

BÜRGERINFORMATION

ENTWICKLUNG STAUFERPARK SÜD

- Teil 2: Entwicklungsoptionen -

20.10.2025 - Atrium - Rathaus Göppingen

Stauferpark - Städtebauliche Kenndaten



Steckbrief zum Stauferpark

- Lage: Nordöstlich der Kernstadt
- Flurstück: 3147
- Größe: ca. 34 ha
- Eigentümer: Stadt Göppingen (BEG)
- FNP: Wohnbauentwicklungsfläche
- Regionalplan: regionaler Wohnungsbauschwerpunkt
- Funktion: aktuelle Nutzung als Golfplatz,
Pachtvertrag mit Betreiber-gesellschaft gcg GmbH
bis 31.12.2027 befristet



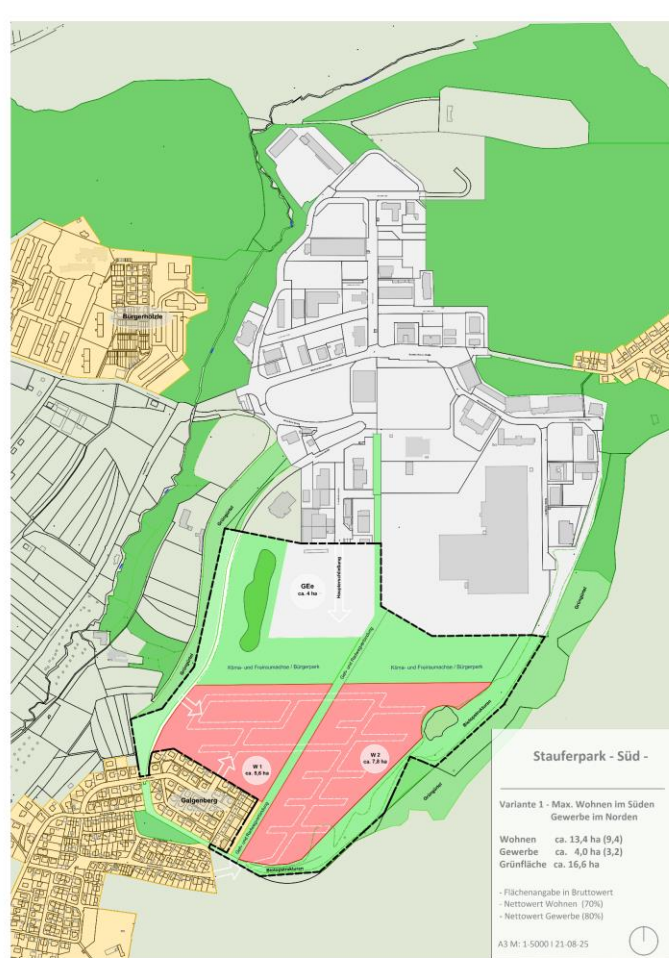
Stauferpark Süd – Flächenkonzeption Variante 2



Stauferpark Süd – Flächenkonzeption Variante 3



Stauferpark Süd – Flächenkonzeption



Variante 1

Max. Wohnen im Süden und Gewerbe im Norden

- Wohnbauland: 13,4 ha (brutto) → **9,4 ha (netto)**
- Gewerbebauland: 4,0 ha (brutto) → **3,2 ha (netto)**
- Grünfläche: 16,6 ha

Annahmen:

Nettobaulandfläche Wohnen: 70% von Bruttowohnbauland

Nettobaulandfläche Gewerbe: 80% von Bruttogewerbebauland

Stauferpark Süd – Flächenkonzeption

Variante 2

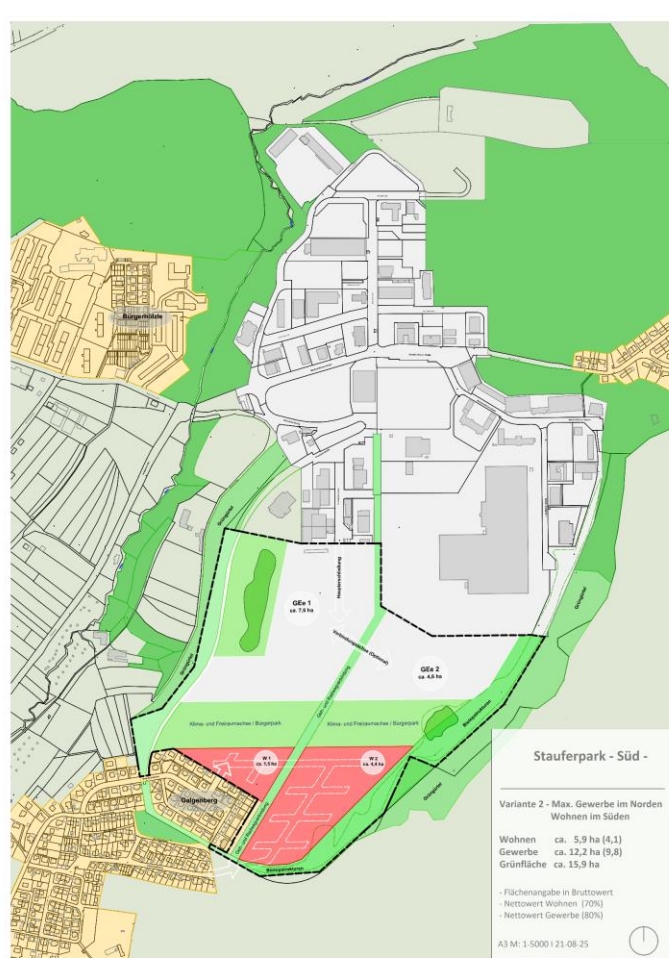
Max. Gewerbe im Norden und Wohnen im Süden

- Wohnbauland: 5,9 ha (brutto) → **4,1 ha (netto)**
- Gewerbebauland: 12,2 ha (brutto) → **9,8 ha (netto)**
- Grünfläche: 15,9 ha

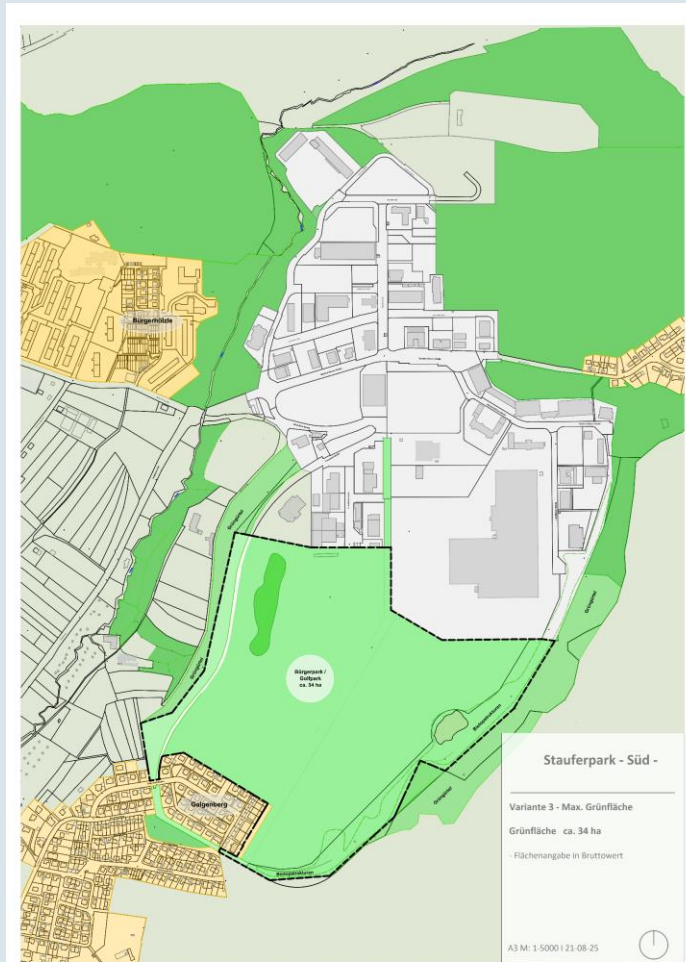
Annahmen:

Nettobaulandfläche Wohnen: 70% von Bruttowohnbauland

Nettobaulandfläche Gewerbe: 80% von Bruttogewerbebauland



Stauferpark Süd – Flächenkonzeption



Variante 3

Max. Grünfläche (Flächen für Sport und Erholung)

- Grünfläche: 34 ha

Stauferpark Süd - Planungsvarianten

Übersicht Flächenbilanz

Varianten	Wohnen (Bruttofläche)	Wohnen (Netto 70%)	Gewerbe (Bruttofläche)	Gewerbe (Netto 80%)	Grünfläche	Gesamt
Variante 1 Max. Wohnen	13,4 ha	9,4 ha	4,0 ha	3,2 ha	16,6 ha	34,0 ha
Variante 2 Max. Gewerbe	5,9 ha	4,1 ha	12,2 ha	9,8 ha	15,9 ha	34,0 ha
Variante 3 Max. Grünfläche	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	34,0 ha	34,0 ha

Stauferpark Süd – Wirtschaftliche Bewertung

Übersicht zu den erzielbaren Grundstückserlösen (bezogen auf Nettobauland)

Varianten	Wohnen	Gewerbe	Gesamt
Variante 1 Max. Wohnen	35,7 Mio. €	4,8 Mio. €	40,5 Mio. €
Variante 2 Max. Gewerbe	15,6 Mio. €	14,7 Mio. €	30,3 Mio. €
Variante 3 Max. Grünfläche	0 €	0 €	0 €

Die Berechnung der Grundstückserlöse geht von folgenden Verkaufspreisen aus:

- Wohnen: 380 €/m² Baugrundstücksfläche
- Gewerbe: 150 €/m² Baugrundstücksfläche

Stauferpark Süd – Wirtschaftliche Bewertung

Übersicht zu den erzielbaren Grundstückserlösen (bezogen auf Nettobauland)

Hinweis zu Entwicklungs- und Folgekosten:

Den zu erwartenden Einnahmen aus Grundstückserlösen sind als Ausgaben die unmittelbaren Kosten für die Entwicklung des Baugebietes sowie die Folgekosten gegenüberzustellen:

- Herstellung der inneren Verkehrserschließung
- Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, ...)
- falls erforderlich Kosten für die Herstellung der äußeren Verkehrserschließung
- Herrichten des Areals (Rückbau von versiegelten Flächen, ...)
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün, Kinderspielplätze, ...)
- Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen
- Planungskosten (Fachplanungen, Gutachten, ...)
- falls erforderlich Kosten für die Herstellung/Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Kita)
- ...

! Diese Kosten können erst auf der Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfes ermittelt werden.

Stauferpark Süd - Wohneinheiten

Rechenbeispiele zu den entstehenden Wohneinheiten und Einwohnerzahlen

Varianten	Netto- bauland- fläche	Bebauungsstruktur in Varianten: * Aufteilung verdichtete Einfamilien- hausformen/Geschosswohnungen	Anzahl der Wohneinheiten in den verschiedenen Bebauungsstrukturen	Anzahl Einwoh- ner **	Nettowohn- dichte
Variante 1 Max. Wohnen	9,4 ha	1/3 – 2/3: 3,1 ha + 6,3 ha 1/2 – 1/2: 4,7 ha + 4,7 ha 2/3 – 1/3: 6,3 ha + 3,1 ha	90 WE + 752 WE = 842 WE 134 WE + 564 WE = 698 WE 179 WE + 376 WE = 555 WE	1.819 1.597 1.378	193 EW/ha 170 EW/ha 147 EW/ha
Variante 2 Max. Gewerbe	4,1 ha	1/3 – 2/3: 1,4 ha + 2,7 ha 1/2 – 1/2: 2,0 ha + 2,1 ha 2/3 – 1/3: 2,7 ha + 1,4 ha	39 WE + 328 WE = 367 WE 58 WE + 246 WE = 304 WE 78 WE + 164 WE = 242 WE	792 695 601	193 EW/ha 170 EW/ha 147 EW/ha
Variante 3 Max. Grünfläche	-	-	-	-	-

**** Annahmen zur Berech-
nung der Einwohner:**
- 3,5 Personen/EFH
- 2 Personen/Wohnung

* Annahmen:

Grundstücksgröße für verdichtete Einfamilienhauswohnformen: 350 m²

Geschossflächenzahl (GFZ) für Geschosswohnungsbau = 1,2 (entspricht einer 4-geschossigen Bebauung bei GRZ = 0,3), 100 m² Wohnfläche/Wohnung (brutto)

Stauferpark Süd - Erschließung

Abschätzung des durch die Wohnbebauung erzeugten werktäglichen Verkehrsaufkommens (nach Bosserhoff)

Annahmen: durchschnittlich 4 Wege/Einwohner; MIV-Anteil 60 %, PKW-Besetzungsgrad 1,1

Kfz-Fahrten = Anzahl Einwohner x 4 x 60 % / 1,1

Variante 1:

1.819 Einwohner:	➡	3.969 Kfz-Fahrten
1.597 Einwohner:	➡	3.484 Kfz-Fahrten
1.378 Einwohner:	➡	3.006 Kfz-Fahrten

Variante 2:

792 Einwohner:	➡	1.728 Kfz-Fahrten
695 Einwohner:	➡	1.516 Kfz-Fahrten
601 Einwohner:	➡	1.311 Kfz-Fahrten

Stauferpark Süd - Erschließung

Abschätzung des durch die Wohnbebauung erzeugten werktäglichen Verkehrsaufkommens (nach Bosserhoff)

Konsequenzen für äußere Erschließung:

- Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Wohngebiets *Am Galgenberg* erfolgt über die Straße *Am Galgenberg* mit derzeit ca. 2.000 Fahrten/Tag. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten erzeugte Kfz-Verkehr im **Flächenszenario Variante 1** (max. Wohnen) kann nicht – zumindest nicht ausschließlich – über das vorhandene Straßennetz im Quartier abgewickelt werden, so dass hier eine zusätzliche Erschließung von Norden über das Gewerbegebiet *Stauferpark-Nord* erforderlich wird.
- Aufgrund des geringeren Wohnanteils im **Flächenszenario 2** kann der durch die zusätzlichen Wohneinheiten erzeugte Kfz-Verkehr über das vorhandene Straßennetz bzw. die Straße *Am Galgenberg* abgewickelt werden, da dieses leistungsfähig genug ist.

Stauferpark Süd – soziale Infrastruktur

Abschätzung des durch die Wohnbebauung erzeugten Bedarfs an Kita-Plätzen

Annahmen: Anteil der 0- bis 6-Jährigen (Kita-Kinder) beträgt 6 % der Einwohner, Versorgungsgrad 75 % (U 3 und Ü 3)

Kita-Plätze = Anzahl Einwohner x 6 % x 75 %

Variante 1:

1.819 Einwohner:	➡	82 Kita-Plätze
1.597 Einwohner:	➡	72 Kita-Plätze
1.378 Einwohner:	➡	62 Kita-Plätze

Variante 2:

792 Einwohner:	➡	36 Kita-Plätze
695 Einwohner:	➡	31 Kita-Plätze
601 Einwohner:	➡	27 Kita-Plätze

Stauferpark Süd – soziale Infrastruktur

Abschätzung des durch die Wohnbebauung erzeugten Bedarfs an Kita-Plätzen

Konsequenzen für die soziale Infrastrukturausstattung:

- Aufgrund der hohen Anzahl ein Einwohnern im Flächenszenario Variante 1 (max. Wohnen) erfordern die dadurch bedingten Kita-Plätze die Errichtung einer zusätzlichen Kita im Neubaugebiet.
- Im Flächenszenario 2 werden deutlich weniger Kita-Plätze benötigt, die nicht unbedingt in einem Neubau im Neubaugebiet untergebracht werden müssen, sondern möglicherweise auf bestehende Kita-Standorte verteilt werden können.

Stauferpark Süd – Vergleich der Varianten

Stärken und Schwächen der Varianten

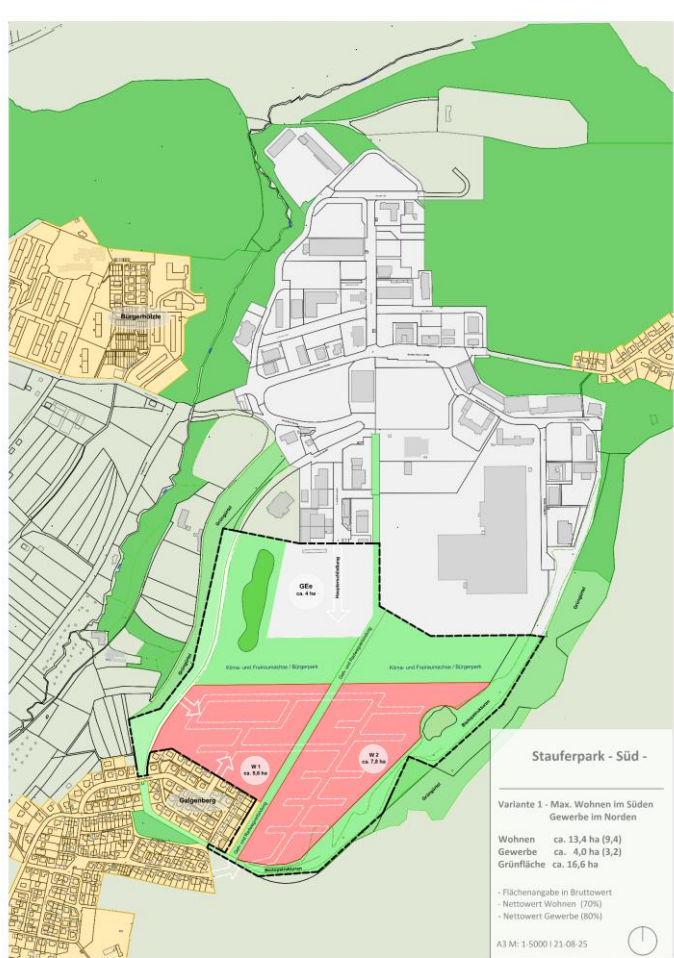
Variante 1 Maximaler Wohnbauflächenanteil: Fokus auf Wohnraumschaffung

Stärken:

- höchster Wohnflächenanteil
- höchster Grundstückserlös
- künftig regelmäßige Zuwendungen aus Einkommensteueranteilen

Schwächen:

- geringer Gewerbeflächenanteil
- höhere Folgekosten zu erwarten aufgrund der hohen Anzahl an Bewohnern und des damit verbundenen notwendigen Ausbaus der äußeren Erschließung und der sozialen Infrastruktur



Stauferpark Süd – Vergleich der Varianten

Stärken und Schwächen der Varianten

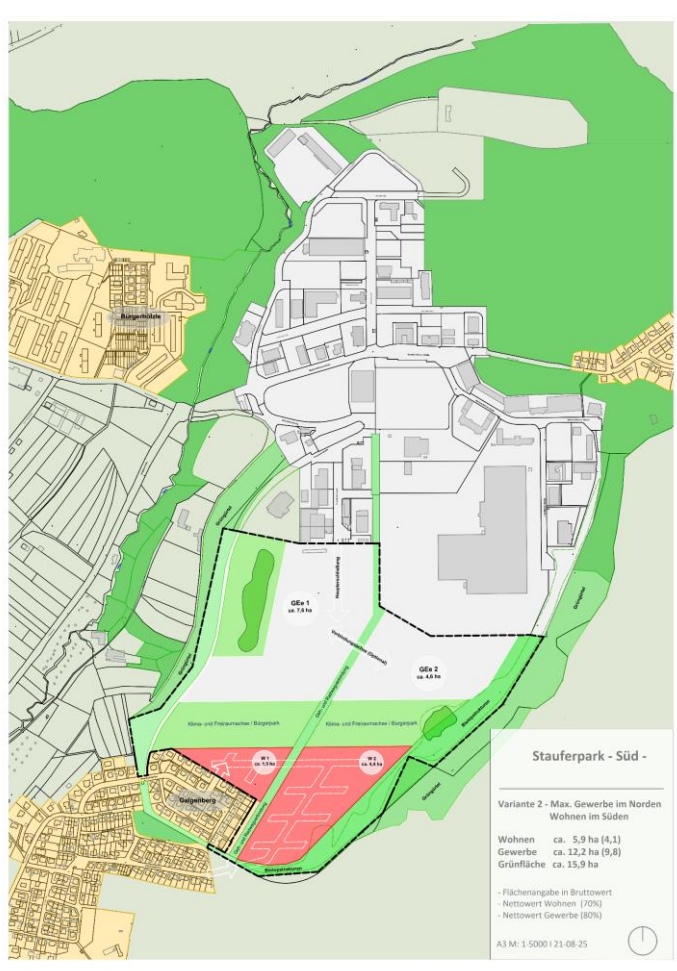
Variante 2 **Maximaler Gewerbeflächenanteil: Fokus auf Stärkung des Wirtschaftsstandortes und moderate Wohnraumschaffung**

Stärken :

- höchster Gewerbeflächenanteil
- moderater Wohnflächenanteil
- geringere Folgekosten zu erwarten bzgl. des Ausbaus der äußeren Erschließung und der sozialen Infrastruktur
- künftig regelmäßige Gewerbesteuererträge
- künftig regelmäßige Zuwendungen aus Einkommensteueranteilen

Schwächen:

- geringerer Grundstückserlös als in Variante 1



Stauferpark Süd – Vergleich der Varianten

Stärken und Schwächen der Varianten

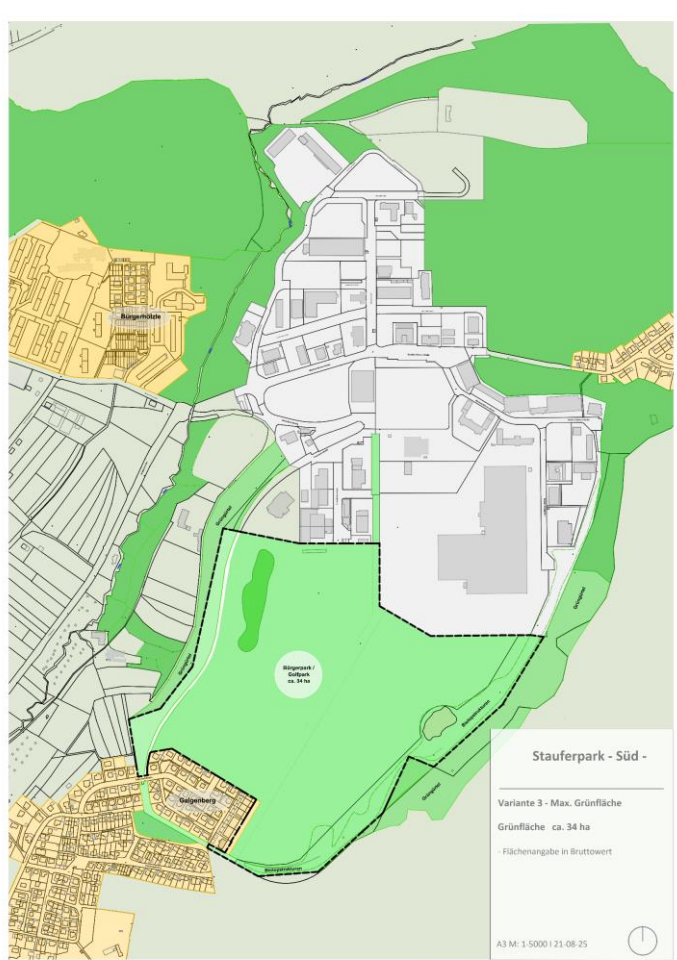
Variante 3 **Maximaler Grünanteil: Fokus auf Erhaltung/Schaffung von Freiflächen für Sport und Erholung**

Stärken:

- keine baulichen Eingriffe in Grünflächen
- maximaler Nutzen für Sport und Naherholung

Schwächen:

- kein Beitrag zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung
- kein Grundstückserlös
- hohe Folgekosten für Pflege der Grünanlagen (falls Grünflächen öffentlich genutzt werden)
- keine regelmäßigen Einnahmen aus Gewerbesteuer oder aus Einkommensteueranteilen



Stauferpark Süd – Vergleich der Varianten

Matrix

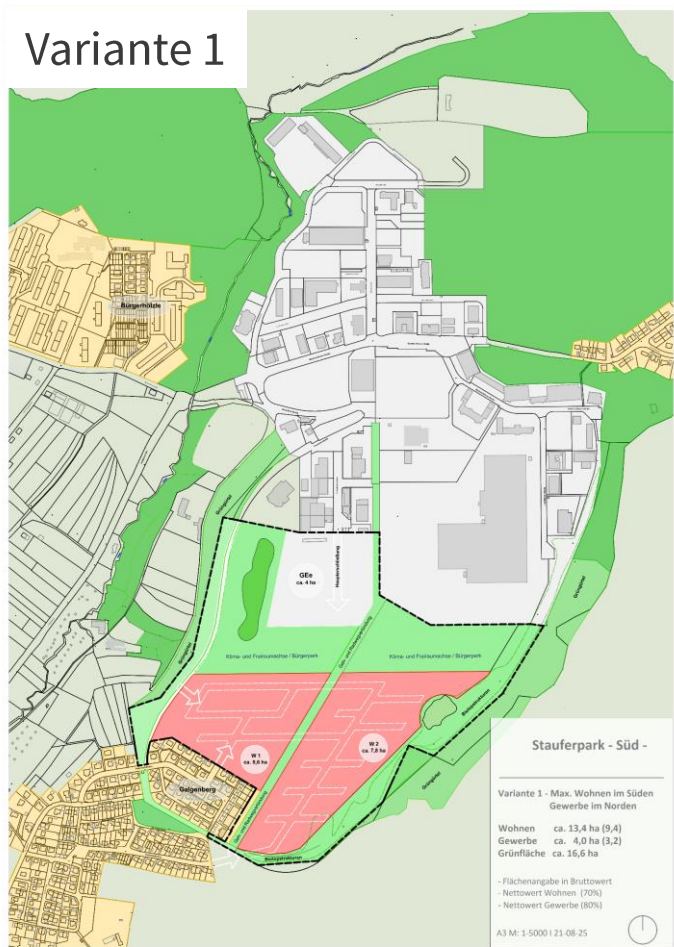
	Gewichtung	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Höhe der Grundstückserlöse	x 1	2	1	0
Beitrag zur Wohnraumversorgung	x 1	1 *	1	0
Beitrag zur Gewerbeflächenentwicklung	x 1	1	2	0
Beitrag für Sport und Erholung	x 1	0	0	2
Geringe Folgekosten für verkehrliche Infrastruktur	x 1	0	1	2
Geringe Folgekosten für soz. Infrastruktur	x 1	0	1	2
Geringe Folgekosten für Pflege von Grünflächen	x 1	1	1	0
Höhe der Zuwendungen aus Einkommenssteueranteilen	x 1	2	1	0
Höhe der Gewerbesteuererinnahmen	x 1	1	2	0
		8	10	6

* obwohl höchste Anzahl an WE nur 1 Punkt, da Anzahl der WE in der Höhe nicht erforderlich für künftige Wohnraumversorgung

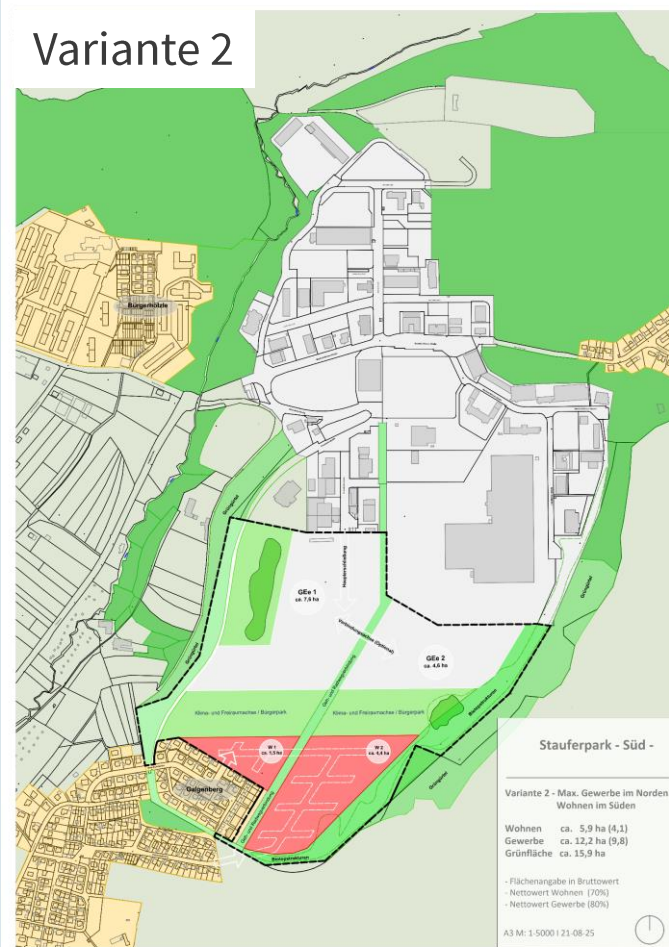
Punkte	Bedeutung
2 Punkte	hervorragend erfüllt
1 Punkt	erfüllt
0 Punkte	Nicht erfüllt

Stauferpark Süd – Varianten in der Übersicht

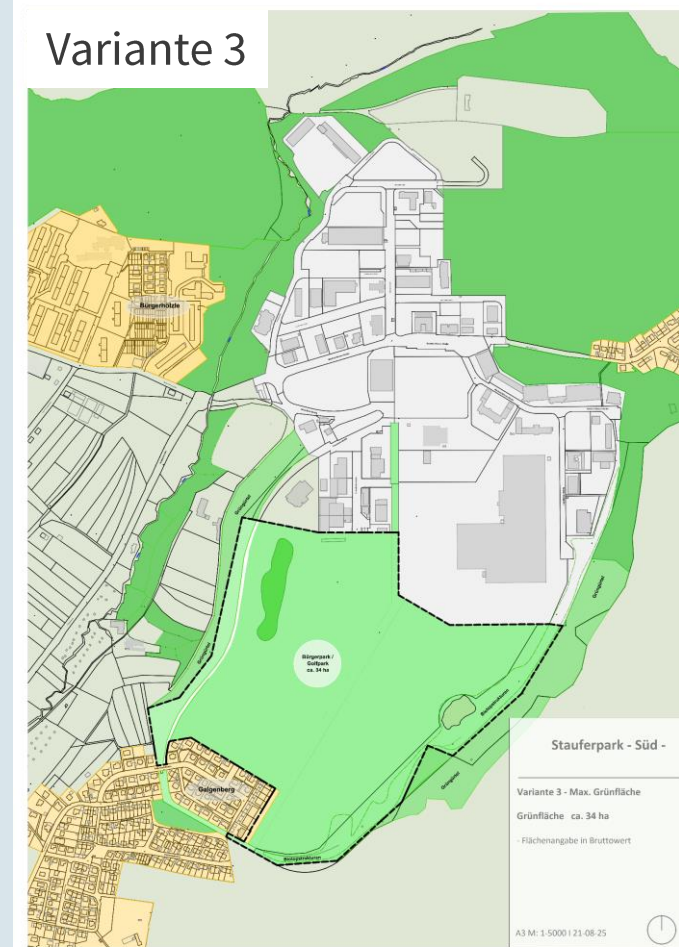
Variante 1



Variante 2



Variante 3



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !