsmaß als in der Richtwertzone definiert, so ist der Richtwert auf diese wertrelevante Geschossflächenzahl umzurechnen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Kirchheim unter Teck verwendet hierfür die Umrechnungskoeffizienten der Stadt Esslingen.

Wohn- oder Mischgebietsnutzung

	die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen	Art der Nutzung; €/m ² ; Grundstücksgröße; WGFZ
Zone 1001	Milcherberg, Galgenberg, Stellegärten. Gute Wohnlage.	W 590,00 €/m ² ≤ 6 Ar 0,8
Zone 1002	Nägelestal. Mittlere Wohnlage.	W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,9
Zone 1003	Jahn- und Henriettenstraße bis Schöllkopfstraße, Hahnweidstraße bis Boschstraße. Spitzwegstraße. Beim Südbahnhof. Schießwasen. Henriettengarten Mittlere Wohnlage.	W, M 530,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1005	Paradiesle, nördlich Stuttgarter Straße, westlich Paradiesstraße, Obere Au. Gute Wohnlage.	W 590,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1006	Wüstlesberg, Münzen , Dreikönigskeller, Esslinger Steige. Bevorzugte Wohnlage.	W 750,00 €/m ² ≤ 12 Ar 0,6
Zone 1007	Burgtobel, Kitteneshalde, Hugo-Wolf-Weg, Franz- Schubert-Weg, Haarletweg, Wangerhalde, Schlier- bacher Straße. Mittlere bis gute Wohnlage.	W 550,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,9
Zone 1008	Raunergebiet, Armbrusthütte, Jesinger Straße bis Lenninger Straße, Eichendorffstraße bis Hinden- burgstraße. Gute Wohnlage.	W 550,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1009	Raunergebiet, östlich der Eichendorffstraße bis Hermann-Löns-Weg, Jesinger Ösch, Bohnau- siedlung. Mittlere bis gute Wohnlage.	W 540,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1011	Stadtkern, außerhalb des Alleenrings, ohne Fußgängerzone Dettinger Straße; ohne Max-Eyth- Straße; östlich der Lauterstraße, Herdfeldstraße, Weppachweg, westlich der Teckstraße. Wohn- u. Mischgebiet in zentraler Lage.	W, M 560,00 €/m ² 1,2
Zone 1014	Aichelbergstraße, Dettinger Weg, Pfaffenhalde. Mittlere Wohnlage.	W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0

	die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen	Art der Nutzung; €/m ² ; Grundstücksgröße; WGFZ
Zone 1015	Klosterviertel, Lindachallee bis Jesinger Straße, Teckstraße bis Eichendorffstraße. Gute Wohnlage	W 590,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1016	Schafhof, Laubersberg Mittlere bis gute Wohnlage.	W 550,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,9
Zone 1017	Ottenäcker, Sonnenwiese, Schafhofweg, Weileräcker, Ziegelwasen, Paradiesstraße, Lauterstraße. Mittlere bis gute Wohnlage.	W 540,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1018	Badwiesen, Lindorfer Weg Mittlere Wohnlage.	W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 1019	Steingauquartier. Gute Wohnlage.	M 620,00 €/m ² ¹⁾ 2,1
Zone 1024	Schlierbacher Dreieck.	M 320,00 €/m ² 1,0
Zone 2014	Ötlingen, nördlich der Lauter, südlich der Bahnlinie. Mittlere bis gute Wohnlage.	W 540,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 2015	Ötlingen; zwischen der Lauter und der Bahnlinie. Mittlere Wohnlage.	W 500,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 3018	Lindorf. Mittlere Wohnlage.	W 470,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 4019	Jesingen - Ortskern. Kirchheimer Straße; Hintere Straße; Mittlere Straße; Oberhof; Nabener Straße. Mittlere Wohnlage.	W, M 450,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 4021	Jesingen, ohne Zone 4019. Mittlere bis gute Wohnlage.	W 530,00 €/m ² ≤ 5 Ar 1,0
Zone 5020	Nabern. Mittlere bis gute Wohnlage.	W, M 520,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8

¹⁾ ist zustande gekommen unter Berücksichtigung des besonderen Vergabeverfahrens

Gewerbliche Nutzung

Zone 1004	Steingau, Heimenwiesen, Stuttgarter Straße.	G 200,00 €/m ²
Zone 1010	Westlich und östlich der Dettinger Straße, Faberweg, Schöllkopfstraße.	G 200,00 €/m ²
Zone 1012	Bohnau.	G 200,00 €/m ²
Zone 1022	Im Hag und Nürtinger Str. / Bahnlinie, südlich Schöllkopfstraße.	G 200,00 €/m ²
Zone 1023	Kruichling.	G 200,00 €/m ²
Zone 1025	Alte Schlierbacher Straße.	G 150,00 €/m ²
Zone 1027	Sondergebiet (Feess).	SG 100,00 €/m ²
Zone 1028	Sondergebiet Rabailen (Walter).	SG 100,00 €/m ²
Zone 1029	Sondergebiet Wöhläbern (Döbler).	SG 80,00 €/m ²
Zone 1030	Hegelesberg Nord. Gute Lage.	G 200,00 €/m ²
Zone 1031	Hegelesberg Süd. Bevorzugte Lage.	G 240,00 €/m ²
Zone 3029	Sondergebiet Waggershauser.	SG 100,00 €/m ²
Zone 4030	Jesingen.	G 180,00 €/m ²
Zone 5031	Nabern.	G 200,00 €/m ²

Lagezonen und Bodenrichtwerte: Altstadt, Postplatz, Max-Eyth-Straße und Dettinger Straße

Die Abgrenzung der Lagezonen ist dem Lagezonenplan zu entnehmen, er ist Bestandteil der Richtwerte. Die Richtwerte gelten für ca. 2 Ar große Grundstücke, einseitig erschlossen, zweigeschossige Bebauung + Dachraum (GFZ 2,0). Eckgrundstücke werden der höherwertigen Zone zugeordnet.

Zone 1051 (A)	Marktstraße 14-56 und 15-55; Max-Eyth-Str. 19-39 und 20-40.	1.500,00 €/m ² EG: Bevorzugte Geschäftslage, hohe Kundschaftskontakte. OG: Gute gewerbliche Nutzung, DG: Wohnen.
Zone 1052 (B)	Marktstraße 1-13 und 2-14; Max-Eyth-Straße 1-19, 41-45, 49-57, 2-18, und 42-56; Marktplatz 1-7 und 2-8; Postplatz 1, 10 und 11; Roßmarkt 1; Dettinger Straße 1-21 und 2-28; Alleenstraße 54.	1.200,00 €/m ² EG: Gute Geschäftslage, mittlere Kundschaftskontakte. OG: Gewerbliche Nutzung, DG: Wohnen.
Zone 1053 (C)	Postplatz 4, 7 und 9; Kornstraße; Schloßplatz 1; Marktplatz 9; Alleenstraße 3; Wellingstraße; Schuhstraße 5; Sophienstraße 1 und 2; Marienstraße 2; Dreikönigsstraße 1-11, 2-10, 19, 20; Turmstraße 2-12; Roßmarkt 3 und 5; Dettinger Straße 25-47 und 30-48.	1.000,00 €/m ² EG: mittlere Geschäftslage, OG + DG: vorwiegend Wohnen.
Zone 1054 (D)	Widerholtplatz 2 und 3; Widerholtstraße 7; Schloßplatz 3-9 und 12-16; Brandstraße; Paulinenstraße; Flachsstraße; Schuhstraße 1-4; Sophienstraße 3-11 und ab 4; Marienstraße 5; Dreikönigstraße 13-17 und 12-18; Metzgerstraße; Roßmarkt 7-15; Turmstraße 14-24; Alleenstraße 79-87; Dettinger Straße 49-77 und 50-76.	800,00 €/m ² EG: ungünstige Geschäftslage, OG + DG: Wohnen
Zone 1055 (E)	Sondergebiet Teck-Center, Nanz-Center	750,00 €/m ² SO
Zone 1056 (F)	Widerholtplatz 4 und 5; Widerholtstraße 1-5 und 2-8; Max-Eyth-Str. 47 und 49/1; Marktplatz 7/1; Marstallgasse; Küferstraße; Sonnenstraße.	650,00 €/m ² EG: keine Geschäftslage, OG + DG: mittlere Wohnlage

Bauerwartungsland die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen

Zone 7011	Galgenberg, Lange Morgen. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7012	Hungerberg, Tannenbergsstraße. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7013	Schafhof. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7014	Haarlet. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7015	Hungerberg. Gewerbe.	E 11,00 €/m ²
Zone 7020	Austraße / Krankenhaus. Wohnen.	E 100,00 €/m ²
Zone 7021	Ötlinger Halde II. Wohnen.	E 100,00 €/m ²
Zone 7022	Ötlingen, Berg Ost. Wohnen.	E 100,00 €/m ²
Zone 7031	Lindorf, Äußerer Esslinger. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7032	Lindorf, Eschenweg und Rappen. Wohnen.	E 100,00 €/m ²
Zone 7041	Jesingen Bennwiesäcker. Gewerbe.	E 15,00 €/m ²
Zone 7051	Nabern, östlich Asangweg. Wohnen.	E 13,50 €/m ²
Zone 7052	Nabern, Oberes Seegut. Gewerbe.	E 11,00 €/m ²

Landwirtschaftliche Flächen die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen

Kirchheim, Ötlingen, Lindorf

Zone 8011 ortsnah	Baumwiese, Wiese	GR 1,70 €/m ² (1,20 – 2,20 €/m ²)
Zone 8012 ortsforn	Baumwiese, Wiese	GR 1,10 €/m ² (0,60 – 1,60 €/m ²)
Zone 8013 ortsnah	Acker	A 2,30 €/m ² (1,80 – 2,80 €/m ²)
Zone 8014 ortsforn	Acker	A 2,30 €/m ² (1,80 – 2,80 €/m ²)
Zone 8015	Golfplatz ohne Geländegestaltung	GR 3,50 €/m ²

Jesingen, Nabern

Zone 8041 ortsnah	Baumwiese, Wiese	GR 1,10 €/m ² (0,60 – 1,60 €/m ²)
Zone 8042 ortsforn	Baumwiese, Wiese	GR 1,10 €/m ² (0,60 – 1,60 €/m ²)
Zone 8043 ortsnah	Acker	A 2,30 €/m ² (1,80 – 2,80 €/m ²)
Zone 8044 ortsforn	Acker	A 2,30 €/m ² (1,80 – 2,80 €/m ²)

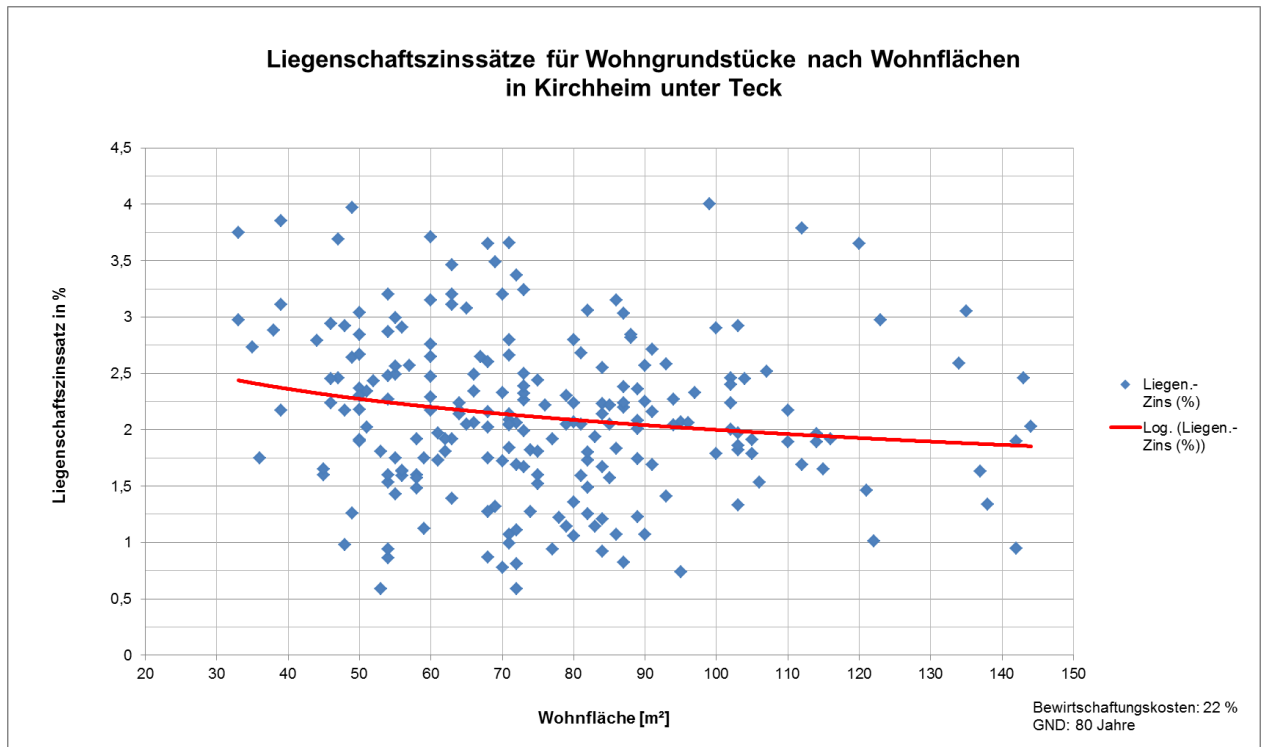
Freizeitgartenfläche im Außenbereich

Zone 8060	Freizeitgartenfläche 5 Ar, ohne bauliche Anlagen	FGA 10,00 €/m ² (8,00 – 12,00 €/m ²)
-----------	--	--

Forstwirtschaftliche Flächen

Zone 9000	Wald ohne Aufwuchs	F 0,50 €/m ²
-----------	--------------------	-------------------------

Liegenschaftszinssätze für Bestandswohnungen (§ 14 ImmoWertV)



Kirchheim unter Teck, 08.10.2019