

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

## Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2011

Der **Bodenrichtwert** ist der **durchschnittliche Lagewert des Bodens** für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für unbebautes erschließungsbeitragsfreies Bauland (Wohnbauflächen), Gewerbefläche oder Landwirtschaftsfläche. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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 Grundstücksgestalt.

**Der Bodenrichtwert ist an die durchschnittliche baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) **gebunden**. Die Art der baulichen Nutzung gilt pauschal für Flächen typischer Bebauung.

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

Die Richtwerte sind gemäß den §§ 193 und 196 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), der Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I. S. 639) und gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (GBl. Ba-Wü S. 541) zuletzt geändert am 15.02.2005 (GBl. Ba-Wü S. 167), durch den Gutachterausschuss ermittelt und am heutigen Tag beschlossen worden.

Die Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Heidelberg erfolgt. Die Bodenrichtwertkarte 2011 liegt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Gaisbergstr. 7, Zimmer 307, und im Technischen Bürgeramt, Prinz Carl, Kornmarkt 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

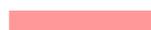
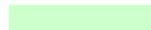
gez. Manfred Ruf

Vorsitzender

### Legende:

**Z 530** Nummer der Richtwertzone

**GFZ** Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO (GFZ-Spanne: +/- 0,2).  
Entfällt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen

	Wohnbauflächen		Richtwertgrenze
	Landwirtschaftliche Flächen		Stadtteilgrenze
	Gewerbeflächen		Stadtgrenze

**EHB** Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>)

**GE** Sonstige gewerbliche Nutzung

**GH/WGH** Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße

#### Regelungen bei einer Grundstückstiefe ab 50 Meter

Für weitere Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, bei denen der Ertragswertanteil des Wohnens überwiegt, gilt ab einer Tiefe von 50 m (gemessen ab Hauptstraße) der Bodenrichtwert der angrenzenden niedrigeren Richtwertzone.

Überwiegt der Ertragswertanteil des Gewerbes, ist das Gebäude und sein Grundstücksanteil dem Bodenrichtwert der Hauptstraße zuzurechnen.

In Grenzfällen wird empfohlen, eine schriftliche Bodenwertauskunft oder ein Gutachten beim Gutachterausschuss zu beantragen.

**Wohnbauflächen**

Stadtteil	Zonen Nr.	Zonenbezeichnung	Wert in €/m <sup>2</sup>	GFZ
Schlierbach	100	West	390	0,5
	101	Mitte-West	390	0,5
	102	Mitte-Ost	360	0,5
	103	Ost	320	0,5
	104	Schloss-Wolfsbrunnenweg (bis Klingelhüttenweg)	450	0,4
	120	Schlierbacher Landstraße	150	0,8
Altstadt	200	Vordere Hauptstraße (GH/WGH)	3.600	2,5
	201	Mittlere Hauptstraße (GH/WGH)	2.700	2,5
	202	Voraltstadt	1.300	2,0
	203	Kernaltstadt	2.000	2,5
	204	Am Hackteufel	1.200	2,0
	205	Schlossberg	600	0,5
Bergheim	300	Ost	710	1,0
	301	Altklinikum	760	1,0
	310	Westlich der Mittermaierstraße	600	1,0
	311	Blücherstraße	500	1,2
	312	Westlich der Emil-Maier-Straße	540	1,0
	313	Neckarspitze	500	0,8
Weststadt	400	Ebene	890	1,5
	401	Hanglage	700	0,6
	402	Ehemalige Stadtgärtnerei	500	1,2
	403	Ebene-Randlage	760	1,5
Südstadt	500	Ebene	510	0,7
	510	Hanglagen	600	0,6
Rohrbach	600	Mitte-Ost	440	0,8
	601	Hanglage Nord	540	0,6
	602	Gewann See	480	0,8
	603	Mitte-West	460	0,8
	604	Quartier am Turm	490	1,0
	610	Hasenleiser	330	0,8
Kirchheim	700	Mitte	350	0,8
	701	Nord	380	0,8
	702	Ost	330	0,8
	703	Franzosengewann	360	0,8
	704	Im Bieth	550	0,8
	705	Höllenstein	260	0,8
	706	Im Hüttenbühl	310	1,0
	710	West	460	0,8
	720	Am Dorf-Nord	460	0,8
	721	Am Dorf-Süd	400	0,8
Pfaffengrund	800	Mitte	330	0,6
	801	Ost	300	0,6
	802	Süd	330	0,8
	810	Entlang der Autobahn	190	0,6
	811	Wellengewann	200	0,6

Stadtteil	Zonen Nr.	Zonenbezeichnung	Wert in €/m <sup>2</sup>	GFZ
Wieblingen	900	Ost	350	0,7
	901	Mitte	330	0,7
	902	Süd	340	0,7
	903	Ochsenkopf	340	0,7
	904	West	360	0,7
	905	Mitte-Süd	330	0,8
	906	Schollengewann I	300	0,8
	907	Schollengewann II	350	1,2
Handschuhsheim	1000	Mitte	800	0,8
	1001	Süd	1.000	0,8
	1002	Süd-West	890	0,8
	1003	Nord	790	0,8
	1004	Fritz-Frey-Straße	600	1,2
	1005	Mitte-West	750	1,0
	1010	Hanglage	950	0,6
	1020	Mühlthal / Im Neulich	660	0,6
Neuenheim	1100	Mitte	1.150	0,8
	1101	Ost	1.220	0,8
	1102	West	1.200	0,8
	1103	Berliner Straße	1.000	1,0
Boxberg	1200	Einfamilienhäuser	250	0,7
	1201	Mehrfamilienhäuser	250	1,0
Emmertgrund	1300	Einfamilienhäuser	160	0,8
	1301	Mehrfamilienhäuser	160	1,2
Ziegelhausen	1400	Mitte	300	0,6
	1401	Peterstal	270	0,6
	1402	Hanglage-Ost	340	0,6
	1403	Am Neckar (incl. Haaf'sche Fabrik)	300	0,6
	1404	Büchsenacker	330	0,6
	1405	Köpfel	360	0,6
	1406	Am Wingertsberg	450	0,6
Gewerbeflächen	1600	Handschuhsheim - Technologiepark	340	-
	1601	Handschuhsheim - Nord	220	300
	1640	Weststadt	250	-
	1650	Südstadt - Bosseldorn	200	300
	1660	Rohrbach - Ehem. Waggonfabrik Fuchs	200	300
	1661	Rohrbach - Rohrbach-Süd	220	300
	1670	Kirchheim - Hardtstraße	200	-
	1671	Kirchheim - Im Bieth	230	300
	1680	Pfaffengrund - Nord	200	300
	1690	Wieblingen - Rittel	220	300
	1691	Wieblingen - West	200	300
1692	Wieblingen - Nord	190	-	

**Landwirtschaftliche Flächen**

Zone-Nr. Gewann	Wert in €/m <sup>2</sup>
<b>Südstadt</b>	
<b>571</b>	<b>25</b>
Steinenkreuz	
<b>Rohrbach</b>	
<b>671</b>	<b>14</b>
Eisberg, Hofweinberg, Müllenberg	
<b>673</b>	<b>12</b>
Dohläcker, Grund, Hagellach, Hagellach über der Bahn, Hangäcker, Sandhäuser Weg, Sauäcker	
<b>675</b>	<b>12</b>
Bächelt, Gabels, Langemorgen, Leimerweg, Schleifweg, Waißen (Süd)	
<b>677</b>	<b>14</b>
Blöckert, Burg, Ebertsrot, Gaisberg, Götzenberg, Schüttelkopf, Waißen (Nord)	
<b>679</b>	<b>11</b>
Emmertgrund, Grimmenberg, Keßler, Klamm, Kossenbittel, Langgewann, Massenberg, Münchberg, Neurott, Obere Unrechtshelden, Pfehlig, Schrecken, Staig, Untere Unrechtshelden, Wolzel	
<b>Kirchheim</b>	
<b>771</b>	<b>8</b>
Eppelheimer Neurott	
<b>773</b>	<b>6</b>
Auf die Schwetzinger Bahn, Auf die Speyerer Straße, Bei den 31 Morgen, Kiesgrube, Ofersheimer Weg links, Ofersheimer Weg rechts, Stöckig 1. - 6. Gewinn, Waldäcker	
<b>775</b>	<b>9</b>
Glockenzehnten, Lange Liß, Loosenloch, Stücker(weg)gewann	
<b>777</b>	<b>7</b>
Plankstadter Schlag	
<b>779</b>	<b>6</b>
Altneurott, Brunnenschlag, Dachsbau, Dornschlag Eicheläcker, Kälberschlag, Kieslochäcker, Kieslochs Schlag, Rote Heck	
<b>781</b>	<b>6</b>
An der alten Speyrer Straße, Waldspitzen	

Zone-Nr. Gewann	Wert in €/m <sup>2</sup>
<b>Kirchheim (Fortsetzung)</b>	
<b>783</b>	<b>8</b>
Birstäcker, Bruchhauser Wegäcker Heuaue 1. - 3. Gewinn, Kappesbuckel, Kieslochgewann, Kirchhofgewann, Lachenäcker, Linsengewann, Mittelgewann, Sandhäuser Weg rechts, Sechzehn Morgen	
<b>785</b>	<b>12</b>
Hinterer Hagellach, Leimer Wegäcker, Lochäcker Seegrund, Vordere Hagellach Wellengarten	
<b>787</b>	<b>8</b>
Hardtäcker 1. Gewinn, Hardtäcker 2. Gewinn, Heuscheuer, Linsenbühl, Sandhäuser Weg links, St. Ilgener Weggewann	
<b>789</b>	<b>5</b>
Kirchheimer Mühle, Mühläcker	
<b>791</b>	<b>6</b>
Speck	
<b>Pfaffengrund</b>	
<b>871</b>	<b>13</b>
Dornbusch, Entenlach, Hinterer Ofersheimer Gewinn, Hundslauf, Ohrläppchen, Pleikartsförster Eck, Schützenhütte Steinhof	
<b>Wieblingen</b>	
<b>971</b>	<b>6</b>
Auf das Kleinfeld (Wieblingen) Auf den Ergelweg, Auf der Malteser Anwand, Bei der Remise, Beim Kiesloch, Beim Krümmen Stein, Die Flurscheide, Die steinige Platte, Große Eichbaumstücke, Grundrain, Hollunderbuckel, Im Viehtrieb, In dem Landschad, In den acht Morgen, In den Vier Steinen, Kleine Eichbaumstücke, Ober der Straße, Schälwald, Schießstand, Schwarze Gewinn, Treiberhof	
<b>973</b>	<b>12</b>
Auf den Sandbuckel, Das Sändel, Halbbatzenäcker, Höllgewann,	

Zone-Nr. Gewann	Wert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wieblingen (Fortsetzung)</b>	
Im Gaigarten, Im Sand, Im Sandwingert, In der Schuhmachergewann	
<b>975</b>	<b>4</b>
Friedhofgewann, Hinter den Zollstockäckern, Hintere Viehtrift, Krautgärten, Lange Schlüsseläcker, Obere Schlüsseläcker, Sandäcker Seelig, Untere Schlüsseläcker, Vordere Viehtrift, Zollstockäcker	
<b>977</b>	<b>4</b>
Hopfungewann, Ober den Krautgärten	
<b>979</b>	<b>5</b>
Alte Rottstücke, Am Rank, Auf das Kleinfeld (Grenzhof), Auf die Heidestücke, Auf die Leimengrube, Beim Hohenlauf, Das Rottfeld, Das Stöckicht, Die neun Morgen, Die Wittweiberstücke, Hinter den 40 Morgen, In den 40 Morgen, Kieslochgewann, Kleine Heidestücke, Mittelgewann, Neugewann, Ober dem Kieslochgewann, Rechts am Grenzhöfer Weg, Steinäcker	
<b>981</b>	<b>6</b>
Am Grenzhöfer Weg, Auf die Grenzhöfer Gemarkung, Auf die Heide, Beim Wald, Große Heidestücke, Hessengärten, In den Grenzhöfer Dosen	
<b>Handschuhsheim</b>	
<b>1071</b>	<b>9</b>
Fennenberger, Ziegelscheuer	
<b>1072</b>	<b>10</b>
Farrwiesenäcker West, Höllenbacherstein	
<b>1073</b>	<b>13</b>
Farrwiesenäcker Ost	
<b>1074</b>	<b>15</b>
Büchem, Spitzäcker	
<b>1075</b>	<b>17</b>
Allmendstücke, Höllenbach	
<b>1076</b>	<b>23</b>
Hillig, Pflänzer	

Zone-Nr. Gewann	Wert in €/m <sup>2</sup>
<b>Handschuhsheim (Fortsetzung)</b>	
<b>1077</b>	<b>13</b>
Auerstein, Berg, Espenloch, Höllenbächel, Neustel, Wilde Roth	
<b>1078</b>	<b>14</b>
Entensee	
<b>1079</b>	<b>17</b>
Schloßäcker	
<b>1080</b>	<b>18</b>
Hasenbaum, Wiesenäcker	
<b>1081</b>	<b>20</b>
Falgen	
<b>1082</b>	<b>19</b>
Bahof, Mühlheimergrund, Steinach, Tiefental, Zapfenberg	
<b>1083</b>	<b>17</b>
Obere Darr, Obere Steinberg, Steinberg	
<b>1084</b>	<b>15</b>
Schänzel	
<b>1085</b>	<b>16</b>
Hühnerstein, Schläuchen	
<b>1086</b>	<b>20</b>
Fischpfad West, Saubad, Steinklinge	
<b>1087</b>	<b>25</b>
Fischpfad Ost, Husarenäcker, Pfadelsäcker	
<b>1088</b>	<b>20</b>
Amselloch, Hinterer Hainsbach, Mittlere Roth, Obere Roth,, Steckelweg, Untere Roth, Vordere Hainsbach	
<b>1089</b>	<b>14</b>
Dallgarten, Dalpen, Untere Darr	
<b>Neuenheim</b>	
<b>1171</b>	<b>60</b>
Ober Mönchberg, Rothenbühl, Unter Linsenbühl, Unter Mönchberg	
<b>Ziegelhausen</b>	
<b>1471</b>	<b>8</b>
Pferchel	
<b>1473</b>	<b>8</b>
Hahnberg	

Die Namen der Gewanne dienen nur als Orientierungshilfe.

Maßgebend sind die Zonengrenzen in der Bodenrichtwertkarte.