



Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept

„Nördliche Innenstadt Lörrach“

Vorbereitende Untersuchungen Phase II

Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept

„Nördliche Innenstadt“

Vorbereitende Untersuchungen Phase II

erarbeitet im Auftrag der
Stadt Lörrach

Stadtbau Lörrach

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Einordnung des Projekts	4
I.1 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept	4
I.2 Innerstädtisches Entwicklungskonzept	6
2. Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept	8
2.1 Vorbemerkungen - Städtebauliche Erneuerung in Lörrach	8
2.2 Städtebauliche Einordnung des Untersuchungsgebiets	9
2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Bestandsaufnahme	11
2.4 Städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	15
2.4.1 Nutzungsdefizite Blockrandbebauung	15
2.4.2 Defizite im öffentlichen Raum I - Straßen	17
2.4.3 Defizite im öffentlichen Raum II - Bahnhofplatz / Rathausplatz	18
2.4.4 Defizite im öffentlichen Raum III - Untere Wallbrunnstraße	20
2.4.5 Ortsbildprägende Gebäude I - Privatgebäude mit Sanierungsbedarf	21
2.4.6 Ortsbildprägende Gebäude II - Sanierungsfall Rathaus	22
3. Bürgerbeteiligung	25
4. Maßnahmen	27
5. Förmliche Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange	31
5.1 Beteiligung der Betroffenen	31
5.1.1 Mitwirkungsbereitschaft	31
5.1.2 Was stört Sie im Untersuchungsgebiet	32
5.1.3 Welche Maßnahmen befürworten Sie	32
5.1.4 Bewertung der Gebäude im Untersuchungsgebiet	33
5.1.5 Situation der Bewohner im Untersuchungsgebiet	34
5.1.6 Situation bestehender Betriebe im Untersuchungsgebiet	34
5.2 Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	35
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht	36
7. Verfahrenswahl	37
7.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren	37
7.2 Umfassendes Sanierungsverfahren	38
7.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	39
7.4 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Nördliche Innenstadt“	
7.5 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	
7.6 Weiteres Vorgehen	

I. EINORDNUNG DES PROJEKTS

I.1 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Stadt Lörrach ist seit 2002 gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Weil am Rhein. Beide zusammen sind Teil des trinationalen Eurodistricts Basel im Dreiländereck Deutschland / Frankreich / Schweiz. Als Teil eines größeren Ganzen kann und darf die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht unabhängig von nachbarschaftlichen Bezügen und Wechselwirkungen gesehen werden.

Daher war es nur konsequent, dass Lörrach und Weil am Rhein ein gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept als Richtschnur für die künftige Flächennutzungsplanung aufgelegt haben. Die „Perspektive Oberzentrum“ wurde vom Büro Pesch & Partner erarbeitet und im Jahr 2005 nach einem intensiven, dialogorientierten Beteiligungsprozess abgeschlossen.¹⁾

Mit dem Konzept für die städtebauliche Entwicklung (SEK) haben die Städte Lörrach und Weil am Rhein Vorsorge für die Zukunft als Oberzentrum im grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum getroffen. Ausgehend von einer Prognose der wichtigsten Trends in Wirtschaft und Gesellschaft wurden die Handlungsfelder für die gemeindeübergreifende Kooperation herausgearbeitet und der Bedarf an Entwicklungsflächen eingeschätzt. Die Perspektiven der Planungen wurden mit den Programmen der trinationalen Agglomeration abgestimmt.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts konnte an einen offenen Diskussionsprozess angeknüpft werden, bei dem sich Bürgerinnen und Bürger zur Zukunft ihrer Städte geäußert haben. Ausgehend von einer Ideenbörse, zu der die Öffentlichkeit geladen war, wurden Ziele und Maßnahmen in mehreren Planungswerkstätten diskutiert und verfeinert. Die Planungsmethodik wird im SEK ausführlich beschrieben. Es wird darauf verwiesen.

Folgende Bausteine zur Stadtentwicklung wurden in der „Perspektive Oberzentrum“ sowohl übergreifend als auch mit Fokus auf die jeweilige Stadt abgearbeitet:

- Natur und Landschaft
- Wirtschaft und Arbeit
- Kultur und Freizeit
- Wohnen und Soziales
- Mobilität und Verkehr

¹⁾ Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein, Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept, ppajp pesch partner architekten stadtplaner, Stuttgart, September 2005

I.2 Innerstädtisches Entwicklungskonzept

Die Stadt Lörrach betreibt seit rund 40 Jahren mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ihrer Innenstadt. Richtschnur ist bis heute das 1988 aus einem Wettbewerb hervorgegangene innerstädtische Entwicklungskonzept „Straße - Platz - Zeichen“ des Stuttgarter Büros Häring & Zoller. Die Tragfähigkeit dieser städtebaulichen Leitidee hat sich - flankiert durch Fachgutachten⁵⁾ - bis heute bestätigt.



Abb.2: Leitidee Straße - Platz - Zeichen, Häring und Zoller, Stuttgart 1988

Das SEK bescheinigt dies ausdrücklich:

„Das integrierte Aufwertungskonzept der Innenstadt in Lörrach (verschiedene Sanierungsmaßnahmen seit 1979) ist ein Musterbeispiel dafür, wie durch die Kombination von Kunst, Kultur, neuer Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums und Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgreiche Stadterneuerung möglich ist. An diese gelungenen Projekte soll auch in Zukunft angeknüpft werden. Wichtige Handlungsfelder liegen insbesondere im Bereich westlich der Innenstadt. Eine Reihe an Flächen, die aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels brach gefallen sind oder in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen werden, bieten Potenziale für eine Anreicherung der Innenstadt mit neuen Nutzungen und eine Verknüpfung mit der Wiese.⁶⁾“

Der Entwicklungsbereich „Westlich Innenstadt“ ist heute gut an die Innenstadt angebunden und bestätigt die im SEK formulierten Erwartungen. Die Aussage lässt sich ohne Abstriche auf den in der vorliegenden Untersuchung gegenständlichen Bereich „Nördliche Innenstadt“ übertragen. Dabei versteht sich die Leitidee als stabiles Rückgrat für die Fortschreibung und Ergänzung des bereits in den 1990er Jahren entwickelten und seither konsequent verfolgten Innenstadtmodells.

5) MZK 2016, Potenzialmodell 2017, Vergnügungstättenkonzept 2011

6) Die Wiese ist in Lörrach ein Fluss



Abb.3: In den vergangenen 40 Jahren hat die Stadt Lörrach als Dienstleistungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum der Region profiliert. Die städtebauliche Klammer zwischen den Schwerpunktquartieren beruht auf dem vielfach ausgezeichneten städtebaulichen Konzept „Straße–Platz–Zeichen“. Auch in Zeiten der Krise hat die Stadt Lörrach konsequent an dem tragenden Innenstadtmodell festgehalten und auf der Grundlage des GEK und Fachgutachten immer wieder nachjustiert. (1 Öffentliche Dienstleistung, 2 Einzelhandel, 3 Kultur, 4 Innovationsquartier, 5 Bildungsquartier, 6 Naherholung).

Mit dem Erwerb des Postareals durch die Widerker Group mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG im Gefolge zeichnete sich bereits 2008 eine tiefgreifende Änderung im Strukturbereich öffentliche Dienstleistungen ab. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags wirkte die Stadt Lörrach in langen Verhandlungsrunden auf die Einhaltung bewährter Qualitätsstandards hin. „Straße - Platz - Zeichen“, die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts, die Aussagen des Potenzialmodells zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums und die stetige, engmaschige Begleitung des Projekts durch den Gestaltungsbeirat boten die Handhabe, das ursprüngliche Konzept an die lokalen Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen:

- Öffnung der Geschäfte zum öffentlichen Raum und Durchwegung des Gebäudekomplexes (keine Mall).
- Reglementierung der Verkaufsflächen und Sortimente nach raumordnerischer Verträglichkeit und Maßgabe des Märkte- und Zentrenkonzepts.
- Durchsetzung einer dem Standort angemessenen Viergeschossigkeit.
- Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen durch 59 Wohnungen in zwei zusätzlichen oberen Geschossen.
- Durchsetzung von Qualitätsstandards im Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes nach Maßgabe des Gestaltungsbeirats.
- Flankierende Umfeldgestaltung im Bereich Bahnhofplatz, Sarasinweg und Palmstraße.

Die Herausforderung besteht nun darin, die neue Geschäftslage so an das bisherige Einzelhandelsquartier anzubinden, dass sich ein neues Gleichgewicht zwischen den „Einkaufs-Magneten“ einpendeln kann.

2. GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1 Vorbemerkungen - Städtebauliche Erneuerung in Lörrach

Die Stadt Lörrach betreibt seit rund 40 Jahren mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ihrer Innenstadt:

- 1979: Aufnahme des Quartiers „Basler Straße“ in das Sanierungs- und Erneuerungsprogramm (SEP); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 1986: Aufnahme des Gebiets „Stadtzentrum“ in das Programm Einfache Stadterneuerung (PES); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 1998: Aufnahme des Sanierungsgebiets „Westlich Innenstadt“ in das Landessanierungsprogramm (LSP); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 2009: Aufnahme des Sanierungsgebiets „Baumgartnerstraße“ in das Bund/Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW); auf der Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach das Quartier im gleichen Jahr als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt und unverzüglich mit den ersten Maßnahmen begonnen. Wesentliche Teile werden bereits innerhalb der nächsten Monate abgeschlossen. Aktuell wurde das Gebiet um die Bereiche Kirch- und Basler Straße erweitert, um das Bildungsquartier nahtlos an die anderen Innenstadtquartiere anzubinden.

Jeder im Rahmen der Sanierungsprogramme aufgewendete Euro der öffentlichen Hand hat etwa das 8-fache an Privatinvestitionen ausgelöst. Die Sanierung des Quartiers „Südlich Grabenstraße“ wurde ohne Fördermittel in Privatinitiative erfolgreich abgeschlossen. Mit der Umgestaltung des Hebelparks hat die Stadt Lörrach jüngst bereits einen wichtigen Trittstein zur nördlichen Innenstadt aufgewertet.

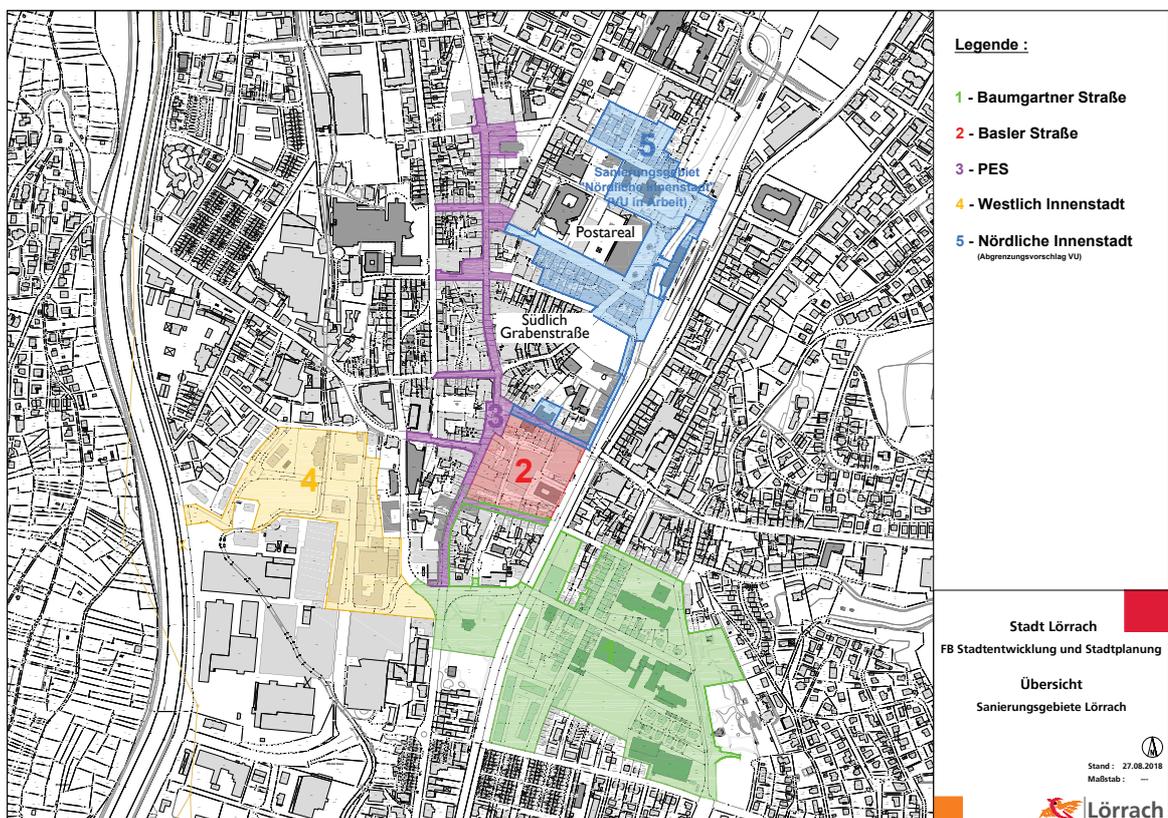


Abb. 4: Übersicht Sanierungsgebiete der Stadt Lörrach

2.2 Städtebauliche Einordnung des Untersuchungsgebiets

Im Zeitraum von 30 Jahren (1988 - 2018) ist es gelungen, die Lörracher Innenstadt von einem defizitären, konturlosen Bereich in ein prosperierendes Zentrum mit Ausstrahlung in die ganze Region umzubauen:

Gute Ausstattung mit oberzentralen Handels- und Dienstleistungsangeboten, ausgewogener Einzelhandelsbesatz, vielfältiges kulturelles Angebot, Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. Baukultur und Gestaltqualität sind das vielfach ausgezeichnete Ergebnis dieser Entwicklung. An diesen Kern der Lörracher Innenstadt fügen sich inzwischen das Innovationsquartier „Westliche Innenstadt“ und das Bildungsquartier „Campus Rosenfels“ an. Gestaltete Plätze bilden nach bewährtem Muster die Trittsteine, über die sich sehr schnell ein neues Gleichgewicht zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des erweiterten Innenstadtraums eingependelt hat.

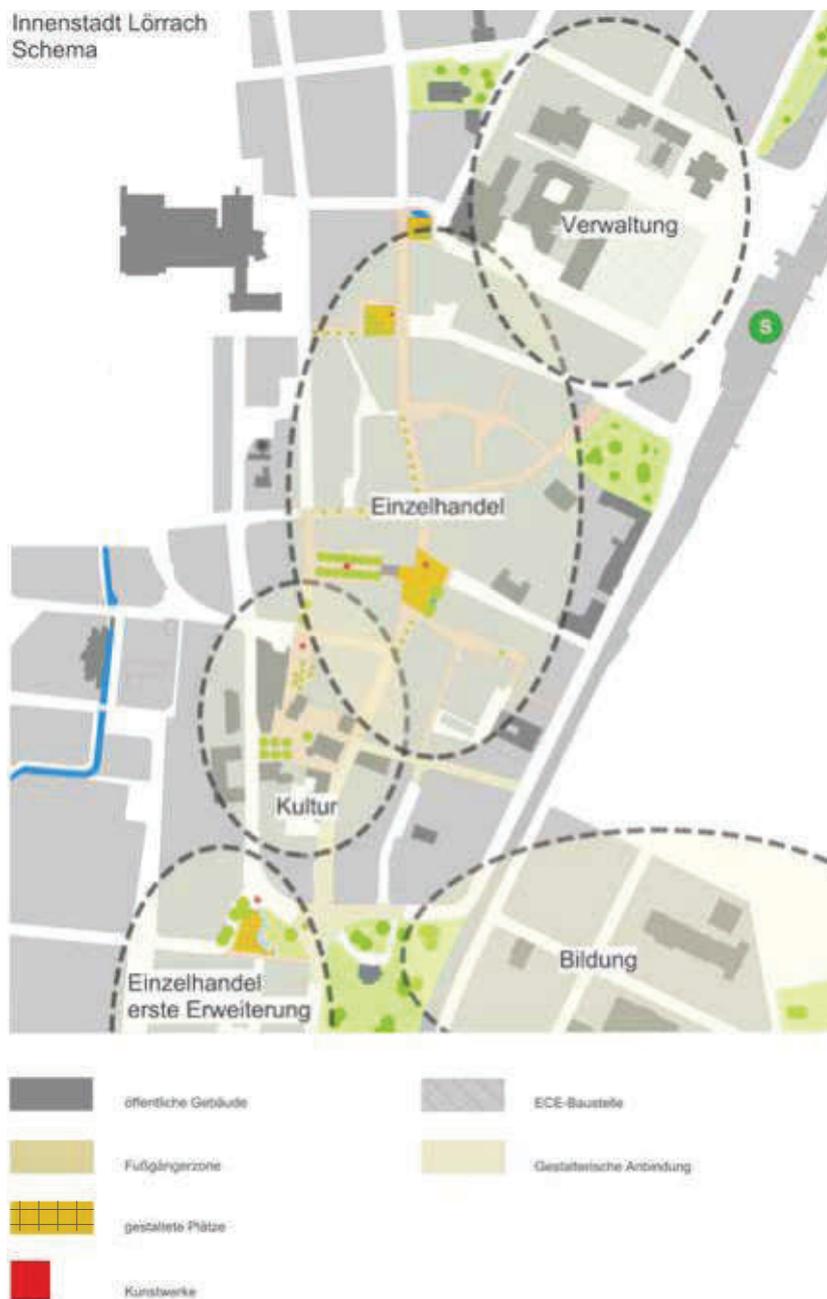


Abb. 5: Strukturbereiche Innenstadt - erste Erweiterung Einzelhandel und Bildungsquartier

Der nördliche Strukturbereich „Verwaltung“ hat bis dato in seiner Entwicklung und Anbindung an die Innenstadt einen eigenen Weg genommen:

Rathaus und Landratsamt, Finanzamt, Post- und Fernmeldeamt sind Solitäre ohne architektonischen Bezug. Dem Rathaus kommt dabei als Kulturdenkmal von Rang eine besondere Bedeutung zu. (siehe Seite 22 f)

Die Gestaltung von Bahnhofplatz, Rathausplatz und Bahnhofsumfeld sind (noch) zeitlich. Die in den 1970er Jahren angelegten öffentlichen Räume samt ihrer baulichen Ränder sind heute nicht mehr zeitgemäß, teilweise auch desolat.

Verwaltung und ÖPNV als städtebauliche „Selbstläufer“, stehen in keiner Konkurrenz zur „Geschäftslage Innenstadt“. Funktionale und gestalterische Defizite - etwa im Hinblick auf die Attraktivität des Bahnhofs, der Auffindbarkeit des Busbahnhofs und die vergleichsweise mangelnde Akzeptanz der zugeordneten Tiefgaragen - sind bekannt, ihre Behebung musste aufgrund anderer Prioritäten bislang aber zurückstehen. Versuche, den Bahnhofplatz an die Fußgängerzone Turmstraße anzubinden, blieben im Ansatz stecken. Der funktionale und gestalterische Bruch zwischen dem (Handels-) Zentrum und dem Verwaltungs- und Dienstleistungsviertel wird neben dem fehlenden „Link“ in der Erschließung durch ein dazwischenliegendes, mit städtebaulichen Mängeln behaftetes Quartier noch verstärkt.

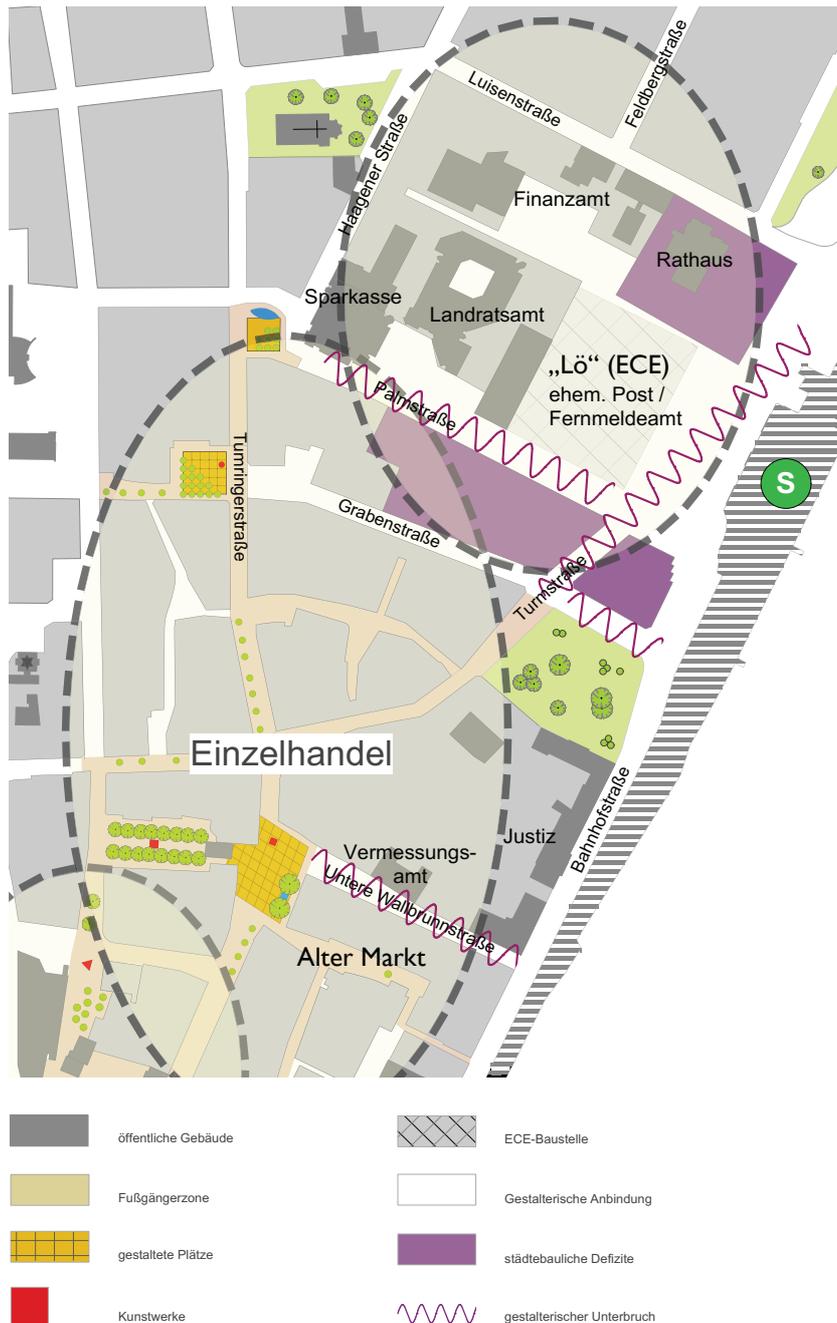


Abb. 6: Wie ein Keil trennen ein defizitäres Quartier und ungestaltete öffentliche Räume die bisher eher vernachlässigte nördliche Innenstadt vom dem aufgewerteten Stadtzentrum.

Mit dem Verkauf des Postareals und dessen geplanter Reaktivierung rückt der Strukturbereich schlagartig in den Fokus der Stadtentwicklung: Zusätzlichen Handlungsbedarf legt die anstehende Sanierung des Rathauses nahe.

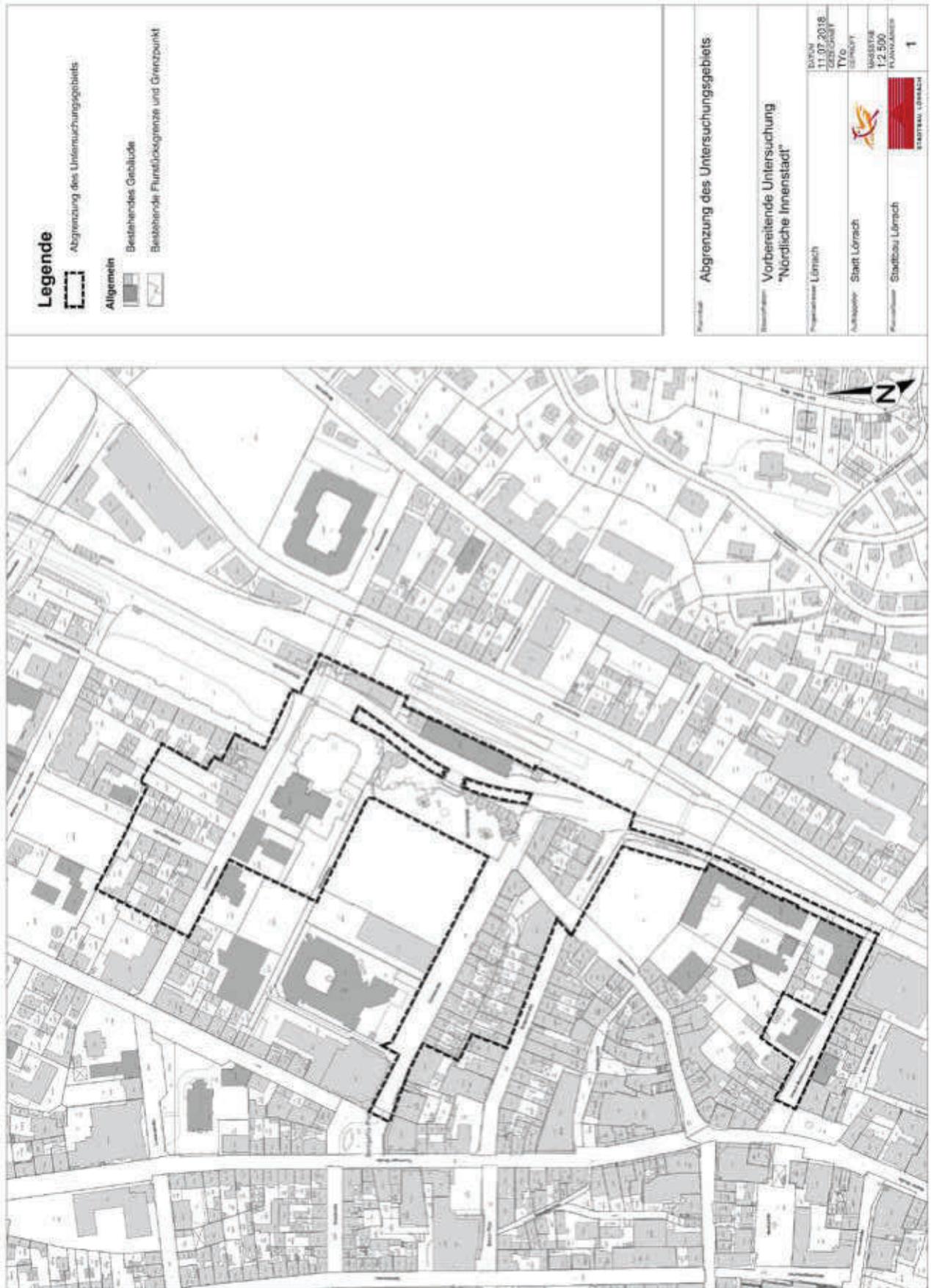
Damit nicht zwei Inseln entstehen - südlich das prosperierende, aufgewertete Zentrum, nördlich ein auf sich selbst bezogener Markt - müssen das dazwischenliegende Quartier und die öffentlichen Räume repariert und gestalterisch angepasst werden. Denn nur wenn zwischen den „Magneten“ „alter Markt und dem sogenannten „Lö“ (ECE) Zug entsteht, kann sich ein neues, innenstadtverträgliches Gleichgewicht einpendeln.

2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Bestandsaufnahme

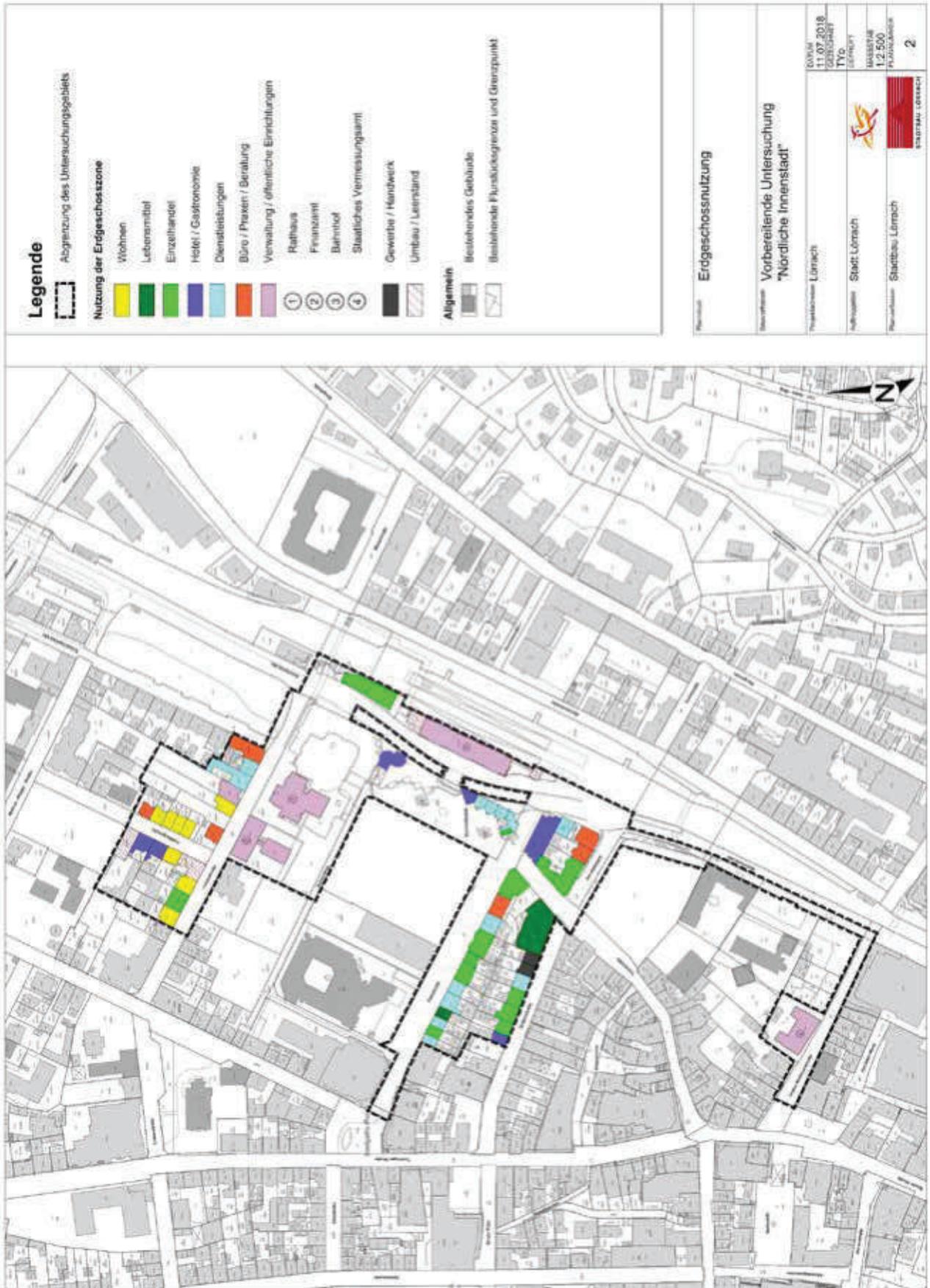
Nach einer Begehung und ersten Bestandsaufnahme wurde das Untersuchungsgebiet wie im Luftbild und der Karte 1 dargestellt abgegrenzt. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet beschränkte sich auf die Erdgeschossnutzungen (Karte 2) und das Gebäudealter mit Blick auf historische Bausubstanz (Karte 3) und deren Zustand als wesentliche Beurteilungsparameter.



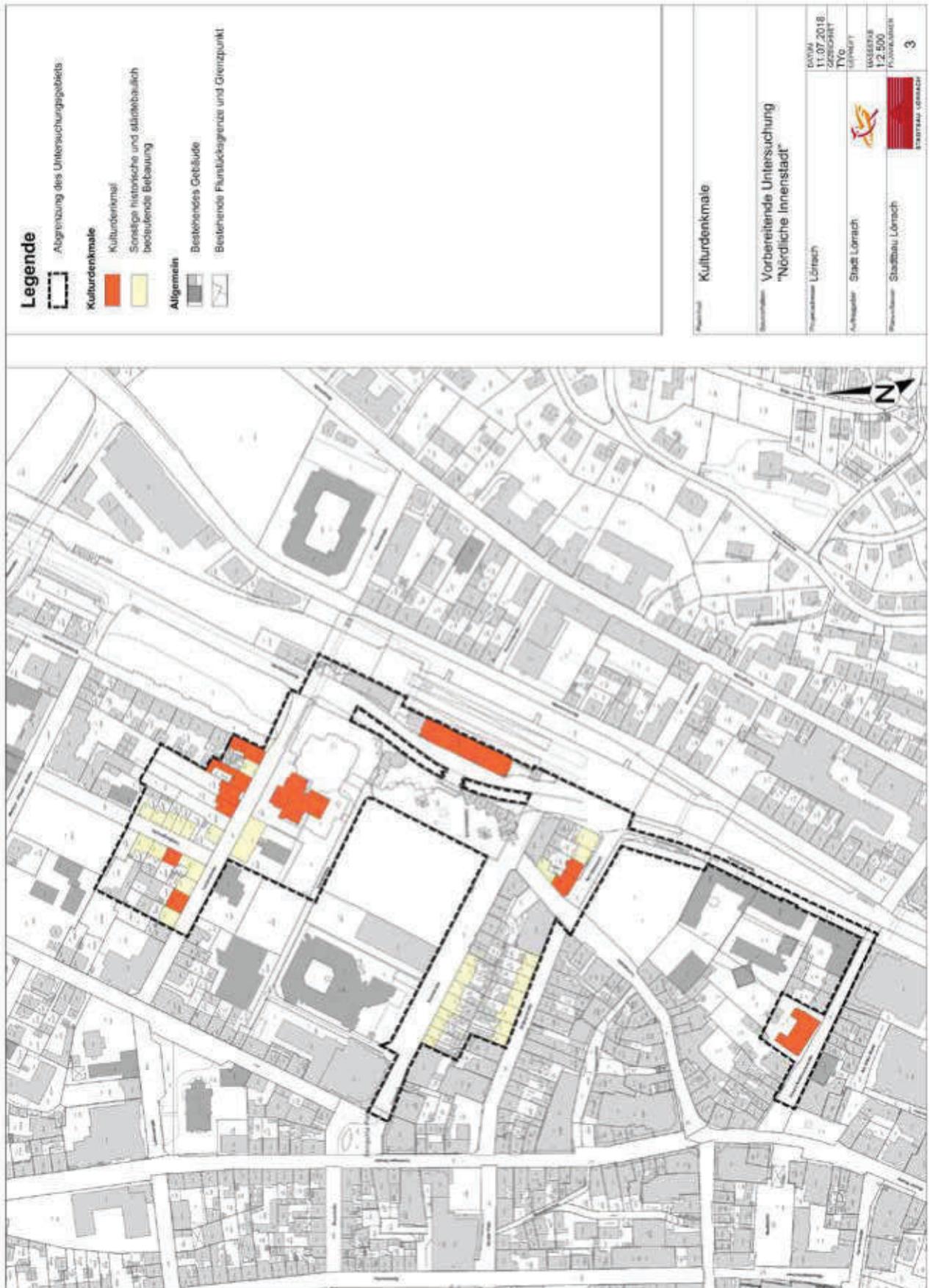
Abb. 7: Orthophoto mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Karte I: Abgrenzungslageplan



Karte 2: Nutzung Erdgeschosszone



Karte 3: Ortsbildprägende Gebäude

2.4 Städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

2.4.1 Nutzungsdefizite Blockrandbebauung

Die Bebauung im Bereich Grabenstraße / Am Hebelpark / Palmstraße trennt das aufgewertete Stadtzentrum und den neuen Entwicklungsbereich Postareal. Die Straßenrandbebauung ist gekennzeichnet durch ein heterogenes Konglomerat unterschiedlicher Baustile, Bauformen und Kubaturen. Die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände weisen den Bereich als typischen Sanierungsfall aus:

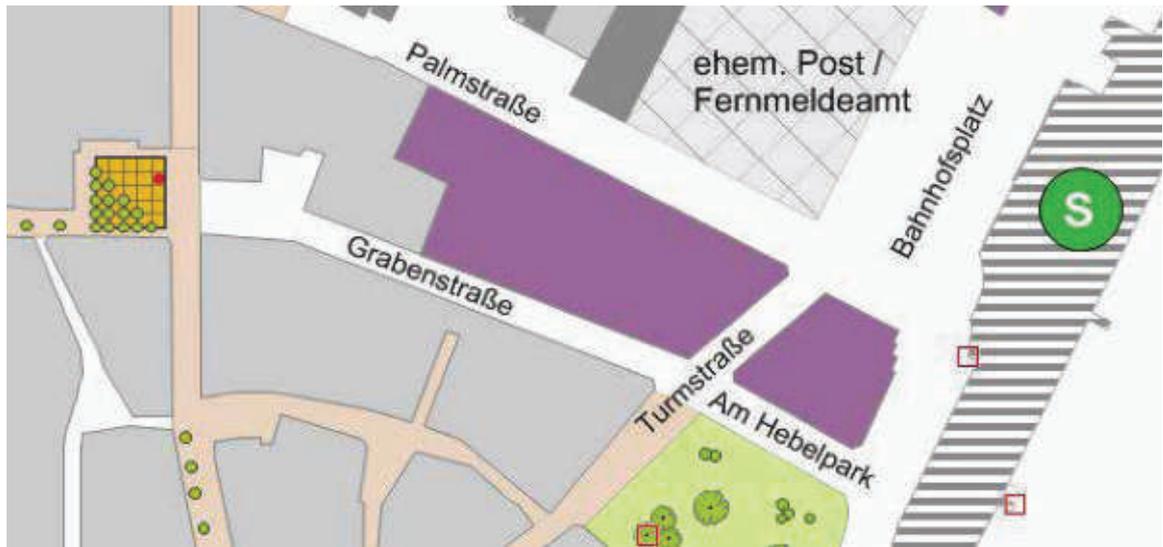


Abb. 8: defizitärer Bereich zwischen Graben- und Palmstraße.



Abb. 9: Blick vom Rathaus auf die Straßen- bzw. Platzrandbebauung Palmstraße, Turmstraße und Bahnhofplatz. Im Vordergrund die Baustelle für den neuen Gebäudekomplex auf dem ehemaligen Postareal.

Die in der Blockrandbebauung vorgefundenen Defizite werden auf der folgenden Seite näher beschrieben und illustriert.



Abb. 10: Grabenstraße



Abb. 11: Palmstraße



Abb. 12: Palmstraße - abgängige Bausubstanz



Abb. 13: Blick in die nördliche Turmstraße



Abb. 14: Blockrand Bahnhofstraße

In der Erdgeschosslage finden sich zwar noch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte (siehe Karte Erdgeschossnutzungen, Seite 13). Nach Art der Nutzung macht sich allerdings ein deutlicher

- **Trading-Down-Effekt**

bemerkbar: Toto-Lotto, Änderungsschneiderei, Päckchen-Station, Imbiss, Nagelstudio, Express-Reinigung, Makler usw.

Die Straßenrandbebauung weist eine sehr

- **unterschiedliche Körnung**

auf. Auffällig ist eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung in der Palmstraße, eingeklemmt zwischen großvolumigen Büro- und Geschäftshäusern jüngerer Datums. Hinzu kommen im Einzelfall deutliche Baumängel.

- **Veränderungsdruck,**

hin zu einer höheren Grundstücksausnutzung, macht sich bereits bemerkbar.

- **Ortsbildprägende Bausubstanz,**

teils denkmalgeschützt und mit mehr oder weniger deutlichen

- **substanziellen Mängeln.**

behaftet, findet sich im gesamten Blockrand. Spätestens ein Blick in die Hinterhöfe bestätigt die Vermutung, dass die Schauseite häufig nur durch eine Pinselsanierung „aufgehübscht“ wurde. Baumängel zeigen sich auch an den mehrgeschossigen Bauten der 1970er / 1980er Jahre.

Ein großes Hemmnis für die Vernetzung der Innenstadtquartiere ist die

- **unterbrochene Fußwegverbindung**

vom Marktplatz via Chesterplatz zur Palmstraße (Höhe Landratsamt). Ohne diese mittige Verbindung entlang der „Winkelhalbierenden“ in einem dreieckigen Stadtgrundriss ergeben sich Umwegbeziehungen; die Querstraßen verbleiben im Schatten der Laufwege.

2.4.2 Defizite im öffentlichen Raum I - Straßen

Die Anpassung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums als Voraussetzung für eine gelingende Stadtreparatur wurde vorstehend ausführlich erörtert: Nur wenn die bestehende Fußgängerzone



auch im Erscheinungsbild den Sprung über die

- **optische Barriere**

Grabenstraße / Am Hebelpark schafft, wird zwischen dem heutigen Geschäftszentrum und der geplanten Erweiterung im Norden ein natürlicher Fluss und damit ein neues Gleichgewicht entstehen. Das gestalterische Missverhältnis zwischen beiden Bereichen verdeutlichen die nachstehenden Bilder:

Abb. 15: Defizite im öffentlichen Raum



Abb. 16: Turmstraße Blickrichtung Süd



Abb. 17: Turmstraße Blickrichtung Nord



Abb. 18: Sanierter Bereich Turmring Straße



Abb. 19: Palmstraße



Abb. 20: Straße - Senser Platz - Säulenfigur



Abb. 21: Palmstraße - das Zeichen wäre schon da ...

2.4.2 Defizite im öffentlichen Raum II - Bahnhofplatz / Rathausplatz

Der Alte Marktplatz (siehe Abbildungen auf dieser Seite) in der südlichen Innenstadt ist heute das gefühlte Wohnzimmer der Stadt Lörrach. Hier herrscht südländisches Flair, hier spielt die Musik - im Wortsinn insbesondere beim jährlichen Stimmenfestival.

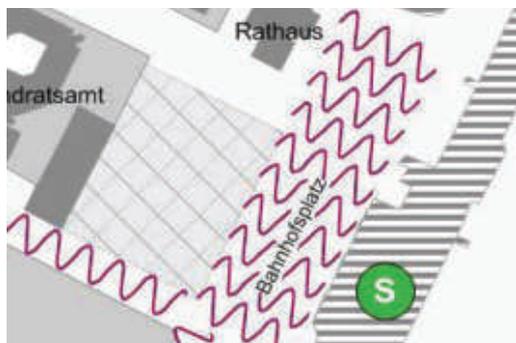


Abb. 22: Defizitärer Platzraum

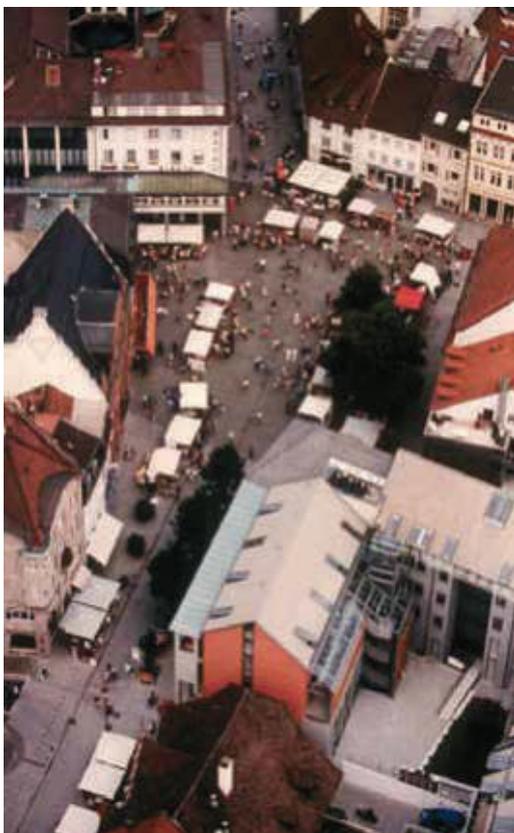


Abb. 23 /24: Die Gestaltqualität des Alten Markts im Süden ist Maßstab für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt.



Im Norden (siehe Bilder folgende Seite) ist der Bahnhofplatz das Entree für alle Besucher, die via ÖPNV in die Stadt kommen. Hier verschaffen sich auch die Autofahrer einen ersten Eindruck von der Lörracher Innenstadt - allerdings meist nur dann, wenn sie im Parkhaus am Alten Markt keinen Stellplatz mehr bekommen haben. Sie kreuzen sich mit den Bürgern, deren Weg ins Rathaus (früher auch zur Post) oder weiter Richtung Norden führt. Beiden Gruppen gemeinsam ist das Bestreben, den Bahnhofplatz möglichst schnell hinter sich zu lassen:

- die Gestaltung ist zwar zeittypisch aber kaum noch zeitgemäß.
- Es fehlt an Aufenthaltsqualität auf dem Platz.
- Die Ränder laden kaum zum Verweilen ein, die kleinen Geschäfte bleiben häufig unbemerkt.
- Die Plätze sind im Prinzip barrierefrei, doch die Rampen sind schmal und kaum auffindbar.
- Die Aufgänge der Tiefgarage unterm Bahnhofplatz wirken verwahrlost.
- Mit der Umgestaltung der Plätze - zuletzt des Hebelparks - ging auch die Verdrängung randständiger Personen einher. Sie fanden auf dem Bahnhofs- und Rathausplatz ihr derzeitiges Freiluft - Refugium.

Als städtebaulicher Misstand dürfen neben den Baumängeln auch die engen Stellplätze und das insgesamt vernachlässigte Erscheinungsbild der Bahnhofstiefgarage selbst gelten.

Da die 345 öffentlichen und vermieteten Stellplätze dennoch Gewinn abwerfen, obliegt die anstehende Sanierung aber der Betreibergesellschaft und ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden städtebaulichen Untersuchung.



Abb. 25: Bahnhofplatz



Abb. 26: Der Zugang zur Bahnhofstiefgarage ...



Abb. 27: ... ist im Prinzip auch barrierefrei.



Abb. 28: Grünfläche am Rathausplatz



Abb. 29: Auftakt zur nördlichen Innenstadt

2.4.4 Defizite im öffentlichen Raum III - Untere Wallbrunnstraße

Die Wallbrunnstraße führte vor Beginn der Stadtsanierung als Bundesstraße 34 direkt ins Herz der Lörracher Innenstadt. Nach Fertigstellung der Autobahn A 98 wurde der Bahnübergang Wallbrunnstraße geschlossen, das ehemalige Einfallstor wurde in die Obere und die Untere Wallbrunnstraße geteilt. Damit war der Weg buchstäblich frei für die Umstrukturierung und Umgestaltung des Zentrums. Als erste Baumaßnahme im Rahmen der Stadtsanierung investierte die Handelskette C & A an der Ecke Untere Wallbrunnstraße / Bahnhofstraße. An der Wallbrunnstraße lag der Haupteingang. Eine breite, architektonisch künstlerisch gestaltete Fußgängerunterführung ist die wichtigste Verknüpfung der Innenstadt mit dem Engelplatz und den östlichen Stadtquartieren. Mit der aktuell geplanten Aufwertung und Nachverdichtung nimmt ihre verkehrswichtige Bedeutung noch einmal zu.



Abb. 30: Die Untere Wallbrunnstraße - eigentlich Bindeglied zwischen Zentrum und Oststadt - ist derzeit bloß der Hinterhof städtischen Lebens.



Abb. 31 / 32: Scheinbar vergessen und von der Entwicklung des Zentrums abgehängt ...



Folgerichtig stand die Umgestaltung der Unteren Wallbrunnstraße bereits im Rahmen des Programms Einfache Stadterneuerung (PES 1986) an, wurde aber aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht ausgeführt.

Mit der Entwicklung Basler Straße / Am Alten Markt geriet der östliche Innenstadtzugang vollkommen ins Abseits. Heute ist die Untere Wallbrunnstraße der fast vergessene Hinterhof des prosperierenden Zentrums:

- gestalterisch im Abseits und damit auch im Schatten der „Flaniermeile“,
- anliegende Geschäfte partizipieren nicht an verkaufsfördernden Anlässen (Märkte, Aktionen),
- bei Veranstaltungen immer „Backstage“: Standplatz für Müll, Toiletten, Fahrzeuge von Fest- und Marktbesuchern,
- belastet mit Parksuchverkehr,
- Parkplatz für motorisierte Zweiräder, die beim Anfahren ihre Auspuffabgase in die anliegenden Geschäfte blasen,
- als wichtiges Bindeglied zwischen Zentrum und Entwicklungsgebiet Engelplatz (Oststadt) derzeit weder attraktiv noch wahrnehmbar.

Die Sanierung „Nördliche Innenstadt“ soll als Chance genutzt werden, diesen auch historisch bedeutsamen Teil der Stadt Lörrach endlich angemessen in das innerstädtische Gefüge einzubinden.

2.4.5 Ortsbildprägende Gebäude I - Privatgebäude mit Sanierungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet finden sich eine ganze Reihe ortsbildprägende, teils unter Denkmalschutz stehende öffentliche und private Gebäude (siehe Übersichtskarte Kulturdenkmale Seite 14).



Abb. 33: Feldbergstraße, historische Gebäude mit Sanierungsbedarf



Abb. 34: Feldbergstraße I



Abb. 35: Ecke Turmstraße / Am Hebelpark



Abb. 36: Vermessungsamt - steht demnächst leer

Sanierungsbedarf wird insbesondere bei folgenden Gebäuden gesehen:

- **Feldbergstraße I**

Das markante Eckgebäude dominiert den Straßenzug mit seiner Baumasse.

- **Feldbergstraße 3**

Kulturdenkmal, der bauliche Zustand legt dringend Handlungsbedarf nahe.

- **Feldbergstraße 2 - 8**

Ortsbildprägende, allerdings nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit sichtbaren Baumängeln.

- **Turmstraße 22 / Am Hebelpark I**

Prägende Eckbebauung, überwiegend denkmalgeschützt. Der bauliche Zustand ist schlecht, auch wenn die Instand gesetzte Fassade einen anderen Eindruck vermittelt. Am Übergang zur „modernen“ Architektur der nördlichen Innenstadt kommt der Erhaltung dieses Ensembles besondere Bedeutung zu.

- **Grabenstraße Nord 9 - 21**

Die historischen, allerdings nicht denkmalgeschützten Gebäude bilden ein für den Straßenraum prägendes Ensemble. Die Bausubstanz ist unterschiedlich gepflegt. Der Sanierungsbedarf ist im Weiteren zu erheben.

- **Untere Wallbrunnstraße II**

Die ehemalige Bezirksinspektion wurde Ende des 19. Jahrhunderts gebaut und gehört zu einem Ensemble ortsbildprägender „badischer Amtsgebäude“. Darin ist heute das staatliche Vermessungsamt untergebracht. Dessen Umzug steht in ca. 2 Jahren an. Nach heutigem Kenntnisstand soll das deutlich sanierungsbedürftige Gebäude danach privatisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2.4.6 Ortsbildprägende Gebäude II - Sanierungsfall Rathaus

Das 1976 eingeweihte neue Rathaus der Stadt Lörrach ist neben der Burg Rötteln längst zum Wahrzeichen der Stadt geworden. Das zu seiner Zeit höchste Verwaltungsgebäude in Baden-Württemberg ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Der Jury gehörten damals mit Prof. Egon Eiermann, Karlsruhe, Ernst Gisel, Zürich, und Roland Ostertag, Leonberg, drei Vertreter der Avantgarde an, die alle drei heute ihren Platz in der Architekturgeschichte der Nachkriegszeit innehaben.



Abb. 37: Der „Rathausurm“ als zeittypische städtebauliche Dominante.

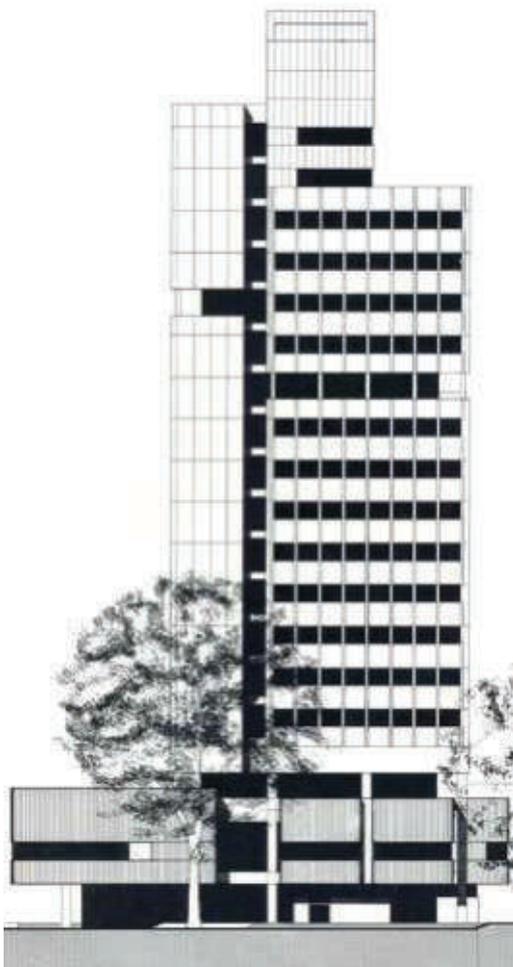


Abb. 38: Schrieb Architekturgeschichte - hier die Ansicht des ausgezeichneten Entwurfs.

Aus dem Jurybericht von damals:

Der Verfasser hat die städtebauliche Situation gut erfaßt. Die Wahl eines Hochhauses als Dominante der städtischen Verwaltung ist an diesem Platz richtig. ... Was das Projekt besonders auszeichnet, ist die Erhaltung des Baumbestandes, soweit er schützenswert ist. Dieser Vorschlag kann nicht genug hervorgehoben werden, umso mehr, als durch das Tieferliegen des Vorgeländes ein gartenähnlicher grünbegrenzter Vorraum zu dem Hochhaus entsteht, der der Bedeutung und Schönheit der Gesamtsituation in jeder Weise förderlich sein wird. ...

Der Eingang in das Rathaus liegt glücklich. Die Halle ist übersichtlich und großzügig ... Die Sitzungssäle und Fraktionszimmer sind geschickt angeordnet und auch in der Dimensionierung einfach und zweckmäßig. Man würde unter Umständen eine eigene Treppe, die nur vom Erdgeschoss in das 1. OG führt, hinzufügen ...

Der gewählte Typ des Grundrisses, der konsequent vom Keller bis in die obersten Geschosse auf eine kluge und gebräuchliche Weise durchgeführt ist, (Beleuchtung des Innenteils durch die Kopfseiten der Flure) ... ist anerkennenswert. Der Vorschlag, Geschosse gleicher organisatorischer Funktion durch Deckenöffnungen zu verbinden, ist glücklich, weil dadurch Bürogemeinschaften zustande kommen ... Der Verfasser schafft auf diese Weise mit architektonischen Mitteln organisatorische Einheiten, die beliebig, je nach Größe, steuerbar sind.

Die Einschnürung besonderer Räume ... dient der Belebung der Außenflächen in hervorragender Weise, weil es dem Verfasser gelingt, nicht nur die Räume in der Fassade besonders darzustellen und hervorzuheben, sondern auch die hohen Fassadenflächen maßstäblich den in Lörrach normalen Gebäudehöhen anzupassen. Die architektonische Gestaltung der Außenfronten, die schon vorher lobend erwähnt wurde, wird durch ihre Beherrschung von geöffneten und geschlossenen Wandflächen und durch klare Ablesbarkeit des Grundrisses und der Raumorganisation als glücklich betrachtet. ...

Die Jury schätzt die Ehrlichkeit und künstlerische, konstruktive und wirtschaftliche Sauberkeit des Projekts.

2012 wurde das neue Lörracher Rathaus in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen - für ein erst 36 Jahre altes Gebäude ein Ritterschlag. Neben einer allgemeinen Beschreibung des Gebäudes schließt sich das Landesdenkmalamt in der Begründung der Denkmaleigenschaft im Wesentlichen den Ausführungen der Jury an:

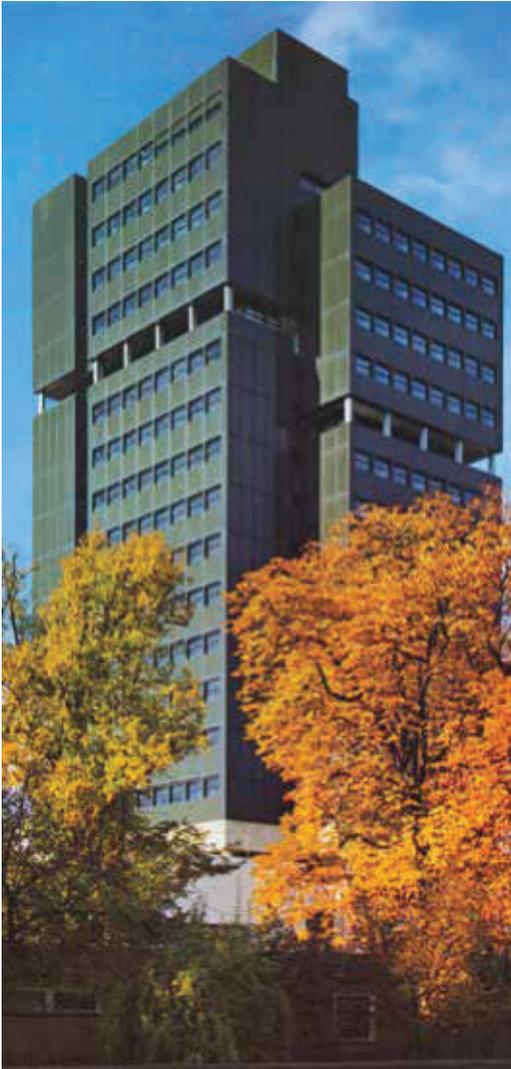


Abb. 39 / 40: Rathaus und Rathausvorplatz gelten schon heute als Kulturdenkmal von Rang.



... Sondergeschosse bilden das 11. Obergeschoss mit den Räumen für die Bürgermeister und das 13. Obergeschoss. Von außen sind diese Sondergeschosse durch Fassadeneinschnitte ablesbar. Durch die Fassadeneinschnitte sowie durch die Vor- und Rücksprünge im Bereich der Sondergeschosse wird der Rathausaußenbau abwechslungsreich und lebhaft gestaltet. So kontrastieren die fein reliefierten und hell gehaltenen Fassadenbereiche mit vorgelegten Rundstützen mit den glatten Fassadenteilen des Turmes aus dunkelgrünen emaillierten Paneelen. Sehr gelungen und individuell ist der Umgang mit Erd- und 1. Obergeschoss, die recht kunstfertig in den Bau ein- bzw. untergeschoben sind.

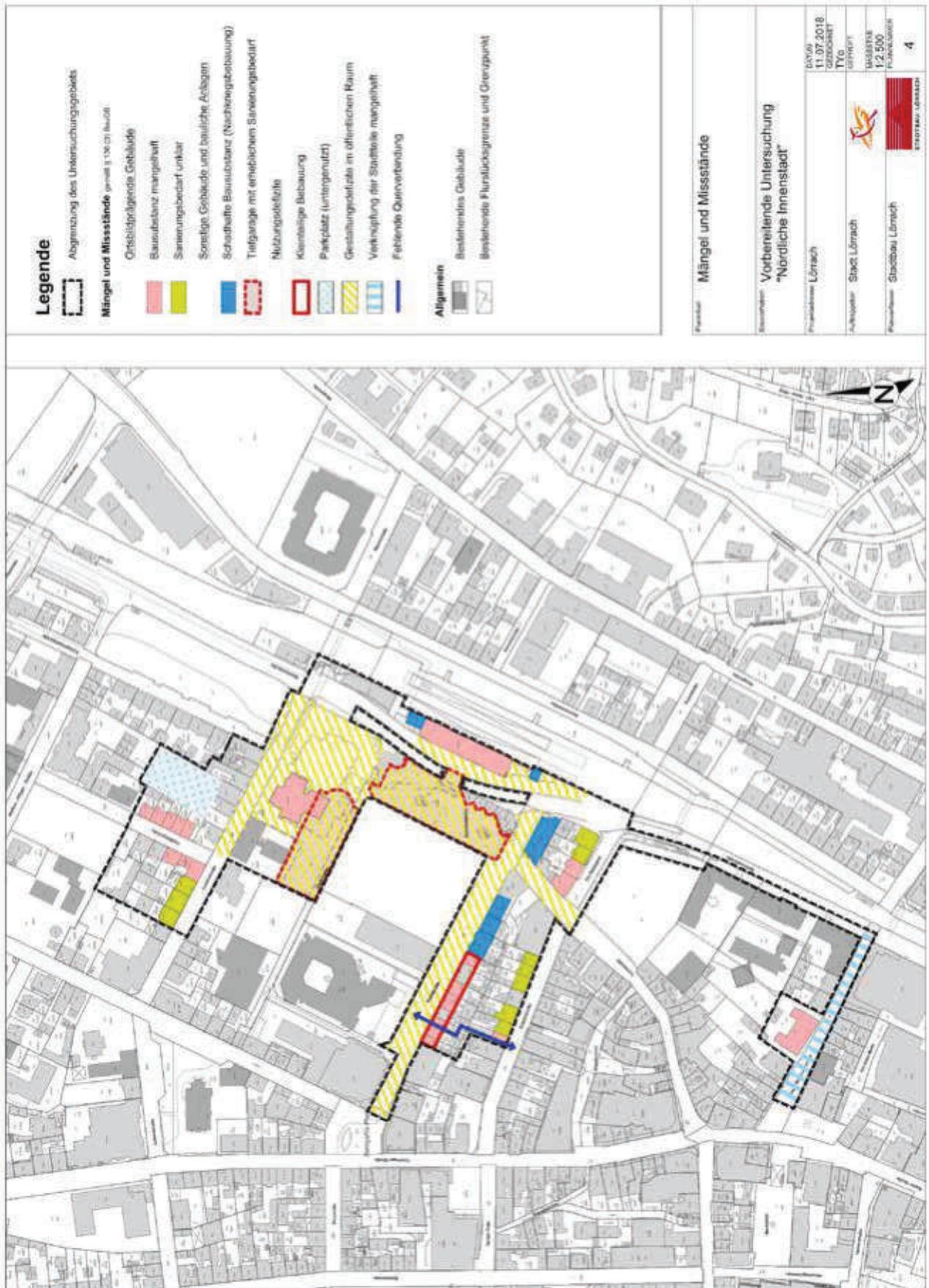
Bestandteil des Kulturdenkmals ist die bauzeitliche Innenausstattung sowie die Kunst am Bau im Inneren, wie auch auf dem Rathausvorplatz, ebenso wie der Baumbestand aus der Zeit der Villa Favre, der bei der Planung Ende der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts berücksichtigt werden musste.

Dem Rathaus von Lörrach mit den oben genannten Bestandteilen einschließlich der bauzeitlichen Ausstattung soweit sie mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet, kommt wissenschaftliche, vor allem bau- stadtbau- und stadtgeschichtliche sowie künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung zu. (Denkmalfähigkeit).

Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes für die Erforschung der Architektur von Behördenbauten der sechziger bzw. siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts im öffentlichen Interesse...

Das Rathaus ist nun in die Jahre gekommen, eine Generalsanierung steht an: Brandschutz, Haustechnik, Erdbebensicherheit stehen auf dem Prüfstand. Besonders heikel ist die Sanierung der für das Haus charakteristischen Gebäudehülle. Ihr muss bei der Instandsetzung ein besonderes Augenmerk gelten.

- Die Aufnahme des Objekts ins Sanierungsgebiet soll Anreiz bieten, das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht kurzfristigen monetären Erwägungen und Klimazielen zu opfern.
- Gleiches gilt auch für die „Auffrischung“ des Rathausplatzes.



Karte 4: Zusammenfassung der Missstände und Mängel

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung hat - auch über die formalen Anforderungen hinaus - in der Stadt Lörrach einen großen Stellenwert.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Leitbildprozesse aus den Jahren 1998, 2005 und 2010 hat die Bürgerschaft im Jahr 2016 das Leitbild „Lörrach gestalten. Gemeinsam.“ entwickelt. Die darin formulierten 83 Ziele der Bürgerschaft, gegliedert in die Kategorien „Lebenswerte Stadt“, „Verantwortungsvolle Stadt“ und „Gebaute Stadt“ wurden vom Gemeinderat als richtungsweisender Impuls für die politische Diskussion anerkannt und bilden die Grundlage für den jährlichen Zieleprozess in enger Verknüpfung mit dem städtischen Haushalt.

Der Leitbildprozess „Lörrach gestalten. Gemeinsam.“ hat mit Blick auf den zeitlichen Rahmen, die Partizipationsmöglichkeiten und die Aktivierung der Bürgerschaft neue Wege beschritten. So wurden die Ziele der Bürgerschaft in mehreren Etappen über den Zeitraum von Januar bis Juli 2016 formuliert. Neben dem klassischen Instrument der Zukunftswerkstätten wurden aufsuchende Beteiligungsformate insbesondere zur Aktivierung der Zielgruppen Jugend und Senioren durchgeführt. Während des gesamten Zeitraums war ferner das Angebot zur Online-Partizipation mittels einer eigenen Beteiligungsplattform gewährleistet. So wurde die maximale Einbindung der gesamten Bürgerschaft bei der Ideensammlung, der Formulierung und Kommentierung der Leitbildziele erzielt. Die Bilanz der Beteiligungsbereitschaft der Bürgerschaft mit 325 Zielvorschlägen, 1227 Kommentaren und 3642 Bewertungen belegen den regen Diskurs der Stadtgesellschaft.

Das Themenfeld der Stadtentwicklung spielt in allen drei Kategorien des Leitbildprozesses eine zentrale Rolle. Allein 22 Ziele in der Kategorie „Gebaute Stadt“ geben wichtige Hinweise und Impulse für das „Wie“ der Stadtentwicklung und werden in die konkreten Planungen direkt einbezogen. Die Beteiligung der Bürgerschaft wurde als eigenes Ziel formuliert und festgeschrieben: Die in der Gemeindeordnung festgeschriebene Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird gemeinsam mit den Leistungsträgern der Kinder- und Jugendarbeit zum Gelingen kreativ umgesetzt.

Mit Blick auf das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ wurden in jüngster Vergangenheit folgende Beteiligungsprojekte initiiert:

- Ideen- und Erkundungsworkshop rund um den Lörracher Hauptbahnhof mit Jugendlichen in Kooperation mit der IBA Basel 2020,
- die Aktion der Hebelschule zur Gestaltung des öffentlichen Raums,
- der Jugendworkshop „Gestaltung des öffentlichen Raums“ auf dem Senser Platz.

Die Neugestaltung der Grabenstraße, als zentrale Verbindung aller Mobilitätsträger innerhalb des Quartiers konnte auf Basis bürgerschaftlichen Engagements umgesetzt werden. In Verbindung mit der geplanten Umgestaltung der öffentlichen Räume der „Nördlichen Innenstadt“ wird derzeit über eine angepasste Weiterentwicklung diskutiert.



Abb. 41: Diese Themen bewegten die Teilnehmenden des SchülerInnen-Workshops „Bahnhofsumfeld“.

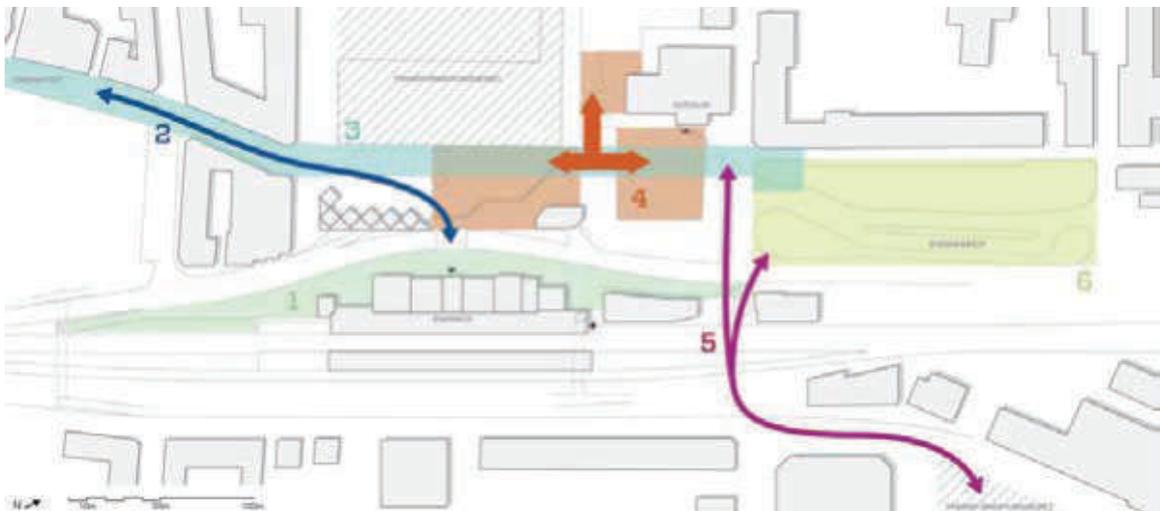


Abb. 42: Überblick über die von den SchülerInnen identifizierte strategischen Handlungsfelder.

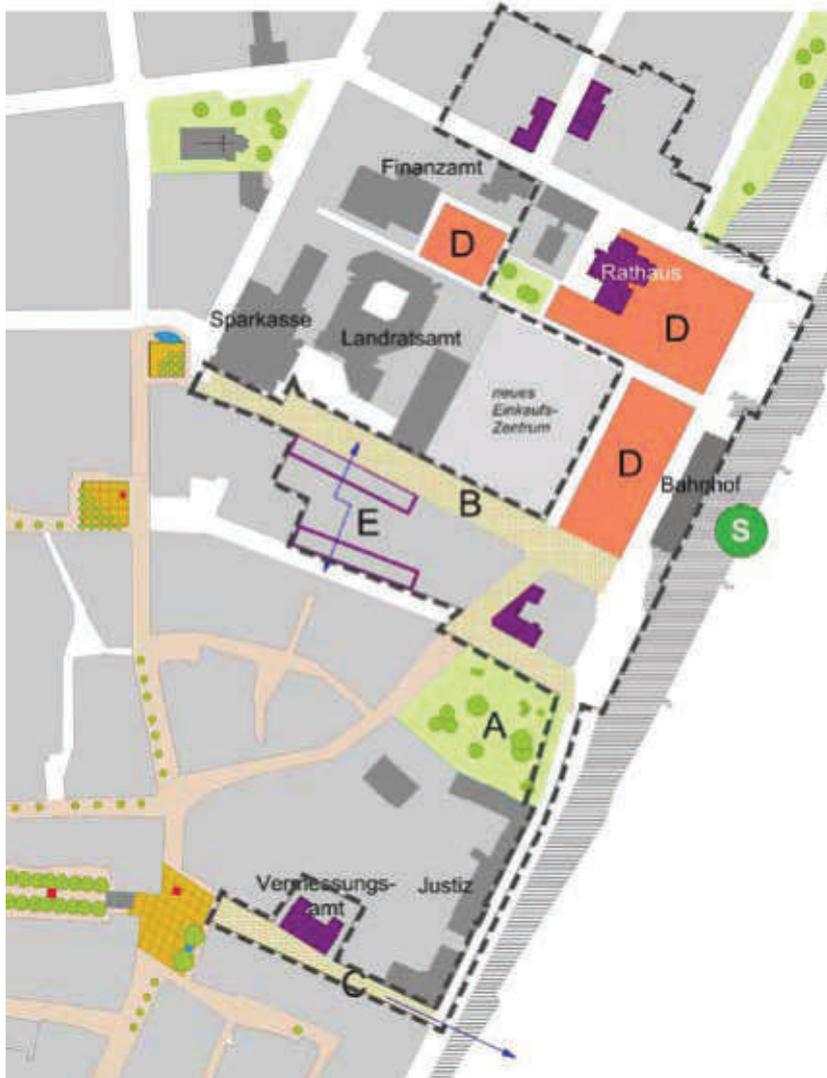
Die Teilnehmenden des Schülerworkshops haben sich intensiv mit den Stärken, Schwächen und Potenzialen um den Lörracher Hauptbahnhof auseinandergesetzt und sechs strategische Handlungsräume formuliert. Bemerkenswert - sowohl bei der Analyse als auch im Hinblick auf die künftige Entwicklung - zeigten sich die Jugendlichen auch aus fachlicher Sicht ziemlich treffsicher. Die folgenden drei strategischen Handlungsfelder finden sich in den Empfehlungen für die Entwicklung der „Nördlichen Innenstadt“ wieder:

- Bahnhof: Willkommen in Lörrach! Übersichtliches Ankommen, Umsteigen und Abfahren durch Neuordnen der Verkehrsflächen.
- Wegeführung ins Zentrum: Aufwertung der Hauptfußwegeverbindung durch das Abbauen von Barrieren und erleichterte Orientierung.
- Laufsteg mit Aufenthaltsqualität. Die bestehende durchgängige Fußverbindung vom Zentrum bis zum Busbahnhof wird städtebaulich gestärkt.

Im Vorgriff auf die geplante Neugestaltung des Bahnhofplatzes findet eine Aktion im Rahmen des Kinderferienprogramms statt.

4. MASSNAHMEN

Die Zielsetzung für den Bereich „Nördliche Innenstadt“ in Folge der Umstrukturierung vom Verwaltungs- und Dienstleistungsquartier zu einem weiteren Handelsstandort wurde ausführlich dargestellt. Die Bestandsaufnahme belegt den Handlungsbedarf, die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar daraus. Sie stehen in Einklang mit der „Weiterschreibung Innenstadtgestaltung“, die bereits im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept aufgelegt wurde:



Karte 5: Maßnahmen

- A) *Hebelpark*
Aufwertung der Grünanlage - Maßnahme ist abgeschlossen.
- B) *Turmstraße / Palmstraße*
Aufwertung des Straßenraums, Fortführung der Gestaltung analog Fußgängerzone / Grabenstraße; siehe Konzept Seite 28.⁶⁾
- C) *Untere Wallbrunnstraße*
Aufwertung des Straßenraums, Fortführung der Gestaltung analog Fußgängerzone / Kirchstraße. Überleitung zum Entwicklungsbereich Engelpfatz; siehe Konzept Seite 29.
- D) *Plätze*
Bahnhofsplatz / Rathausplatz / Sarasinplatz: Sanierung und Umgestaltung, Verbesserung der Raumkanten, Sichtbarmachung von Wegbeziehungen, Schaffung von Verweilbereichen; siehe Seite 30.
- E) *Passage herstellen*
Fortsetzung des ortstypischen inneren Fußwegsystems analog Chesterplatz.

 Instandsetzung bzw. Sanierung denkmalgeschützter und / oder ortsbildprägender Bausubstanz;

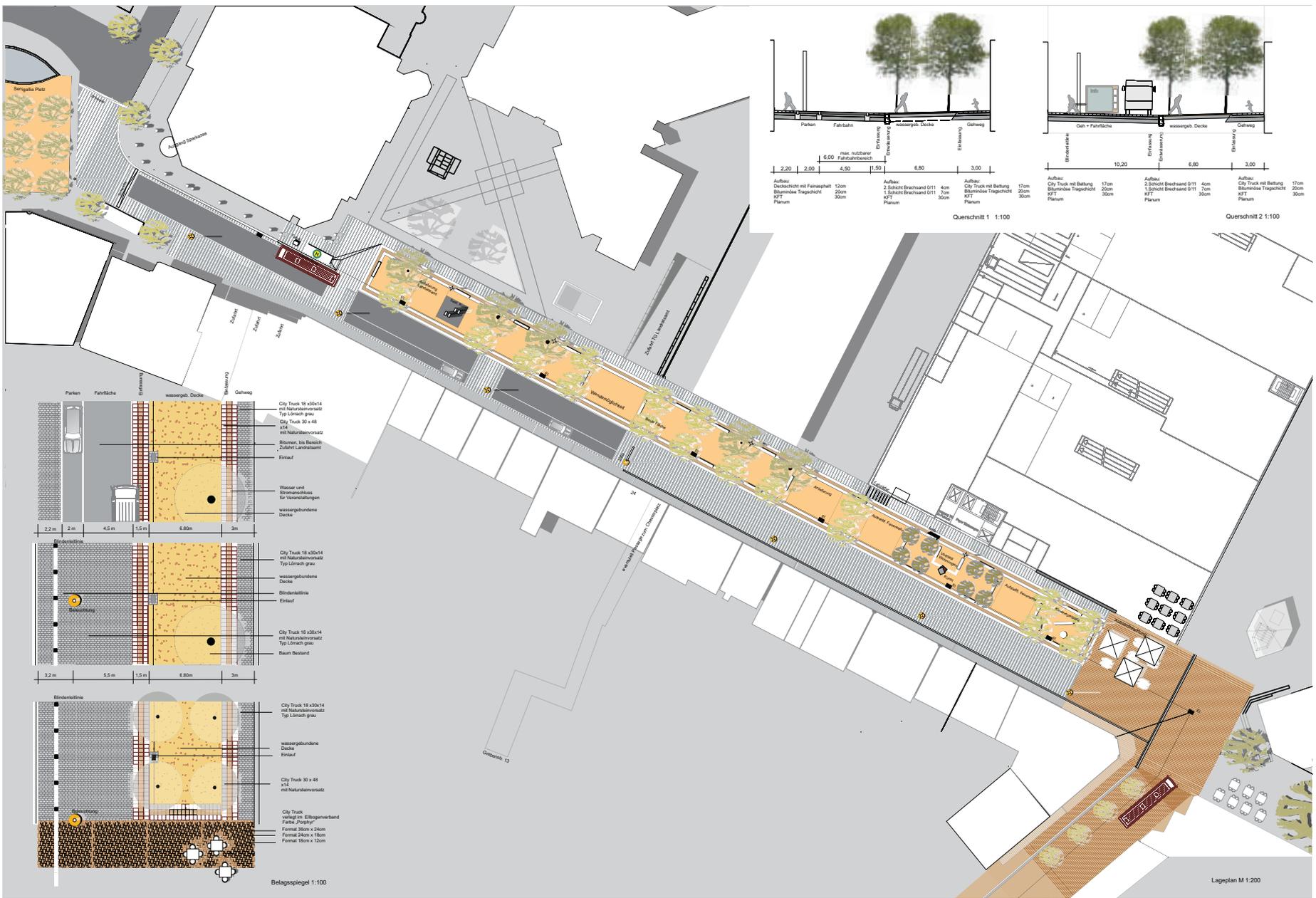
 ortsbildprägende Bausubstanz mit substanziellen und funktionalen Mängeln; der Zustand der Gebäude ist näher zu untersuchen, etwaige Veränderungsabsichten sind zu steuern (vergl. Ziffer E).

⁶⁾ Der Investor des angrenzenden neuen Wohn- und Geschäftshauses beteiligt sich an der Maßnahme mit einem im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Betrag.



Abb. 43: Der Gestaltungsplan Kirchstraße, Abschnitt Basler Straße - Adlegässchen, könnte als „Blaupause“ für die Umgestaltung der Unteren Wallbrunnstraße herangezogen werden.

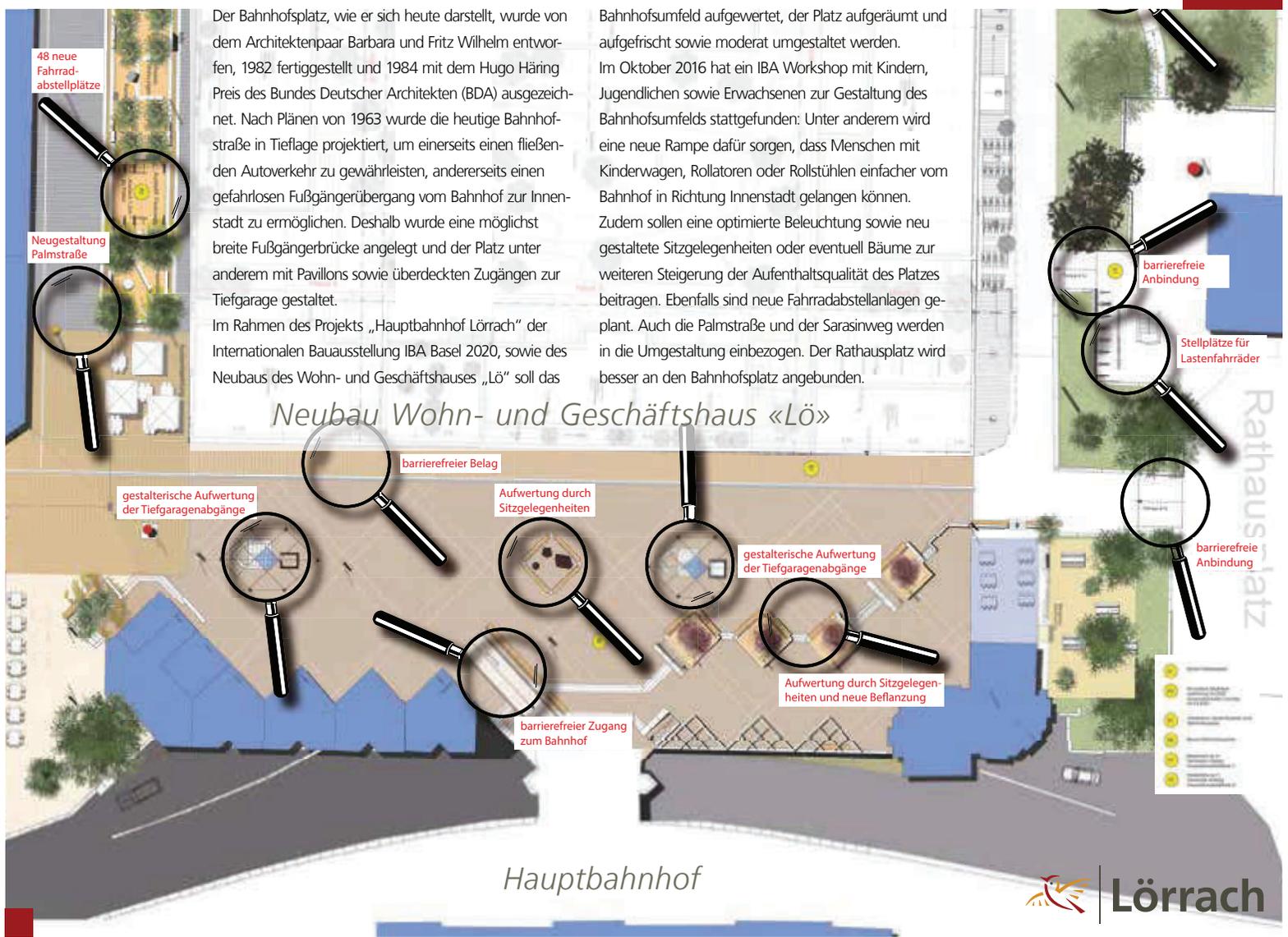
Abb. 44: Gestaltungsplan Palmstraße, Vorentwurf, Dipl.-Ing. F. Häring, freier Architekt BDA, Aldingen





Verbesserung des Bahnhofsumfelds

Abb. 45: Ein Banner informiert am Bauzaun über die geplante Umgestaltung des Bahnhofplatzes. Der Entwurf für den Gestaltungsplan stammt ebenfalls von „Architekten der Lörracher Fußgängerzone“, Franz Häring, Aldingen.



5. FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Dabei sollen soziale, strukturelle und städtebauliche Missstände identifiziert, Sanierungsziele definiert, der konkrete Sanierungsbedarf erhoben und die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer, Bewohner und Betriebsinhaber festgestellt werden. Die förmliche Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 24.07. bis 30.08.2019 durchgeführt.

5.1 Beteiligung der Betroffenen

Es wurden insgesamt 45 Eigentümer im Untersuchungsgebiet angeschrieben, darunter auch Eigentümergemeinschaften. Bewohner, Betriebsinhaber und sonstige Gewerbetreibende erhielten die Unterlagen per Postwurfsendung zugestellt. Dabei ist zu beachten: Ein gewisser Anteil der Eigentümer wohnt im Quartier und / oder betreibt hier ein Gewerbe. Die Anfragen an Eigentümergemeinschaften wurden in der Regel durch die Hausverwaltung beantwortet. Vor diesem Hintergrund war der Rücklauf der Fragebogen mit über 50% relativ hoch. Mit 24 zurückgegebenen Fragebogen war auch die Beteiligung von Mietern / Pächtern im Quartier beachtlich.

54 Rückmeldungen gab es insgesamt zum Erhebungsbogen „Allgemein“. Der Erhebungsbogen zum Zustand der Gebäude wurde zusätzlich 18 mal ausgefüllt, 15 Befragte gaben zusätzlich zum Zustand ihrer Wohnung Auskunft und der für Betriebe bestimmte Fragebogen war in 16 Fällen beigefügt. Im Einzelnen:

5.1.1 Mitwirkungsbereitschaft

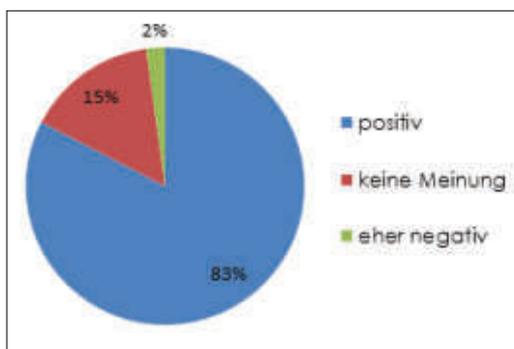


Abb. 46: Mitwirkungsbereitschaft

Im Erhebungsbogen „Allgemein“ wurde ein Stimmungsbild zum Sanierungsgebiet insgesamt abgefragt. Darüber hinaus konnten allgemeine Mängel, Maßnahmen sowie Wünsche und Anregungen geäußert werden. Die Einstellung zum Sanierungsgebiet ist überdurchschnittlich positiv (83 %). Lediglich 2% der Beteiligten waren dem Sanierungsgebiet gegenüber eher negativ eingestellt.

5.1.2 Was stört Sie im Untersuchungsgebiet?

Bei der Abfrage der allgemeinen Kritikpunkte zum Sanierungsgebiet zeigt sich eine hohe Übereinstimmung mit den allgemeinen Sanierungszielen: Die Defizite im öffentlichen Raum (Straßenraum, Bahnhofplatz / Rathausplatz) bzw. eine unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung wurden häufig genannt. Aber auch fehlende private Stellplätze sowie eine als zu hoch empfundene Verkehrsbelastung wurden moniert. Unter „Sonstiges“ wurden darüber hinaus auch die fehlende Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit bemängelt, die mangelnde Sauberkeit des Bahnhofplatzes, dessen Nutzung als Treffpunkt für Obdachlose sowie Lärm und Dreck der Baustelle des „LÖ“.

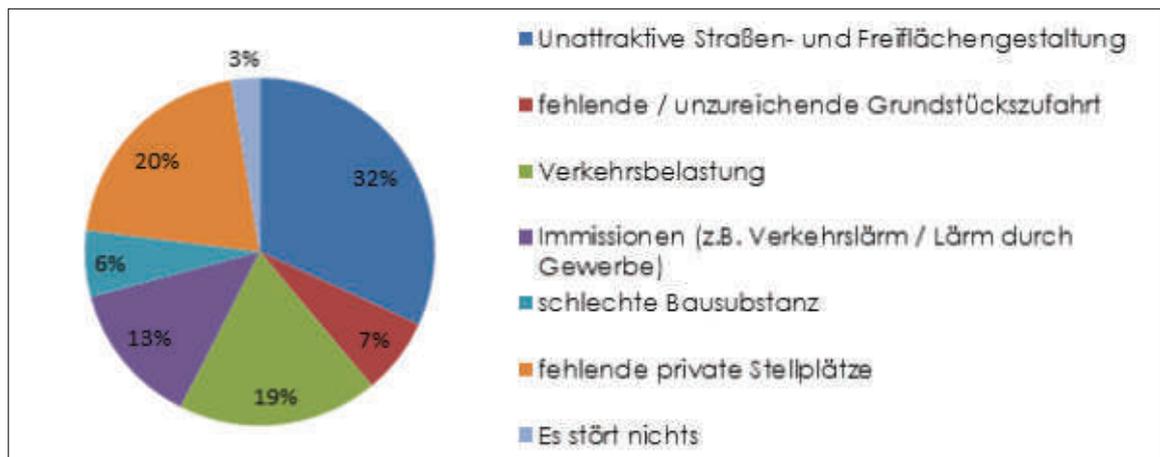


Abb. 47: Mitwirkungsbereitschaft (Mehrfachnennungen waren möglich).

5.1.3 Welche Maßnahmen befürworten Sie?

Auch bei den Fragen nach „Wünsche und Anregungen“ zeigt sich eine hohe Übereinstimmung mit den in der Vorbereitenden Untersuchung - Phase I - festgestellten Mängeln im Untersuchungsgebiet bzw. den vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen.

Ganz oben auf der Wunschliste steht die Aufwertung des öffentlichen Raums. Das betrifft sowohl die optische Aufwertung der Fassaden als auch das Erscheinungsbild der Straßen, Plätze und sonstigen Freiflächen. Auch die gestalterische Anbindung an die bestehende Fußgängerzone wurde häufig genannt.

Mehrfach wurden Stellplätze im öffentlichen Raum kritisch gesehen und die Einrichtung einer Fußgängerzone vorgeschlagen. Hier war jedoch nicht eindeutig, ob dies für alle im Sanierungsgebiet vorhandenen Straßen oder nur für einige Abschnitte gelten soll. Alternativ wurde eine Verkehrsberuhigung (breitere Gehwege, begrünte Buchten, Tempo 30, mehr Geschwindigkeitskontrollen) vorgeschlagen.

Darüber hinaus wurden mehr Grün- und Versickerungsflächen, Aufenthaltsflächen, Fahrradstellplätze und mehr Barrierefreiheit gewünscht.

Zweigeteilt war die Meinung zu privaten Stellplätzen: einerseits wurden insgesamt mehr Stellplätze für Anwohner gefordert, andererseits wurde auch die Meinung geäußert, dass private Stellplätze nicht im öffentlichen Raum entstehen sollten.

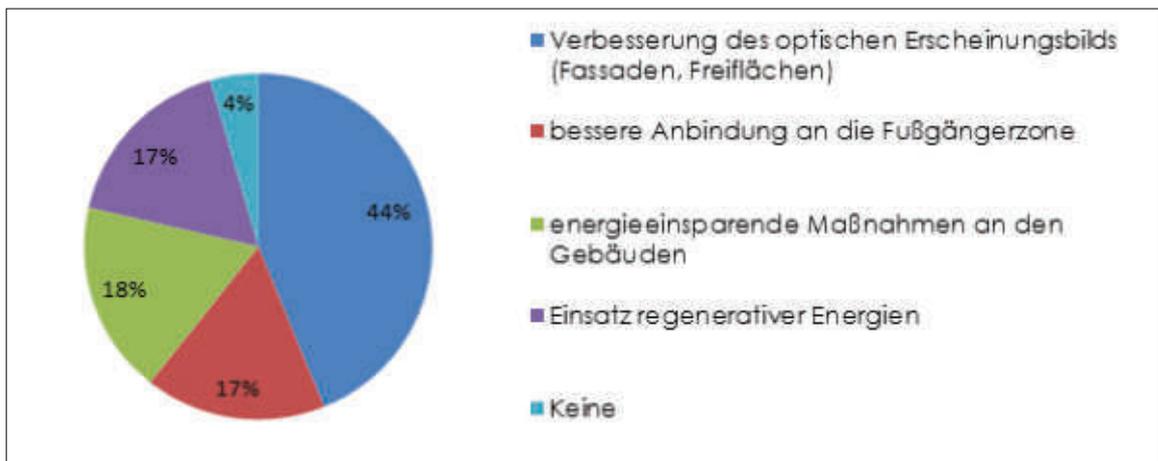


Abb. 48: Wünsche und Anregungen (Mehrfachnennungen waren möglich).

5.1.4 Bewertung der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Befragung der Eigentümer wurden in der Regel Hauptgebäude (65 %) bewertet. Nach Aussagen der Eigentümerinnen und Eigentümer sind die Gebäude mehrheitlich vermietet. Sie werden sowohl zu Wohnzwecken (43 %) als auch gewerblich (33 %) genutzt. Gebäudeleerstand wird lediglich für zwei Wohnungen und eine Garage angegeben.

Bezüglich des Gebäudezustands wurden überwiegend keine oder nur geringe Mängel konstatiert. Dennoch können sich viele Eigentümer vorstellen, ihr Gebäude unter Einsatz von Fördermitteln zu modernisieren. Als Maßnahmen kämen insbesondere energetische Sanierungen wie z.B. das nachträgliche Anbringen von Wärmeisolierungen oder die Modernisierung der Heizungsanlage in Betracht. Ergänzend dazu wurde mehrheitlich die Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen genannt. Lediglich für vier Haupt- bzw. Nebengebäude wurden deutliche bzw. schwerwiegende Mängel angegeben:

- Das mit deutlichen Mängeln bewertete Bahnhofsgebäude wird derzeit nur noch gewerblich genutzt. Eine im Gebäude vorhandene Wohnung steht momentan leer. Der Stadtverwaltung Lörrach wurde eine Sanierung ab dem Jahr 2020 angekündigt.
- Auch aus Sicht des Eigentümers weisen die Gebäude Am Hebelpark I / Turmstraße 22 deutliche Mängel auf. In dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind derzeit eine Wohnung und fünf gewerbliche Einheiten untergebracht. Das zugehörige Nebengebäude wird nur noch als Abstellraum / Lager genutzt und erscheint dem Eigentümer sogar abbruchreif.
- Sanierungsbedarf wurde auch für die Gebäude Palmstr. 26 und 28 angemerkt. Eine Sanierung mit Hilfe von Fördermitteln ist gut vorstellbar. Die Gebäude werden sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt. Zu den Gebäuden gehören jeweils ein Zwischenbau und ein Hinterhaus im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Der Zustand dieser Nebengebäude ist sehr unterschiedlich und rangiert zwischen keinen bzw. kleineren Mängeln bis hin zu nicht mehr sanierungsfähig, wobei in diesem Fall lediglich Abstell- und Lagerräume betroffen sind.

5.1.5 Situation der Bewohner im Untersuchungsgebiet

Der Rücklauf der Erhebungsbögen Bewohner / Wohnung im Untersuchungsgebiet war mit 15 Fragebogen zufriedenstellend. 11 der Fragebogen wurden von Mietern ausgefüllt, die übrigen Fragebogen durch Eigentümer. Keiner der Bewohner plant derzeit einen Umzug.

Grundsätzlich liegt eine gute (69 %) bis mittlere (31 %) Ausstattung der Wohnungen vor. Die Belichtung der Wohnungen ist überwiegend gut, die Belüftung der Wohnungen wurde durchweg als ausreichend bewertet. Neun Wohnungen haben sogenannte „gefangene“ Zimmer, sind also nur durch andere Räume zu begehen. Bei fast allen Bewohnern werden äußere Umstände als Beeinträchtigung der Wohnqualität gesehen, hauptsächlich handelt es sich um Verkehr, Lärm bzw. mangelnde Gebäudeisolierung.

Von den zugehörigen, erforderlichen Stellplätzen können weniger als die Hälfte (40%) auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Fast ein Drittel (27%) der Bewohner parken ihr Fahrzeug im Straßenraum, 20% haben einen Stellplatz in einer der nahegelegenen Tiefgaragen angemietet.

5.1.6 Situation bestehender Betriebe im Untersuchungsgebiet

Die Betriebe, die sich an der Befragung beteiligt haben, sind mehrheitlich Mieter im Untersuchungsgebiet (13 von 16 Befragten).

Im Sanierungsgebiet ist ein breit gefächertes Branchenmix zu verzeichnen, (Ärzte, Einzel-/Großhandel, Banken / Versicherung, Gastronomie, Hotels, private und öffentliche Dienstleistungen). Die Anzahl der Beschäftigten reicht von einer bis max. 40 Personen, wobei Betriebe in der Regel im Schnitt 5 Personen beschäftigen (Vollzeit, Teilzeit, Auszubildende und/oder Aushilfskräfte).

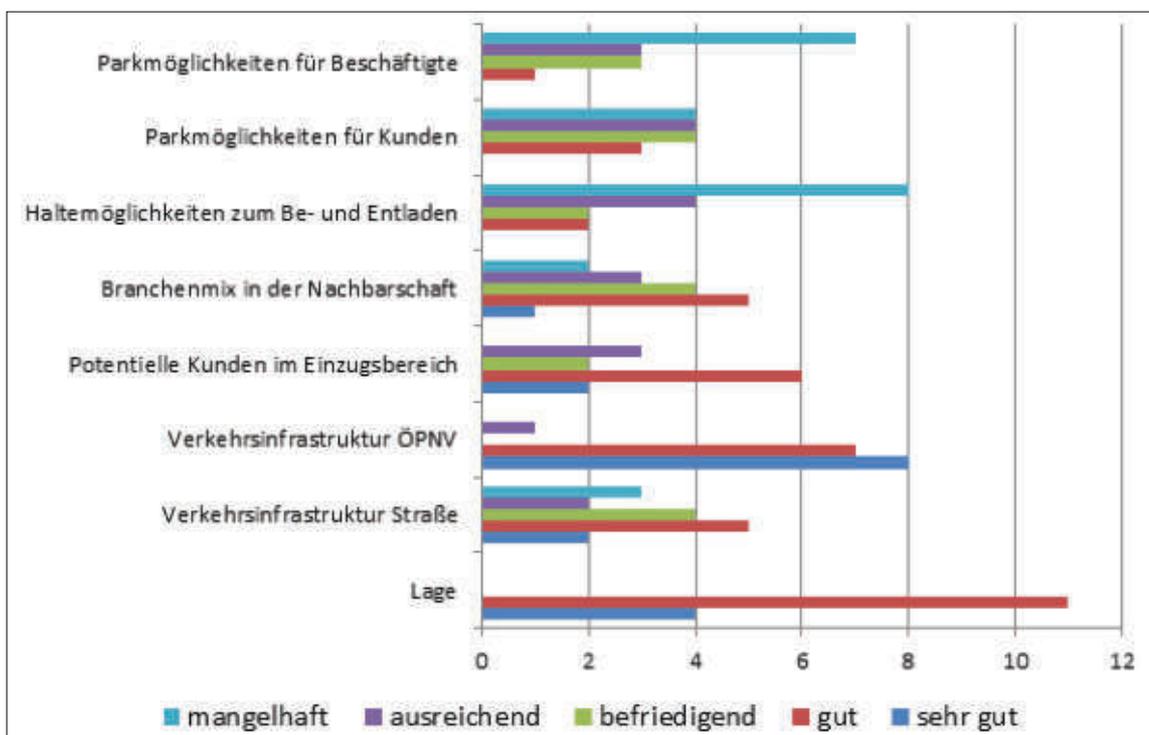


Abb. 49: So beurteilen Betriebsinhaber und Gewerbetreibende ihren Standort im Untersuchungsgebiet

Die meisten Betriebe (37 %) bestehen seit ca. 10 bis 25 Jahren. Der Betriebsstandort wird mehrheitlich als gut (53 %) bis sehr gut (26 %) bewertet. Eher negativ werden fehlende Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie fehlende Parkmöglichkeiten für Kunden und/oder Beschäftigte gesehen. Insbesondere die Betriebe auf dem Bahnhofsplatz kritisieren die mangelnde Barrierefreiheit, fehlende Lagermöglichkeiten, die unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung sowie die schlechte Bausubstanz. Einige Betriebe ziehen daher in den nächsten 5-10 Jahren die Verlagerung des Betriebs innerhalb der Stadt oder des Zentrums in Erwägung (3 Nennungen). Gleichzeitig melden 5 Betriebe ihr Interesse an Betriebsräumen in einem im Zuge der Sanierung neu errichteten oder modernisierten Betriebsgebäude an.

5.2 Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 139 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2019 über das Sanierungsvorhaben der Stadt Lörrach informiert und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben. Insgesamt wurden 36 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 13 davon haben eine Anregung bzw. Stellungnahme abgegeben. Es sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Gebiet vorgetragen worden. Durch die abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine grundsätzlichen Planungskonflikte.

- Das Landratsamt Lörrach gibt allgemeine Hinweise auf allgemein im öffentlichen Raum zu beachtende Rechtsvorschriften.
- Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Denkmalpflege weist auf Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude im Plangebiet hin. Die beigefügte Liste und Kartierung wurde bereits bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung - Phase I - berücksichtigt.
- Die Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee und der Handelsverband Südbaden e.V. begrüßen die Ziele des Sanierungsgebietes.
- Der Behindertenbeirat schlägt diverse Maßnahmen vor, um die Orientierungsmöglichkeit von beeinträchtigten Menschen sowie die Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet zu verbessern. Diese Anregungen sollten im Rahmen der Projektrealisierung geprüft und wenn möglich berücksichtigt werden.
- Die ratio Neue Energie GmbH äußert ihre grundlegende Mitwirkungsbereitschaft beim Aufbau eines Nah-/Fernwärmenetzes. Der Erlass eines Fernwärmevorranggebiets wird derzeit durch den Gemeinderat der Stadt Lörrach diskutiert.
- bnNETZE und Unitymedia BW GmbH weisen auf bestehende Versorgungsleitungen im Sanierungsgebiet hin.
- Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien hat gegenüber dem Sanierungsgebiet keine grundsätzlichen Einwände. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass Sanierungen auf planfestgestelltem Bahngelände nur mit Einverständnis der Bahn durchgeführt werden können. Im Juli 2019 teilte die Deutsche Bahn AG der Stadt Lörrach außerdem mit, dass der Hauptbahnhof im Laufe des Jahres 2020 umgebaut und saniert werden soll.

6. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischen- summe in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen	60.000,00	60.000,00
II. Weitere Vorbereitung		15.000,00
▪ Öffentlichkeitsarbeit	15.000,00	
III. Grunderwerb		0,00
▪ Grunderwerb		
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.854.000,00
▪ Bodenordnung	10.000,00	
▪ Umzüge von Bewohnern	15.000,00	
▪ Beschilderungskonzept	30.000,00	
▪ Neugestaltung Am Hebelpark ca. 1.000 qm x 250 €/qm	250.000,00	
▪ Neugestaltung Turmstraße ca. 1.160 qm x 250 €/qm	290.000,00	
▪ Neugestaltung Palmstraße I. BA ca. 1.900 qm x 250 €/qm, abzgl. Gesamtkostenbeteiligung Investor 369 T€	451.000,00	
▪ Neugestaltung Palmstraße II. BA ca. 2.180 qm x 250 €/qm	545.000,00	
▪ Neugestaltung Untere Wallbrunnstraße ca. 1.800 qm x 250 €/qm	450.000,00	
▪ Neugestaltung Bahnhofplatz ca. 204 qm x 250 €/qm	51.000,00	
▪ Neugestaltung Rathausplatz ca. 1.500 qm x 250 €/qm	375.000,00	
▪ Grünfläche Sarasinweg ca. 1.100 qm x 250 €/qm	275.000,00	
▪ Neugestaltung Sarasinweg ca. 560 qm x 250 €/qm	112.000,00	
V. Baumaßnahmen		51.180.000,00
▪ Rathaus geschätzte Gesamtkosten 60 Mio. €, 85 % wg. Denkmalschutz	51.000.000,00	
▪ Modernisierung Turmcafé & Pavillion Gesamtkosten 300 T€, 60%	180.000,00	
VI. Sonstiges		0,00
VII. Vergütungen	190.000,00	190.000,00
Summe förderfähiger Kosten		54.299.000,00
Sanierungsbedingte Einnahmen	100.000,00	100.000,00
Unrentierliche Kosten/Förderrahmen		54.199.000,00

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können z. T. erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhungen und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 54,2 Mio. € (100 %) für die Sanierung „Nördliche Innenstadt“ erforderlich sein wird.

Die insgesamt notwendige Finanzhilfe würde sich dann auf 32.519.400,00 € (60 %) und der Eigenanteil der Stadt auf 21.679.600,00 € (40 %) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Stadt auf ca. 2.709.950,00 €/Haushaltsjahr belaufen. Hinzu kommen die nicht förderfähigen Kosten, die die Stadt zu finanzieren hat.

7. Verfahrenswahl

7.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem durch Gutachten zu ermittelten Verkehrswert festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d. h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung.

Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Stadt hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

7.2 Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt darf nur zum Anfangswert kaufen ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen (§ 153 Abs. 3 BauGB), und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).

- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

7.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren) zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

7.4 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Nördliche Innenstadt“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Stadt liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Bodenpreise

Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im geplanten Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- geplante Maßnahmen / angestrebten Sanierungsziele,
- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Für den Bestand ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Die Struktur des Gebietes wird durch die erhaltende Erneuerung nicht verändert. Eine Neuordnung von Grundstücken ist nicht geplant.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Der Erschließungszustand des Gebietes wird verbessert (Palmstraße, Turmstraße, Am Hebelpark, Untere Wallbrunnstraße, Bahnhofplatz, Rathausplatz mit Sarasinweg).

Daher wird die Stadt Lörrach die Sanierung des Gebietes „Nördliche Innenstadt“ im vereinfachten Verfahren durchführen.

7.5 **Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Nördliche Innenstadt“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Nördliche Innenstadt“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich.

Ein von der Stadt Lörrach förmlich festzulegendes städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. I BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt gerechtfertigt sein.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Die Abgrenzung (in der Anlage beigefügt) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort. Im Zuge der Eigentümerbefragung die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung Teil II durchgeführt wurde, lassen sich Aussagen zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen treffen.

7.6 **Weiteres Vorgehen**

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu unternehmen:

- Zustimmende Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz I BauGB)),
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. I Satz I BauGB),
- Zusendung Ausfertigung Satzung an das RP Freiburg,
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen,
- Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).