

Stadt *Donzdorf*

Mitteilungen



S. 3
Fahrradfüchse gesucht

S. 4
Bericht aus dem
Gemeinderat

S. 12 ff.
Vereinbarungen
Gutachterausschuss



Foto: Otto Kibler

Blick auf Winzingen



■ Allgemeine Bodenrichtwerte 2019

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte der Stadt Donzdorf am 23.06.2020 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, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch
(Gutachterausschussverordnung) zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt und beschlossen. Diese
Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB und § 12 Gutachterausschussverord-
nung hiermit bekannt gemacht.

1. Der Gutachterausschuss stellt folgende Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 fest:

I. Wohnbauflächen

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 145 – 400 €/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): | 65 – 265 €/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): | 80 – 110 €/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: | Wald: | 0,50 €/qm |
| | Grünland: | 2,25 €/qm |
| | Ackerland: | 2,50 €/qm |

V. Abschlag für bebaute Flächen:

kein Abschlag

VI. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ gelten besondere Bodenrichtwerte, das Sanierungsgebiet ist im sanierungsunbeeinflussten Zustand.

2. Die Bildung von Zonen in Donzdorf, deren Abgrenzung und deren Wert wird zum 31.12.2019 wie folgt festgestellt:

Ort	Zone	Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Lageplan)	Art der baul. Nutzung	Zonenwert
Donzdorf	2010	Stadtmitte	M	210 €/qm
	3020	Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße	W und M	210 €/qm
	2030	Friedhofstraße/Seegasse	M	210 €/qm
	2040	Stadtmitte West/Vorschwärzstraße	M	230 €/qm
	3050	Bahnhof/Südl. Bahnhof/Alemannenstraße	W und M	265 €/qm
	2060	Wagnerstraße/Einkaufszentrum	M	205 €/qm
	3070	Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg	W und M	245 €/qm
	1080	Lautergarten	W	240 €/qm
	1090	Eisbrunnenstraße/Landhausstraße	W	260 €/qm
	1100	Dr.-Frey-Straße/Im Herrengestell	W	270 €/qm
	1110	Sommerhalde II und III	W	290 €/qm
	1120	Am Spatzenberg	W	225 €/qm
	1130	Am Laibsteig/Leinwiesen	W	260 €/qm
	1140	Mehrfamilienhäuser Wagner-/Marrenstraße	W	170 €/qm
	2150	Süßener Straße/Hauptstraße West	M	205 €/qm
	1160	Marren	W	240 €/qm
	1170	Wagnerstraße/Sudetenstraße	W	235 €/qm
	1180	Potsdamer Straße	W	240 €/qm
	3190	Reichenbacher Straße/Sägmühle	W und M	200 €/qm
	4200	Gewerbegebiete Stellfelbe/Grabenwiesen	G	95 €/qm
	4210	Gewerbegebiet West	G	110 €/qm
	4220	Gewerbegebiet Dreipunkt	G	80 €/qm
	2230	Grünbach	M	65 €/qm
1240	Bei den Kirschbäumen I (WA 1) und II	W	370 €/qm	
1250	Bei den Kirschbäumen I (WA 2 und 3)	W	400 €/qm	
Reichenbach	3300	Reichenbach-Ortsmitte	W und M	170 €/qm
	1310	Reichenbach-Ost	W	175 €/qm
	1320	Drosselgasse/Erlenweg	W	175 €/qm
	1330	Reichenbach-West	W	185 €/qm
	1340	Brühl/Am Sonnenhang	W	220 €/qm

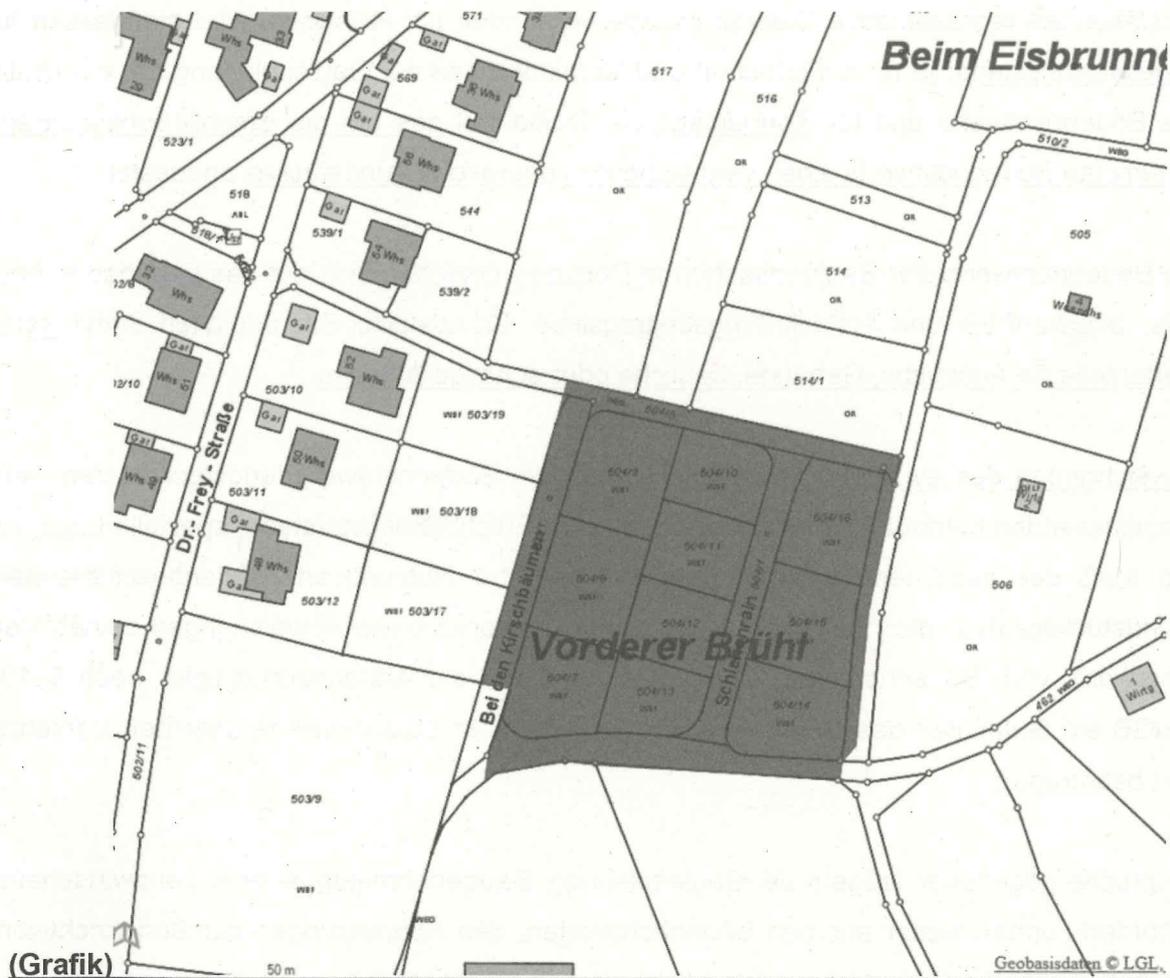
Winzingen	3400	Winzingen-Ortsmitte	W und M	175 €/qm
	1410	Winzingen-Berg	W	210 €/qm
	1420	Neubaugelbiet Tannenwaldstraße	W	145 €/qm

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:

Eingliederung in Zone 1240: Die Flurstücke 504/1, 504/7 bis 504/16 sowie teilweise angrenzende Wegegrundstücke der Gemarkung Donzdorf werden in die Zone 1240 – Bei den Kirschbäumen I (WA 1) eingegliedert und die Zone in „Bei den Kirschbäumen I (WA 1) und II“ umbenannt.



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, alllastenfreie 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 127, Tel.: 07162/922-109). Ab dem 01.07.2020 ist hierfür die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige zuständig. Dort können in Kürze auch die Bodenrichtwertkarten eingesehen werden, aus denen die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ersichtlich sind. Ebenfalls ist in Kürze die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarten auf der Homepage der Stadt Donzdorf (www.donzdorf.de) möglich.

Donzdorf, 23.06.2020

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses