



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und**

Stadtplanung

Verfasser/in Klatz, Michael

Vorlage Nr. 124/2021

Datum 01.06.2021

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	08.06.2021	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Kenntnisnahme	08.06.2021	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	10.06.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Kenntnisnahme	29.06.2021	

Betreff:

Projekt Lauffenmühle – Aktueller Sachstand und Ausblick

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Die Gremien nehmen Kenntnis vom aktuellen Sachstand und Ausblick im Projekt Lauffenmühle.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

Hintergrund

Ausgehend vom absehbaren, aber ungeplanten Nutzungswandel und dem sich abzeichnenden Niedergang des Textilbetriebes Lauffenmühle GmbH & Co KG, hat die Stadt Lörrach ab 2017 Schritte unternommen, das Areal im Norden der Stadt planerisch zu fassen und eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung anzustreben. Im Oktober 2019 gelang dabei die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm und im Februar 2020 der Ankauf des Werksareals des mittlerweile eingestellten Textilbetriebes.

Es wurden übergeordnete Ziele formuliert, die mit der Transformation des Gebietes bis 2028 verfolgt werden sollen (Vgl. BV 025/2020). Demnach soll auf dem ehemaligen Werksgelände ein neues Gewerbegebiet entstehen, bei dem die Klimaneutralität und die Verwendung von Holz als Leitidee geprüft werden soll. Ferner werden städtebaulich-freiräumliche Aufwertungen im öffentlichen Raum auch des unmliegenden Gebietes und neue Durchwegungen angestrebt. Schließlich soll mit einer Machbarkeitsstudie auch die Frage aufbereitet werden, ob es sinnvoll ist, einen Teil der nun städtischen Flächen für eine Kombinations-Einrichtung für die städtischen Betriebe Werkhof und Stadtgrün sowie die Feuerwehr zu verwenden.

Der Prozess bis 2028 teilt sich in vier Phasen ein:

- Phase 1 – Grundlagenermittlung
- Phase 2 – Konzeption
- Phase 3 – planerische Umsetzung
- Phase 4 – bauliche Umsetzung

Gegenwärtig befinden wir uns noch in der Phase 1 Grundlagenermittlung – es findet dabei die Analyse der Rahmenbedingungen vor Ort und der Anliegen an die Bepanung des Ortes aus Grundeigentümerschaft, Bürgerschaft und Politik statt; die Klärung der Machbarkeit einzelner Bausteine (z. B. Nutzung regenerativer Energien, Kombi-Standort) sowie die Entwicklung eines konkreteren Profils zum Gewerbegebiet.

Die einzelnen Arbeitspakete / Themen während dieser Phase 1 stellen Teilprojekte dar, die von unterschiedlich zusammengesetzten Teilprojektgruppen vorangebracht werden. Die Projektleitung koordiniert dies und liegt beim Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung. Der Sachstand der einzelnen Teilprojekte soll einmal überblicksartig dargestellt werden.

Sachstand und Ausblick Teilprojekte in Phase 1

Teilprojekt Arealvorbereitung

<i>Inhalte / Ziele</i>	Untersuchung der Bausubstanz, Identifikation von Schadstoffen in Gebäude und Boden, parallel Ermittlung der städtebaulich-freiräumlichen Spielräume und Zielvorstellungen („Grundgerüst“), letztlich Entscheidung über Erhalt bzw. Abriss des Gebäudebestands und Zuführung der Bausubstanz zu Nachnutzung, Entsorgung oder Recycling
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Martin Burkhardt, FB 2200
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Mehrere Untersuchungen ermitteln den Zustand der Bausubstanz und bereiten den weiteren Umgang / die Konzeptentwicklung vor: • Gebäudeschadstoffuntersuchung: Ende Juni Ergebnisse aus Beprobung erwartet, danach soll bis Ende August die Planung des Schadstoffausbaus (Dekontamination) abgeschlossen werden. Anschließend können die Dekontaminationsarbeiten aufgenommen werden (Entsorgung kann mit Verkäufer abgerechnet werden; vor etwaigen Abriss muss Dekontamination erfolgen) • Bodentragfähigkeitsuntersuchung • Statische Untersuchungen an einzelnen Gebäuden Zusammen mit weiteren Ergebnissen aus den Teilprojekten: • Untersuchungen zum Artenschutz • Machbarkeitsstudie Kombistandort • Untersuchungen zur Energieversorgung

	• Städtebaulich-freiräumliche Überlegungen und studentische Arbeiten (Architektur und Freiraumplanung) soll im Herbst / Spätherbst auf Basis dieser Erkenntnisse ein oder mehrere Konzeptvorschläge zum weiteren Umgang mit der Bausubstanz (Erhalt, Abriss, Recycling, Entsorgung) entwickelt und dem GR vorlegt werden; Die Gebäude-Dekontamination kann aller Voraussicht nach dennoch parallel laufen, da sie unabhängig vom Entscheid über Abriss oder Erhalt eines jeweiligen Gebäudes ohnehin erfolgen muss.
--	--

Teilprojekt Vorbereitende Untersuchung

<i>Inhalte / Ziele</i>	nach §141 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Das Projekt wird im Rahmen eines Sanierungsverfahrens durchgeführt und aus dem Landessanierungsprogramm gefördert
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Projektleitung, FB 2300
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Im Rahmen der Vorbereitende Untersuchung wird als letzter Beteiligungsschritt derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung der Grundeigentümer im Gebiet ist erfolgt, ebenso wurden Inputs aus dem Dialogsommer zum Gebiet verarbeitet und natürlich alle technisch-planerischen Erkenntnisse zum Gebiet bis dato. Die Vorbereitende Untersuchung wird zum geplanten Abschluss im Juli das 18,3 ha große Untersuchungsgebiet umfassend untersucht haben und die Ergebnisse und die zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagenen Sanierungsziele und –maßnahmen darstellen. Auf dieser Basis ist geplant, das Sanierungsgebiet im September förmlich festzulegen.

Machbarkeitsstudie Kombistandort

<i>Inhalte / Ziele</i>	Klärung der Frage, ob auf dem Areal ein Neubau für die Einrichtungen Feuerwehr, Werkhof und Stadtgrün gebaut werden soll mittels einer Machbarkeitsstudie, die Potenziale, Flächenbedarf und Kosten ermittelt
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Projektleitung, FB 2300
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	In Abstimmung mit den betroffenen Eigenbetrieben / Dienststellen konnte ein konkretes Untersuchungsprogramm für die Studie entwickelt werden. Demnach wird in einer ersten Phase der genaue Raumbedarf und die Synergien im Zusammenspiel mit den anderen Einheiten ermittelt und in einem

	Raumprogramm dargestellt; In einem zweiten Schritt wird dieses Raumprogramm architektonisch ausformuliert und weiter nach Verdichtungsmöglichkeiten gesucht; im dritten Schritt wird nach einer hypothetischen Verortung auf dem Areal das Projekt dort konzeptionell weiterentwickelt, um schließlich die Kosten zu ermitteln. Ein Angebot für eine entsprechende Machbarkeitsstudie liegt vor und soll in Kürze beauftragt werden. Zusammen mit einer Übersicht zu den Potenzialen der Grundstücke, die durch den potenziellen Neubau frei werden würden, sollen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wieder dem Gemeinderat zum Entscheid über das weitere Vorgehen vorgelegt werden. Wie unter Teilprojekt Arealvorbereitung geschildert, spielen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Kombistandort in die zukünftige räumliche Struktur des Areals hinein.
--	---

Teilprojekt Energie

<i>Inhalte / Ziele</i>	Analyse der Art, der Potenziale, der Kosten und der Flächenbedarfe für eine regenerative Energieversorgung in Strom und Wärme, die auf dem Areal für das Areal und die Umgebung realisiert werden kann
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Jörg Bienhüls, FB 2800
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Das Teilprojekt ermittelt die Rahmenbedingungen für die künftige Energieplanung im bzw. ausgehend von dem Projekt Lauffenmühle in drei Schritten: • Energiepotenziale / -quellen (neben Holz auch Biogas, H²O und Geothermie) im Stadtgebiet • Anlagengrößen, die für deren Verarbeitung nötig wären Die Aspekte, die das Wärmenetz betreffen, werden parallel auch in einer bereits laufenden geförderten Studie "Wärmenetze 4.0" der Stadtenergie Lörrach untersucht. Für die darüber hinaus gehenden Aspekte liegt ein Angebot für eine Machbarkeitsstudie vor, die bis Ende Oktober Ergebnisse liefern soll. Wie unter Teilprojekt Arealvorbereitung geschildert, spielen die Ergebnisse des Teilprojekts Energie in die zukünftige räumliche Struktur des Areals hinein.

Teilprojekt Entwicklung Profil Gewerbegebiet

<i>Inhalte / Ziele</i>	Entwicklung eines für Gewerbebetriebe umsetzungsfähigen Profils für das zu schaffende Gewerbegebiet, bei dem die Klimaneutralität und der Einsatz von Holz als Leitidee zu Grunde gelegt sind
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Burkhard Jorg, WFL
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Der Gemeinderat hat im März das Projektziel „Schaffung eines Wirtschaftsstandortes“ präzisiert, in dem er per Beschluss die Idee unterstützt, Holz als Baustoff und Energieträger zum zentralen Bestandteil des Gewerbeflächenprofils zu machen. Die Klimaneutralität als Leitziel soll in der weiteren Profilentwicklung zu Grunde gelegt werden und der Einsatz von Holz, das Recyceln vorhandener Baustoffe, die Verwendung von Sonnen- und Wasserenergie berücksichtigt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, Chancen und Risiken dieses Ansatzes zu prüfen und über die Ergebnisse zu berichten und dazu weitere Fördermittel zu eruieren und zu beantragen. Diesem Prüfauftrag werden wir voraussichtlich bis Ende Quartal 1 / 2022 nachkommen. Im Bereich Fördermitteleinwerbung können wir die Förderzusage für Stufe 1 im Rahmen der Holzbauoffensive BW am 20.05 vermelden. Der Förderzeitraum beginnt 01. Juni, die Fördersumme beträgt 20'000, Stufe 2 Vertiefung Eingabe im September. Ferner besteht die Zusammenarbeit mit dem Holzbau-Kompetenzcenter.

Teilprojekt Artenschutz

<i>Inhalte / Ziele</i>	Ermittlung von Flora- und Fauna-Beständen auf dem Areal und in den Gebäuden, die im Zusammenhang mit Eingriffen wie Rückbau, Sanierung, Nutzung, Bebauung zu beachten sind
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Projektleitung, FB 2300
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Der Umfang der Untersuchungen wird derzeit mit Fachpersonen vor Ort bestimmt und dann in Angriff genommen. Eine Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Bewertung, so dass Ergebnisse rechtzeitig vor einem Eingriff im Herbst (Dekontamination) vorliegen, erscheint möglich. Die Ergebnisse können aber potenziell den Zeitplan für alles durcheinanderbringen (z. B. Fledermauskolonien). Die Untersuchung wird mit dem LRA abgestimmt. Wie unter Teilprojekt Arealvorbereitung geschildert, spielen

	die Ergebnisse des Teilprojekts Artenschutz in die zukünftige räumliche Struktur des Areals hinein.
--	---

Sachstand und Ausblick durchlaufende Aufgaben in allen Phasen I - IV

Liegenschaftsmanagement Areal

<i>Inhalte / Ziele</i>	Vermietung, Nutzung und Pflege der städtischen Flächen des ehemaligen Werksareals bis zur / begleitend zur Transformation des Areals in ein neues Gewerbegebiet, WFL als One-Stop-Shop für externe Mietinteressenten
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Fr. Mahler, FB 2200 / Burkhard Jorg, WFL
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Derzeit ist alles vermietet, was vermietbar ist. Zukünftig potenziell vermietbare Flächen werden nach dem Liegenschafts-Management-Konzept Lauffenmühle vermietet (temporäre Vermietungen, keine Bindung der Planung / Konzeption an Zwischenmietsituationen) und der Gebäudebestand mit der Maßgabe vorläufiger Substanzerhalt / Gefahrenabwehr erhalten.

Sanierungsdurchführung und Fördermittelmanagement

<i>Inhalte / Ziele</i>	Darstellung des Projektes im Rahmen der Förderkulisse des Landessanierungsprogrammes und Pflege der damit verbundenen KuF sowie stellen der Auszahlungsanträge und Berichterstattung gegenüber dem Fördergeldgeber, Leistungen bzgl. vollumfängliches Verfahren / Ausgleichbeträge, Einwerben möglicher weiterer Fördergelder für Teilprojekte und Harmonisierung derselben mit der Förderkulisse LSP, interne Unterstützung der Fachbereiche bei der Haushaltsplanung und laufende Budgetkontrolle
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Vergabe extern
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Angebote bei zwei erfahrenen Sanierungsträgern für die beschriebenen Aufgaben sind angefordert und treffen bis KW 23 ein, danach baldmöglichster Beginn der Unterstützung.

Kommunikation / Partizipation / Gremienarbeit

<i>Inhalte / Ziele</i>	Kommunikation des Projektes gegenüber sowie Einbindung von Gremien, der Bürgerschaft und Anwohnern, Stakeholdern, interessierten Gewerbebetrieben und Fachkreisen
<i>Teilprojekt-KoordinatorIn</i>	Alexander Fessler, FB 1900
<i>Aktueller Sachstand / To Dos / geplantes Vorgehen</i>	Wie geschildert unter Teilprojekt VU, soll der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im September gefasst werden.

	Die Veranstaltungsformate, die eigentlich für den Tag der Städtebauförderung 2021 (8. Mai) angedacht waren (1 x Fachtagung Holz / Nachhaltigkeit, 1 x Tag des offenen Werkstors) konnten Pandemiebedingt leider gar nicht stattfinden. Sie sind provisorisch auf das Wochenende 24-26. September verschoben.
--	---

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter