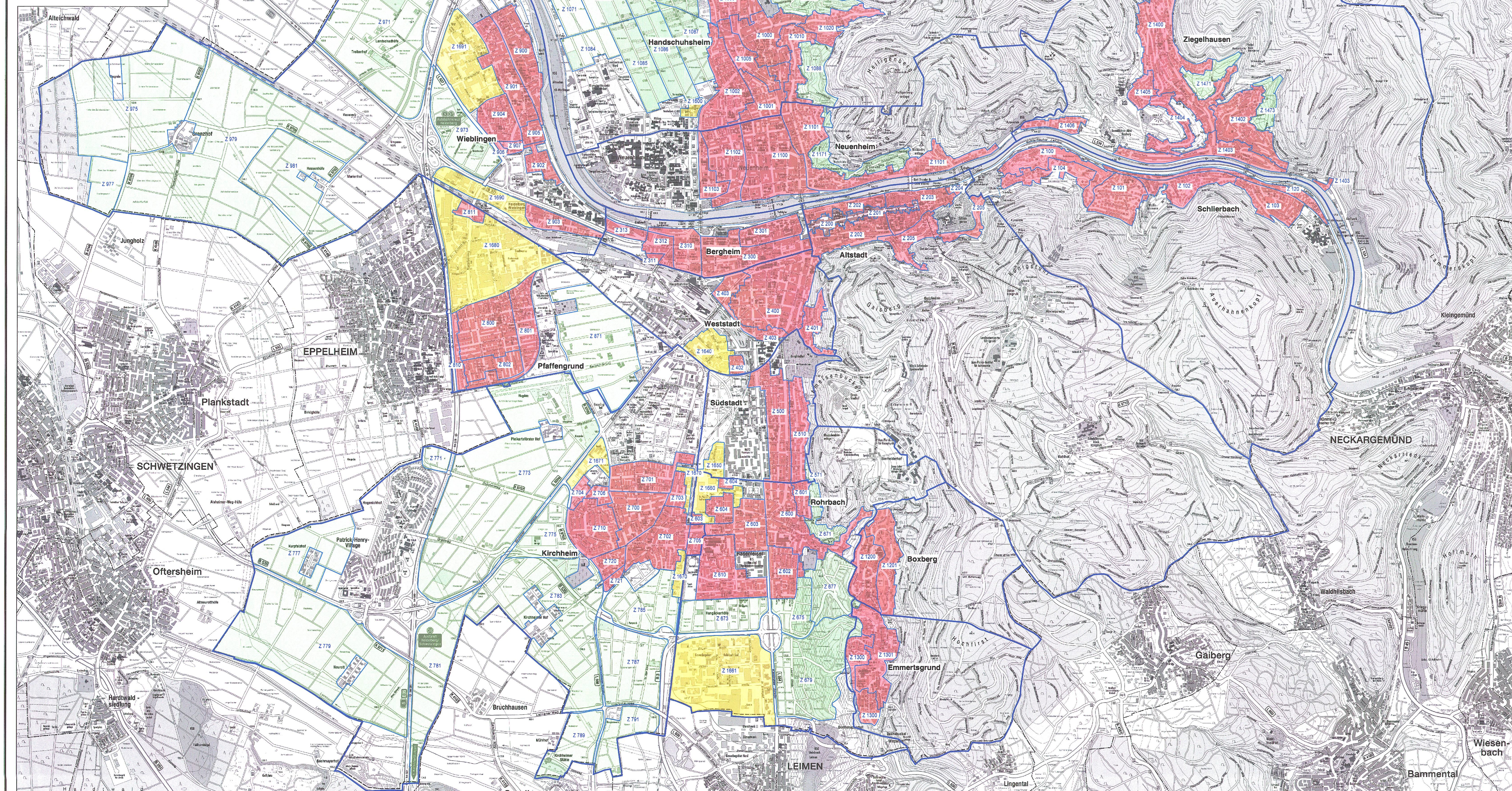


- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Sonstige gewerbliche Nutzung
- Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe
- Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße

VEREINFÄCHTUNGSMÄßIG NUR MIT ZUSTIMMUNG DER STADT HEIDELBERG



### Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen bei der Stadt Heidelberg

Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2011

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Vielzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist gebogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für unbefestigte erschließungsfähiges Bauland (Wohnbauflächen, Gewerbeflächen oder Landwirtschaftliche Flächen). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind in besonderen Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, wenn die Grundstücke unbefestigt waren.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der durchschnittlichen Grundstücksqualität der entsprechenden Richtwertzone bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Solche Abweichungen sind alle wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundzustand.

Der Bodenrichtwert ist an die durchschnittliche baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfäche über 800 m²) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466) gebunden. Die Art der baulichen Nutzung gilt zusätzlich für Flächen typischer Bebauung.

Aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sowie den sie beschreibenden Attributen können keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauabfertigung oder den Baugewerkschaften abgeleitet werden.

Die Richtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), der Immobilienvermittlungsgesetzverordnung in der Fassung vom 15.05.2010 (BGBl. I S. 639) und gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (GBl. Ba-WV, S. 541) zuletzt geändert am 15.02.2005 (GBl. Ba-WV, S. 167), durch den Gutachterausschuss ermittelt und am höchsten festzulegenden Wert.

Die Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Heidelberg erfolgt. Die Bodenrichtwertkarte 111 liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Galgenberg 7, Zimmer 307, und im Technischen Bürgeramt, Prinz Carl, Kommandt 1, zur Einsicht offen. Die Bodenrichtwerte sind auch im Internet unter [www.heidelberg.de/gutachterausschuss](http://www.heidelberg.de/gutachterausschuss) einzusehen.  
Heidelberg, den 08. April 2011

gez. Manfred Ruf  
Vorsitzender

- Legende:**
- Z 510 Nummer der Richtwertzone
  - GFZ Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfäche über 800 m²)
  - Entfällt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen
  - Wohnbauflächen
  - Gewerbeflächen
  - Landwirtschaftliche Flächen
  - Sonstige gewerbliche Nutzung
  - EHB Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfäche über 800 m²)
  - GE Sonstige gewerbliche Nutzung
  - GHWHG Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße
- Regelungen bei einer Grundstückstiefe ab 50 Meter:
- Für weitere Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, bei denen der Ertragsanteil des Wohnens überwiegt, gilt ab einer Tiefe von 50 m (gemessen ab Hauptstraße) der Bodenrichtwert der angrenzenden niedrigeren Richtwertzone.
- Überwägt der Ertragsanteil des Gewerbes, ist die Gebäude- und sein Grundstückskennzeichen dem Bodenrichtwert der Hauptstraße zuzurechnen. In Grenzfällen wird empfohlen, eine schriftliche Bodenverkaufsuntersuchung oder ein Gutachten beim Gutachterausschuss zu beantragen.

Stadtteil	Zonen-Nr.	Zonenbezeichnung	Wert in €/m²	GFZ
Schleibach	100	West	390	0,5
	101	Mitte-West	390	0,5
	102	Mitte-Ost	360	0,5
	103	Ost	320	0,5
Altstadt	120	Schreibacher Landstraße	150	0,8
	200	Obere Hauptstraße (GHWHG)	3.600	2,5
	201	Mittlere Hauptstraße (GHWHG)	2.700	2,5
	202	Vorstadt	1.300	2,0
Berghheim	300	Ost	710	1,0
	301	Mitte	750	1,0
	310	Westlich der Mittermaierstraße	600	1,0
	311	Blücherstraße	500	1,2
Weststadt	400	Ebene	890	1,5
	401	Hanglage	700	0,5
	402	Ehemalige Stadtgränze	500	1,2
	403	Ebene-Randlage	750	1,5
Südstadt	500	Ebene	510	0,7
	510	Hanglagen	600	0,8
	600	Mitte-Ost	440	0,8
	601	Hanglage Nord	540	0,8
Rohrbach	602	Gewann Süd	480	0,8
	603	Mitte-West	460	0,8
	604	Quartier am Turm	490	1,0
	610	Kopfbau	310	0,8
Kirchheim	700	Mitte	330	0,8
	701	Nord	380	0,8
	702	Ost	310	0,8
	703	Fransesgewann	360	0,8
Pfaffengrund	704	Im Bieth	550	0,8
	705	Waldhillsbach	240	0,8
	706	Im Hellenbühl	310	1,0
	710	West	460	0,8
Südwest	720	Am Dorf Nord	460	0,8
	721	Am Dorf Süd	400	0,8
	800	Mitte	330	0,6
	801	Ost	300	0,6
Rohrbach	802	Süd	300	0,6
	810	Entlang der Autobahn	190	0,6
	811	Wellingenswann	200	0,6

Zone-Nr.	Gewann	Wert in €/m²	Zone-Nr.	Gewann	Wert in €/m²
571	Kirchheim (Fortsetzung)	310	877	Wellingenswann (Fortsetzung)	190
572	Im Gagenen, im Sand.	300	878	Handschuhsheim (Fortsetzung)	13
573	Im Sandgärten.	300	879	Auenrain, Berg, Eisenloch.	14
574	Im Sandgärten, Nordost.	300	880	Im Sandgärten, West.	17
575	Im Sandgärten, Süd.	300	881	Im Sandgärten, Südost.	17
576	Im Sandgärten, Südwest.	300	882	Im Sandgärten, Südwest.	17
577	Im Sandgärten, Südwest.	300	883	Im Sandgärten, Südwest.	17
578	Im Sandgärten, Südwest.	300	884	Im Sandgärten, Südwest.	17
579	Im Sandgärten, Südwest.	300	885	Im Sandgärten, Südwest.	17
580	Im Sandgärten, Südwest.	300	886	Im Sandgärten, Südwest.	17
581	Im Sandgärten, Südwest.	300	887	Im Sandgärten, Südwest.	17
582	Im Sandgärten, Südwest.	300	888	Im Sandgärten, Südwest.	17
583	Im Sandgärten, Südwest.	300	889	Im Sandgärten, Südwest.	17
584	Im Sandgärten, Südwest.	300	890	Im Sandgärten, Südwest.	17
585	Im Sandgärten, Südwest.	300	891	Im Sandgärten, Südwest.	17
586	Im Sandgärten, Südwest.	300	892	Im Sandgärten, Südwest.	17
587	Im Sandgärten, Südwest.	300	893	Im Sandgärten, Südwest.	17
588	Im Sandgärten, Südwest.	300	894	Im Sandgärten, Südwest.	17
589	Im Sandgärten, Südwest.	300	895	Im Sandgärten, Südwest.	17
590	Im Sandgärten, Südwest.	300	896	Im Sandgärten, Südwest.	17
591	Im Sandgärten, Südwest.	300	897	Im Sandgärten, Südwest.	17
592	Im Sandgärten, Südwest.	300	898	Im Sandgärten, Südwest.	17
593	Im Sandgärten, Südwest.	300	899	Im Sandgärten, Südwest.	17
594	Im Sandgärten, Südwest.	300	900	Im Sandgärten, Südwest.	17
595	Im Sandgärten, Südwest.	300	901	Im Sandgärten, Südwest.	17
596	Im Sandgärten, Südwest.	300	902	Im Sandgärten, Südwest.	17
597	Im Sandgärten, Südwest.	300	903	Im Sandgärten, Südwest.	17
598	Im Sandgärten, Südwest.	300	904	Im Sandgärten, Südwest.	17
599	Im Sandgärten, Südwest.	300	905	Im Sandgärten, Südwest.	17
600	Im Sandgärten, Südwest.	300	906	Im Sandgärten, Südwest.	17
601	Im Sandgärten, Südwest.	300	907	Im Sandgärten, Südwest.	17
602	Im Sandgärten, Südwest.	300	908	Im Sandgärten, Südwest.	17
603	Im Sandgärten, Südwest.	300	909	Im Sandgärten, Südwest.	17
604	Im Sandgärten, Südwest.	300	910	Im Sandgärten, Südwest.	17
605	Im Sandgärten, Südwest.	300	911	Im Sandgärten, Südwest.	17
606	Im Sandgärten, Südwest.	300	912	Im Sandgärten, Südwest.	17
607	Im Sandgärten, Südwest.	300	913	Im Sandgärten, Südwest.	17
608	Im Sandgärten, Südwest.	300	914	Im Sandgärten, Südwest.	17
609	Im Sandgärten, Südwest.	300	915	Im Sandgärten, Südwest.	17
610	Im Sandgärten, Südwest.	300	916	Im Sandgärten, Südwest.	17
611	Im Sandgärten, Südwest.	300	917	Im Sandgärten, Südwest.	17
612	Im Sandgärten, Südwest.	300	918	Im Sandgärten, Südwest.	17
613	Im Sandgärten, Südwest.	300	919	Im Sandgärten, Südwest.	17
614	Im Sandgärten, Südwest.	300	920	Im Sandgärten, Südwest.	17
615	Im Sandgärten, Südwest.	300	921	Im Sandgärten, Südwest.	17
616	Im Sandgärten, Südwest.	300	922	Im Sandgärten, Südwest.	17
617	Im Sandgärten, Südwest.	300	923	Im Sandgärten, Südwest.	17
618	Im Sandgärten, Südwest.	300	924	Im Sandgärten, Südwest.	17
619	Im Sandgärten, Südwest.	300	925	Im Sandgärten, Südwest.	17
620	Im Sandgärten, Südwest.	300	926	Im Sandgärten, Südwest.	17
621	Im Sandgärten, Südwest.	300	927	Im Sandgärten, Südwest.	17
622	Im Sandgärten, Südwest.	300	928	Im Sandgärten, Südwest.	17
623	Im Sandgärten, Südwest.	300	929	Im Sandgärten, Südwest.	17
624	Im Sandgärten, Südwest.	300	930	Im Sandgärten, Südwest.	17
625	Im Sandgärten, Südwest.	300	931	Im Sandgärten, Südwest.	17
626	Im Sandgärten, Südwest.	300	932	Im Sandgärten, Südwest.	17
627	Im Sandgärten, Südwest.	300	933	Im Sandgärten, Südwest.	17
628	Im Sandgärten, Südwest.	300	934	Im Sandgärten, Südwest.	17
629	Im Sandgärten, Südwest.	300	935	Im Sandgärten, Südwest.	17
630	Im Sandgärten, Südwest.	300	936	Im Sandgärten, Südwest.	17
631	Im Sandgärten, Südwest.	300	937	Im Sandgärten, Südwest.	17
632	Im Sandgärten, Südwest.	300	938	Im Sandgärten, Südwest.	17
633	Im Sandgärten, Südwest.	300	939	Im Sandgärten, Südwest.	17
634	Im Sandgärten, Südwest.	300	940	Im Sandgärten, Südwest.	17
635	Im Sandgärten, Südwest.	300	941	Im Sandgärten, Südwest.	17
636	Im Sandgärten, Südwest.	300	942	Im Sandgärten, Südwest.	17
637	Im Sandgärten, Südwest.	300	943	Im Sandgärten, Südwest.	17
638	Im Sandgärten, Südwest.	300	944	Im Sandgärten, Südwest.	17
639	Im Sandgärten, Südwest.	300	945	Im Sandgärten, Südwest.	17
640	Im Sandgärten, Südwest.	300	946	Im Sandgärten, Südwest.	17
641	Im Sandgärten, Südwest.	300	947	Im Sandgärten, Südwest.	17
642	Im Sandgärten, Südwest.	300	948	Im Sandgärten, Südwest.	17
643	Im Sandgärten, Südwest.	300	949	Im Sandgärten, Südwest.	17
644	Im Sandgärten, Südwest.	300	950	Im Sandgärten, Südwest.	17
645	Im Sandgärten, Südwest.	300	951	Im Sandgärten, Südwest.	17
646	Im Sandgärten, Südwest.	300	952	Im Sandgärten, Südwest.	17
647	Im Sandgärten, Südwest.	300	953	Im Sandgärten, Südwest.	17
648	Im Sandgärten, Südwest.	300	954	Im Sandgärten, Südwest.	17
649	Im Sandgärten, Südwest.	300	955	Im Sandgärten, Südwest.	17
650	Im Sandgärten, Südwest.	300	956	Im Sandgärten, Südwest.	17
651	Im Sandgärten, Südwest.	300	957	Im Sandgärten, Südwest.	17
652	Im Sandgärten, Südwest.	300	958	Im Sandgärten, Südwest.	17
653	Im Sandgärten, Südwest.	300	959	Im Sandgärten, Südwest.	17
654	Im Sandgärten, Südwest.	300	960	Im Sandgärten, Südwest.	17
655	Im Sandgärten, Südwest.	300	961	Im Sandgärten, Südwest.	17
656	Im Sandgärten, Südwest.	300	962	Im Sandgärten, Südwest.	17
657	Im Sandgärten, Südwest.	300	963	Im Sandgärten, Südwest.	17
658	Im Sandgärten, Südwest.	300	964	Im Sandgärten, Südwest.	17
659	Im Sandgärten, Südwest.	300	965	Im Sandgärten, Südwest.	17
660	Im Sandgärten, Südwest.	300	966	Im Sandgärten, Südwest.	17
661	Im Sandgärten, Südwest.	300	967	Im Sandgärten, Südwest.	17
662	Im Sandgärten, Südwest.	300	968	Im Sandgärten, Südwest.	17
663	Im Sandgärten, Südwest.	300	969	Im Sandgärten, Südwest.	17
664	Im Sandgärten, Südwest.	300	970	Im Sandgärten, Südwest.	17
665	Im Sandgärten, Südwest.	300	971	Im Sandgärten, Südwest.	17
666	Im Sandgärten, Südwest.	300	972	Im Sandgärten, Südwest.	17
667	Im Sandgärten, Südwest.	300	973	Im Sandgärten, Südwest.	17
668	Im Sandgärten, Südwest.	300	974	Im Sandgärten, Südwest.	17
669	Im Sandgärten, Südwest.	300	975	Im Sandgärten, Südwest.	17
670	Im Sandgärten, Südwest.	300	976	Im Sandgärten, Südwest.	17
671	Im Sandgärten, Südwest.	300	977	Im Sandgärten, Südwest.	17
672	Im Sandgärten, Südwest.	300	978	Im Sandgärten, Südwest.	17
673	Im Sandgärten, Südwest.	300	979	Im Sandgärten, Südwest.	17
674	Im Sandgärten, Südwest.	300	980	Im Sandgärten, Südwest.	17
675	Im Sandgärten, Südwest.	300	981	Im Sandgärten, Südwest.	17
676	Im Sandgärten, Südwest.	300	982	Im Sandgärten, Südwest.	17
677	Im Sandgärten, Südwest.	300	983	Im Sandgärten, Südwest.	17
678	Im Sandgärten, Südwest.	300	984	Im Sandgärten, Südwest.	17
679	Im Sandgärten, Südwest.	300	985	Im Sandgärten, Südwest.	17
680	Im Sandgärten, Südwest.	300	986	Im Sandgärten, Südwest.	17
681	Im Sandgärten, Südwest.	300	987	Im Sandgärten, Südwest.	17
682	Im Sandgärten, Südwest.	300	988	Im Sandgärten, Südwest.	17
683	Im Sandgärten, Südwest.	300	989	Im Sandgärten, Südwest.	17
684	Im Sandgärten, Südwest.	300	990	Im Sandgärten, Südwest.	17
685	Im Sandgärten, Südwest.	300	991	Im Sandgärten, Südwest.	17
686	Im Sandgärten, Südwest.	300	992	Im Sandgärten, Südwest.	17
687	Im Sandgärten, Südwest.	300	993	Im Sandgärten, Südwest.	17
688	Im Sandgärten, Südwest.	300	994	Im Sandgärten, Südwest.	17
689	Im Sandgärten, Südwest.	300	995	Im Sandgärten, Südwest.	17
690	Im Sandgärten, Südwest.	300	996	Im Sandgärten, Südwest.	17
691	Im Sandgärten, Südwest.	300	997	Im Sandgärten, Südwest.	17
692	Im Sandgärten, Südwest.	300	998	Im Sandgärten, Südwest.	17
693	Im Sandgärten, Südwest.	300	999	Im Sandgärten, Südwest.	17
694	Im Sandgärten, Südwest.	300	1000	Im Sandgärten, Südwest.	17