

Bodenrichtwerte der Stadt Adelsheim **zum 31.12.2020**

Erläuterungen

1. Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal in seiner Sitzung am 25. März 2021 nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31. Dezember 2020 festgestellt.
2. Der Bodenrichtwert 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).

Merkmale bzw. Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

- Wohnbauflächen mit der baulichen Nutzung WA/WR/WS/WB
 - ein- oder zweigeschossige Bauweise
 - übliche Grundstückstiefe mit 30 m
 - quadratische oder rechteckige Grundstücksform.
- gemischte Bauflächen mit der baulichen Nutzung MD/MI/MK
 - ein- oder zweigeschossige Bauweise
 - übliche Grundstückstiefe mit 30 m
 - quadratische oder rechteckige Grundstücksform.

Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, oder einen anderen für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand (Rohbauland, Bauerwartungsland) ermittelt, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind. Für sonstige Flächen im Außenbereich, insbesondere für Wohnen im Außenbereich und landwirtschaftlich sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit unterschiedlichen Bodenklassen werden erstmalig Bodenrichtwerte ausgewiesen. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke der jeweils beschriebenen Richtwertzonen; sie können somit auf Grundstücke gleicher Art aber unterschiedlicher Lage unter Berücksichtigung der Lage und des Marktunterschiedes auf Grundstücke in Gebieten übertragen werden, für die keine entsprechenden Richtwerte ermittelt wurden.
4. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale - wie Erschließungszustand, beitrags- und abgaberechtlicher Zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutz-es (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.
8. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal
- Gutachterausschuss –

Übersicht über die Bodenrichtwerte
Stand: 31. Dezember 2020
Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim

Beschreibung:

Bodenrichtwert in Euro je qm

Baugebiet/Gewann	Art der Nutzung	Bauerwartungsland 1)	Rohbauland 2)	Baureifes Land: 3)	
				erschließungs- kostenfrei 4)	erschließungs- kostenpflichtig 5)
Heidelberg, Lange Steinmauer, Steinäcker	Wohnbauflächen z. Zt. noch Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	---	---	---	---
Untere Austraße	Dto.	10,00		---	---
Heidelberg, Ziegelberg/Weide/Zaunäcker	Wohnbauflächen (WS WR/WAWB)	---	---	84,00	---
Eckenberg – westl. Baron- Carl-Straße	Dto.	---	---	80,00	---
Eckenberg – östlich Baron- Carl-Straße	Dto.	---	---	80,00	---
Essigklinge	Dto.	---	---	---	25,00
Stadtkern/Zentrum	gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	---	---	50,00	---
Adelsheim Ost und Nord	dto.	---	---	50,00	---
Obere Lache, Dammbergwiesen	gewerbliche Bauflächen (GE-GJ)	---	---	25,00	---
Business-Park Adelsheim I	dto.	7,70	---	30,00	---
	Sonderbauflächen Zweckbestimmung:	---	---	---	---

Begriffserläuterungen:

- 1) *Im FNP als Baufläche dargestellt, oder deren Bebauung in absehbarer Zeit (ca. 10-15 Jahren) zu erwarten ist*
- 2) *Im BBPl, oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (§§ 30/34 BauGB)*
- 3) *Liegt innerhalb BBPl. bzw. Ortsbaugrund od. Satzung nach § 34 (4) BauGB,
Flächen parzelliert. Liegen an endgültigen Straßen (müssen nicht voll ausgebaut sein),
Kanalisation/Versorgungsleitung eingebaut oder diese Erschließungsarbeiten im Gange.*
- 4) *Hier fallen keine Erschließungskosten mehr an.*
- 5) *Werte ohne Erschließungskosten (fallen noch an).*

Übersicht über die Bodenrichtwerte
Stand: 31. Dezember 2020
Stadt Adelsheim, Stadtteil Sennfeld

Beschreibung:

Bodenrichtwert in Euro je qm

Baugebiet/Gewann	Art der Nutzung	Bauerwartungsland 1)	Rohbauland 2)	Baureifes Land: 3)	
				erschließungs- kostenfrei 4)	erschließungs- kostenpflichtig 5)
Ackerberg, Ziegäcker	Wohnbauflächen z. Zt. noch Flächen der Land-/ Forstwirtschaft	9,00	---	---	---
Ziegäcker, Lachen- äcker	Wohnbauflächen (WS/WR/WAWB)	---	---	45,00	---
Korber Buckel	dto.	---	---	65,00	---
Lachengärten	dto.	---	---	75,00	---
Ortsmitte links und rechts der Seckach	gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	---	12,00	30,00	---
	gewerbliche Bauflä- chen (GE-GJ)	---	---	---	---
	Sonderbauflächen Zweckbestimmung:	---	---	---	---

Begriffserläuterungen:

- 1) *Im FNP als Baufläche dargestellt, oder deren Bebauung in absehbarer Zeit (ca. 10-15 Jahren) zu erwarten ist*
- 2) *Im BBPl, oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (§§ 30/34 BauGB)*
- 3) *Liegt innerhalb BBPl. bzw. Ortsbaugrund od. Satzung nach § 34 (4) BauGB, Flächen parzelliert. Liegen an endgültigen Straßen (müssen nicht voll ausgebaut sein), Kanalisation/Versorgungsleitung eingebaut oder diese Erschließungsarbeiten im Gange.*
- 4) *Hier fallen keine Erschließungskosten mehr an.*
- 5) *Werte ohne Erschließungskosten (fallen noch an).*

Übersicht über die Bodenrichtwerte
Stand: 31. Dezember 2020
Stadt Adelsheim, Stadtteil Leibenstadt

Beschreibung:

Bodenrichtwert in Euro je qm

Baugebiet/Gewann	Art der Nutzung	Bauerwartungsland 1)	Rohbauland 2)	Baureifes Land: 3)	
				erschließungs- kostenfrei 4)	erschließungs- kostenpflichtig 5)
Baumgärten	Wohnbauflächen z. Zt. noch Flächen der Land-/ Forstwirtschaft	9,00	---	---	---
Lange Morgen	dto.	9,00	---	---	---
Kohläcker u. Baumgärten	Wohnbauflächen (WS/WR/WA/WB)	---	---	40,00	---
Wanne	dto.	---	---	65,00	---
Ortskern (ohne Baugebiete)	gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	---	---	25,00	---
	gewerbliche Bauflä- chen (GE-GJ)	---	---	---	---
	Sonderbauflächen Zweckbestimmung:	---	---	---	---

Begriffserläuterungen:

- 1) *Im FNP als Baufläche dargestellt, oder deren Bebauung in absehbarer Zeit (ca. 10-15 Jahren) zu erwarten ist*
- 2) *Im BBPl, oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (§§ 30/34 BauGB)*
- 3) *Liegt innerhalb BBPl. bzw. Ortsbaugrund od. Satzung nach § 34 (4) BauGB,
Flächen parzelliert. Liegen an endgültigen Straßen (müssen nicht voll ausgebaut sein),
Kanalisation/Versorgungsleitung eingebaut oder diese Erschließungsarbeiten im Gange.*
- 4) *Hier fallen keine Erschließungskosten mehr an.*
- 5) *Werte ohne Erschließungskosten (fallen noch an).*

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland Wohnbauflächen

in Adelsheim: 10,00 €/m²

in Sennfeld und Leibenstadt: 9,00 €/m²

Bodenrichtwerte für private Grünflächen: 10,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich

Freizeitgartenland: 5,00 €/m²

Ackerland: 1,50 €/m²

Grünland: 1,20 €/m²

Unland: 0,50 €/m²

Wald: 0,50 €/m²

Bauflächen im Außenbereich: 20,00 €/m²