

Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 und zum 31.12.2020

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 20.05.2021 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2019 und 31.12.2020 für Baulandgrundstücke sowie zum Stichtag 31.12.2020 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 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 Bodenrichtwertkarte ist auf der Homepage der Stadt Esslingen am Neckar und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar, der Grundstücksmarktbericht kann voraussichtlich ab Mitte August zum Preis von 15 € erworben werden.

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)		WGFZ
			31.12.2020	31.12.2019	
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Köngener Straße, Kehrer	800	740	0,7
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	670	630	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	600	580	0,6
0710	Berkheim	Hammerschmiede	230	220	-
0800	Zell	Hangelstein	620	600	0,5
0810	Zell	Egert	750	670	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	610	580	0,6
0910	Zell	zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	440	430	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	560	540	0,6
1010	Zell	ehemaliges Zentrum Zell	560	540	0,8
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	810	770	0,8
1410	Oberesslingen	Weihergebiet	690	660	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt, Rosselen	810	760	0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenäcker	780	730	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	760	730	0,6
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	730	690	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	760	720	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	580	560	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	690	650	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	630	600	0,6
2310	Esslingen	Obertal	410	390	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	780	740	0,6
2500	Esslingen	Serach	780	720	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	740	710	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	750	720	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	750	720	0,5
3300	Esslingen	Sulzgries	760	730	0,6
3400 + 3420	Esslingen	Mettingen	640	610	0,8
3430	Esslingen	Mettingen zwischen Obertürkheimer Str. und Bahn	460	440	0,8
3500	Esslingen	Weil	500	470	0,6
3510	Esslingen	Neubaugebiet Salucci-Höfe Weil	610	580	0,9
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	630	600	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	700	660	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	480	460	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel	340	330	-
4100	Esslingen	Hellerweg	760	730	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	560	530	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklinge	750	720	0,3
4300 + 4301	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg östl. Teilfläche	800	750	0,4
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mülbergerstraße	800	770	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	690	640	0,6
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	780	740	-
4501	Esslingen	Oststadt	860	840	1,0
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	710	680	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichweiler, Oberhof	660	630	0,3

In den Richtwertzonen 710 (Hammerschmiede), 2310 (Obertal) und 3810 (Neckarinsel) können aufgrund des derzeitigen Planungsrechts i.d.R. keine Erschließungskosten erhoben werden (ebp = erschließungsbeitragspflichtig).

1.2 gewerbliche Bauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ					
			31.12.2020	31.12.2019						
0500	Berkheim	östliches Gewerbegebiet	270	270	-					
0700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	270	270	-					
0720	Berkheim	westliches Gewerbegebiet - Erweiterung	270	270	-					
1300 - 1330 1340 - 1360 1370 - 1380	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	270	270	-					
1351						Esslingen	Mettingen zw. Obertürkheimer Straße u. Bahnlinie	270	270	-
1361						Esslingen	Einkaufszentrum Weil	270	270	-

1.3 Bauflächen für Gemeinbedarf

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ
			31.12.2020	31.12.2019	
divers	alle	Bauflächen für Gemeinbedarf	90	90	-

2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ	
			31.12.2020	31.12.2019		
4701	Esslingen	östliche Altstadt	Wohnbebauung	780	740	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Kriesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	630	590	-
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	710	680	-
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneck	710	680	-
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar-/ Maille-/ südl. Sirnauer Str.,	680	650	-
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	600	570	-
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnigasse	680	650	-
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	750	710	-
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich	480	460	0,5

2.2 Geschäftslagen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			31.12.2020	31.12.2019	
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich	700	700
4602	Esslingen	zw. Obertor- und Maillestr.	Kiesstraße - Karmeliterareal	650	650
4702	Esslingen	östliche Altstadt	Ottilienplatz	770	770
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	1.000	1.000
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	750	750
4706	Esslingen	östliche Altstadt	Blarerplatz	670	670
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohrstr. südlich	810	810
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.350	1.350
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.590	1.590
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.270	1.270
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.220	1.220
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	960	960
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	700	700
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	850	850
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.300	1.300
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	2.150	2.150
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck, nördliche Pliensaustraße	2.540	2.540
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße Mitte	1.900	1.900
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensaustraße südlich	1.250	1.250
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	810	810
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.280	1.280
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.160	1.160
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnigasse nördlich	1.750	1.750
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.750	2.750
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.820	1.820
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	660	660
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	1.000	1.000
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.160	1.160
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.160	1.160
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.530	1.530
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	880	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.
- sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
- beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie 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.

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

Nutzung	Richtwertzone	Bodenrichtwert	
		31.12.2020 €/m ²	
Freizeitgartenfläche		25	
Grünland	Baumwiesen mit baulichen Anlagen oder rechtlich möglich	10	
	Baumwiesen ohne bauliche Anlagen	5	
Acker	• zw. Pliensauvorstadt und Weil Breite, obere Mettinger Wiesen	9201 9211	25
	• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg	9191	14
	• RSN (zw. Rüdern, Sulzgries Neckarhalde)	9031	10
	• ohne Neckartal	9011 - 9181 9220 - 9240	6
Weingarten	• flurbereinigt		13
	• 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 oder sonstige Flächen (Freizeitgartenfläche, Baumwiesen, Acker) ist der ortsübliche Aufwuchs enthalten, nicht aber das Zubehör (z.B. bauliche Anlagen).