

Bodenrichtwerte zum 31.12.2021 bzw. zum 01.01.2022 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 30.03.2022 neue Bodenrichtwerte zum Stichtagen 31.12.2021 bzw. 01.01.2022 für Baulandgrundstücke sowie für Agrarlandgrundstücke beschlossen.

Rechtsgrundlage:

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021

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 2023 neu beschlossen.

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 Bodenrichtwerte sind über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Baden-Württemberg (BORIS-BW) auf der Homepage <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de> einsehbar.

A BODENRICHTWERTE FÜR BAULANDGRUNDSTÜCKE IN ESSLINGEN AM NECKAR

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

1.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
0100	Berkheim	südlich der Rüter- und Köngener Straße, Kehrer	850	0,7
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	720	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	670	0,6
0710	Berkheim	Hammerschmiede	240	-
0800	Zell	Hangelstein	680	0,5
0810	Zell	Egert	760	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	640	0,6
0910	Zell	zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	460	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	580	0,6
1010	Zell	ehemaliges Zentrum Zell	600	0,8
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	870	0,8
1410	Oberesslingen	Weiergebiet	740	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt, Rosselen	920	0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	860	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	800	0,6
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	820	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	800	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	620	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	750	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	690	0,6
2310	Esslingen	Obertal	430	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	860	0,6
2500	Esslingen	Serach	860	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	810	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	810	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	810	0,5
3300	Esslingen	Sulzgries	840	0,6
3400	Esslingen	Mettingen	720	0,8
3420	Esslingen	Mettingen	720	0,8
3430	Esslingen	Mettingen zwischen Obertürkheimer Str. und Bahn	500	0,8
3440	Esslingen	Brühl	580	0,8
3500	Esslingen	Weil	580	0,6
3510	Esslingen	Neubaugebiet Salucci-Höfe Weil	620	0,9
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	700	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	780	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	510	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel	350	-
4100	Esslingen	Hellerweg	880	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	640	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	800	0,3
4300	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg	850	0,4
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	870	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	730	0,6
4330	Oberesslingen	Hölderlinweg östl. Teilfläche	850	0,4
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	840	-
4501	Esslingen	Oststadt	920	1,0
4510	Esslingen	Dammstraße	600	1,0
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	760	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichsweiler, Oberhof	700	0,3

1.2 gewerbliche Bauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	280	-
720	Berkheim	westliches Gewerbegebiet - Erweiterung	280	-
1300	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Entennest	280	-
1310	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Sirnau	280	-
1320	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	280	-
1340	O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	280	-
1350	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Daimler Brühl	280	-
1352	Esslingen	Gewerbeflächen am Jägerhaus	280	-
1360	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Daimler Brühl	280	-
1361	Esslingen	Einkaufszentrum Weil	280	-
1370	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Pliensauvorstadt	280	-
1380	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Mett. Siemensstr.	280	-

1.3 Bauflächen für Gemeinbedarf

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
divers, Endziffer "4"	alle	Bauflächen für Gemeinbedarf	90	-

1.4 Teilflächen für Wohnhäuser im Außenbereich

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
divers, Endziffer "7"	alle	Teilflächen für Wohnhäuser im Außenbereich	520	-

1.5 Teilflächen für Wohnhäuser von land- oder forstwirtschaftl. Betrieben im Außenbereich

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
divers, Endziffer "9"	alle	Teilflächen für Wohnhäuser von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich	200	-

2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021	WGfZ
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	850	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	680	-
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	760	-
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	760	-
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maille-/ südl. Sirnauer Str., Allmandgasse	730	-
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	650	-
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnigasse	730	-
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	820	-
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich	520	0,5

2.2 Geschäftslagen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung		Bodenrichtwert (€/m ²) 31.12.2021
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	700
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestr.	Kiesstraße - Karmeliterareal	650
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	770
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	1.000
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	750
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	670
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohhstr. südlich	810
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.350
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.590
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.270
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.220
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	960
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	700
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	850
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.300
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	2.150
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck, nördliche Pliensaustraße	2.540
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße Mitte	1.900
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße südlich	1.250
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	810
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.280
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.160
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnigasse nördlich	1.750
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.750
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.820
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	660
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	1.000
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.160
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.160
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.530
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	880

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), 3810 (Neckarinsel) und den Wohn-Bodenrichtwerten im Außenbereich (Endziffer „7“ und „9“) können aufgrund des derzeitigen Planungsrechts i.d.R. keine Erschließungskosten erhoben werden.

B BODENRICHTWERTE FÜR FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT UND SONSTIGE FLÄCHEN IN ESSLINGEN AM NECKAR

Nutzungsart			Bodenrichtwert	
			Richtwertzone	31.12.2021 €/m ²
Freizeitgartenfläche				25
Grünland	Baumwiesen mit baulichen Anlagen oder rechtlich möglich			10
	Baumwiesen ohne bauliche Anlagen			6
Acker	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, Obere Mettinger Wiesen	9201		25
		9211, 9271		
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9191		14
	• übriges Ackerland			6
Weingarten	• flurbereinigt			12
	• terrassiert (Mauernwengert)			3
Forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)				1

Hinweise:

Merkmale der verschiedenen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen

- **Freizeitgartenfläche:** eingezäunt, Gartenhaus und/oder Geschirrhütte vorhanden oder rechtlich möglich, gärtnerisch angelegt
- **Acker:** 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 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen (Freizeitgartenfläche, Baumwiesen, Acker) ist der ortsübliche Aufwuchs enthalten, nicht aber das Zubehör (z.B. bauliche Anlagen).