



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und**

Stadtplanung

Verfasser/in Neuhoefer-Avdic, Monika

Vorlage Nr. 111/2017

Datum 01.06.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.06.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2017	

Betreff:

Wohnraumoffensive 2025

Anlagen:

1. Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der Grünen zur Wohnraumoffensive vom 23.03.2017

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen der Verwaltung zum Themenbereich "Wohnraum schaffen"/ "Wohnraumoffensive 2025" Kenntnis und bestätigt die gesetzten Prioritäten.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem eingeschlagen Weg weiter voran zu schreiten und einmal im Jahr über den Sachstand „Wohnraumoffensive 2025“ zu berichten.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.) €	Eigenanteil €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) €
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr Jahr Finanzplanung: Jahr Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen €	erforderlich €	Ergebnishaushalt Profitcenter: Sachkonto: Investition Investitionsauftrag:

Begründung:

Vorweg

Am 23.03.2017 stellten die beiden Fraktionen CDU und Grüne des Lörracher Stadtrates den Antrag zur Wohnraumoffensive. Dieser Antrag wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.04.2017 zur Entscheidung vorgelegt.

In der Begründung der Verwaltung heißt es in der Vorlage 065/2017 dazu:

„Die Verwaltung arbeitet seit geraumer Zeit intensiv an dem verwaltungsintern wichtigsten Projekt „Wohnraum schaffen“. Der aktuelle Sachstand dazu soll im Hauptausschuss sowie im Gemeinderat im Juni 2017 ausführlich dargestellt werden. Dabei soll auch dargestellt werden, [...] wie die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus dem Potentialmodell umzusetzen sind, welche verwaltungsorganisatorischen Maßnahmen hierzu getroffen wurden sowie mit welchen konkreten Maßnahmen zu welchem konkreten Zeitpunkt die Umsetzung erfolgen soll.“ Dazu dient nun diese Vorlage und gibt nach einer Beschreibung der Ausgangslage aus dem Potentialmodell Antworten auf folgende Fragen:

1. Wie organisiert sich die Verwaltung zum Thema „Wohnraum schaffen“?

2. Was geschah im Jahr 2016/2017? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz
Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?
-> „Belist“, „Alte Weberei Conrad“, „Postareal“, „Bühl III“ und „Salzert“?
Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?
3. Welche neuen Ideen gibt es?
4. Wie erfolgt der Umgang mit dem Potentialmodell in Hinblick auf konkrete Maßnahmen und Zeitplan?

Ausgangslage

„Der Wohnungsmarkt in Lörrach ist angespannt – und das nicht erst seit den intensiv diskutierten Herausforderungen im Rahmen der Anschlussunterbringungen von Flüchtlingen. Die Mieten steigen im gesamten Stadtgebiet seit Jahren kontinuierlich - insbesondere einkommensschwächere Haushalte geraten in dieser Marktdynamik zunehmend in Bedrängnis. Wo ausreichend bezahlbare Wohnraumangebote fehlen, ist eine stabilisierende soziale Mischung auf Stadtteil- und Quartiersebene gefährdet – Handlungsbedarf ist dringend geboten.

Nach der aktuellen Bedarfsprognose des statistischen Landesamts aus dem Jahr 2014 wird die Stadt Lörrach in den nächsten 10 Jahren um weitere 3,9 Prozent bis 4,6 Prozent wachsen. In absoluten Zahlen bedeutet dies, ausgehend von heute rund 48.600 Einwohnern (nach Statistischem Landesamt 2015), eine Bevölkerungszunahme von rund 1.900 bis 2.200 Einwohnern. Darüber hinaus wird der weiter steigende Wohnflächenkonsum den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt auf hohem Niveau halten. Eine besondere Herausforderung der Siedlungsentwicklung der Stadt Lörrach wird es daher sein, im Rahmen einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ausreichend Potenziale zur Deckung des zusätzlichen mittelfristigen Wohnraumbedarfs von rund 2.500 Wohneinheiten zu aktivieren und bis 2025 fertigzustellen. Die durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre müssen demnach um deutlich über 50% auf rund 250 Wohneinheiten pro Jahr gesteigert werden. [...] Erste Analysen zeigen, dass der ermittelte Bedarf nur zu einem Teil auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs und die demografische Entwicklung zurückzuführen ist: Vor allem der weiter anhaltende Trend zu immer größeren Wohnungen führt dazu, dass im Gebäudebestand immer weniger Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Während der Anteil an Gebäuden mit 1 bis 2 Wohneinheiten kontinuierlich wächst, stagnieren die Angebote im Geschosswohnungsbau trotz Neubaubemühungen seit Jahren. Ohne einen Paradigmenwechsel und der Förderung zuletzt eher vernachlässigter Angebotssegmente werden die ermittelten Bedarfe also nicht umsetzbar sein.“¹

¹ Handout Ergebnisbericht S.4, „Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung“, Lörrach/Stuttgart, März 2017

1. Wie organisiert sich die Verwaltung zum Thema „Wohnraum schaffen“?

Die Verwaltung hat die Arbeitsgruppe „AG Neubaugebiete“ unter der Leitung von Frau Neuhöfer-Avdić, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Stadtplanung, gegründet. Die Arbeitsgruppe hat das Ziel, neue Baugebiete im Kontext zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan zu entwickeln sowie weitere Potentiale zu erarbeiten.

Die „AG Neubaugebiete“ besteht aus folgenden weiteren Mitgliedern:

- Annette Buchauer, Fachbereichsleiterin Grundstücks- und Gebäudemanagement (Grunderwerb + Liegenschaften)
- Klaus Dullisch, Fachbereichsleiter Straßen, Verkehr und Sicherheit (Straßen + Erschließung)
- Wolfgang Droll, Leiter des Eigenbetriebes Stadtwerke (Wasser, Fernwärme + Nahverkehr)
- Peter Kleinmagd, Fachbereichsleiter Finanzen (Finanzen)
- Robert Schäfer, Betriebsleiter Abwasserbeseitigung (Stadtentwässerung)
- Britta Staub-Abt, Fachbereichsleiterin Umwelt und Klimaschutz (Umwelt, Naturschutz + Energie)
- Thomas Welz, Fachbereichsleiter Vermessung (Vermessung/Umlegung)

Damit ist die „AG Neubaugebiete“ als fachlich starke Gruppe aufgestellt, deren Mitglieder ab August 2016 vor allem in dem damals höchst priorisierten Projekt der Verwaltung, dem „Zentralklinikum“, gearbeitet haben. Die für „Neue Baugebiete“ notwendigen Fachdisziplinen - von der Planung, dem Grunderwerb, über die Erschließung inkl. frühzeitiger Einbeziehung der Nahverkehrsthematik bis hin zu den Finanzen - sind vertreten. Ggfs. zusätzlich notwendiges „Knowhow“, wie in Einzelhandels- oder vertieften Verkehrsfragen wurde und wird durch den Einbezug externer Experten eingeholt.

Auf Grund der personellen Unterbesetzung in den technischen Fachbereichen im Rathaus Lörrach, wie lange Zeit im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung und aktuell im Fachbereich Straßen, Verkehr und Sicherheit, ist die Verwaltung gezwungen, in Absprache mit dem Gemeinderat, Prioritäten zu setzen. Diese lagen in den vergangenen Monaten auf den im Folgenden beschriebenen Projekten:

2. Was geschah im Jahr 2016/2017? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz

Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

-> „Belist“, „Alte Weberei Conrad“, „Postareal“, „Bühl III“ und „Salzert“?

Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?

Baugebiet „Belist“

Fertigstellung des Bebauungsplanverfahrens „Belist“ mit Satzungsbeschluss im Juli 2016 und Bekanntgabe. Aktuell laufen die Vorbereitungen der Erschließungsmaßnahmen, die in 2018 abgeschlossen sein werden, damit der Baubeginn von 220 Wohneinheiten im 2. Halbjahr/3. Quartal 2018 beginnen kann.

Areal „Alte Weberei Conrad“

Durchführung des städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs als Grundlage für die entstehende Wohnbebauung für 115 Wohneinheiten inkl. zwei Demenzwohngruppen und der Landratsamtserweiterung. Baubeginn für die Wohnbebauung ist im Jahr 2018.

Postareal

Der Zeitraum 2016 bis heute wurde intensiv für die weitere Projektabstimmung aller Akteure und mit dem Gestaltungsbeirat genutzt sowie die Erarbeitung aller notwendigen Gutachten für das Bebauungsplanverfahren beauftragt, so dass auch hier der Baubeginn in 2018 erfolgen kann. Geplant ist, neben zwei Einzelhandelsebenen, der Bau von 60 Wohneinheiten.

Bühl III

Im Mai 2016 wurden die Testplanungen für den „Bühl III“ durch die Verwaltung vorgestellt. Dabei wurde mitgeteilt, dass ein Verkehrsgutachten notwendig ist, um zu klären, ob das Verkehrszusatzaufkommen - erzeugt durch ein neues Wohngebiet - im bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann. Das Gutachten liegt vor und bestätigt die Annahme der Verwaltung, dass der neue Verkehr aufgenommen werden kann. Weiterhin wurde bereits der zu untersuchende Umfang und Detaillierungsgrad für die Artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt sowie der benötigte Ausgleich geschätzt. Seit Herbst 2016 laufen die Grunderwerbsverhandlungen für die Grundstücke im Bereich „Bühl III“. Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 27.04.2017 beschlossen, die zum Erwerb angebotenen Grundstücke zu kaufen. Die weiteren Projektschritte im Kontext zur stellen sich folgendermaßen dar:

- Start der frühzeitigen, informellen Bürgerbeteiligung im Spätherbst 2017
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs als Grundlage für den Bebauungsplan im Jahr 2018
- Start Bebauungsplanverfahren im 2. HJ. 2018
- Artenschutzgutachten im Jahr 2018

Je nach Form und Dichte können auf dem „Bühl III“ 200-400 Wohneinheiten entstehen. Ein neues Wohngebiet, zentral gelegen zum Standort des neuen Zentralklinikums...

„Salzert“

Im Mai 2016 wurden dem Gemeinderat der Stadt Lörrach neben den Testplanungen zum „Bühl III“ auch die Überlegungen zur Wohnflächenerweiterung auf dem „Salzert“ präsentiert. Es existierten zwei grundsätzliche Ideen: Die Erweiterung des „Salzert“ im Norden, analog zum Flächennutzungsplan, und die Erweiterung im Süden.

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Lörrach am 12.05.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die beschriebenen Varianten einer Salzertbebauung mit den zuständigen Abteilungen im Landratsamt und Regierungspräsidium im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz abzuklären. Für die Varianten wurde bereits der zu untersuchende Umfang und Detaillierungsgrad für die Artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt sowie der benötigte Ausgleich geschätzt. Detaillierte Untersuchungen sind im weiteren Verfahren notwendig.

„Salzert-Nord“

Hierzu fanden im Jahr 2016 und bis dato keine Aktivitäten mehr auf Grund der Konzentration auf andere Projekte, wie u.a. das „Zentralklinikum“, Areal „Alte Weberei Conrad“, „Postareal“ und „Belist“, statt.

Mit Einstellung des neuen Stadtplaners im Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung wird die Entwicklung dieser Wohnfläche angegangen.

Die weiteren Projektschritte im Kontext zur Zeitschiene stellen sich folgendermaßen dar:

- Rahmenplanung konkretisieren- aufbauend auf den Erkenntnissen aus 2016
- Start der frühzeitigen, informellen Bürgerbeteiligung im Frühjahr 2018
- Städtebaulicher Wettbewerb im Sommer 2018 als Grundlage für den Bebauungsplan
- Start Bebauungsplan ab Ende 2018
- Artenschutzgutachten im Jahr 2018
- Grunderwerb vorbereiten – ggf. Vorkaufsrechtsatzung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB –
- Grunderwerb ab 2018
- Ziel ist, bald auch auf dem „Salzert“ den dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen: Für die Stadt und für den „Salzert“, um den Stadtteil mit derzeit rund 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern auf über 3.000 EW stärken, um die vorhandene Infrastruktur, wie die Schule, den Kindergarten oder die ÖPNV-Anbindung langfristig zu stärken oder sogar noch auszubauen

„Salzert-Süd“

Die Idee einer Bebauung im südlichen Bereich der Salzertstraße entstand zum einen durch den „Blick zurück“ und der Auseinandersetzung damit, wie die Stadt Lörrach agiert hat, als schon einmal dringend Wohnraum in der Stadt notwendig war. Damals wurden die im Osten des „Salzert“ bestehenden großen Wohngebäude errichtet.

Zum anderen entstand die Idee durch die sozio-ökonomische Auseinandersetzung mit dem Stadtteil „Salzert“, zu welcher folgende Aspekte gehören:

- Errichtung von neuen Wohngebäuden an bereits existierender Erschließung (Straße, Kanal, Wasser, etc.) und damit Schonung der Ressource Boden sowie kostengünstige Erschließungskosten als Grundlage für kostengünstigen Wohnungsbau
- Bauen auf städtischem Grundstück und damit kein langandauernder Grunderwerb und Grundlage für kostengünstigen Wohnungsbau

- Stärkung des „Salzert“ an der zentralen Stelle und Stärkung seiner Infrastruktur (Kindergarten, Schule und ÖPNV-Anbindung)

Im Jahr 2016 wurde die Planungsidee visualisiert und Überlegungen zum ökologischen Themenbereich „Bauen im Wald“ und „Bauen im Landschaftsschutzgebiet“ angestellt. Ebenso fanden im Jahr 2016 die vom Gemeinderat der Stadt Lörrach beauftragten Abstimmungsgespräche statt. Als komprimiertes Ergebnis lässt sich festhalten:

- Gespräche mit Naturschutzverbänden ANUO:
„Wenn Gesamtpaket stimmt, vorstellbar.“
- Gespräche mit LRA und Regierungspräsidium:

Bauen in Wald:

- Alternativenprüfung
- Waldausgleich
- Artenschutz- und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bauen im Landschaftsschutzgebiet

- Alternativenprüfung
- Waldausgleich
- Artenschutz- und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Fazit lässt sich festhalten, dass es sich bei der „Salzert-Süd“-Variante um eine starke Idee handelt, die den „Salzert“ an der richtigen Stelle stärken würde und den extrem angespannten Lörracher Wohnungsmarkt zeitnah mit kostengünstigem Wohnraum entlasten könnte. Da wir aber von den übergeordneten Fachbehörden abhängig sind, die hier keine Ausnahme, wie zum Beispiel von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes, zulassen wollen und können, ist diese Idee aktuell nicht umsetzbar.

„Salzert-Mitte“

Im Kontext zu den Überlegungen zur Wohnraumerweiterung auf dem „Salzert“ kamen zusätzlich weitere städtische Grundstücke in den Fokus der planerischen Betrachtung, über deren Bebauungsmöglichkeiten wir nach der Sommerpause berichten und mit den Gremien des Lörracher Gemeinderates debattieren werden.

Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?

Nördlich Engelplatz

Im Jahr 2016 wurde die erste Phase des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs durchgeführt. Daraus ergab sich die Fragestellung nach einem öffentlichen Parkhaus respektive einer öffentlichen Tiefgarage an dieser Stelle. Das dazu notwendige Gutachten ist aktuell in der Abschlussphase. Die Ergebnisse daraus werden mit dem Gemeinderat und Investor debattiert, um mit einem Ergebnis daraus noch in diesem Jahr mit der zweiten Wettbewerbsphase beginnen zu können.

Ziel ist, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018 zu starten, um den Weg für die Bebauung von bis zu 80 Wohneinheiten ab 2019/20 zu bereiten.

Wohnen für Studierende

Im Jahr 2016/2017 liefen Vorgespräche mit dem Studierendenwerk Freiburg, um die Bebaubarkeit des nördlich vom Innocel-Center gelegenen Nachbargrundstücks, welches sich in städtischem Eigentum befindet, zu klären. Geplant ist, noch in diesem Jahr eine Mehrfachbeauftragung mit 4 teilnehmenden Architekturbüros durchzuführen, als Grundlage für die notwendige Bebauungsplananpassung und Bebauung. Ziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes für rund 100 Studierende.

Kanderner Straße

Die notwendige Bebauungsplananpassung für die Realisierung von 14 Wohneinheiten wurde in 2017 beschlossen, ist aktuell in Bearbeitung und soll Anfang 2018 abgeschlossen sein, damit der Bau in 2018 starten kann.

Am Soormattbach

Nachdem im Zeitraum 2015/16 Klagen gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan und gegen das Umlegungsverfahren eingegangen sind, wird die Umsetzung dieses Baugebietes erst nach Behandlung der Klagen erfolgen, so dass aktuell die 23 vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser nicht errichtet werden können.

Lingertrain

Das Bebauungsplanverfahren mit Veränderungssperre wird im Oktober 2017 abgeschlossen und es stehen Bauplätze zur Errichtung von 12 Wohneinheiten bereit.

TC Lörrach

Die stadteigene, zentral gelegene Fläche ist bis 2023 in Erbpacht an den TC Lörrach vergeben. Die Überlegungen zur Verlegung der Tennisplätze haben begonnen, um diese Abklärung noch vor den notwendigen Plananpassungen auf Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanebene zu erzielen. Ziel für diese Fläche ist eine Wohnbebauung mit ca. 80 Wohneinheiten spätestens ab 2023.

Zollquartier Lörrach-Riehen

Der in 2016 mit der Gemeinde Riehen und Stadt Basel sowie der IBA durchgeführte Ideenwettbewerb zu den Themenfeldern Mobilität, Stadtraum, Straßenraum und Grünraum war Grundlage für die Förderzusage des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von 5,29 Mio. €. Auch in diesem Bereich unserer Stadt soll im Rahmen des Stadtumbaus neuer Wohnraum entstehen. Durch die einmalige Chance der zugesagten Unterstützung für u.a. Planungen, Grunderwerb und Beteiligungen sowie die verknüpfte Zeitschiene von 5 Jahren soll dieses Projekt in seiner Priorisierung steigen und intensiv bearbeitet werden.

Lerchenhof

Die Baugenossenschaft Lörrach plant, dieses Areal zu überbauen. Erste Vorgespräche sind dazu erfolgt und eine erste Konzeptplanung liegt vor. Es sollen rund 40 Wohneinheiten entstehen.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben, um auch an dieser Stelle die Stadt zeitnah und qualitativ weiterzuentwickeln.

Lerchengrund

In diesem Bereich kann Wohnraum geschaffen werden. Dazu muss zunächst das Friedhofentwicklungskonzept abgewertet werden. Flächenanteile sind auch für eine eventuelle Werkhofverlegung im Gespräch.

Tumringen-Nord

Hier bereitet die Verwaltung gerade investorenunterstützt eine Ortsrandarrondierung mit Wohnnutzung vor. Die Ideen und Pläne werden nach der Sommerpause den Gremien des Gemeinderates präsentiert.

Mättle-Areal

Hier bereitet die Verwaltung gerade mit der Städtischen Wohnbau eine weitere Quartiersentwicklung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung vor. Die Ideen und Pläne werden nach der Sommerpause den Gremien des Gemeinderates präsentiert.

Riesgässchen-Quartier

Dieses Quartier wird - wie das Vogelbachareal - in den Kontext zu den Überlegungen zur Neuentwicklung des Krankenhausareals gestellt, deren Start für das kommende Jahr im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes geplant ist.

Brombach-Ost

Auch wenn das Projekt „Brombach-Ost“ die Planung für ein neues Gewerbegebiet beinhaltet und nicht Wohnraum schafft, so soll es an dieser Stelle genannt werden, weil es ebenfalls in die Bearbeitung der „AG Neubaugebiete“ fällt.

Ziel ist, das Bebauungsplanverfahren im 1.HJ. 2018 abzuschließen.

Zusammenfassung „Wohnraum schaffen“ – Bilanz

Die Arbeitskraft der Verwaltung geht in die „großen“ Projekte, die vor allem den stark vernachlässigten Geschosswohnungsbau zum Ziel haben! Aber auch „kleinere“ Projekte werden bearbeitet - aber nicht mit höchster Priorität behandelt.

Verwaltung und Politik haben in den vergangenen Monaten viel geschafft!

- Die Bewerbung um den Standort für das neue Zentralklinikum wurde erfolgreich durchgeführt.
- Beim „Belist“ und dem Areal „Alte Weberei Conrad“ wurden die großen Meilensteine erreicht.
- Beim „Postareal“ wurden die noch anfälligen Aufgaben bearbeitet und es ist nunmehr allen Beteiligten klar, was von wem bis wann zu machen ist, damit in 2018 der Baubeginn erfolgen wird.
- Beim „Bühl III“ wurden die Voraussetzungen zum Grunderwerb geschaffen und die Planungen starten in 2017/2018, damit ab 2020 erschlossen und gebaut werden kann.
- Die Realisierungschance der sehr guten „Salzert-Süd-Idee“ wurde abgeklärt. Mit dem neu eingestellten Stadtplaner im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadt-

planung wird ab Juni 2017 die „Salzert-Nord-Ost“-Variante mit voller Kraft bearbeitet, um Ende 2017/ Anfang 2018 in den Grunderwerb und die Planungen für ein neues Baugebiet einsteigen zu können.

- „Nebenbei“ sind weitere Wohnbauprojekte in Bearbeitung, die unter der Rubrik „Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?“ in dieser Vorlage kurz dargestellt wurden. Diese Projekte werden in den kommenden Sitzungen jeweils detailliert vorgestellt und zur Beratung vorgelegt.

3. Welche neuen Ideen gibt es?

„Neumatt-Brunnwasser“

„Neumatt-Brunnwasser“ liegt zwischen den Ortsteilen Haagen und Hauingen und hat eine Gesamtgröße von ungefähr 11 Hektar. Das Gebiet wird im Norden durch die Hauinger Straße/Unterdorfstraße und ihre Wohnbebauung, im Osten durch Wohn- und gewerbliche Bauten, im Westen durch die Hornbergstraße mit ihrer Wohnbebauung und im Süden durch die Wiese begrenzt. Genutzt werden die Flächen aktuell überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche und mit Flächen für den Sport sowie zur Naherholung. Laut Flächennutzungsplan ist das überwiegende Gebiet als Grünfläche für sportliche Anlagen ausgewiesen. Im nord-westlichen Bereich existiert eine Wohnfläche und im süd-östlichen Bereich eine Gewerbeflächenarrondierung.

Im Rahmen der Zentralklinikumsdebatte wurde auch diese Fläche als möglicher Standort für das neue Zentralklinikum geprüft. Vor allem verkehrliche (1) und städtebauliche (2) Gründe sprachen dagegen, an dieser Stelle das neue Zentralklinikum zu errichten:

- (1) Eine für ein Klinikum notwendige direkte Erschließung des Areals direkt von der Bundesstraße wäre nur unter schwersten Bedingungen machbar gewesen.
- (2) Die bauliche Großstruktur eines Klinikneubaus passt nicht in das gebaute Umfeld.

Durch die Zentralklinikumsdebatte aber rückte das Gebiet neu in den planerischen Fokus. Und die Verwaltung wird dem Gemeinderat der Stadt Lörrach vorschlagen, den nördlichen Bereich des Gebietes, analog zum Wohnungsbaubestand im Westen, Norden und Osten, gleichfalls als Wohnbaufläche zu entwickeln. Dieser Bereich bietet Platz für 150-300 Wohnungen und damit Wohnraum für bis zu 600 Menschen.

Da bis 2025 nur wenig entfernt das neue Zentralklinikum eröffnet werden wird, bietet sich dieser Bereich zur Entwicklung vom dringend notwendigen Wohnraum für die Stadt Lörrach sehr gut an. Ebenfalls würde ein Bevölkerungszuwachs an dieser Stelle die Ortsteile Haagen und Hauingen in ihrer Sicherung und im Ausbau der Nahversorgung unterstützen.

Die Flächen im Gebiet Neumatt-Brunnwasser befinden sich überwiegend in Besitz der Stadt Lörrach. Sollte sich die planerische Zielsetzung im Norden des Gebietes weg von

Grün- und Freizeitnutzung hin zu Wohnnutzung konkretisieren, wird die Stadt Lörrach gegenüber den ehemaligen Grundstückseigentümern in diesem Bereich ihre Verpflichtung zur Nachzahlung des Grundstücksmehrwertes gerecht. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt für die Nutzung Grün, Sport und Freizeit erhalten.

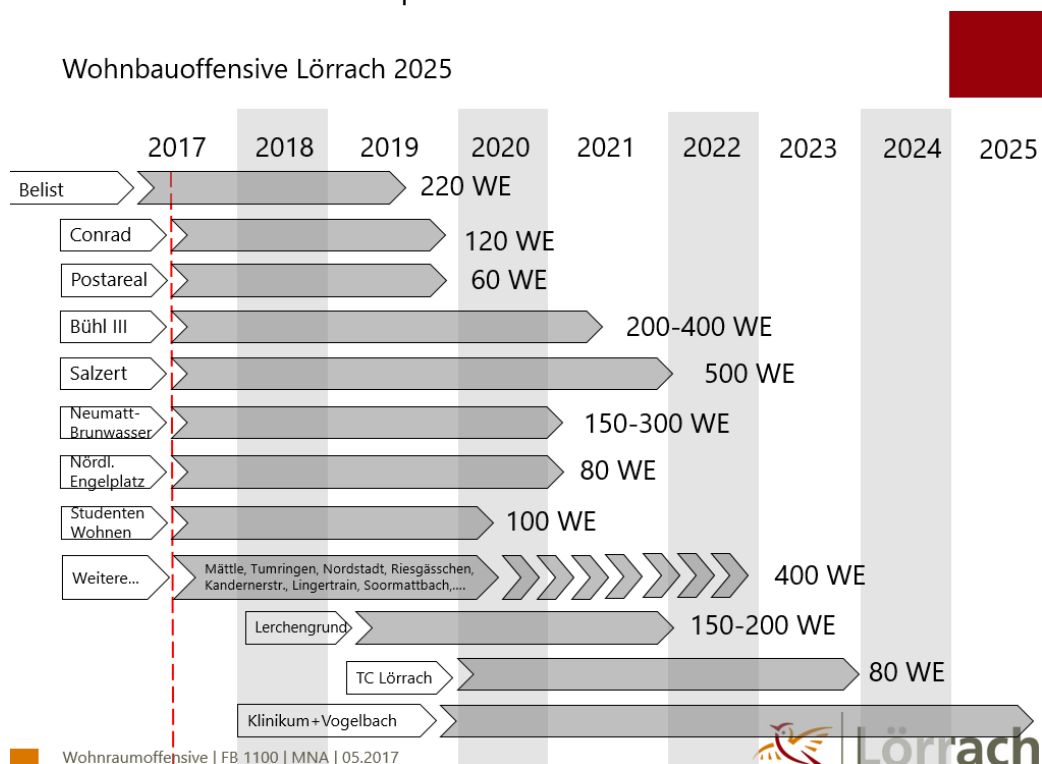
Bei einer reibungslosen Plananpassung auf Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanebene wird mit einer planerischen Umsetzung von 3 Jahren gerechnet.

Aktuell wird verwaltungsintern geprüft, ob in dieser Planungszeit von drei Jahren der nordwestlich gelegene Wohnflächenbereich übergangsweise als Fläche für das schnelle und befristete Schaffen von Wohnraum für Geflüchtete genutzt werden kann.

4. Wie erfolgt der Umgang mit dem Potentialmodell in Hinblick auf konkrete Maßnahmen und Zeitplan?

Da das Potentialmodell in intensiver Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt ist, ist der weitere Umgang mit dem Potentialmodell in der „AG Neubauegebiete“ bereits heute Inhalt. Die noch nicht in Bearbeitung stehenden und im Modell genannten Potentiale, wie eine Nachverdichtung der Nordstadt, werden in die Arbeit der Arbeitsgruppe zu gegebener Zeit - im Kontext zum zuvor beschriebenen Spannungsfeld der Ressourcen und Aufgaben - aufgenommen. Ebenfalls zählen die dezierte Auseinandersetzung der Nachverdichtungspotentiale im Innenstadtbereich und das Hochhauskonzept für Lörrach (Dichte durch Höhe) dazu.

Folgendes Schaubild verdeutlicht aber eindrucksvoll den Projektplan im Projekt „Wohnraum schaffen“/ „Wohnraumoffensive 2025“, welches angelehnt an das Potentialmodell Maßnahmen und Zeit verknüpft:



Gesamtfazit „Wohnraum schaffen“/Wohnraumoffensive

Herr Oberbürgermeister Jörg Lutz hat bereits zu Beginn des vergangenen Jahres das Thema „Wohnraum schaffen“ als die dringlichste und wichtigste Aufgabe der Stadt Lörrach benannt. Das Potentialmodell attestiert ebenfalls „hohen Handlungsbedarf in zuletzt eher vernachlässigten Wohnraumsegmenten“. Auch im Kontext dazu sowie zu den Ressourcen bei Personal und Finanzen wird es ein Kraftakt, das Ziel von 2.500 Wohneinheiten in den kommenden Jahren zu schaffen. Um das Ziel zu erreichen, wurde die „AG Neubaugebiete“ unter der Leitung des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung geschaffen.

- Die AG Neubaugebiete ist ein starkes Team! Die Arbeitskraft der Verwaltung ging - und soll dies auch weiterhin tun - erfolgreich vor allem in die „großen“ Projekte, in welchen wir erfolgreich waren und gut „unterwegs“ sind.
- Wo es notwendig ist, werden externe Experten zu Rate gezogen und wo es möglich ist, werden externe Dienstleister beauftragt, die Verwaltung zu unterstützen, die vielen Projekte zeitnah umzusetzen.
- Das alleine reicht aber nicht aus, alle Projekte zeitnah umzusetzen. Wenn es schneller gehen soll, dann muss mehr Personal eingestellt werden.
- Es gibt gute neue Ideen, wie die Idee zur Wohnbebauung auf dem Areal „Neumatt-Brunnwasser“.
- Die Verwaltung empfiehlt, auf dem eingeschlagenen Weg weiter voran zu schreiten, weiterhin klare Prioritäten setzen und den Plan zur „Wohnraumoffensive Lörrach 2025“ konsequent im Kontext zum Potentialmodell zu verfolgen.
- Zur Realisierung von neuen Baugebieten ist eine verstärkte, aktive Grundstückspolitik notwendig, nicht nur zum Erwerb von potentielltem Bauland, sondern auch zum Erwerb von Ausgleichsflächen, Waldersatzflächen etc..
- Desweiteren sollen vermehrt die Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Unterstützung der städtischen Grundstückspolitik in Einsatz kommen: Wie das Erlassen von Satzungen zum Vorkaufsrecht oder Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.
- Hürden beim Grunderwerb müssen konsequent überwunden werden, notfalls durch Umplanung, wenn der Grunderwerb nicht glückt. Denn Grundbesitz ist der Schlüssel zum zügigen Erfolg!
- Nicht nur im Kontext zum Grunderwerb ist das Denken in Alternativen und Visionen stets zu unterstützen.
- Wenn Bauflächen bereitgestellt werden, ist das Ziel zu verfolgen, kostenstabilen (Geschoss-) Wohnungsbau zu realisieren.
- **So können wir 2.000-2.500 WE bis 2025 schaffen!**

Monika Neuhöfer-Avdic

Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Stadtplanung

