

# Bodenrichtwerte zum 31.12.2011 und zum 31.12.2012

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 27.06.2013 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2011 und 31.12.2012 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2012 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.

## A BODENRICHTWERTE FÜR BAULANDGRUNDSTÜCKE IN ESSLINGEN AM NECKAR

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 sanierungsunbeeinflussten Zustand.

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

## 1.1 Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	
			31.12.2012	31.12.2011
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Köngener Straße, Kehrer	450	440
0120	Berkheim	Rohbauland Strengenäcker	170	
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	440	430
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	420	410
0710	Berkheim	Hammerschmiede	150	150
0800	Zell	Hangelstein	450	430
0810	Zell	Egert	440	440
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	400	370
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	400	380
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	480	450
1410	Oberesslingen	Weihergebiet	460	450
1500	Oberesslingen	Gartenstadt	490	480
1510	Oberesslingen	Rosselen	530	520
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	480	470
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	510	510
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	490	480
1900	Esslingen	Wiflingshausen	530	510
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	420	410
2200	Esslingen	St. Bernhardt, Flandernhöhe	460	440
2300	Esslingen	Wäldenbronn	430	430
2310	Esslingen	Obertal	300	300
2400	Esslingen	Hohenkreuz	530	520
2500	Esslingen	Serach	530	530
2600	Esslingen	Serach - Bärenwiesen	490	480
2700	Esslingen	Krummenacker	520	520
2800	Esslingen	Rüdern	540	540
2900	Esslingen	Neckarhalde	550	550
3300	Esslingen	Sulzgries	510	500
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	390	390
3500	Esslingen	Weil	310	310
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	410	400
3700	Esslingen	Zollberg	450	430
3800	Esslingen	Sirnau	330	320
3810	Esslingen	Neckarinsel	260	260
4100	Esslingen	Hellerweg	500	480
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	360	360
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	510	510
4300	Esslingen	Obere Ebershalde	600	580
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	550	540
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	440	440
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	480	470
4501	Esslingen	Oststadt	510	490
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	500	500
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	420	420

## 1.2 Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Nr.	Richtwertzone		Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Flur			31.12.2012	31.12.2011
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					
1321					
1361	Zell		Schulzentrum/Festplatz Zell	-	-
	Esslingen		Einkaufszentrum Weil	-	-
1330	Zell		Mischgebiet zw. Hauptstraße und Bahnlinie	240	240

## 2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

### 2.1 Wohnbauflächen

Nr.	Richtwertzone		Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Flur			31.12.2012	31.12.2011
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	510	510
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	460	460
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	510	510
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	510	510
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maillestraße, Allmandgasse ...	470	470
4853	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße südlich	470	470
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	430	430
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnisgasse	470	470
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	550	550
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich (GFZ 0,5)	350	350

## 2.2 Geschäftslagen

Nr.	Richtwertzone			Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Flur	Bezeichnung		31.12.2012	31.12.2011
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	650	640
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Kiesstraße - Karmeliterareal	580	570
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	700	700
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	900	900
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	700	700
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	600	600
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohstr. südlich	760	760
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.200	1.200
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.400	1.400
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.100	1.100
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.000	1.000
4712	Esslingen	östliche Altstadt	Innere Brücke	1.800	1.800
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	840	820
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	600	600
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	650	650
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.100	1.100
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	1.800	1.800
4806	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße nördlich	2.000	1.950
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck	2.200	2.200
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße Mitte	1.800	1.800
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße südlich	1.200	1.200
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	750	750
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.200	1.200
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.100	1.100
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnigasse nördlich	1.500	1.500
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.400	2.300
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.600	1.600
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	550	550
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	900	900
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.000	1.000
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.100	1.100
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.400	1.400
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	800	800

## 2.3 Gewerbeflächen

Nr.	Richtwertzone			Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Flur	Bezeichnung		31.12.2012	31.12.2011
4970	Esslingen	Weststadt	Gewerbeflächen (Handwerk, Industrie ...)	240	240

## B BODENRICHTWERTE FÜR AGRARLANDGRUNDSTÜCKE IN ESSLINGEN AM NECKAR

Nutzung	Richtwertzone	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) 31.12.2012	
<b>Freizeitgrundstücke</b>		<b>20</b>	
<b>Grünland</b> (Freizeit)		<b>10</b>	
<b>Ackerland</b>	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, obere Mettinger Wiesen	9200 9210 + 9215	<b>17</b>
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9190	<b>13</b>
	• übrige Ackerlandflächen	9010 - 9180	<b>7</b>
<b>Rebflächen</b>	• bestockt, flurbereinigt		<b>14</b>
	• nicht bestockt, flurbereinigt		<b>9</b>
	• terrassierte Rebflächen (Mauernwengert)		<b>5</b>
<b>Waldflächen (ohne Aufwuchs)</b>		<b>1</b>	

### Hinweise:

- **Freizeitgrundstücke** sind eingezäunt und gärtnerisch angelegt, ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte ist vorhanden oder möglich.
- **Grünland (Freizeit)** ist eine Baumwiese, nicht gärtnerisch angelegt, teilweise eingezäunt, teilweise Hütte vorhanden oder möglich.  
Bemerkung: Baumwiesen (Streuobstwiesen) ohne bauliche Anlagen liegen im Mittel bei ca. 40 % des BRW für Grünland (bei einer Bandbreite von ca. 10 - 80 %)

Die Bodenrichtwerte für Freizeitgrundstücke und Grünland beinhalten bereits den ortsüblichen Aufwuchs, im Gegensatz zu den baulichen Anlagen, die i.d.R. 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: stadtmessungsamt@esslingen.de.