

Bodenrichtwerte zum 31.12.2015 und zum 31.12.2016

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 30.06.2017 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2015 und 31.12.2016 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2016 für Agrarlandgrundstücke beschlossen.

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 2019 neu beschlossen.

A BODENRICHTWERTE FÜR BAULANDGRUNDSTÜCKE IN ESSLINGEN AM NECKAR

1. BODENRICHTWERTE - ohne ALTSTADT (innerhalb Altstadtring) und WESTSTADT

1.1 Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ
			31.12.2016	31.12.2015	
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Königener Straße, Kehrer	590	550	0,7
0120	Berkheim	Strengenäcker	670	660	0,55
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	540	510	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	520	490	0,6
0710	Berkheim	Hammerschmiede	190	180	-
0800	Zell	Hangelstein	530	500	0,5
0810	Zell	Egert	520	510	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	490	450	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	470	440	0,6
1010	Zell	ehemaliges Zentrum Zell	500	500	0,8
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	650	590	0,8
1410	Oberesslingen	Weihergebiet	570	530	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt, Rosselen	630	590	0,75
1520	Oberesslingen	Neubauviertel Nelkenweg u.a.	710	700	0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	600	550	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	640	600	0,6
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	600	570	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	630	610	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	470	450	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	520	500	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	510	480	0,6
2310	Esslingen	Obertal	350	340	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	630	610	0,6
2500	Esslingen	Serach	550	540	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	630	590	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	650	620	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	630	600	0,5
3300	Esslingen	Sulzgries	620	590	0,6
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	500	470	0,8
3500	Esslingen	Weil	390	360	0,6
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	520	490	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	560	520	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	400	370	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel	300	290	-
4100	Esslingen	Hellerweg	610	560	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	440	410	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	630	580	0,3
4300 + 4301	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg östl. Teilfläche	640	630	0,4
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	670	660	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	530	500	0,6
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	630	570	-
4501	Esslingen	Oststadt	680	630	1,0
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	590	550	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	540	510	0,3

1.2 Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Nr.	Richtwertzone		Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ					
	Flur	Bezeichnung	31.12.2016	31.12.2015						
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	270	260	-					
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	270	260	-					
1300 - 1320 1340 - 1360 1370 - 1380	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	270	260	-					
1330						Zell	Mischgebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	270	260	-

2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone			Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ
	Flur	Bezeichnung		31.12.2016	31.12.2015	
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	630	590	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	540	510	-
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	610	570	-
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	610	570	-
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maillstraße, Allmandgasse ...	580	540	-
4853	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße südlich	580	540	-
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	520	490	-
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnisgasse	580	540	-
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	640	600	-
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich	410	390	0,5

2.2 Geschäftslagen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2016	31.12.2015	
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	670	660
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Kiesstraße – Karmeliterareal	620	610
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	740	720
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	950	940
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	720	710
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	640	620
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohhstr. südlich	780	770
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.280	1.240
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.530	1.490
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.220	1.180
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.170	1.130
4712	Esslingen	östliche Altstadt	Innere Brücke	2.020	1.960
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	910	880
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	670	650
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	810	770
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.210	1.180
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	1.960	1.920
4806	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße nördlich	2.440	2.370
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck	2.440	2.370
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße Mitte	1.900	1.900
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße südlich	1.250	1.250
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	810	790
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.280	1.240
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.160	1.130
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnigasse nördlich	1.750	1.650
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.650	2.570
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.750	1.700
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	630	610
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	960	930
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.110	1.080
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.160	1.130
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.530	1.490
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	840	820

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen.
- beziehen sich auf **unbebaute**, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke sowie auf die angegebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe-/ Mischgebietsfläche, Geschäftslage) und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).
- 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 und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie 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.
- enthält keine Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen bzw. Zubehör.

In den Richtwertzonen 710 (Hammerschmiede), 2310 (Obertal) und 3810 (Neckarinsel) können aufgrund des derzeitigen Planungsrechts i.d.R. keine Erschließungskosten erhoben werden.

B BODENRICHTWERTE FÜR AGRARLANDGRUNDSTÜCKE IN ESSLINGEN AM NECKAR

Nutzung	Richtwertzone	Bodenrichtwert
		31.12.2016 €/m ²
Freizeitgrundstücke		20
Baumwiesen	mit baulichen Anlagen	9
	ohne bauliche Anlagen	4
Ackerland	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, obere Mettinger Wiesen	9201 9211
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9191
	• ohne Neckartal	9011 - 9181
Rebflächen	• bestockt, flurbereinigt	15
	• nicht bestockt, flurbereinigt	12
	• terrassierte Rebflächen (Mauernwengert)	3,5
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).

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 (Mo und Do 9 – 12 Uhr), eMail: gutachterausschuss@esslingen.de.

persönlich sind wir für Sie da:

Montag - Donnerstag	8:00	-	12:00	Uhr
	14:00	-	16:00	Uhr
Freitag	8:00	-	12:00	Uhr
und nach Vereinbarung				

Die Bodenrichtwertkarte ist auf der Homepage der Stadt Esslingen am Neckar und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar, der Grundstücksmarktbericht kann ab voraussichtlich Mitte August zum Preis von 15 € erworben werden.