



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg (11,1 Mio. Einwohner)
Kreis:	Göppingen (Landkreis Göppingen 264.000 Einw.)
Ort und Einwohnerzahl:	Eislingen (ca. 22.400 Einwohner); Stadtteil Kleineislingen
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Göppingen (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 46 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B10 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 München – Stuttgart (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hbf. Göppingen (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Verkehrsflughafen Stuttgart (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Erläuterungen zur Makrolage

Die Mittelstadt Eislingen/Fils liegt im Landkreis Göppingen (Regierungsbezirk Stuttgart) und befindet sich ca. 40 km nordwestlich von Ulm bzw. rd. 40 km östlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Eislingen trägt den Titel einer Großen Kreisstadt und beherbergt rd. 21.300 Einwohner (Stand: 31.12.2021). Eislingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Stuttgart und übernimmt innerhalb der Planungsregion Stuttgart die Funktion eines Kleinzentrums. Eislingen wird laut dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Göppingen laut der Bundesagentur für Arbeit derzeit 4,4 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 3,8 % und Deutschland: 5,6 %, Stand: August 2022). Der Kaufkraftindex liegt im Landkreis Göppingen aktuell bei 105,4 Punkten und damit leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten (Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.3 Makrolage in der Übersicht

Objektadresse: Hegelstraße 3, 73054 Eislingen/Fils

Amtl. Regionalschlüssel	081175003019
Ortsname	Eislingen/Fils
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Große Kreisstadt
Verbandsgemeinde	Eislingen-Ottenbach-Salach

Hegelstraße 3,
73054 Eislingen/Fils



Kreis	Landkreis Göppingen
Regierungsbezirk	Stuttgart
Bundesland	Baden-Württemberg
Kooperationsraum	Metropolregion Stuttgart
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Stuttgart
Zentralörtl. Funktion	Kleinzentrum
Referenzstadt	Ulm (40 km südöstlich)
Einwohner	21.329 (Stand: 31.12.2021)
Fläche	16,41 km ² (Stand: 31.12.2021)
Bevölkerungsdichte	1.300 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2021)
Bevölkerungsentwicklung	2,5 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	4,1 % (Zeitraum: 2017 - 2035)
Arbeitslosenquote - Kreis	4,4 % (Stand: Aug. 2022)
Arbeitslosenquote - Bundesl.	3,8 % (Stand: Aug. 2022)
Arbeitslosenquote - DE	5,6 % (Stand: Aug. 2022)
Kaufkraft - Index	105,4 (Landkreisebene, Stand: 2019)
Kaufkraft - pro Person	24.994 € (Landkreisebene, Stand: 2019)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	7.612 (Stand: 30.06.2021)
SV-Beschäftigte - Wohnort	9.107 (Stand: 30.06.2021)
Pendlersaldo	-1.505 (Stand: 30.06.2021)
Betriebe	486 (Stand: 30.06.2021)
Demographietyp	6 (Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen)
Zukunftsatlas - Rang	152 von 401
Zukunftsatlas - Profil	ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil
Fazit	Gut

2.1.4 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3)	südlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene aber dichte Bebauung, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine



Topografie: nahezu eben;
von der Straße leicht ansteigend

2.1.5 Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km südlich des Stadtzentrums von Eisingen im südlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Lidl', 'Penny', 'Norma') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'B10-Center' rd. 2,1 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.6 Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Eisingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B10 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A8 liegt allerdings erst rd. 19 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Aichelberg'. Die Bushaltestelle 'Weltstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadt eigenen Bahnhof 'Eisingen (Fils)' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 38 km zum ICE-Bahnhof 'Ulm Hbf.' bzw. rd. 35 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Stuttgart'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:
ca. 29 m;

mittlere Tiefe:
ca. 29 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 385 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt;
Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwisch-Garage des Nachbarn im Osten



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden nach geotechnischem Bodenbericht darf im Bereich oberflächennah aufgefüllter Massen eine gezielte Versickerung nicht erfolgen. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine gezielte Versickerung in den geogenen Böden vor Ort nicht wirksam erfolgen. Es ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswassernutzung (Zisterne mit Entlastungsüberlauf), eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal bzw. die Zuleitung zu einer zentralen Versickerungsanlage oder einer geeigneten Vorflut erfolgen kann.
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Untersuchungen auf eine Radon-Belastung (langwierige Untersuchung) wurden nicht angestellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 04.04.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eislingen/Fils, Blatt 13174 folgende Eintragung (vgl. Anlage 5): Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Wissensstand des Sachverständigen und nach Befragung im Orts-termin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt; Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
---------------------------------------	--



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; SA 25° – 35°
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (laut Mitteilung des Tiefbauamtes Eisingen vom 16.09.2022)
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

unbebautes Grundstück