



Stadt Vaihingen an der Enz
Bodenrichtwerte für 2022 zum Stichtag 01.01.2023
Zusatz: Zonenänderungen und Beschluss des neuen Ortskerns zum Stichtag 16.05.2024

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen hat gemäß §196 BauGB die Bodenrichtwerte Stand 01.01.2023 für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz einschließlich aller Stadtteile ermittelt und in seiner Sitzung am 27.04.2023 beschlossen.

Zudem hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 16.05.2024 Änderungen an verschiedenen Bodenrichtwerten beschlossen.

Des Weiteren hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 16.05.2024 Änderungen an den Bodenrichtwerten und Bodenrichtwerten des Ortskerns, sowie der beiden Mischgebiete Zone 1304 & 1305 in Vaihingen beschlossen.

Die bisherige Aufteilung in 7 Zonen (Ortskern) und 2 Zonen (Mischgebiet) entfällt.
 Fortan gibt es die Zone „Ortskern“ mit einem Bodenrichtwert von 440€/m², sowie eine Zone „Ortskern-Mischgebiet“ mit 350€/m².

Bodenrichtwerte werden für Rohbauland, Bauerwartungsland, baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebiets, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den werbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert.

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

Die folgenden Bodenrichtwerte wurden beschlossen (einschließlich Erschließungskosten):

Straße/Gebiet	Richtwert €/m ² 01.01.2023
Zone Vaihingen an der Enz 1000	
1100 Stadtkern	
1101 Ortskern: Heilbronner Straße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise), Marktgasse, An der Stadtmauer, Klingengasse (teilweise)	440
1200 Gewerbegebiete	
1201 Planckstraße, Einsteinstreße, Hertzstraße, Leimfabrikstraße, Stuttgarter Straße (teilweise)	120
1202 Jauerniger Straße, Hauffstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Gremppstraße, Tafingerstraße, Am Fuchloch, Marienburger Straße, Neue Bahnhofstraße	120
1203 Sonnenwirtleweg, Am Galgenfeld	170
1204 "Krankenhaus"	170
1300 Mischgebiete	
1301 Grabenstraße (teilweise), Friedrichstraße, Dammsstraße, Heilbronner Straße, Frankstraße (teilweise), Stuttgarter Straße (teilweise), Wilhelm-Feil-Straße (teilweise), Gutenbergsstraße, Floschweg (teilweise), Röntgenstraße, Einsteinstreße (teilweise), Hans-Krieg-Straße (teilweise), Eugen-Eisler-Weg, Schlossbergstraße, Im Taigrotz, Angelhof, Angelstraße (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Floschweg, Bismarckstraße (teilweise)	370
1302 Hans-Krieg-Straße (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Heiligkreuzstraße, Löberstraße, Frankstraße, Hillerstraße, Wilhelm-Feil-Straße, Floschweg (teilweise), Haspelweg, Hessenthalerweg, Brenzstraße, im Steibruch, Angelstraße (teilweise)	430
1303 Marienburger Straße (teilweise), Jauerniger Straße, Gremppstraße, Steinhaldenweg	290
1304 Ortskern-Mischgebiet: Grabenstraße, Gerberstraße, Frankstraße (teilweise) im Graben, Turmstraße (teilweise), Mühlstraße, im Mühlkanal, Kirchplatz, Schloßstraße, Burggasse, Enggasse, Auricher Straße (teilweise), Spitalstraße, Neue Gasse	350
Zone Vaihingen an der Enz 1000	
1400 Wohngebiete	
1401 Am Wolfsberg, Tannenweg, Salzkackerstraße, Ziegelgartenstraße, Ulmenweg, Rotkleeweg, Rosmarinweg, Salbelweg, Lärchenweg, Birkenweg, Buchenweg, Ahornweg	430
1402 Zappelstraße, Goethestraße (teilweise), Jakob-Redwitz-Weg, Unter den Weingärten, Kehlstraße (teilweise), An der Schelmenhalde, Heiligkreuzstraße, Bismarckstraße (teilweise)	450
1403 Goethestraße (teilweise), Eichendorffstraße, Lessingstraße, Schwabstraße, Gerokstraße (teilweise), Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Kehlstraße (teilweise), Nebenstraße	510
1404 Gerokstraße (teilweise), Im Rötchenhart, Fontaneweg, Hebelweg (teilweise), Herderweg (teilweise), Rilkeweg, Hesseweg, Heineweg, Brechtweg	540
1405 Friedrich-Kraut-Straße, Aschmannstraße, Graf-Gotfried-Straße, Conzbruchstraße, Königsberger Straße, Breslauer Straße, Steinbeisstraße (teilweise), Marienburger Straße (teilweise), Steinhaldenweg, Andreaestraße (teilweise), Machtollstraße, Dietmannstraße	390
1406 Schlossbergstraße, Steinbeisstraße (teilweise), Iglauer Straße, Kolberger Straße, Zhalmer Straße, Andreaestraße (teilweise), Grabenstraße (teilweise), Volksschulweg	350
1407 Alter Postweg	350
1408 Kurt-Schumacher-Straße, Közeger Straße, Lilo-Herrmann-Ring, Carl-Goerdeler-Straße	450
1409 Auricher Straße (teilweise)	320
1410 Rohbauland "Leimengrube"	290
1500 Außenbereich (ohne Aufwuchs)	
1501 Hofraumabgrenzung, Aussiedlerhof, Wohnbebauung im Außenbereich	25
1502 Wirtschaftsgebäude im Außenbereich (Ställe, Schuppen, Scheunen, Scheun)	7
1503 Gewerblich genutzte Gebäude im Außenbereich	50
1510 Ackerland	4,80
1511 Grünland	3,50
1512 Baumwiese	2,75
1513 Weinberg	2,50
1514 Wald	1,00
1515 Unland	0,40
1521 Kleingärten	15,00
1522 Bürgergärten "Kopfwiesen"	20,00
1600 Sonstige Sondergebiete	
1601 Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr,...)	40
1602 Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen, Parks, Spielplätze,...)	13
1603 Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Freibad, Wertstoffhof,...)	20