

Gemeinsamer Gutachterausschuss Böblingen und Schönbuchgemeinden

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Steinbebrunn rot = Referenzzone

Steinbebrunn BESCHLUSS

GENU Zone Nr. BRW 01.01.2023 ENTW BEIT NUTA ERGNUTA GFZ WGFZ FLAE BALUW VERF BEM BRZNAME Dr. Koch 01.01.2023 Begründung 2023

BRW 01.01.2023	%Änderung 2022 -> 2023	nach Anpassung! ZBV 01.01.2022	Dr. Koch 01.01.2022	Begründung 2022	BRW 31.12.2020	%Änderung 2020 -> 2022	BRW 31.12.2018	BRW Zone 2018									
1590 1001	550,00 €/m²	B	1	WR	EFH	0,7	0,9	o	550,00 €/m²	550,00 €/m²	0%	550,00 €/m²	EFH/DH-Wohngebiet, Bebauung aus den 1960er-70er Jahren überwiegend, teilw. FD, Erschließung ordentlich, Nähe Wald, leicht hängig, sehr gute Wohnlage	500,00 €/m²	10%	430,00 €/m²	WA-II
1590 1002	540,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	540,00 €/m²	540,00 €/m²	0%	540,00 €/m²	EFH-Wohngebiet, Bebauung 1950/60er Jahre, im östlichen Bereich 2000er Jahre, eben, ruhige Wohnlage, ordentliche, im neuen Bereich schmale Erschließung, Nähe zu Grün, gute Wohnlage	500,00 €/m²	8%	430,00 €/m²	M-II
1590 1003	520,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o/a	520,00 €/m²	520,00 €/m²	0%	520,00 €/m²	500,00 €/m²	13%	400,00 €/m²	WA	
1590 1004	500,00 €/m²	B	1	WA	MFH	1,1	1,3	o/a	500,00 €/m²	500,00 €/m²	0%	500,00 €/m²	500,00 €/m²	0%	430,00 €/m²	M-II	
1590 1005	570,00 €/m²	B	1	WA		0,7	0,9	o	570,00 €/m²	570,00 €/m²	0%	570,00 €/m²	500,00 €/m²	14%	430,00 €/m²	M-II, WA	
1590 1006	570,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	570,00 €/m²	570,00 €/m²	0%	570,00 €/m²	500,00 €/m²	14%	500,00 €/m²	M-II-B	
1590 1007	600,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	600,00 €/m²	600,00 €/m²	0%	560,00 €/m²	580,00 €/m²	7%	470,00 €/m²	WA	
1590 1008	580,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,6	0,8	o	580,00 €/m²	580,00 €/m²	0%	580,00 €/m²	560,00 €/m²	4%	410,00 €/m²	WA	
1590 1009	590,00 €/m²	B	1	WA		0,8	1,0	o	590,00 €/m²	590,00 €/m²	0%	590,00 €/m²	560,00 €/m²	5%	410,00 €/m²	WA, WB	
1590 1010	540,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,6	0,8	o	540,00 €/m²	540,00 €/m²	0%	540,00 €/m²	560,00 €/m²	-2%	410,00 €/m²	WB	
1590 1011	560,00 €/m²	B	1	WA		0,7	0,9	o	560,00 €/m²	560,00 €/m²	0%	560,00 €/m²	500,00 €/m²	12%	430,00 €/m²	WA, MD	
1590 1012	700,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	700,00 €/m²	700,00 €/m²	0%	700,00 €/m²	700,00 €/m²	0%	530,00 €/m²	WA 0,6/0,8	
1590 1013	670,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,5	0,7	o	670,00 €/m²	670,00 €/m²	0%	670,00 €/m²	630,00 €/m²	6%	530,00 €/m²	WA 0,6	
1590 1014	670,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	670,00 €/m²	670,00 €/m²	0%	670,00 €/m²	630,00 €/m²	6%	530,00 €/m²	WA 0,6	
1590 1015	580,00 €/m²	B	1	WA	EFH	0,7	0,9	o	580,00 €/m²	580,00 €/m²	0%	560,00 €/m²	400,00 €/m²	45%	400,00 €/m²	WA 0,6	
1590 1050	260,00 €/m²	E		W					270,00 €/m²	270,00 €/m²	0%	280,00 €/m²	Bauerwartungsland, Darstellung im FNP, Städtebaulicher Entwurf vorhanden, kein PR bisher, deuktiv: 700 €/m² (1012), 200 €/m² EBK, 1=35%, 5 Jahre, 3% + 280 €/m² Umgebung; Altort 280 €/m² (E/W), Holzgeringen 250 €/m² (E/W), Waldenbuch 250-300 €/m² (E/W)	#DNV/01			
1590 1051	15,00 €/m²	E		W					15,00 €/m²	15,00 €/m²	0%	15,00 €/m²	Bauerwartungsland, Darstellung im FNP	#DNV/01			
1590 1052	210,00 €/m²	E		W					210,00 €/m²	210,00 €/m²	0%	210,00 €/m²	?	#DNV/01			
1590 2001	520,00 €/m²	B	1	MI		0,8	1,0	o	520,00 €/m²	520,00 €/m²	0%	520,00 €/m²	Nördliche Erweiterung des Ortskerns, entlang früherer Ortsdurchfahrt, heterogene Grundstückszuschnitte, gemischte Nutzung mit EH/Gastronomie, mittlere bis einfache Wohnlage, teilweise überalterte Bausubstanz, städtebauliche Mängel	460,00 €/m²	13%	400,00 €/m²	M-I-0
1590 2002	500,00 €/m²	B	1	MI		1,0	1,2	o/g	500,00 €/m²	500,00 €/m²	0%	500,00 €/m²	Historischer Stadtkern von Steinbebrunn und Randbereiche, überwiegend historische Bebauung, teilw. aus dem 17./18. Jhd., Fachwerkgebäude, teilweise sehr dichte Bebauung, Gebäude vereinzelt saniert, teilweise städtebauliche Missstände, öffentliche Flächen ordentlich, teilw. funktionale Mängel (EZH-Versorgung, teilw. Leerstand EH wegen kleiner Grundflächen und geringer Parkierungsmöglichkeiten), einfache bis mittlere Wohnlage, teilweise Sanierungsgebiet "Ortsmitte II", Anfangs- und Endwerte innerhalb 30-% Schwankung, Vergleich Zentren Umgebung: L.-E.-Stetten 600 €/m² (31.12.2020), Weil i. S. 400 €/m² (31.12.2018), Schönaich 540 €/m² (31.12.2018)	460,00 €/m²	9%	400,00 €/m²	MD-0,8
1590 2003	520,00 €/m²	B	1	MI		0,8	1,0	o	520,00 €/m²	520,00 €/m²	0%	520,00 €/m²	gemischte Nutzung westlich Ortskern, teilweise dörflich geprägt, überwiegend Wohnnutzung, mittlere Wohnlage, Erschließung neu gemischt	500,00 €/m²	4%	430,00 €/m²	WA-I/II, MD-0,8
1590 2050	170,00 €/m²	E		MI					170,00 €/m²	170,00 €/m²	0%	170,00 €/m²	Bauerwartungsland Mischgebiet, im FNP, 1/3 des Mischgebietsbodenrichtwert von 500 €/m²	500,00 €/m²	-66%	430,00 €/m²	WA-I/II, MD-0,8
1590 3001	200,00 €/m²	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	GE-1,6/2,2	
1590 3002	200,00 €/m²	B	1	GE		1,2		o/a	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	GE	
1590 3003	200,00 €/m²	B	1	GE		1,6		o/a	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	200,00 €/m²	0%	200,00 €/m²	GE-1,6/2,2	
1590 3050	80,00 €/m²	E		G					80,00 €/m²	80,00 €/m²	0%	80,00 €/m²	Bauerwartungsland, Darstellung im FNP, Erweiterung Gewerbegebiet; Bsp. KP aus Ebnningen mit Aufstellungsbeschluss, angesetzt 1,3 des GE-80W	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4001	170,00 €/m²	B		GB	BI				170,00 €/m²	170,00 €/m²	0%	170,00 €/m²	Rathaus, Schule, Wertansatz aus vergleichbarer GE-Nutzung (mit 10-20% Abschlag, je nach Lage, Größe der GS, bzw. 1/3 des BRW I. Wohnen (MI 2001 520 €/m² und W 1007 600 €/m² = 190 €/m², Abschlag für Flächegröße (10%))	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4002	170,00 €/m²	B		GB					170,00 €/m²	170,00 €/m²	0%	170,00 €/m²	Umgebung: Holzgeringen 140-170 €/m² (01.01.2022), Waldenbuch 130-170 €/m² (01.01.2022)	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4003	30,00 €/m²	B		GB					30,00 €/m²	30,00 €/m²	0%	30,00 €/m²	Bauhof, s. Wertansatz 4001	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4004	25,00 €/m²	B		SO	WO				25,00 €/m²	25,00 €/m²	25%	25,00 €/m²	Schuppengebiet, Ansatz aus der Umgebung Schönaich KP vorhanden 15 €/m² -> Beschluss: Zone weglassen	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4005	50,00 €/m²	B		SO	WO				50,00 €/m²	50,00 €/m²	0%	50,00 €/m²	Gartenhaubegebiet 13 m² Grundfläche, mind. 700 m² Grundstück	20,00 €/m²	0%	kein BRW	
1590 4006	25,00 €/m²	B		SO					25,00 €/m²	25,00 €/m²	25%	25,00 €/m²	Sondergebiet Wochenendhaubegebiet	50,00 €/m²	0%	kein BRW	
1590 4007	170,00 €/m²	B		GB					170,00 €/m²	170,00 €/m²	0%	170,00 €/m²	Gartenhaubegebiet 6 m² Grundfläche, mind. 300 m² Grundstück	20,00 €/m²	0%	kein BRW	
1590 4008	50,00 €/m²	B		SO	WO				50,00 €/m²	50,00 €/m²	#WERT1	50,00 €/m²	Teilbereich bebaut mit Sporthalle, s. Wertansatz 4001	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4009	170,00 €/m²	B		GB					170,00 €/m²	170,00 €/m²	0%	170,00 €/m²	Sondergebiet Wochenendhaubegebiet	50,00 €/m²	#WERT1	kein BRW	
1590 4050	60,00 €/m²	E		GB					60,00 €/m²	60,00 €/m²	0%	60,00 €/m²	B-Plan "Seestraße/ Schäfleswiese" -> Festsetzung als Gemeinbedarffläche, BRW aus vergleichbaren Bienenzone (Zone 4001, 4002) abgeleitet	60,00 €/m²	0%	60,00 €/m²	Neu 01.01.2023: Planungsrechtliche Änderung
1590 4051	60,00 €/m²	E		GB					60,00 €/m²	60,00 €/m²	0%	60,00 €/m²	Bauerwartungsland, Darstellung im FNP, Standort Feuerwehr geplant, Wertansatz wie Zone 2050 (1/3 des GE-BRW)	kein BRW	#WERT1	kein BRW	
1590 4052	60,00 €/m²	E		GB					60,00 €/m²	60,00 €/m²	0%	60,00 €/m²	Bauerwartungsland, Darstellung im FNP, Kinderbetreuung, s. Wertansatz Zone 4050 (1/3 des GE-BRW)	kein BRW	#WERT1	kein BRW	

Steinenbronn													BESCHLUSS				%				%							
GENU Zone Nr.	BRW 01.01.2023	ENTW	BEIT	NUTA	ERGNUTA	GFZ	WGFZ	FLAE	BAUW	VERF	BEM	BRZNAME	Dr. Koch 01.01.2023		Begründung 2023		BRW 01.01.2022	%Änderung 2022 -> 2023		nach Anpassung!		Dr. Koch 01.01.2022	Begründung 2022	BRW 31.12.2020	%Änderung 2020 -> 2022		BRW 31.12.2018	BRW Zone 2018
													Dr. Koch 01.01.2023	Begründung 2023	BRW 01.01.2022	2022 -> 2023		ZBV 01.01.2022	Dr. Koch 01.01.2022	BRW 31.12.2020	2020 -> 2022							
1590	5001	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				Mittelwert nach Ausscheiden von Ausreißern: 2,4 €/m³ (n = 6, Problematik mit Zuweisung der Nutzungsart); Vergleich Umgebung (Weil im Schönbuch 3,50 €/m³ - 6,90 €/m³, überw. 5,20 €/m³ [31.12.2018]; Schönau 3,50 €/m³ [31.12.2018]; Steinenbronn 4,50 €/m³ [31.12.2018]; L-E-Stetten 12 €/m³ [31.12.2020])	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5002	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5003	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5004	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5005	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5006	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5007	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	5008	4,50 €/m³	LF	A									4,50 €/m³				4,50 €/m³	0%				s. o.	4,50 €/m³	0%		Kein BRW		
1590	6001	3,00 €/m³	LF	GR									3,00 €/m³				3,00 €/m³	0%				Mittelwert nach Ausscheiden von Ausreißern: 2,4 €/m³ (n = 6, Zuweisung Art der Nutzung nicht gegeben); Vergleich Umgebung: Schönau 2,50 €/m³ [31.12.2022]; Steinenbronn 3,00 €/m³ [31.12.2020]; L-E-Stetten 2,50 €/m³ - 6,00 €/m³ [31.12.2020])	3,00 €/m³	0%		Kein BRW		