

STADT FRIEDRICHSHAFEN

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2019

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gem. § 196 Abs. 1 - 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad zum 31. Dezember 2019 ermittelt. Die Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (nach Baugesetzbuch, BauGB und Kommunalabgabengesetz, KAG) wurden vom Gutachterausschuss in der Sitzung vom 09. Juni 2020 beschlossen.

1. Stadt Friedrichshafen

Stadtteil / Gebiet	Nutzung wGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
000 Friedrichshafen - Mitte		
0010 Stadtkern	MK 3,0	1.800 €/m ²
0011 Friedrichstraße	MK 3,0	1.000 €/m ²
0020 Olgastraße / Schmidstraße	W 0,8	770 €/m ²
0030 Charlottenstraße / Ailingen Straße	M 1,0	620 €/m ²
0040 Schwabstraße / Goethestraße	W 1,0	540 €/m ²
0041 Am Riedlewald	W 0,8	500 €/m ²
0050 Hünistraße / Moltkestraße	W 0,7	520 €/m ²
0060 Eugenstraße / Olgastraße	W 0,8	520 €/m ²
0070 Zeppelin-Werftgelände	GI 1,2	75 €/m ²
001 Friedrichshafen - West		
0110 Albrechtstraße / Sandöschstraße	W 0,7	550 €/m ²
0111 Seemoos	W 0,5	760 €/m ²
0120 Windhag / Niederholzstraße	W 0,7	500 €/m ²
002 Manzell / Spaltenstein		
0210 Manzell	W 0,6	500 €/m ²
0211 Reiterweg / Diamantstraße	W 0,5	600 €/m ²
0220 Stockerholz	W 0,7	490 €/m ²
0230 Spaltenstein	W 0,7	420 €/m ²
0231 Muntenried	W 0,6	510 €/m ²
0240 Fischbach Ortslage	W 0,8	530 €/m ²
0250 Fildenstraße	W 0,6	610 €/m ²

Stadtteil / Gebiet	Nutzung wGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
003 Schnetzenhausen 0310 Ortslage	M 0,8	380 €/m ²
004 Friedrichshafen - Nord 0410 Waggershausen 0420 Jettenhausen / Meistershofen 0430 Asternstraße / Narzissenstraße 0440 Allmannsweiler 0450 Rheinstraße / Donaustraße 0460 Adelheidstraße 0470 Rohrbach	W 0,8 W 0,7 W 0,7 W 0,7 GE 1,2 GE 1,2 GE 1,2	400 €/m ² 430 €/m ² 400 €/m ² 370 €/m ² 130 €/m ² 130 €/m ² 140 €/m ²
005 Friedrichshafen - Ost 0510 Schreienösch / Eberhardstraße 0520 St. Georgen / Kitzenwiese 0530 Seewiesen	W 0,7 W 0,7 W 0,7	500 €/m ² 430 €/m ² 490 €/m ²
006 Raderach 0610 Ortslage	M 0,7	290 €/m ²
007 Ailingen / Berg 0710 Ortslage 0720 Tobelesch 0730 Haldenberg 0731 Ittenhausen 0740 Grötzelstraße / Lohrstraße 0750 Panoramastraße	M 0,8 W 0,7 W 0,5 W 0,5 W 0,7 W 0,5	440 €/m ² 420 €/m ² 460 €/m ² 300 €/m ² 310 €/m ² 380 €/m ²
008 Kluftern 0810 Ortslage 0820 Efrizweiler 0830 Lipbach 0840 Bahnhof Kluftern	W 0,6 W 0,8 W 0,6 GE 1,0	400 €/m ² 350 €/m ² 320 €/m ² 110 €/m ²
009 Ettenkirch 0910 Ortslage	W 0,7	280 €/m ²

2. Gemeinde Immenstaad

Stadtteil / Gebiet	Nutzung wGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
100 Immenstaad		
1010 West	W 0,6	580 €/m ²
1020 Ortslage	M 1,0	610 €/m ²
1021 Ortslage Nord	W 1,0	520 €/m ²
1022 Ortslage Süd	W 0,8	650 €/m ²
1030 Ruhbühl	W 0,7	440 €/m ²
1040 Kippenhausen	W 0,7	350 €/m ²
1050 Bürglen	GE 1,2	120 €/m ²
1060 Steigwiesen	GE 1,2	120 €/m ²

Nutzungsarten:

W	Wohnbaugrundstück
M	Gemischt genutztes Grundstück (ohne Geschäftslagen)
GE	Gewerbebaugrundstück
GI	Industriegelände
SO	Sonderfläche (Ferienhausgrundstücke)
MK	Kerngebiet

Die zugehörigen Zahlenwerte geben einen Referenzwert für das Maß der baulichen Nutzung an. Hierbei wird die wirtschaftliche Geschossflächenzahl (wGFZ) angegeben. Die wGFZ, die mit dem Bodenrichtwert ausgewiesen ist, ist keine baurechtliche Größe - sie stellt lediglich die Berechnungsgrundlage für den Bodenrichtwert dar. Ist die mögliche oder tatsächliche wGFZ höher oder niedriger, ist der Bodenwert ggf. anzupassen.

Für die Berechnung der wGFZ im Zuge der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen in Kellergeschossen die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses angesetzt. Für die Berechnung der wGFZ im Zuge der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen in Dachgeschossen die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt.

Aus den in der Bodenrichtwertkarte aufgeführten Werten zu der Art- und dem wirtschaftlichen Maß der baulichen Nutzung kann kein Anspruch auf die zulässig bauliche Nutzung eines Grundstücks abgeleitet werden.

Anmerkungen:

- * Grundstücke mit **Seeanstoß** weichen i.d.R. von den angegebenen Richtwerten ab. Aufgrund der meist sehr unterschiedlichen Gegebenheiten sind solche Grundstücke nicht über Richtwerte zu erfassen und erfordern Einzelbewertungen.

- * Baugrundstücke mit Gebäuden im **Außenbereich** und dem dazugehörigen Baulandflächenanteil sind abweichend von den angrenzenden Bodenrichtwerten mit einem Abschlag zu belegen, i.d.R. liegen diese Bodenwerte bei ca. 180 €/m².

- * Für einzelne kleinere Gebiete wurde kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier können benachbarte Bodenrichtwerte als Orientierung herangezogen werden.
 - Für das Gebiet **Hirschlatt** kann der Bodenrichtwert von Ettenkirch herangezogen werden;
 - Für das Gebiet **Unterraderach** kann der Bodenrichtwert von Ailingen-Berg, Grötzelstraße / Lohrstraße herangezogen werden;
 - Für das Gebiet **Bunkhofen** kann der Bodenrichtwert von der A sternstraße / Narzissenstraße herangezogen werden.

- * Für Grundstücke, die für eine **Bebauung durch Bauträger** geeignet sind (ab ca. 6 Wohneinheiten), werden von den Bauträgern z.T. erheblich höhere Preise bezahlt. Auswertungen zu Bauträgergrundstücken werden seit ca. 10 Jahren durchgeführt. Die Auswertung von ca. 36 entsprechenden Verkaufsfällen aus den letzten 3 Jahren hat ergeben, dass die Preise für Bauträgergrundstücke zwischen dem 1,1 fachen und dem 4,0 fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 1,8 fachen des Bodenrichtwertes liegen.

- * **Gewerbegrundstücke in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet**, bei denen zu Wohnzwecken nutzbare Flächen (Betriebsleiterwohnung) baurechtlich zugelassen sind, werden i.d.R. mit einem Zuschlag von ca. 10 €/m² zum ausgewiesenen Bodenrichtwert bemessen.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert ohne bindende Wirkung).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land ist der Bodenrichtwert als erschließungsbeitragsfreies Bauland ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet und beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. In bebauten Gebieten wurde unterstellt, das einzelne Grundstück wäre unbebaut.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt, sowie Erschließungszustand bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gem. § 196 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 GuAVO öffentlich bekannt gemacht, außerdem kann jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, I. OG, Zimmer Nr. 1.25, Tel. 07541/203-54230, Auskunft über die Bodenrichtwerte erlangen.

Für schriftliche Auskünfte wird eine Gebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung erhoben.

Urheberrecht:

Die Bodenrichtwertkarten, deren Kartengrundlagen und die zugrundeliegenden Daten sind urheberrechtlich geschützt. Die Weiterverbreitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, der Kartengrundlage und der zugrundeliegenden Daten - insbesondere die unmittelbare und mittelbare Vermarktung - ist untersagt. Ausgenommen hiervon ist die Darstellung einzelner Richtwerte im Zusammenhang mit konkreten Objekten in (Wert)Gutachten, Exposés und vergleichbaren Schriftstücken.

Friedrichshafen, den 09. Juni 2020

Die Vorsitzende des
Gutachterausschusses

gez. Dieckmann

Der Jahresbericht der Geschäftsstelle, der u. a. Angaben über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt, aktuelle Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Gebäude sowie eine Bodenrichtwertkarte enthält, ist zum Preis von 30,00 € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, I. OG, Zimmer Nr. 1.25, Herr Oberfell, Tel. 07541/203-54230, Zimmer Nr. 1.24, Frau Gerlach, Tel. 07541/203-54231 oder Frau Hahn, Tel. 07541/203-54234 erhältlich.