



Fachbereich/Eigenbetrieb WFL Wirtschaftsförderung
Lörrach GmbH
Verfasser/in Burkhard Jorg
Vorlage Nr. 041/2022
Datum 25.02.2022

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|--|------------------------|------------|----------|
| Ortschaftsrat Haagen | öffentlich-Anhörung | 08.03.2022 | |
| Ortschaftsrat Brombach | öffentlich-Anhörung | 08.03.2022 | |
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 10.03.2022 | |
| Hauptausschuss | öffentlich-Vorberatung | 17.03.2022 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 24.03.2022 | |

Betreff:

**Holz als das zentrale Leitthema im Gewerbeflächenprofil der Lauffenmühle.
Die Entwicklung des ersten klimaneutralen Gewerbegebietes Deutschlands in
Holzbauweise - Ergebnis Plausibilitätsprüfung**

Anlagen:

Sachstandsbericht der Verwaltung (Anlage 1)
Plausibilitätscheck - klimaneutrales Gewerbegebiet Lauffenmühle in Holzbauweise-
Fachberatung nachhaltiges Bauen, Bonn (Anlage 2)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat unterstützt die Absicht der Verwaltung, das erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise in Deutschland als Pilotmodell auf dem Lauffenmühle-Areal zu planen und die notwendigen rechtlichen, planerischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, weiterhin für das Projekt finanzielle und fachliche Unterstützung und Förderung insbesondere durch die Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg einzuwerben.

Personelle Auswirkungen:

Im Rahmen der beantragten Förderung durch die Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg werden von der Stadt Lörrach in den Jahren 2022 und 2023 Arbeitsstunden im Wert von insgesamt 80.000€ eingebracht werden. Als Kosten- und Abrechnungsgrundlage dienen die Personalkosten inkl. Arbeitgeberanteil. Diese Leistungen werden durch den Fachbereich Stadtplanung sowie die Wirtschaftsförderung erbracht, aus der sich die verwaltungsinterne Projektgruppe mit der Bürgermeisterin zusammensetzt, sowie allen anderen beteiligten Fachbereichen, die dieses Projekt unterstützen, vor allem in den Themenbereichen Abbruch, Bauen, Energie, Artenschutz und Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der Holzbau-Offensive wurde eine Gesamtförderung in Höhe von 400.000€ beantragt. Diese Fördermittel dienen zur Finanzierung wichtiger Prozesselemente, Beratungsleistungen, Gutachten bzw. Dienstleistungen Dritter, um das Projekt qualitativ abzusichern und inhaltlich weiterzuentwickeln.

Begründung:

Die Lauffenmühle soll als das deutschlandweit erste Gewerbegebiet in Holzbauweise geplant und errichtet werden. Ziel ist es, eine nachhaltige Hülle zu schaffen, in der sich nachhaltige Unternehmen ansiedeln. Es soll ein innovatives Gewerbeareal entstehen, auf dem zukunftsfähige Arbeitsplätze entstehen, profitable Unternehmen sich ansiedeln und Gewerbesteuern gesichert werden. Holz als Baustoff und Energieträger sowie die Sonnenenergie als Primärenergiequelle sollen zum zentralen Bestandteil des Gewerbeflächenprofils für das Lauffenmühle-Areal werden.

Auch in städtebaulicher Hinsicht wird durch das Flächenrecyclen der rote Faden der Nachhaltigkeit weitergesponnen, in dem für neue Betriebe alte Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Zurückgebaute Baustoffe sollen in den Kreislauf der Wiederverwertung, im Idealfall vor Ort, fließen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 (Beschlussvorlage 042/2021) einstimmig diese Idee unterstützt und die Grundlagen geschaffen, eine konkrete Visionsprüfung (Plausibilitätscheck) für das erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise durchführen zu können. Außerdem sollte die Klimaneutralität als Leitidee in der weiteren Profilentwicklung zu Grunde gelegt werden und neben der Sonne der Einsatz von Holz als Energieträger, das Recyclen vorhandener Baustoffe und die Verwendung von Sonnen- und Wasserenergie berücksichtigt werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, Chancen und Risiken dieses Ansatzes zu prüfen und über die Ergebnisse an den Gemeinderat zu berichten sowie weitere Fördermöglichkeiten zu eruieren und zu beantragen.

Mit dieser Vorlage stellt die Verwaltung die bisherigen Ergebnisse ihrer Plausibilitätsprüfung vor.

Zusammenfassung der Plausibilitätsprüfung:

Die Vision des ersten klimaneutralen Gewerbegebiets in Holzbauweise hat bisher durchweg positive Resonanz erfahren. Es gibt aktuell kein bekanntes vergleichbares Projekt in Deutschland.

In 2021 wurden viele Gespräche und Workshops von der Verwaltung mit Holzbau-Unternehmen, Experten/innen für Brandschutz und Erdbebensicherheit, Baufachberatern/innen, Universitäten, Architekten etc. geführt.

Ein wichtiger, öffentlichkeitswirksamer Meilenstein war die Durchführung der ersten Nachhaltigkeitskonferenz vom 16. Oktober 2021 im Werkraum Schöpflin, die vor allem zur Information der interessierten Stadtgesellschaft und der Vorabinformation der politischen Gremien dienen sollte. Auf die Frage, warum es so ein Gewerbegebiet in Holzbauweise nicht gäbe, machte Rolf Rombach, Präsident der Holzbau Baden, deutlich: „Ich frage mich eher, warum noch keiner vorher auf diese Idee gekommen ist“.

Wichtige Erkenntnisse der Analyse waren, dass Holz als Baustoff kein limitierender Faktor mehr ist bei der Gebäudenutzung – teilweise klassischen Werkstoffen wie Beton und Zement sogar überlegen ist. Holz ist laut Expertenaussage in genügender Menge in den nächsten Jahren verfügbar. Holz wird immer mehr als ein Produkt wie alle anderen auch angesehen und ist preislich volatil und unterliegt Nachfrageschwankungen.

Bei den möglichen Unternehmensansiedlungen auf dem Lauffenmühle-Areal geht es um verbindende Elemente zwischen Tradition (Textilindustrie), Region (Schwarzwald) und Zukunftsthemen (innovative auf Holz basierende Lösungen). So entstand das Konzept, das auf der Nachhaltigkeitskonferenz von Herrn Prof. Viergge, Forschungsinstitut für Regional- und Wissensmanagement gGmbH vorgestellt wurde.

Die Lauffenmühle könnte primär zu einem Ort entwickelt werden, wo sich Unternehmen aus der Gesamtwertschöpfungskette Holz synergetisch ergänzen könnten. Das können klassische Schreinereien sein, aber genauso Unternehmen, die Textilprodukte aus Holz erstellen, Maschinenbauer, die Präzisionsgeräte für den Holzbau erstellen, IT-Unternehmen, die spezielle Softwareprogramme herstellen, gemeinsame Vermarktungsplattformen anbieten, die Duale Hochschule mit dem neuen und bundesweit ersten Studiengang Architektur mit einem Holzbauschwerpunkt, Architekturbüros etc.

Zusätzlich können auch andere Unternehmen angesiedelt werden, wenn **Form und Inhalt** zusammenpassen. Im Idealfall zeigen Unternehmen an ihrem „Mindset“ oder ihrer Haltung, dass sie nachhaltig, klimaneutral sind und deshalb auch in Holz bauen wollen.

Diese Tragfähigkeit dieses Ansatzes soll im Rahmen einer Potenzialanalyse bis Ende 2022 überprüft werden, die auch im Rahmen der Förderung erfolgen wird.

Die Stadt Lörrach hat sich nach intensiven Vorgesprächen mit der Landesverwaltung mit der Vision des ersten klimaneutralen Gewerbegebietes bei der Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg beworben und den Antrag am 30. September 2021 eingereicht und stellt fest, dass diese Vision begeistert und sehr viel positiven Zuspruch bekommt.

Ein wesentlicher Nutzen für das Land Baden-Württemberg ist, dass die Stadt Lörrach erstmalig Vergabekriterien zur Absicherung der Holzbauweise für Gewerbegebiete entwickeln und praktisch anwenden will. Diese Erfahrungen wird Lörrach dann als Best-Practices für andere Gewerbegebiete in Baden-Württemberg bereitstellen. Durch die Standardisierung könnten andere Kommunen, schneller und effektiver nachhaltige Baugebiete in Holz festsetzen. Die Stadt Lörrach entwickelt somit zukunftsweisende Standards.

Das Alt-Gewerbeareal der Lauffenmühle soll ein Pilotprojekt mit folgenden Zukunftsaussichten werden:

- Realisierung von Gewerbe-Holzbauweisen, die rechtssicher und nachhaltig den gesamten Lebenszyklus der neuen Gebäude und der Materialien umfasst sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Altsubstanz.
- Ansiedlung von holzorientierten Kompetenzen der Holz-Wertschöpfungskette aus den Bereichen Holzdesign, Holz-Engineering, Verbundmaterialien (Holz & Textil), Holzbe- & -verarbeitung, Holzprodukte u.a. sowie Holzforschung.
- Schaffung eines Markenstandortes für Holzwissen, der den Transfer zum Thema Holzbauweise über Symposien, Ausstellungen und Real-Labore auf dem Standort sowie auf der Basis eines regionalen Partner-Standort-Netzwerkes sowie Unternehmens-Netzwerkes schafft.

Die Förderung des Landes Baden-Württemberg ist aber nicht daran gebunden, dass ein Gewerbegebiet in Holzbauweise entstehen muss. Sie fordert auch keine Mindestfläche bei der Holzbebauung. Die gesammelten Erfahrungen werden in einem Abschlussbericht dem Land Baden-Württemberg übergeben.

Die passenden Konzepte für das Energiemanagement auf dem Areal sind noch in Prüfung und können erst konkretisiert werden, wenn die späteren Nutzungsarten vordefiniert sind.

Die detaillierten Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung finden Sie zusammengefasst im Sachstandsbericht der Verwaltung (Anlage 1) sowie im Plausibilitätscheck von der Fachberatung nachhaltiges Bauen (Anlage 2).

Die Positionierung der Stadt Lörrach

Die Stadt Lörrach beschreitet konsequent den Weg der nachhaltigen Energiepolitik: 2002 ist Lörrach als erste deutsche Kommune mit dem Schweizer Label Energiestadt® ausgezeichnet worden. 2007 hat sie als erste Kommune Baden-Württembergs den European Energy Award® (eea) erhalten. Der viermalige Gewinn des European Energy Award® in Gold in Folge seit 2010 zeigt die lange Klimaschutztradition und die Ernsthaftigkeit der Stadt.

Die Stadt Lörrach hat nicht nur den Klimanotstand ausgerufen, sondern bereits 2011/2012 beschlossen klimaneutral zu werden. Die Vision der Klimaneutralität im Projekt Lauffenmühle, nämlich CO₂ zu speichern anstatt zu produzieren, entspricht dieser genannten Zielübersetzung.

Laut aktuellem Sachstand sehen wir uns bestätigt, die Vision eines Gewerbegebietes in Holzbauweise weiterzuentwickeln. Sie ist ambitioniert; passt aber zu der konsequenten Haltung der Stadt Lörrach beim Thema Klimaschutz.

Das Konzept bei der Ansiedlung Form und Inhalt miteinander zu verbinden, ist aktuell ein Alleinstellungsmerkmal. Es soll aber so flexibel angewendet werden, dass auch geeignete Unternehmen außerhalb der Holzertschöpfungskette sich auf dem Lauffenmühle-Areal ansiedeln können, wenn sie dem „Geist des Areals“ entsprechen. Hauptzielgruppe sollen Unternehmen aus dem Bereich der Produktion oder produktionsnahen Bereichen sein. Die Statistik zeigt, dass Städte mit einem hohen Anteil von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe oft höhere Gewerbesteuern verzeichnen als andere Städte.

Es wird versucht, weitere Fördermittel zu akquirieren.

Angestrebter Zeitstrahl in 2022:

- Durchführung des Tags der Städtebauförderung am 14. Mai und der zweiten Lörracher Nachhaltigkeitskonferenz in Lörrach im Herbst
- Prüfung des Aufbaus regionaler Wirtschaftskreisläufe/ Wertschöpfungsketten mit dem Schwerpunkt „Holz“
- Entwicklung und Anwendung von Vergabekriterien (Zertifizierungen, Bilanzierungen und Monitoring) bei der Holzbauweise
- Durchführung der Potenzialanalyse bis Ende 2022

Details zum Zeitplan sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Burkhard Jorg
WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Alexander Nöltner
FB Stadtplanung