

Bodenrichtwerte zum 31.12.2007 und zum 31.12.2008

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2007 und 31.12.2008 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2008 für Baulandgrundstücke in der Innenstadt und für Agrarlandgrundstücke ermittelt.

Rechtsgrundlage:

- § 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- beziehen sich auf **unbebaute**, baureife, erschließungsbeitrags**freie** (ebf) Grundstücke sowie auf die in der Bodenrichtwertkarte angegebene bauliche Nutzung (d.h. auf die Geschossflächenzahl GFZ).
- 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 Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsmöglichkeit - u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt beziehen sich auf Neuordnungswerte und gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden.

Die Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke beziehen sich auf

- **Acker (begünstigt):** erwerbsmäßig intensiv genutzte Gemüse-/ Gartenbauflächen
- **Grünland (Freizeit):** Baumwiese, teilweise eingezäunt, teilweise Hütte vorhanden oder möglich, nicht gärtnerisch angelegt
- **Freizeitgrundstücke:** eingezäunt, Gartenhaus oder Geschirrhütte vorhanden oder möglich, gärtnerisch angelegt
- **Rebflächen:** i.d.R. flurbereinigte, normal bestockte Flächen

Die Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke beinhalten bereits den Aufwuchs, im Gegensatz zu den baulichen Anlagen, die gesondert zu berücksichtigen sind.

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-Adresse: Stadtmessungsamt@esslingen.de.

Dort können die Bodenrichtwertkarte sowie der Grundstücksmarktbericht (voraussichtlich ab Anfang August) eingesehen und zum Preis von je 15 € erworben werden.

A Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

1. WOHNBAUFLÄCHEN

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)	
			31.12.2007	31.12.2008
0100	Berkheim	südlich der Rüter- und Köngener Straße, Kehrer	460	430
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	430	430
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	410	410
0800	Zell	Hangelstein	390	390
0810	Zell	Egert	430	430
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	360	360
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	360	360
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	410	420
1410	Oberesslingen	Weihergebiet	440	440
1500	Oberesslingen	Gartenstadt	460	460
1510	Oberesslingen	Rosselen	500	500
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenacker	470	470
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	490	490
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	460	460
1900	Esslingen	Wiflingshausen	470	480
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	400	400
2200	Esslingen	St. Bernhardt, Flandernhöhe	410	410
2300	Esslingen	Wäldenbronn	400	400
2400	Esslingen	Hohenkreuz	500	500
2500	Esslingen	Serach	530	530
2600	Esslingen	Serach - Bärenwiesen	470	470
2700	Esslingen	Krummenacker	480	490
2800	Esslingen	Rüdern	490	500
2810	Esslingen	Rüdern - Spitalwald	530	530
2900	Esslingen	Neckarhalde	520	520
3300	Esslingen	Sulzgries	480	480
3310	Esslingen	Sulzgries - Raunswiesen	470	470
3320	Esslingen	Sulzgries - Hochwiesen	510	510
3330	Esslingen	Sulzgries - Kastenacker	480	480
3400	Esslingen	Mettingen	400	390
3500	Esslingen	Weil	280	280
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	390	390
3700	Esslingen	Zollberg	420	420
3800	Esslingen	Sirnau	280	280
4100	Esslingen	Hellerweg	410	410
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	350	340
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklänge	460	470
4300	Esslingen	Obere Ebershalde	550	570
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mühlbergerstraße	510	510
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	420	420
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	440	440
4500	Esslingen	Oststadt	490	siehe 3.
4700	Esslingen	östliche Altstadt	490	siehe 3.
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	400	400

2. GEWERBEFLÄCHEN

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)	
			31.12.2007	31.12.2008
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	250	250
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	250	250
1300	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	240	240

3. WEITERE BODENRICHTWERTE IN DER INNENSTADT

3. Wohnbauflächen

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2008
4501	Esslingen	Oststadt	Wohnbebauung	490
4601	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Wohnbebauung	490
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	490
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	450
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckarstraße westlich	500
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckarstraße	500
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar- / Maillestraße, Allmandgasse ...	500
4853	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße südlich	500
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	500
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnisgasse	500
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	550
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich (GFZ 0,5)	350

3.: Geschäftslage

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2008
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	650
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Kiesstraße - Karmeliterareal	550
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	750
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	1.000
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	700
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	650
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohhstr. südlich	750
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.200
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.400
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.200
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.000
4712	Esslingen	östliche Altstadt	Innere Brücke	1.800
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	850
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	750
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	650
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.200
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	1.800
4806	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße nördlich	1.900
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck	2.300
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße Mitte	1.700
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße südlich	1.400
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	750
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.200
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.100
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnisgasse nördlich	1.600
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	1.900
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.500
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckarstraße / Rossneckar	550
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	900
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.000
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.100
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.400
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	1.100

3.: Gewerbeflächen

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2008
4970	Esslingen	Weststadt	Gewerbeflächen (Handwerk, Industrie ...)	250

B Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke

Richtwertzone	Bezeichnung	Bodenrichtwerte zum 31.12.2008 (€/m ²)		
		Ackerland	Grünland	Freizeitgrundstücke
9010	nördlich Rüdern	9	9	17
9020	westlich Rüdern		9	17
9030	westlich Sulzgries	11	10	17
9040	Neckarhalde - Holzweinberge		8	19
9050 u. 9055	Oberer Heller - Hochwiesen		10	19
9060	Helmensberg		9	19
9070	nördlich Kruppenacker		9	18
9080	Obertal		9	16
9090	Hang Wäldenbronn, Wilflingshausen		11	19
9100	nördlich Liebersbronn		11	15
9110 u. 9115	Mühlhalde, Unterer Hegensberg		10	18
9120	östlich Liebersbronn	7	10	18
9130	zwischen Lerchenäcker und Oberhof		10	17
9140	östlich Oberesslingen		10	16
9150	östlich Kimmichweiler	8	8	18
9160	Zell	8	8	18
9170	südlich Berkheim	10	10	17
9180	zwischen Berkheim und Zollberg	10	10	19
9190	zwischen Pliensauvorstadt und Zollberg	13	10	18
9200	zwischen Pliensauvorstadt und Weil	14		
9210 u. 9215	Breite, Obere Mettinger Wiesen	15		
9510 - 9550	Rebflächen		14	