

Bodenrichtwerte zum 31.12.2013 und zum 31.12.2014

für das Gebiet der Stadt Esslingen am Neckar

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 26.06.2015 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2013 und 31.12.2014 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2014 für Agrarlandgrundstücke ermittelt.

Rechtsgrundlage:

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Hinweis:

Die Bodenrichtwerte gelten max. 2 Jahre und werden spätestens Ende Juni 2017 neu beschlossen.

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt, Technisches Rathaus, Ritterstraße 17, 2. OG, Zimmer 294. Telefon: 0711/3512-2557, Telefax: 0711/3512-553283, eMail: stadtmessungsamt@esslingen.de.

Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke in Esslingen am Neckar

BODENRICHTWERTE - ohne ALTSTADT (Innerhalb ALTSTADTRING) und WESTSTADT Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ
			31.12.2014	31.12.2013	
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Köngener Straße, Kehrer	510	490	0,7
0120	Berkheim	Strengenäcker	650	620	0,55
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	480	460	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	460	440	0,6
0710	Berkheim	Hammerschlede	170	160	-
0800	Zell	Hangelstein	470	460	0,5
0810	Zell	Egert	500	440	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	420	410	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	420	410	0,6
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	550	520	0,8
1410	Oberesslingen	Welhergebiet	500	480	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt, Rosselen	550	530	0,75
1520	Oberesslingen	Neubauviertel Nelkenweg u.a.	690		0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	510	500	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	570	540	0,6
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	540	510	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	600	580	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	440	430	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	480	480	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	460	450	0,6
2310	Esslingen	Obertal	330	310	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	590	570	0,6
2500	Esslingen	Serach	530	520	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	560	540	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	600	580	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	580	570	0,5
3300	Esslingen	Sulzgrles	560	540	0,6
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	440	420	0,8
3500	Esslingen	Well	330	320	0,6
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	470	450	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	480	470	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	350	340	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel	280	270	-
4100	Esslingen	Hellerweg	520	510	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	370	360	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklänge	550	530	0,3
4300 + 4301	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg östl. Teilfläche	620	620	0,4
4310	Esslingen	Ebershalde-/ Mühlbergerstraße	650	610	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	480	460	0,6
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	520	500	-
4501	Esslingen	Oststadt	580	540	1,0
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Mallestraße	520	510	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichsweller, Oberhof	480	450	0,3

Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ
			31.12.2014	31.12.2013	
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	240	240	-
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	240	240	-
1300 - 1320	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	240	240	-
1340 - 1360					
1370 - 1380					
1330	Zell	Mischgebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	240	240	-

BODENRICHTWERTE Innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ	
			31.12.2014	31.12.2013		
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	560	540	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Klesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	480	460	
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	540	520	
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirmauer Straße / Wehrneckerstraße	540	520	
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maillestraße, Allmandgasse ...	500	480	
4853	Esslingen	westliche Altstadt	Sirmauer Straße südlich	500	480	
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	460	440	
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnlsgasse	500	480	
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	570	560	
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettlinger Str. nördlich	370	360	0,5

Geschäftslage

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2014	31.12.2013	
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	650	650
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Klesstraße - Karmeliterareal	600	590
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottillenplatz	700	700
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	930	930
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	700	700
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	600	600
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohnstr. südlich	760	760
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1200	1200
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1450	1450
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1150	1150
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1100	1050
4712	Esslingen	östliche Altstadt	Innere Brücke	1900	1900
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	850	850
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	630	610
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	750	720
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz süd. / Zehentgasse	1150	1150
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	1900	1860
4806	Esslingen	westliche Altstadt	Pilensaustraße nördlich	2300	2200
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck	2300	2200
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pilensaustraße Mitte	1900	1860
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pilensaustraße südlich	1250	1230
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	770	760
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1200	1200
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1100	1100
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnlsgasse nördlich	1550	1530
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2500	2400
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1650	1630
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	590	570
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	900	900
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1050	1030
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1100	1100
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirmauer Straße	1450	1430
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	800	800

Gewerbeflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2014	31.12.2013	
4970	Esslingen	Weststadt	Gewerbeflächen (Handwerk, Industrie ...)	240	240

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- beziehen sich auf **unbebaute**, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke sowie auf Art und Maß der baulichen Nutzung wie in der Bodenrichtwertkarte angegeben.
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis - aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsmöglichkeit - u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.
- gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand.

WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

B Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke in Esslingen a.N

Nutzung	Richtwertzone	Bodenrichtwert	
		31.12.2014	€/m ²
Freizeitgrundstücke		20	
Baumwiesen	mit baulichen Anlagen	9	
	ohne bauliche Anlagen	4	
Ackerland	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, obere Mettinger Wiesen	9200 9210 + 9215	19
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9190	13
	• ohne Neckartal	9010 - 9180	6
Rebflächen	• bestockt, flurbereinigt	15	
	• nicht bestockt, flurbereinigt	12	
	• terrassierte Rebflächen (Mauernwengert)	4	
Waldflächen (ohne Aufwuchs)		1,0	

Hinweise:

Merkmale der verschiedenen Agrarlandgrundstücke

- **Freizeitgrundstücke:** eingezäunt, Gartenhaus oder Geschirrhütte vorhanden oder rechtlich möglich, gärtnerisch angelegt
- **Ackerland:** normale, richtwertzonen-typische Nutzung
- **Baumwiesen** mit baulichen Anlagen: Baumwiese, teilweise eingezäunt, teilweise Hütte vorhanden oder rechtlich möglich, nicht gärtnerisch angelegt
- **Baumwiesen** ohne bauliche Anlagen: Streuobstwiesen mit Gras, Bäumen, Büschen ...

Bei den obigen Bodenrichtwerten für Agrarlandgrundstücke (Freizeitgrundstücke, Baumwiesen, Ackerland) ist der ortsübliche Aufwuchs enthalten, nicht aber das Zubehör (z.B. bauliche Anlagen).