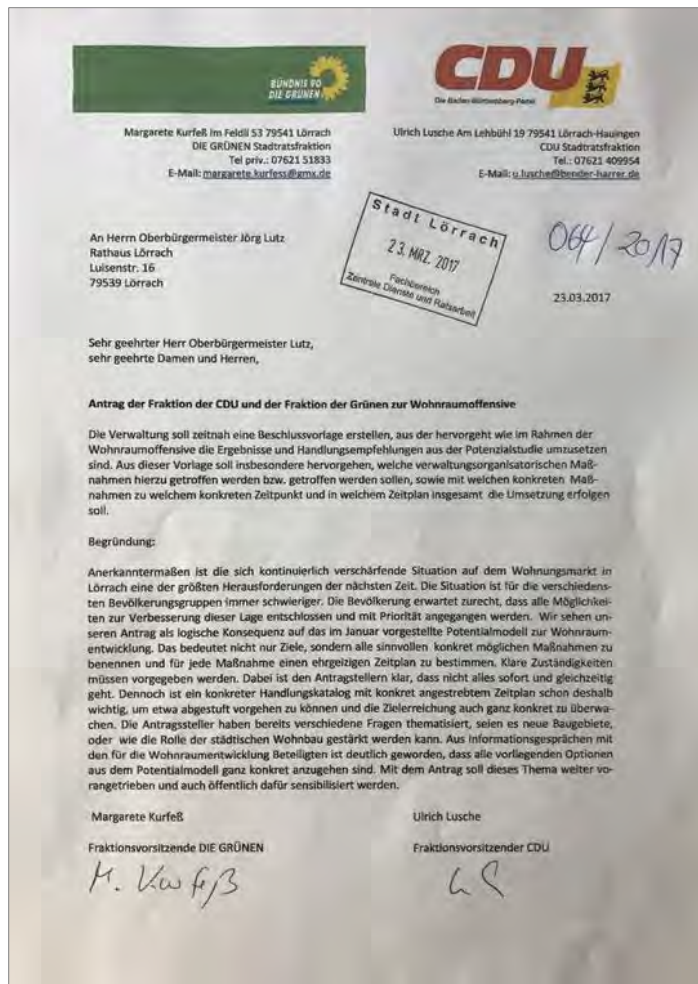
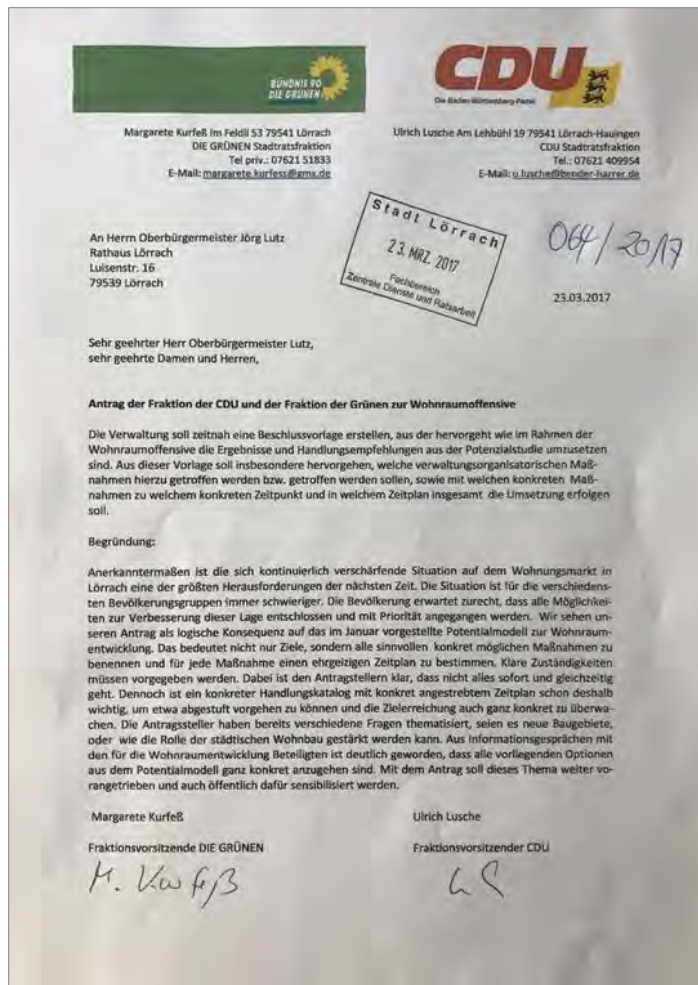




# Wohnraumoffensive

Präsentation vor dem Hauptausschuss und Gemeinderat  
der Stadt Lörrach am 20.06. und 29.06.2017





1. Wie organisiert sich die Verwaltung zum Thema „Wohnraum schaffen“?

2. Was geschah im Jahr 2016/17?

„Wohnraum schaffen“ - Bilanz

- Was haben wir alles geschafft?

- Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte

-> Belist, Weberei Conrad, Postareal, Bühl III und Salzert?

- Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?

3. Welche neuen Ideen gibt es?

4. Umgang mit Potentialmodell

-> konkrete Maßnahmen + Zeitplan

5. Fazit zur Wohnraumoffensive im Kontext zum Potentialmodell



# 1. Wie organisiert sich die Verwaltung zum Thema „Wohnraum schaffen“?

## AG Neubaugebiete

### Gruppenleitung

**Monika Neuhöfer-Avdić** (Stadtentwicklung + Stadtplanung)



### Weitere Projektmitglieder

- **Annette Buchauer** (Grunderwerb + Liegenschaften)
- **Klaus Dullisch** (Straßen + Erschließung)
- **Wolfgang Droll** (Wasser, Energie + Nahverkehr)
- **Peter Kleinmagd** (Finanzen)
- **Robert Schäfer** (Abwasser)
- **Britta Staub-Abt** (Umwelt + Naturschutz)
- **Thomas Welz** (Vermessung/Umlegung)



# 1. Wie organisiert sich die Verwaltung zum Thema „Wohnraum schaffen“?

## AG Neubaugebiete - Fazit

- Eine fachlich sehr „starke Truppe“
- Seit August 2016 waren die AG-Mitglieder vor allem durch das Projekt „Zentralklinikum“ gebunden...
- Personelle Unterbesetzung über 8 Monate im FB Stadtentwicklung + Stadtplanung sowie aktuell im FB Straßen, Verkehr + Sicherheit
- > Stellen schnell und langfristig besetzen!
- > Vergabe von Leistung an externe Büros im Städtebau oder der Verkehrsplanung
- > Hohe Belastung in den betroffenen Fachbereichen, Konzentration auf die wichtigen und dringlichen Projekte -> Die Arbeitskraft geht genau dort hin.
- > Wir haben in den vergangenen Monaten viel geschafft!





## ....ein Riesen-Projekt geschafft:

Mit viel Leidenschaft und hohem Personalengagement in Zeiten knapper Ressourcen.

Das Zentralklinikum und mehr als 2.000 Arbeitsplätze bleiben in Lörrach!

KLARE SACHE

### Zentralklinikum: Kreistag stimmt für Standort Lörrach

**Die Entscheidung ist gefallen und sie fiel klar aus: Mit deutlicher Mehrheit entschied sich der Kreistag für Lörrach als Standort des künftigen Zentralklinikums. Welchen Einfluss hatte dabei die Matrix?**



**Harte Arbeit:** Der Kreistag bei der fast vierstündigen Beratung über den Klinikstandort. Foto: Barbara Ruda

<http://www.badische-zeitung.de/kreis-loerrach/zentralklinikum-kreistag-stimmt-fuer-standort-loerrach--135384145.html> | Zugriff am 14.05.2017

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05.2017

Kreis Lörrach

### Räte wollen Kombilösung Entenbad

Die Oberbadische, 06.04.2017 09:55 Uhr



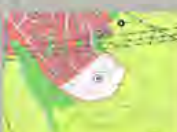
Bei neun Gegenstimmen und einer Enthaltung votierten 42 Kreisträte für den Lörracher Standort. Foto: Michael Werndorff Foto: Die Oberbadische

<http://www.verlagshaus-jaumann.de/inhalt.kreis-loerrach-raete-wollen-kombiloesung-entenbad.a4ef7251-38c6-4658-9f47-e9b102df9314.html>  
Zugriff am 14.05.2017



# Lörrach

## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Was haben wir alles geschafft?

| Neubaugebiet                                                                                            | Größe                                          | Wohn-einheiten | Kosten                                                                                        | Dauer                                                                 | Umwelt/<br>Kulturdenkmal                                                                                                                                | Verkehr/ Lärmschutz                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Salzert NO</b><br>  | 5,5 ha<br>in BA 1 -<br>Erweiterung möglich     | 430 WE         | Grunderwerb:<br>4,3 Mio. €<br>Straße+Kanal:<br>2,7 Mio. €<br>Altlasten: -/-                   | Mind. 4-5 Jahre plus<br>Änder-ungsverfahren<br>LSSG<br>Waldumwandlung | Lage im Landschafts-<br>schutzgebiet<br>Lage im Wald/<br>Schonwald<br>Evtl. gesch. Arten:<br>Hirschkäfer<br>Ein Vollerwerbslandwirt<br>massiv betroffen | gut anbindbar an vorh. System<br>Stärkung vorhandener Infrastruktur<br>KEIN extra Lärmschutz Richtung<br>Autobahn     |
| <b>Salzert NW</b><br>  | 6,8 ha<br>in BA 1 -<br>Erweiterung möglich     | 530 WE         | Grunderwerb:<br>6,6 Mio. €<br>Straße+Kanal:<br>3,8-4,3 Mio. €<br>Altlasten: -/-               | Mind. 4-5 Jahre                                                       | Ein Vollerwerbslandwirt<br>massiv betroffen                                                                                                             | anbindbar an vorh. System<br>kaum Stärkung vorhandener<br>Infrastruktur<br>KEIN extra Lärmschutz Richtung<br>Autobahn |
| <b>Salzert Süd</b><br> | 4,4 ha                                         | 350 WE         | Grunderwerb:<br>0,- €<br>Straße+Kanal:<br>0,85 Mio. €<br>Altlasten: -/-                       | Wenn, dann mind. 1-<br>2 Jahre plus Änder-<br>ungsver-fahren<br>LSSG  | Lage im Landschafts-<br>schutzgebiet<br>Lage im Wald<br>Kulturdenkmal:<br>Hügelgräber                                                                   | anbindbar an vorh. System<br>Stärkung vorhandener Infrastruktur                                                       |
| <b>Bühl III</b><br>   | 4,75 ha<br>in BA 1 -<br>Erweiterung möglich    | 260 WE         | Grunderwerb:<br>1 Mio. €<br>Straße+Kanal:<br>3,6 Mio. €<br>Altlasten: -/-<br>+Umbau Löhrgaben | Mind. 2-3 Jahre                                                       | Zwei Landwirte betroffen                                                                                                                                | Verkehrsgutachten erforderlich                                                                                        |
| <b>MMZ-Areal</b><br> | 1,3 ha –<br>Wunschstandort LRA-<br>Erweiterung | 130 WE         | Grunderwerb:<br>0,- €<br>Straße+Kanal:<br>0,- €<br>Altlasten:<br>0,4 Mio. €                   | Mind. 1 Jahr                                                          | Altlastensanierung<br>notwendig                                                                                                                         | gut anbindbar an vorh. System                                                                                         |

**Neue Baugebiete** | Salzert, Bühl III, MMZ-Areal | 12.05.2016



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Was haben wir alles geschafft?

### Belist

Satzungsbeschluss  
für Bebauungsplan in 2016  
220 Wohneinheiten =

**Wohnraum für ~ 450 Menschen**

Erschließung in 2017/2018  
Baubeginn ab 2. HJ. 2018/2019



### Areal Weberei Conrad

Beschluss für Nutzung Wohnen und  
Landratsamt  
Auslobung Wettbewerb in 2016  
Wettbewerbsergebnis 05.2017

80-120 Wohneinheiten

-> **115 WE =**

**Wohnraum für 250 Menschen**

Baubeginn in 2018



Siegerentwurf im Wettbewerbsverfahren „Alte Weberei Conrad“: k9-Architekten, Freiburg



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Was haben wir alles geschafft?



„Ein guter Tag für Lörrach:  
Für die Stadt, den Landkreis und  
die Wohnbau.“ Oberbürgermeister Jörg Lutz

Wenn die Bedingungen\* stimmen...  
...dann geht Planung und Realisierung  
schnell.

- \* - Grundeigentum in städtischer Hand
- Klares Ziel und Beschlussfassungen
- Ausreichend Ressourcen





## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Postareal

Intensive Projektabstimmung  
aller Akteure und mit dem  
Gestaltungsbeirat in 2016/17

„Auf Spur“ gebrachtes Projekt durch  
den Fachbereich Stadtentwicklung+  
Stadtplanung

Dennoch läuft nicht alles „rund“  
Konkretisierung offener Aufgaben  
und Zeitplan im Juni 2017

**Ziel** Stadtverwaltung und Investor:

Bebauungsplanfertigstellung in 2018  
Baubeginn in 2018

Handel, Gastronomie  
und **60 WE=**

**Wohnraum für rund 120 Menschen**



Visualisierung „Postareal“, ECE Hamburg

## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Bühl III

Grunderwerbsverhandlungen seit 2016

- > Nicht alle wollen verkaufen!
- > Manche fordern mehr Geld.
- > Manche wollen in die Umlegung.

Ggf. FNP-Anpassung in Abhängigkeit zum Grunderwerb -> nächste Folie.

Verkehrsgutachten gibt „grünes Licht“

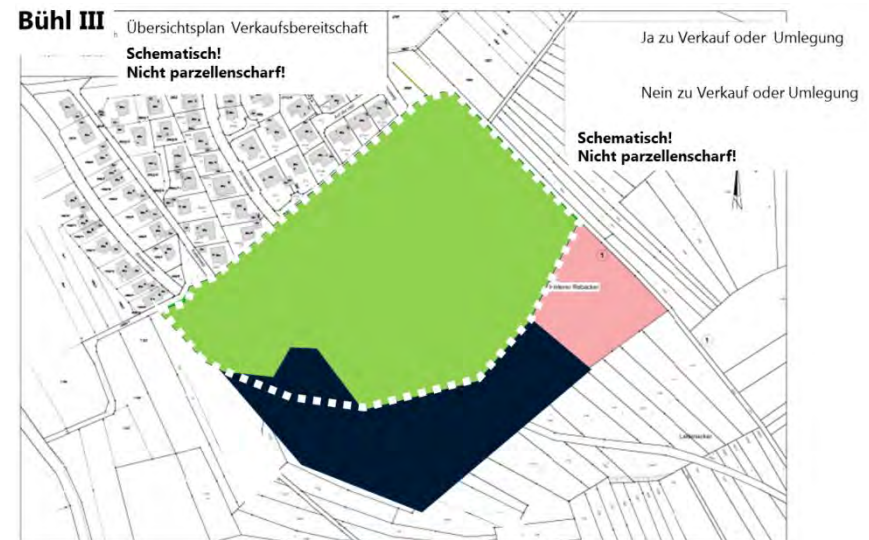
### Ziel

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Herbst 2017  
Städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für den Bebauungsplan in 2018

Artenschutz 2018

**200-400 WE** – je nach Größe, Form und Dichte= **Wohnraum für 400-800 Menschen**

Ein neues Wohngebiet, das sehr gut zum Zentralklinikum gelegen ist...



**Bühl III - Überblick**

**Vorteile:**

- ✓ Planung in zwei Bauabschnitten möglich
- ✓ 30% der Flächen des BA1 im Norden in städtischem Besitz
- ✓ Keine übermäßigen Ausgleichsanforderungen
- ✓ FNP-Änderung im Parallelverfahren möglich

**Eckdaten:**

Größe: 10 ha  
Whg: ca. 420  
Einw.: ca. 820  
Dichte: 42 Whg/ha  
82 E/ha

Ankauf weiterer Flächen im BA 1 ca. 1 Mio €.

**Nachteile:**

- Verkehrsgutachten zur Anbindung notwendig
- Zwei Grunderwerbslandwirte betroffen
- Bewegtes Gelände
- Weniger dichte Bebauung als im Salzert
- Zuvor Umbau des Löhgrabenbachs notwendig
- Aufwändige Erschließung: ca. 2,3 Mio. € Kanal / ca. 1,3 Mio. Straße
- Mitteltgute Anbindung an den ÖPNV

**Resümee:**

Teilt man das Gebiet in zwei Abschnitte auf, ist ein erster Bauabschnitt relativ zügig umsetzbar (ca. 260 Whg), da sich schon weite Teile in städtischen Besitz befinden.

→ Entwicklung des ersten Bauabschnitts mit ca. 260 Whg auf 4,75 ha → 110 EW/ha  
→ kurzfristig denkbar, zweiter Bauabschnitt mittelfristig.

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05.2017





## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Bühl III

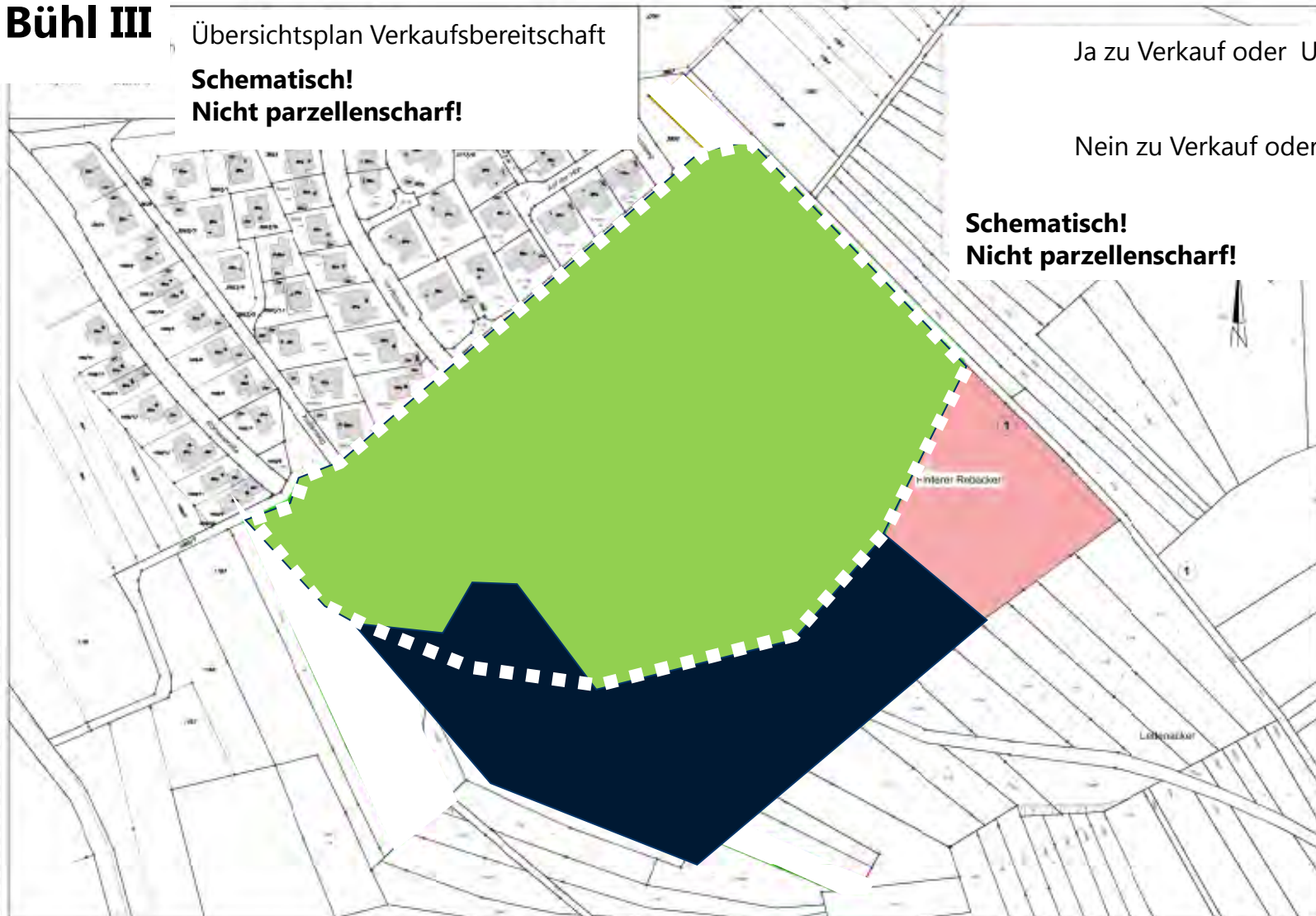
Übersichtsplan Verkaufsbereitschaft

**Schematisch!**  
**Nicht parzellenscharf!**

Ja zu Verkauf oder Umlegung

Nein zu Verkauf oder Umlegung

**Schematisch!**  
**Nicht parzellenscharf!**



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

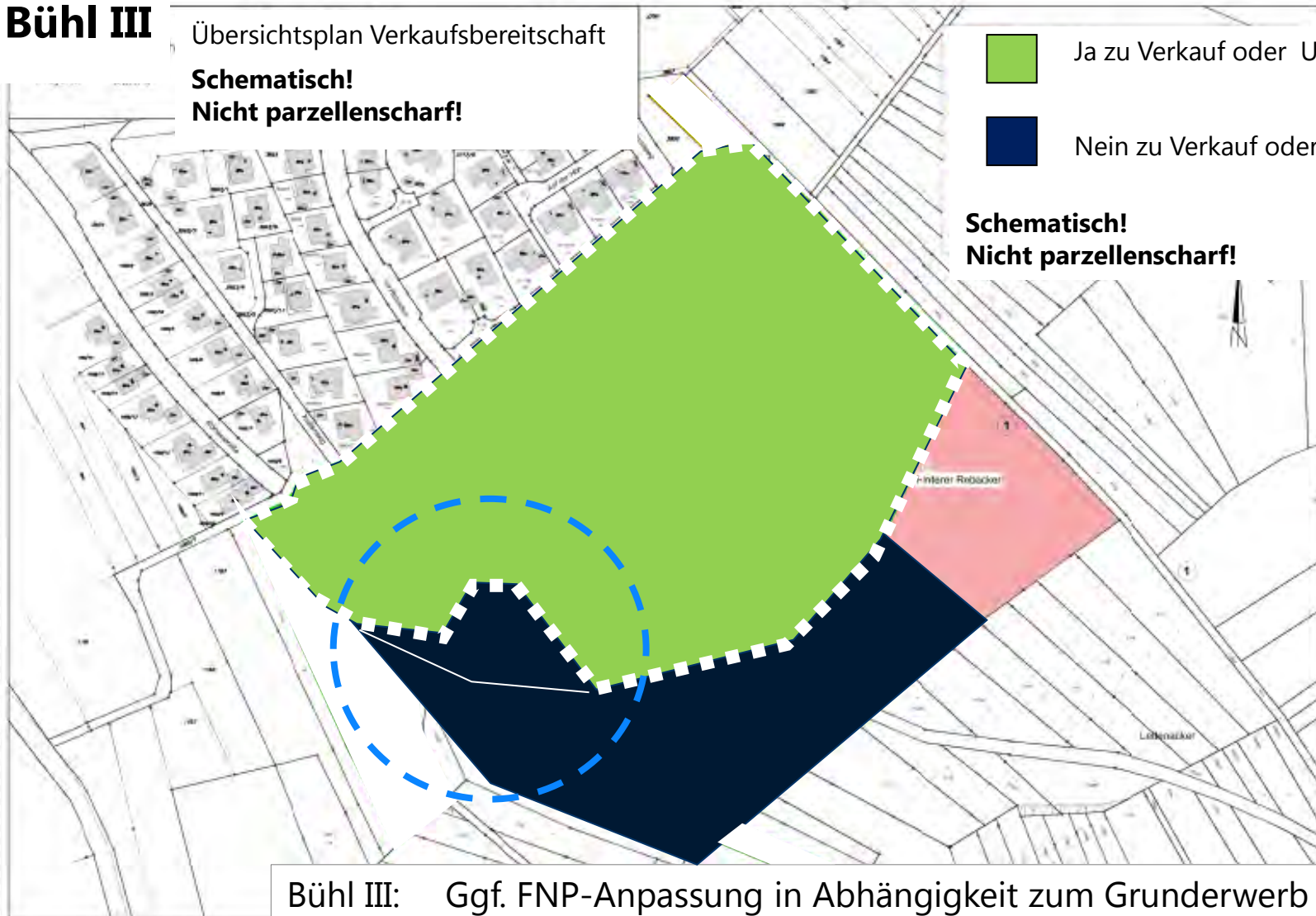
### Bühl III

Übersichtsplan Verkaufsbereitschaft

**Schematisch!**  
**Nicht parzellenscharf!**

-  Ja zu Verkauf oder Umlegung
-  Nein zu Verkauf oder Umlegung

**Schematisch!**  
**Nicht parzellenscharf!**



Bühl III: Ggf. FNP-Anpassung in Abhängigkeit zum Grunderwerb



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert

#### Salzert Variante Nord-West - Überblick

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bisher keine großen artenschutzrechtlichen Hindernisse</li> <li>✓ FNP-Änderung im Parallelverfahren machbar</li> <li>✓ Topographie bewegt aber darstellbar</li> <li>✓ Kein Lärmschutz erforderlich</li> <li>✓ Erweiterung denkbar</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <b>Eckdaten:</b> <p>Größe: 6,8 ha<br/>         Whg: ca. 530<br/>         Einw.: ca. 1.060<br/>         Dichte: 78 Whg/ha<br/>         155 E/ha<br/>         Ankauf: 6,6 Mio. €</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nachteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einige Grundstückseigentümer</li> <li>- Ein Vollerwerbslandwirt massiv betroffen</li> <li>- Umfangreiche techn. Vorplanung notwendig</li> <li>- Aufwändige Erschließung: ca. 2,2 – 2,65 Mio. € Kanal / ca. 1,7 Mio. Straße</li> <li>- Schwieriger topographischer Anschluss an Bestandsstraßen</li> <li>- Geringere Einbindung ins bestehende Gebiet</li> <li>- Mitteltgute Anbindung an den ÖPNV</li> </ul> | <b>Resümee:</b> <p>Aufgrund der zusätzlichen Straße und Abwasserbauten aufwändiges und teures Baugebiet. Es erscheint aber als die am Salzert am besten umsetzbare Variante. Die aufwendige Ableitung des Kanals über die Talsohle (Vorengeleweg) ist aber auch Zukunftsinvestition für eine potentielle weitere Erweiterung.</p> <p>→ <b>Aufwändig zu erschließen, aber mittelfristig machbar.</b></p>  |

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05 2017

#### Salzert Variante Nord-Ost - Überblick

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Geringer Aufwand für Straße und Kanal: ca. 1,2 Mio. € Kanal mit Anbindung ans Vorengele/ ca. 1,6 Mio. € Straße</li> <li>✓ Stärkung der Infrastruktureinrichtungen auf dem Salzert</li> <li>✓ Erweiterung denkbar</li> <li>✓ Wenige Grundstückseigentümer</li> <li>✓ Keine Lärmschutzwand erforderlich</li> <li>✓ Topographie bewegt aber darstellbar</li> </ul>                                                                           | <b>Eckdaten:</b> <p>Größe: 5,5 ha<br/>         Whg: ca. 430<br/>         Einw.: ca. 860<br/>         Dichte: 78 Whg/ha<br/>         156 E/ha<br/>         Ankauf: 4,3 Mio. €</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nachteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche Unwägbarkeiten bzgl. Naturschutz</li> <li>- Sehr hoher Schutzstatus des Waldes (Schonwald)</li> <li>- Evtl. geschützte Arten (Hirschkafer)</li> <li>- Langwierige Planverfahren mit <u>offenem Ende</u> (LSG-Änderung)</li> <li>- Hohe Kosten für Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>- FNP-Änderung vorweg erforderlich</li> <li>- Ein Vollerwerbslandwirt massiv betroffen</li> <li>- Mitteltgute Anbindung an den ÖPNV</li> </ul> | <b>Resümee:</b> <p>Trotz verhältnismäßig einfacher technischer Rahmenbedingungen ist das Gebiet, aufgrund der Erschließungsführung durch den Wald mit massiven arten- und umweltschutzrechtlichen Hindernissen, kurzfristig nicht umsetzbar. Außerdem werden die geringen Erschließungskosten durch sehr hohe Ausgleichskosten wettgewogen.</p> <p>→ <b>Langfristig denkbar</b></p>  |

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05 2017

#### Salzert Variante Süd - Überblick

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stadt ist im Eigentum aller Flächen</li> <li>✓ Flächen sparend, weil nur geringe zusätzliche Versiegelung durch neue Erschließung</li> <li>✓ Geringe Erschließungskosten: ca. 0,7 Mio. € Kanal / ca. 0,15 Mio. € Straße</li> <li>✓ Integrierte Lage im Stadtteil</li> <li>✓ Stärkung des Salzerts in seinen Infrastruktureinrichtungen</li> <li>✓ Unmittelbare Anbindung an den ÖPNV</li> </ul> | <b>Eckdaten:</b> <p>Größe: 4,4 ha<br/>         Whg: ca. 350<br/>         Einw.: ca. 700<br/>         Dichte: 80 Whg/ha<br/>         160 E/ha<br/>         Ankauf: 0,-€</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nachteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage in Waldgebiet und LSG</li> <li>- Langwieriges LSG Änderungsverfahren mit FNP-Änderung</li> <li>- Hoher ökolog. Ausgleichsaufwand</li> <li>- Eher unattraktive Wohnlage in einer Senke</li> <li>- Verlegung Finnbahn</li> <li>- Kulturdenkmal (Grabhügelfeld)</li> </ul>                                                                                                                   | <b>Resümee:</b> <p>Trotz des hohen Verfahrensaufwands in punkto Waldumwandlung und Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet sowie der nur befriedigenden Lagegunst erscheint die Fläche auf Grund des niedrigen Flächenverbrauchs und geringen Erschließungskosten sowohl ökonomisch als auch ökologisch sehr attraktiv.</p> <p>→ <b>Gesprächsaufnahme mit dem LRA und RP, Um Zeithorizont grundsätzliche Möglichkeit und zu erfassen</b></p>  |

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05 2017

Quelle: Vorlage und Präsentation zur Gemeinderatssitzung am 12.05.2016



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert-Nord

| Salzert Variante Nord-West - Überblick                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Bisher keine großen artenschutzrechtlichen Hindernisse</li><li>✓ FNP-Änderung im Parallelverfahren machbar</li><li>✓ Topographie bewegt aber darstellbar</li><li>✓ Kein Lärmschutz erforderlich</li><li>✓ Erweiterung denkbar</li></ul>                                                                                                                                                                 | <b>Eckdaten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Größe: 6,8 ha</li><li>Whg: ca. 530</li><li>Einw: ca. 1.060</li><li>Dichte: 78 Whg/ha</li><li>155 E/ha</li><li>Ankauf: 6,6 Mio. €</li></ul>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nachteile:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einige Grundstückseigentümer</li><li>- Ein Vollerwerbslandwirt massiv betroffen</li><li>- Umfangreiche techn. Vorplanung notwendig</li><li>- Aufwändige Erschließung: ca. 2,2 – 2,65 Mio. € Kanal / ca. 1,7 Mio. Straße</li><li>- Schwieriger topographischer Anschluss an Bestandsstraßen</li><li>- Geringere Einbindung ins bestehende Gebiet</li><li>- Mittelmäßige Anbindung an den ÖPNV</li></ul> | <b>Resümee:</b> <p>Aufgrund der zusätzlichen Straße und Abwasserbauten aufwändiges und teures Baugebiet. Es erscheint aber als die am Salzert am besten umsetzbare Variante. Die aufwendige Ableitung des Kanals über die Talsohle (Vorengleisweg) ist aber auch Zukunftsinvestition für eine potentielle weitere Erweiterung.</p> <p>→ Aufwändig zu erschließen, aber mittelfristig machbar.</p>  |

| Salzert Variante Nord-Ost - Überblick                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Geringer Aufwand für Straße und Kanal: ca. 1,2 Mio. € Kanal mit Anbindung ans Vorengleis / ca. 1,6 Mio. € Straße</li><li>✓ Stärkung der Infrastruktureinrichtungen auf dem Salzert</li><li>✓ Erweiterung denkbar</li><li>✓ Wenige Grundstückseigentümer</li><li>✓ Keine Lärmschutzwand erforderlich</li><li>✓ Topographie bewegt aber darstellbar</li></ul>                                                                 | <b>Eckdaten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Größe: 5,5 ha</li><li>Whg: ca. 430</li><li>Einw: ca. 860</li><li>Dichte: 78 Whg/ha</li><li>156 E/ha</li><li>Ankauf: 4,3 Mio. €</li></ul>                                                                                                                                                                              |
| <b>Nachteile:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhebliche Unwägbarkeiten bzgl. Naturschutz</li><li>- Sehr hoher Schutzstatus des Waldes (Schonwald)</li><li>- Evtl. geschützte Arten (Hirschkäfer)</li><li>- Langwierige Planverfahren mit offenem Ende (LSG-Änderung)</li><li>- Hohe Kosten für Ausgleichsmaßnahmen</li><li>- FNP-Änderung vorweg erforderlich</li><li>- Ein Vollerwerbslandwirt massiv betroffen</li><li>- Mittelmäßige Anbindung an den ÖPNV</li></ul> | <b>Resümee:</b> <p>Trotz verhältnismäßig einfacher technischer Rahmenbedingungen ist das Gebiet, aufgrund der Erschließungsführung durch den Wald mit massiven arten- und umweltschutzrechtlichen Hindernissen, kurzfristig nicht umsetzbar. Außerdem werden die geringen Erschließungskosten durch sehr hohe Ausgleichskosten weggezogen.</p> <p>→ Langfristig denkbar</p>  |

Keine Aktivitäten in 2016  
wegen Konzentration auf  
andere Projekte

### „Angriff“ Salzert-Nord-Ost ab sofort

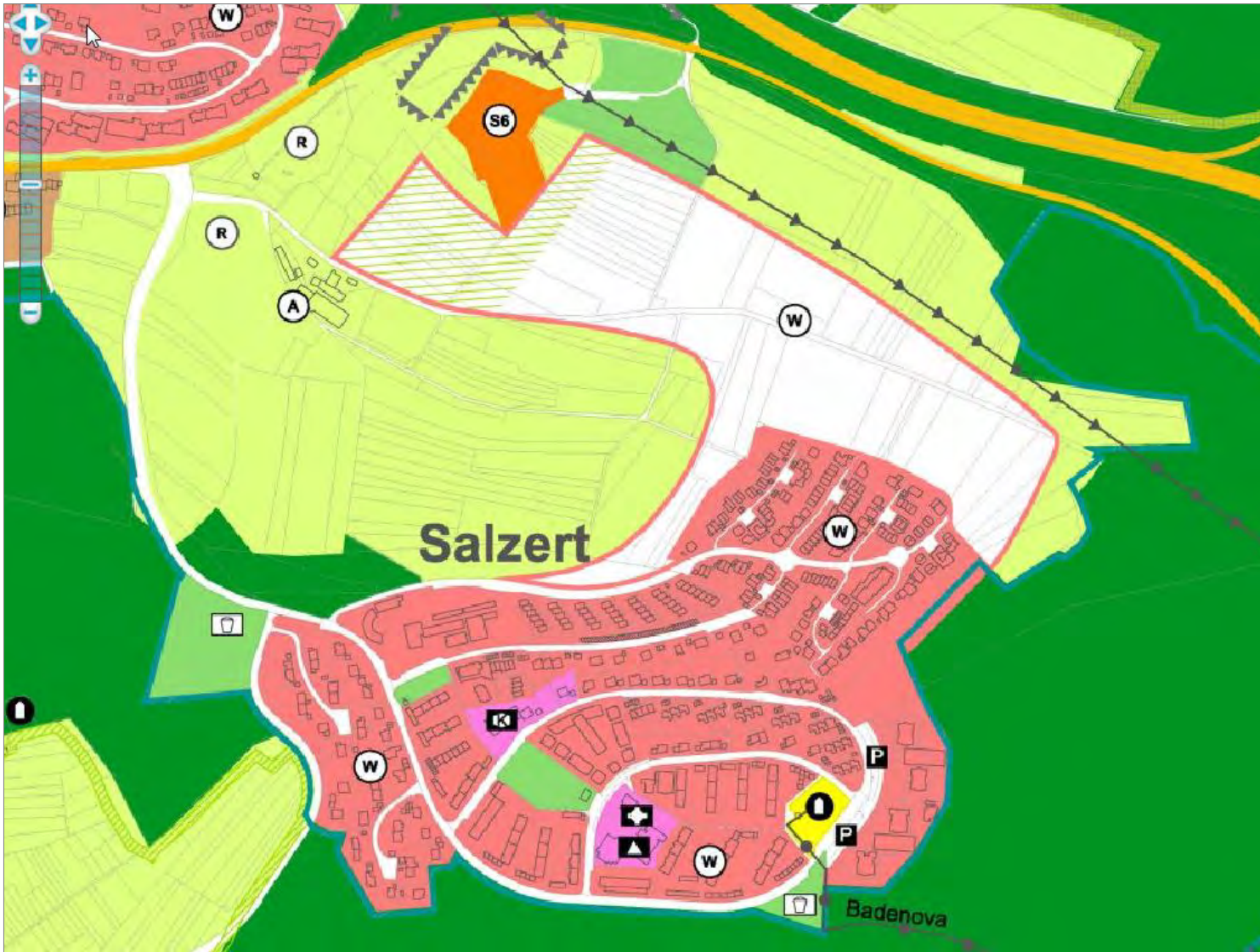
1. Rahmenplanung konkretisieren- aufbauend auf den Erkenntnissen aus 2016
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Frühjahr 2018  
Städtebaulicher Wettbewerb (Ergebnis Sommer 2018) als Grundlage für den Bebauungsplan ab Ende 2018
3. Grunderwerb vorbereiten, z.B. Vorkaufsrechtsatzung oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB – Grunderwerb ab 2018

### Ziel

Dringend notwendigen Wohnraum auf dem Salzert schaffen:

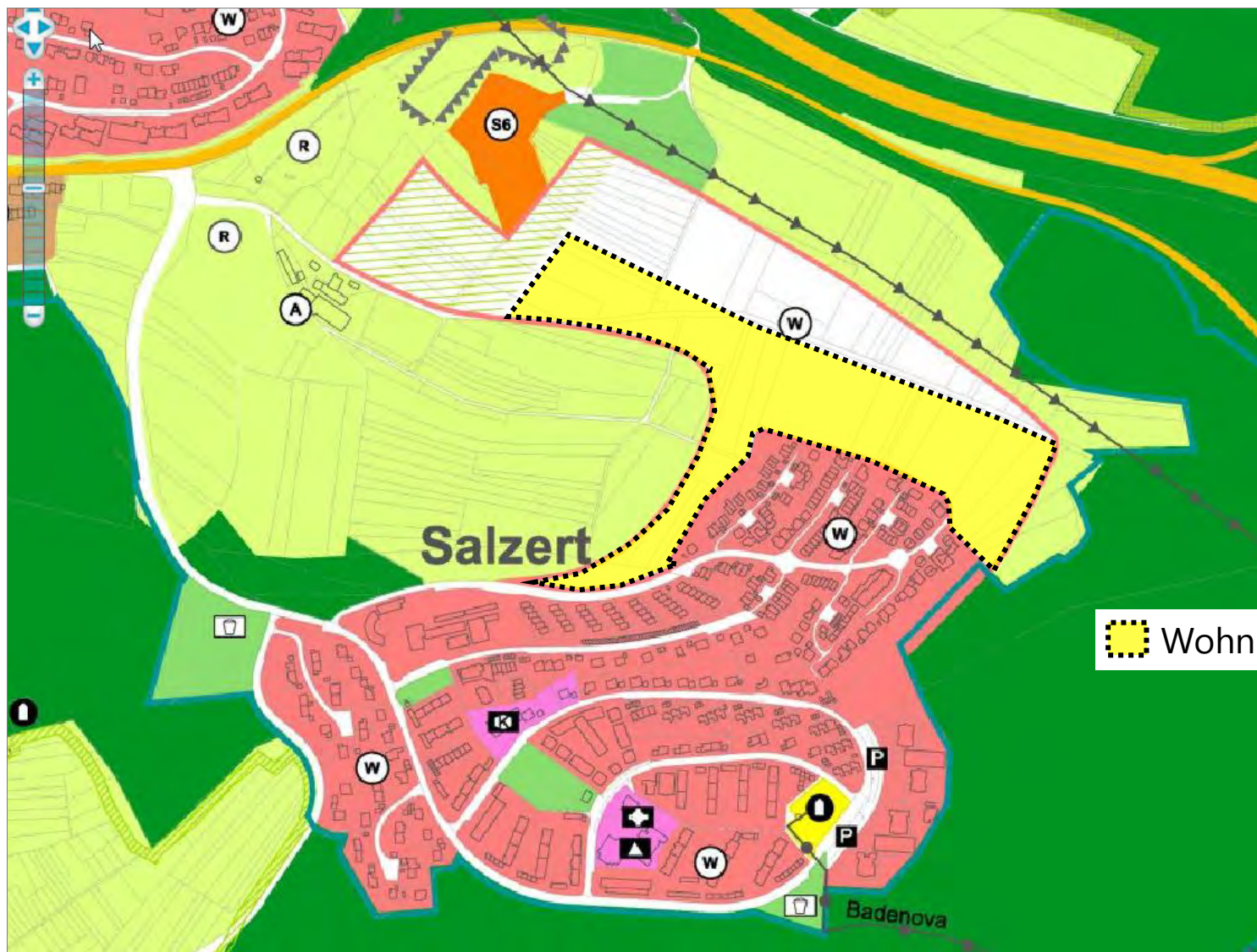
Für die Stadt und für den Salzert: Den Salzert von aktuell ~2.500 EW auf über 3.000 EW entwickeln, um vorhandene Infrastruktur langfristig zu stärken oder sogar noch auszubauen.





Lössrach





Wohnbauflächen machbar



Lörrach







„Angriff“ **Salzert-Nord** ab sofort



**Lörrach**

## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert-Süd

**Salzert Variante Süd - Überblick**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorteile:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Eckdaten:</b>                                                                                                                                                          |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Stadt ist im Eigentum aller Flächen</li><li>✓ Flächen sparen, weil nur geringe zusätzliche Versiegelung durch neue Erschließung</li><li>✓ Geringe Erschließungskosten: ca. 0,7 Mio. € Kanal / ca. 0,15 Mio. € Straße</li><li>✓ Integrierte Lage im Stadtteil</li><li>✓ Stärkung des Salzerts in seinen Infrastruktureinrichtungen</li><li>✓ Unmittelbare Anbindung an den ÖPNV</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Größe: 4,4 ha</li><li>Whg: ca. 350</li><li>Einw.: ca. 700</li><li>Dichte: 80 Whg/ha</li><li>160 E/ha</li><li>Ankauf: 0,-€</li></ul> |                                                                                   |

**Nachteile:**

- Lage in Waldgebiet und LSG
- Langwieriges LSG Änderungsverfahren mit FNP-Änderung
- Hoher ökolog. Ausgleichsaufwand
- Eher unattraktive Wohnlage in einer Senke
- Verlegung Finnbahn
- Kulturdenkmal (Grabhügelfeld)

**Resümee:**

Trotz des hohen Verfahrensaufwands in punkto Waldumwandlung und Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet sowie der nur befriedigenden Lagegunst erscheint die Fläche auf Grund des niedrigen Flächenverbrauchs und geringen Erschließungskosten sowohl ökonomisch als auch ökologisch sehr attraktiv.

→ Gesprächsaufnahme mit dem LRA und RP, Um Zeithorizont grundsätzliche Möglichkeit und zu erfassen

Wohnraumoffensive | FB 1100 | MNA | 05.2017

**Lörrach**

2016/17

Visualisierung „Planungsidee“

Gespräche mit Naturschutzverbänden ANUO sind erfolgt

„Wenn Gesamtpaket stimmt - vorstellbar.“

Gespräche mit LRA und Regierungspräsidium sind erfolgt

Bauen in Wald:

1. Alternativenprüfung
2. Waldausgleich
3. Artenschutz- und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aufhebung LSG

1. Alternativenprüfung
2. Waldausgleich
3. Artenschutz- und naturschutzrechtlicher Ausgleich

### Fazit:

Starke Idee, die den Salzert an der richtigen Stelle stärken würde.

Fläche in städtischem Eigentum!

Aber:

Wir sind abhängig von Fachbehörden, die hier keine Ausnahme (z.B. Waldumwandlung) zulassen wollen und können.

-> Aktuell nicht umsetzbar





## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert-Süd



# Stadtplan Lörrach – Lörrach plant Stadt



**Sonntag, 25. Juni 2017, 11:00 Uhr**  
**Max-Josef-Metzger-Haus, Röttelnblick 4**

Thema: «Wohnungsbau, Dichte, Mischung – neue Herausforderungen und Chancen», mit Prof. Tilman Harlander

Vortrag, Diskussion und Apéro  
 Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei.



**Lörrach**



**Lörrach**



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert

**Bürgerinfo** auf dem Salzert am **12. Juli 2017** um **19.30h** im Gemeindezentrum, Salzertstraße 60

- > Was sind die Überlegungen von Verwaltung und Politik zum Thema „Neubaugebiete“ auf dem Salzert?
- > Weitere Informationen zu den Themenbereichen Nahverkehr und Kinderbetreuung

**Die Bevölkerung ist freundlichst eingeladen!**



<https://www.google.de/search?q=l%C3%B6rrach,+erich+meyer&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKEwiX2oa5s93TAhUKEVAKHTsiCQsAQIJw&biw=1366&bih=648#imgc=RBqm8gs3OoXSWM>:

## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

### Salzert-Mitte





## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz

### Was ist aktuell noch in Bearbeitung?

#### **Nördlich Engelplatz**

1. Phase Wettbewerb in 2016

Abklärung Parkhaus 2016/17  
-> Ergebnis im Sommer 2017

2. Phase Wettbewerb in 2017

Bebauungsplan+Artenschutz  
2018/19

Baubeginn 2019/20  
80 Wohneinheiten

#### **Wohnen für Studierende im Innocelquartier**

-> für rund 100 Studierende  
Gespräche mit  
Studierendenwerk  
+Wettbewerbsofferte

Wettbewerb+Ergebnis in 2017

Bebauungsplananpassung in  
2018/19

Baubeginn in 2019/2020

#### **Kanderer Strasse**

Bebauungsplananpassung in 2017

Baubeginn in 2018

14 Wohneinheiten

#### **Am Soormattbach**

Klagen im Jahre 2015/2016 gegen  
den Bebauungsplan und die  
Umlegung

23 Ein- und Doppelhäuser  
vorgesehen

Umsetzungszeitpunkt nach  
Behandlung der Klagen

#### **Lingertrain**

Bebauungsplan in 2017

12 Wohneinheiten

Baubeginn in 2018

#### **TC Lörrach**

Stadteigene Flächen

ca. 80 Wohneinheiten

Wettbewerb und

Bebauungsplan ab 2020

FNP-Änderung

Rückbau, Erschließung und

Bebauung ab 2023

Neuer Standort Tennis ->

Neumatt-Brunnwasser

#### **Zollquartier Lörrach- Riehen**

Ideenwettbewerb in 2016

Fördergeldzusage über 5,29  
Mio.€

in 2017 – Umsetzung auf 5  
Jahre – Auch Wohnraum

## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz

### Was ist aktuell noch in Bearbeitung?

#### Nördlich Engelplatz

1. Phase Wettbewerb in 2016  
Abklärung Parkhaus 2016/17  
-> Ergebnis im Sommer 2017
2. Phase Wettbewerb in 2017  
Bebauungsplan+Artenschutz  
2018/19  
Baubeginn 2019/20  
80 Wohneinheiten

#### Wohnen für Studierende

- im Innocelquartier  
-> für rund 100 Studierende  
Gespräche mit  
Studierendenwerk  
+Wettbewerbsofferte  
Wettbewerb+Ergebnis in 2017  
Bebauungsplananpassung in  
2018/19  
Baubeginn in 2019/2020

#### Kanderer Strasse

- Bebauungsplananpassung in 2017  
Baubeginn in 2018  
14 Wohneinheiten

#### Am Soormattbach

- Inkl. Lerchengrund | Lerchenhof | Tumringen-Nord | Mättle-Areal | Riesgässchen  
Umsetzung und  
Bebauung ab 2023  
Neuer Standort Tennis ->  
Neumatt-Brunnwasser

- Umsetzungszeitpunkt nach  
Behandlung der Klagen

#### Lingertrain

- Bebauungsplan in 2017  
12 Wohneinheiten  
Baubeginn in 2018

#### TC Lörrach

- Stadteigene Flächen  
ca. 80 Wohneinheiten  
Wettbewerb

#### Zollquartier Lörrach- Riehen

- Ideenwettbewerb in 2016  
Fördergeldzusage über 5,29  
Mio.€  
in 2017 – Umsetzung auf 5  
Jahre – Auch Wohnraum

Detaillierte Informationen dazu im Hauptausschuss  
Inkl. Lerchengrund | Lerchenhof | Tumringen-Nord | Mättle-Areal | Riesgässchen  
Umsetzung und  
Bebauung ab 2023  
Neuer Standort Tennis ->  
Neumatt-Brunnwasser



## 2. Was geschah im Jahr 2016/17? „Wohnraum schaffen“ – Bilanz Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte?

**Fazit** Was geschah im Jahr 2016/17? | „Wohnraum schaffen“ - Bilanz

- Was haben wir alles geschafft?
- Wo stehen die „großen“ Wohnraum-Projekte
- > Belist, Weberei Conrad, Postareal, Bühl III und Salzert?
- Was ist aktuell darüber hinaus in Bearbeitung?

### ▪ **Unsere Arbeitskraft geht in die „großen“ Projekte!**

- > Beim **Belist** und **Weberei Conrad** wurden die großen Meilensteine erreicht!
- Beim **Postareal** ist klar, was von wem bis wann zu machen ist, damit in 2018 gebaut werden kann.
- Beim **Bühl III** wurden die Grundsteine im Grunderwerb gelegt und die Planungen starten in 2017/2018, damit ab 2020 erschlossen und gebaut werden kann.
- Die Realisierungschance der sehr guten **Salzert-Süd**-Idee wurde abgeklärt. ☹  
Mit dem neuen Stadtplaner im Fachbereich Stadtentwicklung + Stadtplanung wird ab sofort die **Salzert-Nord-Ost**-Variante mit voller Kraft bearbeitet, um Ende 2017/ Anfang 2018 in den Grunderwerb und die Planungen einsteigen zu können.
- „Nebenbei“ sind weitere Wohnbauprojekte in Bearbeitung, über welche wir in einer nächsten Hauptausschusssitzung berichten werden.

### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es?



Quelle: [https://www.google.de/search?q=l%C3%B6rrach+luftbild&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwie9aPgqJzTAhVEkCwKHXRdB2oQ\\_AUIBigB&biw=1366&bih=648#imgrc=zPscJk3tY8X\\_9M::](https://www.google.de/search?q=l%C3%B6rrach+luftbild&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwie9aPgqJzTAhVEkCwKHXRdB2oQ_AUIBigB&biw=1366&bih=648#imgrc=zPscJk3tY8X_9M::)

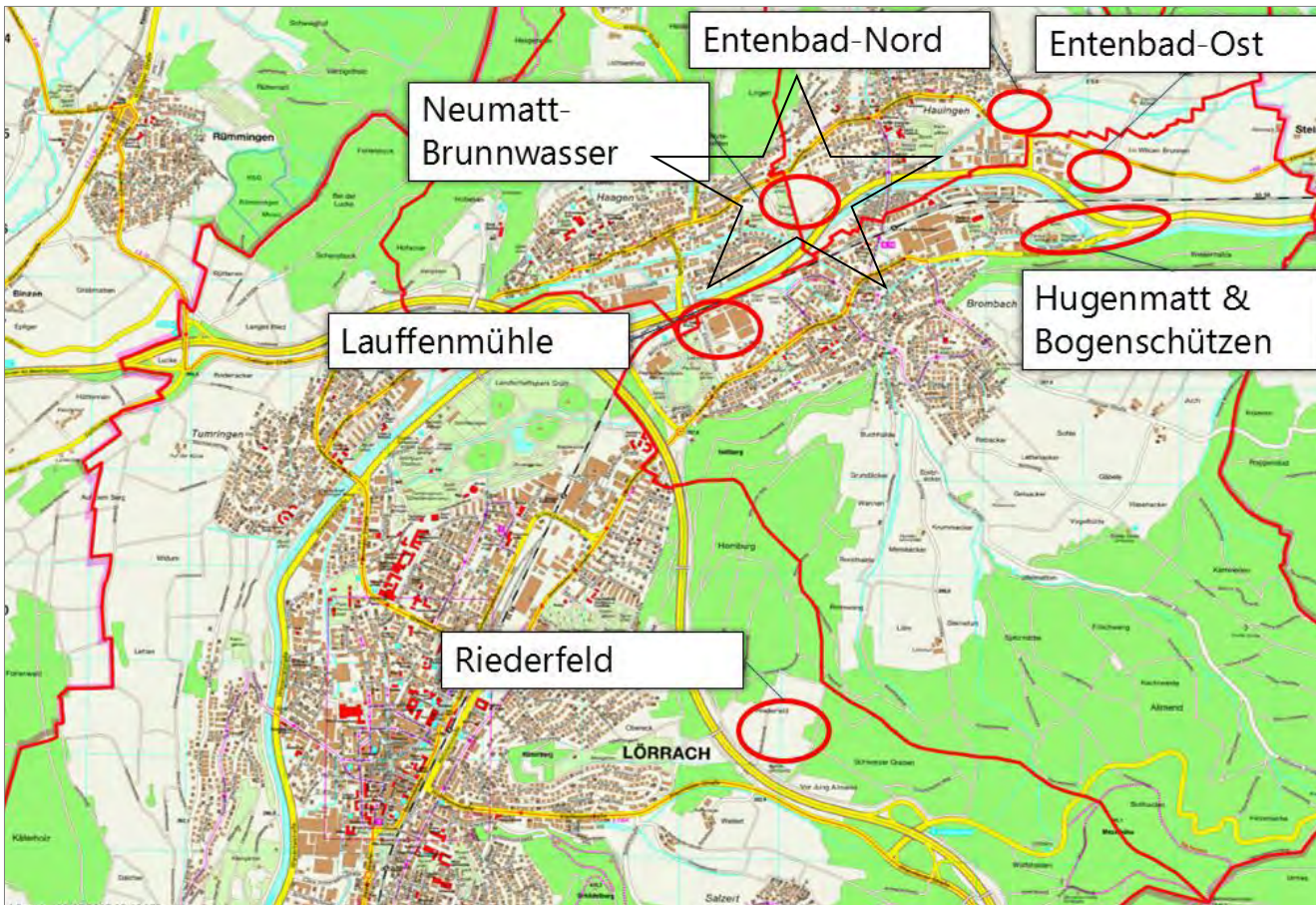




### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es?

#### Neumatt-Brunnwasser

...eine Fläche, die durch die Zentralkliniksdebatte in ein neues Licht rückte und auf Grund ihrer Lage in der Nähe zum neuen Zentralklinikum prädestiniert erscheint, neben der Grün- und Sportnutzung auch Wohnen zu planen.





### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es?

Neumatt-Brunnwasser mit aktueller Zielvorgabe...





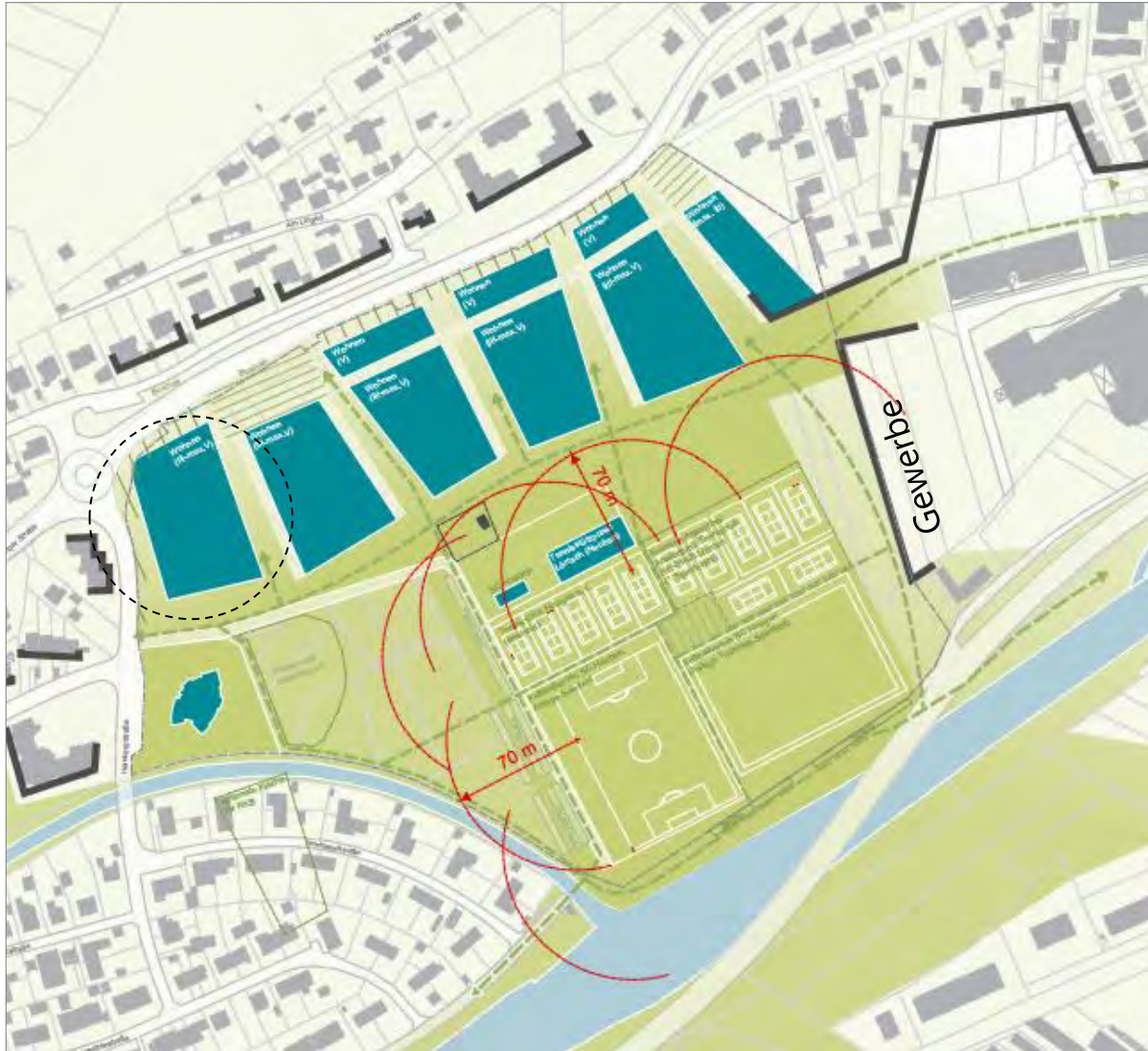
### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es?

Neumatt-Brunnwasser mit **neuer** Zielvorgaben-Idee...





### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es? Wohnraumarrondierung



- Rund 150-300 WE
- 10 Plätze Tennis
- 2 Plätze Fußball
- 2 Vereinsheime
- Temporäre AU? ○
- Artenschutz
- Quellwasserleitung
- Regenklärbecken
- Überwiegend in städt. Eigentum
- Nachzahlungsverpflichtung Kauf in durch die Stadt für Sport- und Freizeitflächen
- Aktive Kommunikation mit Alteigentümern vorgesehen

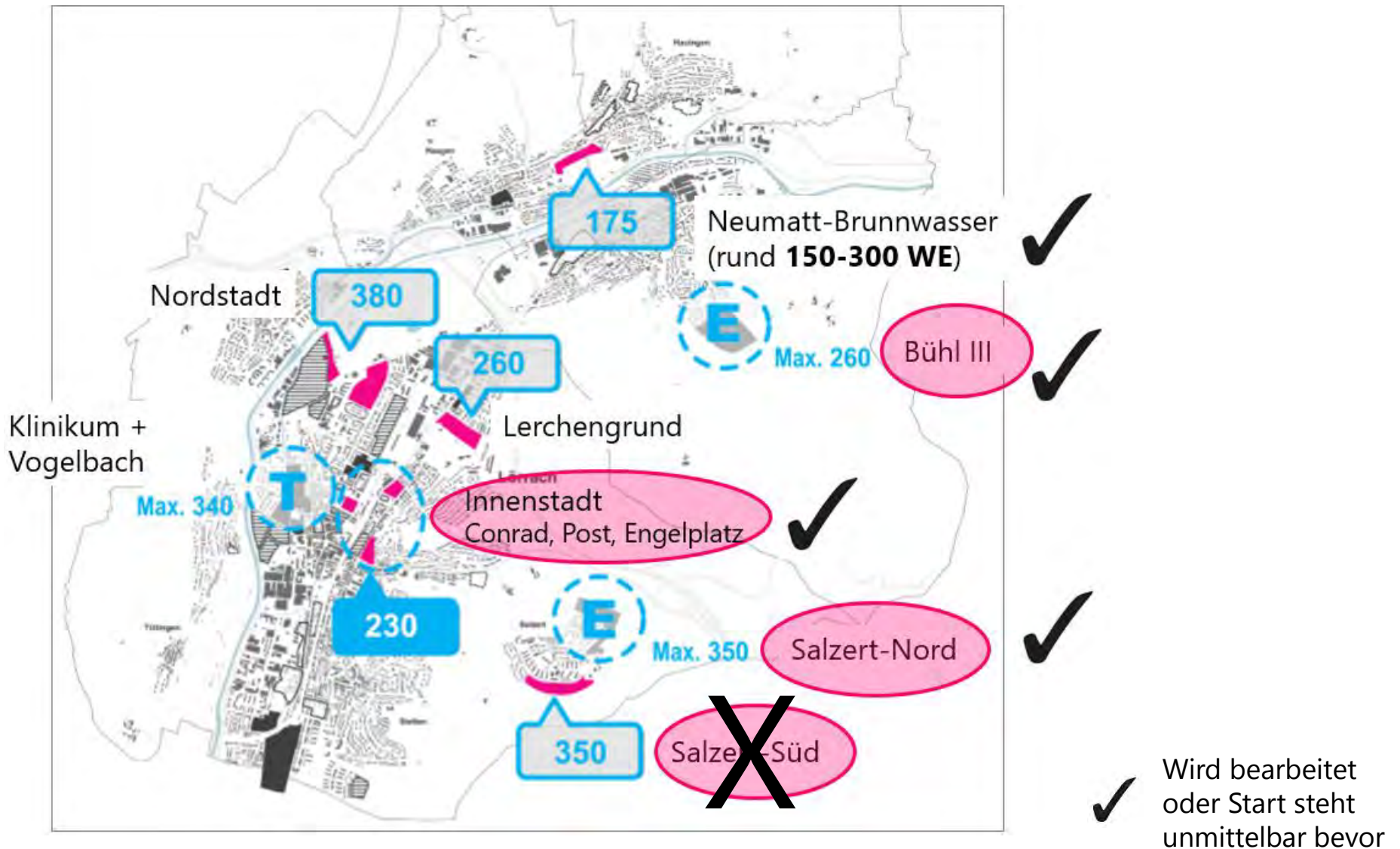


### 3. Welche **neuen Ideen** gibt es? Mögliche Erschließung



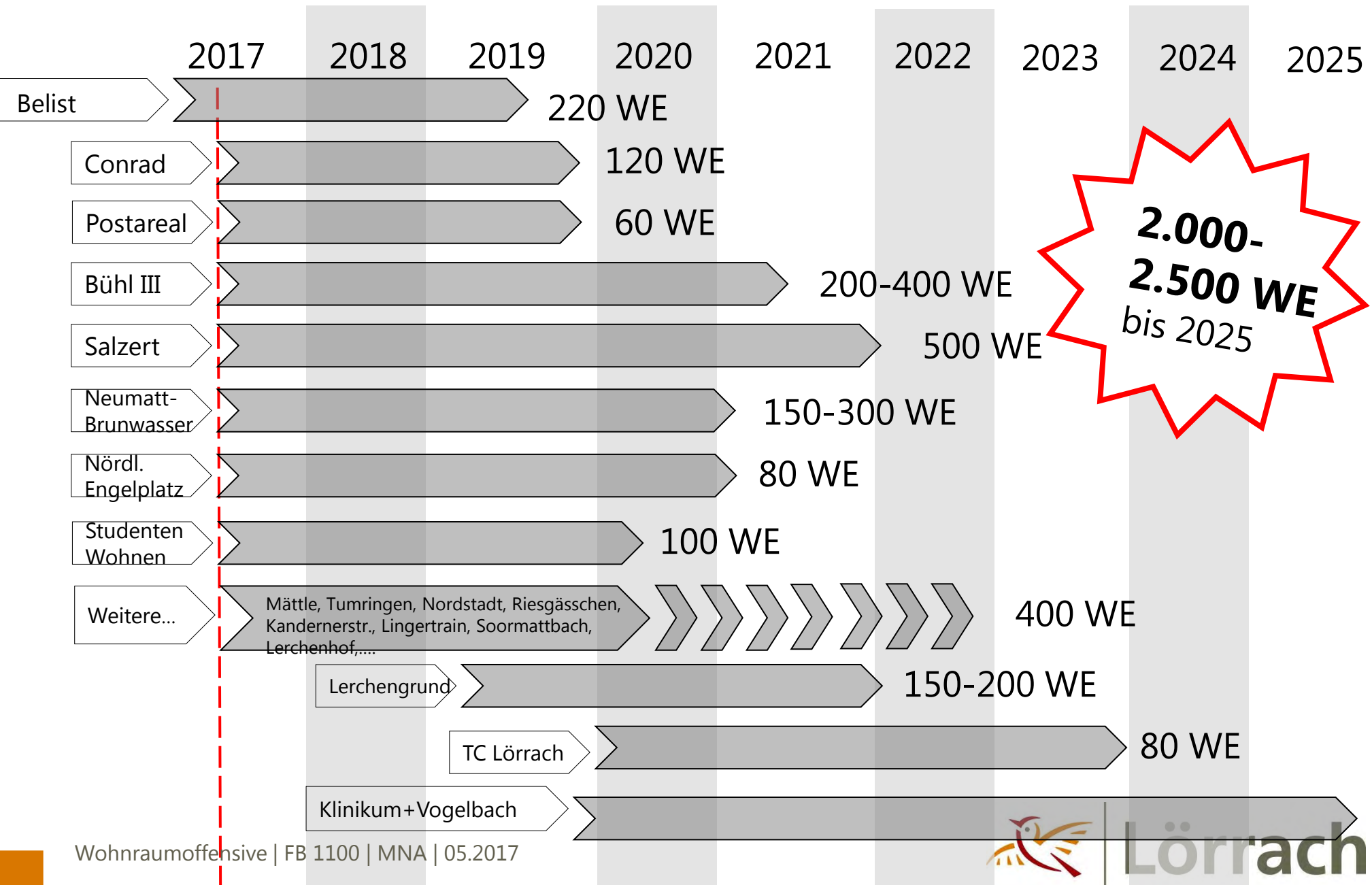
## 4. Umgang mit **Potentialmodell**

-> konkrete Maßnahmen und Zeitplan





# Wohnbauoffensive Lörrach 2025



## 5. **Fazit** zur Wohnraumoffensive im Kontext zum Potentialmodell

- „Es besteht hoher Handlungsbedarf im zuletzt vernachlässigtem Wohnraumsegment.“  
(Zitat aus Potentialmodell)
- Es ist ein **Kraftakt**, das Ziel von 2.500 Wohneinheiten in den kommenden Jahren zu schaffen
- Die AG Neubaugebiete ist ein **starkes Team**!
- Unsere Arbeitskraft ging/geht vor allem in die **„großen“ Projekte**!
- Wir sind gut unterwegs und haben in den vergangenen Monaten viel geschafft:  
Zentralklinikum | Belist | Conrad | Postareal | Bühl III
- Es gibt gute **neue Ideen!** -> Neumatt-Brunnwasser
- **Weiterhin klare Prioritäten setzen** und den Plan zur „Wohnraumoffensive Lörrach 2025“ konsequent verfolgen
- **Aktive Grundstückspolitik betreiben** - nicht nur für Bauland, sondern auch für Ausgleichsflächen, Waldersatzflächen etc. sowie Satzungen, z.B. über Vorkaufsrecht, erlassen
- Umplanen, wenn Grunderwerb nicht glückt. **Grundbesitz ist der Schlüssel zum zügigen Erfolg!**
- In **Alternativen** und visionär denken
- **So schaffen wir 2.000-2.500 WE bis 2025** (ohne Salzert-Süd)





## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen der Verwaltung zum Themenbereich "Wohnraum schaffen"/ "Wohnraumoffensive 2025" Kenntnis und bestätigt die gesetzten Prioritäten.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem eingeschlagenen Weg weiter voran zu schreiten und einmal im Jahr über den Sachstand „Wohnraumoffensive 2025“ zu berichten.

