

Exposé

Wohnanlage „In den Hofgärten“ in Göppingen-Faurndau



Ausschreibung zur Bewerbung um ein Grundstück für Wohnungsbau

Ansprechpartner:

Baulandentwicklung Göppingen
Frau Dannenmann
Telefon: 07161 / 650-19004
Mail: adannenmann@goeppingen.de

Stadtentwicklung, Stadtplanung
Herr Hohl
Telefon: 07161 / 650-71031
Mail: rhohl@goeppingen.de

INHALT

1. ÜBERBLICK _____ Seite 3
2. STÄDTEBAULICHE VORGABEN _____ Seite 8
3. SONSTIGE HINWEISE _____ Seite 14
4. BEWERBUNGS- UND AUSWAHLVERFAHREN _____ Seite 17

1. ÜBERBLICK

Lage / Umfeld

Das insgesamt rund 1,4 ha große Plangebiet „Hofgärten“ liegt im Ortskern des Göppinger Stadtbezirks **Faurndau** zwischen der Straße **Im Freihof** und der **Stiftstraße**. Es ist umschlossen von Bestandsbebauung. In der Nähe befinden sich ein Metzger, ein Bäcker und die romanische Stiftskirche. Westlich des Baugebiets -aber nicht unmittelbar angrenzend- liegt ein neu ausgebauter Kindergarten.

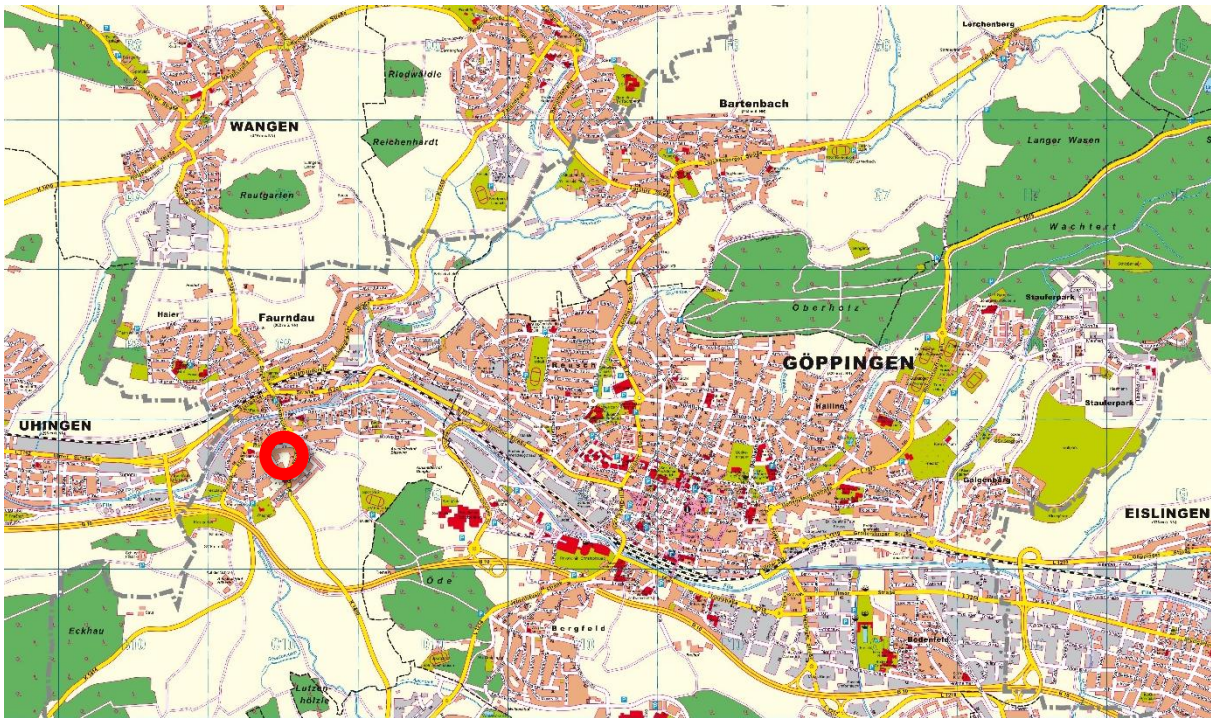


Bild 1 – Lage in Raum



Bild 2 – Schrägluftbild

Geplante Erschließung

Das Gebiet ist derzeit unbebaut und soll über eine Stichstraße mit Wendehammer an die nördlich gelegene Stiftstraße angeschlossen werden. Im Süden ist eine Fußwegeverbindung zum Kindergarten bzw. an die Straße „Im Freihof“ vorgesehen.



Bild 3 – Luftbild

Topografie

Das Gelände weist einen **Höhenunterschied von ca. 6,00 m** nach Osten hin ansteigend auf. Die geplante Erschließung schließt im Norden des Baugebiets an die Stiftstraße an und steigt dann ca. 2,00 m an und fällt dann wieder um ca. 1,00 m. Die geplante Wohnanlage soll im Osten des Baugebiets entstehen.

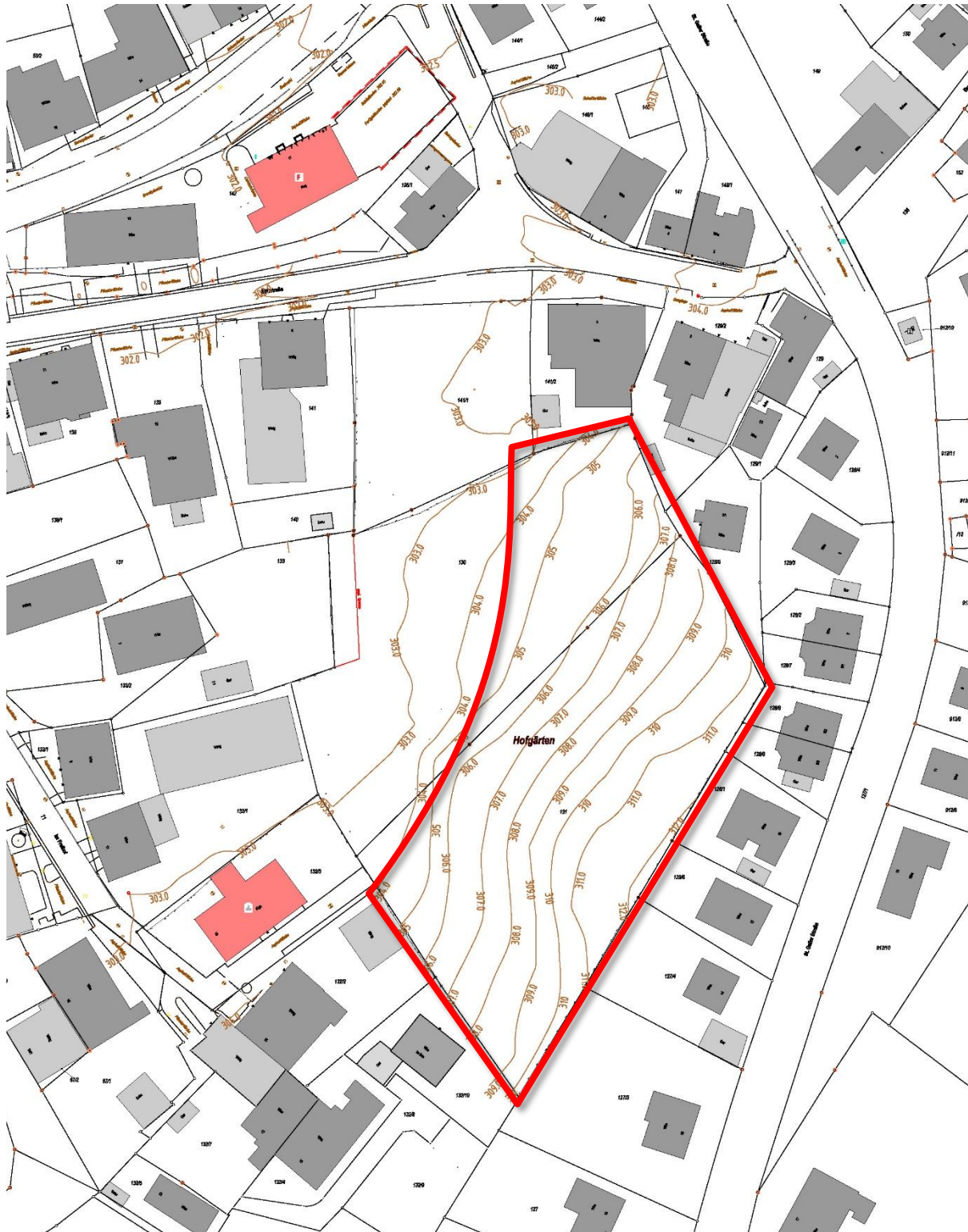


Bild 4 – Höhenlinien im 1-Meter Abstand

2. STÄDTEBAULICHE VORGABEN

Städtebaulicher Entwurf

Das Baugrundstück (rot umrandet) umfasst eine Fläche von ca. 4.449 m². Das Grundstück ist bebaubar mit insgesamt **7 Gebäuden**: 3 Gebäude für Geschosswohnungsbau an der Wohnstraße und 4 Doppel-/Mehrfamilienhäusern in zweiter Reihe mit je zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Satteldach) auf einer **gemeinsamen Tiefgarage**. Im hier dargestellten Entwurf sind ca. 30 Wohneinheiten möglich.

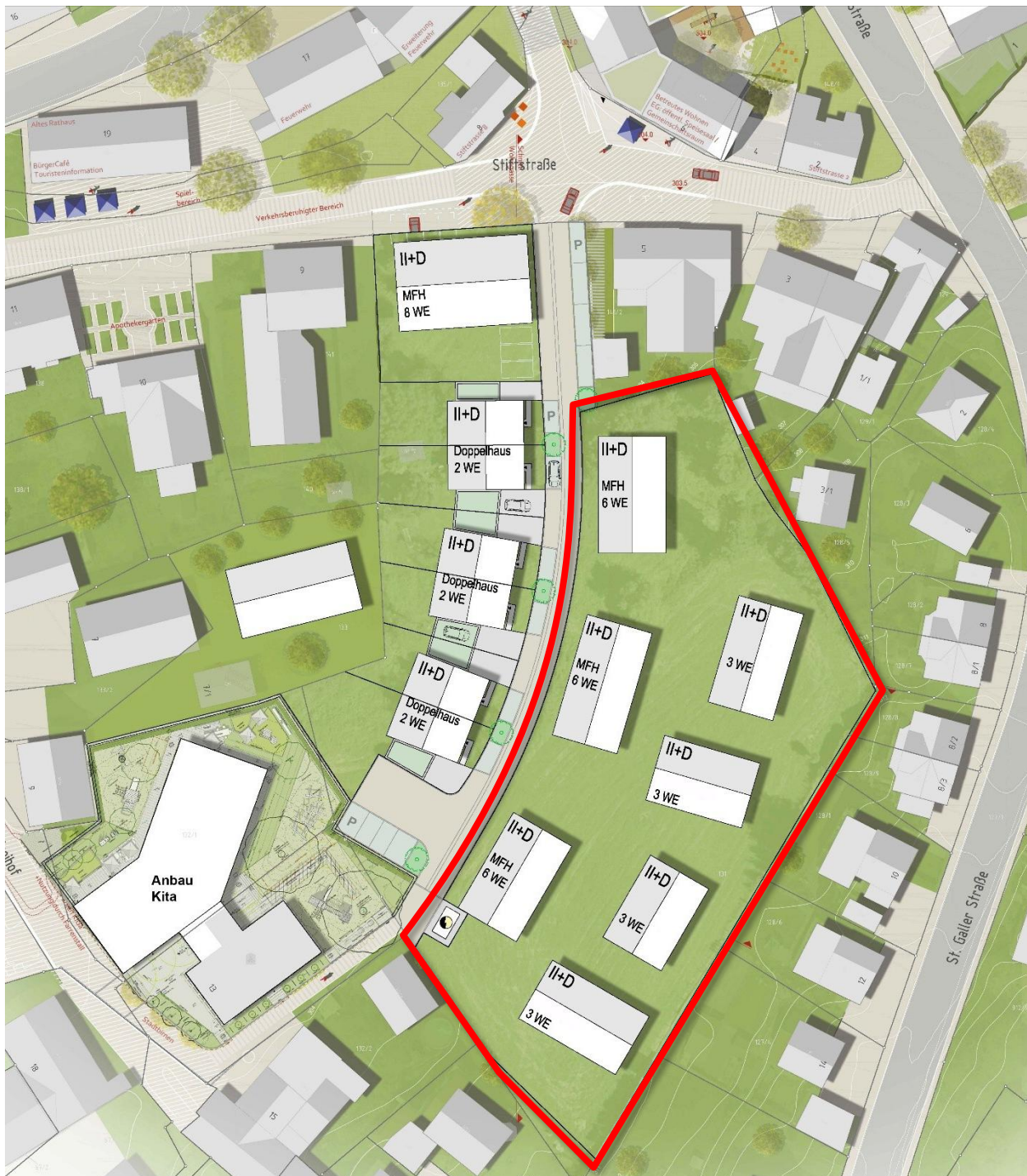


Bild 5 – Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtquartier

Bebauungsplan

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde ein Bebauungsplan mit verbindlichen Festsetzungen beschlossen.

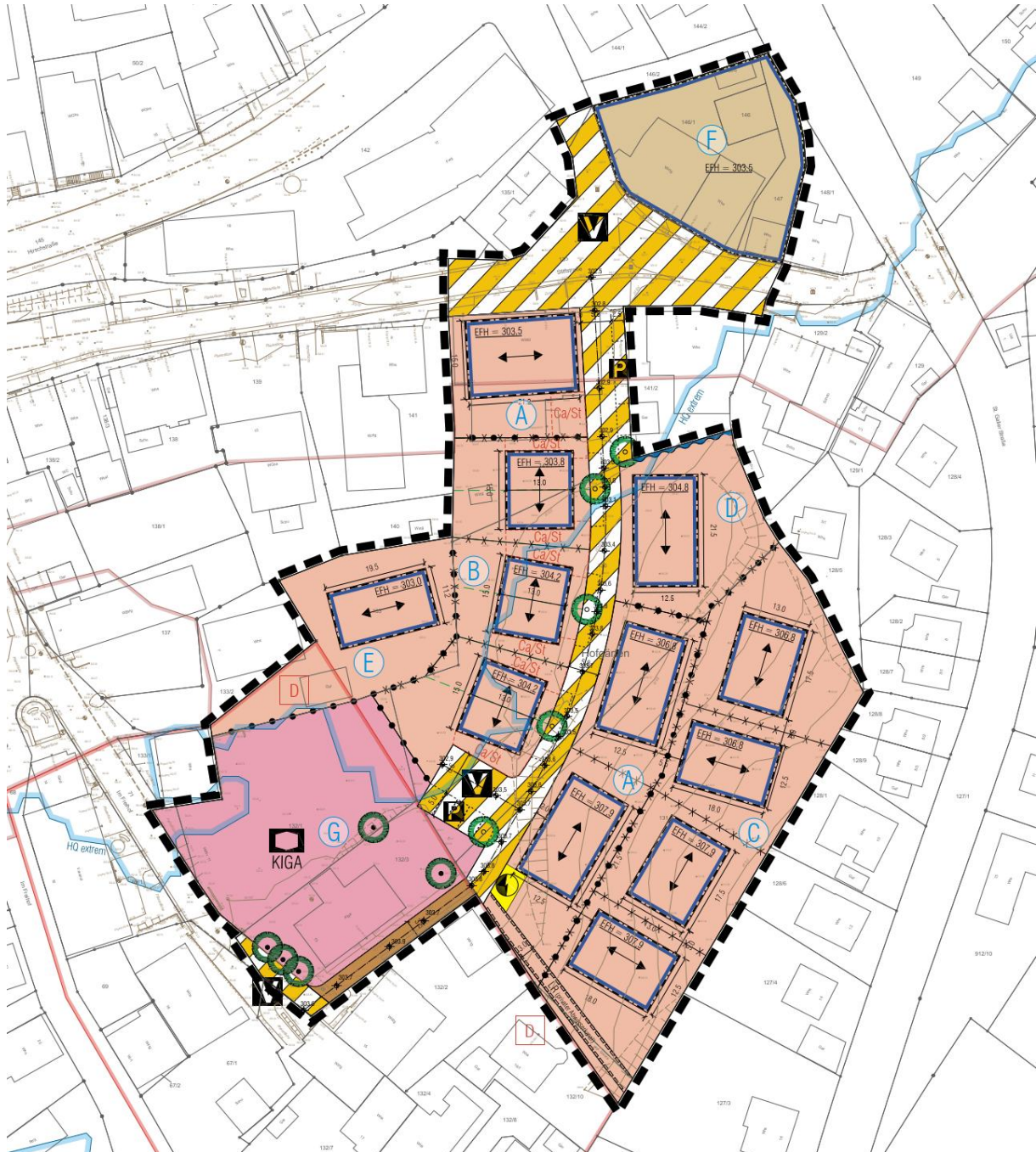


Bild 6 – Bebauungsplan „Im Freihof – Stiftstraße, 1. Änderung“

Die genauen Festsetzungen können dem als Anlage beigefügten Bebauungsplan entnommen werden.

Bebauungskonzept

Entlang der Wohnstraße entstehen drei Mehrfamilienhäuser auf einem Sockelgeschoss mit **zwei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss**, Hausvorzonen und einem Treppenaufgang zur höher gelegenen Bebauung. In zweiter Reihe sind zwei nachbarschaftlich zu organisierende Wohnhöfe mit Gemeinschaftsflächen angeordnet. Hier entstehen zwei Doppel- oder Mehrfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser. Die Wohnanlage liegt auf einer durchgängigen Tiefgarage. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Objektplanung und kann geringfügig angepasst werden, um z.B. zwei Teilbauabschnitte zu ermöglichen.

Gebäudegrundfläche / Geschossfläche

Die Grundfläche der Gebäude im städtebaulichen Entwurf beträgt ca. 1.270 m² (ohne TG). Die Geschossfläche lässt sich näherungsweise wie folgt darstellen:

Gebäude	Typ	EG	OG	DG	Summe
A	MFH	190 m ²	190 m ²	120 m ²	ca. 500 m ²
B	MFH	200 m ²	200 m ²	130 m ²	ca. 530 m ²
C	MFH	185 m ²	185 m ²	120 m ²	ca. 490 m ²
D	MFH / DH	185 m ²	185 m ²	120 m ²	ca. 490 m ²
E	MFH / DH	165 m ²	165 m ²	110 m ²	ca. 440 m ²
F	MFH / DH	160 m ²	160 m ²	100 m ²	ca. 420 m ²
G	MFH / DH	185 m ²	185 m ²	120 m ²	ca. 490 m ²
Summe					ca. 3.360 m²



Bild 7 – Darstellung Baugrundstück und geplante Gebäude

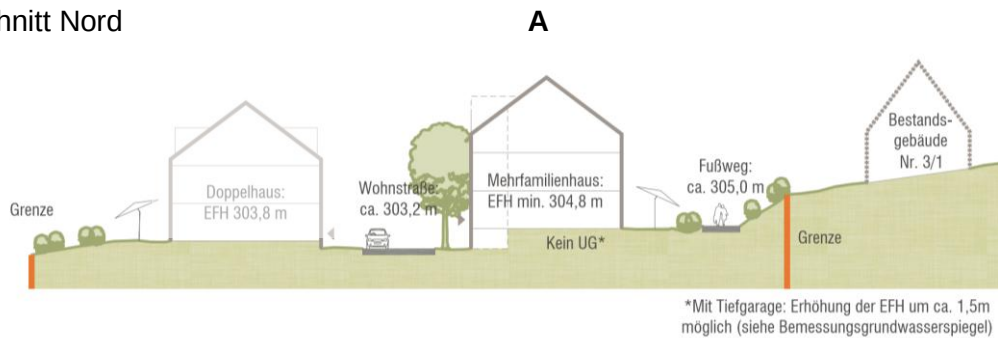
Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen und der jeweiligen Trauf- und Firsthöhe:

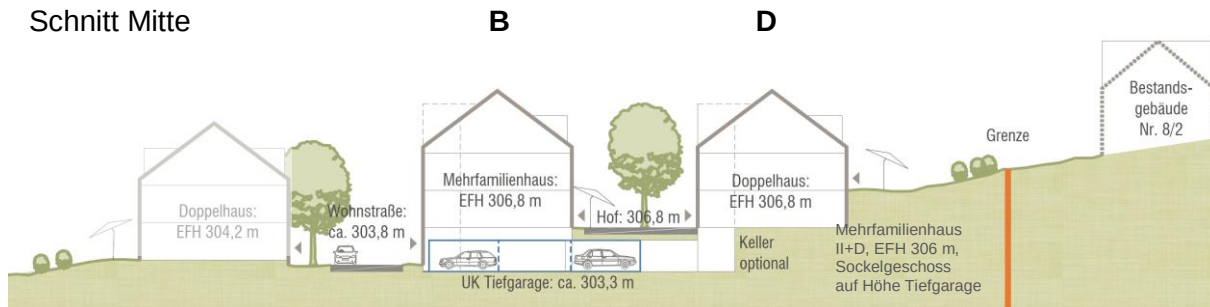
Gebäude	Traufhöhe	Firsthöhe
A	8,50 m	12 m
B bis G	7,50 m	11 m

In Abhängigkeit von der Fahrbahnhöhe ergeben sich dadurch verschieden hohe Sockelgeschosse.

Schnitt Nord



Schnitt Mitte



Schnitt Süd

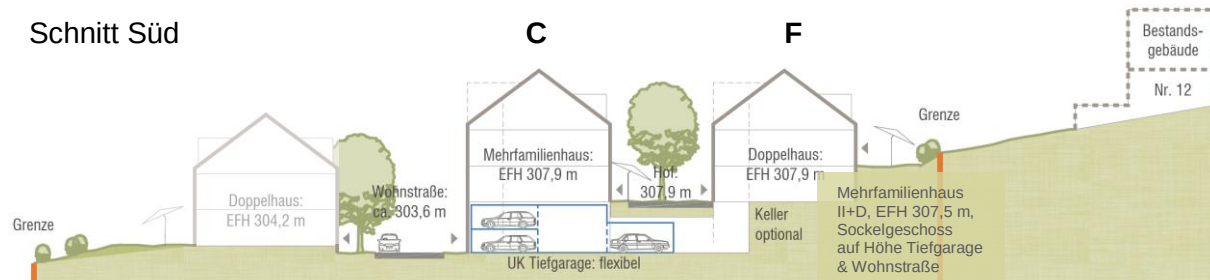


Bild 8 – Geländeschnitte

© Büro Baldauf

Die dargestellten Schnitte zeigen Beispiellösungen. In der finalen Planung kann davon abgewichen werden, sofern die festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden.

Baugrundstück

Das Grundstück hat eine vorläufige Größe von ca. **4.449 m²**. Die endgültige Größe wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten bestimmt.

Grundstückspreis:

Das Grundstück wird mit **425 €/m²** bewertet. Daraus ergibt sich ein **Grundstückspreis von vorläufig 1.890.825 €**.

Nutzung

Der Gebäudekomplex dient ausschließlich dem **Wohnen**. Ein Mix verschiedener Wohnformen wird begrüßt.

Quartierserschließung

Gebäude A, B, C werden über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen, die Gebäude D, E, F, G über einen barrierefreien Weg zu den Wohnhöfen und einen Durchlader-Aufzug in Gebäude B bzw. C. Zwischen Gebäude B und C führt eine Treppe zur Wohnstraße.

Stellplätze

Die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze erfolgt in der Tiefgarage. Es sind **1,5 Stellplätze** pro Wohneinheit nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel kann durch Nachweis eines plausiblen Mobilitätskonzepts auf 1,0 reduziert werden. Für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurden zwei Varianten untersucht:

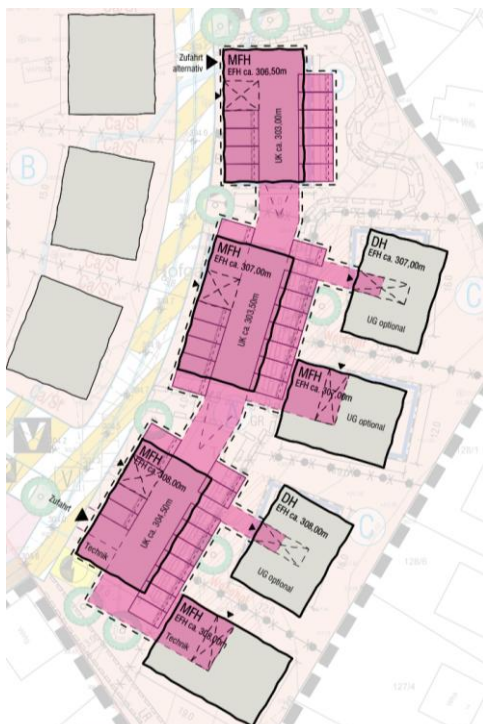


Bild 9 – Tiefgarage mit Unterbauung Gebäude A

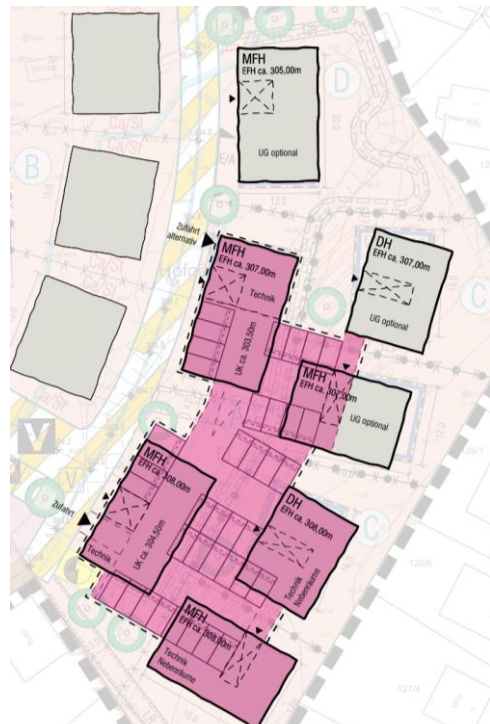


Bild 10 – Tiefgarage ohne Unterbauung Gebäude A

Dachform

Die Bebauung erfolgt mit **Satteldach**.

Gestaltung

Die gestalterische und räumliche Qualität des Quartiers stehen im Vordergrund. Durch Bezugnahme auf baukulturell und historisch bedeutsame Bestandsgebäude in der Umgebung und den Einsatz von passenden Materialien bzw. Farben soll ein identitätsstiftender Charakter mit Adressbildung und hohem Wiedererkennungswert geschaffen werden. Halböffentliche und private Freiräume und auch die Hausvorzonen sollen differenziert und spannend ausgestaltet werden, mit einem Repertoire an dörflichen Motiven.

Materialkonzept

Die Dacheindeckung erfolgt mit Ziegeln in Rot- oder Grautönen. Anstatt Rollläden sind Schiebeläden aus Holz umzusetzen. Die Baukörper sollen mit Sockel, Holz- und Putzfassaden in unterschiedlichen Farbnuancen gegliedert werden. Balkone sind als vorgehängte Leichtbaukonstruktionen zu errichten. Technische Anlagen und Müllstandorte sind mit Materialien aus Holz einzuhausen oder mit blickdichten, lebenden Einfriedungen zu umfassen.



Bild 11 – Material- und Gestaltungskonzept

© Büro Baldauf

Wohnstraße

Die Wohnstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gemeinsam von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden.

Die Fläche zwischen Gebäude und Fahrbahn soll von den Bewohnern individuell bespielbar sein (z.B. mit Sitzbänken, Blumenbeeten, Fahrradständern) und zum Verweilen, Treffen, Kommunizieren einladen.

Für die Gestaltung der befestigten Flächen sind folgende Materialien zulässig:

- Natursteinpflaster,
- Split.



Bild 12 – Visualisierung der gewünschten Straßenraumgestaltung

© Büro Baldauf

Wohnhöfe

Die Wohnhöfe stehen im Privateigentum. Sie sollen als Gemeinschaftsgärten genutzt werden können und sind über barrierearme Fußwege miteinander verbunden. Eine Treppenanlage verbindet die höhergelegenen Wohnhöfe mit der Wohnstraße. Zudem ist ein behindertengerechter Zugang über einen ausreichend großen Aufzug vorgesehen. Die Wohnhöfe sind mit Grün-, Spiel- und Freiflächen mit Pflanzbeeten, Sitzgelegenheiten, Rasen-, Schotter- oder Splitflächen auszubilden. Ein schattenspendender Baum soll jeweils den Mittelpunkt eines Wohnhofes bilden (genaue Ausführung siehe Pflanzkonzept).



Bild 13 – Visualisierung der Wohnhöfe

© Büro Baldauf

Freiraum

Im Gebiet sind keine Zäune oder Einfriedungen (außer zur Absturzabsicherung) vorgesehen. Abgrenzungen von Bereichen können mit blickoffenen Holzzäunen bis zu einer Höhe von 60 cm erfolgen. Die Bepflanzung soll mit heimischen, blühenden Gehölzen und Laubbäumen – vorzugsweise Obstbäume in Anlehnung an den dörflichen Kontext – erfolgen.

Stützmauern

Topografiesprünge sind mit Stützmauern aus Natursteinen abzufangen. Ab einer Höhe von 1,00 m sind diese zu begrünen.

3. SONSTIGE HINWEISE

Geförderter Wohnungsbau

Mindestens 30% jedoch maximal 40% der entstehenden Wohnfläche sind entsprechend des jeweils geltenden Förderprogramms Wohnungsbau Ba-Wü (VwV-Wohnungsbau BW2022) nach den Vorgaben des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) als geförderter Wohnungsbau mit einer Bindung von 30 Jahren zu errichten. Die Netto-Kaltmiete muss dabei mindestens 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt sein.

Bauverpflichtung

Der Baubeginn erfolgt spätestens drei Jahre nach Fertigstellung der Erschließung. Die Fertigstellung der Wohngebäude erfolgt spätestens zwei Jahre nach Baubeginn.

Starkregen

Die Starkregenrisikoanalyse lieferte Hinweise, dass sich im Falle eines Starkregenereignisses im Bereich des geplanten Wohngebiets „Hofgärten“ in GP-Faurndau eine ungünstige Situation einstellen könnte (siehe **Starkregenuntersuchung**, Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, 27. März 2026). Südöstlich des Gebiets werden auf den Feldern im Bereich „Am Berg“ bei Starkregenereignissen an der Oberfläche große Wasserströme erzeugt, die die St. Galler Straße hinunterfließen und ins Gebiet eintreten können.

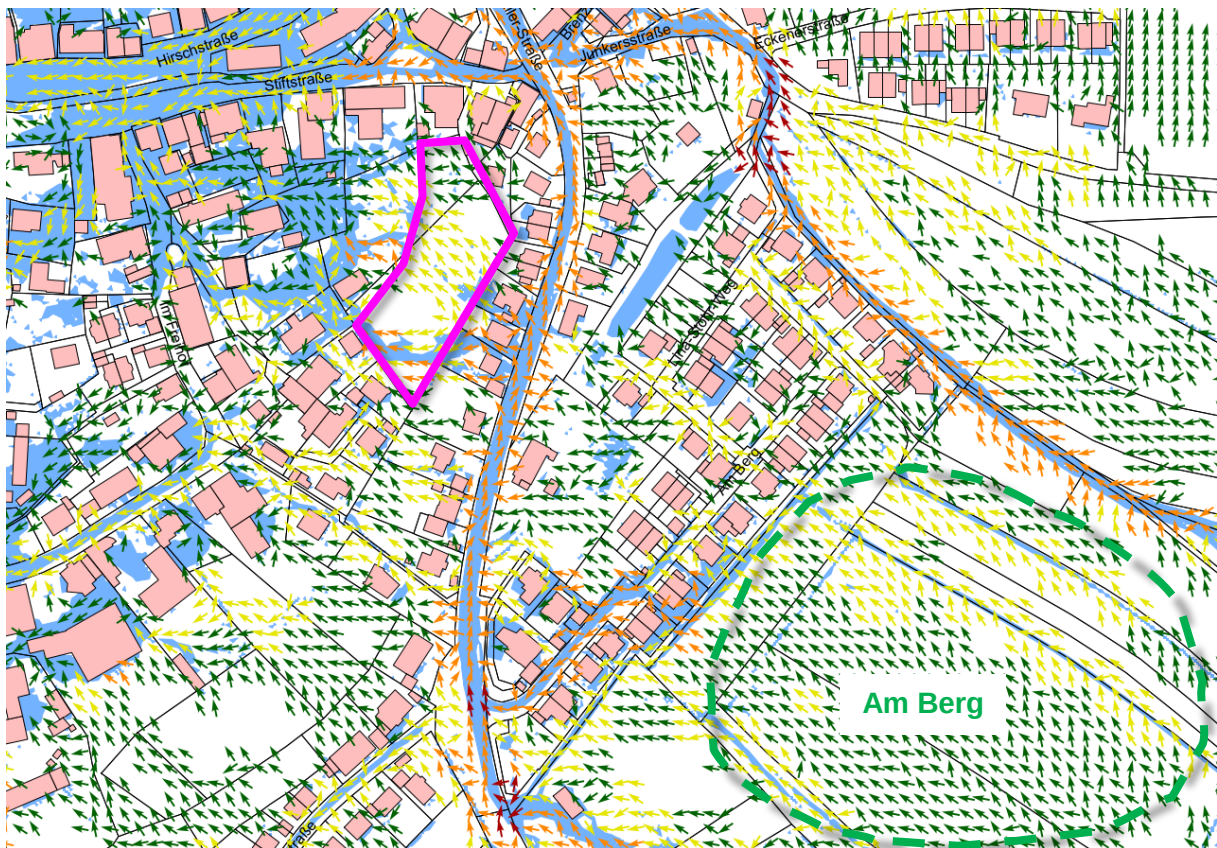


Bild 14 – Starkregengefahrenkarte

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Plateauausbildung für die Wohnhöfe mit den Zugängen zu den hinteren Gebäuden führt zu einem steilen Geländeanstieg an der östlichen Grundstücksgrenze. Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor anfallendem Oberflächenwasser vorzusehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Mauer zur Umleitung des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen. Die Höhe dieser Mauer darf eine Höhe von 0,2 m nicht unterschreiten. Offene Entwässerungsrinnen zur Ableitung in die Straße können Teil einer attraktiven Wohnhofgestaltung sein.



Bild 15 – Bsp. Offene Rinnengestaltung

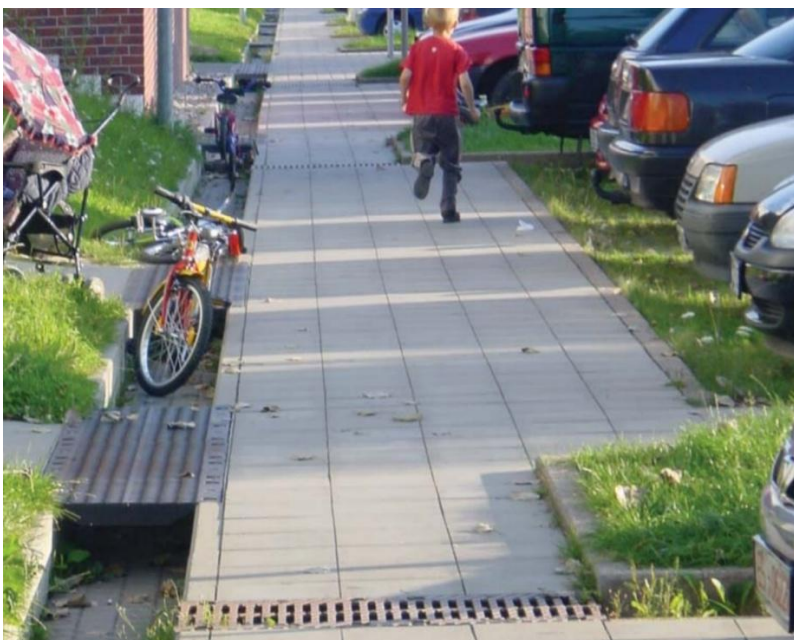


Bild 16 – Bsp. Offene Rinnengestaltung

Baugrund

Für den Bereich der geplanten Wohnanlage wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (siehe **Baugrunderkundung**, Dipl.-Ing. Hans Gropper Beratende Ingenieure, Göppingen, 05. Oktober 2020 und **Geotechnisches Gutachten**, Heinke und Partner GmbH, Stuttgart, 30. Januar 2026).

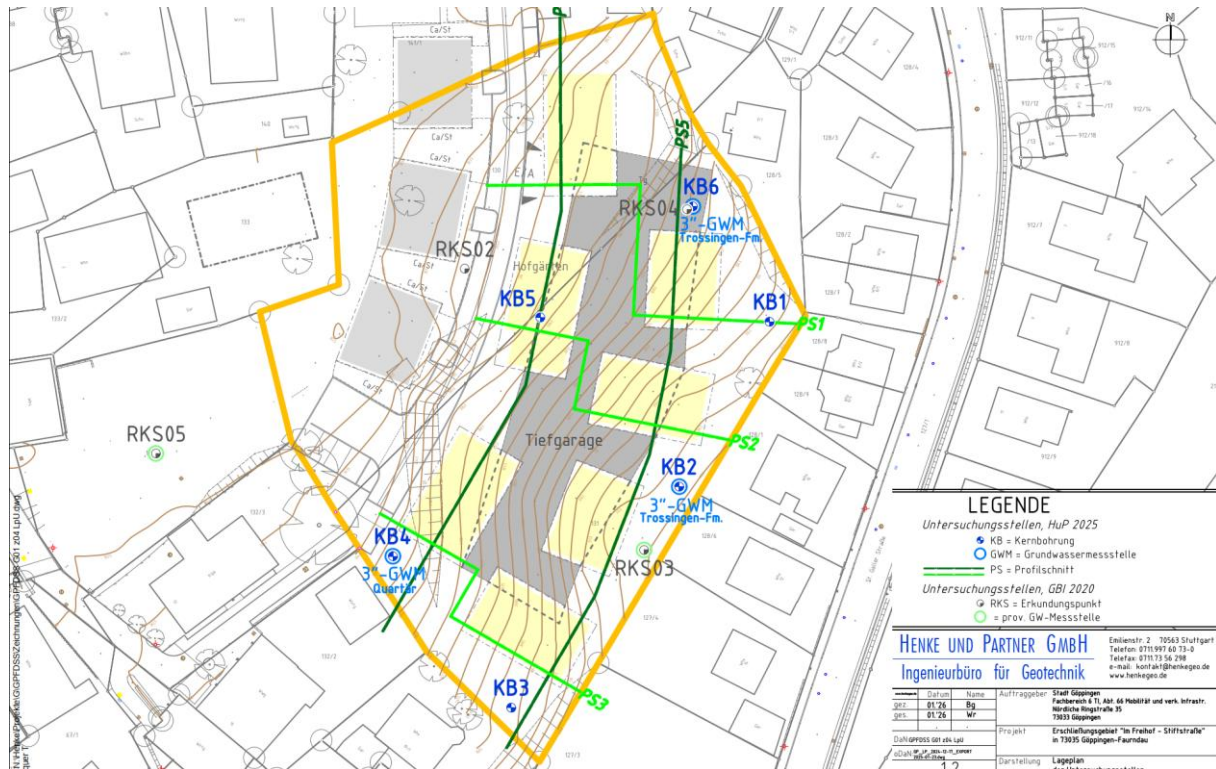


Bild 17 – Bsp. Offene Rinnengestaltung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit **rutschgefährdeten Böden** (siehe geotechnisches Gutachten Büro Henke und Partner vom 30.01.2026).

Aufgrund der anstehenden, wasserempfindlichen und quellfähigen Böden sowie der Hanglage sind besondere Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu stellen.

Zum Schutz baulicher Anlagen vor Grund-, Stau- und Sickerwasser sind geeignete Maßnahmen zur Regelung und Ableitung des Wasserabflusses vorzusehen.

Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserspiegels sind durch geeignete Drainage-, Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen vor Durchfeuchtung und drückendem Wasser zu schützen.

Die Ableitung des anfallenden Wassers hat in eine geeignete Vorflut oder in das öffentliche Entwässerungssystem zu erfolgen.

4. BEWERBUNGS- UND AUSWAHLVERFAHREN

Verfahrensart

Die Stadt Göppingen führt ein Bewerbungsverfahren mit Bebauungskonzept durch. Über die Vergabe des Grundstücks entscheidet der Gemeinderat unter Beachtung des beigefügten Kriterienkatalogs.

Als Bewerber sind Arbeitsgemeinschaften aus Bauträgern und Architekten zugelassen. Diese Ausschreibung ist eine öffentliche, für die Stadt Göppingen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von ernsthaften Bewerbungen. Mit der Abgabe eines Angebots entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrags. Die Stadt Göppingen behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird.

Bewerbungsfrist: Freitag, 29.01.2027, 12:00 Uhr

Die Vergabe erfolgt im Frühjahr 2027, der Bau der Erschließung voraussichtlich in 2027.

Bewerbungsunterlagen:

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen der beizufügen. Unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

- Lageplan M 1:500 - Dachaufsicht mit Darstellung der Gebäude, Grün- und Freiflächen, Bepflanzung, Erschließung und Parkierung
- Darstellung Tiefgarage M 1:200 -mit Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder
- Erdgeschossplan M 1:200 -mit Freiflächengestaltung, Grünstruktur, Standorte für Müll
- Darstellung eines Regelgeschosses M 1:200
- 2 Schnitte M 1:200
- Beschreibung der Nutzung, Konstruktion, zu verwendende Materialien, Heizungs- und Warmwasserversorgung, besondere energiesparende Maßnahmen, Nachhaltigkeit
- Beschreibung der Anzahl der Wohnungen, Wohnungsmix, Quote „Geförderter Wohnungsbau“ (frei vermarktbare / sozial gebunden)
- formlose Finanzierungsbestätigung
- ausgefülltes Bewerbungsformular mit Referenzen

Einsendung

Ihre vollständigen schriftlichen Bewerbungen richten Sie bitte unter Benützung des beigefügten Bewerbungsbogens in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Angebot Hofgärten“ an:

Baulandentwicklung Göppingen
Eigenbetrieb der Stadt Göppingen
Manfred-Wörner-Straße 115
73037 Göppingen

Die Bewerbungsunterlagen sind zudem unter folgendem Cloud-Link hochzuladen:

<https://cloud.goeppingen.de/index.php/s/xOJAW8IDo2XPYfN>

Die Dateibennennung erfolgt nach folgendem Prinzip:

Name_des_Bewerbes_-_01_Dokumentname.pdf
Name_des_Bewerbes_-_02_Dokumentname.pdf
Name_des_Bewerbes_-_03_Dokumentname.pdf
usw.

Sämtliche Aufwendungen im Rahmen der Bewerbung erfolgen auf eigene Gefahr und Kosten.

Anlagen:

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt:

1. Katasterplan
2. Luftbild
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Bauflächenplan
5. Gestaltungs- und Materialkonzept des stbl. Wettbewerbs
6. Bebauungsplan „im Freihof – Stiftstraße, 1. Änderung“ mit textlichen Festsetzungen
7. Pflanzkonzept
8. Starkregenuntersuchung
9. Baugrunduntersuchung
10. Geologisches Gutachten
11. Grundwassermessungen
12. Erschließungsplanung
13. Kriterienkatalog
14. Bewerbungsformular