



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 034/2022
Datum 10.03.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	29.03.2022	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	29.03.2022	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	31.03.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	12.04.2022	

Betreff:

Lauffenmühle – next innovation

- Sachstand Schadstoffanalyse und Erhalt Bausubstanz

Anlagen:

- Übersichtsplan (Anlage 1)
- Bewertungsmatrix (Anlage 2)
- Zusammenfassung Gebäudeinformation (Anlage 3)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinrat nimmt den vorgestellten Sachstand zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung der Verwaltung zum Abbruch der vorgeschlagenen Bausubstanz auf dem Lauffenmühle-Areal zu.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für die zum Abbruch stehenden Gebäude entsprechende Maßnahmen einzuleiten, um Fristen für etwaige Klauseln im Kaufvertrag nachzukommen

Personelle Auswirkungen:

Die Rückbaumaßnahmen werden von der Verwaltung, genauer dem Fachbereich Hochbau sowie externer Unterstützung betreut.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die bereits erfolgte Altlasten- und Schadstoffuntersuchung wurde bereits vom Land gefördert. Der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen werden durch die Städtebauförderung, hier im Rahmen des Landessanierungsprogrammes (LSP), finanziell unterstützt. Es wurden beim Fördergeldgeber bereits weitere 3.000.000 € für das Förderjahr 2022 angegeben. Derweil wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, ob Drittmitteln den förderrechtlich geforderten Eigenanteil der Gemeinde ersetzen können. Dies scheint möglich zu sein. Des Weiteren stehen Mittel im HH 2022 dafür bereit.

Begründung:

Eine der Leitfragen bei der Entwicklung und Transformation des Lauffenmühle-Areals zielt auf den Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand ab mit dem Ziel, nachhaltig vorhandene Strukturen weiter zu verwenden und das Ortsbild zu erhalten. Dabei gilt es zum einen, die in der Bausubstanz vorhandenen Altlasten zu identifizieren sowie zum anderen, die Optionen einer künftigen Nutzung, auch in Hinblick auf die Steigerung der Flächeneffizienz beispielsweise durch Aufstockung, zu berücksichtigen. Die Verwendung der bestehenden Gebäudesubstanz – und dadurch die Bindung der darin enthaltenen Grauen Energie-, das Recyceln der Baustoffe beim Abbruch sowie die Steigerung der Flächeneffizienz durch An-, Auf- und Neubauten in Holzbauweise sind Teilaspekt einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung hin zum ersten klimaneutralen Gewerbegebiet in Holzbauweise in Deutschland. Darüber hinaus trägt der Erhalt von historischer und ortsbildprägender Architektur sowie Baukultur zur Identitätsbildung des neuen Gewerbegebietes bei. Ziel ist es daher, so viel Gebäudesubstanz wie möglich zu erhalten und einer neuen Nutzung zu überführen, sofern Statik und der Einsatz von finanziellen Ressourcen es ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die historischen und ortsbildprägenden Fassaden sowie den Kamin, die ein Zeugnis der Industriebaukultur darstellen und durch ihre Orientierung hin zum öffentlichen Raum Identität stiften.

Der Prozess der Entwicklung des Areals bis 2028 teilt sich in vier Phasen ein (vgl. BV 124/2021 und 025/2020):

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

Die Grundsatzentscheidung zum Erhalt der Gebäudesubstanz ist dem Teilprojekt „Arealvorbereitung“ Phase 1 – Grundlagenermittlung zugeordnet und ein wichtiger Bestandteil der gesamten Entwicklung auf dem Areal. In einem ersten Schritt wurde das Ingenieurbüro HPC AG mit der Analyse zur Schadstoffbelastung der Bausubstanz auf dem Areal beauftragt. Die darin ermittelten Ergebnisse wurden bei der Empfehlung der Verwaltung berücksichtigt.

In einem weiteren Schritt wurde deutschlandweit nach Projekten mit ähnlicher Aufgabenstellung recherchiert. Hierbei konnte ein Kontakt zum Architekturbüro Muck Petzet aus München hergestellt werden. Das Büro hat im Rahmen der Entwicklung des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck für die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck eine Analyse und Bewertung der vorhandenen Bausubstanz mit Prüfung möglicher Nachnutzungsszenarien erarbeitet. In einer gemeinsamen Videokonferenz konnte sich die Arbeitsgruppe „Lauffenmühle“ mit dem Büro austauschen und hat die Erlaubnis erhalten, die erprobte Vorgehensweise angepasst für das Lauffenmühle-Areal anzuwenden.

Um eine Entscheidung zum Erhalt bzw. Abriss der Gebäudesubstanz zu erlangen, die auf einer sachlichen Grundlage beruht, wurde daher die Gebäudesubstanz des Areals in einer Tabelle mit den nachfolgenden Kriterien zur Bewertung aufgelistet:

Gebäudesubstanz	Punkte
- einsturzgefährdet bzw. eingestürzt/ keine denkbare Weiternutzung	0
- mit großem Aufwand ertüchtigbar / schwierige denkbare Weiternutzung	1
- mit wenig Aufwand ertüchtigbar/ denkbare Weiternutzung	2
- ohne Aufwand nutzbar/ sinnvolle Weiternutzung	3
Schadstoffbelastung (HPC-Gutachten)	
- stark schadstoffbelastet, eine Sanierung ist nicht möglich	0
- schadstoffbelastet, Sanierung mit großem Aufwand	1
- schadstoffbelastet, Sanierung mit wenig Aufwand	2
- nicht schadstoffbelastet	3
Brandschutz	
- nicht heilbare Brandschutzmängel	0
- sehr großer Aufwand für Brandschutzvorgaben	1
- wenig Aufwand für Brandschutzvorgaben	2
- ohne Einschränkung nutzbar	3
Städtebau	
- Gebäude blockiert Weiterentwicklung	0
- Aufstockung nicht möglich	1
- Aufstockung mit Aufwand möglich/ Beitrag Identität	2
- einem Neubau gleichgestellt/identitätsstiftend	3

Denkmaleigenschaft	
- streng denkmalgeschützt	I K.O.-Kriterium
- in Teilen denkmalgeschützt	II K.O.-Kriterium
- besonders erhaltenswert	III
- nicht erhaltenswert	IV

In den Kategorien „Gebäudesubstanz“, „Schadstoffbelastung“, „Brandschutz“ und „Städtebau“ sind jeweils maximal 3 Punkte erzielbar. Somit ist eine maximale Gesamtpunktzahl von 12 Punkten möglich.

Die erzielte Gesamtbewertung ist mit folgender Handlungsansweisung/Empfehlung zu werten:

- 1-4 Punkte: Abbruch der Gebäudesubstanz
- 5-6 Punkte: genauere Prüfung der Gebäudesubstanz
- 7-12 Punkte: Erhalt der Gebäudesubstanz

Die Kategorie „Denkmaleigenschaft“ ist als K.O.-Kriterium zu verstehen. Sofern ein Gebäudeteil dem Denkmalschutz unterliegt, wird dieses mit „I“ oder „II“ markiert und ist damit vom Abbruch ausgeschlossen. Auf dem Lauffenmühle-Areal sind für Gebäude jedoch keine Denkmalschutzeigenschaften bestehend. Lediglich die Brunnenhäuschen stehen unter Denkmalschutz. Die Unterteilung der Gebäudesubstanz in der Bewertung wurde von der Schadstoffanalyse von HPC übernommen (s. Anlage 1).

Ausblick

Sobald die Entscheidung zum Abbruch der ersten Gebäude getroffen wurde, ist es notwendig, entsprechende Artenschutzgutachten sowie eine Abbruchstrategie zu beauftragen. Der Fokus der Artenschutzgutachten liegt auf Eidechsen, Vögel (zum Beispiel Gebäudebrüter) und Fledermäusen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen vor dem Beginn der Abbruchmaßnahmen einzuleiten. Die Abbruchstrategie soll neben einem geordneten Abbruch auch die Themen der Lagerung von rezyklierbarem Material, welches im Folgenden für die Neuerrichtung von Gebäuden wiederverwendet werden soll, berücksichtigen. Es soll im Sommer 2022 mit dem Abbruch erster Gebäudeteile begonnen werden.

Die Gebäude oder Gebäudeteile, welche nach dieser Erstbewertung als „Prüffall“ oder „Erhalt“ gekennzeichnet wurden, werden statisch und auf den finanziellen Aufwand geprüft. Da die meisten Gebäudeteile der Kategorie „Prüffall“ nur knapp diese erreicht haben und in der Kubatur auf dem Gelände eher eine untergeordnete Rolle spielen, werden deren Bewertungen um eine Prüfung zu sinnvollen Nachnutzungsmöglichkeiten ergänzt. Damit soll gewährleistet werden, dass ein möglicher Erhalt im Sinne eines angemessenen Kosten-Nutzen-Rechnungen steht.

Die Entscheidung ist zudem die Voraussetzung für Folge-Teilprojekte wie beispielsweise die Ausarbeitung des Auslobungstextes zum städtebaulicher Wettbewerb oder die Machbarkeitsstudie zum Kombistandort.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter