

Stadt Mühlacker  
Gebietsbezogenes integriertes  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

**Ortskern II Lienzingen**





# Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Mühlacker

## **Ortskern II Lienzingen**

Auftraggeber

Stadt Mühlacker  
Herr Oberbürgermeister Frank Schneider  
Kelterplatz 7  
75417 Mühlacker  
Tel. +49 7041 876-10

Verfasser

**LB $\equiv$ BW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe  
Tel. +49 721 35454-0  
Fax +49 721 35454-210  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Bearbeitung:

Katharina Lieser  
Sabine Morar  
Daniela Konzi

Karlsruhe, 02.09.2022/22.09.2023



## Inhalt

1	Ausgangslage.....	1
2	Zusammenfassung der Ergebnisse des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK).....	2
3	Angestrebte Entwicklung im zukünftigen Sanierungsgebiet Ortskern II Lienzingen.....	4
4	Das Untersuchungsgebiet.....	7
	4.1 Vorbemerkungen.....	7
	4.2 Strukturelle Ausgangslage und übergeordnete Planung.....	8
	4.3 Demografische Ausgangslage.....	14
	4.4 Städtebauliche Sanierung in Mühlacker.....	16
5	Bestandserhebung und Bestandsanalyse.....	21
	5.1 Ortsbild und Denkmalschutz.....	21
	5.2 Gebäudenutzung.....	24
	5.3 Gebäudezustand.....	26
	5.4 Städtebauliche Missstände.....	29
	5.5 Bürgerbeteiligung.....	36
6	Ziele der städtebaulichen Erneuerung.....	40
7	Städtebauliche Neuordnung.....	42
	7.1 Neuordnungskonzept.....	42
	7.2 Maßnahmenplan.....	44
8	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	46
	Anhang.....	48
	Literatur / Materialien	

## Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Luftbild .....	5
Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte .....	9
Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte .....	10
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Lienzingen .....	13
Abbildung 5: Bauleitplanungen rund um das Untersuchungsgebiet .....	14
Abbildung 6: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes Ortskern Lienzingen .....	19
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet .....	19
Abbildung 8: Abgrenzungsplan der Etterdorfsatzung .....	23
Abbildung 9: Plan zur Gebäudenutzung .....	25
Abbildung 10: Plan zum Gebäudezustand .....	28
Abbildung 11: Hauptgebäude mit mangelhaftem Zustand, unzureichende Barrierefreiheit an Bushaltestelle .....	30
Abbildung 12: Leerstehende EG-Zone und mangelhafter Zustand des Gebäudes .....	30
Abbildung 13: Ungestaltete Gehwegbereiche in der Friedenstraße, mangelhafte Querungsmöglichkeiten ..	31
Abbildung 14: Mangelhafter Zustand ortsbildprägender Gebäude .....	31
Abbildung 15: Gestaltungsmängel auf privaten Flächen mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild .....	32
Abbildung 16: Flächenpotentiale der Innenentwicklung hinter der Festhalle .....	32
Abbildung 17: Flächenpotentiale mit unzureichendem Nutzungsgrad entlang des Bachwegs .....	33
Abbildung 18: Mangelhafte Befestigung des Feuergäßle in Richtung der Hausgärten .....	33
Abbildung 19: Ortsbildprägende Nebengebäude mit großem Bauvolumen .....	34
Abbildung 20: Denkmalgeschütztes Gebäude in mangelhaftem (energetischen) Zustand .....	34
Abbildung 21: Städtebauliche Mängel und Konflikte .....	35
Abbildung 22: Vorher-Nachher Impressionen von der städtebaulichen Erneuerung in Lienzingen .....	38
Abbildung 23: Zeitungsbericht über Bürgerveranstaltung .....	39
Abbildung 24: Neuordnungskonzept .....	43
Abbildung 25: Maßnahmenplan .....	45

## Tabellen

Tabelle 1: Einwohner .....	15
Tabelle 2: Nationalität .....	15
Tabelle 3: Altersstruktur der Einwohner in Mühlacker .....	16
Tabelle 4: Sanierungsgebiete in Mühlacker in Daten und Fakten .....	17
Tabelle 5: Erhebung Gebäudenutzungen (geplantes Sanierungsgebiet) .....	24
Tabelle 6: Erhebung Gebäudezustand (geplantes Sanierungsgebiet) .....	27
Tabelle 7: Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung, des öffentlichen Raums und der Dorfgemeinschaft in Lienzingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung .....	37

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das "generische Maskulinum" verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen alle Geschlechter, die damit gleichberechtigt angesprochen sind.*

## 1 Ausgangslage

Die Stadt Mühlacker liegt im Landkreis Enzkreis im nord-westlichen Teil Baden-Württembergs auf einer Fläche von 54 km<sup>2</sup>. Es leben 26.137 Menschen in der Stadt (Stand 2021, StaLa BW), die sich in sechs Ortsteile gliedert. Die Kernstadt Mühlacker inkl. dem Teilort Dürrmenz wird ergänzt durch die Ortsteile Enzberg, Großglattbach, Lienzingen, Lomersheim und Mühlhausen.

### Räumliche und strukturelle Einbettung

Die Stadt Mühlacker ist Teil der Region Nordschwarzwald. Das Oberzentrum Pforzheim liegt etwa 12 Kilometer in südwestlicher Richtung, das Oberzentrum Karlsruhe ist etwa 30 Kilometer westlich gelegen. Auch die Mittelzentren Vaihingen (Enz) und Bretten liegen in guter Erreichbarkeit. Mühlacker selbst hat ebenfalls die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, liegt in der Raumkategorie des Verdichtungsraums und darüber hinaus im Achsenkreuz der Landesentwicklungsachsen Bruchsal – Bretten – Mühlacker und Karlsruhe – Pforzheim – Mühlacker – Vaihingen (Enz). Direkt an die Stadtgrenzen gliedern sich folgende Städte und Gemeinden von Osten beginnend im Uhrzeigersinn an: Vaihingen (Enz), Eberdingen (beide Landkreis Ludwigsburg), Wiernsheim, Niefern-Öschelbronn, Kieselbronn, Öttsch, Ötisheim, Maulbronn und Illingen (alle Enzkreis).

Auf der Gemarkung treffen drei Naturräume aufeinander: von Norden das Strombergvorland, von Westen der Kraichgau und von Süden das Neckarbecken. Die Enz durchzieht das Gemarkungsgebiet in weiten Talschlingen und prägt dadurch das landschaftliche Erscheinungsbild der Stadt maßgeblich. Verkehrlich ist Mühlacker über die Bundesstraßen B 10 und B 35 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt ist außerdem ein Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn und verfügt dadurch über eine Vielzahl von Verbindungen im schienengebundenen Nah- und Fernverkehr.

Mühlacker verfügt über vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote in Form von verschiedenen Arten der Kinderbetreuung und allen gängigen Schulformen. Auch für Senioren sind Unterbringungs- und Betreuungsmöglichkeiten vorhanden.

### Zielsetzungen und Ausblick

Unter Würdigung dieser Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Mühlacker zum Ziel gesetzt, sich der dynamischen Entwicklung ihrer Bevölkerung, der Bereitstellung notwendiger Versorgungsstrukturen und der Attraktivitätssteigerung der Stadt (weiterhin) anzunehmen. Die weiterführende Erneuerung des historischen Ortskerns in Lienzingen mit der Entwicklung des Betreuungsangebotes für Kinder und der Bereitstellung von Gesundheitseinrichtungen und diversifiziertem, altersgerechtem Wohnraum wird einen städtebaulichen und funktionalen Entwicklungsschub auslösen.

Seit einigen Jahren erwartet der Fördergeber, das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, für die Programme der städtebaulichen Erneuerung die Ableitung eines „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) aus dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (GEK). Durch die gesamtstädtische Betrachtung wird die Stadt Mühlacker in die Lage versetzt, alle für die Antragstellung notwendigen Themenfelder in einen übergeordneten Rahmen zu setzen und die Ziele für das zukünftige Sanierungsgebiet hiervon abzuleiten. Dieses GEK wurde im Jahr 2015 durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH angefertigt und baut auf den Ergebnissen des Stadtentwicklungsplans STEP 2020 auf. In dem vorliegenden ISEK wird der Fokus konkret auf das geplante städtebauliche Erneuerungsgebiet gelegt. Auf Basis der Bestandsanalyse und somit der Kenntnis über vorhandene räumlich-gestalterische, strukturelle und funktionale Mängel und Missstände werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet. Daraus werden ein Entwurfskonzept zur Neuordnung und ein resultierender Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets entwickelt. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung im Rahmen eines Programms der städtebaulichen Erneuerung.

## **2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK)**

Mit dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (GEK) soll für die Stadt eine Entwicklungsstrategie bereitgestellt werden, die die kommunalen Aufgabenbereiche wie beispielsweise Wohnen, Wirtschaft, Kultur/Soziales und Mobilität anvisiert, um Entwicklungschancen zu nutzen, sich im regionalen Umfeld zu profilieren und eine attraktive Umgebung für ihre Einwohner zu schaffen.

Im Folgenden werden auszugsweise Entwicklungsziele und Leitprojekte zu den jeweiligen Kategorien regionale Einbindung, Demographie, Innenentwicklung und Wohnen, Soziales, Freizeit/Kultur und Tourismus, Wirtschaft und technische Infrastruktur, Mobilität und Energie und Klimaschutz aus dem GEK dargestellt.

Die Stadt Mühlacker gehört zum Landkreis Enzkreis und ist mit etwa 26.000 Einwohnern dessen größte Stadt. Sie ist Teil der Region Nordschwarzwald, gehört zur Raumkategorie des Verdichtungsraums und besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Sie liegt an den Landesentwicklungsachsen Bruchsal – Bretten – Mühlacker und Karlsruhe – Pforzheim – Mühlacker – Vaihingen (Enz). Die Kernstadt Mühlacker wurde, damals noch als Weiler, im Jahre 1292 erstmals urkundlich erwähnt und im Jahre 1930 zur Stadt erhoben. Im Zuge der Verwaltungs- und Gebietsreform wurden ab 1971 neben den Gemeinden

Lomersheim, Enzberg, Mühlhausen und Großglattbach auch der heutige Ortsteil Lienzingen in die große Kreisstadt Mühlacker inklusive des Teilortes Dürrmenz eingemeindet.

Verkehrlich ist die Stadt Mühlacker über die Bundesstraßen B 10 und B 35 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 10 führt dabei direkt durch die Kernstadt Mühlacker, während die B 35 am südlichen Ortsrand des Ortsteils Lienzingen entlangführt. Mühlacker ist ein Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn und liegt an der Bahnlinie Karlsruhe-Stuttgart, sowohl der Nah- als auch der Fernverkehr halten in der Stadt. Es bestehen außerdem verschiedene innerstädtische Busverbindungen zur Erschließung der Ortsteile. Durch die gute verkehrliche Anbindung – verbunden mit der regionalen Einbettung zwischen den leistungsfähigen Wirtschaftsräumen Stuttgart und Karlsruhe – bietet die Stadt außerdem attraktive Standortbedingungen für Wirtschaftsunternehmen.

Die Stadt ist durch seine Lage zwischen dem Naturpark Stromberg sowie den Landschaften Kraichgau und Heckengäu umgeben von einer attraktiven Kulturlandschaft, die zum Wandern und Radfahren einlädt. Weitere Freizeit- und Kulturangebote sind das Gelände der Gartenschau Enzgärten von 2015, Kanufahrten auf der Enz, die städtischen Hallen- und Freibäder sowie verschiedene Stadt- und Straßenfeste.

Mühlacker verfügt über vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote. Neben verschiedenen Arten der Kinderbetreuung finden sich alle gängigen Schulformen in der Stadt – von mehreren Grundschulen in den Ortsteilen über weiterführende Schulen in Form von Werkrealschule, Realschule, Gymnasium und Gemeinschaftsschule bis hin zu Berufsschulen. Auch Senioren profitieren von einem breiten Angebot, das aus einem Seniorenzentrum, Mehrgenerationenwohnen, Nachbarschaftshilfen, Treffpunkten und anderen Pflegeangeboten besteht.

Folgende räumliche Grundsätze wurden im Rahmen des GEK entwickelt, die bei der künftigen Stadtentwicklung angestrebt werden sollen:

1. Erhalten und Stärken der **unterschiedlichen Strukturen und räumlichen Ordnungen** der Stadt Mühlacker.
2. Der **Innenentwicklung** wird Priorität vor der Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich eingeräumt.
3. **Bewahren des Charakters** von Mühlacker als grüne Stadt mit Wäldern, Bergen und Tälern, Flussauen, Erholungsflächen und einem funktionsfähigen Naturhaushalt.
4. Entwickeln des **Hauptzentrums** in der Innenstadt. Die **Versorgungseinheiten der Stadtteile** sollen erhalten und unterstützt werden.
5. Das Mittelzentrum muss als **moderner Arbeitsstandort** Schwerpunkte der Dienstleistung und eine moderne Produktion weiterhin ausbauen. Die **Stärkung der Wirtschaft** soll durch eine ausreichende Flächenvorsorge unterstützt werden.
6. Weiterentwickeln des Wohnstandortes für **differenzierte Wohnbedürfnisse**.

7. Erhalt und Verbesserung der **sozialen Infrastruktur**.
8. **Um- und Ausbau des Verkehrsnetzes** für einen stadt-, umwelt-, sozialverträglichen und leistungsfähigen Verkehr.
9. Betonen unterschiedlicher Entwicklungsphasen.
10. Stärken der Stadtentwicklung durch offenen Prozess der **Bürgerbeteiligung**.
11. Berücksichtigen der Belange der **Landwirtschaft**.

### **3 Angestrebte Entwicklung im zukünftigen Sanierungsgebiet Ortskern II Lienzingen**

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche „Ortskern II Lienzingen“ mit einer Größe von ca. 10,3 ha. In diesem Gebiet sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um die Attraktivität Lienzingens als Wohnstandort nachhaltig und qualitativ zu verbessern. Auch die Zukunft der Betreuungsstrukturen steht im Fokus der städtebaulichen Erneuerung.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Friedenstraße und die Knittlinger Straße, sowie die umliegenden Wohngebiete des Ortskerns. Es wird im Wesentlichen begrenzt durch den Scherbentalbach im Osten, über den Sportplatz und die Kindergärten bis zur Kreuzung Neuwiesenstraße/Brühlstraße und dem Bachweg im Süden. Im Westen orientiert sich das Untersuchungsgebiet entlang der Abgrenzung des Etterdorfs.



Im Mittelpunkt der städtebaulichen Aufwertung stehen:

- **Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit Privateigentümern sowie bauliche Maßnahmen an kommunalen Gebäuden
- **Neuordnung von Grundstücken und Grundstückszuschnitten** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch den Abschluss von Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit Privateigentümern sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken
- **Optische Aufwertung und Gestaltung der historischen Ortsanlage** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Schaffung von ökologisch wertvollen öffentlichen Grünflächen und vernetzten Grünstrukturen, sowie Aufwertung der Aufenthaltsfunktion durch Begrünung, Möblierung, Anpassungen an den Klimawandel etc.
- **Weiterentwicklung des Areals rund um Sportplatz und Kindergärten** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch Freilegung und/oder Umnutzung des Gebäudebestandes für Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und neuer Wohnformen, Neuorganisation von Flächen für Freizeitaktivitäten, von Flächen für Fuß- und Radverkehr, sowie des ruhenden Verkehrs
- **Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Friedenstraße** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, punktuelle Neuorganisation des (kurzzeitigen) Stellplatzangebotes, Schaffung straßenbegleitender Grünstrukturen, Querungsmöglichkeiten und barrierefreier Bushaltestellen
- **Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen** | Umsetzung im Rahmen der Sanierung durch Unterstützung privater Eigentümer bei der energetischen Erneuerung ihrer Gebäude, Schaffung von mikroklimatischen Kühlungsflächen und Verschattungselementen, Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energieformen

## **4 Das Untersuchungsgebiet**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die Untersuchungen im Rahmen des „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) umfassen die Ermittlung der im Untersuchungsgebiet „Ortskern II Lienzingen“ in Mühlacker vorhandenen räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung im Rahmen eines Programms der städtebaulichen Erneuerung.

#### **Aufnahme und Analyse des Bestands**

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Die städtebaulichen Missstände, Konflikte, aber auch Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

#### **Städtebauliche Missstände**

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

##### **Substanzschwächen**

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

##### **Funktionsschwächen**

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

#### **Neuordnungskonzept**

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Neuordnungskonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

### **Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht**

In einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Vorbereitung und Umsetzung des Neuordnungskonzepts aufgezeigt. Sie dient als Grundlage für weitere Vorbereitungen sowie die Beantragung von Fördermitteln.

### **Antragstellung Förderprogramm**

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und ein formaler Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

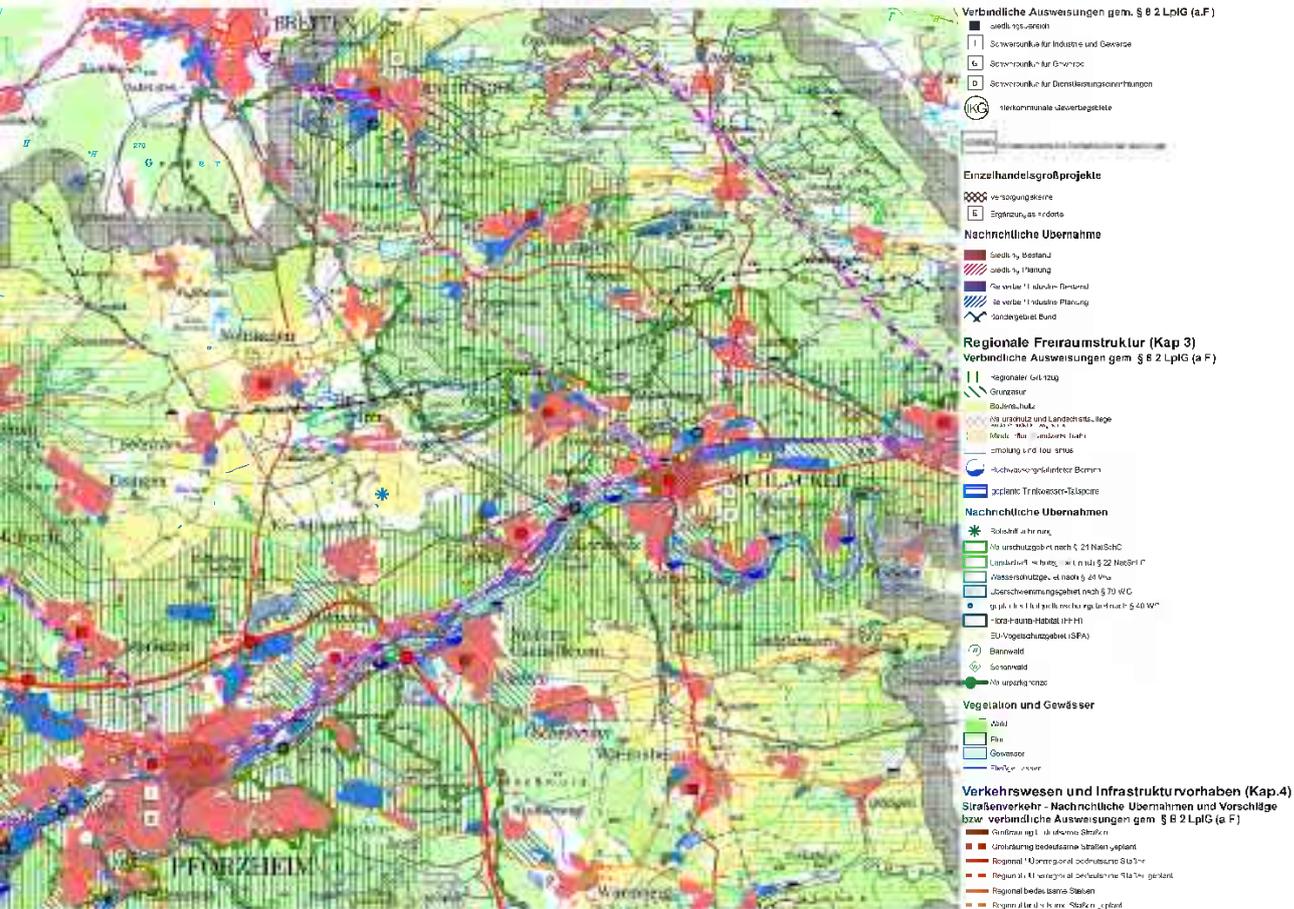
## **4.2 Strukturelle Ausgangslage und übergeordnete Planung**

In der Stadt Mühlacker leben derzeit 26.137 Einwohner auf einer Fläche von etwa 5.432 ha, sie ist damit die bevölkerungsreichste Stadt des Enzkreises. Neben der Kernstadt Mühlacker mit 15.291 Einwohnern und damit dem bevölkerungsreichsten Ortsteil gehören fünf weitere Ortsteile zum Stadtgebiet: Enzberg (4.028 Einwohner), Großglattbach (1.286 Einwohner), Lienzingen (2.065 Einwohner), Lomersheim (2.856 Einwohner) sowie Mühlhausen (1.002 Einwohner). Lienzingen wurde am 05.07.1975 eingemeindet. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sagt der Stadt ein leichtes Bevölkerungswachstum voraus – bis zum Jahre 2040 wird eine Einwohnerzahl von 26.963 prognostiziert (mit Wanderungen).

Die Stadt ist Teil der Region Nordschwarzwald, gehört laut Regionalplan zur Raumkategorie des Verdichtungsraums und besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Sie liegt an den Landesentwicklungachsen Bruchsal – Bretten – Mühlacker und Karlsruhe – Pforzheim – Mühlacker – Vaihingen (Enz). Die genannten regionalplanerischen Einordnungen werden auch mit Blick auf die Strukturkarte deutlich.



Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte



Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald (Legende: Auszug)

Die Raumnutzungskarte gibt kartografisch Auskunft über die regionalen Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie über Verkehrs- und Infrastrukturvorhaben. Die Kernstadt von Mühlacker stellt dabei einen Versorgungskern dar, in allen Ortsteilen sind außerdem Siedlungsgebiete in rot und Gewerbeflächen in blau dargestellt.

Um die Stadt und zwischen den Ortsteilen finden sich großflächige Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Ausweisungen des Bodenschutzes, die durch regionale Grünzüge und vereinzelt Grünzäsuren ergänzt werden. Entlang der Enz sind Überschwemmungsgebiete und hochwassergefährdete Bereiche gekennzeichnet.

### Verkehr in und um Lienzingen

Die Bundesstraße B 35 führt den Hauptverkehr an Lienzingen vorbei. Nennenswerte Verkehrsbelastungen sind daher nur in der Friedenstraße und Zaisersweiher Straße (L 1134) vorhanden, die als Verbindungsstraßen zwischen der Kernstadt und Lienzingen sowie den weiter nördlich liegenden Orten Zaisersweiher und Diefenbach dienen. Die Knittlinger Straße (K 4512) hat als ehemalige Hauptstraße von Lienzingen eine übergeordnete Erschließungsfunktion. Die übrigen Nebenstraßen und Gassen zweigen als reine Wohn- und Anliegerstraßen von der Friedenstraße und Knittlinger Straße ab.

Private Parkierungsmöglichkeiten sind in den Hofflächen in der Regel ausreichend vorhanden. Die innerörtlichen Fuß- und Radwegbeziehungen zwischen altem Ortskern, den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und den neuen Wohngebieten sind nicht gut. Die alten Ortswege rund um das Dorf sind teilweise unterbrochen. In die Kernstadt besteht eine Busverbindung.

### Wirtschaft

In Mühlacker arbeiten derzeit gut 10.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06.2021, StaLa BW). Der Beschäftigungshöchststand lag im Jahr 1993 bei rd. 10.670. Seitdem hat sich die Zahl der Beschäftigten um rund 500 Personen verringert. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen auf fast 10.600 im Jahre 2019 ist in den letzten zwei Jahren ein Abwärtstrend zu erkennen. Diese negative Entwicklung resultiert insbesondere aus der Abnahme der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sowie im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Die Beschäftigtenanteile belaufen sich im produzierenden Gewerbe auf 47 %, im Bereich Handel und Gastgewerbe auf etwa 21 % und bei sonstigen Dienstleistungen auf etwa 32 % (Stand 2021).

Mühlacker hat ein überdurchschnittlich gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Insbesondere in der Bahnhofstraße (Einkaufsstraße der Stadt) sind eine Vielzahl an unterschiedlichen Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Viele Geschäfte sind noch inhabergeführt.

In den Stadtteilen ist die Grundversorgung mit Waren für den kurzfristigen periodischen Bedarf weitgehend gesichert.

### Bildung und Betreuung

Es sind in Mühlacker alle Schularten vertreten. Auch eine Förderschule und verschiedene berufliche Schulen gehören dazu. Im Schuljahr 2021/22 haben 2.780 Kinder die Schulen der Stadt Mühlacker besucht. 1990/91 waren es 3.740. In Mühlacker gibt es zudem 26 Kindergärten in unterschiedlicher Trägerschaft, zwei davon befinden sich in Lienzingen, die ergänzt werden durch eine Grundschule in direkter Nähe.

Die nächsten Einrichtungen für Jugendliche befinden sich im Stadtkern (Jugendzentrum pro zwei) und im Teilort Erzberg (Jugendtreff). Neben einer Vielzahl an Vereinen und ehrenamtlichen Aktivitäten sind wichtige Freizeit- und Kultureinrichtungen folgende: Freibad, Hallenbad, Bibliothek, Heimatmuseum, Christbaumständermuseum, Konzertsaal, Burgruine Löffelstelz und zahlreiche städtische Veranstaltungsreihen.

### Klimaschutz

Die Stadt Mühlacker plant die Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes und hat im Zuge dessen bereits im Juni 2022 eine Klimaschutzmanagerin eingestellt. Ergänzend wurde in diesem Sommer mit der Erstellung einer kommunalen Nahwärmepfung begonnen.

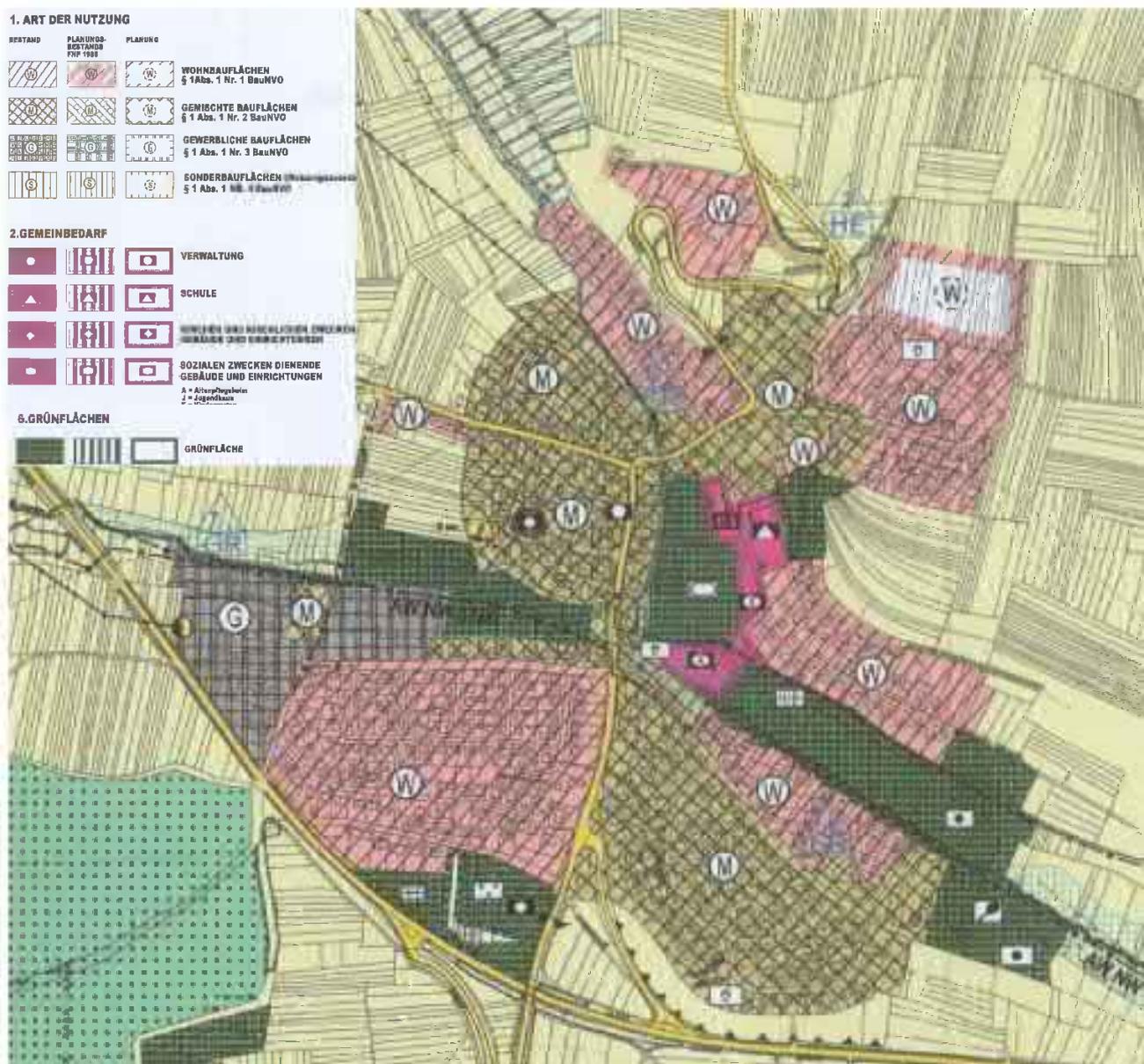
Mühlacker verfügt über eine diversifizierte Energieversorgung und bezieht Energie aus verschiedenen Energieträgern, die bereits heute zu großen Teilen aus erneuerbaren Quellen stammen. So beziehen die Kernstadt mit dem Teilort Dürrmenz sowie die Stadtteile Lomersheim und Lienzingen ihren Strom von den Stadtwerken Mühlacker, welches die gesamten Stromlieferungen an Haushaltskunden zum Jahresbeginn 2021 auf 100 % Ökostrom umgestellt hat. Die verbleibenden Stadtteile Enzberg, Mühlhausen und Großglattbach werden durch die EnBW versorgt. Wasserkraft nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein – auf dem Gemarkungsgebiet werden insgesamt 5 Flusskraftwerke betrieben, zwei von den Stadtwerken und drei von der EnBW.

Als klimaschonende Alternative zu fossilem Gas wird von den Stadtwerken eine Biomethananlage betrieben, die jährlich etwa 45 Millionen Kilowattstunden erzeugt und diese Energie direkt in das Gasnetz der Stadt einspeist – dies entspricht etwa 1/3 des städtischen Gasbedarfs. Ein Teil dieses Bioethanols wird auch in den verschiedenen Blockheizkraftwerken der Stadt zur Wärmeerzeugung eingesetzt, die von den Stadtwerken betrieben werden. Über diese BHKW wird Wärme für etwa 500 Wohnungen sowie verschiedene öffentliche Gebäude wie das Hallenbad und das Rathaus bereitgestellt, der als Nebenprodukt entstehende Strom wird direkt in das Stromnetz eingespeist. Ebenfalls einen Anteil an der nachhaltigen Produktion von Strom haben die städtischen Dach-PV-Anlagen, die über eine Leistung von etwa 11 Megawatt verfügen.

### Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühlacker weist einen großen Teil des Untersuchungsgebiets in Lienzingen als Mischgebiet aus. Im Südosten und Südwesten ist das Untersuchungsgebiet von Grünflächen eingefasst, im Osten ergänzt um einen Sportplatz. Im Osten befinden sich außerdem Flächen für den Gemeinbedarf mit zwei Kindergärten, einer Schule und der Festhalle. Im Zentrum des Ortskerns befindet sich außerdem eine Kirche.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Lienzingen



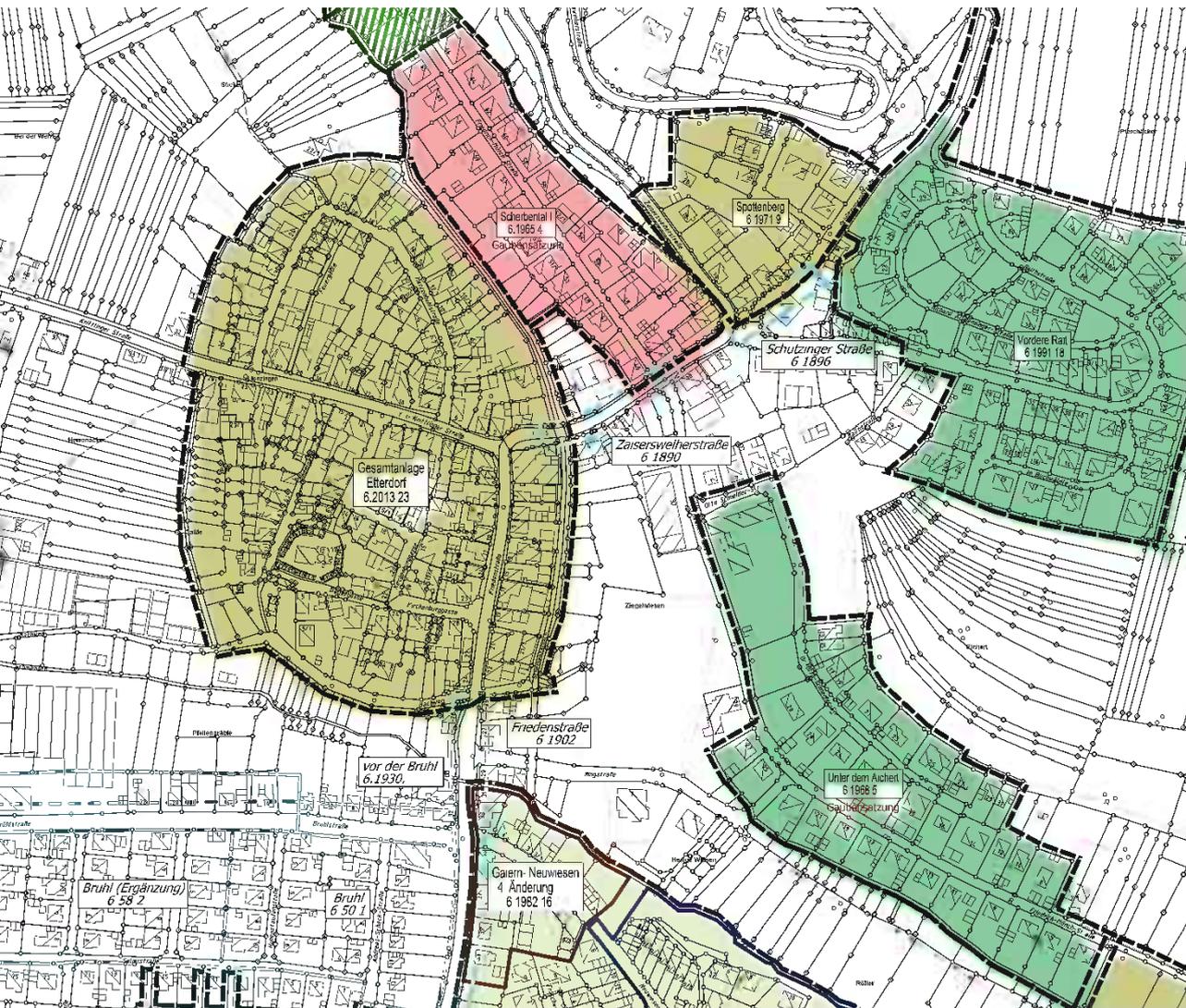
Quelle: Stadt Mühlacker

Folgende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen liegen im Untersuchungsgebiet:

- Bebauungsplan „Gaiern – Neuwiesen“ von 1972, MI, betrifft Neuwiesenstraße und Friedenstraße (Änderung von 1982)
- Gesamtanlage Etterdorf (Satzung von 2013)

Die blauen Markierungen weisen auf Baulinienpläne hin.

Abbildung 5: Bauleitplanungen rund um das Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Mühlacker

### 4.3 Demografische Ausgangslage

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen im Stadtkern und der Gesamtstadt gegenübergestellt. Untersucht wurden die Aspekte Anteil an der Gesamtbevölkerung, Ausländeranteil und Altersstruktur.

Im engeren Untersuchungsgebiet, dem geplanten Sanierungsgebiet „Ortskern II Lienzingen“, leben ca. 258 Menschen (Schätzung August 2022). Dies entspricht rund einem Prozent der Bevölkerung Mühlackers und ca. 12 Prozent der Bevölkerung Lienzingens.

Die Auswertung der aktuellen Bevölkerungsdaten zeigt, dass die Bevölkerung in Lienzingen im Vergleich zur Gesamtstadt eine etwas ältere Altersstruktur zu verzeichnen hat. Der Ausländeranteil in Lienzingen ist wesentlich niedriger als der der Gesamtstadt.

Der Anteil der unter 25-Jährigen ist in Lienzingen wesentlich niedriger als in der Gesamtstadt. Dieser Trend der sogenannten Ausbildungsabwanderung ist nicht unüblich. Die Altersgruppe 15- bis 18-Jährige und 19- bis 25-Jährige umfassen die Bevölkerungsteile, bei denen für die nächsten Jahre sowohl Haushaltsneugründungen, als auch Eigentumserwerb und/oder Modernisierungen des Gebäudebestandes vermutet werden können.

Demgegenüber ist der Anteil der 41- bis 65-Jährigen, sowie der Anteil der über 65-Jährigen höher als der in der Gesamtstadt. Dieser Anteil an älteren Menschen wird in den nächsten Jahren voraussichtlich noch zunehmen. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie die entsprechende Anpassung von Wohnraum werden zentrale Themen der Stadtentwicklung in Mühlacker und speziell in Lienzingen sein.

In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten besteht darüber hinaus die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Maßnahmen im Wohnungsbestand. Auch dies wird sich positiv auf anstehende Wohnraummodernisierungen und die Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse auswirken.

Folgende Tabellen wurden mithilfe von demographischen Einwohnerdaten gefertigt.

Tabelle 1: Einwohner

	Einwohner	Anteil
Untersuchungsgebiet	ca. 258	ca. 1 %
Ortsteil Lienzingen	2.064	7,8 %
Gesamtstadt	26.631	100 %

Quelle: Meldedaten der Stadt Mühlacker

Tabelle 2: Nationalität

	Ortsteil Lienzingen		Gesamtstadt	
	Einwohner	Anteil	Einwohner	Anteil
Deutsche	1.679	81,3 %	20.355	76,4 %
Ausländer	385	18,7 %	6.276	23,6 %
<b>Insgesamt</b>	<b>2.064</b>	<b>100 %</b>	<b>26.631</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Meldedaten der Stadt Mühlacker

Tabelle 3: Altersstruktur der Einwohner in Mühlacker

Jahre	Ortsteil Lienzingen		Gesamtstadt	
	Einwohner	Anteil	Einwohner	Anteil
Unter 15	299	14,5 %	4.380	16,4 %
15-18	81	3,9 %	903	3,4 %
19-25	116	5,6 %	2.072	7,8 %
26-40	341	16,5 %	4.818	18,1 %
41-65	774	37,5 %	9.453	35,5 %
66 und älter	453	21,9 %	5.003	18,8 %
<b>Insgesamt</b>	<b>2.064</b>	<b>100 %</b>	<b>26.631</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Meldedaten der Stadt Mühlacker

#### 4.4 Städtebauliche Sanierung in Mühlacker

Die Stadt Mühlacker ist seit vielen Jahren in der Städtebauförderung aktiv. Schon in den Siebziger Jahren wurde im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ und einer Finanzhilfe von 30 Mio. DM beispielsweise der zentrale Platz am Rathaus, die Sanierung des Keltergebäudes und mehrerer Wohn- und Geschäftshäuser umgesetzt.

Mit den Sanierungsgebieten „Goldshalde/Bahnhof“ und „Ortskern Enzberg“ mit einem Förderrahmen von 3,1 Mio. Euro und 3,8 Mio. Euro wurde in den Neunziger Jahren die städtebauliche Erneuerung in Mühlacker fortgeführt. Wesentliche Maßnahmenschwerpunkte lagen auf der Konversion der brachgefallenen Fläche der Goldshalde, die Neuordnung des nicht mehr zeitgemäßen Bahnhofsbereichs, der Erneuerung des Rathauses, der Kelter und des Kindergartens. Schon während der Laufzeit dieses ersten Sanierungsgebietes begann das städtebauliche Erneuerungsgebiet in der Kernstadt Mühlackers mit einem Förderrahmen von 7,6 Mio. Euro, in welchem neben öffentlichen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen viele private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen umgesetzt werden konnten. Die weiteren Sanierungsgebiete, deren Bewilligungszeitraum, Förderrahmen und Maßnahmenschwerpunkte können folgender Tabelle entnommen werden.

Im Ortsteil Lienzingen begann die städtebauliche Erneuerung im Jahr 2006 mit dem Gebiet „Ortskern Lienzingen“ und einem Förderrahmen von 4,8 Mio. Euro. Neben zahlreichen privaten Investitionen in die Gebäudesubstanz in Form von umfangreichen Modernisierungen und Instandsetzungen wurden auch öffentliche Maßnahmen wie die Sanierung des Rathauses und der Festhalle umgesetzt. Die Maßnahme ist abgerechnet und die Sanierungssatzung wurde im Jahr 2023 aufgehoben.

Da jedoch im Ortskern Lienzingen, der geprägt ist von denkmalgeschützten Fachwerkbauwerken, sowie einem erhaltenswerten Scheunengürtel, weiterhin städtebauliche Mängel und Missstände bestehen, soll die Sanierung in diesem Gebiet fortgeführt werden – im Zusammenspiel mit der Erneuerung der Betreuungsstruktur für Kinder, der Aufwertung des öffentlichen Raumes und Vorkehrungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Tabelle 4: Sanierungsgebiete in Mühlacker in Daten und Fakten

Name	Bewilligungszeitraum	Förderrahmen	Maßnahmenswerpunkte
Stadtkern	1971 – 1994	30 Mio. DM (hier: Finanzhilfe)	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung Platz am Rathaus</li> <li>- Sanierung Keltergebäude</li> <li>- Sanierung mehrerer Wohn- und Geschäftshäuser</li> </ul>
Goldshalde / Bahnhof	1995 – 2001	3.154.011 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversion der brachgefallenen Fläche der Goldshalde</li> <li>- Neuordnung des nicht mehr zeitgemäßen Bahnhofbereichs</li> </ul>
Ortskern Enzberg	1995 – 2002	3.834.690 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßengestaltung</li> <li>- Erneuerung Rathaus und Kelter</li> <li>- Erneuerung KiGa Pfarrgasse 10</li> </ul> Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (36/3)
Ortskern Großglattbach	2001 – 2011	3.223.000 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Abbruchmaßnahmen</li> <li>- Straßengestaltung</li> <li>- Erneuerung „Altes Schulhaus“ (IVP)</li> </ul> Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (42/4)
Kernstadt	2002 – 2012	7.667.000 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Abbruchmaßnahmen</li> <li>- Straßen- und Platzgestaltung</li> <li>- Öffentliche Tiefgarage</li> <li>- Erneuerung Umlandbau (ZIP)</li> </ul> Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (50/8)
Ortskern Dürrmenz	2003 – 2018	6.586.000 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Bodenordnung &amp; Abbruchmaßnahmen</li> <li>- Freilegung Kanne-Schuler-Areal</li> <li>- Straßen- und Platzgestaltung</li> </ul> Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (51/8)
Ortskern Lienzingen	2006 – 2022	4.833.000 €	Öffentliche Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerb</li> <li>- Abbruchmaßnahmen</li> <li>- Straßen- und Platzgestaltung</li> <li>- Modernisierung Kelter und Rathaus</li> <li>- Festhalle (IVP)</li> </ul> Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (55/5)

Ortskern Mühlhausen	2011 – 2024	2.833.000 €	Öffentliche Maßnahmen - Grunderwerb - Abbruchmaßnahmen - Straßen- und Platzgestaltung - Modernisierung Rathaus und Kelter - Modernisierung Festhalle & Backhaus - Modernisierung Kindergarten - Neubau Jugendtreff Private Baumaßnahmen (54)
Enzstr. / Waldenserstr.	2012 – 2025	3.453.851 €	Öffentliche Maßnahmen - Grunderwerb - Abbruchmaßnahmen - Straßen- und Platzgestaltung - Neubau Jugendhaus Private Bau-/Ordnungsmaßnahmen (28/3)
Ortskern Lomersheim	2018 – 2027	1.666.667 €	Öffentliche Maßnahmen - Grunderwerb - Straßengestaltung - Erneuerung Mehrzweckhalle - Barrierefreier Umbau Rathaus Private Baumaßnahmen (12)

Folgender Plan zeigt die Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes und die Abgrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes. Auch wenn es zu einer deutlichen Überschneidung kommt, besteht dennoch großes Aufwertungspotential. Die Bezuschussung von Maßnahmen, die bereits im ehemaligen Sanierungsgebiet gefördert wurden, bleibt ausgeschlossen.

Abbildung 6: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes Ortskern Lienzungen

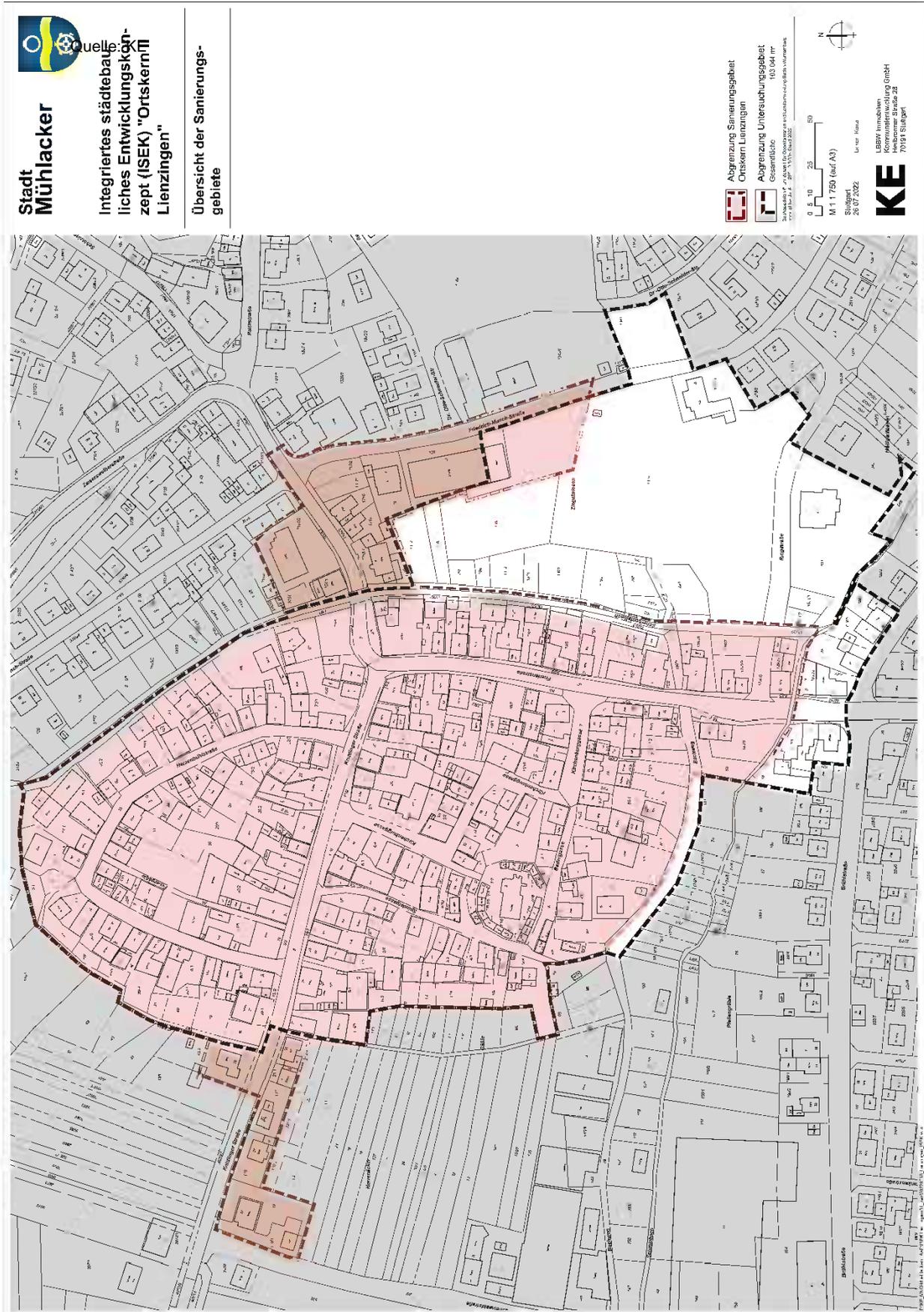
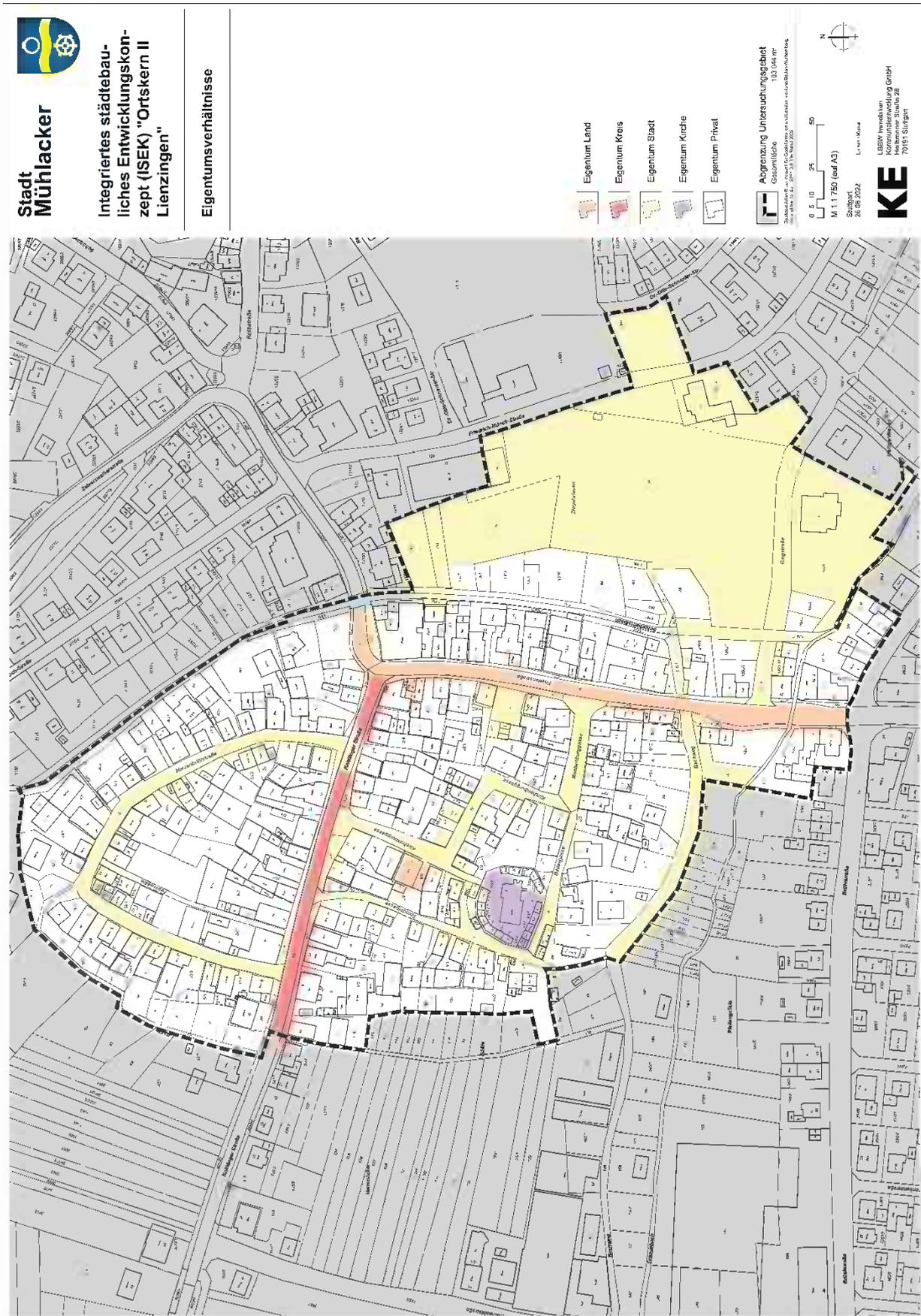


Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



## 5 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Die aktuellen Untersuchungen zum GEK und zum ISEK haben zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet „Ortskern II Lienzingen“ eine große Anzahl städtebaulicher Missstände, also sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen. Für die anstehenden Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Entwicklung von Lienzingen sind hohe Investitionen erforderlich, die die Stadt alleine nicht aufbringen kann. Es soll deshalb für das Jahr 2023 ein Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für das Gebiet „Ortskern II Lienzingen“ gestellt werden.

Im Mai 2022 wurde von der KE die Bestandserhebung für das Untersuchungsgebiet in Lienzingen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde nach äußerem Augenschein durchgeführt.

### 5.1 Ortsbild und Denkmalschutz

Die Hauptgebäude sind überwiegend 2,5-geschossig mit steilem Satteldach. Vereinzelt sind Krüppelwalmdächer zu sehen. Die Bebauung ist in der Regel straßennah. Die rückwärtig liegenden Scheunen bilden einen Gürtel um den gesamten Ort. Sie haben häufig ein mächtiges Bauvolumen. Lienzingen verfügt über eine Vielzahl von sehenswerten Fachwerkbauten aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. Der historische Ortskern ist umrahmt von Hausgärten, die eine ortsnahe Grünzone bilden. Zusammen mit dem Scherbentalbach und dem Schmiebach bilden sie eine Zäsur zu der südlich und östlich angrenzenden neueren Bebauung.

Im Untersuchungsbereich befinden sich folgende Denkmäler:

#### **Bädergasse:**

3 (Flst.-Nr. 91/1),      5 (Flst. Nr. 93),      7-9 (Flst. Nr. 94/7)

#### **Friedenstraße:**

3 (Flst. Nr. 72/4),      6 (Flst. Nr. 21/1),      7 (Flst. Nr. 73/1),      9 (Flst. Nr. 73/2),  
10 (Flst. 18/4),      15 (Flst. Nr. 74/4),      17 (Flst. Nr. 74/5),      19 (Flst. Nr.  
75/1), 21 (Flst. Nr. 75/3)

#### **Herzenbühlstraße:**

3 (Flst. Nr. 22/3),      4 (Flst. Nr. 66/1),      10 (Flst. Nr. 61/2),      14 (Flst. Nr. 58/1),  
17 (Flst. Nr. 31/1),      18 (Flst. Nr. 55/1),      22 (Flst.-Nr. 52/1),      24 (Flst. Nr. 51/1),  
26 (Flst. Nr. 50/6),      27 (Flst.-Nr. 33/1),      28 (Flst. Nr. 50/5),      30 (Flst. Nr. 39/4),  
36 (Flst. Nr. 36/2)

**Kirchenburggasse:**

1 (Flst. Nr. 12/1),	4 (Flst. Nr. 6/6),	5 (Flst. Nr. 13/2),	8 (Flst. Nr. 6/8),
9 (Flst. Nr. 14/1),	11 (Flst. Nr. 14/2),	12 (Flst. Nr. 7/22),	14 (Flst. Nr. 11/3),
16 (Flst. Nr. 11/2),	20 (Flst. Nr. 10/2),	22 (Flst. Nr. 10/1),	23 (Flst. Nr. 17/3),
24/1 (Flst. Nr. 90/2),	28 (Flst. Nr. 27/1)		

**Knittlinger Straße:**

1 (Flst. Nr. 16/4),	2 (Flst. Nr. 70),	3 (Flst. Nr. 16/3),	4 (Flst. Nr. 70/2),
5 (Flst. Nr. 12/4),	7 (Flst. Nr. 12/3),	8 (Flst. Nr. 22/2),	9 (Flst. Nr. 12/2),
12 (Flst. Nr. 26/2),	14 (Flst. Nr. 27/2),	15 (Flst. Nr. 6/3),	16 (Flst. Nr. 29/1),
18 (Flst. Nr. 30/1),	20 (Flst. Nr. 30/2),	21 (Flst. Nr. 1/4),	22 (Flst. Nr. 34/1),
23 (Flst. Nr. 1/3),	25 (Flst. Nr. 1/1),	30 (Flst. Nr. 36/1)	

**Spindelgasse:**

2 (Flst. Nr. 1/5),	4 (Flst. Nr. 3),	6 (Flst. Nr. 3/2),	8 (Flst. Nr. 3/3),
10 (Flst. Nr. 4/1),	14 (Flst.-Nr. 99/4)		

Durch die Auflistung wird ersichtlich, dass eine große Anzahl an Bau- und Kulturdenkmälern im Ortskern Lienzingen existieren, die besonderer städtebaulicher Aufmerksamkeit bedürfen, da sie teilweise in mangelhaftem Zustand sind.

Außerdem besteht eine Satzung zur Gesamtanlage „Etterdorf Lienzingen“ nach § 19 DSchG. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung des historischen Ortsbildes von Lienzingen. An der Erhaltung des historischen Ortsbildes besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse. Das Erscheinungsbild des Ortes zeichnet sich mit teils reguliertem Wegenetz nach Außen durch seinen fast komplett überlieferten Dorfgraben mit Etterweg bzw. Grabenbach aus. Die ehemalige Dorfbefestigung wird nach außen durch die Kleingärten und nach Innen durch Scheunenreihen ergänzt. Im Innenbereich bestehen giebelständige Fachwerkhäuser mit Hofanlagen vor allem aus dem 16. und 18. Jahrhundert. Gut erhalten ist die mittelalterliche Kirchenburg mit ihren Gaden und der Wehrmauer.

Abbildung 8: Abgrenzungsplan der Etterdorfsatzung



Quelle: Stadt Mühlacker

## 5.2 Gebäudenutzung

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets überwiegt die Wohnnutzung, welche von einer hohen Anzahl an Nebengebäuden begleitet wird. Stellenweise sind jedoch auch andere Nutzungen angesiedelt. So finden sich insbesondere an den Haupteinfahrstraßen und in der Ortsmitte rund um die Peterskirche verschiedene gastronomische Angebote sowie Beherbergungsstätten und vereinzelt Dienstleistungen und Handwerksbetriebe.

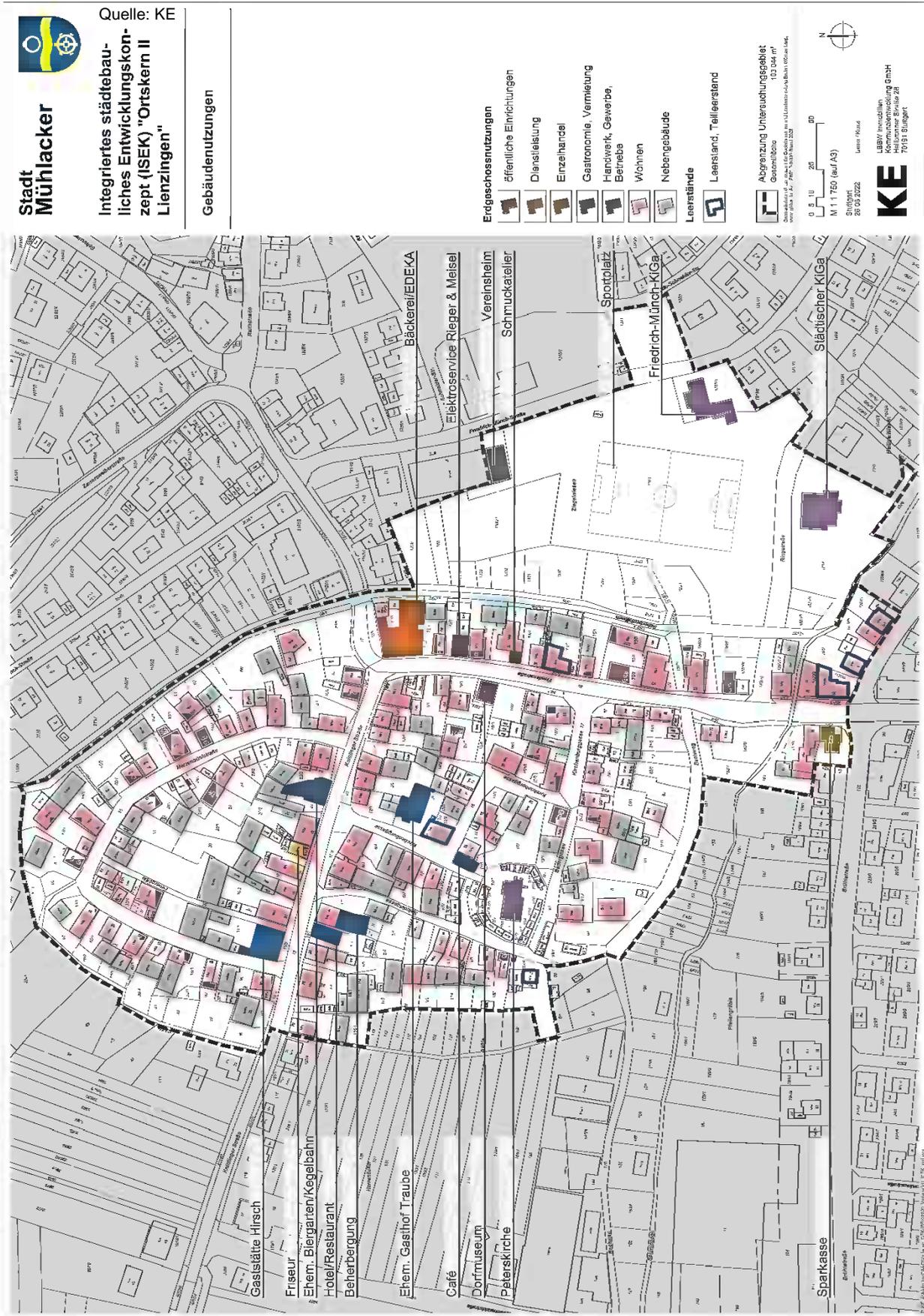
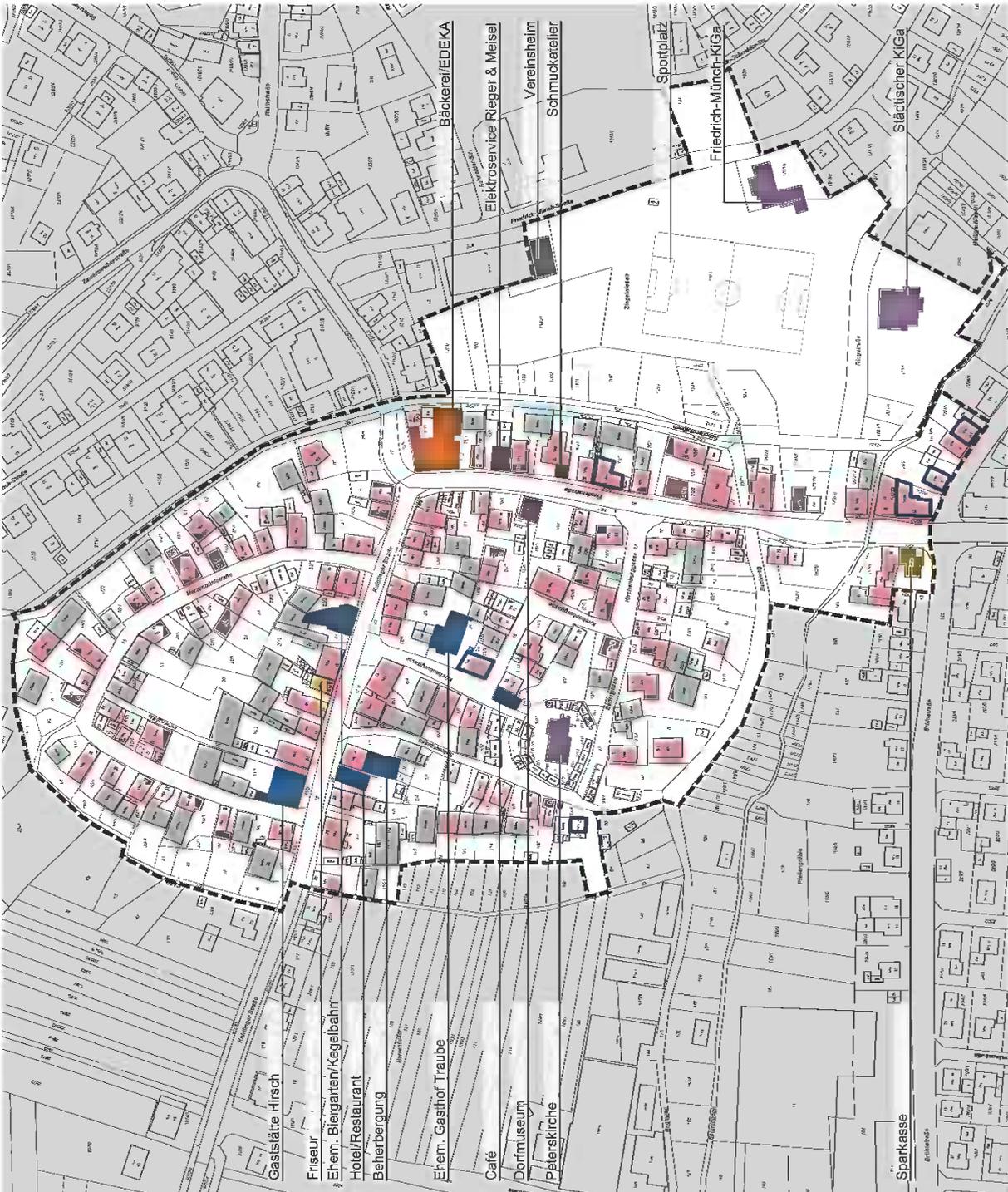
Neben der Peterskirche als öffentliche Einrichtung sind im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets weitere solcher Einrichtungen vorhanden, dort ist ein Sportplatz inklusive Vereinsheim sowie das Dorfmuseum zu finden. Ebenfalls am östlichen Rand des Gebiets liegt ein Nahversorger in Form eines EDEKA mit integriertem Bäcker. Ganz im Süden des Gebiets ist außerdem eine Sparkassenfiliale angesiedelt.

Tabelle 5: Erhebung Gebäudenutzungen (geplantes Sanierungsgebiet)

	Anzahl	Anteil
Öffentliche Einrichtungen	5	3,9 %
Dienstleistung/Gesundheit	2	1,6 %
Einzelhandel	2	1,6 %
Gastronomie/Vermietung	4	3,1 %
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	1	0,8 %
Wohnen	114	89 %
<b>Gesamt</b>	<b>128</b>	<b>100 %</b>

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 9: Plan zur Gebäudenutzung

### 5.3 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 <b>Keine/leichte Mängel</b>	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 <b>Erkennbare Mängel</b>	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 <b>Starke Mängel</b>	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 <b>Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich</b>	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrige Räume oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Die Erhebung des Gebäudezustands innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigt, dass die bauliche Substanz der Gebäude zwar in großen Teilen zufriedenstellend ist. 41 % der Gebäude besitzen keine oder nur leichte Mängel, während 27 % der Gebäude bereits erkennbare Mängel aufweisen. Ein nicht unwesentlicher Anteil von 32 % der Gebäude zeigt jedoch starke oder schwerwiegende Mängel, der Erhalt dieser Gebäude ist teilweise fraglich. Dabei ist keine Regelmäßigkeit innerhalb des Untersuchungsgebiets erkennbar, es findet eine starke flächige Durchmischung der verschiedenen Gebäudezustände statt. Außerdem ist zu erwähnen, dass der überwiegende Teil der Gebäude als Bau- bzw. Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Letzteres bedeutet oftmals erheblichen finanziellen Mehraufwand für die Eigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude.

Es wurden außerdem ortsbildprägende und großflächige Nebengebäude bewertet, sofern sie von der Straße ausreichend ersichtlich waren. 31 Nebengebäude wurden bewertet, von welchen über die Hälfte starke oder schwerwiegende Mängel aufweisen.

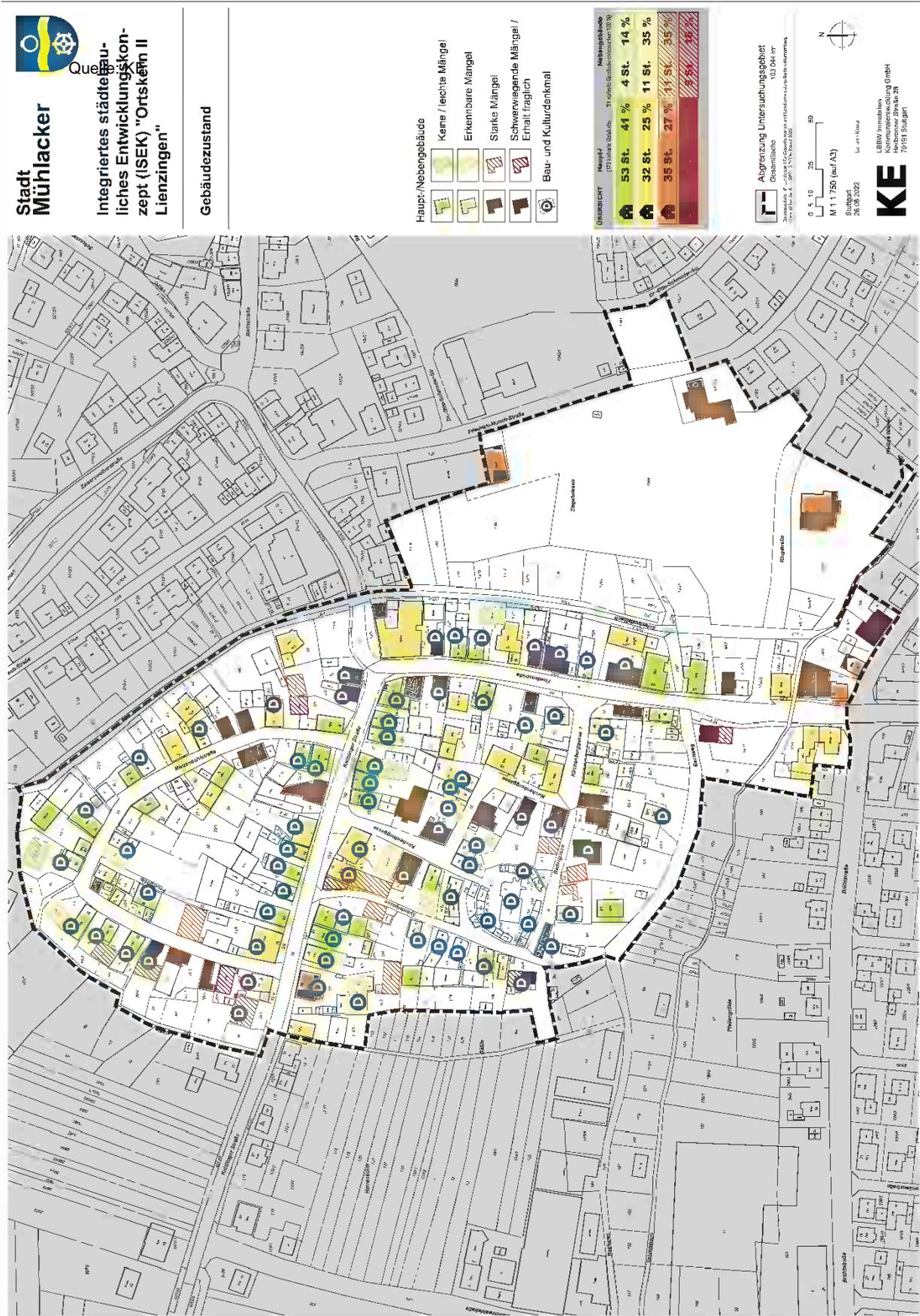
Tabelle 6: Erhebung Gebäudezustand (geplantes Sanierungsgebiet)

	Hauptgebäude		Nebengebäude	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
keine/leichte Mängel	53	41 %	4	14 %
erkennbare Mängel	32	25 %	11	35 %
starke Mängel	35	27 %	11	35 %
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	9	7 %	5	16 %
<b>Gesamt</b>	<b>129</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>100 %</b>

Quelle: eigene Erhebung

In den kommenden Jahren wird Barrierefreiheit der Wohnungen weiter an Bedeutung gewinnen und somit Teil von Modernisierungsmaßnahmen. Auch ist bei manchen Gebäuden in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel zu erwarten. In diesem Zuge ist wahrscheinlich, dass Grundrisse an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst und An- und Umbauten im Gebäudebestand vorgenommen werden.

Abbildung 10: Plan zum Gebäudezustand



#### 5.4 Städtebauliche Missstände

Im Untersuchungsgebiet „Ortskern II Lienzingen“ sind städtebauliche Missstände insbesondere in den folgenden Bereichen zu finden:

- teilweise vernachlässigte private Gebäudesubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet mit hohem Sanierungsbedarf
- teilweise hoher energetischer Aufwertungsbedarf des Gebäudebestandes
- Gestaltungspotential von teilweise denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäuden im Ortskern, vor allem an der Gebäudehülle
- große, ungenutzte bzw. leerstehende Nebengebäude in teilweise schlechtem Zustand an ortsbildprägenden Standorten
- vereinzelt leerstehende Haupt- und Nebengebäude mit Aktivierungs- und Umnutzungspotential
- vereinzelt leerstehende Erdgeschosszonen mit vormals betrieblicher oder gastronomischer Nutzung
- Stark frequentierte Ortsdurchfahrt (Teil Friedenstraße) bildet Zäsur und hat negative Auswirkungen auf Erlebbarkeit des öffentlichen Raumes
- Unzureichende Anzahl grüner Infrastrukturelemente im Straßenraum, vor allem in der Friedenstraße
- Mangelhafte Verkehrssicherheit für Verkehrsteilnehmer sanfter Mobilität, vor allem in der Ortsdurchfahrt und auf Schulwegen
- Teilweise mangelhafter Zustand von Straßen und Wegen (bspw. Bachweg, Herzenbühlstraße)
- Gestaltungsmängel in Wegeverbindungen und bei Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Mangelhafte räumliche Verknüpfung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Sportplatz, der Festhalle und der Schule in den Ortskern
- Große Flächen- und Entwicklungspotentiale im Areal Festhalle-Schule-Kindergärten mit teilweise unzureichender Funktionsübernahme
- Geringer Grad an Barrierearmut im öffentlichen Raum
- teilweise ungestaltete Bushaltestellenbereiche, auch in Hinblick auf die Barrierefreiheit

Folgende Fotos und der Plan visualisieren die städtebaulichen Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 11: Hauptgebäude mit mangelhaftem Zustand, unzureichende Barrierefreiheit an Bushaltestelle



Quelle: KE

Abbildung 12: Leerstehende EG-Zone und mangelhafter Zustand des Gebäudes



Quelle: KE

Abbildung 13: Ungestaltete Gehwegbereiche in der Friedenstraße, mangelhafte Querungsmöglichkeiten



Quelle: KE

Abbildung 14: Mangelhafter Zustand ortsbildprägender Gebäude



Quelle: KE

Abbildung 15: Gestaltungsmängel auf privaten Flächen mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild



Quelle: KE

Abbildung 16: Flächenpotentiale der Innenentwicklung hinter der Festhalle



Quelle: KE

Abbildung 17: Flächenpotentiale mit unzureichendem Nutzungsgrad entlang des Bachwegs



Quelle: KE

Abbildung 18: Mangelhafte Befestigung des Feuergäßle in Richtung der Hausgärten



Quelle: KE

Abbildung 19: Ortsbildprägende Nebengebäude mit großem Bauvolumen



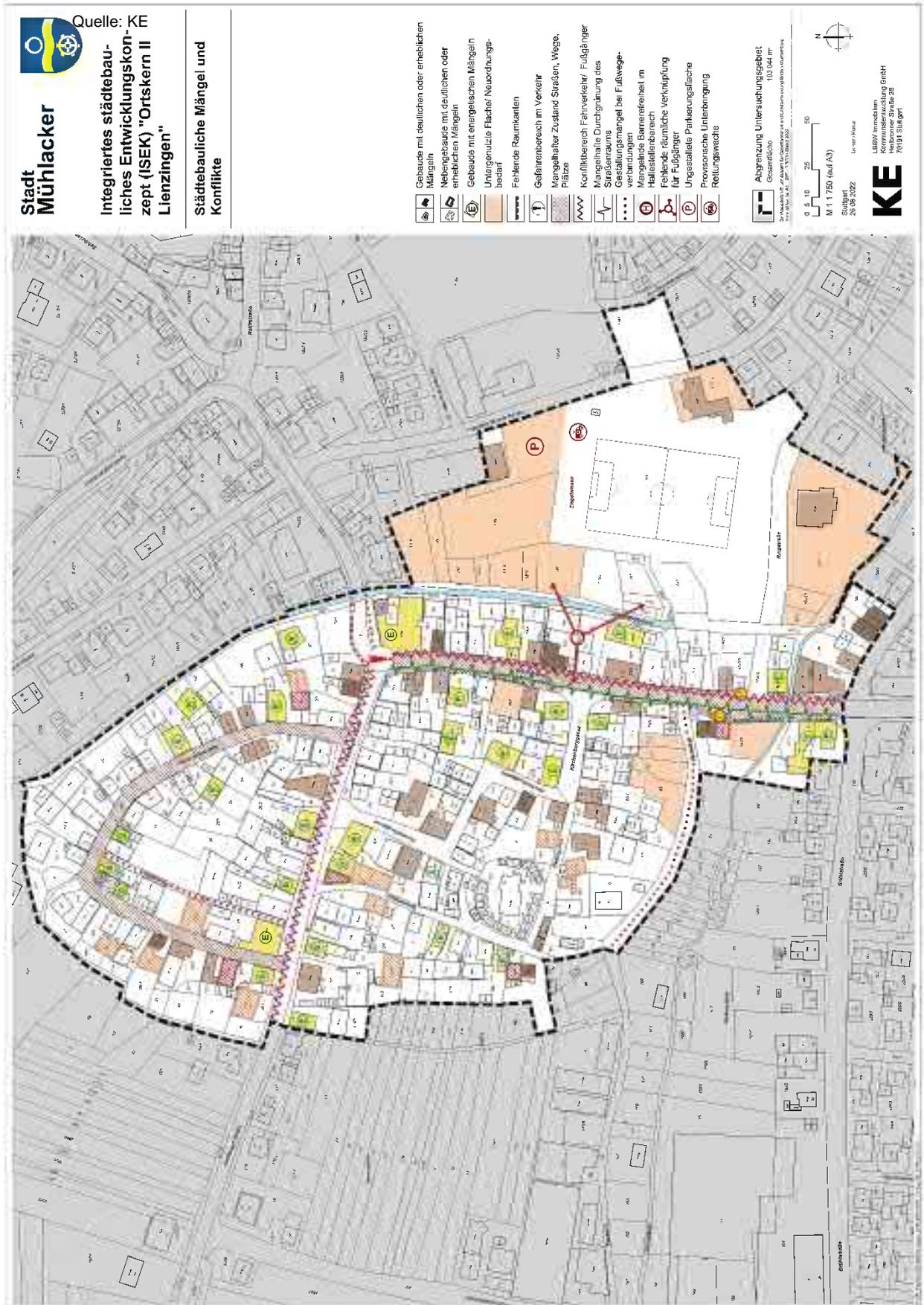
Quelle: KE

Abbildung 20: Denkmalgeschütztes Gebäude in mangelhaftem (energetischen) Zustand



Quelle: KE

Abbildung 21: Städtebauliche Mängel und Konflikte



## 5.5 Bürgerbeteiligung

Die Einbeziehung der Meinung und des Erfahrungswissens der Akteure vor Ort ist ein wesentlicher Bestandteil des Stadtentwicklungsprozesses. Daher veranstaltete die Stadt Mühlacker zum Tag der Städtebauförderung am 10. Juni 2022 einen Ortsspaziergang durch Lienzingen mit anschließender Ausstellung der Sanierungserfolge anhand von Vorher-Nachher-Bildern in der Frauenkirche. Auch während des Spaziergangs wurden herausragende Sanierungsprojekte begutachtet, die mithilfe von Städtebaufördermitteln in den letzten Jahren umgesetzt werden konnten. Besonders eindrücklich wurde dies durch die Bilder des Zustandes vor der Sanierung, die unter den Teilnehmenden herumgereicht wurden. Mit dem Hintergrundwissen über die geplante Stellung eines Neuantrages zur (Wieder-)Aufnahme des Ortskerns in Lienzingen in ein Programm der Städtebauförderung, konnten die Teilnehmenden einen Fragebogen ausfüllen. Dieser fragte nach ihren Vorstellungen und Wünschen für die Zukunft des Ortskerns und Lienzingen im Allgemeinen.

Die Teilnehmenden verteilten sich recht homogen auf die Altersgruppen 25-39 Jahre, 40-59 Jahre und 60-79 Jahre. Sie wohnen größtenteils im Ortskern Lienzingens oder in der näheren Umgebung. Nur wenige kamen aus einem anderen Ortsteil Mühlackers. Allen Teilnehmenden sind die städtebaulichen Veränderungen durch die Sanierung in den letzten Jahren aufgefallen, insbesondere durch die Modernisierung verschiedener Gebäude, durch Freilegungen und durch Verbesserungen des öffentlichen Raumes und der Verkehrsführungen. Auch die Mitwirkungsbereitschaft bejahten fast alle der Teilnehmenden, manche merkten sogar die Dringlichkeit des Bau- bzw. Sanierungsbeginns an.

Auf die Frage nach Anregungen und Wünschen zur (weiteren) Sanierung des Ortskerns, wurden folgende Punkte genannt:

- Abbrüche von Bestandsgebäuden (bspw. in der Friedenstraße) vermeiden
- Sanierungsbedarf verschiedener (z.T. leerstehender) Gebäude (*mehrfach*)
- Erhalt des ortsbildtypischen Baustils und des Fachwerks
- Lückenschluss in Friedenstraße bei Dorfmuseum
- Scheunen nicht abreißen, sondern Nutzungsänderung bevorzugen
- Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen
- Erhalt des Dorfladens und des Bäckers (*mehrfach*)
- Schnelle Umsetzung des neuen Sanierungsgebietes (*mehrfach*)
- Verbesserung des Angebots der Gesundheitsversorgung
- Straßen- und Wegebegleitgrün
- Herstellung öffentlicher Parkplätze
- fehlender Spielplatz/Bolzplatz
- massiver Bedarf an Krippenplätzen für U3-Betreuung
- Aufwertung Feuergässle, Namensschilder für Bachweg und Feuergässle

Abgefragt wurden außerdem die Bewertungen zu infrastrukturellen Themen, zum öffentlichen Raum und zur Dorfgemeinschaft. Im Folgenden sind die durchschnittlichen Bewertungen (von sehr gut, gut, befriedigend und schlecht) der verschiedenen Aspekte dargestellt:

Tabelle 7: Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung, des öffentlichen Raums und der Dorfgemeinschaft in Lienzingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

	Bewertung
Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf (Lebensmittel, Bäcker, Metzger etc.)	Gut
Angebote gesundheitlicher Versorgung (Allgemeinmediziner, Apotheke etc.)	Schlecht
Angebot öffentliche Einrichtungen (Kitas, Begegnungsmöglichkeiten etc.)	Befriedigend
Öffentlicher Nahverkehr	Befriedigend
Attraktivität öffentlicher Raum (Wege, Straße, Plätze)	Gut
Angebot Kinderspiel- und Grünflächen	Befriedigend
Angebot öffentliche Parkplätze	Schlecht
Barrierefreiheit bzw. -armut auf Gehwegen und Plätzen	Befriedigend
Freizeitmöglichkeiten und Vereinsstruktur (Café, ehrenamtliche Angebote etc.)	Gut
Angebote für die Begegnung von Generationen (Spielräume, Veranstaltungen etc.)	Befriedigend
Heimatgefühl und Dorfcharakter (Verbundenheit, Nachbarschaft etc.)	Gut
Angebot verschiedener Wohnformen (seniorengerecht, Mehrgenerationen etc.)	Schlecht

Viele der genannten Aspekte bei den Wünschen für die zukünftige Entwicklung, als auch die Themen, die eine befriedigende oder schlechte Bewertung bekommen haben, finden sich in den Planungen wieder und werden in den Sanierungszielen und dem Neuordnungskonzept abgebildet.

Abbildung 22: Vorher-Nachher Impressionen von der städtebaulichen Erneuerung in Lienzingen



Quelle: Stadt Mühlacker

Abbildung 23: Zeitungsbericht über Bürgerveranstaltung



Eindrucklicher Vorher-Nachher-Vergleich: Im Sanierungsgebiet in Lienzingen sind in den vergangenen knapp 16 Jahren viele Schmuckstücke und Kleinode entstanden. Fotos: DeG

## Erfolgsgeschichte soll weitergehen

Die Endabrechnung des 16 Jahre lang laufenden Sanierungsgebiets in Lienzingen soll am liebsten mit einem Antrag auf Neuaufnahme gekrönt werden, wirbt Bürgermeister Winfried Abicht bei einem Quartiersspaziergang. Die Bilanz bisher sind 57 sanierte Gebäude.

VON RAMONA DEEG

**MÜHLACKER-LIENZINGEN** Es sind eindruckliche Zahlen, die Bürgermeister Winfried Abicht beim Quartiersspaziergang durch den Lienzinger Ortskern präsentieren kann. Aus dem ursprünglich geplanten Forderrahmen in Höhe von einer Million Euro, der im Jahr 2006 genehmigt wurde, wurden im Laufe der Zeit insgesamt 4,83 Millionen Euro, die nach Lienzingen geflossen sind. Davon stammten 2,9 Millionen Euro aus Landesmitteln. Hinzu kamen 533.333 Euro über ein Sonderprogramm, mit dem die kommunalen Gebäude Rathaus – wo heute das Christbaumständermuseum untergebracht ist – und Keller saniert worden sind.

Nun wird nach fast 16 Jahren das Sanierungsgebiet im Mühlacker Stadtteil Lienzingen abgerechnet. Unterm Strich stehen 57 geförderte Sanierungsmaßnahmen. Das sei ein toller Erfolg, so Bürgermeister Winfried Abicht beim Quartiersspaziergang am Freitagnachmittag. Doch er weiß auch: „Es gibt noch mehr zu tun.“ Daher möchte die Verwaltungsspitze nach Möglichkeit bereits im Oktober einen Antrag auf neuerliche Aufnahme in das Landesprogramm stellen. Die Zeichen für einen Erfolg, heißt Abicht durchblickend, stünden nicht schlecht. „Wenn wir es nicht gleich in diesem Jahr schaffen, dann hoffentlich im nächsten.“ Allerdings sei es – wie auch schon in den zurückliegenden knapp 16 Jahren – von immenser Bedeutung, dass die



Bürgermeister Winfried Abicht erinnert an die tragische Geschichte der Vorbesitzer des heutigen Cafés an der Kirchenburg.

Bürger mitzuteilen. Dabei startete bereits eine Befragung in Lienzingen, in der Einwohner ihre Wünsche für den Stadtteil dokumentieren können. Die Umfrageblätter sollen verteilt und im Internet zum Download zur Verfügung gestellt werden, so Abicht. Nicht nur in Papierform gelte es, Interesse zu signalisieren, sondern auch mit dem Wunsch, eine Sanierungsmaßnahme umzusetzen. Dabei ging man beim Quartiersspaziergang mit offenen Augen durch das Elterndorf, um nach Immobilien Ausschau zu halten, denen eine Sanierung guttun würde. Und neben hübschen Kleinodien oder mitten in einem Umbau befindlichen Objekten würde man mehrfach finden.

„Was passiert hier jetzt eigentlich?“, wollten die Teilnehmer des Rundgangs, die größtenteils mindestens ein Haus während des Sanierungsgebiets modernisiert haben, von Bürgermeister Abicht wissen, als sie neben dem alten Rathaus standen, wo ein Gebäude abgerissen worden ist. „Wir denken gerade darüber nach, ob wir hier eine Baumaßnahme mit der Stadtbau realisieren sollen“, so Abicht über Überlegungen in der Verwaltung. Hier und da tauschen sich die Quartiers-Spaziergänger über Eigentümerwechsel aus und spekulieren, was aus einzelnen Gebäuden werden soll, erzählen von ihren Sanierungen und Erfahrungen.

Vor dem Gebäude Kirchenburggasse 14 – in dem heute ein vereinsgetragenes Café untergebracht ist – schlägt Abicht ernsthafte Töne an. Er erinnert an den Sohn der Vorbesitzerin, der sich „völlig übernommen“ habe mit seinen Sanierungsplänen für das Alte Schulhaus und dessen Mutter in der Badewanne durch den Stockwerksboden gebrochen sei. Die Sanierung konnte nicht fortgesetzt werden, die Familie musste verkaufen. Mit Familie Becker erklärten sich die Nachbarn bereit, sich der Herausforderung, die das denkmalgeschützte Haus aus dem Jahr 1560 mitbrachte, anzunehmen.

„Man muss früh genug anfangen, weil es oft die eine oder andere nicht immer angenehme Überraschung erwartet“, hatte Bürgermeister Abicht seinen Zuhörern schon zu Beginn des Quartiersspaziergangs in Erinnerung gerufen, als er die veran-

ten 16 Jahre Revue passieren ließ. „An allen Ecken und Enden gibt es etwas zu sehen“, sagte er über die Veränderungen, die sich in den vergangenen Jahren im Elterndorf ergeben haben. Das Förderprogramm muss seiner Meinung nach unbedingt weitergehen.

**„Man muss früh genug anfangen, weil es oft die eine oder andere nicht immer angenehme Überraschung erwartet.“**

**Bürgermeister Winfried Abicht über den Zeitplan von Haussanierungen**

Während die Sanierungsgebiete frühe auch als Konjunkturmotor für das regionale Handwerk zu verstehen waren, sei diese Zeit vorbei, sagte Sabine Morar von der Kommunalentwicklung KE am Freitagnachmittag mit Blick auf die länger werdenden Wartezeiten für einige Gewerke. Auch sie lobte den Erfolg, der in Lienzingen erzielt werden konnte. „57 sanierte Häuser, das entspricht fast einem Neubaugebiet, das nicht ausgewiesen werden musste.“

Neben Lienzingen seien auch die anderen Stadtteile sowie die Kernstadt bereits in den Genuss eines Sanierungsgebiets gekommen. Nun sei auch Lomersheim am Zug, so Bürgermeister Abicht. Der geplante, neuerliche Antrag für Lienzingen soll sich von der Großen am alten orientieren und somit erneut die Ortsmitte in den Fokus rücken, kündigt er mit Blick auf die Zukunft an.

Quelle: Mühlacker Tagblatt

## 6 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Lienzingen ist es, den Charakter, das Ortsbild und die Versorgungsstrukturen des Ortsteils zu erhalten und weiterzuentwickeln. In großen Teilen des Untersuchungsgebiets, das seine Prägung vor allem durch die Wohnnutzung, sowie vereinzelte Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe erhält, ist deshalb das Ziel, die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten und aufzuwerten. Auch energetische Maßnahmen an der bestehenden Gebäudestruktur werden im Vordergrund stehen.

Darüber hinaus ist es wichtig, den öffentlichen Raum zu strukturieren und aufzuwerten. Die Schwerpunkte werden auf der Neuorganisation der Kinderbetreuungseinrichtungen, der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Areals zwischen Festhalle, Schule und Kindergärten, sowie auf der ökologischen Aufwertung und Erweiterung bestehende Grünelemente bei gleichzeitiger Verbesserung der Bemühungen im Klimaschutz liegen.

Auch in funktionaler Hinsicht soll die Versorgung im Gebiet gesichert und gestärkt werden, indem attraktive Voraussetzungen für Akteure der Nahversorgung und des Einzelhandels geschaffen werden.

### **Aufwertung der Gebäudesubstanz**

- ortsbildgerechte Aufwertung privater Gebäudesubstanz
  - Instandsetzung und Modernisierung
  - energetische Verbesserungen zur Steigerung der Energieeffizienz
- Erhalt der historischen Ortsanlage durch Anpassung von Baumaßnahmen an ortstypische Merkmale und Details
- Sicherung des Gebäudebestands durch Anpassung von Grundrissen an individuelle, moderne Wohnbedürfnisse
- Unterstützung der Sanierung von denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäuden in besonderer Form
- Fokussierung über Rahmenbedingungen in den Förderrichtlinien (Bildung von Schwerpunkten mit Abstufung der Fördersätze, z. B. auch blaue und grüne Infrastrukturelemente, Umgang mit PV-Anlagen auf Dachflächen denkmalgeschützter Gebäude)

### **Behutsame Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum**

- Behutsame Erschließung rückwärtiger Flächen durch ergänzende Bebauung
- Nutzungsintensivierung im Gebäudebestand, bspw. durch Dachausbauten oder Anbauten, ggf. durch Teilung von zu groß gewordenen Wohnungen
- Aktivierung von Leerständen in Wohngebäuden und EG-Zonen
- Umnutzung von funktionslosen Nebengebäuden

- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz und anschließende Neubebauung
- Etablierung neuer Wohnformen (v.a. in Hinsicht auf barrierefreie, altersgerechte (und ggf. betreute) Wohnformen für Senioren)

### **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums und Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts**

- Stärkung der Identität und des Dorfcharakters
- Sicherung von Fußwegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten
- Aufwertung von Begegnungszonen im öffentlichen Raum und Schaffung von attraktiven innerörtlichen Freiräumen (u.a. Treffpunkte, Spielräume)
- Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Schaffung eines Kinderspielplatzes

### **Kommunale Infrastruktur und Funktionsfähigkeit des Ortskerns**

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen
- Umnutzung oder Abbruch und Neubebauung des jetzigen Kindergartenstandorts in der Ringstraße
  - Prüfung des Entwicklungspotentials für altersgerechte Wohnformen und/oder einer Arztpraxis
- Umnutzung oder Abbruch und Neubebauung des jetzigen Kindergartenstandorts in der Friedrich-Münch-Straße
  - Prüfung des Entwicklungspotentials für die zukünftige Nutzung durch die Rettungswache der Malteser
- Neuorganisation des Spielplatzes und der Sportflächen in der Ringstraße
  - Aufgabe des provisorischen Standorts der Rettungswache der Malteser auf dem Parkplatz des Sportplatzes
- (energetische) Modernisierung von Gebäuden im kommunalen Eigentum
- Sanierung des historischen Bierkellers

### **Verkehrsinfrastruktur**

- Neuordnung von Verkehrsflächen und Flächen des ÖPNV
- Herstellung erhöhter Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit für Fußgänger und Radfahrer (v.a. auf der Friedenstraße und Kreuzung Friedenstraße/Knittlinger Straße)
- Neuorganisation der Flächen des ruhenden Verkehrs zwischen Festhalle und Sportplatz
- Aufwertung und barrierefreier Umbau der Bushaltestellen

## Ökologische Maßnahmen und Klimaschutz

- Unterstützung privater Eigentümer bei energetischer Sanierung ihrer Gebäude und Energieeinsparmaßnahmen
- Fokussierung bei Privatmaßnahmen über Förderrichtlinien (Holzbau, blaue und grüne Elemente)
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auf Dachflächen kommunaler Gebäude
- Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität
- Ergänzung von Elementen grüner Infrastruktur im Straßenraum, vor allem in der Hauptstraße auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung sonstiger kleinflächiger Grünstrukturen im Sinne des Artenschutzes
- Aufwertung bestehender Grünflächen und –strukturen
- Sicherung mikroklimatischer Kühlungsflächen durch Verschattungselemente

## 7 Städtebauliche Neuordnung

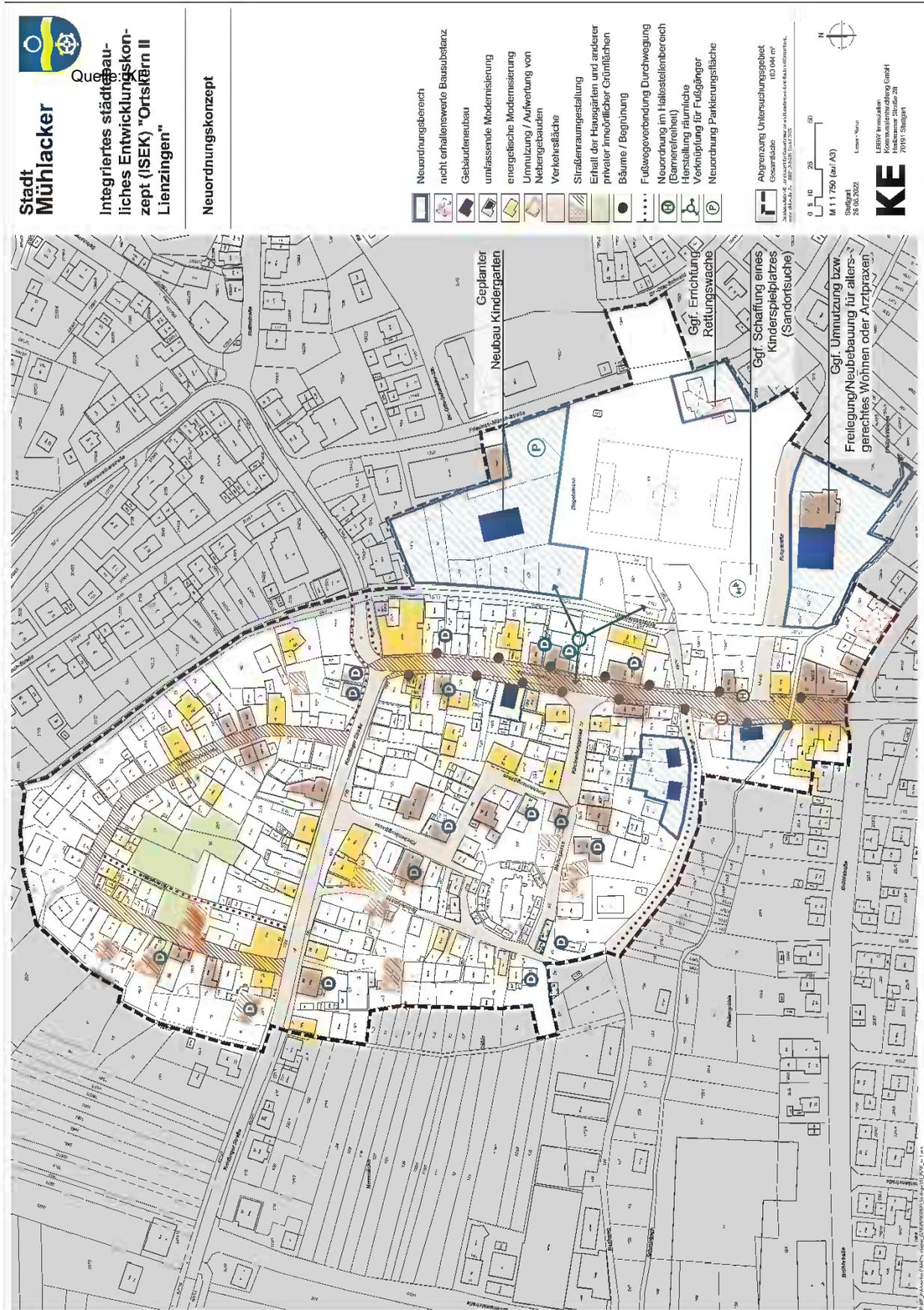
Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Sanierungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

### 7.1 Neuordnungskonzept

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Maßnahmenswerpunkten abgeleitet und sind im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet „Ortskern II Lienzingen“ mit einer Größe von rund 10,3 ha.

Abbildung 24: Neuordnungskonzept



## **7.2 Maßnahmenplan**

Im Maßnahmenplan sind die vorgesehenen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet aufgelistet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.



## 8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Mühlacker wird für das Programmjahr 2023 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II Lienzingen“ in ein Programm der Städtebauförderung stellen. Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Zwischen- summe in €</b>	<b>Förderfähige Gesamtkos- ten in €</b>
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	15.000	<b>15.000</b>
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>		<b>85.000</b>
▪ Gutachten	10.000	
▪ Weiterentwicklung Sanierungskonzept	15.000	
▪ städtebauliche Planungen	50.000	
▪ Bürgerbeteiligungen	10.000	
<b>III. Grunderwerb</b>		<b>150.000</b>
▪ Grunderwerbe zur Neuordnung	150.000	
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>1.695.000</b>
▪ Neuordnung/Vermessung	40.000	
▪ Freilegung von privaten Grundstücken	250.000	
▪ Freilegung von kommunalen Grundstücken	200.000	
▪ Freiflächengestaltung	935.000	
▪ Neuschaffung eines Spielplatzes	300.000	
▪ Sonstiges	10.000	
<b>V. Baumaßnahmen</b>		<b>3.700.000</b>
▪ Private Mod. / Umnutzungen / Mod. denkmalgeschützter Gebäude	2.500.000	
▪ Öff. Maßnahme: Neubau Kindergarten	1.200.000	
<b>VI. Sonstiges</b>		
<b>VII. Vergütungen</b>	300.000	<b>300.000</b>
<b>Summe förderfähiger Kosten</b>		<b>5.945.000</b>
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>		<b>300.000</b>
▪ Erlöse aus Grundstücksverkäufen	300.000	
<b>Unrentierliche Kosten/Förderrahmen</b>		<b>5.645.000</b>
Finanzhilfen 60 % (Bund/Land)		3.387.000
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten (40 %)		2.258.000

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können z. T. erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von rund 5.645.000 € (100 %) für die Sanierung „Ortskern II Lienzingen“ erforderlich sein wird.

Die zu beantragende Finanzhilfe würde sich damit auf 3.387.000 € (60 %) und der Eigenanteil der Stadt auf 2.258.000 € (40 %) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Stadt auf ca. 282.250 €/Haushaltsjahr belaufen.

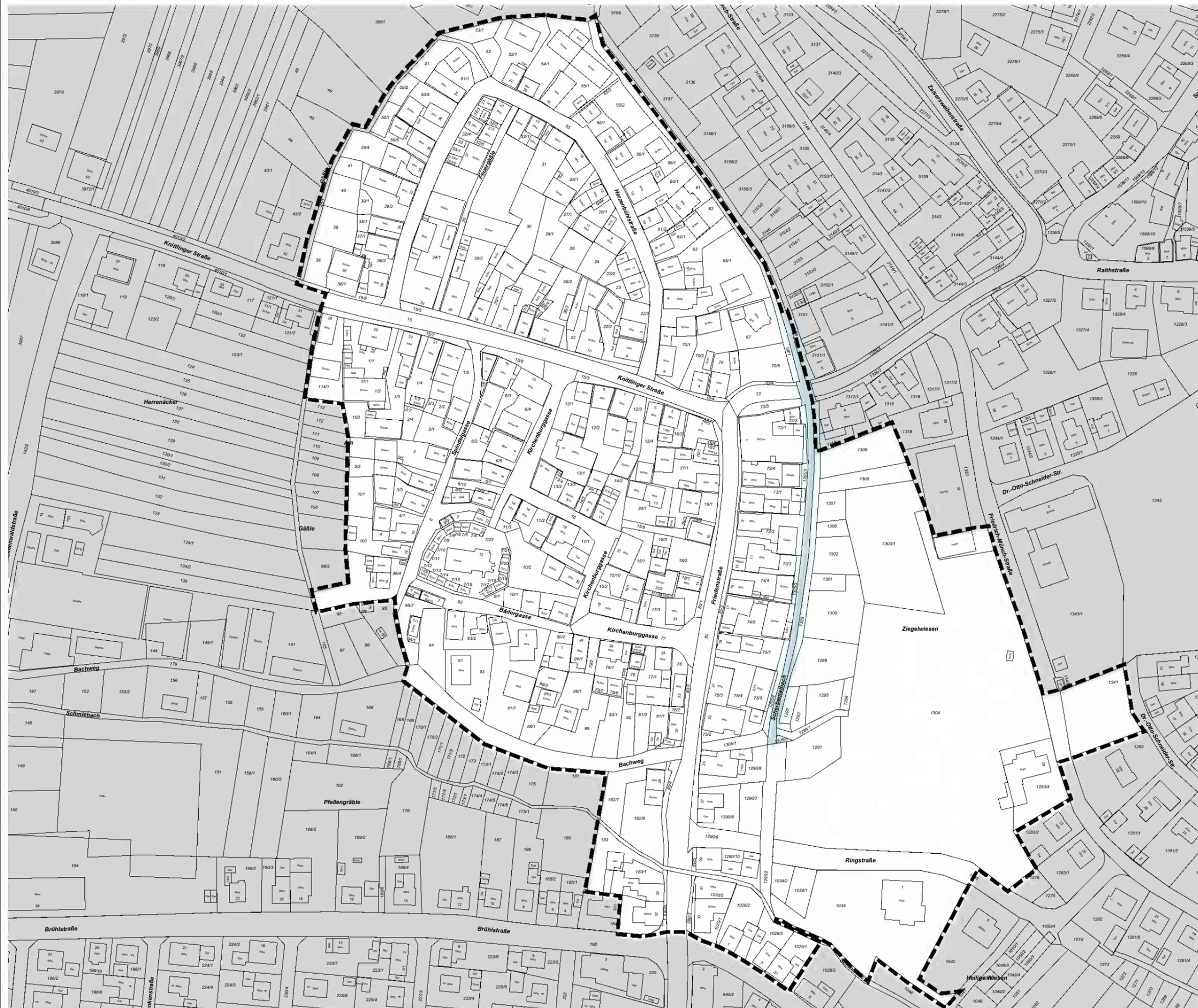
## **Anhang**

Planteil



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

## Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022



M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi



**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022

0 5 10 25 50

M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi

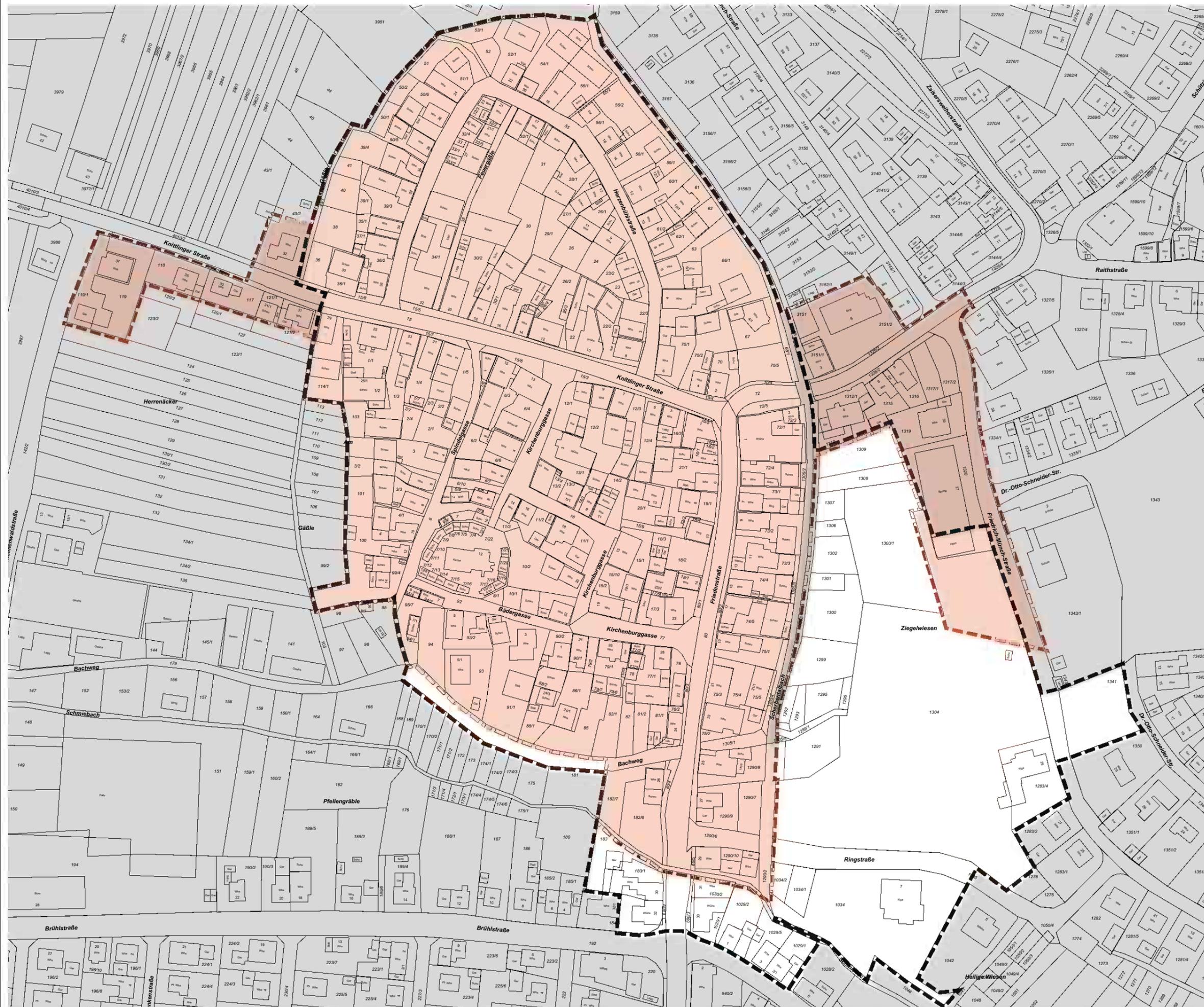


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



# Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

## Übersicht der Sanierungsgebiete



-  Abgrenzung Sanierungsgebiet Ortskern Lienzingen
  -  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022



M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.07.2022

Lieser / Konzi

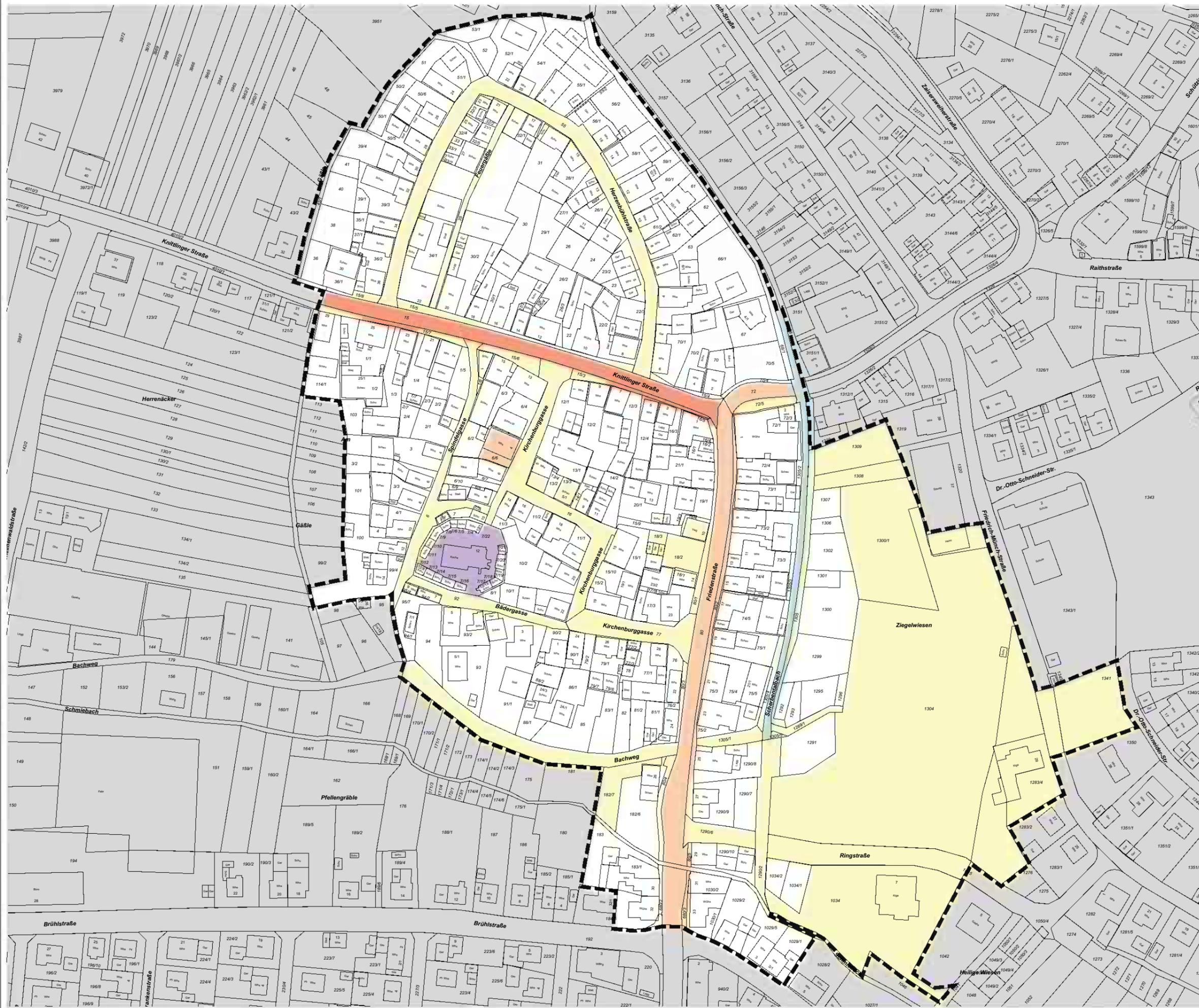


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



# Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

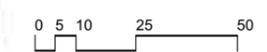
## Eigentumsverhältnisse



- Eigentum Land
- Eigentum Kreis
- Eigentum Stadt
- Eigentum Kirche
- Eigentum Privat

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022



M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi

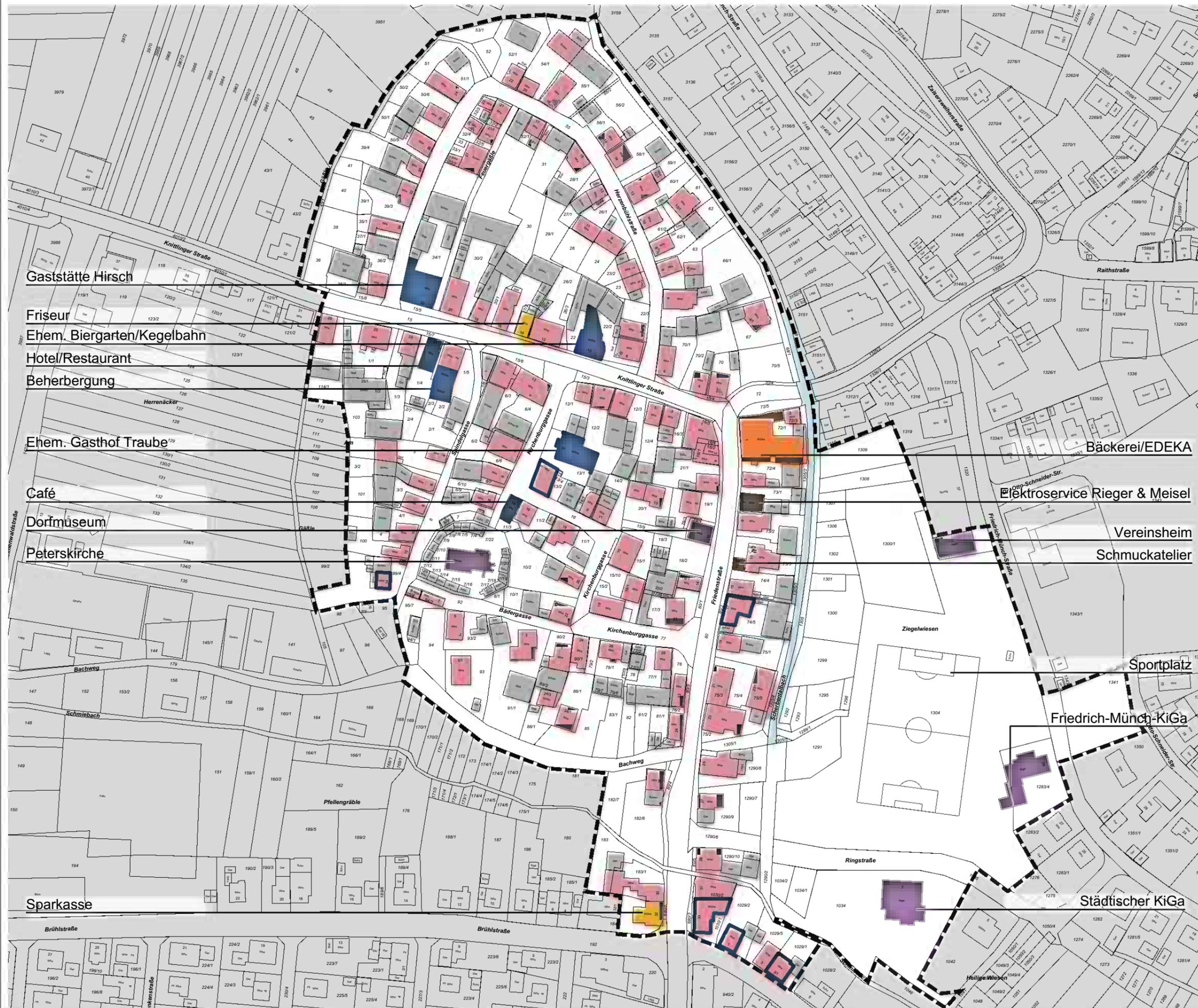


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

Gebäudenutzungen



Gaststätte Hirsch

Friseur

Ehem. Biergarten/Kegelbahn

Hotel/Restaurant

Beherbergung

Ehem. Gasthof Traube

Café

Dorfmuseum

Peterskirche

Sparkasse

Bäckerei/EDEKA

Elektroservice Rieger & Meisel

Vereinsheim

Schmuckatelier

Sportplatz

Friedrich-Münch-KiGa

Städtischer KiGa

Erdgeschossnutzungen

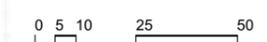
- öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie, Vermietung
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022



M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi



**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude

		Keine / leichte Mängel
		Erkennbare Mängel
		Starke Mängel
		Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
		Bau- und Kulturdenkmal

ÜBERSICHT	Haupt- (129 kartierte Gebäude/	Nebengebäude 31 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	53 St. 41 %	4 St. 14 %
	32 St. 25 %	11 St. 35 %
	35 St. 27 %	11 St. 35 %
	9 St. 7 %	5 St. 16 %

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022

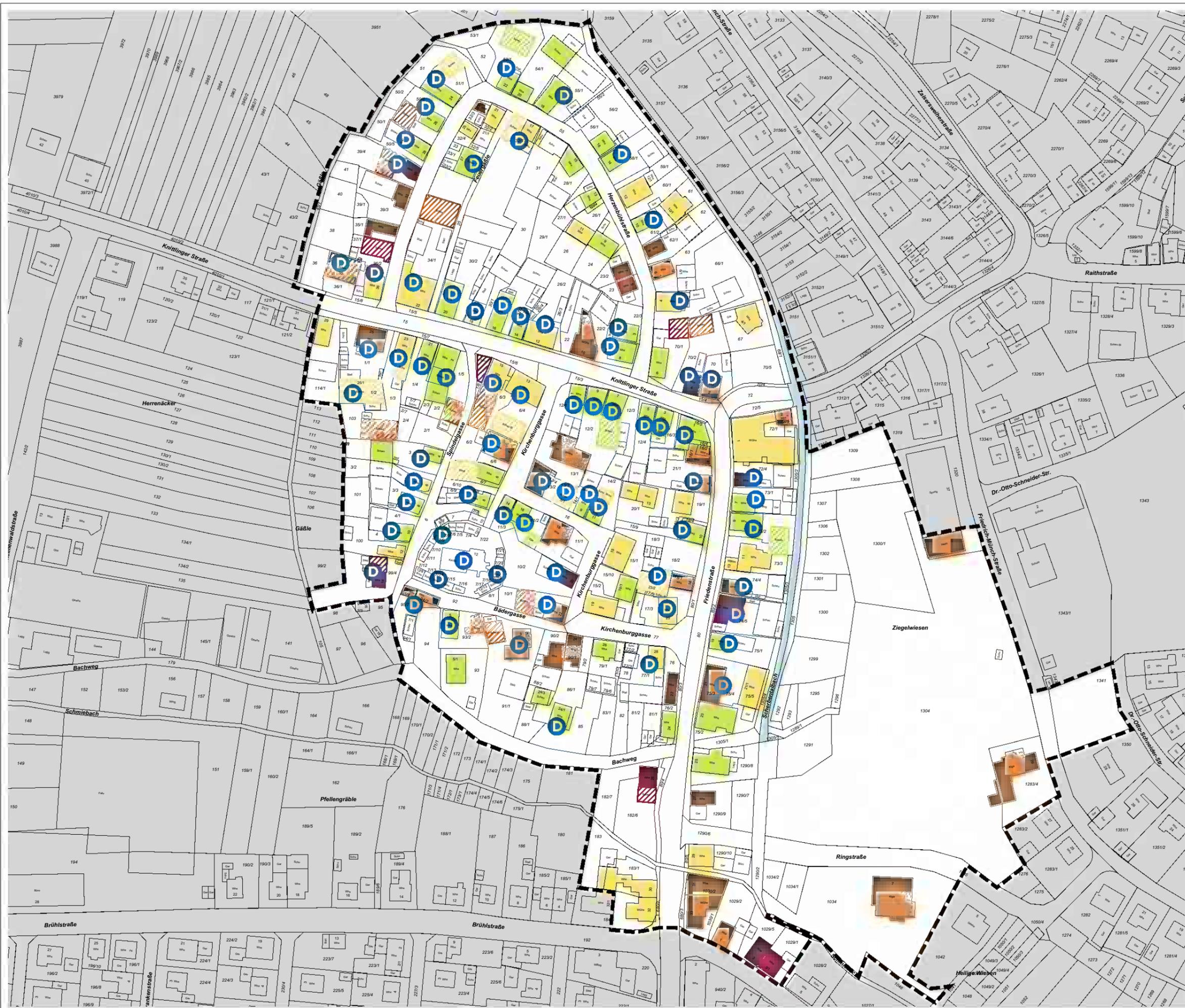
0 5 10 25 50

M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi

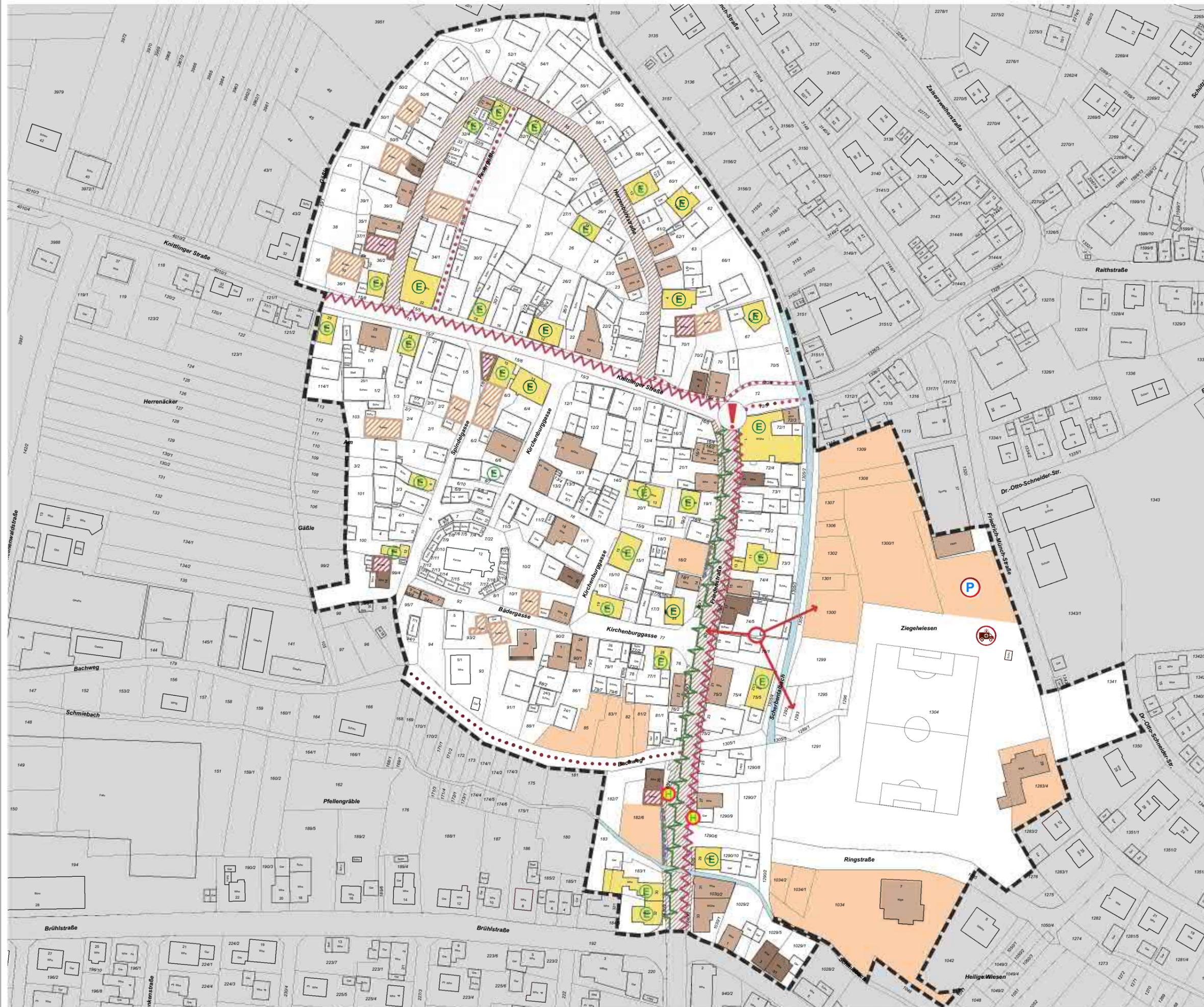
**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

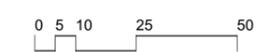
## Städtebauliche Mängel und Konflikte



- Gebäude mit deutlichen oder erheblichen Mängeln
- Nebengebäude mit deutlichen oder erheblichen Mängeln
- Gebäude mit energetischen Mängeln
- Untergenutzte Fläche/ Neuordnungsbedarf
- Fehlende Raumkanten
- Gefahrenbereich im Verkehr
- Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
- Konfliktbereich Fahrverkehr/ Fußgänger
- Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums
- Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
- Mangelnde Barrierefreiheit im Haltestellenbereich
- Fehlende räumliche Verknüpfung für Fußgänger
- Ungestaltete Parkierungsfläche
- Provisorische Unterbringung Rettungswache

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022



M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi

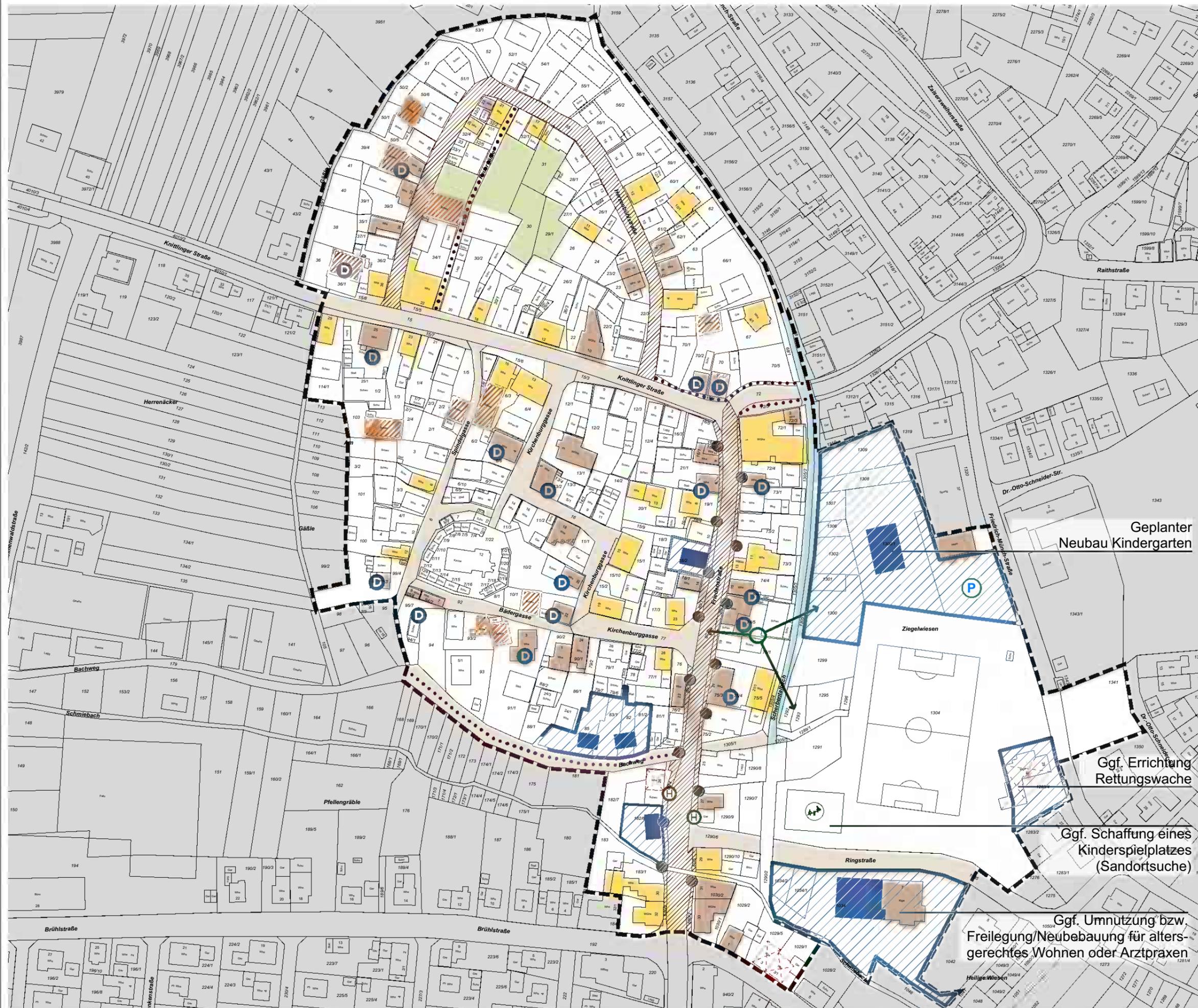


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

Neuordnungskonzept



-  Neuordnungsbereich
-  nicht erhaltenswerte Bausubstanz
-  Gebäudeneubau
-  umfassende Modernisierung
-  energetische Modernisierung
-  Umnutzung / Aufwertung von Nebengebäuden
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung
-  Erhalt der Hausgärten und anderer privater innenörtlicher Grünflächen
-  Bäume / Begrünung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung
-  Neuordnung im Haltestellenbereich (Barrierefreiheit)
-  Herstellung räumliche Verknüpfung für Fußgänger
-  Neuordnung Parkierungsfläche

Geplanter Neubau Kindergarten

Ggf. Errichtung Rettungswache

Ggf. Schaffung eines Kinderspielplatzes (Sandortsuche)

Ggf. Umnutzung bzw. Freilegung/Neubebauung für altersgerechtes Wohnen oder Arztpraxen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022

0 5 10 25 50

M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi

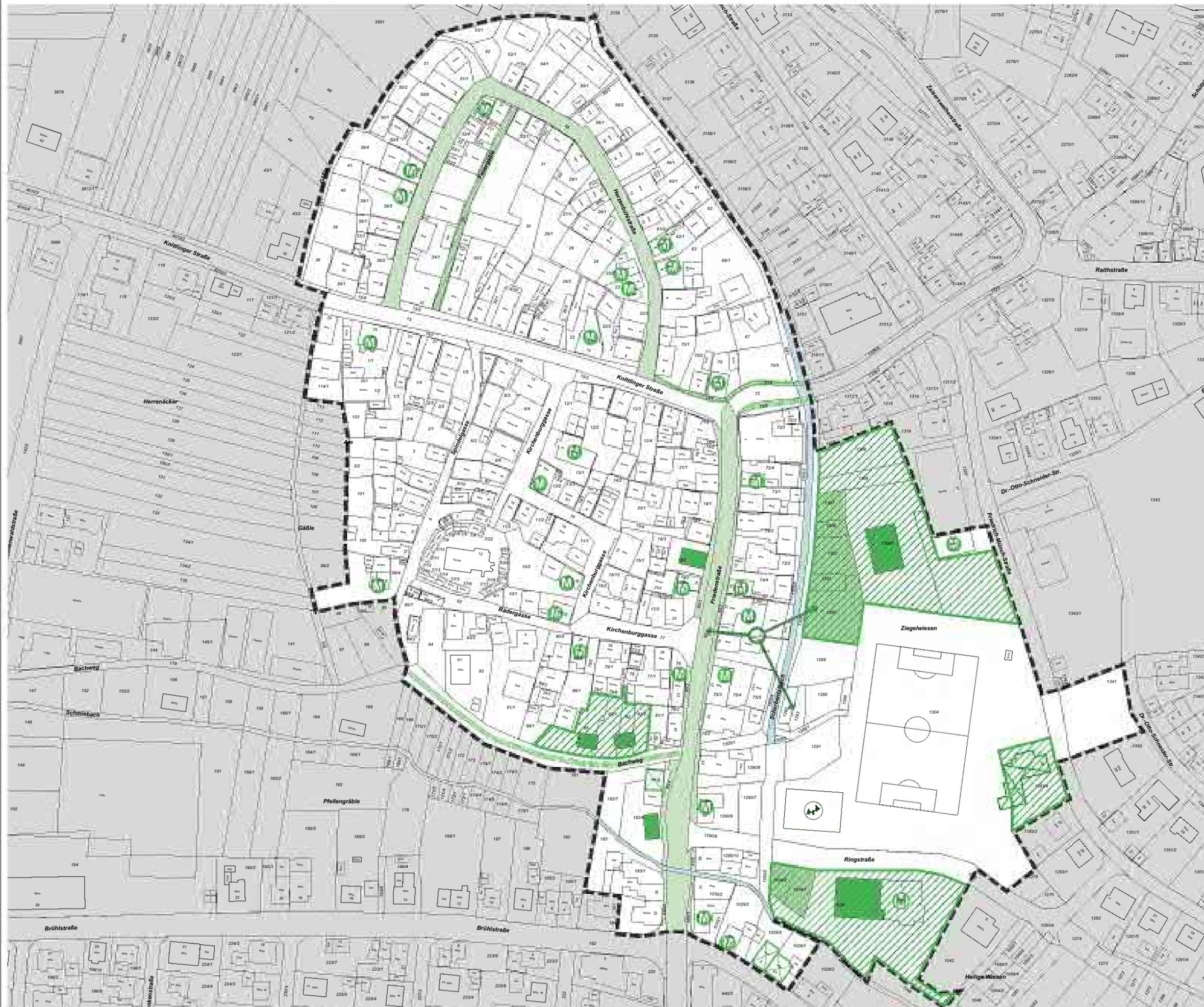


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortskern II Lienzingen"

## Maßnahmenplan



### Ordnungsmaßnahmen

- Beseitigung baulicher Anlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Grunderwerb
- Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
- Herstellung von sicheren Wegeverbindungen
- Herstellung einer räumlichen Verbindung
- Ggf. Schaffung Kinderspielplatz (Standortsuche)

### Baumaßnahmen

- private Erneuerungen
- öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen
- Neubau (voraussichtlich/ privat oder kommunal)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 103 044 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336 Stand 2022

0 5 10 25 50

M 1:1.750 (auf A3)

Stuttgart  
26.08.2022

Lieser / Konzi



## **Literatur / Materialien**

### **Übergeordnete Planungen**

- Regionalplan/Strukturkarte Regionalverband Nordschwarzwald
- Flächennutzungsplan
- Kartengrundlagen des Katasteramts
- Geoinformationssystem der Stadt

### **Wohnen**

- Bevölkerungsstatistik Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Einwohnermeldedaten der Stadt Mühlacker

### **Stadtentwicklung**

- Abgrenzungspläne und Abrechnungsunterlagen alter Sanierungsgebiete
- Landratsamt für Denkmalschutz
- Leo-BW: Landeskunde entdecken online, 2022
- Gesamtörtliches Entwicklungskonzept Mühlacker

### **Sonstiges**

- Website der Stadt Mühlacker
- Informationen aus den verschiedenen Ämtern, bspw. zum Thema Klimaschutz und Verkehr/Mobilität
- Mühlacker Tagblatt vom 13.06.2022