



Detailplan Wertzonen Innenstadt



Stadt Vaihingen an der Enz
Bodenrichtwerte für 2022 zum Stichtag 01.01.2023

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen hat gemäß §196 BauGB die Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023 für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz einschließlich aller Stadtteile ermittelt und in seiner Sitzung am 27.04.2023 beschlossen.

Bodenrichtwerte werden für Rohbauland, Bauwartungsland, baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebiets, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsaufbau, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Die folgenden Bodenrichtwerte wurden beschlossen (einschließlich Erschließungskosten):

	Straße/Gebiet	Richtwert €/m² 01.01.2023
Zone	Vaihingen an der Enz 1000	
1100	Stadtkern	
1101	Zone I Beste Geschäftslage in der Stadt - Bereiche mit erheblicher Kundenfrequenz.	440
1102	Zone II Gute Geschäftslage, jedoch Kundenfrequenz geringer.	420
1103	Zone III Gebiete mit Geschäfts- und Wohnnutzung mit etwa gleicher Gewichtung der Nutzungen.	400
1104	Zone IV Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung, eine gewerbliche Nutzung findet nur im beschränkten Umfang statt. Die Wohnnutzung ist durch Emissionen nur geringfügig beeinträchtigt.	350
1105	Zone V Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung - die gewerbliche Nutzung erfolgt nur im beschränkten Umfang. Die Wohnnutzung ist durch Emissionen (vor allem Verkehrslärm) beeinträchtigt.	300
1106	Zone VI Gebiete mit ausschließlicher Wohnnutzung und guter Erschließung.	280
1107	Zone VII Gebiete mit ausschließlicher Wohnnutzung und teilweise unbefriedigender Erschließung.	260
1200	Gewerbegebiete	
1201	Planckstraße, Einsteinststraße, Hertzstraße, Leimfabrikstraße, Stuttgarter Straße (teilweise)	120
1202	Juwenerger Straße, Hauptstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Gremptstraße, Tafingerstraße, Am Fuchslotz, Marienburger Straße, Neue Bahnhofstraße	120
1203	Sonnenwirtelweg, Am Galgenfeld	170
1204	"Krankenhaus"	170
1300	Mischgebiete	
1301	Grabenstraße (teilweise), Friedrichstraße, Dammstraße, Heilbronner Straße, Franckstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise), Wilhelm-Fell-straße (teilweise), Gutenbergsstraße, Floschweg (teilweise), Röntgenstraße, Einsteinststraße (teilweise), Hans-Krieg-straße (teilweise), Eugen-Eisler-Weg, Schlossbergstraße, Im Taigtrog, Angelhof, Angelstraße (teilweise), Kehlststraße (teilweise), Floschweg, Bismarckstraße (teilweise)	370
1302	Hans-Krieg-straße (teilweise), Kehlststraße (teilweise), Heiligkreuzstraße, Überstraße, Franckstraße, Hillerstraße, Wilhelm-Fell-straße (teilweise), Floschweg (teilweise), Hasselweg, Hesselthalerweg, Brenzstraße, im Steibruch, Angelstraße (teilweise)	430
1303	Marienburger Straße (teilweise), Jauerniger Straße, Gremptstraße, Steinhaldenweg	290
1304	Im Graben, Turmstraße (teilweise), Franckstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise)	310
1305	Grabenstraße (teilweise), Schlossstraße (teilweise), Kirchplatz, Kirchgasse, im Berge, Lateinschulgasse	310
Zone	Vaihingen an der Enz 1000	
1400	Wohngebiete	
1401	Am Wolfsberg, Tannenweg, Salzackerstraße, Ziegelgartenstraße, Ulmenweg, Rotkleeweg, Rosmarinweg, Salbeiweg, Lärchenweg, Birkenweg, Buchenweg, Ahornweg	430
1402	Zeppelinstraße, Goethestraße (teilweise), Jakob-Redwitz-Weg, Unter den Weingärten, Kehlststraße (teilweise), An der Schelmhalde, Heiligkreuzstraße, Bismarckstraße (teilweise)	450
1403	Goethestraße (teilweise), Eichendorffstraße, Lessingstraße, Schwabstraße, Gerokstraße (teilweise), Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Kehlststraße (teilweise), Nebensteigle	510
1404	Gerokstraße (teilweise), Im Rötchen, Fontaneweg, Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Rilkeweg, Hesseweg, Heinelweg, Brechtweg	540
1405	Friedrich-Kraut-Straße, Aschmannstraße, Graf-Gottfried-Straße, Consruchstraße, Königsberger Straße, Breslauer Straße, Steinbeisstraße (teilweise), Marienburger Straße (teilweise), Steinhaldenweg, Andreastraße (teilweise), Mächtelstraße, Dietmannstraße	390
1406	Schlossbergstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Iglauer Straße, Kolberger Straße, Znammer Straße, Andreastraße (teilweise), Grabenstraße (teilweise), Volksschulweg	350
1407	Alter Postweg	350
1408	Kurt-Schumacher-Straße, Köszeger Straße, Lilo-Herrmann-Ring, Carl-Goerdeler-Straße	450
1409	Auricher Straße (teilweise)	320
1410 neu	Rohbauland "Leimengrube"	290
1500	Außenbereich (ohne Aufwuchs)	
1501	Hofraumabgrenzung, Aussiedlerhof, Wohnbebauung im Außenbereich	25
1502	Wirtschaftsgebäude im Außenbereich (Ställe, Schuppen, Scheunen, Scheuern)	7
1503	Gewerblich genutzte Gebäude im Außenbereich	50
1510	Ackerland	4,80
1511	Grünland	3,50
1512	Baumwiese	2,75
1513	Weinberg	2,50
1514	Wald	1,00
1515	Unland	0,40
1521	Kleingärten	15,00
1522	Bürgergärten "Kopfwiesen"	20,00
1600	Sonstige Sondergebiete	
1601	Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr,...)	40
1602	Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen, Parks, Spielplätze,...)	13
1603	Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Freibad, Werstoffhof,...)	20