

---

**Bericht**

BU-Nr.: 141/2022  
Erstellt am: 12.10.2022

---

**Regionaler Gewerbeschwerpunkt Korntal-Münchingen  
- Sachstandsbericht**

---

Beratungsfolge 24.11.2022 Gemeinderat  
Kenntnisnahme (Öffentlich)

---

**1. Sachstandsbericht:**

Die Entwicklungsperspektiven des im Regionalplan der Region Stuttgart auf der Gemarkung der Stadt Korntal-Münchingen, nördlich Müllerheim, dargestellten regionalen Gewerbeschwerpunkts (RGS) werden seit 2021 intensiv mit dem Gemeinderat und den externen Projektbeteiligten diskutiert. Bisher sind folgende Beratungen bzw. Schritte erfolgt:

- Workshopserie mit dem Gemeinderat unter der Leitung von Herrn Wolfgang Frey, Büro Frey Architekten aus Freiburg i. B. im ersten Halbjahr 2021
- Sondierung der Grundstücksverfügbarkeit durch die Terra Projekt GmbH (s. BU 081/2021)
- Erarbeitung von Nachhaltigkeitsleitlinien für die Gebietsentwicklung, vom Gemeinderat beschlossen am 24.06.2021 (s. BU 081/2021)
- Einrichtung eines „RGS-Beirats“ aus Mitgliedern des Gemeinderats, Vertretern von möglichen Projektpartnern sowie der Verwaltung gem. Gemeinderatsbeschluss am 22.07.2021 (s. BU 113/2021)
- öffentliche Vortragsreihe zu Nachhaltigkeitsthemen mit Expertenvorträgen im zweiten Halbjahr 2021 im Widdumhof Münchingen
- nichtöffentlicher mündlicher Bericht im Gemeinderat am 05.04.2022 (s. BU 044/2022)
- bislang 17 Sitzungen des RGS-Beirats
- Konkretisierung der Nachhaltigkeitsleitlinien durch den RGS-Beirat (aktueller Arbeitsstand s. Anlage 1)

Zum aktuellen Zeitpunkt kann über den Projektfortschritt sowie die wichtigsten noch offenen Punkten wie folgt berichtet werden:

Die Verfügbarkeit von Grundstücken im Umfang von über 15 ha ist durch die hierfür gegründete Terra Projekt GmbH geklärt und vertraglich abgesichert. Eine Gebietsentwicklung nördlich Müllerheim ist somit grundsätzlich möglich.

Den nächsten Schritt des vorgesehenen intensiven Bürgerbeteiligungsprozesses soll ein sog. Infomarkt bilden. Das Konzept eines Infomarkts sieht vor, dass an messeähnlichen Ständen mit Themenschwerpunkten Bürger flexibel mit verschiedenen Fachleuten aus dem Projektumfeld in den direkten Austausch gehen, sich gezielt informieren und Anregungen einbringen können. Die Stände sollen entsprechend der Themenschwerpunkte u. a. mit Mitgliedern des Gemeinderats, der Verwaltung, Pro-

jektbeteiligten, Fachexperten, Vertretern des Verbands Region Stuttgart, Vertretern der Umweltverbände BUND und NABU und des Bauernverbandes besetzt werden. Die Bürgerschaft kann an den Ständen Input geben, der an Tafeln und Plakaten festgehalten wird. Durch professionelle Moderation und Dokumentation eines externen Büros wird eine transparente Aufbereitung der Rückmeldungen und Anregungen aus der Bürgerschaft garantiert. Das Ergebnis soll im Rahmen einer Gemeinderats-sitzung öffentlich vorgestellt werden. Im Zuge des nachfolgenden Projektfortschritts sind dann weitere, vertiefende Formen der Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Als zentrale Anforderungen bzgl. der Durchführung der Veranstaltung wird vom RGS-Beirat sowie der Verwaltung die Klärung der nachfolgend beschriebenen Themen angesehen:

- Die Projektpartner müssen eine verlässliche Aussage über die vorgesehene Nutzungskonzeption und über eine tragfähige Ansiedlungsstrategie treffen. Diese sollen zu einer finanziell nachhaltigen Realisierung und späteren Nutzung des RGS beitragen.
- Ein fundiertes Konzept eines Verkehrsplaners zur äußeren und inneren Erschließung ist zu erarbeiten.
- Der vorgesehene Anteil der Wohnnutzung im Gebiet muss zumindest näherungsweise bzgl. Art und Umfang geklärt sein.
- Eine Partizipation der Stadt am RGS zur Absicherung eines angemessenen Mitspracherechts ist politisch gewünscht. Die Form und die rechtlichen Möglichkeiten müssen zumindest grundsätzlich vom Beirat erörtert sein.

Bei allen vorstehend genannten Punkten sind noch Aufgaben zu erledigen. Stadtverwaltung und Gemeinderat hätten sich hier idealerweise ein schnelleres Vorankommen gewünscht, jedoch haben sich mehrfach Verzögerungen ergeben, was u. a. auch schlicht der Komplexität des äußerst ambitionierten Projektansatzes geschuldet ist.

Momentan laufen intensive Abstimmungen zwischen den Projektbeteiligten zum weiteren Vorankommen bei den o. g. Themen. Sobald die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Öffentlichkeit zum Infomarkt eingeladen werden. In dessen Rahmen wird die Möglichkeit zur Information und zum Austausch über das Projekt unter verschiedenen Gesichtspunkten gegeben sein. Der RGS-Beirat wird über die weiteren Schritte regelmäßig informiert und in die Entscheidungen eingebunden. Zentrale Weichenstellungen erfolgen auf der Grundlage dieser Arbeitsergebnisse durch entsprechende Beschlussfassung der zuständigen politischen Gremien.

Nachdem nun bereits seit einiger Zeit partielle Informationen zum Projekt kursieren, besteht bei Bürgerschaft und Interessensvertretern verständlicherweise ein zunehmendes Bedürfnis nach einem umfassenderen Einblick in die Planungen und Möglichkeiten zur Beteiligung. Dies ist beim RGS umso ausgeprägter, als es sich um ein recht großes Projekt handelt und sicher auch insb. wegen der sich aus dem sehr frühzeitigen Beginn der Bürgerbeteiligung über die Vortragsreihe bereits in der Vor-konzeptionsphase ergebenden Erwartungshaltung. Es war vorgesehen, dass der Infomarkt zeitnah an diese erste Phase anschließt, was zunächst wegen der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit und in der Folge wegen der o. g. noch zu klä-

renden Punkte noch nicht möglich war. Für eine qualifizierte Diskussion mit der Bürgerschaft ist es unerlässlich, dass ein Mindestmaß an Konkretisierung vorliegt.

Die wesentlichen Informationen aus diesem Sachstandsbericht werden i. S. der Transparenz für die Öffentlichkeit auch im Amtsblatt sowie auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Über den weiteren Verlauf des Projekts wird regelmäßig informiert.

## **2. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Für die der Stadt anfallenden Kosten für die Durchführung des Infomarktes sind für das Haushaltsjahr 2023 Mittel bei der Stadtplanung Sachkonto 4271700, Kostenstelle 511010, Kostenträger 51100000 angemeldet.

## **3. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

Die Projektbegleitung bedingt einen hohen zusätzlichen Arbeitsaufwand bei der Stadtverwaltung, dieser wird sich mit dem weiteren Projektfortschritt weiter verstärken. Eine angemessene Ergänzung der vorhandenen Kapazitäten ist somit unerlässlich. Die Verwaltung wird entsprechend mit einer Beratungsunterlage bzgl. eines Nachtrags zum Stellenplan auf den Gemeinderat zukommen. Hierbei ist eine angemessene Refinanzierung der generierten Personalkosten durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Dr. Joachim Wolf  
B ü r g e r m e i s t e r

## **Anlagen:**

1 - konkretisierte Nachhaltigkeitsleitlinien, Stand 02.08.2022

## **Leitlinien – In der Beiratssitzung am 02.08.2022 abgestimmte Fassung**

### **Ökologie – Das neue Gewerbequartier wird erfrischend grün.**

#### **Wasserhaushalt:**

- Der Wasserhaushalt des Areals erfährt gegenüber der aktuellen Situation eine Verbesserung. Ziel ist eine Wasserverbrauchsneutralität. Der Trinkwasserverbrauch soll minimal werden.
- Wassersparende Anlagen und Armaturen tragen zu einer Verbrauchsreduzierung bei.
- Niederschlags- und Brauchwasser werden weitgehend genutzt. Speicher (offene Wasserflächen, Zisternen ...) dienen zu ihrer Zwischenlagerung. Wasserüberschüsse werden auf dem Areal versickert.
- Eine Naturkläranlage reinigt gering verschmutzte Abwässer.

#### **Arten- und Biotopschutz/Kleinklima/Vegetation:**

- Die biologische Vielfalt wird gegenüber dem Status quo deutlich gestärkt.
- Bebauung und Emissionen verursachen keine negative Veränderung des Lokalklimas.
- Das gesamte Gelände (Frei- und Dachflächen sowie Fassaden) wird intensiv mit ökologisch wertvollen, klimaresilienten Pflanzen begrünt. Eine dauerhafte Pflege und Erneuerung der Vegetation nach ökologischen Kriterien ist sichergestellt.
- „Urban Gardening“ trägt zu einer teilweisen Kompensation des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen bei. Im Vordergrund stehen eine nachhaltige Bewirtschaftung und umweltschonende Produktion.
- Ein erforderlich werdender natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich findet innerhalb des Areals statt.
- Eine optimale Interaktion mit der umliegenden Kulturlandschaft und den anschließenden Siedlungsräumen sichert eine Umweltverträglichkeit.

#### **Ressourcenschonendes Bauen / Müllvermeidung:**

- Eine vertikale Stapelung von Funktions- bzw. Nutzungsebenen stellt eine sehr hohe Flächeneffizienz sicher.
- Planungs- und Bauausführungsprozesse beachten aktuelle und zukunftsweisende Nachhaltigkeitskriterien.
- Niedrigstenergiegebäude sind Standard. Multifunktionale Verschattungselemente (Bäume, Fassadenelemente, Solarpanels ...) erzeugen bei der Kühlung Synergieeffekte.
- Recycelte, nachwachsende oder recycelbare Baustoffe werden weitgehend verwendet. Wertvoller Ackerboden wird an anderen Standorten weiterverwendet.
- Für den Bau und Betrieb wird ein Konzept zur Müllvermeidung bzw. bevorzugten Nutzung recycelbarer Abfälle erstellt.

## **Mobilität – Mobilität wird sowohl innerhalb des gesamten Quartiers als auch bei dessen regionaler verkehrlicher Einbindung innovativ und umweltschonend abgewickelt.**

### **Mobilität:**

- Die Möglichkeit einer späteren Erschließung des Quartiers durch den öffentlichen schienengebundenen Personennahverkehr oder vergleichbare Transportmittel wird durch die verlässliche Verfügbarkeit einer Trasse sichergestellt.
- Ein Güter- bzw. Werksverkehr zu nahen Produktionsstandorten außerhalb des Quartiers erfolgt nicht auf der Straße, sondern bei wenig Verbrauch an Bodenflächen, ungestört von anderen Verkehrsmitteln, nahezu geräuschlos und ohne Abgase (bspw. Schwebbahn).
- Autos parken unterirdisch. Über der „Produktionsebene“ für gewerbliche Nutzungen mit Güterverkehr und Parkmöglichkeiten wird oberirdisch die „Bewegungs- und Aufenthaltsebene“ überwiegend frei von motorisiertem Verkehr bleiben. Mobilitätsstationen dienen dem lokalen Individualverkehr.
- Die Stadtteile Kallenberg und Münchingen sowie das Müllerheim werden verkehrlich (Fahrzeug-, Fahrrad- und Fußgängerkehr) optimal an das Quartier angebunden. Die neue Verkehrsinfrastruktur ist an bestehende regionale Fuß- und Radwege anzubinden und innerhalb des Gebietes mit ihnen zu vernetzen.
- Dazu wird auch die Realisierbarkeit einer Mitnutzung von ohnehin zur Biotopvernetzung angedachten Grünbrücken zur Überwindung der Fernstraßen (B10/A81) geprüft.

## **Energie – Grüne Energie wird intelligent genutzt und macht das Quartier klimaneutral.**

### **Energieversorgung:**

- Die Versorgung des Areals erfolgt ausschließlich klimaneutral mit erneuerbaren Energien. Bis auf Bedarfsspitzen wird die benötigte Energie vor Ort (bspw. Photovoltaik, Biogas, Windkraft) produziert.
- Energiesparende Anlagen sowie Smart-Technology tragen zu einer Verbrauchsreduzierung bei.
- Für das Gebiet wird ein energiewirtschaftliches Gesamtkonzept entwickelt und eine Energiebilanz aufgestellt.
- Fassaden sowie Dachflächen werden - soweit sinnvoll - zur Energieerzeugung genutzt.

## **Soziale Einbindung – Das Quartier ist lebenswert für Beschäftigte und die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und fördert damit den sozialen Zusammenhalt.**

### **Wirtschaft und Soziales:**

- Primärzweck des Quartiers ist seine gewerbliche Nutzung. Es soll dort ein Cluster für Produktion und Innovation entstehen. Davon unabhängig wird es als mischgenutztes Gewerbegebiet für dort Arbeitende und die Öffentlichkeit gleichermaßen lebenswert. Dazu wird es frei zugänglich (nicht eingezäunt) sein.
- Neben einer hohen Aufenthaltsqualität werden Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen (Tagungsräume, Kantine, Betriebskindergarten mit Belegungsrechten für Müllerheimer Kinder, Sport- und Fitness, Evening-Economy, ...) zu einer hohen Attraktivität des Quartiers beitragen und zum Verbleiben einladen. Davon sollen die Einwohner Korntal-Münchingsens, insbesondere des Müllerheims, profitieren können.
- Mit dem Nutzungszweck harmonisierende Wohnformen (betrieblich notwendige Wohnformen und Boardinghäuser in angemessener Qualität) können einen Beitrag zur Nutzungsmischung beitragen.

## **Vernetzung – Die Vernetzung von Akteuren bringt Synergieeffekte bei der Entwicklung des Gebietes und später im Betrieb.**

### **Vernetzung:**

- Es werden flexible Räumlichkeiten für Existenzgründer und im Wachstum befindliche Innovationsträger geschaffen.
- Es sollen gemeinsam nutzbare Kreativräume angeboten werden für unternehmensübergreifenden Austausch.

## Übergeordnetes Vorgehen

### Rahmenbedingungen:

- Die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele wird dauerhaft sichergestellt, was u. a. selektierende Vorgaben für die Unternehmensansiedlungen beinhaltet. Die Besiedlung soll zu einer sicheren und langfristigen Verbesserung der Einnahmesituation von Korntal-Münchingen beitragen. Der Geschäftssitz von involvierten Projekt- oder Betreibergesellschaften befindet sich in Korntal-Münchingen.
- Der Stadt Korntal-Münchingen dürfen durch die Besiedlung keine Planungs- und Erschließungskosten entstehen.
- Zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele erfahren die Planungs- und Bauausführungsprozesse sowie der Betrieb des Areals eine kontinuierliche, interdisziplinäre wissenschaftliche Begleitung. Die so gewonnenen Fakten und Daten leisten einen Beitrag, vergleichbare Problemstellungen besser zu meistern.
- Eine unabhängige Zertifizierung über den gesamten Lebenszyklus stellt die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele sicher. Auch soll sie wesentlich dazu beitragen, eine ganzheitliche Qualität in Planung, Bau, Betrieb und Rückbau umzusetzen.
- Schon ab einem frühen Stadium werden Bürger und Interessensverbände in die Planungen im Rahmen eines offenen Dialogverfahrens eingebunden.