

STADT FRIEDRICHSHAFEN

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2016

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gem. § 196 Abs. 1 - 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad zum 31. Dezember 2016 ermittelt. Es betragen die Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (nach Baugesetzbuch, BauGB und Kommunalabgabengesetz, KAG) in der

1. Stadt Friedrichshafen

Stadtteil / Gebiet	Nutzung WGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
000 Friedrichshafen - Mitte		
Stadtkern	MK 3,0	1.400 €/m ²
Friedrichstraße	MK 3,0	750 €/m ²
Olgastraße / Schmidstraße	W 0,8	670 €/m ²
Charlottenstraße / Ailingen Straße	M 1,0	540 €/m ²
Schwabstraße / Goethestraße	W 1,0	470 €/m ²
Am Riedlewald	W 0,8	400 €/m ²
Hünistraße / Moltkestraße	W 0,7	430 €/m ²
Eugenstraße / Olgastraße	W 0,8	440 €/m ²
Zeppelin-Werftgelände	GI 1,2	65 €/m ²
001 Friedrichshafen - West		
Albrechtstraße / Sandöschstraße	W 0,7	480 €/m ²
Seemoos	W 0,5	660 €/m ²
Windhag / Niederholzstraße	W 0,7	420 €/m ²
002 Manzell / Spaltenstein		
Manzell	W 0,6	430 €/m ²
Reiterweg / Diamantstraße	W 0,5	500 €/m ²
Stockerholz	W 0,7	420 €/m ²
Spaltenstein	W 0,7	370 €/m ²
Muntenried	W 0,6	400 €/m ²
Fischbach Ortslage	W 0,8	420 €/m ²
Fildenstraße	W 0,6	500 €/m ²

Stadtteil / Gebiet	Nutzung WGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
003 Schnetzenhausen Ortslage	M 0,8	330 €/m ²
004 Friedrichshafen - Nord Waggershausen Jettenhausen / Meistershofen Asternstraße / Narzissenstraße Allmannsweiler Rheinstraße / Donaustraße Adelheidstraße Rohrbach	W 0,8 W 0,7 W 0,7 W 0,7 GE 1,2 GE 1,2 GE 1,2	350 €/m ² 360 €/m ² 330 €/m ² 320 €/m ² 110 €/m ² 110 €/m ² 120 €/m ²
005 Friedrichshafen - Ost Schreienösch / Eberhardstraße St. Georgen / Kitzenwiese Seewiesen	W 0,7 W 0,7 W 0,7	430 €/m ² 330 €/m ² 440 €/m ²
006 Raderach Ortslage	M 0,7	220 €/m ²
007 Ailingen / Berg Ortslage Tobelesch Haldenberg Ittenhausen Grötzelstraße / Lohrstraße Panoramastraße	M 0,8 W 0,7 W 0,5 W 0,5 W 0,7 W 0,5	360 €/m ² 350 €/m ² 360 €/m ² 260 €/m ² 260 €/m ² 310 €/m ²
008 Kluftern Ortslage Efrizweiler Lipbach Bahnhof Kluftern	W 0,6 W 0,8 W 0,6 GE 1,0	350 €/m ² 310 €/m ² 270 €/m ² 90 €/m ²
009 Ettenkirch Ortslage	W 0,7	230 €/m ²

2. Gemeinde Immenstaad

Stadtteil / Gebiet	Nutzung WGFZ	Bodenrichtwert €/m ² einschließlich Erschließungskosten
100 Immenstaad		
West	W 0,6	500 €/m ²
Ortslage	M 1,0	510 €/m ²
Ortslage Nord	W 1,0	460 €/m ²
Ortslage Süd	W 0,8	550 €/m ²
Ruhbühl	W 0,7	380 €/m ²
Kippenhausen	W 0,7	280 €/m ²
Bürglen	GE 1,2	100 €/m ²

Nutzungsarten:

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

Die zugehörigen Zahlenwerte geben das Maß der baulichen Nutzung an. Hierbei wird die wirtschaftliche Geschossflächenzahl (WGFZ) angegeben. Diese beinhaltet auch Flächen in solchen Dachgeschossen, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nicht als Vollgeschosse zählen.

Aus den in der Bodenrichtwertkarte aufgeführten durchschnittlichen Nutzungen kann kein Anspruch auf die tatsächliche 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.
- * Gebäude im **Außenbereich** mit den dazugehörigen Baugrundstücken sind abweichend von den angrenzenden Bodenrichtwerten mit einem Abschlag zu belegen, i.d.R. liegen diese Bodenwerte bei ca. 150 €/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 **Bunkehofen** kann der Bodenrichtwert von der Astenstraße / 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. Nach Auswertung von ca. 30 entsprechenden Verkaufsfällen aus den letzten 3 Jahren lagen die Preise für Bauträgergrundstücke zwischen dem 1,2 fachen und dem 2,5 fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 1,8 fachen des Bodenrichtwertes.

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

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 § 8 Abs. 2 GAVO öffentlich bekannt gemacht, außerdem kann jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, I. OG, Zimmer Nr. 1.26, Tel. 07541/203-4203, Auskunft über die Bodenrichtwerte erlangen.

Friedrichshafen, den 04. Mai 2017

Der Vorsitzende des
Gutachterausschusses

gez. Frick

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. 1.26, Herr Oberfell, Tel. 07541/203-4203 oder Zimmer Nr. 1.25, Frau Hahn, Tel. 07541/203-4214, erhältlich.