

Bodenrichtwerte zum 31.12.2009 und zum 31.12.2010

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 29.06.2011 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2009 und 31.12.2010 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2010 für Agrarlandgrundstücke ermittelt.

Rechtsgrundlage:

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

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

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke sowie auf die in der Bodenrichtwertkarte angegebene baulichen Nutzung und 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 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 sanierungsunbeeinflussten Zustand.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

1. BODENRICHTWERTE ESSLINGEN – ohne ALTSTADT (Mitte) und WESTSTADT

1.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)	
			31.12.2010	31.12.2009
0100	Berkheim	südlich der Rüter- und Köngener Straße, Kehrer	430	430
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	420	420
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	400	400
0710	Berkheim	Hammerschmiede	150	150
0800	Zell	Hangelstein	410	400
0810	Zell	Egert	430	430
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	350	350
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	360	360
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	430	420
1410	Oberesslingen	Weiergebiet	440	440
1500	Oberesslingen	Gartenstadt	470	460
1510	Oberesslingen	Rosselen	510	510
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	460	470
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	490	490
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	460	460
1900	Esslingen	Wiflingshausen	490	490
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	400	400
2200	Esslingen	St. Bernhardt, Flandernhöhe	410	410
2300	Esslingen	Wäldenbronn	410	410
2310	Esslingen	Obertal	300	300
2400	Esslingen	Hohenkreuz	510	500
2500	Esslingen	Serach	520	520
2600	Esslingen	Serach – Bärenwiesen	460	460
2700	Esslingen	Krummenacker	510	500
2800	Esslingen	Rüdern	520	520
2900	Esslingen	Neckarhalde	520	520
3300	Esslingen	Sulzgries	490	490
3320	Esslingen	Sulzgries – Hochwiesen	510	510
3330	Esslingen	Sulzgries – Kastenäcker	460	470
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	390	390
3500	Esslingen	Weil	290	290
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	390	390
3700	Esslingen	Zollberg	410	410
3800	Esslingen	Sirnau	310	300
3810	Esslingen	Neckarinsel	250	250
4100	Esslingen	Hellerweg	430	430
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	350	350
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	490	480
4300	Esslingen	Obere Ebershalde	560	560
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	520	520
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	420	420
4501	Esslingen	Oststadt	480	490
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	400	400

1.2 Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)	
			31.12.2010	31.12.2009
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	240	240
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	240	240
1300 – 1320	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	230	230
1340 – 1360				
1370 – 1380				
1330	Zell	Mischgebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	240	240

2. BODENRICHTWERTE ALTSTADT (Mitte) und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2010	31.12.2009	
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	460	450	
4601	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Wohnbebauung	490	490
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	490	490
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kiesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	450	450
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	500	500
4851	Esslingen	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	500	500	
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maillestraße, Allmandgasse ...	460	460
4853	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße südlich	460	460
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	420	420
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnisgasse	460	460
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	550	550
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich (GFZ 0,5)	350	350

2.2 Geschäftslage

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2010	31.12.2009	
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	630	630
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestraße	Kiesstraße - Karmeliterareal	550	550
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, Strohhstr. südlich	750	750
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	800	800
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	1.900	1.900
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 / Ehnisgasse nördlich	1.500	1.500
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.200	2.200
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

Richtwertzone	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2010	31.12.2009	
4970	Esslingen	Weststadt	Gewerbeflächen (Handwerk, Industrie ...)	240	240

B BODENRICHTWERTE FÜR AGRARLANDGRUNDSTÜCKE

Richtwertzone	Bezeichnung	Bodenrichtwerte zum 31.12.2010 (€/m ²)		
		Ackerland	Grünland	Freizeitgrundstücke
9010	nördlich Rüdern	6	10	19
9020	westlich Rüdern		10	19
9030	westlich Sulzgries	8	11	19
9040	Neckarhalde - Holzweinberge		9	20
9050 u. 9055	Oberer Heller - Hochwiesen		10	20
9060	Helmensberg		9	20
9070	nördlich Kruppenacker		9	20
9080	Obertal		9	17
9090	Hang Wäldenbronn, Wilflingshausen		10	18
9100	nördlich Liebersbronn		11	16
9110 u. 9115	Mühlhalde, Unterer Hegensberg		11	17
9120	östlich Liebersbronn	6	11	18
9130	zwischen Lerchenäcker und Oberhof		11	18
9140	östlich Oberesslingen		10	18
9150	östlich Kimmichweiler	6	8	18
9160	Zell	6	8	18
9170 u. 9175	südlich Berkheim und Sirnau	7	10	18
9180	zwischen Berkheim und Zollberg	7	10	19
9190	zwischen Pliensauvorstadt und Zollberg	13	11	18
9200	zwischen Pliensauvorstadt und Weil	18		
9210 u. 9215	Breite, Obere Mettinger Wiesen	18		
9300 - 9360	Wald (ohne Aufwuchs, d.h. nur Bodenwert)		1	
			bestockt, flurbereinigt	12
9510 - 9550	Rebflächen		nicht bestockt, flurbereinigt	7
			Terrassen (Mauernwengert)	5

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke beziehen sich auf

- **Grünland (Freizeit):** Baumwiese, teilweise eingezäunt, teilweise Hütte vorhanden oder möglich, nicht gärtnerisch angelegt
- **Freizeitgrundstücke:** eingezäunt, Gartenhaus oder Geschirrhütte vorhanden oder möglich, gärtnerisch angelegt

Die Bodenrichtwerte für Agrarlandgrundstücke beinhalten bereits den ortsüblichen 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.