



Fachbereich/Eigenbetrieb WFL Wirtschaftsförderung
Lörrach GmbH
Verfasser/in Fachbereich Stadtplanung
Burkhard Jorg und Alexander
Nöltner
Vorlage Nr. 068/2023
Datum 06.04.2023

Beschlussvorlage

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

Betreff:

Lauffenmühle - next innovation. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Anlagen:

- Sachstandsbericht der Verwaltung (Anlage 1)
- Ergebnisse der Potenzialanalyse von Prof. Dr. Vieregge, Forschungsinstitut für Regional- und Wissensmanagement gGmbH, Plettenberg (Anlage 2)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Potenzialanalyse zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Nachhaltige Unternehmen brauchen nachhaltige Gewerbegebiete

Nach 120 Jahren hat die Lauffenmühle am 31. Juli 2019 den Betrieb in Brombach eingestellt. Damit hat ein renommiertes Textilunternehmen aufgehört zu existieren. Häufig werden mit diesem Niedergang bzw. der Betriebsschließung die Gebäude und Areale zu „Lost Places“ und mit einer „Mentalität der Branche“ assoziiert. Der Blick richtet sich in die Vergangenheit. Oder es überwiegen die Renditeerwartungen; häufig ist dann die Umwandlung dieser Areale mit einem Mix aus Wohnen, Einzelhandel und anderen renditestarken Nutzungsformen die Folge.

Bei der Lauffenmühle hat sich der Blick von Anfang an in die Zukunft gerichtet; es ging um die Entwicklung eines Gewerbeareals mit einem unverwechselbaren Profil. Bei der Stadt Lörrach stand die Vision im Mittelpunkt: was kommt nach Textil? – denn die Kompetenz für nachwachsende Rohstoffe gehört zu Lörrach als Standortkompetenz seit über 200 Jahren.

Die Lauffenmühle soll als Leuchtturmprojekt auf dem Areal in der Stadt Lörrach neue Impulse setzen. So entstand die Idee, das deutschlandweit erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise zu bauen. Idealerweise entwickelt sich dieses Gebiet zu einem Sprungbrett für Pionierunternehmen der holz- und biobasierten Nachhaltigkeitstechnologien. Dies sind Bereiche, die stark politisch sowie wirtschaftlich gefördert werden und Lösungen anbieten, für akute Probleme in Bezug auf den Klimawandel und die technologischen Herausforderungen von morgen. Dahinter steht auch der Gedanke, dass sich am besten Synergien ergeben, wenn Menschen und Unternehmen sich ähneln bzw. an denselben Problemstellungen arbeiten (Gleiches zieht Gleiches an).

Diese Vision der Lauffenmühle hat folgende Leitgedanken:

- Ein Gewerbegebiet in Holzbauweise, um CO₂-Neutralität zu erzielen
- Als Eigenschaften innovativ, nachhaltig, klimaneutral
- Als Leitgedanke: Tradition trifft Innovation
- Als Motivation: Werkraum für Pioniere – Orte des Experimentierens
- Als verbindendes Element:
Form (Holz) und Inhalt (Nachhaltigkeit) gehören zusammen
- Als Haltung: Bei der Arealentwicklung selbst Pionier sein – Innovation wagen

Ein Themenfokus soll auf dem sogenannten Schadh Holz liegen, auch Kalamitäts- oder Potenzialholz genannt. Gemeint ist Holz, das im Ergebnis von Sturmschäden, Trockenheit und/oder Schädlingsbefall für eine weitere Nutzung verfügbar ist. Dies weist in der Regel optische Mängel auf, ist aber bauseitig in der Regel voll nutzbar. Dies wird leider immer noch zu viel exportiert und nicht in den heimischen Kreisläufen so berücksichtigt, wie es möglich wäre.

Jetzt schon laufende Gespräche mit Nachhaltigkeitsbanken, Fraunhofer-Instituten, dem Chemieverband Baden-Württemberg, dem Verein Chemie und Pharma am Hochrhein e.V., Bio-Ökonomie Landesinitiativen, Maschinenbauunternehmen für Bio-Raffinerien, Unternehmen der Holzwirtschaft und der Zirkulären Wirtschaft, der Holzbau Offensive des Landes Baden-Württemberg, dem Zentrum Holzbau Schwarzwald gGmbH und vielen anderen zeigen viel Interesse an der Entwicklung der Lauffenmühle zu einem „Werkraum für Pioniere“.

Die Kernannahme aus der Plausibilitätsprüfung war, dass Holz als Baustoff im Vergleich zu anderen Baustoffen kostenmäßig wettbewerbsfähig ist bezüglich der Erreichung der angestrebten CO₂-Ziele.

Stand heute sprechen viele Aspekte für das wirtschaftliche Bauen mit Holz im Gewerbebau. Es wird spürbar in die Holzmodul-Produktion investiert. Die Flächenanfragen haben sich bei uns in Lörrach deutlich erhöht und bestätigen diesen Trend. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich deutliche Kostensenkungen durch die Einführung industrieller Standards im Holzbau ergeben werden. Die CO₂-Zertifikate werden andererseits zu einer gerechteren, wirtschaftlichen Bewertung der Baumaterialien führen. Zusätzlich ist es das erklärte Ziel der EU bis 2050, Holzbauten zu in hohem Maße zu fördern. Preismildernd werden sich auch Investitionen in klimaneutralen Zement und andere Technologien auswirken.

So forderte Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber schon 2019 am Tag des Handwerks in Lörrach: „Baut mit Holz und nutzt die Sonnenenergie. Das ist ein doppelter CO₂-Gewinn“.

Laut aktuellem Sachstand gibt es deshalb keinen zwingenden Grund, die Vision eines Gewerbegebietes in Holzbauweise infrage zu stellen. Sie ist ambitioniert; passt aber zu der konsequenten Haltung der Stadt Lörrach beim Thema Klimaschutz.

Es gibt aktuell immer noch kein bekanntes vergleichbares Projekt in Deutschland.

Wichtigste Ergebnisse der Potenzialanalyse von Prof. Vieregge – Anlage 2

- Die historische Entwicklung der Textilindustrie im Wiesental war auch deshalb erfolgreich, weil ein intelligentes Business-Ökosystem entstanden ist, mit spezialisierten und aufeinander abgestimmten Fabriken, Zulieferern, Partnern, Geldgebern, staatlichen Unterstützern usw..

- Die Lauffenmühle bietet eine sehr gute Chance, neue Kompetenzen in Lörrach anzusiedeln und hochwertige industrienaher Arbeitsplätze mit Multiplikatorfunktion zu schaffen, d.h. ein neues Business-Ökosystem. Dies ist insbesondere wichtig, um im Wettbewerb mit der Schweiz und den Grenzgängern attraktive, lokale Arbeitsplätze zu schaffen. Der Kern der Lauffenmühle-Wirtschaftsmarke „next innovation“ mit Themen wie Holz, Holz-Chemie, Bio-Chemie, Nachhaltigkeitstechnologien, zirkulärer Think-Tanks soll Unternehmen, StartUps und möglichst auch Forschungseinrichtungen anziehen, die einen hohen Multiplikator-Wert erzeugen. Der Multiplikator beschreibt die Auswirkung eines Arbeitsplatzes auf der Lauffenmühle auf neue und veränderte Arbeitsplätze in der Stadt und der Region- auszugehen ist von einem Arbeitsplatzmultiplikator von 1,2 – 3 für das lokale Umfeld.
- Die Rahmenbedingungen in der Region Lörrach und Waldshut mit einem starken Chemie/Pharma-Cluster, hohen Kompetenz im Maschinenbau und Messtechnik bieten eine sehr gute Grundlage für den Aufbau „grüner Kompetenzen“ im Bereich der zirkulären Wirtschaftskette. Betrachtet man die Anzahl der Unternehmen in Lörrach mit Potenzial in der zirkulären Wertschöpfung, sind dies in der Summe mehr als 200 Unternehmen. Zusammen machen diese Unternehmen rund 20% des Handelsregister-Unternehmensbestandes der Stadt aus.
- Während 1985 noch 44,1% der sozialversicherten Beschäftigten im produzierenden Bereich arbeiten, waren es im Jahr 2021 nur noch 15,8%; dabei sind insbesondere im Textilbereich der Wegfall der KBC und Lauffenmühle als Industriearbeitgeber zu nennen.
- Das Areal der Lauffenmühle ist eine historische Chance, jetzt den Boden für Zukunftsbranchen zu bereiten, so wie die Stadt es in der Vergangenheit schon einmal geschafft hat und den Anteil der produzierenden Arbeitsplätze wieder zu erhöhen.
- Das Areal ist dabei nur der Kern von städtischen und regionalen Satelliten-Gewerbe-Flächen, auf denen ebenfalls eine „Infizierung“ mit industriellen Zukunftsbranchen stattfinden muss. Die regionale Beschäftigungsentwicklung in den Bereichen (zirkulärer) Maschinenbau, Chemie und Pharma zeigt auf, dass die Stadt Lörrach hier Nachholeffekte realisieren kann. Wichtig ist, darauf zu achten, dass es durch die neuen Flächen nicht einfach nur zu einer Verschiebung von Beschäftigung und damit einem Nullsummenspiel innerhalb von Lörrach kommt, sondern neue Beschäftigung von „außen“ kommt. Dafür bietet die Story der Lauffenmühle eine Grundlage. Denn die Stadt Lörrach hat ja mit dem Lauffenmühle-Areal, dem ehemaligen KBC-Areal und dem zukünftigen Krankenhaus-Areal viele Gewerbeflächen.

Bewertung der Datenanalyse und Befragungen

Für die Stadt Lörrach ist es wichtig, neue Impulse für den Standort Lörrach zu setzen, um hier wieder an Industriearbeitsplätzen zuzulegen. Das regionale Umfeld bis hin zur Regi-

on Basel schafft für den Standort Lörrach gute Voraussetzungen dafür. Für den Aufbau neuer Industriearbeitsplätze spielt die Zwillingstransformation aus Digitalisierung und zirkulärer Wertschöpfung eine große Rolle, da hier Zukunftsmärkte liegen. Die Alt-Industriestandorte von Lörrach bieten die Möglichkeit, hochwertige, industriennahe Themen anzusiedeln.

Die Voraussetzungen für den Erfolg der Lauffenmühle sind in Lörrach vorhanden:

- **der Standort** direkt im Dreiländereck
- **die Klimapolitik** der Stadt Lörrach
- **(Hidden) Champions** – mehr als 200 Unternehmen im Bereich der zirkulären Wirtschaft
- **Innovationen & Unternehmensgründungen** – z.B. mit dem **Innocel** verfügt die Stadt Lörrach über ein wichtiges Sprungbrett für die Lauffenmühle

Weitere Ergebnisse

Die bisherige Potenzialanalyse bestand vorwiegend aus Interviews, ExpertInnengesprächen, Telefonaten und Besuchen von Unternehmen. Es ging darum, die Grundlagen für die Arealentwicklung zu schaffen, die Anforderungen von interessierten Unternehmen und Investoren zu verstehen und in das Konzept der Lauffenmühle einzubringen. Zusätzlich sollte mit schon interessierten Unternehmen erste Kontakte hergestellt werden. Dies ist erfolgt.

Zur Vermarktung und Öffentlichkeitswirksamkeit dienten im ersten Schritt vor allem die beiden Nachhaltigkeitskonferenzen sowie die öffentlichkeitswirksamen Tage der Städtebauförderung auf dem Lauffenmühle-Areal. Datenrecherchen verifizieren die Projektidee der Lauffenmühle.

Ankerinvestoren sind teilweise identifiziert und mit Ihnen steht die Stadt Lörrach im Gespräch über die nächsten Schritte. Ein limitierender Faktor bei der Analyse waren die begrenzten personellen Kapazitäten. Deshalb sollen auch mit dem Start der Vermarktungsplattform automatisierte Kommunikationstools eingesetzt werden.

Die Idee der Holzwertschöpfungskette wurde vor allem bei holzaffinen Forschungseinrichtungen, Unternehmen wie Schreinereien etc. sehr gut aufgenommen. Sie bekunden Interesse am Areal. Ähnliches gilt für Unternehmen des Holzbaus oder der holzbasierten Pyrolyse, wie bei den Carbonauten. Forschungsinstitute und Universitäten bestätigen, dass es in diesem Bereich der Bioökonomie, biochemischen Chemie und Holzmaterialforschung sehr viele interessante, zukunftsweisende Ansätze gibt. Inwieweit diese Aktivitäten zu Forschungsprojekten und -einrichtungen auf der Lauffenmühle führen werden, ist noch weiter zu klären – auch in Bezug auf mögliche Förderungen. Dass dies herausfordernd ist, ist der Projektgruppe klar.

Die Stadt Lörrach selbst kann Grundstücke und Areale erfolgreich entwickeln und verkaufen bzw. in Erbpacht vermieten. Die Stadt Lörrach und die Wirtschaftsförderung haben an

mehreren Beispielen gezeigt, dass aus Startups und Neugründungen qualifizierte Kandidaten und Kaufinteressenten für städtische Grundstücke werden können.

Was hat sich geändert?

Seit 2021, als die Idee der Holzwertschöpfungskette entstand und vorgestellt wurde, haben sich politische und wirtschaftliche Landschaft verändert. Der Angriffskrieg auf die Ukraine, massive Förderprogramme für regenerative Technologien und E-Mobilität in den USA und sich abzeichnende Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen von Gas- und Ölheizungen sowie Verbrennermotoren in der EU fördern nachhaltige Unternehmen, Produkte und Dienstleistungen mit einem „Turbo“.

Laut einer Studie von Roland Berger (Umwelttechnik-Atlas für Deutschland von 2021) wächst der deutsche Markt für Umwelttechnik und Ressourceneffizienz von 392 Milliarden Euro (2020) auf geschätzte 856 Milliarden Euro. Dies ist ein durchschnittliches Wachstum von 8,1% pro Jahr.

Diese Veränderungen der Investitionsschwerpunkte in nachhaltige und möglichst klimaneutrale Produkte und Services sollten sich auch in der Wertschöpfungskette des Areals widerspiegeln. Denn diese sind die Wachstumsbranchen und Innovationstreiber der nächsten Jahrzehnte und werden massiv mit Fördermitteln unterstützt.

Das Kernziel sind produzierende Unternehmen, Knowhow-intensive Dienstleistungen, Forschung & Entwicklung, Vorproduktion, Prototyping, Beratungsleistungen, produktionsnahe Services und natürlich auch Handwerksleistungen auf dem Areal zu etablieren. Es soll ein attraktiver Mix aus verschiedenen Branchen entstehen, die sich vor allem auf Lösungen für die drängendsten Probleme von morgen konzentrieren.

Deshalb liegen die Schwerpunkte wie folgt:

1. Beibehaltung der Holzwertschöpfungskette als eine wesentliche Ankerkompetenz, weil es zum Profil des Areals passt und auch zum Markenkern gehört.
2. Holz ist Teil der zirkularen Wertschöpfung als weitere Kernkompetenz mit dem Schwerpunkt der Nachhaltigkeitstechnologien, weil damit die Zukunftstrends abgebildet und diese Fähigkeiten schon in Lörrach vorhanden sind
3. Regionale Unternehmen, die zum Geist des Areals passen, können ihre Nachhaltigkeit über Zertifizierungen nachweisen. Angedacht ist z.B. die WIN-Charta des Landes Baden-Württemberg (speziell für kleinere und mittelständige Unternehmen entwickelt).

Damit sind Holz, Sonne, biobasierte Chemie, Bioökonomie sowie regenerative Energien und Nachhaltigkeitstechnologien die verbindenden Elemente des Areals. Für den Aufbau des Markenstandortes Lauffenmühle ist es wichtig, den thematischen Fokus nicht zu verlieren, um nicht als „Bauchladen“ zu enden und die aktuelle Dynamik zu verlieren. Dies ist der Hauptvorteil der Stadt Lörrach: nur weil die Flächen im Besitz der Stadt sind, kann

dieses Initialkonzept umgesetzt und thematisch fokussiert durchgehalten werden auf Basis der Kernannahmen.

Zusammenfassend soll die Holzwertschöpfungskette aufgebaut, die zirkulären Kreisläufe und die Nachhaltigkeitstechnologien gestärkt und regionalen Unternehmen eine Wachstumsperspektive auf dem Areal der Lauffenmühle gegeben werden, um wettbewerbsfähige Unternehmen mit zufriedenen MitarbeiterInnen und möglichst hohen Gewerbesteuerereinnahmen auf dem Areal aufzubauen.

Das Feedback aus der Politik, der Bürgerschaft, der Forschung & Wissenschaft und von Unternehmen ist bisher sehr positiv und motivierend gewesen.

Was ist in Planung?

- Start der Lauffenmühle Vermarktungsplattform / Landing Page im Juni 2023
- Denkfabrik am 12. Mai 2023 (Fachbeirat)
- Tag des Städtebaus am 13. Mai 2023, Kernthema „Zeitzeugen“
- Im Herbst Ergebnispräsentation des Teilprojektes „Rechtssicher Bauen“ als Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg
- Die 3. Nachhaltigkeitskonferenz 2023 im Herbst 2023

Burkhard Jorg und Alexander Nöltner
Projektleitung Lauffenmühle