

# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Korntal-Münchingen**

## **Ergebnisse der Bürgerveranstaltung zum Greutter / Aichelin Areal vom 31.05.2022**

Stand: Juni 2022

# 1 Anlass

Anlässlich der Planungen des Entwicklers Vermehrt GmbH zur Umnutzung des Greutter / Aichelin Areals zu einer Wohnnutzung, wird im Rahmen der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durch die WHS ein gesonderter Bericht zu den Auswirkungen unterschiedlicher Nutzungsoptionen des Areals erstellt. Im Zuge der Erarbeitung dieses Sonderberichtes hat der Gemeinderat der Stadt Korntal-Münchingen eine zusätzliche Bürgerbeteiligung beauftragt um die Meinungen, Hinweise und Anregungen der Bevölkerung aufzunehmen.

# 2 Rundgang durch das Areal

Ab 16:30 wurde, ermöglicht durch den Projektentwickler und Eigentümer, ein Rundgang durch das Areal angeboten. Ca. 100 Personen nahmen an diesem teil und verschafften sich im Vorwege der Beteiligungsveranstaltung einen Einblick in die örtlichen Bedingungen. Anwesend waren zudem ehemalige Mitarbeiter der Firma Aichelin, die Ihre Ortskenntnisse einbrachten. Zudem wurde ein Modell des Gewerbegebietes aus dem Jahr 1987 gezeigt.



Abbildung 1: Rundgang durch das Greutter / Aichelin Areal  
Quelle: WHS 2022



Abbildung 2: Eindrücke vom Rundgang durch das Greutter / Aichelin Areal  
Quelle: WHS 2022



Aus den Beiträgen wird deutlich, dass die Teilnehmenden überwiegend das Areal als Chance ansehen, deren Potential es auszuschöpfen gilt. Als neue Nutzung wird hier mehrfach das Thema Wohnen benannt. Ebenfalls hingewiesen wird auf die Herausforderungen seitens des Verkehrs.

## 5 Diskussion zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Areals

Nach dem Vortrag der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu den Entwicklungsmöglichkeiten und der Ausgangslage eines bestehenden Baurechts für Gewerbe und den Besitzverhältnissen des Projektentwicklers Vermehrt GmbH wurden überwiegend folgende Themen diskutiert:

- Verkehrsgutachten und -auswirkungen:
  - Verkehrsgutachten: Unklarheit bestand zu Beginn zur Aufgabenstellung der Verkehrsgutachten. Diese stellen dar, ob die Straßen bei den prognostizierten Auslastungen den formalen Bestimmungen des jeweiligen Straßentyps entsprechen bzw. an welcher Stelle sich hieraus Handlungsbedarf für die Kommune ergibt. Die Vorschläge in den Gutachten stellen hierbei nicht zwangsläufig die Meinung der Stadtverwaltung dar, so dass die Stadt auch darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verkehrsregulierung in Betracht zieht. Die Stadt Korntal-Münchingen hat unter <https://www.korntal-muenchingen.de/de/Wirtschaft-Bauen/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept> alle Unterlagen bereitgestellt.
  - Verkehrsbelastung durch die zukünftige Baustelle: Die Teilnehmenden machten darauf aufmerksam, dass der Baustellenverkehr nicht durch die Wohnviertel westlich des Areals abgewickelt werden dürfte. Die Stadt versprach den Baustellenverkehr so schonend wie möglich für die Anwohner einzurichten, so wie dies zurzeit in Korntal-West umgesetzt wird.
  - Anliegerstraße: Die Teilnehmenden äußerten die Sorge, dass der Lembergstraße zur Erschließung des Areals die Einstufung als Anliegerstraße entzogen wird. Dies ist von Seiten der Stadt hingegen nicht beabsichtigt.
- Infrastrukturangebote:
  - Aus dem Teilnehmendenkreis wurde angefragt ob auf dem Areal die Schaffung neuer Infrastrukturen, die dem ganzen Viertel dienen, angedacht sind. Explizit gewünscht wurden: Bäcker, Kindergarten sowie Räumlichkeiten zur Begegnung und für Kulturangebote.
- Politische Entscheidungsspielräume:
  - Von den Teilnehmenden kam die Frage, welche politischen Entscheidungsräume angesichts der Pläne des Projektentwicklers noch bestehen. Für die Nutzung des Areals als Wohngebiet bedarf es der Zustimmung des Gemeinderates zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Zudem behält sich der Gemeinderat vor, die Umsetzung mithilfe eines städtebaulichen Vertrages durchzuführen, in dem mit dem Investor Zielbindungen vereinbart werden, z. B. zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Umsetzung eines Gewerbegebietes bedarf hingegen nur einer baurechtlichen Prüfung, da der jetzige Bebauungsplan dies bereits ermöglicht.



Abbildung 3: Eindruck von der Bürgerveranstaltung  
Quelle: WHS 2022

## 6 Ergebnisse der Arbeitsphase

Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit zu den Fragen

1. Welche besondere Chance bietet das Areal für die Entwicklung der Gesamtstadt / den Stadtteil Korntal?
2. Welche Wohnformen würden Sie sich für das Areal wünschen?
3. Welche Infrastrukturen würden Sie sich für das Areal wünschen, die momentan in der Umgebung fehlen?

Hinweise und Anregungen zu geben, in dem Sie diese auf Kärtchen schrieben und an drei Stellwänden anpinnten. Dabei hatten alle Teilnehmenden die Gelegenheit alle Fragen zu beantworten.

Die nachfolgenden Ergebnisse stellen dabei die Original-Nennungen und deren Zuordnungen durch die Teilnehmenden dar.

### **Welche besondere Chance bietet das Areal für die Entwicklung der Gesamtstadt / den Stadtteil Korntal?**

#### Neuer Wohnraum:

- Vorreiterprojekt für neue /alternative Bauvorhaben
- Bezahlbare Mieten auch für den Mittelstand
- Genügend Grünflächen / Bäume zwischen den Wohneinheiten
- Offenheit für kreative Lösungen zeigen
- Wachstum der Stadt
- Menschenfreundliche Wohnformen, z. B. weg von auf Effizienz ausgelegte, unpersonliche Altenwohnanlagen
- Bezahlbarer Wohnraum für Familien
- Reihenhäuser
- Kleine Wohneinheiten
- Kein Großobjekt (Mammut-Wohnungen)
- Kein Hochhauskomplex
- Nur Wohngebiet in kleinerer Ausführung
- Inklusion, z. B. durch moderne Wohnformen (Mehrgenerationenhaus, WGs,..)
- Betreutes Wohnen
- Wohnformen für besondere Nutzung z. B. WGs für Menschen mit Behinderung, Wohngemeinschaften...
- Keine Schuhkarton-Architektur sondern Baukunst

#### Neue Arbeitsplätze:

- Bäcker
- Supermarkt
- Fitness-Studio
- Bäder
- Arztpraxis
- Arztpraxis für ältere Leute
- Kindergarten
- Pflegeeinrichtung
- Betreutes Arbeiten
- Tante Emma Laden
- Kulturräume

### Verbesserung des jetzigen Missstandes:

- Wieviel Zuwachs verträgt die Infrastruktur von Korntal noch? (Bahn, Kanalisation,...)
- Werden die Hausaufgaben im eigentlichen Stadtkern auch erledigt? Auch dieser sollte endlich mehr sein als nur eine Einkaufsmöglichkeit
- Sozialprojekte
- Umgehungsstraße
- Einbahnverkehr Martin-Luther-Straße und Johannes-Daur-Straße
- Straße und Bahn als eine Trasse, dadurch keine zwei Lärmquellen und somit Aufwertung der Zuffenhausener Straße / Entlastung der Kreuzung Zuffenhausen / Solitude
- Verbindung
- Korntal-Münchingen
- Ganzheitliches Lärmschutzkonzept für die ganze Nachbarschaft
- Grundversorgung zum Einkaufen
- Grünstreifen mit hohen Bäumen parallel zur Bahn
- Korntal modernisieren
- Inklusion für alle
- Weg vom Charakter einer "Trabanten-" oder "Schläfer-Stadt", hin zu einer lebenswerten Stadt mit lebendigem Charakter
- Bessere räumliche Verknüpfung von Wohnraum mit Geschäften / Kita / Spielplätzen
- Gemeinschaftsgefühl durch Orte der Begegnung für Jung und Alt
- Alte Bruchbuden abreißen
- Neuausrichtung der Infrastruktur für Energie-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- Wasser-, Abwasser-, Starkregen-Unterführung
- Bahn und Straßentrasse aneinander für Anwohner der Apfelallee nicht akzeptierbar. Wenn, dann nur ganz getunnelt

### **Welche Wohnformen würden Sie sich für das Areal wünschen?**

#### bezahlbarer Wohnraum:

- Altersgerecht
- Kindgerecht
- Grün
- Bezahlbarer Wohnraum
- Gemeinschaftsräume
- Bezahlbare Mietwohnungen
- Wie wird bezahlbarer Wohnraum gesichert?
- Wie lässt sich das realisieren?
- Bezahlbarer Wohnraum fehlt im Stadtteil Korntal
- Wohnraum für Familien und Senioren mit wenig Einkommen
- Gemischte Nutzung, nicht nur für Doppelverdiener ohne Kind

#### altersgerechtes / barrierearmes Wohnen:

- Generationenübergreifendes Zusammenleben
- Heterogener Wohnraum
- Jung und Alt sollen Tür an Tür leben
- Nicht zu dicht aufeinander
- Betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenhaus
- Altenbetreuung
- Wird das Areal ein kleines Wohngebiet, ist dieses sehr abgehängt von der Stadtmitte
- WGs

### Wohnraum für Familien:

- Quartiersplatz (Dorfcharakter)
- Kinderbetreuung
- Kirche
- Wohnbau wie auf dem Areal "alte Wäscherei" (Ecke Zuffenhauser- / Solitudestraße) mit der Möglichkeit alte Bäume zu erhalten
- Wohnungen mit eigener Gartenanlage
- Wohneinheiten mit nachhaltiger Energieversorgung
- Reihenhäuser
- 4-Familien-Wohnhäuser
- Hochhäuser mit viel Grün dazwischen
- KEIN Dorotheenquartier

### Kleine Wohnungen:

- Handwerksbetriebe
- Große und kleine Wohnungen mit unterschiedlichem Standard für Jung und Alt, sozial besser oder schlechter gestellt
- Betreutes Wohnen
- Inklusive Wohnformen

### **Welche Infrastrukturen würden Sie sich für das Areal wünschen, die momentan in der Umgebung fehlen?**

#### Gastronomie:

- Orte der Begegnung
- Café
- Bistro
- Restaurant
- Bäckerei, Bistrobar oder Lokal ohne Einfluss der Brüdergemeinde
- Kneipe
- Kleines Restaurant zum gemütlichen Beisammensein
- Biergarten
- Schwäbische Küche
- Pizzeria
- Gastronomie mit Grünflächen und Bäumen

#### Kinderbetreuung:

- Kita
- Kinderbetreuung 7:00 -17:00 Uhr
- Sportplatz erhalten
- Öffentliche Freifläche für Spiel auf Plätzen
- Wasser-Spiel-Gelände
- Kletterspielplatz
- Ausreichend Parkraum für Anwohner, mind. ein Auto pro Wohnung
- Trinkwasserbrunnen
- Treffpunkt für Mütter und Familien
- Co-Working-Space, d. h. Büros für Leute, die nicht ausreichend Platz für Homeoffice haben
- Grünflächen erhalten
- Kleinklima durch Bäume



## Einzelhandel (Bäcker, Apotheke etc.) und medizinische Angebote:

- Barrierefreiheit
- Zusätzliche Parkplätze
- Nahversorger-Geschäfte
- Bessere ÖPNV-Anbindung
- Fußgängerbrücke oder Unterführung, z. B. Richtung Penny
- Raum für Kreativschaffende zum Austausch und um kreativ zu werden
- Jugendraum
- Ladesäulen
- Stadtteilbüro
- Fitnessstudio / Fitnessraum für Sportvereine
- Mehrzweckraum für Sport
- Bäckerei
- Kleinere Läden
- Schaffensraum, wie offene Werkstatt oder Hacker-Space
- Kindermode-Geschäft für vernünftige Kleidung über Discounter-Niveau, z. B. ökologische Materialien, nicht in Fernost produziert...
- Tankstelle soll bleiben
- Sozialraum
- Hausarztpraxis

## 7 Diskussion zu den Plänen des Projektentwicklers

Auf Grundlage der Präsentation des Projektentwicklers Vermehrt GmbH und eines Modells der Planung wurde zu folgenden Schwerpunkten diskutiert:

### Referenzen des Projektentwicklers

- Die Teilnehmenden erfragten welche Erfahrungen die Vermehrt GmbH mit der Umsetzung vergleichbarer Projekte hat. Der Projektentwickler bestätigte, dass Referenzen zu vergleichbaren Vorhaben vorliegen und diese gerne zur Verfügung gestellt werden. Zudem wurde verdeutlicht, dass wo immer notwendig zusätzliche Kompetenzen eingekauft würden.

### Wohnformen:

- Mietwohnraum: Die Teilnehmenden erfragten in wie weit Mietwohnraum vorgesehen ist und ob die Vermehrt GmbH selber als Vermieter auftreten würde. Beides wurde durch den Projektentwickler bejaht. Die genauen Wohnungsplanungen stehen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht fest.
- Altersgerechtes Wohnen: Die Planungen sehen vor, einen Teil der Wohnungen barrierearm oder barrierefrei umzusetzen und Raumangebote bspw. für Pflegedienste zu schaffen.

### Zuwegung zum Areal:

- Die Teilnehmenden gaben neue Anregungen zur Gestaltung der Zuwegungen zum Areal um die Verkehrsbelastung auf der Lembergstraße zu minimieren. So wurde andiskutiert, ob eine Verlängerung des Ostheimer Wegs entlang der Bahntrasse zur verkehrlichen Erschließung der Tiefgaragen dienen könnte.

## Bauform

- Die Teilnehmenden diskutierten mit dem Projektentwickler die Anzahl der Geschosse. Diese stehen noch nicht abschließend fest, bewegen sich jedoch zwischen sechs bis sieben Geschossen entlang der Bahn und zwei bis drei Geschossen entlang der Lembergstraße. Das Modell machte dabei deutlich, dass die angedachten Höhen sowohl in das ansteigende Gelände auf der anderen Seite der Lembergstraße als auch die angrenzende hochgeschossige Wohnbebauung passen.
- Ein breites Meinungsbild war zum Baustil vorhanden. Die Stimmen bewegten sich zwischen mehr traditionellen Bau- und Dachformen und dem Erhalt der vorhandenen Gebäude bis hin zu an aktuellen Architekturstilen orientierten Formen.
- Die Teilnehmenden begrüßten die Absicht der Stadtverwaltung und des Projektentwicklers der nachhaltigkeitsorientierten Architektur.



Abbildung 4: Modell der aktuellen Planung der Vermeiert GmbH  
Quelle: WHS 2022

## 8 Kurzfazit

Die rege Beteiligung der ca. 80 Teilnehmenden machte deutlich, dass die Nutzung des Potentials des Greutter / Aichelin Areals generell begrüßt wird. Die Teilnehmenden sprachen sich hierbei überwiegend für die Nutzung als Wohngebiet und nicht als Gewerbegebiet aus.

Im Fokus der Diskussion stand, wie Verkehrsanbindung und -regelung so organisiert werden können, dass die Anwohner der Lembergstraße möglichst wenig belastet werden. Ein weiterer Fokus lag auf der Frage, durch welche Angebote, die sich auf dem Areal verwirklichen lassen, auch das Umfeld profitiert, sodass die Chance der Neugestaltung des Areals mit möglichst vielen Synergieeffekten für den Stadtteil Korntal einhergeht. Die Teilnehmenden zeigten sich zudem interessiert an der weiteren Entwicklung und den Beteiligungsmöglichkeiten, bspw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.