

Bodenrichtwerte zum 31.12.2017 und zum 31.12.2018 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 25.06.2019 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2017 und 31.12.2018 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2018 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 2021 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
			31.12.2018	31.12.2017	
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Köngener Straße, Kehrer	690	640	0,7
0120	Berkheim	Strengenäcker	690	680	0,55
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	590	570	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	550	540	0,6
0710	Berkheim	Hammerschmiede (ebp)	210	200	-
0800	Zell	Hangelstein	580	560	0,5
0810	Zell	Egert	600	580	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	550	520	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	520	490	0,6
1010	Zell	ehemaliges Zentrum Zell	520	500	0,8
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	730	690	0,8
1410	Oberesslingen	Weiergebiet	630	600	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt	700	660	0,75
1520	Oberesslingen	Neubauviertel Nelkenweg u.a.	730	720	0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	690	640	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	700	670	0,6
1800	Essl., H'berg	Liebersbronn	660	630	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	690	660	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	520	490	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	590	550	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	570	540	0,6
2310	Esslingen	Obertal (ebp)	370	360	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	700	660	0,6
2500	Esslingen	Serach	650	600	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	690	660	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	700	670	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	690	650	0,5
3300	Esslingen	Sulzgries	700	660	0,6
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	580	540	0,8
3500	Esslingen	Weil	450	420	0,6
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	550	540	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	620	590	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	440	420	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel (ebp)	320	310	-
4100	Esslingen	Hellerweg	690	640	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	500	470	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	700	660	0,3
4300 + 4301	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg östl. Teilfläche	700	670	0,4
4310	Esslingen	Ebershalde-/ Mühlbergerstraße	740	700	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	590	560	0,6
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	700	660	-
4501	Esslingen	Oststadt	800	730	1
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	650	620	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	600	570	0,3

1.2 Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ
			31.12.2018	31.12.2017	
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	270	270	-
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	270	270	-
1300 - 1320	} Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	270	270	-
1340 - 1360					
1370 - 1380					
1330	Zell	Mischgebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	270	270	-

2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ	
			31.12.2018	31.12.2017		
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	700	660	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	560	550	-
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	640	620	-
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	640	620	-
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maille-/ südliche Sirnauer Straße, Allmandgasse ..	610	590	-
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	540	530	-
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnisgasse	610	590	-
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	670	650	-
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich	430	420	0,5

2.2 Geschäftslagen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²)	
				31.12.2018	31.12.2017
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	700	680
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Kiesstraße - Karmeliterareal	650	630
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	770	750
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	1000	980
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	750	730
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	670	660
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohhstr. südlich	810	790
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1350	1310
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1590	1560
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1270	1240
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1220	1190
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	960	930
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	700	680
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	850	830
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1300	1250
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	2150	2100
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck, nördliche Pliensastraße	2540	2490
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße Mitte	1900	1900
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße südlich	1250	1250
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	810	810
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1280	1280
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1160	1160
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnigasse nördlich	1750	1750
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2750	2700
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1820	1790
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossnecker	660	640
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	1000	980
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1160	1130
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1160	1160
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1530	1530
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	880	860

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
		31.12.2018 €/m ²
Freizeitgrundstücke		20
Baumwiesen	mit baulichen Anlagen	10
	ohne bauliche Anlagen	5
Ackerland	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, obere Mettinger Wiesen	9201 9211
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9191
	• ohne Neckartal	9011 - 9181
Rebflächen	• flurbereinigt	13
	• terrassierte Rebflächen (Mauernwengert)	3
Waldflächen (ohne Aufwuchs)		1

Hinweise:

Merkmale der verschiedenen Agrarlandgrundstücke

- **Freizeitgrundstücke:** eingezäunt, Gartenhaus und/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:** Streuobstwiese 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 Stadtplanungsamt, 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 zum Preis von 15 € erworben werden.