



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Hach, Elke
Vorlage Nr. 069/2025
Datum 02.04.2025

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	06.05.2025	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Kenntnisnahme	06.05.2025	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	08.05.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Offenlage	27.05.2025	

Betreff:

Sachstandsbericht Lauffenmühle Mai 2025

Anlagen:

- Anlage 1 – Siegerentwurf städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb
- Anlage 2 – Fachartikel zum Projekt Lauffenmühle
- Anlage 3 – Vorträge zum Projekt Lauffenmühle
- Anlage 4 – Programm Quartiersfest Lauffenmühle 2025

Beschlussvorschlag:

Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen

Personelle Auswirkungen:

Projektteam Lauffenmühle seit 2020

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

Die Stadt Lörrach erwarb im Jahr 2020, mit der Unterstützung des Landes Baden-Württemberg in Form von Städtebaufördermitteln, das Areal der ehemaligen Textilfabrik Lauffenmühle, Werk Wiese. Noch im Jahr vor der fünften und letzten Insolvenz (2019) hatte sich die Stadtverwaltung das Vorkaufsrecht am „Werk Wiese“, dem Lörracher Standort der Lauffenmühle GmbH & Co. KG gesichert. Der Produktionsbetrieb wurde am 19. Juli 2019 eingestellt.

Die Städtebauförderung aus Mitteln des Landessanierungsprogramms (LSP) beträgt aktuell rund 9,12 Mio. Euro. Mit den Mitteln des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg wurde somit im Rahmen der Städtebauförderung bisher der Erwerb, die Schadstoffsanierung und der Rückbau in erster Phase mit einer Förderquote von 60% bezuschusst. Weitere Förderung wurde in Aussicht gestellt.

Eine kleinere Förderung in Höhe von 83.500 Euro aus Mitteln der Nicht-investiven Städtebauförderung (NIS) des Landes dient der Beteiligung und Interaktion mit den umliegenden Ortsteilen für den Zeitraum 2024 bis 2027. Hier steht der Quartiersgedanke im Vordergrund: Ziel ist die Integration der Nachbarschaft in die Dynamik der Arealentwicklung durch Aktivitäten mit Schulen, Vereinen und ansässigen Unternehmen, beispielsweise beim Quartiersfest „Immer ein Sommer lang“ der Lauffenmühle.

Zusätzliche Zuwendungen in Höhe von 400.000 Euro für die Jahre 2021 bis 2024 wurden im Rahmen der „Holzbauoffensive Baden-Württemberg“ bewilligt. Diese Förderung ermöglichte es, mit einer Reihe von Studien und Recherchen, einerseits Plausibilität und Potential und die Akzeptanz des Holzbaus zu prüfen sowie andererseits die Vision der „Lauffenmühle – next innovation“ mit Konferenzen und Workshops in die Stadtgesellschaft und Branche zu transportieren. Die Förderperiode der Holzbau-Offensive wurde vom Land Baden-Württemberg bis zum 31.12.2025 verlängert, um damit vor allem im Teilprojekt „Holzbau rechtssicher umsetzen“ aktuelle Marktentwicklungen im Rahmen von Vergabeprozessen noch mit berücksichtigen zu können.

Mit den Grundsatzbeschlüssen zur Bekenntnis zur Klimaneutralität (BV 041/2021) und Holzbau (BV 042/2021) sowie dem Erhalt von Gebäudesubstanz (BV 034/2022) und dem Beschluss zum Strukturatlas (BV 057/2023) wurden die Leitplanken für die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs (BV 175/2023) gesetzt. Am 2. März 2024 wurden die Ergebnisse des Wettbewerbs der Öffentlichkeit vorgestellt, welche die Arbeit des Büros ASTOC architects and planners GmbH mit Henning Larsen GmbH als Siegerentwurf (s. Anlage 1) auszeichneten. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden vom Gemeinderat im Mai 2024 zur Kenntnis genommen und mit Beschluss vom 14. Mai 2024 (BV 051/2024) wurde die Verwaltung beauftragt, die weiteren vorbereitenden Maßnahmen zum Rückbau im Kontext zum Wettbewerbsergebnis vorzubereiten sowie die weiteren Projektabschnitte – städtebaulicher Entwurf, Erschließungsplanung und Bebauungsplan etc. – anzugehen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde vom Gemeinderat am 21. November 2024 (BV 136/2024) beschlossen.

Sachstand:

Die städtebauliche Entwicklung des Areals erfolgt nun in Kooperation mit den Büros von ASTOC Architects and Planners GmbH und Henning Larssen. Erste planende Werkstattgespräche mit den beteiligten Fachbereichen und Planungsbüros haben im Dezember 2024, Januar und Februar 2025 stattgefunden, mit dem Ziel, gemeinsam den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Entwicklung des künftigen Bebauungsplans zu konkretisieren. Die Werkstattgespräche strukturieren und koordinieren alle Planungsebenen und Handlungsstränge im Projektgebiet der Lauffenmühle.

Geltendes Recht sieht, nicht nur für die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern auch für die anstehenden Rückbaumaßnahmen, auch die Prüfung der Umwelt-, Natur- und Artenschutzbelange vor, die in einer Relevanzprüfung sowie im Umweltbericht resultieren und Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Diese Maßnahmen werden in Kooperation und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie internen (FB Umwelt und Mobilität) und externen Umweltbüro proEco, Wehr geplant. Sie finden bereits Eingang in den städtebaulichen Entwurf.

Die Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgung) mit blau-grüner Infrastruktur und Modellierung des Areals nimmt neben Straßen und Wegen, Leitungen und Kanalisation auch die Risiken der Klimaveränderung in den Fokus, z.B. Hitzeinseln und

Starkregenereignisse und entwickelt Methoden der Klimaanpassung. Der Tannengraben ist hier als sensibler Punkt erkannt. (FB Tiefbau mit EB Abwasser, Stadtwerke und FB Umwelt). Ziel ist es in der Planung, frühzeitig eine robuste Erschließungsstruktur mit verbindlichen Straßenquerschnitten zu entwickeln.

Das Energiekonzept wird vom Fachbereich Umwelt und Mobilität in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Lörrach und Fraunhofer ISE, Freiburg, aufbauend auf die Voruntersuchung von Ratio Energie (2022), entwickelt. Das integrierte Konzept wird voraussichtlich Mitte Mai 2025 als Grundlage für die Energie- und Wärmeversorgung vorliegen und im städtebaulichen Entwurf durch die Verortung der Energiezentrale berücksichtigt. Dabei ist es wichtig, Energiequellen und –Szenarien, Potenziale und Bedarfe in Prognosen für die künftige Nutzung zu definieren. Hierbei werden lediglich regenerative Energiequellen als Grundlage für die Versorgung vorgesehen (PV, PVT, Thermie, Holz, etc.). In den Szenarien wird eine Ausweitung des Wärmenetzes auf die bestehenden Strukturen in Brombach mitberücksichtigt.

Für die anstehende Rückbauphase (BA 2) werden nun die Rahmenbedingungen im Fachbereich Hochbau festgelegt und im Oktober 2025 soll mit den Rückbauarbeiten begonnen werden. Die Möglichkeiten der Verwendung von Rückbaumaterialien vor Ort werden aktuell in Zusammenarbeit mit Fachleuten für Kreislaufwirtschaft und Statik fachkundig geprüft und beurteilt. Mit der Erstellung einer CO₂-Bilanz im Rückbau wurde das Büro Resscore GmbH beauftragt.

Konzepte der Vermarktung und die Grundsätze der Vergabe werden derzeit in Abstimmung mit dem Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation sowie Wirtschaftsförderung der Stadt Lörrach vorbereitet. Dabei werden Vor- und Nachteile oder Herausforderungen unterschiedlicher Aspekte, beispielsweise der Umsetzung der Holzbauweise, als Voraussetzungen zur Erreichung der Vision beleuchtet. Für eine erste, verbindliche Unternehmensanfrage prüfen derzeit die relevanten Fachstellen eine geeignete Lösung, um die dauerhafte Ansiedlung des Unternehmens bereits während der Maßnahmen zur Gebietsentwicklung umzusetzen.

Das Projekt Lauffenmühle – next innovation findet viel Aufmerksamkeit in der Fachwelt und Politik, sowohl landes- wie bundesweit. Prominente Gäste wie Ministerin Nicole Razavi, Ministerium für Ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLW) im April 2022, Minister Peter Hauk, Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) im Mai 2022 und Ministerialdirektor Dr. Christian Schneider im März 2024 unterstreicht das Interesse im Land Baden-Württemberg an dem Lörracher Leuchtturmprojekt. In der Kommunikation mit Bürgerschaft, Gremien und Fachleuten in Konferenzen und Workshops wird die Vision vom deutschlandweit ersten klimaneutralen Gewerbegebiet in Holzbauweise fokussiert. Die Lörracher Stadtplanerinnen und Stadtplaner werden zunehmend zu Kongressen und Workshops eingeladen, z.B. beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und beim Netzwerk Baukultur des Landes Baden-Württemberg, um über das Projekt zu berichten. In diversen Fachschriften wird mehrfach berichtet (s. Anlagen 2 und 3).

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) hat im Rahmen des Netzwerks „Klimapositive Stadt“ eine Führung mit Gespräch auf dem Areal der Lauffenmühle in ihr Programm für 2025 genommen. Die Führung mit Frau Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdić fand am Donnerstag, 10. April 2025 statt.

Die Recherche von Drittmitteln zur Kostendeckung erstreckt sich sowohl über Landes- wie Bundesprogramme der Städtebauförderung (LSP, NIS, KfW, etc.) sowie EU-Programme (Interreg, EFRE-Europäischer Fonds für Regionalentwicklung, EUI-European Urban Initiative, Horizont, NEB-Neues Europäisches Bauhaus, u.a.). Weitere Antragstellungen sind Ziel der Recherche.

Ausblick/nächste Schritte:

In den Werkstattgesprächen der Planungsgruppe Lauffenmühle werden nun in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbereichen, Planungsbüros und Behörden die Erschließungspläne für den Straßenraum mit der dazu gehörenden Infrastruktur ausgearbeitet und die erforderlichen Gutachten, z.B. Lärmschutz eingeholt. Hier gilt es, den vorhandenen Leitungsbestand zu erfassen und die Leitungsdimensionierung unter dem Aspekt zukunftsfähiger Versorgung in Abstimmung mit dem Tiefbau, mit dem Eigenbetrieb Abwasser und den Stadtwerken zusammenzuführen. Zur verkehrlich-technischen Erschließung gehören neben Gestaltung von Straßenprofilen mit Gehwegen und Leitungsraum auch die Mobilitätszentrale und das Mobilitätskonzept. Im Bauablauf wird voraussichtlich zunächst der Ringverkehr realisiert.

Zeitgleich wird vom Fachbereich Hochbau die Ausschreibung für den Bauabschnitt 2 vorbereitet und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Dabei sollen verwertbare Rückbaumaterialien gesichert und wo möglich, auch dem Kreislauf der Bauwirtschaft wieder zugeführt werden, im Idealfall vor Ort. Im Zuge des Rückbaus werden mit der Entsiegelung Ausgleichsflächen geschaffen für die blau-grüne Infrastruktur. Baumpflanzungen, Dach-Begrünung, Tiny Forest, Retentionsflächen und Kaltluftschneisen, etc. sollen das Klima im Areal positiv beeinflussen. Ziel ist das klimaangepasste Quartier mit ausgeprägter Grünstruktur. Für den Arten- und Umweltschutz wurde ein Pflegeplan vereinbart, der vom Eigenbetrieb Stadtgrün umgesetzt wird.

Der städtebauliche Entwurf liegt Mitte 2025 vor. Er kann sodann als Grundlage für den Bebauungsplan Vorentwurf von den Gremien beschlossen werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lauffenmühle“ wird im Frühjahr 2027 angestrebt.

Das zweite Quartiersfest der Lauffenmühle wird in diesem Jahr am 28./29. Juni 2025 stattfinden (s. Anlage 4). Bei der Quartiersentwicklung kommt dem Areal in Zukunft eine wichtige verbindende Rolle zwischen den Ortsteilen zu, womit die trennende Wirkung der Industriebrache überwunden werden soll. In diesem Zusammenhang werden am Freitag, 27. Juni 2025 auch öffentliche Vorträge zum Thema Frauen in der Architektur „Women in

Architecture“ (WIA) im Rathaus Lörrach stattfinden, mit Podiumsdiskussion zur „Transformation einer Industriebrache am Beispiel der Lauffenmühle“.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis

Fachbereichsleiter Stadtplanung