



Mitteilungsblatt

- **amtlicher Teil**
- **Ausgabe 47. KW 2013 vom 22.11.2013**

■ **Allgemeine Bodenrichtwerte 2012**

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte der Stadt Donzdorf am 12.11.2013 auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die in
der Bodenrichtwertkarte angegebenen und nachstehend aufgeführten Bodenrichtwerte nach
den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung der Landesregierung über die Gut-
achterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gut-
achterausschussverordnung) zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt und beschlossen. Diese Bo-
denrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3 Gutachterausschussver-
ordnung hiermit bekannt gemacht.

1. Der Gutachterausschuss stellt folgende Bodenrichtwerte zum **31.12.2012** fest:

I. Wohnbauflächen (W)

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 135 – 260 €/qm |
| 2. Rohbauland | hilfsweise 2/3 der Ziffer I 1.* |
| 3. Bauerwartungsland | hilfsweise 1/3 der Ziffer I 1.* |

II. Gemischte Bauflächen (M)

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 135 – 235 €/qm |
| 2. Rohbauland | hilfsweise 2/3 der Ziffer II 1.* |
| 3. Bauerwartungsland | hilfsweise 1/3 der Ziffer II 1.* |

III. Gewerbliche Bauflächen (G)

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 75 – 105 €/qm |
| 2. Rohbauland | hilfsweise 2/3 der Ziffer III 1.* |
| 3. Bauerwartungsland | hilfsweise 1/3 der Ziffer III 1.* |

IV. Landwirtschaftliche Flächen

- | | |
|---|---------------|
| je nach Qualität und Lage: | 1 – 3,50 €/qm |
| Flächen von Hofstellen (= gebäudenahe Grundstücksteile) | 16 €/qm |

V. Abschlag für bebaute Flächen: **kein Abschlag**

* vgl. Erläuterungen

2. Die Bildung von Zonen in Donzdorf, deren Abgrenzung und deren Wert wird zum 31.12.2012 wie folgt festgestellt:

| Ort | Zone | Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Bodenrichtwertkarte) | Art der baul. Nutzung | Zonenwert |
|-------------|------|---|--------------------------|-----------|
| Donzdorf | 2010 | Stadtmitte | M | 190 €/qm |
| | 3020 | Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße | W und M | 185 €/qm |
| | 2030 | Friedhofstraße/Seegasse | M | 170 €/qm |
| | 2040 | Stadtmitte West/Vorschwärzstraße | M | 195 €/qm |
| | 3050 | Bahnhof/Südl. Bahnhof/Alemannenstraße | W und M | 235 €/qm |
| | 2060 | Wagnerstraße/Einkaufszentrum | M | 180 €/qm |
| | 3070 | Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg | W und M | 175 €/qm |
| | 1080 | Lautergarten | W | 210 €/qm |
| | 1090 | Eisbrunnenstraße/Landhausstraße | W | 210 €/qm |
| | 1100 | Dr.-Frey-Straße/Im Herrengestell | W | 235 €/qm |
| | 1110 | Sommerhalde II und III | W | 260 €/qm |
| | 1120 | Am Spatzenberg | W | 200 €/qm |
| | 1130 | Am Laibsteig/Leinwiesen | W | 230 €/qm |
| | 1140 | Mehrfamilienhäuser Wagner-/Marrenstraße | W | 140 €/qm |
| | 2150 | Süßener Straße/Hauptstraße West | M | 180 €/qm |
| | 1160 | Marren | W | 200 €/qm |
| | 1170 | Wagnerstraße/Sudetenstraße | W | 200 €/qm |
| | 1180 | Potsdamer Straße | W | 205 €/qm |
| | 3190 | Reichenbacher Straße/Sägmühle | W und M | 160 €/qm |
| | 4200 | Gewerbegebiete Stellfelbe/Grabenwiesen | G | 90 €/qm |
| | 4210 | Gewerbegebiet West | G | 105 €/qm |
| | 4220 | Gewerbegebiet Dreipunkt | G | 75 €/qm |
| | 2230 | Grünbach | M | 65 €/qm |
| Reichenbach | 3300 | Reichenbach-Ortsmitte | W und M | 145 €/qm |
| | 1310 | Reichenbach-Ost | W | 150 €/qm |
| | 1320 | Drosselgasse/Erlenweg | W | 150 €/qm |
| | 1330 | Reichenbach-West | W | 150 €/qm |
| | 1340 | Brühl/Am Sonnenhang | W | 190 €/qm |
| Winzingen | 3400 | Winzingen-Ortsmitte | W und M | 135 €/qm |
| | 1410 | Winzingen-Berg | W | 165 €/qm |
| | 1420 | Neubaugebiet Tannenwaldstraße | W | 140 €/qm |

Erläuterungen:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland können in Donzdorf keine konkreten Bodenrichtwerte festgesetzt werden, da hier ein privater Markt für solche Grundstücke praktisch nicht existiert und deshalb keine ausreichende Zahl von auswertbaren Kauffällen als repräsentative Datengrundlage vorhanden ist. Hilfsweise wird stattdessen für Bauerwartungsland, je nach Fortschritt und Verbindlichkeit der Bauleitplanung ca. ein Drittel des Bodenrichtwerts und für Rohbauland ca. Zweidrittel des um die Erschließungsbeiträge bereinigten Bodenrichtwerts eines vergleichbaren baureifen Grundstückes angesetzt.

Die Bodenrichtwerte der Baulandflächen in Donzdorf beziehen sich auf das unbebaute, baureife, altlastenfreie und erschließungsbeitragsfreie Grundstück. Sie enthalten somit keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, etc.) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Gegen Gebühr kann ein Antragsberechtigter nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Auskünfte:

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus (Zimmer 124, Tel.: 07162/922-100). Dort können ab Mitte Dezember 2013 auch die Bodenrichtwertkarten eingesehen werden, aus denen die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ersichtlich sind. Ebenfalls ab diesem Termin ist die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarten auf der Homepage der Stadt Donzdorf (www.donzdorf.de) möglich. Die Druckversion der Bodenrichtwertkarten ist gegen eine Gebühr von € 12,- erhältlich (Ziffer 5.1 des Gebührenverzeichnisses der Verwaltungsgebührensatzung).

■ **Bodenrichtwerte auf Antrag des Landratsamts Göppingen, Amt für Vermessung und Flurneuordnung**

Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung Donzdorf wurde eine Flurneuordnung angeordnet, die unter der Bearbeitung durch das Landratsamt Göppingen steht. Die Flurneuordnung hat den Zweck, Flächen für den Bau der Ortsumfahrung und der damit verbundenen notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bereit zu stellen und eine Neuordnung der im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücke vorzunehmen. Im Vorfeld dieser Neuordnung ist die Wertigkeit der betroffenen Grundstücke von Belang.

Bereits in der Vergangenheit hat der Gutachterausschuss auf Antrag des Amts für Vermessung und Flurneuordnung des Landratsamts Göppingen folgende Bodenrichtwerte für Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet festgestellt, die innerhalb des Geltungsbereichs eines der folgenden Bebauungspläne oder -planentwürfe liegen: „Innere Bonat“, „Reitanlage Hagenbuch“, „Sportzentrum“ und die nach dem Flächennutzungsplan potentielle Erweiterungsfläche des Sportzentrums 4,50 €/qm sowie „Golfplatz“ 7,00 €/qm (jeweils zum 31.12.2006); als Biotop geschützte Böschungsf Flächen und Gewässerrandstreifen entlang der Lauter und des Reichenbachs im „Golfplatz“ bzw. in der „Golfplatz-Erweiterung“ 0,32 €/qm (zum 18.07.2012).

Aktuell beantragte das Amt für Vermessung und Flurneuordnung die Festlegung von Bodenrichtwerte für Grundstücke, sobald diese in einem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Tierheim/Tierherberge“ liegen. Der Gutachterausschuss stellt folgende Bodenrichtwerte für Sondergebietsflächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Tierheim/Tierherberge“ im Zuge der Flurneuordnung „Nordumfahrung Donzdorf“ fest:

Für anrechenbare Baulandflächen und Baulandmehrflächen von unbebauten Grundstücken, erschlossen, einschließlich Erschließungskosten (erschließungsbeitragsfrei), bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,3 und bei einer überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) von 700 bis 1.500 qm 15 €/qm; für Biotopflächen 0,32 €/qm sowie für sonstige Flächen (z. B. Garten/Grün/Gehege) hilfsweise 1,50 €/qm. Ein Abschlag für bebaute Flächen wird nicht vorgenommen.

Erläuterungen/Auskünfte:

Es gelten mit Ausnahme der Bodenrichtwertkarten die Erläuterungen bzw. Auskünfte unter „Allgemeine Bodenrichtwerte 2012“. Der Bebauungsplan „Tierheim/Tierherberge“ ist bislang nicht in Kraft getreten. Die Annahmen, welche den Bodenrichtwerten zugrunde liegen, sind derzeit nicht erfüllt. Daher gelten die festgestellten Bodenrichtwerte erst ab Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Donzdorf, 18.11.2013
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses