



Ermittlung der Bodenrichtwerte für 2015 und 2016 zum Stichtag 31.12.2016

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen 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, Bauwartungsland 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 Verhältnisse 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):

Zone	Straße/Gebiet	Richtwert (€/m ² m. E.)
1100	Vaihingen an der Enz 1000	
	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, Einsteinststraße, Hertzstraße, Leimfabrikstraße	110 €
1202	Jauerniger Straße, Hauffstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Gremptstraße, Talfingerstraße, Am Fuchsloch	110 €
1203	Sonnenwirtelweg, Am Galgenfeld	150 €
1300	Mischgebiete	
1301	Grabenstraße (teilweise), Friedrichstraße, Dammstraße, Heilbronner Straße, Frankstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise), Wilhelm-Fell-straße (teilweise), Gutenbergsstraße, Floschweg (teilweise), Röntgenstraße, Einsteinststraße (teilweise), Hans-Krieg-straße (teilweise), Eugen-Eisele-Weg, Schlosbergstraße, Im Tagtrog	270 €
1302	Hans-Krieg-straße (teilweise), Keilstraße (teilweise), Heiligkreuzstraße, Löbnerstraße, Frankstraße, Hillenstraße, Wilhelm-Fell-straße, Floschweg (teilweise), Haspelweg, Hessenhaltenweg	350 €
1303	Marienburger Straße (teilweise), Jauerniger Straße, Gremptstraße	210 €
1304	Im Graben, Turmstraße (teilweise), Frankstraße (teilweise)	230 €
1305	Grabenstraße (teilweise), Schlossstraße (teilweise), Kirchplatz, Kirchgasse, Lateinschulgasse	230 €
1400	Wohngebiete	
1401	Am Wolfsberg, Tannenweg, Salzackerstraße, Ziegelgartenstraße, Ulmenweg, Rökleeuweg, Rosmarinweg, Sabeinweg	340 €
1402	Zeppelinstraße, Goethestraße (teilweise), Bismarckstraße (teilweise), Jakob-Redwitz-Weg, Unter den Weingärten, Keilstraße (teilweise), An der Schelmenhalde	360 €
1403	Goethestraße (teilweise), Schwanenstraße, Lessingstraße, Schwabstraße, Gerokstraße (teilweise), Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise)	400 €
1404	Gerokstraße (teilweise), Im Rötchenhart, Fontänenweg, Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise)	440 €
1405	Friedrich-Kraut-Straße, Aschmannstraße, Graf-Gottfried-Straße, Conruchstraße, Königsberger Straße, Bressauer Straße, Steinbeisstraße (teilweise), Marienburger Straße (teilweise), Steinhaldenweg	310 €
1406	Schlossbergstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Igauer Straße, Kolberger Straße, Znaimer Straße	280 €
1407	Alter Postweg	280 €
1408	Kurt-Schumacher-Straße, Köszeger Straße, Lio-Herrmann-Ring	360 €
1409	Auricher Straße (teilweise)	240 €

Detailplan Wertzonen Innenstadt



Zonen	Werte (Bodenwert) Euro/qm
I	= 350
II	= 330
III	= 310
IV	= 270
V	= 230
VI	= 200
VII	= 180

Stadt Vaihingen an der Enz	Plb.:1
Bodenrichtwerte	Maßstab: 1:3500
Vaihingen	Bearbeiter: Rummel
Stand 31.12.2016	Datum: März 2017
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	