

BODENRICHTWERTKARTE zum 31.12.2012

Az.625.423/III60 da.

Herausgeber: Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
Geschäftsstelle
Rathaus-Neubau, Ebene 11, Zimmer 661
Marktplatz 15, 71032 Böblingen
Telefon: 07031-669-3232
Telefax: 07031-669-3239

Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.

Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

Bodenrichtwert €/m ²	Entwicklungs- zustand	Zonen- nummer	Beitrags- situation
Art der Nutzung	Bau- weise	WGFZ	Grundstücksgröße m ² gültig bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken

490-B-130-ebf
WA-o-0,5-400

Bodenrichtwerte für die
Landwirtschaft und sonstige Flächen:

Bodenricht- wert €/m ²	Entwicklungs- zustand	Zonen- nummer
Art der Nutzung		

6,50-LF-800
A

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):
Berechnung gemäß Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011
(Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

W = Wohnbaufläche	B = baureifes Land
WA = allgemeines Wohngebiet	R = Rohbauland
WR = reines Wohngebiet	E = Bauerwartungsland
WB = besonderes Wohngebiet	ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
M = gemischte Baufläche	ebpf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
MI = Mischgebiet	o = offene Bauweise
MK = Kerngebiet	g = geschlossene Bauweise
MD = Dorfgebiet	a = abweichende Bauweise
G = gewerbliche Baufläche	
GE = Gewerbegebiet	
GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet	
GI = Industriegebiet	
Gle = eingeschränktes Industriegebiet	
S = Sonderbauflächen	
SE = Sondergebiet für Erholung	
SO = sonstige Sondergebiete	
SF = sonstige Flächen	
GB = Bauflächen für den Gemeinbedarf	
LF = Land- und forstwirtschaftliche Fläche	
A = Acker	
GR = Grünland	

Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

BRW-Zone	Name	Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Entwick-lungs-zustand	Art der Nutzung	Bauweise	zum 31.12.2012 €/m² WGFZ Ø Größe
100	Rauher Kapf	ebf	B	WR	o	360-0,5-900
101	IBM-Labor	ebf	B	GE	a/o	160-0,6
102	Schill + Seilacher	ebf	B	GI	a/o	160-0,6
110	Schönaicher Straße	ebf	B	WA	o	460-0,8-450
111	Stadtgarten	ebf	B	WA	a	450-0,8-300
113	Tiergarten	ebf	B	WA	g	460-1,1-250
114	Wasserberg	ebpf	E	W		
120	Tannenberg	ebf	B	WA/WR	o	610-0,7-450
130	Gansseesiedlung	ebf	B	WA	o	490-0,5-400
140	Oberer Herdweg	ebf	B	WA	o	490-0,7-500
150	Waldburg	ebf	B	WA/WR	o	610-0,6-450
160	Untere Waldburgstraße	ebf	B	WA	o	560-0,6-500
170	Galgenberg	ebf	B	WA	o	550-0,7-500
172	Sindelfinger Straße	ebf	B	WB	a	500-1,6
180	Leibnizstraße	ebf	B	GE	a/o	220-1,2
190	Stuttgarter Straße	ebf	B	MI	o	450-0,7-400
191	Lauchstraße	ebf	B	WB	g	500-1,6
200	Herrschaftsgartenstraße	ebf	B	WA	o	490-0,7-300
210	Spielberg/Kalkofen	ebf	B	WA	o	490-0,7-400
211	Reußenstein	ebf	B	MI	o	470-0,8-400
212	Rosensteinstraße	ebf	B	WB	a	500-1,6
213	Spielberg	ebf	B	WB	a	500-1,6
220	Oberstadt	ebf	B	MI/MK	g/a	440-1,2-400
221	Altstadt-Nord	ebf	B	WB	g	500-1,6
230	Unterstadt/ Stadtmitte	ebf	B	MK	g	500-2,5-400
232	Talstraße	ebf	B	WA	g	500-1,8-500
233	Wilhelmstraße	ebf	B	WB	g	500-1,6
240	Siebeneck/ Stadtgarten	ebf	B	WA	o/a	480-1,0-400
250	Röhler Weg	ebf	B	GE/GEe	a/o	260-2,0
251	Rudolf-Diesel-Straße	ebf	B	MI	o/a	420-1,0-400
260	Diezenhalde	ebf	B	WA	o	480-0,8-300
270	Nebelloch	ebf	B	WA	o	510-0,8-300
280	Steinung	ebf	B	WA	o	460-0,7-400
290	Im Grund	ebf	B	WA	o	500-1,0-400
300	Leere Wasen West	ebf	B	WA	o	480-0,8-400
301	Königsberger Straße	ebf	B	MI	a/o	310-0,7-400
320	Schlotterbeckstraße	ebf	B	GE/GEe	a/o	250-1,6
330	Herrenberger Straße	ebf	B	GE	o/g	260-1,2
340	Hulb	ebf	B	GE	a	290-2,2
342	Calwer Straße	ebf	B	MI	a	260-1,2-400
343	Gewerbe Calwer Straße	ebf	B	GE	o	240-1,8

BRW-Zone	Name	Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Entwick-lungs-zustand	Art der Nutzung	Bauweise	zum 31.12.2012 €/m² WGFZ Ø Größe
500	Gewerbe Hulb Nord	ebf	B	GE	o	230-1,8
510	Industrie Hulb Nord	ebf	B	Gle	a	230-1,8
520	Gewerbe Hulb West	ebf	B	GE	o	230-1,2
530	Gewerbe Riedersöl	ebpf	E	G		
540	Mischgebiet Böblinger Straße	ebf	B	MI	o	290-1,2-400
541	Gewerbe Böblinger Straße	ebf	B	GEe	o	220-1,2
560	Rübländer I	ebf	B	WA	o	490-0,8-250
561	Rübländer II	ebpf	E	W		
570	Dagersheim Nord	ebf	B	WA/WR	o/a	490-0,8-300
571	Mischgebiet Goethestraße	ebf	B	MI	o	410-0,8-400
580	Dagersheim Süd	ebf	B	WA/WR	o	420-0,5-350
581	Mischgebiet Öhmdweg	ebf	B	MI	o	250-1,2-400**
582	Aidlinger Weg	ebpf	E	W		
583	Gewerbe östl. d. Waldstraße	ebf	B	GEe	o	210-1,2**
584	Mischgebiet östl. d. Waldstraße	ebf	B	MI	o	295-1,2-400**
585	Östlich der Waldstraße	ebf	B	WA	o/a	480-0,8-300**
590	Dagersheim Mitte	ebf	B	MI/MD	o/g	400-1,0-400
592	Talblickweg	ebf	B	MD	o	455-0,8-300
595	Vordere Berggasse	ebf	B	WB	a	430-1,0
596	Südl. der. Berggasse	ebf	B	WB	a	430-1,0
597	Nördl. d. Schulstraße	ebf	B	WB	a	430-1,0
600	Maichinger Weg	ebpf	E	W		
601	Berg	ebpf	E	M		
610	Dagersheim West	ebf	B	WA	o/a	490-0,8-300
700	Flugfeld Parkstadt West nördlicher Teil	ebf	B	GE	a	400-2,4*
701	Flugfeld Parkstadt West südlicher Teil	ebf	B	GE	a	350-2,4*
702	Flugfeld Am Wall	ebf	B	GE	a	350-3,3*
703	Flugfeld Forum	ebf	B	SO	a/g	450-3,5*
704	Flugfeld Campus	ebpf	R	SO		
710	Flugfeld Seepromenade	ebf	B	MI	a	700-3,4*
711	Flugfeld Parkstadt Ost nördlicher Teil	ebf	B	MI	a	550-2,2*
712	Flugfeld Parkstadt Ost mittlerer Teil	ebf	B	MI	a	500-2,4*
713	Flugfeld Ost südlicher Teil	ebf	B	MI	a	450-1,6*
714	Flugfeld südl. der Konrad-Zuse-Str.	ebf	B	GE	a	280-3,0*

- *zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
- ** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

BRW-Zone	Name	Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Entwick-lungs-zustand	Art der Nutzung	Bauweise	zum 31.12.2012 €/m ² WGfZ
800	Ackerland		LF	A		6,50
801	Wiesen		LF	GR		6,00
901	Kleingartenanl. Beckenklinge		SF	KGA		25
902	Kleingartenanl. Wasserberg		SF	KGA		25
903	Kleingartenanl. Maurener Weg		SF	KGA		25
904	Kleingartenanl. Ganssee		SF	KGA		25
905	Kleingartenanl. Herdweg Süd		SF	KGA		25
906	Kleingartenanl. Herrschaftsgarten		SF	KGA		25
907	Kleingartenanl. Unterer Brühl		SF	KGA		25
908	Kleintierzuchtanl. Baumgarten		SF	KGA		25
909	Kleintierzucht- und Kleingartenanl. Mönchäcker		SF	KGA		25
S 01	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	270-1,6
S 02	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	270-1,6
S 03	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	270-1,6
S 04	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	300-2,2
S 05	Hulb Möbelhaus	ebf	B	SO	a	300-2,2
S 06	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	300-2,2
S 07	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	300-2,2
S 08	Hulb Einzelhandel	ebf	B	SO	a	300-2,2
S 09	Hulb Verbrauchermarkt	ebf	B	SO	a	320-2,2
S 10	Röhler Weg Verbrauchermarkt	ebf	B	SO	a	310-2,2
S 11	Röhler Weg Verbrauchermarkt	ebf	B	SO	a	310-2,2
S 12	Röhler Weg Einzelhandel	ebf	B	SO	a	310-2,2

Umrechnungskoeffizienten:

- Die Umrechnung der WGFZ erfolgt auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten (UK) zum 01.01.2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Böblingen

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,1	0,71	2,1	1,25	4,1	1,62
0,2	0,75	2,2	1,27	4,2	1,64
0,3	0,79	2,3	1,29	4,3	1,65
0,4	0,83	2,4	1,31	4,4	1,67
0,5	0,86	2,5	1,32	4,5	1,69
0,6	0,89	2,6	1,34	4,6	1,70
0,7	0,92	2,7	1,36	4,7	1,72
0,8	0,95	2,8	1,38	4,8	1,74
0,9	0,98	2,9	1,40	4,9	1,75
1,0	1,00	3,0	1,42	5,0	1,77
1,1	1,03	3,1	1,44	5,1	1,79
1,2	1,05	3,2	1,46	5,2	1,80
1,3	1,07	3,3	1,48	5,3	1,82
1,4	1,10	3,4	1,49	5,4	1,84
1,5	1,12	3,5	1,51	5,5	1,85
1,6	1,14	3,6	1,53	5,6	1,87
1,7	1,16	3,7	1,55	5,7	1,89
1,8	1,18	3,8	1,57	5,8	1,90
1,9	1,20	3,9	1,58	5,9	1,92
2,0	1,22	4,0	1,60	6,0	1,94

Umrechnung: UK WGFZ zulässig auf Bewertungsgrundstück / UK WGFZ festgelegt x BRW

1- bis 2- Familienhausgrundstücke

- Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt nach Sprengnetter (WGFZ bereinigter Bodenrichtwert x Flächenfaktor Bewertungsgrundstück / Flächenfaktor Richtwertgrundstück):

Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor	Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor
150	1,35	680	1,01
160	1,33	690	1,00
170	1,32	700	1,00
180	1,30	710	1,00
190	1,28	720	1,00
200	1,27	730	1,00
210	1,26	740	0,99
220	1,25	750	0,99
230	1,24	760	0,99
240	1,23	770	0,98
250	1,22	780	0,98
260	1,21	790	0,98
270	1,20	800	0,98
280	1,19	810	0,98
290	1,18	820	0,98
300	1,17	830	0,98
310	1,16	840	0,97
320	1,16	850	0,97
330	1,15	860	0,97
340	1,14	870	0,96
350	1,13	880	0,96
360	1,13	890	0,96
370	1,12	900	0,96
380	1,11	910	0,96
390	1,10	920	0,96
400	1,10	930	0,96
410	1,10	940	0,95
420	1,09	950	0,95
430	1,08	960	0,95
440	1,08	970	0,94
450	1,08	980	0,94
460	1,08	990	0,94
470	1,08	1000	0,94
480	1,07	1010	0,94
490	1,06	1020	0,94
500	1,06	1030	0,94
510	1,06	1040	0,93
520	1,05	1050	0,93
530	1,05	1060	0,93
540	1,05	1070	0,92
550	1,04	1080	0,92
560	1,04	1090	0,92
570	1,04	1100	0,92
580	1,04	1110	0,92
590	1,04	1120	0,92
600	1,03	1130	0,92
610	1,02	1140	0,92
620	1,02	1150	0,92
630	1,02	1160	0,91
640	1,02	1170	0,91
650	1,02	1180	0,91
660	1,01	1190	0,91
670	1,01	1200	0,91

Die Grundstücksflächen 150 m² und 1.200 m² gelten als wertmäßig kleinste bzw. größte zu berücksichtigende Grundstücksgröße. Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei Wertermittlungen eines übergroßen Grundstücks eine Aufteilung in qualifizierte Wertzonen (Vorder-/Hinterland) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Bodenrichtwertkarte Böblingen

Teil 1
zum 31.12.2012 /Z/

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

Bodenrichtwert €/m²	Entwicklungsstand	Zonennummer	Beitragssituation
490-B-130-ebf			
WA	->	0,5 - 400	
Art der Nutzung	Bauweise	WGFZ	Grundstücksgröße m² gültig bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken

490-B-130-ebf
WA -> 0,5 - 400

Bodenrichtwerte für die Landwirtschaft und sonstige Flächen:

Bodenrichtwert €/m²	Entwicklungsstand	Zonennummer
6,50-LF-800		A
Art der Nutzung		

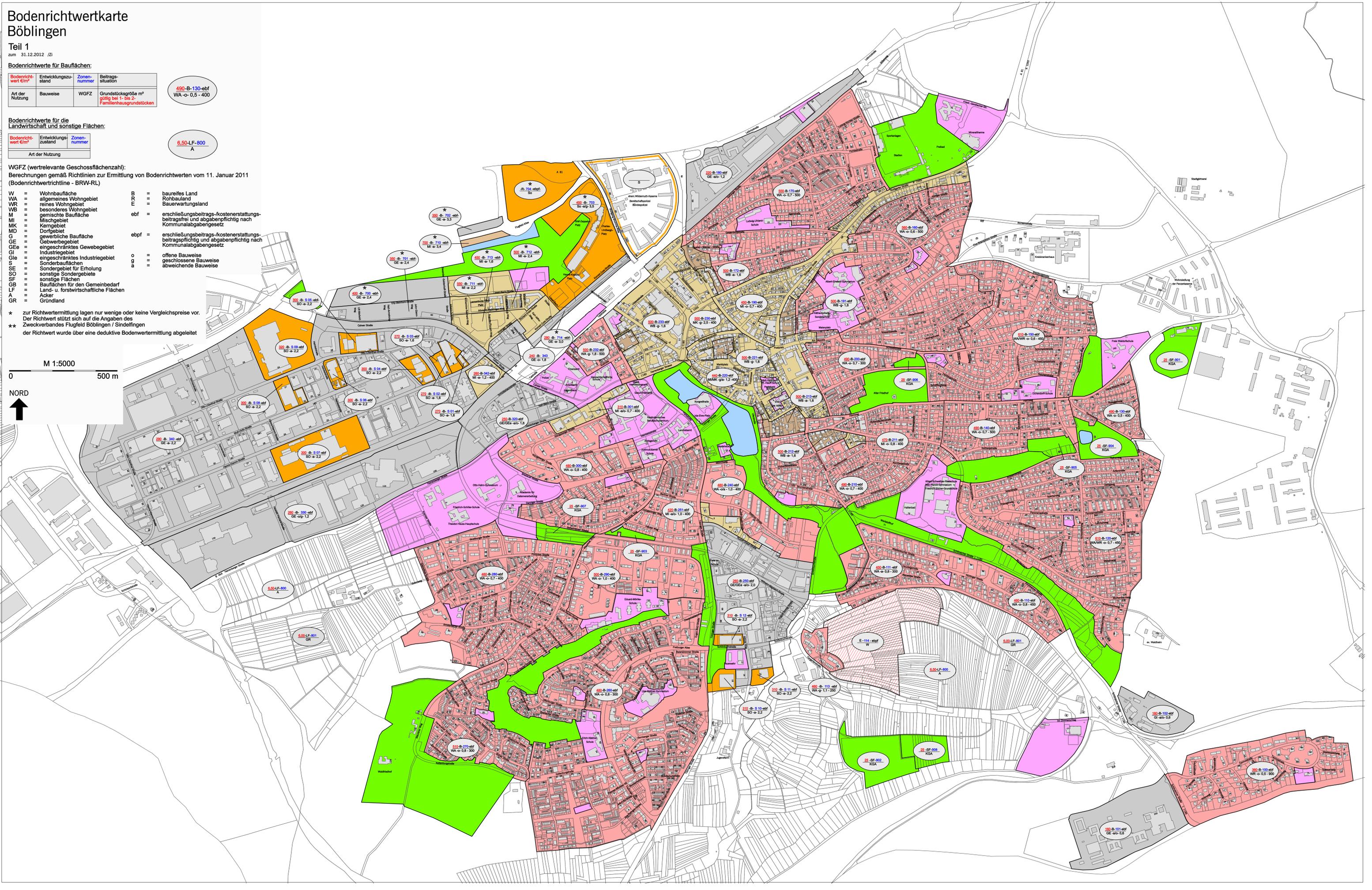
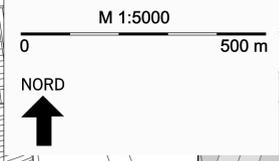
6,50-LF-800
A

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):
Berechnungen gemäß Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011
(Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

- | | |
|--|---|
| W = Wohnbaufläche | B = baureifes Land |
| WA = allgemeines Wohngebiet | R = Rohbauland |
| WR = reines Wohngebiet | E = Bauerwartungsland |
| WB = besonderes Wohngebiet | ebf = erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| M = gemischte Baufläche | ebpf = erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| MI = Mischgebiet | g = offene Bauweise |
| MK = Kerngebiet | g = geschlossene Bauweise |
| MD = Dorfgebiet | a = abweichende Bauweise |
| G = gewerbliche Baufläche | |
| GE = Gewerbegebiet | |
| GI = eingeschränktes Gewerbegebiet | |
| Gle = Industriegebiet | |
| Gie = eingeschränktes Industriegebiet | |
| S = Sonderbauflächen | |
| SE = Sondergebiet für Erholung | |
| SO = sonstige Sondergebiete | |
| SF = sonstige Flächen | |
| GB = Bauflächen für den Gemeinbedarf | |
| LF = Land- u. forstwirtschaftliche Flächen | |
| A = Acker | |
| GR = Grünland | |

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor.
Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet



Bodenrichtwertkarte Dagersheim

Teil 2

zum 31.12.2012 /Zl

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

Bodenrichtwert €/m ²	Entwicklungs- zustand	Zonen- nummer	Beitrags- situation
Art der Nutzung	Bauweise	WGFZ	Grundstücksgröße m ² gültig bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken

Bodenrichtwerte für die
Landwirtschaft und sonstige Flächen:

Bodenrichtwert €/m ²	Entwicklungs- zustand	Zonen- nummer
Art der Nutzung		

WGFZ (wertrelevante Grundflächenzahl): Geschossflächenzahl

Berechnungen gemäß Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

(Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

- W = Wohnbaufläche
- WA = allgemeines Wohngebiet
- WR = reines Wohngebiet
- WB = besonderes Wohngebiet
- M = gemischte Baufläche
- MI = Mischgebiet
- MK = Kerngebiet
- MD = Dorfgebiet
- G = gewerbliche Baufläche
- GE = Gewerbegebiet
- GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI = Industriegebiet
- GIE = eingeschränktes Industriegebiet
- S = Sonderbauflächen
- SE = Sondergebiet für Erholung
- SO = sonstige Sondergebiete
- SF = sonstige Flächen
- GB = Bauflächen für den Gemeinbedarf
- LF = Land- u. forstwirtschaftliche Flächen
- A = Acker
- GR = Grundland

- B = baureifes Land
- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-
beitragsfrei und abgabepflichtig nach
Kommunalabgabengesetz

ebpf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-
beitragspflichtig und abgabepflichtig nach
Kommunalabgabengesetz

- o = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise
- a = abweichende Bauweise

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor.
Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

