

**Sachstandsbericht der Verwaltung**

**Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH**

Verfasser: Burkhard Jorg



Das deutschlandweit erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise am Beispiel des Pilotvorhabens **Lauffenmühle** der Stadt Lörrach

Quelle: aus dem Förderantrag der Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg: Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes 2021

## **Einleitung**

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.

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 Recyceln 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 zu berichten sowie weitere Fördermöglichkeiten zu eruieren und zu beantragen.

Jetzt stellt die Verwaltung die Ergebnisse ihrer Plausibilitätsprüfung vor. Im Kern geht es darum zu überprüfen, unter welchen Rahmenbedingungen auf dem Lauffenmühle-Areal das erste klimaneutrale Gewerbegebiet Deutschlands in Holzbauweise gebaut werden kann, wo konzeptionelle Anpassungen vorgenommen sollten und welche Rahmenbedingungen für dieses Projekt notwendig sind.

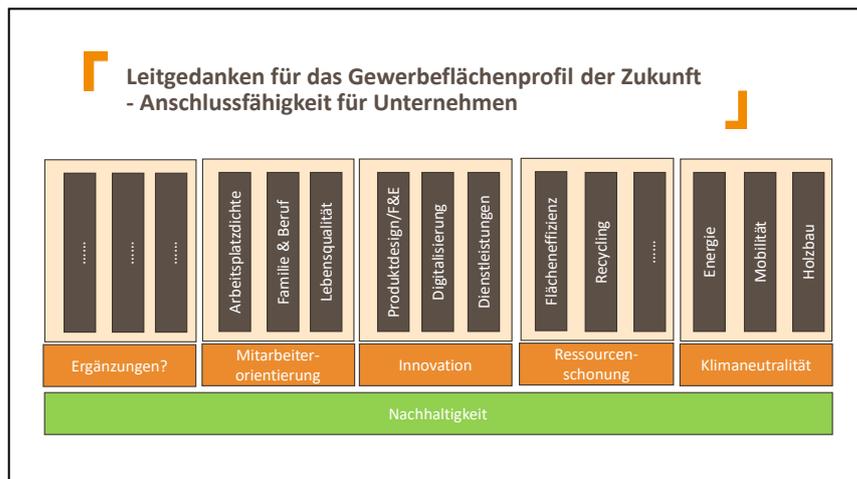
## **Bisherige Vorgehensweise**

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

## **Kommission Wirtschaft und Standortentwicklung**

Grundlagen für die Plausibilitätsprüfung wurden in der Kommissionssitzung vom 4. März 2021 gelegt. Die Wirtschaftsförderung stellte hier die Gedanken zur Entwicklung für ein neues Gewerbeflächenprofil vor. Da man im Wettbewerb mit anderen Standorten und Kommunen steht, ist ein zukunftsfähiges Gewerbeflächenprofil ein Mehrwert und Differenzierungsmerkmal zu anderen Kommunen. Das Element „Holz“ ist Sinnbild für Aufbruch und Wachstum – daher passt es sehr gut als Leitthema für ein Gewerbegebiet in Lörrach, das am Rande des Schwarzwaldes liegt.

Nachhaltige Entwicklung soll mehrere Dimensionen haben: durch ihr Engagement können Unternehmen durch Anstrengungen in den Bereichen Energie, Mobilität und Holzbauweise einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, daneben aber auch durch Ressourcenschonung, Innovation und Mitarbeiterorientierung zu einer nachhaltigen Ausrichtung eines Gebietes beitragen. Deshalb zielt die Wirtschaftsförderung ganz bewusst beim Leitthema „Holz“ auf einen multidimensionalen Ansatz ab – auch um auf zukünftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können.



Quelle: WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH

Die Entwicklung des Areals Lauffenmühle zu einem klimaneutralen Gewerbegebiet mit dem Leitthema Holz-Bauweise ist daher ein sehr vielversprechender Weg. Ein wichtiges Thema war, dass die Verbindung von „Hülle und Inhalt“ eines Gebäudes aneinander gekoppelt werden sollte, um so auch die Nachhaltigkeit im Gebäude widerzuspiegeln.

### Fachgespräche

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

### Nachhaltigkeitskonferenz

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 (siehe Anlage 2).

Das Ergebnis war, dass Holz als Baustoff kein limitierender Faktor mehr ist bei der Gebäudenutzung – teilweise klassischen Werkstoffen wie Beton und Zement sogar überlegen ist. 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“.

## **Zusammenarbeit mit der Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg**

Die Stadt Lörrach hat sich nach intensiven Vorgesprächen mit der Landesverwaltung mit dieser Vision bei der Holzbau-Offensive des Landes-Baden-Württemberg beworben und den Antrag am 30. September 2021 eingereicht. Die Holzbau-Offensive Baden-Württemberg ist eine Initiative von sechs Landesministerien unter der Federführung des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz. Die Stadt Lörrach hatte sich mit dem Projekt um eine Zuwendung im Rahmen des Aufrufes des Fördermittelgebers für kommunale Ideen zur Entwicklung innovativer Holzbau- und Hybridprojekte beworben.

Der Antrag zur Förderung war eingebettet in das Lörracher Klimaschutzkonzept, bei dem 2011/2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde bis spätestens 2050 klimaneutral zu werden. Mittlerweile gilt in Baden-Württemberg seit 2021 das Ziel, bis 2040 klimaneutral zu werden, dass somit auch für Lörrach gilt. Dieses Gewerbegebiet ist ein wichtiger Baustein hierzu. Außerdem ist er angepasst an den in den Gremien vorgestellten Projektphasen für die Lauffenmühle: Phase I Grundlagenermittlung (2020-21), Phase II Konzeption (2022-23), Phase III Planerische Umsetzung (2024-25) und Phase IV bauliche Umsetzung ab 2026. Der Abriss und die Sanierung von Altgebäuden findet bis Februar 2023 statt.

Die Vision der Klimaneutralität im Projekt Lauffenmühle, nämlich CO<sub>2</sub> zu speichern anstatt zu produzieren, entspricht dieser genannten Zielübersetzung.

Bei einem positiven Bescheid fördert die Holzbau-Offensive die Entwicklung des Lauffenmühle-Areals zu einem klimaneutralen Gewerbegebiet in Holzbauweise mit insgesamt 400.000 Euro für die Jahre 2022 und 2023. Die Stadt trägt Personalkosten in Höhe von 80.000€.

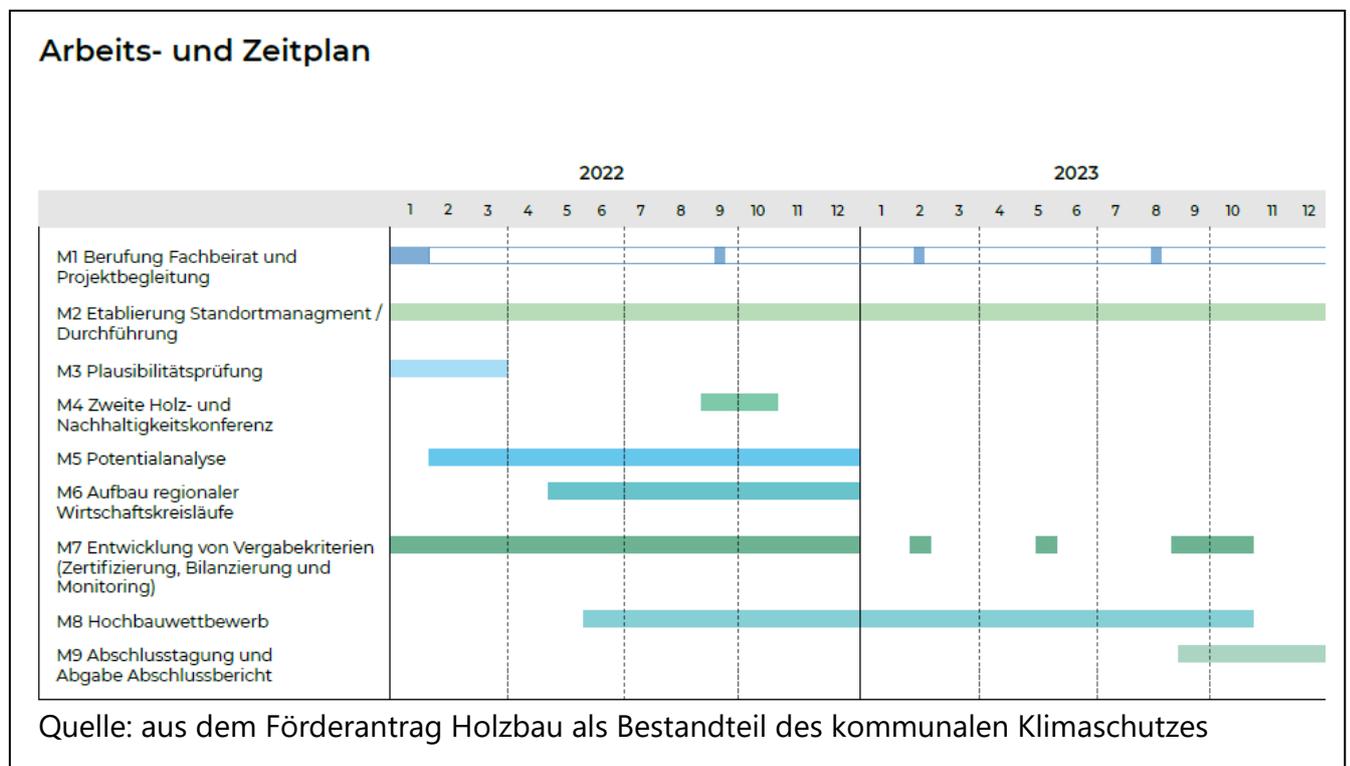
Ein wesentlicher Nutzen für das Land Baden-Württemberg ist, dass die Stadt Lörrach erstmalig Vergabekriterien zur Absicherung der Holzbauweise für Gewerbegebiete entwickeln und praktisch anwenden will. Diese Erfahrungen wird Lörrach dann als Best-Practices für andere Gewerbegebiete in Baden-Württemberg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

### **Die operative Umsetzung im Detail**

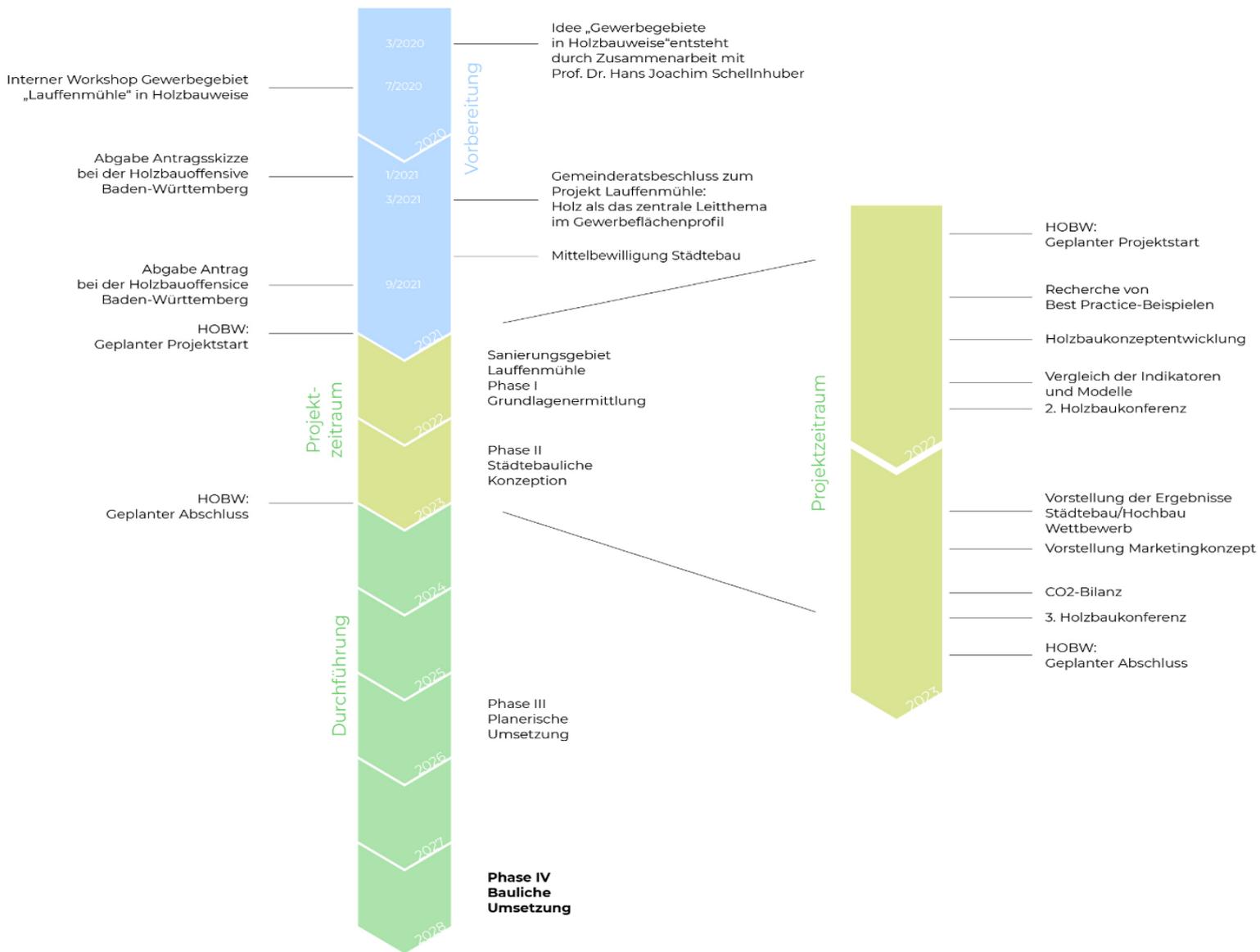
Die geplanten Fördermittel sollen vor allem für drei Kernbereiche eingesetzt werden. Im ersten Teilprojekt geht es um die Weiterentwicklung der Vision durch die Gründung einer Denkfabrik mit renommierten Expertinnen und Experten, die Etablierung eines Standortmanagements für das Areal, die Organisation von jährlichen Nachhaltigkeitskonferenzen und sonstiger öffentlichkeitswirksamen Events wie beispielsweise den Tag der Städtebauförderung. Im zweiten Teilprojekt werden die Rahmenbedingungen definiert, mit denen ein nachhaltiges Gewerbegebiet in Holzbauweise erfolgreich umgesetzt werden kann (Plausibilitätsprüfung). Ergänzend erfolgt die Erstellung und Validierung eines Zielprofils

geeigneter Unternehmen, die für eine Ansiedlung auf dem Areal begeistert werden sollen (Potenzialanalyse). Das Lauffenmühle-Areal soll eine Adresse für innovative und nachhaltige Gewerbebetriebe werden, die mit ihrer Arbeit Probleme unserer Zeit lösen bzw. neue drohende Probleme für die Zukunft vermeiden. Hierzu gehört auch die Entwicklung von regionalen Wirtschaftskreisläufen. Im dritten Teilprojekt werden die Vergabekriterien für ein Gewerbegebiet in Holzbauweise entwickelt und die notwendigen architektonischen Anforderungen an den Hochbau-Wettbewerb definiert werden, z.B. für eventuelle städtische Gebäude.

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 müssen in einem Abschlussbericht dem Land Baden-Württemberg übergeben werden.



# Zeitlicher Verlauf und Projektplanung „Pilotvorhaben Lauffenmühle“ Stand: 13. September 2021



## **Plausibilitätsprüfung (gemäß eingereichten Projektplan der Holzbau-Offensive)**

Holz als das zentrale Leitthema im Gewerbeflächenprofil für das Lauffenmühle-Areal wurde überprüft.

Schwerpunkt der Verifizierung ist das Thema Holz als Bau- und Werkstoff gewesen. Das liegt wesentlich an den Rahmenbedingungen der Fördermodalitäten der Holzbau-Offensive, bei der primär Holzbau gefördert wird. Die Themen wie Holz als Energieträger, Recycling und Wasser- und Sonnenenergie werden deshalb im weiteren Projektverlauf untersucht.

Im Rahmen der Prüfung hat sich ergeben, dass es viele Beispiele für nachhaltige Gewerbegebiete gibt, die heute schon Holz als Energiemittel sowie Wasser- und Sonnenenergie einsetzen (siehe Anlage 2). Es geht aus Sicht der Verwaltung beim Energiemanagement für die Lauffenmühle primär um die Anwendung von vorhandenen Best-Practices oder innovativen Lösungen, die arealspezifisch angepasst werden müssen auf den Bedarf der späteren Nutzungen und nicht z.B. um die Entwicklung neuer Technologien. Die passenden Konzepte für das Energiemanagement sind noch in Prüfung und können erst konkretisiert werden, wenn die späteren Nutzungsarten vordefiniert sind.

Ähnlich ist es beim Recycling: es gibt viele sehr innovative Ansätze – die Grundlage aber ist, die Festlegung der Gebäude, die abgerissen werden bzw. erleiben sollen. Dies wird in 2022 erfolgen.

Nukleus der Vision ist die Lage der Stadt Lörrach am Fuße des Schwarzwaldes im Dreiländereck D/CH/F und mit 1.600ha Waldfläche, was etwa 40% des Stadtgebiets entspricht. Regionale Wertschöpfung par excellence und der dringend notwendige, nachhaltige regionalforstwirtschaftliche Kreislauf entsteht in der Kombination des exzellenten Holz-Know-hows der regionalen Holzbauunternehmen sowie dem geplanten Zentrum Holzbau Schwarzwald, zusammen mit dem Anspruch Holz der Region zu verarbeiten.

### **Visionsbaustein „Holzbauweise“**

Kern der Vision ist die Holzbauweise für Gewerbebauten.

#### **Wichtigste Ergebnisse:**

- In der Bundesrepublik existiert bislang kein Gewerbegebiet, das ausschließlich in Holz- oder Holz-Mischbauweise realisiert wurde.
- Für nahezu alle industriellen und gewerblichen Strukturen stehen moderne Holzbaulösungen zur Verfügung.
- Der moderne Holzbau ist im Vergleich zu Konkurrenzbauweisen konstruktiv und wirtschaftlich wettbewerbsfähig.
- Holz als Baustoff bindet Kohlenstoff aus dem CO<sub>2</sub> anstatt ihn freizusetzen, wie dies in der Produktion von Stahl oder Beton geschieht.

- Die Möglichkeiten der rechtssicheren Umsetzung werden im Rahmen der weiteren Untersuchungen abgeklärt. Da die Stadt Lörrach in Besitz der Fläche ist, ist eine Lösung mittels Kaufvertrag/Erbpachtvertrag naheliegend.
- Der Baustoff Holz ist auch bei Gewerbegebäuden im Bereich Brandschutz und Erdbebensicherheit zumindest gleichwertig zur konventionellen Bauweise
- Holz ist 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.
- Für Gewerbegebiete sind reine Holzbauten in der Regel nicht praxisnah; wo statisch oder brandschutztechnisch notwendig, müssen kritische Bauteile in der Regel in Beton errichtet werden, somit sind Hybrid-Bauten der Standard im gewerblichen Holzbau.
- Die Verwendung von Holz aus dem Stadtwald beim Bau eines städtischen Kindergartens ist möglich und wird aktuell pilotiert. Unternehmen die Nutzung städtischer Hölzer vorzuschreiben, ist aktuell aus unserer Sicht nicht zulässig und würde auch kostenmäßig für die Unternehmen nicht darstellbar sein. Konzepte zur besseren regionale Vermarktung des Holzes sollen in der Förderperiode erarbeitet werden.

#### **Chancen:**

- Die Stadt Lörrach bildet eine erfolgreiche Adresse und siedelt Unternehmen aus neuen Zielgruppen auf dem Lauffenmühle-Areal an, um damit neue Standortkompetenzen für Lörrach aufzubauen.
- Die Lauffenmühle wird ein Pilotprojekt für das Land Baden-Württemberg, in dem neue Standards für klimaneutrale und nachhaltige Gewerbegebiete entwickelt werden.
- Das Klimaziel des Landes-Württemberg, im Jahre 2040 klimaneutral zu sein, wird unterstützt und vorangebracht.

#### **Risiken:**

- Der technologischer Wandel in Bezug auf Baustoffe ist nicht abschätzbar.
- Teilweise war die Verfügbarkeit von Holz eingeschränkt, und die Preise sind sehr stark schwankend gewesen. Aktuell ist eine Beruhigung zu beobachten – aber an eine solche Situation der explosiven Preissteigerungen und fehlender Produktverfügbarkeit konnten sich alle befragte Expert\*innen nicht erinnern; sie könnte wiederkommen. Dies betrifft auch die Kapazitäten von Sägewerken, die ein echtes Nadelöhr darstellten bei der Produktverfügbarkeit.

#### **Risikominimierung:**

- Regelmäßige Wettbewerbsbeobachtung und Berichte mit konkreten Lösungsempfehlungen an Gemeinderat.
- Die im Rahmen der Holzbau-Offensive geförderten Zertifizierungsverfahren stellen sicher, dass unser Ziel der Klimaneutralität immer an erster Stelle steht.
- Mitarbeit an regionalen Kreisläufen von der Waldwirtschaft bis zur Verarbeitung

## **Visionsbaustein „Zielgruppe Unternehmen aus der Holzwertschöpfungskette“**

Für die Lauffenmühle wurde im Verlauf des Plausibilitätschecks eines deutlich, was sich in der Standortkommission schon angedeutet hat. **Form und Inhalt** sollten zusammenpassen. Im Idealfall zeigen Unternehmen an ihrem „Mindset“ oder Haltung, dass sie nachhaltig, klimaneutral sind und deshalb auch in Holz bauen wollen.

Zusätzlich geht es um verbindende Elemente zwischen Tradition (Textilindustrie), Region (Schwarzwald) und Zukunftsthemen (innovative auf Holz basierende Lösungen). So entstand die Idee, die auf der Nachhaltigkeitskonferenz von Herrn Prof. Vieregge, 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 dualen Studiengang Architektur mit einem Holzbauschwerpunkt, Architekturbüros etc.

- 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/Adresse 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.

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. Mit diesem Schwerpunkt auf produzierendes Gewerbe soll der Anteil der produzierenden Beschäftigten in Lörrach langfristig gesichert werden. Wichtige Indikatoren sind – wie auch schon teilweise in den Vergabekriterien der Stadt Lörrach hinterlegt – die Umsatzzahlen pro m<sup>2</sup> sowie die Multiplikatoreneffekte pro Arbeitsplatz auf der Lauffenmühle.

Gleichzeitig ist es wichtig, dass die Stadt Lörrach immer offen ist im Sinne des multidimensionalen Ansatzes der Gewerbeflächenprofil-Entwicklung für wirtschaftlich nachhaltige Unternehmen – auch wenn diese nicht aus der Holzwertschöpfungskette kommen. Nachhaltig in diesem Sinne sind Unternehmen, die unter Berücksichtigung der Themen Ökonomie, Ökologie und Soziales über ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell verfügen.

Es hat sich auch gezeigt, dass es für die Arealentwicklung wichtig ist, die Sicht der Unternehmen in der Nutzungsdefinition vor einem städtebaulichen Wettbewerb

miteinzubinden. Deshalb geht die Wirtschaftsförderung proaktiv in 2022 auf Unternehmen zu, um die Vision gemeinsam mit ihnen zu verifizieren, zu entwickeln und die Belastbarkeit praktisch zu überprüfen. Die Lauffenmühle ist aus dieser Perspektive ein Produkt, in dem die Stadt Lörrach eine Idee und ein Grundstück gemeinsam vermarkten wollen. Mit dieser Methodik stellen wir sicher, dass die Verwaltung im Rahmen der Potentialanalyse rechtzeitig weiss, ob es genügend Unternehmen gibt, die diesen Weg mitgehen.

#### **Ergebnisse:**

- Die Holzbau-Offensive ermöglicht, eine intensive Potenzialanalyse durchzuführen und geeignete Unternehmen / Kandidaten für die Zukunft zu finden.
- Interessierte Unternehmen können bei der Arealentwicklung frühzeitig eingebunden werden und können sich mit Ideen, Ressourcen und Investitionen einbringen.

#### **Chancen:**

- Es liegt ein belastbares Ergebnis vor, ob es genügend Unternehmen oder Perspektivkandidaten gibt, die diesen Weg mit uns gehen wollen.
- Anpassungen an das Konzept sind frühzeitig und flexibel möglich.
- Der Gemeinderat kann frühzeitig eingebunden werden in die anstehende Unternehmensauswahl.

#### **Risiken:**

- Es gibt nicht genügend Unternehmen aus der Holzwertschöpfungskette, die sich auf dem Areal ansiedeln möchten.
- Die aktuellen Konflikte mit Russland, Krisen wie Corona belasten das Investitionsverhalten der Unternehmen.
- Unternehmen mit einem nachhaltigen „Mindset“ aus der Holzwertschöpfungskette wollen nicht in Holz bauen.

#### **Risikominimierung:**

- Gezielte Ansprache durch aktives Standortmarketing, um somit genügend Unternehmen anzusprechen.
- Ausweitung auf Unternehmen, die nachhaltig produzieren und entsprechende Produkte herstellen und auf nachhaltige Lieferketten zurückgreifen.
- Unternehmen, die ins Profil passen und nicht in Holz bauen, könnten andere klimaneutrale Bauten errichten bzw. Hybridlösungen.
- In Zeiten von Krisen ständig mit den Unternehmen eng im Kontakt sein – auch in dem Bewusstsein, dass es hier mehr um persönliche Betreuung geht und der Einfluss auf Entscheidungen begrenzt ist.

#### **Weitere Vorgehensweise:**

Der FB Stadtplanung und die Wirtschaftsförderung werden auf Basis des skizzierten Projekt- und Zeitplans die Vision weiterentwickeln und transparent über mögliche erfolgskritische Faktoren oder K.O-Kriterien berichten.

Die Verwaltung wird 2022 auf Basis der vorliegenden Ergebnisse Nutzungsszenarien entwickeln, die dem Gemeinderat zur Beschlusslage vorgestellt werden. Zusätzlich wird die Verwaltung über den Stand von geeigneten Förderprogrammen berichten und dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegen.

(Februar 2022)