



Mitteilungsblatt

- **amtlicher Teil**
- **Ausgabe 46. KW 2017**

■ Allgemeine Bodenrichtwerte 2016

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte der Stadt Donzdorf am 07.11.2017 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 31.12.2016 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 31.12.2016 fest:

I. Wohnbauflächen

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 140 – 265 €/qm |
| 2. Rohbauland | hilfsweise 2/3 der Ziffer I 1. |
| 3. Bauerwartungsland | hilfsweise 1/3 der Ziffer I 1. |

II. Gemischte Bauflächen

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 145 – 240 €/qm |
| 2. Rohbauland | hilfsweise 2/3 der Ziffer II 1. |
| 3. Bauerwartungsland | hilfsweise 1/3 der Ziffer II 1. |

III. Gewerbliche Bauflächen

- | | |
|--|----------------------------------|
| 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 – 4,50 €/qm |
|----------------------------|---------------|

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| V. Abschlag für bebaute Flächen: | kein Abschlag |
|----------------------------------|---------------|

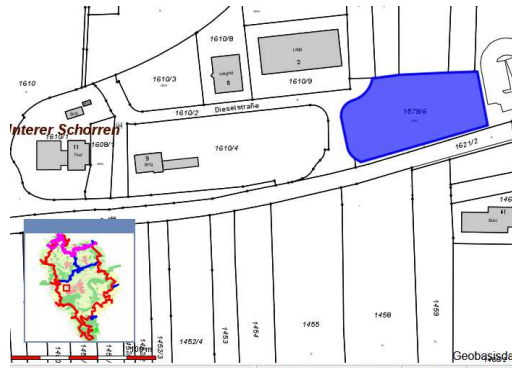
2. Die Bildung von Zonen in Donzdorf, deren Abgrenzung und deren Wert wird zum 31.12.2016 wie folgt festgestellt:

Ort	Zone	Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Lageplan)	Art der baul. Nutzung	Zonenwert	
Donzdorf	2010	Stadtmitte	M	190 €/qm	
	3020	Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße	W und M	190 €/qm	
	2030	Friedhofstraße/Seegasse	M	190 €/qm	
	2040	Stadtmitte West/Vorschwärzstraße	M	210 €/qm	
	3050	Bahnhof/Südl. Bahnhof/Alemannenstraße	W und M	240 €/qm	
	2060	Wagnerstraße/Einkaufszentrum	M	185 €/qm	
	3070	Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg	W und M	190 €/qm	
	1080	Lautergarten	W	220 €/qm	
	1090	Eisbrunnenstraße/Landhausstraße	W	225 €/qm	
	1100	Dr.-Frey-Straße/Im Herrengestell	W	240 €/qm	
	1110	Sommerhalde II und III	W	265 €/qm	
	1120	Am Spatzenberg	W	205 €/qm	
	1130	Am Laibsteig/Leinwiesen	W	235 €/qm	
	1140	Mehrfamilienhäuser Wagner-/Marrenstraße	W	150 €/qm	
	2150	Süßener Straße/Hauptstraße West	M	185 €/qm	
	1160	Marren	W	210 €/qm	
	1170	Wagnerstraße/Sudetenstraße	W	210 €/qm	
	1180	Potsdamer Staße	W	215 €/qm	
	3190	Reichenbacher Straße/Sägmühle	W und M	170 €/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	150 €/qm
		1310	Reichenbach-Ost	W	155 €/qm
		1320	Drosselgasse/Erlenweg	W	155 €/qm
		1330	Reichenbach-West	W	160 €/qm
1340		Brühl/Am Sonnenhang	W	195 €/qm	
Winzingen	3400	Winzingen-Ortsmitte	W und M	145 €/qm	
	1410	Winzingen-Berg	W	180 €/qm	
	1420	Neubaugebiet Tannenwaldstraße	W	140 €/qm	

Legende der Art der baulichen Nutzung:

W = Wohnbauflächen, M = Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen

3. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen in Donzdorf wird wie folgt geändert: Der in unten abgebildeter Grafik in Blau markierte Bereich (Flurstück 1579/6) wird in die Zone 4210 Gewerbegebiet West eingegliedert entsprechend zur Erweiterung des Gebiets Gewerbegebiet West um den Bebauungsplan Gewerbegebiet West II.



Ansonsten bleibt die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen unverändert.

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 123, Tel.: 07162/922-103). Dort können in wenigen Wochen 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).

Donzdorf, 08.11.2017

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses