



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 058/2023
Datum

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	18.04.2023	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	18.04.2023	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	18.04.2023	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.04.2023	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	27.04.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	04.05.2023	

Betreff:

Lauffenmühle next-innovation: Machbarkeitsstudie Kombistandort für die Feuerwache Nord, Werkhof und Stadtgrün

Anlagen:

1. Machbarkeitsstudie Kombistandort vom 31.03.2023 - Anlage 1
2. Ermitteltes Raumprogramm – Anlage 2

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Machbarkeitsstudie Kombistandort vom 31.03.2023 zur Kenntnis.
- 2.) Der Gemeinderat beschließt, dass sowohl der Kombistandort für die Feuerwache Nord, Werkhof und Stadtgrün als auch die jeweiligen Einzelstandorte nicht auf dem Areal der Lauffenmühle weiterzuverfolgen sind.

- 3.) Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, im Rahmen der Arbeitsgruppe „Standortsuche“ geeignete Alternativstandorte zu suchen und zu prüfen (insbesondere das Füssler-Areal als Feuerwehrstandort) sowie diese für künftige Entwicklung zu reservieren.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Durch den Erwerb des Areals der Lauffenmühle eröffnete sich der Stadt Lörrach neue Möglichkeiten der Flächenentwicklung, dies auch in Bezug auf die Prüfung neuer Standorte für städtische Eigenbetriebe oder der Feuerwehr. Da das Areal auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll, sollten die gewerbenahen Nutzungen für Feuerwache Nord, Werkhof und Stadtgrün auf diesem Areal geprüft werden.

Dazu hat die Stadtverwaltung gemeinsame mit den Architekturbüro roller architekten aus Breisach eine Machbarkeitsstudie der drei Nutzungen Feuerwache Nord, Werkhof und Stadtgrün auf dem Areal der Lauffenmühle geprüft. Die Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Grundlagen für die Erstellung der Machbarkeitsstudie war der Beschluss laut Beschlussvorlage „Sachstand Schadstoffanalyse und Erhalt Bausubstanz“ (vgl. 034/2022.)

In einem ersten Schritt wurde eine umfassende Ermittlung des Raumprogrammes für die obengenannten Nutzungen gemeinsam mit den Betriebsleitern bzw. den Feuerwehrkommanden durchgeführt. Dabei wurde die Zusammenlegung der Einzelstandorte der Ortsteile Haagen, Hauingen und Brombach abgestimmt, wodurch sich die Ausgangslage dazu erst ergeben hat. Als Ergebnisse des Raumprogrammes wurden folgende Werte für die weitere Bearbeitung der Studie herangezogen. Werkhof und Stadtgrün wurden dabei immer als eine Einheit betrachtet.

Feuerwache Nord:

BGF Erdgeschoss gesamt	2.874 m ²
Freifläche gesamt	6.972 m ²
Gesamt	9.846 m ²

Werkhof und Stadtgrün:

BGF Erdgeschoss gesamt	5.084 m ²
Freifläche gesamt	3.155 m ²
Gesamt	8.239 m ²

Die benötigte Gesamtfläche beträgt rechnerisch: 18.085 m².

Das ausführliche Raumprogramm ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Nach der rechnerischen Prüfung des Raumprogrammes wurden für die Nutzungen auf dem Areal der Lauffenmühle auch eine zeichnerische Ermittlung der Flächenbedarfe durchgeführt, welche auf Grund von Synergien eine Fläche für den Kombistandort von ca. 15.200 m² ergibt.

Die Unterschiede zur rein theoretisch ermittelten Raumprogramm sind räumliche Begebenheiten, insbesondere die Erschließung und Grundstückszuschnitt. Bei einer Betrachtung der separierten Nutzungen auf dem Areal der Lauffenmühle werden für die Feuerwache Nord ca. 9.640 m² oder für den Werkhof mit Stadtgrün ca. 7.990 m² benötigt. Da für die Standorte ein schnelles Ausrücken bzw. eine hohe Frequenz der An- und Abfahrten unabdingbar ist, wurde im Rahmen der Studie lediglich die Flächen der westlichen Werkhalle mit unmittelbarem Anschluss an die Arealerschließung untersucht.

Parallel wurde eine Verortung auf dem Füssler-Areal grob überprüft. Die Feuerwache Nord benötigt dort ca. 10.420 m², der Werkhof mit Stadtgrün ca. 8.650 m².

Ergebnis der Machbarkeitsstudie:

Mit ca. 15.200 m² wäre ein Kombistandort auf dem Lauffenmühle-Areal prinzipiell räumlich möglich, ebenso Einzelstandorte der Nutzungen.

Jedoch wurde durch die zeichnerische Prüfung der Flächenbedarfe deutlich, dass die Verortung der Feuerwache Nord, dem Werkhof und Stadtgrün – in Kombination wie auch einzeln - nur unter weitreichenden Kompromissen möglich ist. So ist die Erschließungssituation aufgrund der beengten Raumverhältnisse aus dem Areal heraus nicht optimal, insbesondere für das Ausrücken zu Einsätzen. Des Weiteren würden die benötigten Einfahrten in die Wagenhallen nicht mit dem Ziel des Erhalts der Bausubstanz in Einklang zu bringen sein.

Eine weitere Erkenntnis ist, dass die Realisierung der Feuerwache Nord, des Werkhofes und Stadtgrün auf dem Lauffenmühle-Areal dem gesetzten Planungsziel des deutschlandweit ersten klimaneutralen Gewerbegebietes in Holzbauweise aufgrund des hohen Flächenanteils nachträglich ist. Dies schwächt die Adressbildung des Areals hin zu einem innovativen Cluster; selbst wenn diese Gebäude ebenfalls aus Holz erbaut würden. Dabei es ist zu beachten, dass in der Regel ein Industriearbeitsplatz in der Wertschöpfungskette bis zu weitere 1,2-3 neue, lokale Arbeitsplätze schaffen kann.

Die Stadt Lörrach ist auch zur Finanzierung der städtischen Investitionen für Feuerwehr- und Werkhof- sowie Stadtgrün-Neubauten auf Gewerbesteuererinnahmen angewiesen, wie es mit der Entwicklung auf der Lauffenmühle vorgesehen ist. Stand heute sind die Lauffenmühle und Brombach-Ost die einzigen städtischen Gewerbeflächen, auf welchen neue Gewerbesteuerzahler angesiedelt werden können.

Des Weiteren gilt es zu bedenken, dass auf Grund der finanziellen Situation der Stadt nicht mit einer zeitnahen Realisierung der Einrichtungen zu rechnen ist. Die Fläche müsste daher auf derzeit nicht absehbare Zeit in prominenter Lage auf dem Areal vorgehalten werden müssen.

Die Ergebnisse wurden in einem gemeinsamen Termin am 09.01.2023 mit der Feuerwehr und dem Werkhof sowie Stadtgrün vorgestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der oben angeführten Ergebnisse schlägt die Stadtverwaltung vor, die Flächen des Areales der Lauffenmühle weiterhin für die Entwicklung des deutschlandweit ersten klimaneutralen Gewerbegebietes in Holzbauweise vorzusehen und für Feuerwehr Nord, Werkhof und Stadtgrün Alternativstandorte zu suchen.

Hierzu wird die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Standortsuche“ auf Lörracher Gemarkung geeignete Grundstücke prüfen, auch im Zusammenhang mit anderen Flächenbedarfen. Die ermittelten Raumprogramme stellen hierfür weiterhin eine gute Grundlage dar. Die Ergebnisse daraus werden mit den jeweiligen Nutzern, der Feuerwehr und den Eigenbetrieben, abgestimmt. Ziel ist es, bis Ende 2023 dem Gemeinderat für Feuerwehr sowie Werkhof und Stadtgrün einen Alternativvorschlag zu unterbreiten. Aktuell wird das Füssler-Areal für den Standort der Feuerwehr Nord intensiver geprüft und vorgehalten. Für den Werkhof und Stadtgrün ist die Suche nach einer Lösung in Gange.

Insgesamt sind die Flächen in der Stadt rar, was auch Auswirkungen auf die Planung neuer Standorte für Feuerwehr wie auch Werkhof und Stadtgrün haben wird. Ein immer flächengrößer wird es nicht mehr sein können.

Fazit:

Aktuell ist die Lauffenmühle nach Ermittlung durch den Feuerwehrbedarfsplan der einzig in Frage kommende Standort für den neuen Standort der Feuerwehr und somit auch durch die Feuerwehr gewünscht. Insbesondere die drei Abteilungen Haagen, Hauingen und Brombach konnten sich gemeinsam für diesen Standort aussprechen. Aus genannten Gründen wird dies so aber nicht weiterverfolgt werden. Entsprechende Alternativflächen werden gemeinsam eruiert, vorrangig wird das Gelände "Füsslerareal" für die Feuerwehr reserviert und freigehalten. Weitere Standorte sollen in einer Arbeitsgruppe u.a. mit Stadtplanung, Feuerwehr Lörrach und den Kommandanten aus den drei Abteilungen gemeinsam auf eine Eignung geprüft werden.

Unabhängig davon und egal, welcher Neubaustandort für die Feuerwehr gewählt wird, dauert die Realisierung eines Neubaus bis in das nächste Jahrzehnt. Das bedeutet, dass der dringliche Handlungsbedarf der Bestandsgebäude mit massiven Investitionen prioritär angegangen werden muss. Trotz solcher Investitionen sind die bisherigen Standorte jedoch nicht optimal an die Herausforderungen des Alltags der Feuerwehr ertüchtigtbar und es ist wichtig, das Neubauziel fest im Blick zu behalten.

Burkhard Jorg und Alexander Nöltner
Projektleitung Lauffemühle