

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016
für die Gemarkung Kirchheim unter Teck,
Ötlingen mit Lindorf, Jesingen, Nabern

Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck
Postfach 1452; 73222 Kirchheim unter Teck;
Tel. 07021 - 502517; eFax: -58517; Fax 07021 - 502426
E-Mail: gutachter@kirchheim-teck.de

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 gemäß § 196 BauGB

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck hat in seiner Sitzung am 11.09.2017 die Bodenrichtwerte festgestellt. Die Feststellung erfolgte nach den auf Gemarkung Kirchheim unter Teck, Jesingen, Nabern und Ötlingen mit Lindorf ausgewerteten Verkaufsfällen der Jahre 2015/2016. Bei Wohnbaugrundstücken wurden nur Verkäufe an Privatnutzer berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor zur NHK wurde mit 0,95 für die Ortsgröße und mit 1,05 für die Region festgelegt.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks: Bodenwert für ein lage- und gebietstypisches, 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
- Grundstücksgröße z.B. ≤ 5 Ar - Richtwertgrundstück ab 2 Ar bis zur angegebenen Größe
- Geschossflächenzahl z.B. $0,6 \pm 0,2$ - Realisierbare Geschossflächenzahl mit Streubereich. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind auch solche Flächen wertrelevant, die nach BauNVO außer Betracht bleiben können.
- E = Bauerwartungsland
- GR = Grünland
- A = Acker
- FGA = Freizeitgartenfläche
- F = Forstwirtschaftliche Fläche

Wohn- oder Mischgebietsnutzung

| | die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen | Art der Nutzung; €/m ² ; Grundstücksgröße; Geschossflächenzahl |
|-----------|--|---|
| Zone 1001 | Milcherberg, Galgenberg, Stellegärten, Schießwasen. Gute Wohnlage. | W 520,00 €/m ² ≤ 6 Ar $0,6 \pm 0,2$ |
| Zone 1002 | Nägelestal. Mittlere Wohnlage. | W 440,00 €/m ² ≤ 5 Ar $0,7 \pm 0,2$ |
| Zone 1003 | Jahn- und Henriettenstraße bis Schöllkopfstraße, Hahnweidstraße bis Boschstraße und Badwiesen. Spitzwegstraße. Beim Südbahnhof. Mittlere Wohnlage | W; 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar $0,8 \pm 0,2$ |
| Zone 1005 | Paradiesle, nördlich Stuttgarter Straße, westlich Paradiesstraße, Obere Au. Gute Wohnlage. | W 520,00 €/m ² ≤ 5 Ar $0,8 \pm 0,2$ |

| | die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen | Art der Nutzung; €/m ² ; Grundstücksgröße; Geschossflächenzahl |
|-----------|--|---|
| Zone 1006 | Wüstlesberg, Münzen , Dreikönigskeller, Esslinger Steige. Bevorzugte Wohnlage. | W 600,00 €/m ² ≤ 12 Ar 0,4 ± 0,2 |
| Zone 1007 | Burgtobel, Kitteneshalde, Hugo-Wolf-Weg, Franz-Schubert-Weg, Haarletweg, Wangerhalde, Schlierbacher Straße. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 490,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,7 ± 0,2 |
| Zone 1008 | Raunergebiet, Armbrusthütte, Jesinger Straße bis Lenninger Straße, Eichendorffstraße bis Hindenburgstraße. Gute Wohnlage. | W 490,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 1009 | Raunergebiet, östlich der Eichendorffstraße bis Hermann-Löns-Weg, Jesinger Ösch, Bohnausiedlung. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| 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 520,00 €/m ² 1,0 ± 0,2 |
| Zone 1014 | Aichelbergstraße, Dettinger Weg, Pfaffenhalde. Mittlere Wohnlage. | W 450,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 1015 | Klosterviertel, Lindachallee bis Jesinger Straße, Teckstraße bis Eichendorffstraße Gute Wohnlage | W 520,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 1016 | Schafhof, Laubersberg Mittlere bis gute Wohnlage. | W 490,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,7 ± 0,2 |
| Zone 1017 | Ottenäcker, Sonnenwiese, Schafhofweg, Weileräcker, Ziegelwasen, Paradiesstraße, Lauterstraße. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 1024 | Schlierbacher Dreieck | M 300,00 €/m ² |
| Zone 2014 | Ötlingen; Nördlich der Lauter, südlich der Bahnlinie. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 480,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 2015 | Ötlingen; Zwischen der Lauter und der Bahnlinie. Mittlere Wohnlage. | W 460,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 3018 | Lindorf. Mittlere Wohnlage | W 430,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |

| | die Abgrenzung des Gebiets ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen | Art der Nutzung; €/m ² ; Grundstücksgröße; Geschossflächenzahl |
|-----------|--|---|
| Zone 4019 | Jesingen - Ortskern. Kirchheimer Straße; Hintere Straße; Mittlere Straße; Oberhof; Nabener Straße. Wohn- und Mischgebiet. Mittlere Wohnlage. | W, M 400,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 4021 | Jesingen, ohne Zone 4019. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 460,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,8 ± 0,2 |
| Zone 5020 | Nabern. Wohn- und Mischgebiet. Mittlere bis gute Wohnlage. | W 440,00 €/m ² ≤ 5 Ar 0,6 ± 0,2 |

Gewerbliche Nutzung

| | | |
|-----------|--|---------------------------|
| Zone 1004 | Steingau, Heimenwiesen, Stuttgarter Straße, In der Au. | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1010 | Westlich und östlich der Dettinger Straße, Faberweg, Schöllkopfstraße. | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1012 | Bohnau. | G 180,00 €/m ² |
| Zone 1022 | Im Hag und Nürtinger Str. / Bahnlinie | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1023 | Kruichling. | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1025 | Alte Schlierbacher Straße | G 140,00 €/m ² |
| Zone 1026 | Südl. Schöllkopfstraße (Güterbahnhof) | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1027 | Sondergebiet Feess | SG 80,00 €/m ² |
| Zone 1028 | Sondergebiet Rabailen (Walter) | SG 80,00 €/m ² |
| Zone 1029 | Sondergebiet Wöhlläbern (Döbler) | SG 60,00 €/m ² |
| Zone 1030 | Hegelesberg Nord Gute Lage | G 190,00 €/m ² |
| Zone 1031 | Hegelesberg Süd Bevorzugte Lage | G 230,00 €/m ² |
| Zone 2028 | Uracher Straße Ötlingen | G 160,00 €/m ² |
| Zone 3029 | Sondergebiet Wagershauser | SG 80,00 €/m ² |
| Zone 4030 | Jesingen | G 170,00 €/m ² |
| Zone 5031 | Nabern | G 190,00 €/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. | 1400,00 €/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. | 1100,00 €/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. | 950,00 €/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. | 750,00 €/m ² EG: ungünstige Geschäftslage, OG + DG: Wohnen |
| Zone 1055 | Sondergebiet Teck-Center, Nanz-Center | 700,00 €/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. | 600,00 €/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 12,50 €/m ² |
| Zone 7012 | Hungerberg, Tannenbergstraße, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7013 | Schafhof, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7014 | Haarlet, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7015 | Hungerberg, Gewerbe | E 10,00 €/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 Süd, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7031 | Lindorf Äußerer Esslinger, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7032 | Lindorf, Eschenweg u. Rappen, Wohnen | E 100,00 €/m ² |
| Zone 7041 | Jesingen Bennwiesäcker, Gewerbe | E 14,00 €/m ² |
| Zone 7051 | Nabern östl. Asangweg, Wohnen | E 12,50 €/m ² |
| Zone 7052 | Nabern Oberes Seegut, Gewerbe | E 10,00 €/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) |

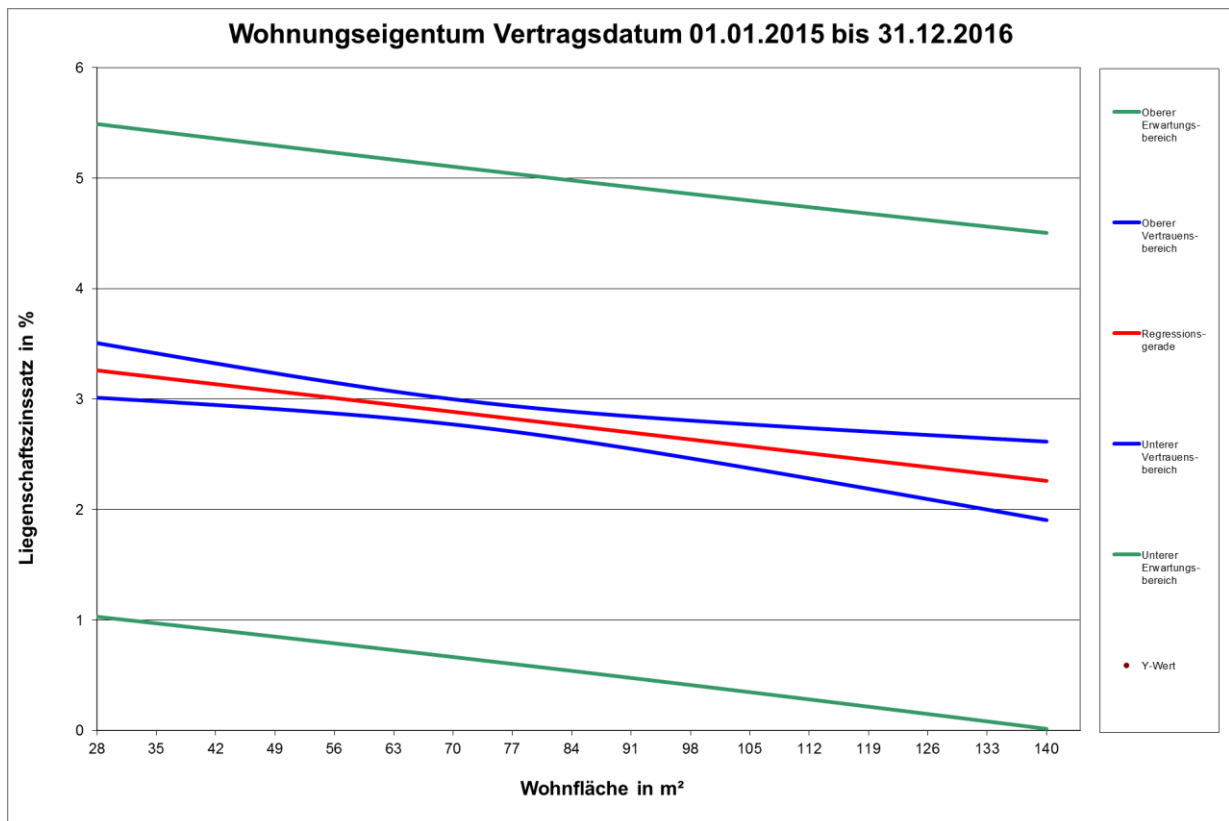
Freizeitgartenfläche im Außenbereich

| | | |
|-----------|--|---|
| Zone 8060 | Freizeitgartenfläche 5 Ar, ohne bauliche Anlagen | FGA 8,00 €/m ² (6,00 – 10,00 €/m ²) |
|-----------|--|---|

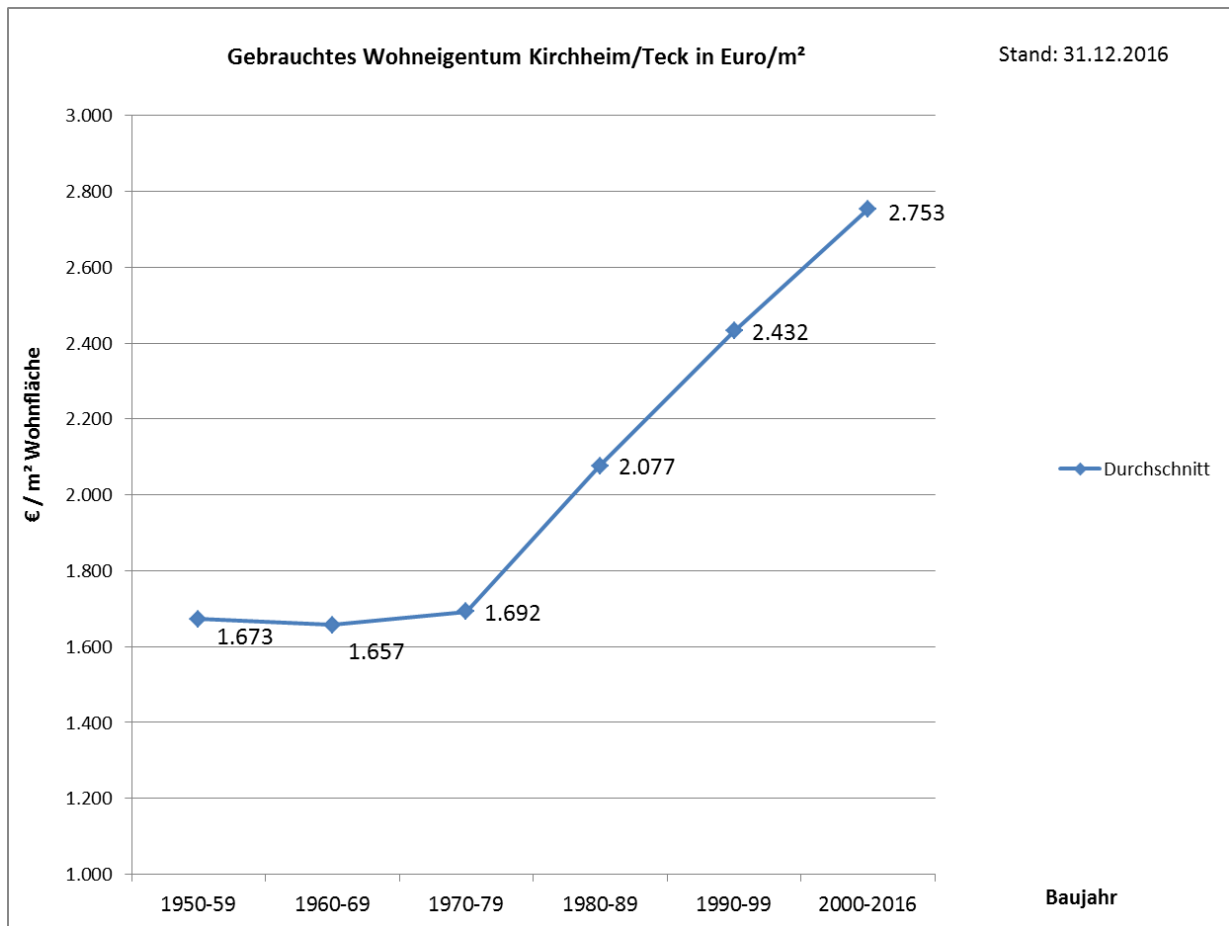
Forstwirtschaftliche Flächen

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

Liegenschaftszinssätze für Bestandswohnungen (§ 14 ImmoWertV)



Nachrichtlich
Vergleichsfaktoren für Bestandswohnungen (§ 13 ImmoWertV)



Kirchheim unter Teck, 11.09.2017