Stadt Vaihingen an der Enz

Bodenrichtwerte für 2021 zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 im Rahmen der Grundsteuerreform

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gemäß §196 BauGB die Bodenrichtwerte Stand 01.01.2022 für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz einschließlich aller Stadtteile ermittelt und in seiner Sitzung am 26.04.2022 beschlossen. Im gleichen Zug wurden diese Werte auch für die Feststellung der städtebaulichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2021 festgesetzt.

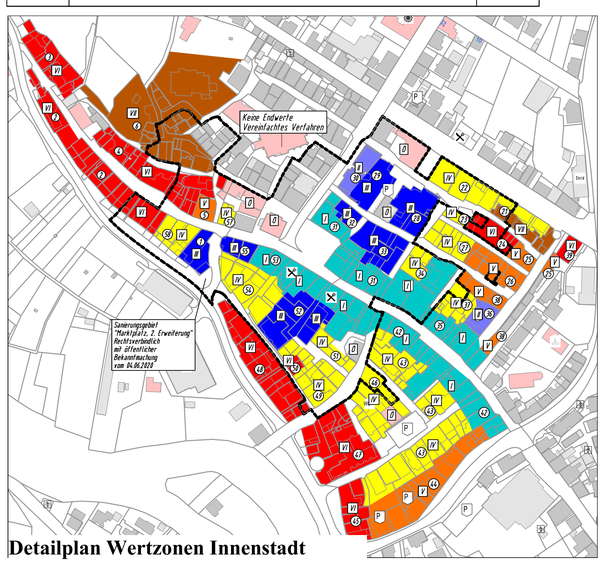
Bodenrichtwerte werden für Rohbauland, Bauerwartungsland, baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

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 Entwicklungsstufe, 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 31.12.2021
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, Einsteinstraße, Hertzstraße, Leimfabrikstraße, Stuttgarter Straße (teilweise)	**120**
1202	Jauerniger Straße, Hauffstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Grempstraße, Tafingerstraße, Am Fuchsloch, Marienburger Straße, Neue Bahnhofstraße	**120**
1203	Sonnenwirtleweg, Am Galgenfeld	**170**
1204	"Krankenhaus"	**170**
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, Angelhof, Angelstraße (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Floschweg, Bismarckstraße (teilweise)	**340**
1302	Hans-Krieg-Straße (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Heiligkreuzstraße, Löbertstraße, Franckstraße, Hillerstraße, Wilhelm-Feil-Straße, Floschweg (teilweise), Haspelweg, Hessenthalerweg, Brenzstraße, im Steibruch, Angelstraße (teilweise)	**430**
1303	Marienburger Straße (teilweise), Jauerniger Straße, Grempstraße, Steinhaldenweg	**290**
1304	Im Graben, Turmstraße (teilweise), Franckstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise),	**310**
1305	Grabenstraße (teilweise), Schlossstraße (teilweise), Kirchplatz, Kirchgasse, Im Bergle, Lateinschulgasse	**310**
1400	**Wohngebiete**	
1401	Am Wolfsberg, Tannenweg, Salzäckerstraße, Ziegelgartenstraße, Ulmenweg, Rotkleeweg, Rosmarinweg, Salbeiweg, Lärchenweg, Birkenweg, Buchenweg, Ahornweg	**430**
1402	Zeppelinstraße, Goethestraße (teilweise), Jakob-Redwitz-Weg, Unter den Weingärten, Kehlstraße (teilweise), An der Schelmenhalde, Heiligkreuzstraße, Bismarckstraße (teilweise)	**450**
1403	Goethestraße (teilweise), Eichendorffstraße, Lessingstraße, Schwabstraße, Gerokstraße (teilweise), Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Nebensteigle	**490**
1404	Gerokstraße (teilweise), Im Rötenhart, Fontaneweg, Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Rilkeweg, Hesseweg, Heineweg, Brechtweg	**540**
1405	Friedrich-Kraut-Straße, Aschmannstraße, Graf-Gottfried-Straße, Consbruchstraße, Königsberger Straße, Breslauer Straße, Steinbeisstraße (teilweise), Marienburger Straße (teilweise), Steinhaldenweg, Andreaestraße (teilweise), Machtolfstraße, Dietmannstraße	**390**
1406	Schlossbergstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Iglauer Straße, Kolberger Straße, Znaimer Straße, Andreaestraße (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**
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 "Köpfwiesen"	**20,00**
1600	**Sonstige Sondergebiete**	
1601	Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr,...)	**40**
1602	Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen, Parks, Spielplätze,...)	**13**
1603	Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Freibad, Wertstoffhof,....)	**20**



Detailplan Wertzonen Innenstadt

Zonen — Werte (Bodenwerte) Euro/qm

- I = 440
- II = 420
- III = 400
- IV = 350
- V = 300
- VI = 280
- VII = 260

Abgrenzung des Wertviertels
Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Stadt Vaihingen an der Enz	Plb.:1
Bodenrichtwerte Vaihingen	Maßstab: 1:3500
	Bearbeiter: Rummel
Stand 31.12.2021	Datum: Juni 2022
Geschäftsstelle Gutachterausschuss Stadt Vaihingen an der Enz und Umgebung	