



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Klatz, Michael
Vorlage Nr. 025/2020
Datum 03.09.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	17.09.2020	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	24.09.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.10.2020	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kennntnisnahme	06.10.2020	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Kennntnisnahme	06.10.2020	

Betreff:

"Projekt Lauffenmühle" – Projektplanung 2020-2028 und Mittelbedarf 2020/2021

Anlagen:

1. Lageplan Projektgebiet Lauffenmühle

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachstand im Projekt Lauffenmühle und beauftragt die Verwaltung, die geschilderten Projektziele zu verfolgen und dazu die skizzierte Projektplanung 2020-2028 umzusetzen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung in den HH-Planentwurf 2021 zur weiteren Verfolgung des Projektes 1.165.000 € einzustellen. Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt der Haushaltsplanberatungen.
3. Der Gemeinderat bewilligt für das Jahr 2020 außer-/überplanmäßige Mittel in Höhe von 120.000 €. Deckungsmittel stehen zur Verfügung.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
		2020	2021				Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:		120.000	1.165.000				1.285.000
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		0	0				0
<i>davon</i> nicht geplant:		120.000	1.165.000				1.285.000
Einnahmen insgesamt:		0	0				0
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		0	0				0
<i>davon</i> nicht geplant :		0	0				0
Saldo (Eigenanteil):		120.000	1.165.000				1.285.000
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		0	0				0
<i>davon</i> nicht geplant :		120.000	1.165.000				1.285.000
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Den Wirtschaftsstandort Lörrach attraktiv gestalten. Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Quartieren im Kontext zu Nachverdichtung und Bebauung.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert und fördert die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen und denkt strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft voraus. (33) Lörrach stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Nutzungsvielfalt, das Vorhalten nicht kommerzieller und gemeinschaftlich genutzter Bereiche, Verkehrsberuhigung und barrierefrei gestaltete Grünflächen. (12) Lörrach stärkt die Biodiversität und den naturnahen Artenreichtum auf öffentlichen und privaten Flächen (81) Lörrach entwickelt sich bis 2050 zur klimaneutralen Stadt. Daran wirken Bürgerschaft, Wirtschaft und Verwaltung erfolgreich mit (71). Lörrach reduziert Emissionen aller Art (76).
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächenentwicklungskonzept umsetzen.

4. Leitziel der Verwaltung:

Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen.

Die Gestaltung öffentlicher Räume gehört zu den Kernaufgaben unserer Kommune. Ihre Pflege, Um- und Neugestaltung geschieht unter sozialen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten und auf Grundlage des in Bearbeitung befindenden Innenstadtkonzepts. Da öffentliche Räume für alle da sind, entwickeln wir diese unter Einbezug unterschiedlicher Akteure und Interessengruppen, wie dem Behinderten- und Seniorenbeirat.

5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

Hintergrund

Konkretere planerische Überlegungen zum Gebiet um das Werksareal des Textilbetriebes Lauffenmühle bestehen seit Herbst 2017. Ausgehend von einer Anfrage eines eventgastronomischen Betriebes, nicht mehr genutzte Hallenbereiche entsprechend umzunutzen, wurde deutlich, dass die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017 vorgesehene „industrielle“ Nutzung der gesamten Fläche planungsrechtlich nicht gesichert war („§ 34-Gebiet“) und durch derartige Nutzungen jederzeit in Bedrängnis geraten konnte. Daher beschloss der Gemeinderat am 24.07.2018 einen entsprechenden Bebauungsplan zur Sicherung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes aufzustellen (BV 104/2018). Da für die Perspektive des Textilbetriebs erschwerend hinzukam, dass er nicht im Eigentum seines Werksareals war, bemühte sich die Stadt Lörrach im selben Zuge auch um einen Ankauf des Geländes beim damaligen Eigentümer. Hier drückte sich auch der politische Wunsch aus, durch strategischen Grunderwerb wieder mehr stadtentwicklerischen Gestaltungsspielraum auf Seiten der Kommune zu schaffen. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte hierzu unterstützend ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB an dem Gelände begründet und eine entsprechende Satzung beschlossen werden (BV 108/2018).

Im Zuge der weiteren Untersuchung des Gebietes für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden auch städtebauliche Missstände wie bereits bestehender Leerstand, fehlende Durchwegungen, schlecht gestaltete öffentliche Räume und planungsrechtlich schwierige Übergangsbereiche zwischen Wohn- und Gewerbenutzung offenkundig. Gleichzeitig wurde die grundsätzliche Überlegung angestellt, ob sich ungenutzte Bereiche des Werksareals auch als Standort für eine bereits seit einiger Zeit neu zu schaffende Einrichtung der Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün eignen würden.

Als der Textilbetrieb schließlich im Januar 2019 das Insolvenzverfahren einleiten und bald darauf die endgültige Einstellung der Produktion zum 31. Juli 2019 verkünden musste, wurde der Handlungsdruck noch größer, neue Rahmenbedingungen für eine positive

Entwicklung in dem Stadtbereich zwischen den Ortszentren von Brombach und Haagen zu setzen.

Seither strebt die Stadt Lörrach an, die planerischen Ziele im Rahmen eines Sanierungsverfahrens nach § 136 ff. BauGB zu verfolgen. Das mit Beschluss 082/2019 im Mai 2019 definierte, rund 19 ha große Untersuchungsgebiet für dieses Sanierungsverfahren (s. Anlage 1) wird im Folgenden als „Projektgebiet Lauffenmühle“ bezeichnet. Das Vorkaufsrecht wurde ebenfalls auf dieses Gebiet ausgedehnt (BV 81/2019).

Im Oktober 2019 wurde erfolgreich die Aufnahme des Projektes im Sanierungsprogramm des Landes beantragt; mit der entsprechenden finanziellen Unterstützung aus diesem Programm gelang schließlich auch der angestrebte Erwerb des ehemaligen Werksgeländes im Februar 2020. Dieses rund 9 ha große Gelände ging formell im Mai in das Eigentum der Stadt Lörrach über; die Stadt Lörrach und ist damit zusammen mit den bestehenden öffentlichen Flächen im Eigentum eines Großteils der Grundstücke in dem rund 19 ha großen „Projektgebiet Lauffenmühle“.

Ziele

Mit dem „Projekt Lauffenmühle“ verfolgt die Stadt Lörrach die Ziele:

- einen vitalen, nachhaltigen und von produktivem und innovativem Gewerbe geprägten Wirtschaftsstandort zu entwickeln,
- ein von städtebaulichen Missständen geprägtes Gebiet im Norden der Stadt zwischen den Ortsteilen Haagen und Brombach städtebaulich und freiräumlich aufzuwerten und stärker in den gesamtstädtischen Kontext einzubinden und
- die Frage der Machbarkeit eines „Kombi-Standortes“ für städtische Einrichtungen auf den Flächen des ehemaligen Werksareals zu klären¹.

Zeitplanung / Umsetzung

Die oben genannten Ziele sollen bis Mitte / Ende 2028 umgesetzt sein; der dabei verfolgte Prozess der Planung und Umsetzung lässt sich in 4 Phasen gliedern:

In der ersten Phase werden die grundlegenden Rahmenbedingungen an dem Ort ermittelt und die im Raum stehenden Bedürfnisse und Potenziale (zum Beispiel Machbarkeit „Kombi-Standort“, Nutzung regenerativer Energien, Machbarkeit des Ausbaus von Fernwärmenetzen, Anliegen der betroffenen Eigentümerschaft,

¹ In einem „Kombi-Standort“ könnten die Bedarfe der Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün sowie die der Ortsfeuerwehren und ggfs. weitere städtische Platzbedarfe unter Ausnutzung von Synergien in einem Gebäudekomplex befriedigt werden. Im Falle einer fachlich und schließlich politisch positiv beantworteten Machbarkeit eines solchen „Kombi-Standortes“ würde ein solches Bauvorhaben nicht im Rahmen des Projektes Lauffenmühle verfolgt werden, sondern müsste als separates Hochbauprojekt innerhalb einer dann noch zu klärenden Zeitschiene angegangen werden. Innerhalb des Projektes Lauffenmühle würde ein entsprechender zukünftiger Flächenbedarf einkalkuliert werden.

Gewerbetreibenden und der Öffentlichkeit) geprüft. Auch wird das Profil für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet in dieser Phase erstellt. Wichtige Eckpunkte sind dabei eine bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung des Areals für lokale Unternehmen und Neuansiedlungen, die sich den besonderen Anforderungen im Bereich Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Digitalisierung stellen.

Zudem wird die vorhandene Bausubstanz und ergänzend einige Bereiche des Bodens auf dem ehemaligen Werksareal genauer untersucht. Auf Basis dieser Ergebnisse sowie vor dem Hintergrund des historischen Wertes und der Umnutzbarkeit der Bauten kann dann entschieden werden, welche Bauten des ehemaligen Werksgeländes saniert und zukünftig temporär oder gar dauerhaft genutzt werden können – bzw. abgerissen und entsorgt werden sollten. Vor diesem Hintergrund kann dann auch über die bestehenden und möglicherweise neuen temporären Mietverhältnisse auf dem ehemaligen Werksareal entschieden werden. Ein so abgestimmtes, auf Untersuchungen basiertes Konzept für den Umgang mit den Bauten auf dem ehemaligen Werksgelände soll möglichst bis Ende 2020 erarbeitet werden. In der Konsequenz kann bereits 2021 mit ersten Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten am Bestand begonnen werden.

Insgesamt liegen am Ende der Phase 1 die Ergebnisse für eine Konzeption bereit, da benannt ist, was Machbar ist, welche Teile des Bestandes weiterhin tragfähig sind bzw. erhalten werden sollen und die grundlegenden Rahmenbedingungen an dem Ort ermittelt sind. Die Phase 1 soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

In der zweiten Phase, der Konzeption, werden die Ergebnisse von Phase 1 in ein räumliches Konzept für die Neuordnung des Gebietes münden: Hierzu werden die Anforderungen an das Gebiet, die sich aus den bisherigen Erkenntnissen ergeben, als Aufgabe für einen städtebaulich-freiräumlichen Wettbewerb formuliert. Inklusiv der Vor- und Nachbereitung dieses Prozesses wird bis etwa Ende 2023 ein räumlich konkreter Rahmenplan für die Entwicklung des Gebietes abgestimmt werden können. Sollte die Untersuchung des Bestandes in Phase 1 eine Zwischennutzung des ehemaligen Werksareals ermöglichen, wird diese in dem möglichen Umfang weiter durchgeführt.

In der dritten Phase erfolgt die planerische Umsetzung dieses Rahmenplans. Der Rahmenplan und die damit verbundenen öffentlichen Bauaufgaben (Erschließungsstraßen, Versorgungsnetze, Freiräume, ggfs. Hochbauten) werden auf einer detaillierteren Maßstabebene durchgeplant. Ein neu zu beschließender Bebauungsplan basiert dann auf dieser Detailplanung und schafft dann die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung. Die mögliche Zwischennutzung des ehemaligen Werksareals kann potenziell noch bis zum Ende dieser Phase (Ende 2026) weiterlaufen.

In der letzten Phase erfolgt die bauliche Umsetzung. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss zum erarbeiteten Bebauungsplan kann die bauliche Umsetzung der öffentlichen Bauaufgaben beginnen und Vorhabenträger können Bauanträge auf Basis des neuen Planungsrechts stellen. Die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes können den

Betrieben am Ende dieser Phase, voraussichtlich im Jahr 2028, erschlossen übergeben werden.

Organisation

Wie deutlich wird, besteht jede Phase aus mehreren in sich abgeschlossenen Teilprojekten, die ein bestimmtes Ziel / eine Fragestellung verfolgen (z. B. Machbarkeitsstudie „Kombi-Standort“, Untersuchung zur Gebäudesubstanz etc.) und so den Gesamtprozess mit Ergebnissen voranbringen. Diese Teilprojekte liegen entsprechend ihrem fachlichen Zuschnitt in unterschiedlicher institutioneller Verantwortung / Finanzierung und werden auch in unterschiedlichen personellen Zusammenhängen / Arbeitsgruppen bearbeitet.

Daneben wird es Projektstränge geben, die während der Projektlaufzeit durchgehende „Daueraufgaben“ sind; dazu zählen das Liegenschaftsmanagement der (neu erworbenen) Flächen im Projektgebiet, die Kommunikation mit und der Einbezug der Öffentlichkeit und der relevanten Stakeholder in das Projekt sowie das Management der Fördermittel im Rahmen der Durchführung des Projekts als Sanierungsmaßnahme bzw. im Rahmen weiterer Förderungen.

Die Koordination dieser einzelnen Teilprojekte und Projektstränge zu einem Gesamtvorhaben liegt beim Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Die personellen Ressourcen in den involvierten Fachbereichen werden durch die vorgenannten Teilprojekte / Projektstränge derzeit zusätzlich ausgelastet, da das Großprojekt „on top“ zum sonstigen Betrieb dazukommt.

Mittelbedarf 2020 / 2021

Wie aus den Ausführungen zur Projektplanung 2020-2028 hervorgeht, ist für die Jahre 2020 / 2021 die Phase 1 geplant, in der die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Konzeption ermittelt bzw. abgesteckt werden. Dies geschieht in erster Linie durch Machbarkeitsstudien und Gutachten.

Da diese zur Haushaltplanung für das Jahr 2020 noch nicht ersichtlich waren, sind auch keine Mittel hierfür bereitgestellt worden. Diese zusätzlichen Ausgaben für 2020 sollen wo möglich aus Restmitteln gedeckt werden. Die überschlägige Berechnung ergab Restmittel in Höhe von voraussichtlich 10.000 €. Die restlichen Mittel werden im Rahmen der Gesamtdeckung zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der Kosten für 2021 nimmt der Umgang mit der Bausubstanz den größten Posten ein. Anfang des Jahres 2021 möglich sein, auf Basis der Untersuchungen und Beschäftigung mit der Bausubstanz auf dem ehemaligen Werksareal einen konzeptionellen Beschluss zum Umgang mit dieser zu fassen. Die konkrete Umsetzung dieses Beschlusses – gleichwohl, ob es sich dann um Sanierungs-, Abriss- und/oder Entsorgungsmaßnahmen handeln wird – wird entsprechende Mittel erfordern. Dieser Prozess der Untersuchung, Abwägung, Entscheidungsfindung und schließlich Umsetzung hat innerhalb der gegenwärtigen Aufgaben im Projekt eine gewisse Priorität und sollte 2021 auf jeden Fall in die Umsetzung gehen. Grund hierfür ist die notwendige Klarheit für

alle Anspruchsgruppen zur Nutzbarkeit der Bausubstanz sowie die kaufvertraglichen Regelungen zum Umgang mit Altlasten.

Schließlich ergeben sich auch aus den „durchlaufenden“ Projektsträngen Liegenschaftsmanagement, Sanierungsverfahrens-Begleitung und Kommunikation Kosten.

Im Einzelnen stellen sich die Positionen wie folgt dar:

Teilprojekt / Projektstrang	Erläuterung	ff Fachbereich(e)	Kosten Haushaltsjahr 2020	Kosten Haushaltsjahr 2021
Substananalyse Werksareal	Untersuchung der Bausubstanz und ergänzend des Untergrunds als eine weitere Basis für eine Entscheidung über die weitere Verwendung	FB 2200	25.000	0
Umsetzung Ergebnisse Substananalyse Werksareal	Je nach Entscheid auf Basis der bisherigen Erkenntnisse Sanierung, Umnutzung, Abriss und Entsorgung einzelner Gebäude / Bereiche	FB 2200	0	900.000
Untersuchungen Regenerative Wärmenetze	Klärung der Frage, wie und in welchem Umfang Einrichtungen oder Flächen im Projektgebiet zum Aufbau und Betrieb eines mit regenerativen Energiequellen betriebenen Wärmenetzes genutzt werden können bzw. welche Infrastrukturen dafür geschaffen werden müssen	FB 2800	25.000	25.000
Artenschutzuntersuchung	Analyse des artenschutzrelevanten Bestandes auf den Flächen, die in den kommenden Jahren von Eingriffen betroffen sein könnten	FB 2300	0	100.000
Machbarkeitsstudie „Kombi-Standort“	Erstellung eines Vorprojektes für einen möglichen Gebäude- und Flächenkomplex, der die Anforderungen der Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün sowie der Ortsfeuerwachen und ggfs. weiterer städtischer Flächenbedarfe erfüllt; dabei Klärung der räumlich-betrieblichen Synergien, der voraus. Kosten dafür sowie des Kosten-Nutzen-Verhältnisses unter Einbezug der Umnutzung der bisherigen Flächen	FB 2400, EB 2700	50.000	50.000
Entwicklung Profil Gewerbegebiet	Klärung des Profils und des Branchenmixes sowie ggfs. der zentralen Stakeholder für ein Gewerbegebiet, dass den angestrebten Aspekten „Nachhaltig“, „Produktion“ und „Innovation“ entspricht	WFL, FB 2300	15.000	30.000

Kommunikation und Beteiligung	Aufbau und Gestaltung von Kommunikationsmitteln, Durchführung von Veranstaltungen sowie Dienstleistungen zur Moderation und Ergebnis-Aufarbeitung im Rahmen von Beteiligungsprozessen	FB 1900, FB 2300, WFL	5.000	15.000
Liegenschaftsmanagement	Zusätzlich zur Liegenschaftspflege, die aus dem bestehenden Budget des FB 2200 bestritten wird, fällt 2021 die Sanierung mindestens eines Tiefbrunnens an, um diesen zu erhalten.	FB 2200	0	30.000
Sanierungsverfahrens-Begleitung	Jur. Beratung zur Durchführung des Sanierungsverfahrens, Abrechnung der Fördermittel im Rahmen des Verfahrens, Fördermittelmanagement	FB 2300	0	15.000
Gesamt			120.000	1.165.000

Die Mittel sollen in dem Budget des jeweils federführenden Fachbereichs eingestellt werden; im Fall mehrerer involvierter Fachbereiche muss die genaue Zuweisung noch geklärt werden.

Ausblick Mittelbedarf 2022 – 2028

Der Mittelbedarf hängt stark von den konkreten Maßnahmen ab. Insbesondere Bauvorhaben und deren Planung, aber auch Abriss und Entsorgung sind erfahrungsgemäß die Kostengruppen mit den höchsten Summen. Da sich das Projekt gegenwärtig noch vor der konzeptionellen Phase (Phase 2) befindet, können die Maßnahmen in den baulichen Kostengruppen, die mehrheitlich in Phase 4 anfallen werden, noch nicht benannt und entsprechend beziffert werden. Entsprechend schwierig gestaltet sich ein Ausblick auf den Mittelbedarf für die Jahre 2022 – 2028. Eine Projektplanung für den Zeitraum 2022 – 2028, die über eine bloße Phasenbenennung hinausgeht und auch konkrete Arbeitspakete festlegt, existiert jedoch.

Verschiedene modellhafte Überlegungen zu möglichen baulichen Maßnahmen in diesem Zeitraum (Erschließungsinfrastruktur, Abrisse und Entsorgungen) zeigen, dass sicherlich noch ein zweistelliger Millionenbetrag bis 2028 investiert werden muss, um die eingangs genannten Projektziele zu erreichen.

Dem gegenüber müssen jedoch die bereits erhaltenen und zukünftig möglichen Fördermitteleinnahmen sowie die am Ende möglichen Erlöse aus Verkauf, Verpachtung und Vermietung gerechnet werden.

Gerd Haasis

Fachbereichsleiter