

Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund und Bodens

Bodenbeschaffenheit:

Bodenuntersuchungen vor Ort wurden nicht angestellt. Bei der Wertermittlung wird von ungestörtem, normalem tragfähigen Baugrund und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. Für darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen bestand kein Auftrag.

Bodenverunreinigung:

Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Es wurden keine Altlasten benannt und auch bei der Besichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Die Bewertung geht von Altlastenfreiheit aus.

Lagemerkmale

Ort

(großräumige Lage)

Die Stadt Aichtal (311 m ü. NN) mit ihren drei Stadtteilen Grötzingen, Aich und Neuenhaus zählt rund 10.000 Einwohner und liegt ca. 18 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Bei der Verwaltungsreform 1975 wurde die neue Stadt Grötzingen mit Verwaltungssitz im Stadtteil Aich gegründet und 1978 in Aichtal umbenannt.

Stuttgart, Reutlingen und Tübingen sind mit dem Auto über die Bundesstraßen 27 bzw. 312 in nur 25 Minuten zu erreichen und machen den Stadtteil Grötzingen sehr attraktiv.

Der Wirtschafts- und Industrieballungsraum rund um Stuttgart (Mittlerer Neckar) tut sein Übriges.

Umgebung:

(kleinräumige Lage)

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücke befindet sich im Gewann „Steidachwiesen“ und liegen nördlich von Grötzingen. An einem abzweigenden Feldweg der Lindenstraße (Richtung Recyclinghof).

Die Grundstücke sind über einen steilen befestigten Weg erreichbar. Allerdings ist die direkte Zufahrt von hier, wegen einer steilen Böschung mit Hecken, nicht möglich. Die Bewirtschaftung muss über ein privates Flurstück erfolgen.

Charakteristisch für die Umgebung sind landwirtschaftliche Grundstücke (Streuobstwiesen und Ackerflächen) mit klein gegliederten Parzellen. Die Grundstücke selbst liegen im Landschaftsschutzgebiet und FFH-Mähwiesen.

Die Grundstücke werden - zusammen mit benachbarten Flurstücken - gesamtheitlich bewirtschaftet. In diesem Zusammenhang wird auf die Anlage (Lageplan / Orthofoto) verwiesen.

Grundstücksmarkt:
(Arbeitsmarkt / Beschäftigung)

Im Bereich der Landwirtschaft sind die einzelnen Bodenwerte sehr gespalten. Streuobstgrundstücke (evtl. noch mit baulichen Anlagen und Einfriedigungen) werden nahezu ausschließlich von „Nichtlandwirten“ und „Naherholungssuchenden“ erworben. Die Preise hierfür sind in den letzten Jahren angestiegen bzw. sehr lage- und nutzungsbedingt.

Bei den Acker- und Grünlandflächen, die durch „Vollerwerbslandwirte“ wirtschaftlich genutzt und bearbeitet werden, ist in den letzten Jahren kein Anstieg der Bodenwerte zu erkennen. Käufe finden derzeit nur zur Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen (überwiegend im Tausch) statt.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte resultieren überwiegend aus Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen unter „Vollerwerbslandwirten“.