

Ermittlung der Bodenrichtwerte für 2015 und 2016 zum Stichtag 31.12.2016

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gemäß § 196 BauGB die Richtwerte mit Stand zum 31.12.2016 für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz einschließlich Stadtteilen ermittelt und in seiner Sitzung am 28.03.2017 neu beschlossen.

Richtwerte werden nur für Rohbauland, Bauerwartungsland und baureifes Land ermittelt, also nicht für sonstige Grundstücksarten, insbesondere nicht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert.

Folgende Richtwerte €/m² wurden ermittelt (einschließlich Erschließungskosten):

	Straße/Gebiet	Richtwert (€/m² m. E.)
Zone	Vaihingen an der Enz	1000
1100	Stadtkern	
1101	Zone I Beste Geschäftslage in der Stadt - Bereiche mit erheblicher Kundenfrequenz.	350 €
1102	Zone II Gute Geschäftslage, jedoch Kundenfrequenz geringer.	330 €
1103	Zone III Gebiete mit Geschäfts- und Wohnnutzung mit etwa gleicher Gewichtung der Nutzungen.	310 €
1104	Zone IV Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung findet nur im beschränkten Umfang statt. Die Wohnnutzung ist durch Emissionen nur geringfügig beeinträchtigt.	270 €
1105	Zone V Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung - die gewerbliche Nutzung erfolgt nur im beschränkten Umfang. Die Wohnnutzung ist durch Emissionen (vor allem Verkehrslärm) beeinträchtigt.	230 €
1106	Zone VI Gebiete mit ausschließlicher Wohnnutzung und guter Erschließung.	200 €
1107	Zone VII Gebiete mit ausschließlicher Wohnnutzung und teilweise unbefriedigender Erschließung.	180 €

1200	Gewerbegebiete	
1201	Planckstraße, Einsteinstraße, Hertzstraße, Leimfabrikstraße	110 €
1202	Jauerniger Straße, Hauffstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Gremppstraße, Tafingerstraße, Am Fuchsloch	110 €
1203	Sonnenwirtleweg, Am Galgenfeld	150 €
1300	Mischgebiete	
1301	Grabenstraße (teilweise), Friedrichstraße, Dammstraße, Heilbronner Straße, Franckstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise), Wilhelm-Feil-Straße (teilweise), Gutenbergstraße, Floschweg (teilweise), Röntgenstraße, Einsteinstraße (teilweise), Hans-Krieg-Straße (teilweise), Eugen-Eisele – Weg, Schlossbergstraße, Im Taigtrog	270 €
1302	Hans-Krieg-Straße (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Heiligkreuzstraße, Löbertstraße, Franckstraße, Hillerstraße, Wilhelm-Feil-Straße, Floschweg (teilweise), Haspelweg, Hessenthalerweg	350 €
1303	Marienburger Straße (teilweise), Jauerniger Straße, Gremppstraße	210 €
1304	Im Graben, Turmstraße (teilweise), Franckstraße (teilweise)	230 €
1305	Grabenstraße (teilweise), Schloßstraße (teilweise), Kirchplatz, Kirchgasse, Lateinschulgasse	230 €
1400	Wohngebiete	
1401	Am Wolfsberg, Tannenweg, Salzäckerstraße, Ziegelgartenstraße, Ulmenweg, Rotkleeweg, Rosmarinweg, Salbeiweg	340 €
1402	Zeppelinstraße, Goethestraße (teilweise), Bismarckstraße (teilweise), Jakob-Redwitz-Weg, Unter den Weingärten, Kehlstraße (teilweise), An der Schelmenhalde	360 €
1403	Goethestraße (teilweise), Eichendorffstraße, Lessingstraße, Schwabstraße, Gerokstraße (teilweise), Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise)	400 €
1404	Gerokstraße (teilweise), Im Rötenhart, Fontaneweg, Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise)	440 €
1405	Friedrich-Kraut-Straße, Aschmannstraße, Graf-Gottfried-Straße, Consbruchstraße, Königsberger Straße, Breslauer Straße, Steinbeisstraße (teilweise), Marienburger Straße (teilweise), Steinhaldenweg	310 €
1406	Schlossbergstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Iglauer Straße, Kolberger Straße, Znaimer Straße	280 €
1407	Alter Postweg	280 €
1408	Kurt-Schumacher-Straße, Köszeger Straße, Lilo-Herrmann-Ring	360 €
1409	Auricher Straße (teilweise)	240 €

	<i>Straße/Gebiet</i>	Richtwert (€/m ² m. E.)
Zone	Stadtteil Enzweihingen 2000	€/m²
2100	Ortskern	
2101	Schwieberdinger Straße, Schulstraße, Rieter Straße, Pfarrgasse, Am Strudelbach, Vaihinger Straße, Hochdorfer Straße, Hindenburgstraße, Schafgasse, Braitstraße	170 €
2200	Gewerbegebiete	
2201	Erich-Blum-Straße	100 €
2202	Rieter Straße (Fa. Schweizerhof u. a.), Beerhaldenstraße	90 €
2203	Rieter Straße (Fa. Krempel)	90 €
2204	Fa. Sika	80 €
	Mischgebiete	
2301	Erich-Blum-Straße, Poststraße, Schwieberdinger Straße, Vaihinger Straße, An der Reichsstraße	150 €
2302	Rieter Straße (teilweise), Alter Ziegeleiweg (teilweise)	150 €
2303	Rieter Straße (teilweise), Im Wiesengrund	170 €
2400	Wohngebiete	
2401	Sudetenstraße, Steinestraße, Rosenweg, Taxisring, Karl-Blessing-Straße, Schulstraße, Lehmenstraße	260 €
2402	Alter Ziegeleiweg (teilweise)	230 €
2403	Vaihinger Straße, Gartenstraße	220 €
2404	Helmut-Ulmer-Straße, Klaiberstraße, Rampacherstraße, Enzhaldenweg, St.-Johännser-Ring, Sudetenstraße, Am Hammelberg, Unter Eck	320 €
2405	Im Kleinen Täle, Bonlander Steige, Am Hag, Im Vogelsang	220 €
2406	Mühlwiesenweg, Im Hörnle, Heidenring, Kreuzweg, Brunnenhaldenstraße	240 €
2500	Außenbereich	
2501	Hammelberg – Gartenhausgebiet	10 €
2502	Enzhalde – Gartenhausgebiet	10 €
2503	Außenbereich Pulverdingen	50 €

<i>Zone</i>	<i>Stadtteil Riet</i>	<i>4000</i>	<i>€/m²</i>
4100	Ortskern		
4101	Strudelbachstraße, Am Schlossgarten, Eberdinger Straße/Enzweihinger Straße, Ludwigsburger Straße (teilweise), Raiffeisenstraße (teilweise)		150 €
4200	Gewerbegebiete		
4201	Eberdinger Straße, Von-Reischach-Straße		80 €
4400	Wohngebiete		
4401	Raiffeisenstraße (teilweise), Ludwigsburger Straße (teilweise), Talweg (teilweise) Südmähenstraße		180 €
4402	Furtbergstraße (Talseite), Höhenstraße, Robert-Bosch-Straße, Wilhelm-Busch-Straße, Bergstraße, Unter der Schule, Paracelsusstraße		210 €
4403	Furtbergstraße (Bergseite), In der Seite, Wilhelm-von-Hohenheim-Straße, Hemminger Weg, Adelheidstraße, Raiffeisenstraße (Bergseite)		250 €
4500	Außenbereich		
4501	Riethalde – Gartenhausgebiet		8 €

	<i>Straße/Gebiet</i>	Richtwert (€/m ² m. E.)
Zone	Stadtteil Roßwag 5000	€/m²
5100	Ortskern	
5101	Lugstraße, Weinbergstraße, Rathausstraße, Pfarrgartenweg, Sankt-Martin-Straße, Wassermannngasse	160 €
5200	Gewerbegebiete	
5201	Seemühle	90 €
5300	Mischgebiete	
5301	Manfred-Behr-Straße, Weinkellerstraße, Lugstraße, Mönchbergstraße, Rebenstraße	180 €
5400	Wohngebiete	
5401	August-Lämmle-Straße, Urbanweg, Traubenstraße, Portugieserstraße, Silvanerstraße, Muskatellerstraße, Weinring (teilweise)	250 €
5402	Weinring (teilweise), Heroldstraße, Dornfelderweg	270 €
5500	Außenbereich	
5501	Lichtenberg – Gartenhausgebiet	10 €

	Straße/Gebiet	Richtwert (€/m² m. E.)
Zone	Stadtteil Horrheim 7000	€/m²
7100	Ortskern	
7101	Klosterbergstraße, Stadtmauerstraße, Obere Gasse, Wiesentalstraße, Grabenbrunnenweg (teilweise), Fischgasse	160 €
7200	Gewerbegebiete	
7201	Alemannenstraße, Hinter der Ziegelhütte, Im Pfädle, Florianstraße (teilweise), Kanalweg	100 €
7202	Pforzheimer Straße (teilweise), Schießmauerstraße	100 €
7300	Mischgebiete	
7301	Berengerstraße, Lindenstraße, Wacholderweg, Hainbuchenweg, Alemannenstraße (teilweise)	200 €
7302	Sankt-Leonhard-Straße, Aschacherstraße, Plattenweg, Mühltorstraße, Pforzheimer Straße (teilweise)	170 €
7303	Blumenweg	170 €
7400	Wohngebiete	
7401	Kalkäckerstraße, Rotenbergstraße, Eichenstraße, Sankt-Leonhard-Straße, Rudolf-Strom-Weg, Fichtenstraße, Akazienweg, Baiselsbergstraße	260 €
7402	Herdweg, Hohenhaslacher Straße	240 €
7403	Im Mühlenring, Rohrackerweg, Hedwigstraße (teilweise), Mahlmühlenweg, Mohnweg, Maulbronner Straße (teilweise), Krümmingstraße, Weinsteige (teilweise), Hohenhaslacher Straße (teilweise), Zum vorderen Weinberg (teilweise), Sandäckerstraße, Knieselweg	260 €
7404	Hedwigstraße (teilweise), Zum Vorderen Weinberg (teilweise), Silberhörnlestraße (teilweise), Lerchenbergstraße, Weinsteige (teilweise), Rümpflestraße, Unter dem Hagenbach, Schnürle	280 €
7500	Außenbereich	
7501	Leimen – Gartenhausgebiet	10 €
7502	Dachslöcher – Gartenhausgebiet	8 €
7503	Gausberg – Gartenhausgebiet	8 €
7504	Aischbach – Gartenhausgebiet	8 €
7505	Altes Guckenhausen – Gartenhausgebiet	10 €

	Straße/Gebiet	Richtwert (€/m² m. E.)
Zone	Stadtteil Gündelbach 8000	€/m²
8100	Ortskern	
8101	Schützinger Straße, Metterstraße, Lorenzenstraße, Katharinenstraße, Geranienweg	150 €
8200	Gewerbegebiete	
8201	Reutwiesenstraße	90 €
8300	Mischgebiete	
8301	Reutwiesenstraße (teilweise)	160 €
8400	Wohngebiete	
8401	Langenbergstraße, Lilienstraße, Hildenstraße, Kästnerstraße, Steinbachhofstraße (teilweise)	220 €
8402	Hohe-Wiesen-Weg, Wachtkopfstraße, Schleißbergstraße, Steinbachhofstraße (teilweise)	240 €
8403	Kästnerstraße	200 €
8404	Im Steinfeld, Schelmenweg, Reutwiesenstraße (teilweise)	190 €
8500	Außenbereich	
8501	Reut – Gartenhausgebiet	8 €

	<i>Straße/Gebiet</i>	Richtwert (€/m ² m. E.)
<i>Zone</i>	<i>Stadtteil Aurich</i> <i>9000</i>	€/m ²
9100	Ortskern	
9101	Sonnenbergstraße, Kreuzbachstraße, Buchental, Hirsauer Straße (teilweise), Humboldtstraße, Gänsheide, Nussdorfer Straße (teilweise), Richthofenstraße	160 €
9200	Gewerbegebiete	
9201	Dieselstraße (teilweise)	90 €
9202	Weilerstraße	90 €
9300	Mischgebiete	
9301	Dieselstraße (teilweise)	180 €
9400	Wohngebiete	
9401	Sperberweg, Strohgäustraße (teilweise)	220 €
9402	Römerstraße (teilweise), Dieselstraße (teilweise), Rebhaldenstraße, Diamantenstraße (teilweise), Parkweg (teilweise), Sonnenblumenweg, Mauerpfefferweg, Am Römerberg	280 €
9403	Schwarzwaldstraße (teilweise), Oberer Linsenberg, Hagdornweg, Kleiststraße, Buschweg, Theodor-Storm-Straße, Gottfried-Keller-Straße, Römerstraße (teilweise), Parkweg (teilweise), Diamantenstraße (teilweise), Dieselstraße (teilweise)	260 €
9404	Schwarzwaldstraße (teilweise), Sonnenbergstraße (teilweise), Hirsauer Straße, Alte Vaihinger Steige, Brombeerweg, Pestalozzistraße	200 €