

Stadt Kenzingen

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
„Südwestliche Altstadt II“



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Kenzingen



Auftraggeber:

Stadt Kenzingen
Bürgermeister Matthias Guderjan
Hauptstraße 15
79341 Kenzingen
Tel. + 49 7644 900 0
Fax + 49 7644 900 160
www.kenzingen.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2195
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Andrea Gaede
Jasmin Kizler

Stuttgart, den 02.09.2022

Inhalt

Ausgangslage	1
Zusammenfassung der Ergebnisse des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts	3
Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	5
1 Strukturelle Ausgangslage	5
1.1 Historische Entwicklung	7
1.2 Bevölkerungsentwicklung	8
1.3 Infrastruktur	12
1.4 Landschaftlicher Rahmen	15
1.5 Anbindung und Verkehr	18
1.6 Städtebauliche Erneuerung	19
2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse	22
2.1 Gebäudenutzung	22
2.2 Gebäudezustand	23
2.3 Eigentumsverhältnisse	25
2.4 Denkmalschutz	25
2.5 Fotodokumentation	30
2.6 Städtebauliche Missstände	33
3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung	34
3.1 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet	35
3.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale	37
3.3 Neuordnungskonzept	39
3.4 Maßnahmenplan	39
3.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht	44
4 Beteiligung der Bürgerschaft	45
Literatur / Materialien	46

Abbildungen

Abbildung 1: Ortsteilplan Kernort – Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)	4
Abbildung 2: Kenzingen mit Ortsteilen	6
Abbildung 3: Stadtansicht Kenzingen 1963	7
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung Kenzingen bis 2020	8
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung im Vergleich bis 2020	8
Abbildung 6: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2020	9
Abbildung 7: Wanderungssaldo 1990 bis 2020	9
Abbildung 8: Fort- und Zuzüge 2017 – 2020, Gesamtsaldo absolut	10
Abbildung 9: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040	10
Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur 2020 – 2040 (mit Wanderungen)	12
Abbildung 11: Öffentliche Einrichtungen	13
Abbildung 12: Landschaftlicher Rahmen	15
Abbildung 13: Landschaftsgliederung	16
Abbildung 14: Übersicht zur Verkehrsanbindung	18
Abbildung 15: bisherige Sanierungsgebiete / künftiges Erneuerungsgebiet	19
Abbildung 16: Erdgeschossnutzungen	22
Abbildung 17: Gebäudezustand	24
Abbildung 18: Denkmalschutz	26
Abbildung 19: Ehem. Gasthaus „Zum Löwen“, Kino	30
Abbildung 20: Gebäudebestand Eisenbahnstraße	30
Abbildung 21: Gebäudebestand Eisenbahnstraße	30
Abbildung 22: Straßenraum Eisenbahnstraße	30
Abbildung 23: Gebäudebestand Eisenbahnstraße	30
Abbildung 24: Gebäudebestand Tennenbacher Str.	30
Abbildung 25: Gebäudebestand Mühlestraße	31
Abbildung 26: Gebäudebestand Mühlestraße	31
Abbildung 27: Gebäudebestand Mühlestraße	31
Abbildung 28: Gebäudebestand Mühlestraße	31
Abbildung 29: Gebäudebestand Zunftgasse	31
Abbildung 30: Gebäudesubstanz Johanniterstraße	31
Abbildung 31: Gebäudebestand Kronengasse	31
Abbildung 32: Gebäudesubstanz Johanniterstraße	31
Abbildung 33: Öffentl. Freifläche - Roßmarktplatz	32
Abbildung 34: Öffentliche Freifläche - Roßmarktplatz	32
Abbildung 35: Gebäudebestand Mühleinsel	32
Abbildung 36: Gebäudesubstanz Mühlestraße	32
Abbildung 37: Gebäudebestand Roßmarktstraße	32
Abbildung 38: Gebäudesubstanz Roßmarktstraße	32
Abbildung 39: Gebäudebestand Maltheserstraße	32
Abbildung 40: Gebäudesubstanz Mühlestraße	32
Abbildung 41: Wohnraumpotenziale	37

Abbildung 42: Neuordnungskonzept	40
Abbildung 43: Maßnahmenplan	42

Ausgangslage

Die Stadt Kenzingen ist seit vielen Jahren in der Stadtsanierung aktiv. Mit den Maßnahmen „Südwestliche Altstadt“ (LSP; 1978 – 1992), „Östliche Altstadt“ (LSP; 2001 – 2011) und „Nordwestliche Altstadt“ (DSP; 2011 – 2023) wurde der innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtanlage gelegene Stadtkern umfassend städtebaulich erneuert. Der hierdurch erfolgte Einsatz von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung hat zur Entwicklung von Kenzingen sowie zur Erhaltung der ehemals mittelalterlichen Stadtanlage einen erheblichen Beitrag geleistet. Diesen erfolgreichen Weg möchte die Stadt weiterführen und im Jahr 2022 einen Förderantrag für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ stellen. Die bisherig erfolgte, städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns Kenzingens soll damit abgerundet und vervollständigt werden.

Nach einem Zeitablauf von über 40 Jahren nach Beginn der o.g. ersten Stadtsanierungsmaßnahme sind im genannten Bereich in naher Zukunft weitere bzw. zwischenzeitlich neu hinzugekommene Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung in erheblichem Umfang zu bewältigen. Innerörtliche Freiflächen sind zu gestalten, untergenutzte Flächen sind zu aktivieren, der Gebäudebestand ist unter Berücksichtigung aktueller baulicher und energetischer Vorgaben zu modernisieren, der demografischen Entwicklung der Stadt ist Rechnung zu tragen. Ziele sind beispielsweise, den städtischen „Roßmarktplatz“ mit dem Ziel eines belebten, multifunktionalen und barrierefreien Lebensraums neu zu gestalten sowie die Gebäudesubstanz des Stadtkerns als ehemals mittelalterliche Stadtanlage zu modernisieren. Die vielen denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Stadtkerns zu erhalten, ist der Stadt seit vielen Jahren ein wichtiges Anliegen.

1

Durch diese Neumaßnahme soll die städtebauliche Erneuerung der Altstadt abgeschlossen werden.

Die Stadt wird die anstehenden Aufgaben nur unter weiterem Einsatz von Fördermitteln des Landes in der angestrebten Qualität durchführen können.

Das geplante Sanierungsgebiet wird sich in Teilen mit der bereits durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt“ aus den Jahren 1978 bis 1992 überschneiden. Da die zum damaligen Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, beispielsweise einem für alle Altersgruppen angepassten und nutzerfreundlichen öffentlichen Raum sowie in Bezug auf die Gebäude seither neu hinzugekommenen baulichen und energetischen Vorgaben entsprechen, ist es Ziel das Gebiet strukturell, gestalterisch und funktional aufzuwerten und den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 fordert das zuständige Landesministerium (heute Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen) für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein „Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept“ (GEK) und ein davon abgeleitetes „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für ein zukünftiges Sanierungsgebiet. Mit dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 liegt ein Entwicklungskonzept vor, das alle relevanten Themenbereiche für die Gesamtgemeinde Kenzingen

bündelt. Dieses wird in der ersten Hälfte des Jahres 2023 unter Beteiligung der Bürgerschaft fortgeschrieben.

Im „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) wird der Fokus auf das geplante Sanierungsgebiet gelegt. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts

In den Jahren 2017 und 2018 wurde für die Stadt Kenzingen ein „Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept“ (GEK) in Zusammenarbeit mit FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB aus Freiburg im Breisgau ausgearbeitet. Die Inhalte besitzen auch zum Zeitpunkt der Antragsstellung für das geplante Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ uneingeschränkt Gültigkeit. Nachfolgend sind die zentralen Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung zusammenfassend dargestellt.

Bearbeitete Handlungsfelder des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept waren:

- Handlungsfeld 1: Wohnen, Planen und Bauen
- Handlungsfeld 2: Arbeit, Gewerbe und Landwirtschaft
- Handlungsfeld 3: Verkehr und Mobilität
- Handlungsfeld 4: Soziales, Gemeinschaft und Vereine
- Handlungsfeld 5: Tourismus, Stadtgestalt und Denkmalschutz
- Handlungsfeld 6: Freiraum und Ökologie

Ziele des ersten Handlungsfeldes sind die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale, der Schutz der kompakten Siedlungskörper sowie der Ausbau der Barrierefreiheit.

3

Im Handlungsfeld „Arbeit, Gewerbe und Landwirtschaft“ werden die Schaffung qualitätsvoller Einzelhandelsstrukturen, die räumliche Konzentration der Gewerbebetriebe sowie der Schutz landwirtschaftlicher Flächen als Ziele beschrieben.

Im Handlungsfeld 3 werden die Förderung alternativer Verkehrskonzepte und die Organisation des (Innenstadt-)Verkehrs als Handlungsziele benannt.

Im Themenfeld „Soziales, Gemeinschaft und Vereine“ sind der Erhalt der gemischten Sozialstrukturen, der Erhalt und Ausbau der Bildungs- und Betreuungsangebote, die Förderung des Gemeinschaftslebens und der Schutz der jeweiligen Ortsteilidentität als Ziele beschrieben.

Ziele des Handlungsfeldes 5 sind die Steigerung der innerstädtischen Attraktivität sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Handlungsfeld 6 legt die Ziele Schutz und Weiterentwicklung der Natur- und Landschaftsräume, Qualifizierung bestehender Freiräume und Förderung energetischer Standards zu Grunde. Weitere Handlungsschwerpunkte sind die „Nord-Westliche Altstadt“ sowie „Hauptstraße“.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts erfolgte zudem die Beteiligung der Bürgerschaft mittels eines Bürgerforums.

Abbildung 1: Ortsteilplan Kernort – Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)



Quelle: fsp.stadtplanung, 2018

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1 Strukturelle Ausgangslage

Kenzingen liegt im nördlichen Breisgau, im Landkreis Emmendingen, in der Oberrheinebene am Rand des Schwarzwalds. Kenzingen liegt im nördlichen Breisgau, im Landkreis Emmendingen, in der Oberrheinebene am Rand des Schwarzwalds, etwa 30 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Bombach, Hecklingen, Kenzingen und Nordweil.

Die als Gesamtensemble denkmalgeschützte Altstadt mit einer beachtlichen Anzahl von dokumentierten Kleindenkmälern liegt eingebettet in einer jahrhundertealten Kulturlandschaft, beim Dreiländereck Deutschland - Schweiz - Frankreich, inmitten von Wald, Wiesen und Weinreben.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist Kenzingen mit Herbolzheim als Unterzentrum bzw. als Doppel-/Mehrfachzentrum ausgewiesen. Zudem liegt Kenzingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg im Breisgau auf der Entwicklungsachse Freiburg i. Br. - Gundelfingen - Denzlingen - Emmendingen - Teningen - Kenzingen - Herbolzheim - Ettenheim - Lahr / Schwarzwald - Friesenheim - Offenburg. Kenzingen wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe sowie für die Funktion Wohnen ausgewiesen.

5

Der Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen - Herbolzheim aus dem Jahr 2017 zeigt, dass im Kernort Kenzingen die Wohnbauflächen „Breitenfeld IV“ (ca. 2,6 ha), „Pfannenstiel“ (ca. 5,6 ha) sowie „Breitenfeld V“ (ca. 1,1 ha) zur Verfügung stehen. In den Stadtteilen stehen zudem in Bombach die Fläche „Breizgen II“ (ca. 0,6 ha), in Hecklingen die Fläche „Kapellenäcker“ (ca. 1,0 ha) und in Nordweil die Fläche „Basleracker“ (ca. 1,1 ha) als zukünftige Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist notwendig, um auch zukünftig attraktive Wohnbauflächen insbesondere im Kernort zur Verfügung stellen zu können.

Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung, der überörtlichen Versorgungsfunktion sowie der Lage am Dreiländereck Deutschland - Schweiz - Frankreich gilt die Stadt Kenzingen nicht nur als Wohn- sondern auch als Wirtschaftsstandort. Gewerbebauflächen stehen insgesamt vier Flächen im Hauptort Kenzingen („Rieger Feld“, „Sonderbaufläche Einzelhandel Nahversorgung“, „Betriebshof“, „GE Weisweiler Straße“) mit insgesamt ca. 9 ha zur Verfügung. In Kenzingen sind zahlreiche mittelständische und kleinere Firmen angesiedelt. Entsprechend der Bedeutung Kenzingens als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ist es Ziel der Entwicklung, die Anzahl der Arbeitsplätze auszubauen und eine bedarfsorientierte Erschließung von Gewerbeflächen voranzutreiben.

Stadt Kenzingen

Kenzingen verfügt über ein breites Angebot an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Hinzu kommen ein abwechslungsreiches und aktives Vereinsleben und ein vielfältiges Angebot der Kirchengemeinden, die zu einer aktiven Teilnahme am Stadtleben animieren.

Im Nachfolgenden sind die strukturelle und bauliche Ausgangslage von Kenzingen sowie die abgeleiteten Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung beschrieben.

Abbildung 2: Kenzingen mit Ortsteilen



Quelle: eigene Darstellung

1.1 Historische Entwicklung

Zur Zeit der Stadtgründung im Jahre 1249 existierte das alemannische Dorf Kenzingen bereits seit über einem halben Jahrtausend. Das Dorf Altenkenzingen wird 772 erstmals urkundlich erwähnt. In weiteren Dokumenten erscheint es 773 in einer Spezifikation über den Weinbau.

Die Herren von Üsenberg erhalten 1242 die Obhut über die rechtrheinischen Besitzungen des Klosters Andlau. Im Jahr 1352 verkauft Friedrich von Üsenberg die Stadt Kenzingen einschließlich der Veste Kirnburg an den Markgrafen Heinrich IV. von Hachberg.

Das Haus Österreich übernimmt 1369 die Stadt. Kenzingen erhält erstmals eine kommunale Stadtverwaltung. Nach dem Bündnisvertrag zwischen Herzog Friedrich von Österreich, der Stadt Kenzingen, Basel, Breisach und Freiburg im Breisgau erwarb die Stadt 1415 den Status einer reichsunmittelbaren Stadt.

Abbildung 3: Stadtansicht Kenzingen 1963



Quelle: Landesmedienzentrum BW; leo-bw.de

Im Dezember 1805 kam die Kernstadt an Baden und war dort 1807 Sitz des Oberamtes, 1809 des Bezirksamtes Kenzingen und kam 1872 zu den Bezirksämtern Ettenheim und 1879 zu Emmendingen. Im Jahr 1939 kam Kenzingen zum Landkreis Emmendingen.

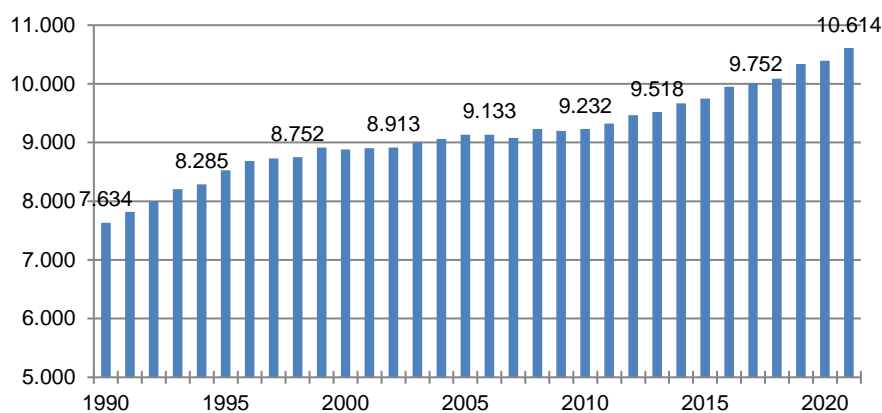
Das Stadtgebiet von Kenzingen mit seinen vier eingemeindeten Stadtteilen greift von der Offenburger Rheinebene über die Lahr-Emmendinger-Vorberge bis auf die Buntsandsteinplatte des Mittleren Schwarzwaldes. Im äußersten Osten werden rd. 540 Höhenmeter, im Bereich der Elzniederung im Westen etwa 170 Höhenmeter gemessen. Den naturnahen Auwald und die Wässerwiesen am alten Elzlauf bewahren die Naturschutzgebiete ‚Johanniterwald‘ und ‚Elzwiesen‘.

Bestimmend sind Grünland und Ackerbau, an den lößbedeckten Vorberghängen Weinbauterrassen sowie Wald auf der Buntsandsteinplatte. Auf die ehemals strategische Rolle der Vorbergzone verweist die Burgruine Lichteneck im Stadtteil Hecklingen.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Kenzingen leben derzeit rund 10.600 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung steigt im Zeitraum von 1990 bis 2020 kontinuierlich an. Im Betrachtungszeitraum stieg die Einwohnerzahl von 7.634 Einwohnern im Jahr 1990 auf 10.614 Einwohner im Jahr 2020. Das spiegelt auch den bisherigen Höchststand wider.

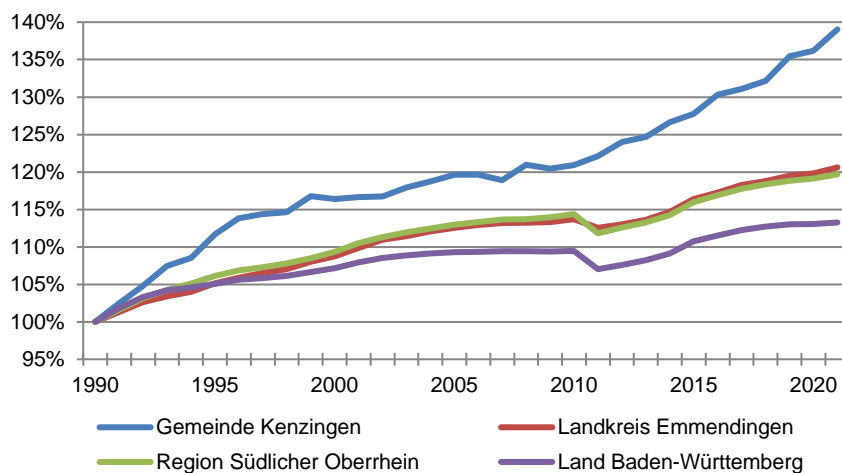
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung Kenzingen bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: Juni 2022

Im Vergleich mit dem Landkreis Emmendingen, der Region Südlicher Oberrhein und dem Land Baden-Württemberg zeigt Kenzingen eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.

Abbildung 5: Einwohnerentwicklung im Vergleich bis 2020

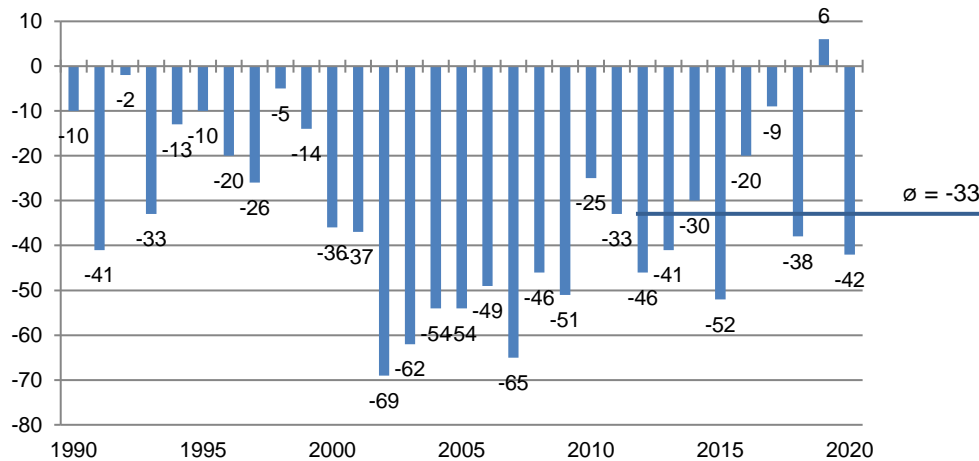


Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: Juni 2022

In allen herangezogenen Vergleichsräumen ist im Jahr 2011 ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was auf die Korrekturen der statistischen Bevölkerungszahlen auf der Grundlage des Zensus 2010/2011 zurückzuführen ist.

Die Einwohnerentwicklung resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürliches Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo) innerhalb der Gemeindegrenzen.

Abbildung 6: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2020

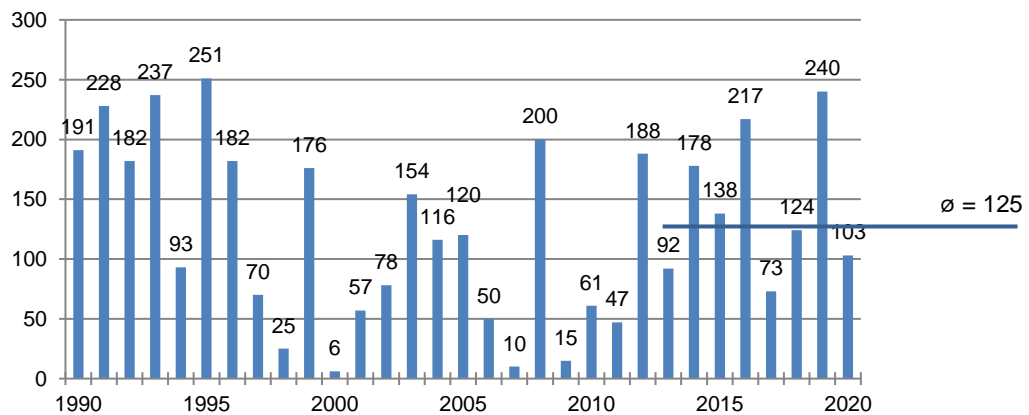


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Juni 2022

Im Betrachtungszeitraum beträgt der durchschnittliche natürliche Saldo jährlich -33 Personen.

Der Verlauf des Wanderungssaldos weist innerhalb des Betrachtungszeitraums ab 1990 einen ausschließlich positiven Verlauf auf. Im Mittel gewann Kenzingen in den vergangenen Jahren im Durchschnitt +125 Personen pro Jahr durch Wanderungsbewegungen hinzu.

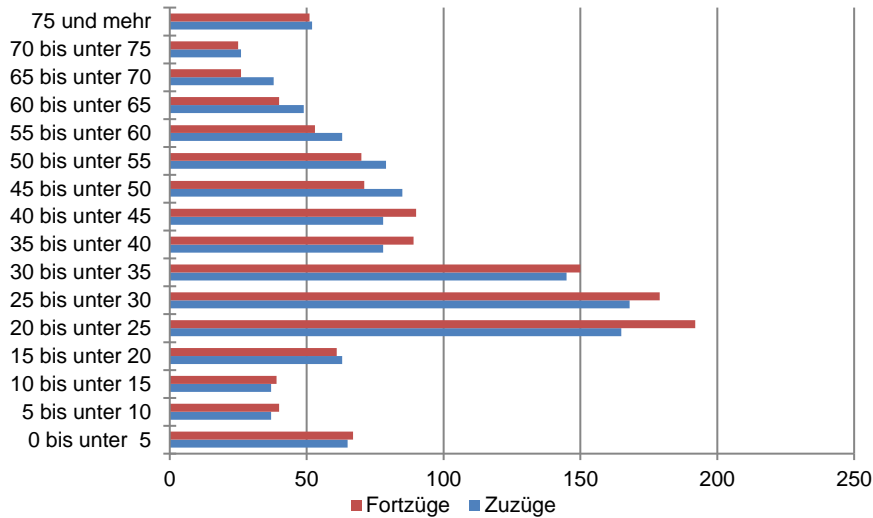
Abbildung 7: Wanderungssaldo 1990 bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Juni 2022

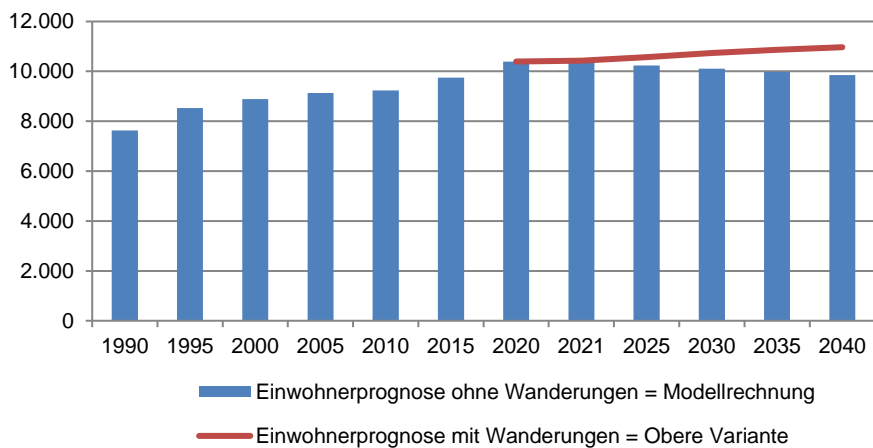
In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für den Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 ist erkennbar, dass besonders die 45- bis 70-Jährigen an Zuzügen gewinnen. Dagegen nehmen die 20- bis 45-Jährigen sowie die Altersklassen der Kinder von eins bis 15 Jahren ab.

Abbildung 8: Fort- und Zuzüge 2017 – 2020, Gesamtsaldo absolut



Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Statistischen Landesamt, Stand: Juni 2022

Abbildung 9: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Juni 2022

Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sind eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre mit Stützzeitraum 2017 bis 2020. Als Grundlage dienen durch das Statistische Landesamt getroffene Annahmen zu Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung sowie zu Wanderungsbewegungen.

Die Vorausrechnung für Kenzingen schreibt die Wanderungsverhältnisse des Stützzeitraumes der Jahre 2017 und 2020 fort. Wachstumsrestriktionen, beispielsweise eine künftige Flächenknappheit,

sind darin nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zu den Geburten und zur Lebenserwartung werden teilweise längere Stützzeiträume berücksichtigt. Bei der Berechnung werden Gebiete mit ähnlicher Struktur und Entwicklungsperspektive zusammengefasst. So gibt es Stadtkreise, Oberzentren und sonstige größere Hochschulstandorte. Für die restlichen Gemeinden wird ein Clusterungsverfahren eingesetzt, das auf verschiedenen Indikatoren beruht (Familienhausanteil, Erreichbarkeit, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, Pflegeplatzdichte).

Die Modellrechnung stellt die Vorausberechnung ohne Wanderungsbewegungen dar. Sie zeigt, wie sich die Zahlen unter der theoretischen Bedingung fehlender Außenbeziehungen entwickeln würden. Grundlage hierfür sind dieselben Annahmen wie bei der Berechnung mit Wanderungen.

Bei der Geburtenrate wird angenommen, dass die Pandemie nur bedingt Einfluss haben wird. Ab dem Jahr 2023 wurde somit die durchschnittliche Fruchtbarkeitsziffer der Jahre 2017 bis 2019 herangezogen und für den restlichen Vorausberechnungszeitraum unterstellt (1,56 Kinder je Frau).

Zudem wurde angenommen, dass sich der künftige Anstieg der Lebenserwartung im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten etwas abschwächt. Bis 2040 geht man demnach von einem Anstieg der Lebenserwartung bei Männern um ca. 1,3 Jahre und bei Frauen um ca. 1,1 Jahren aus.

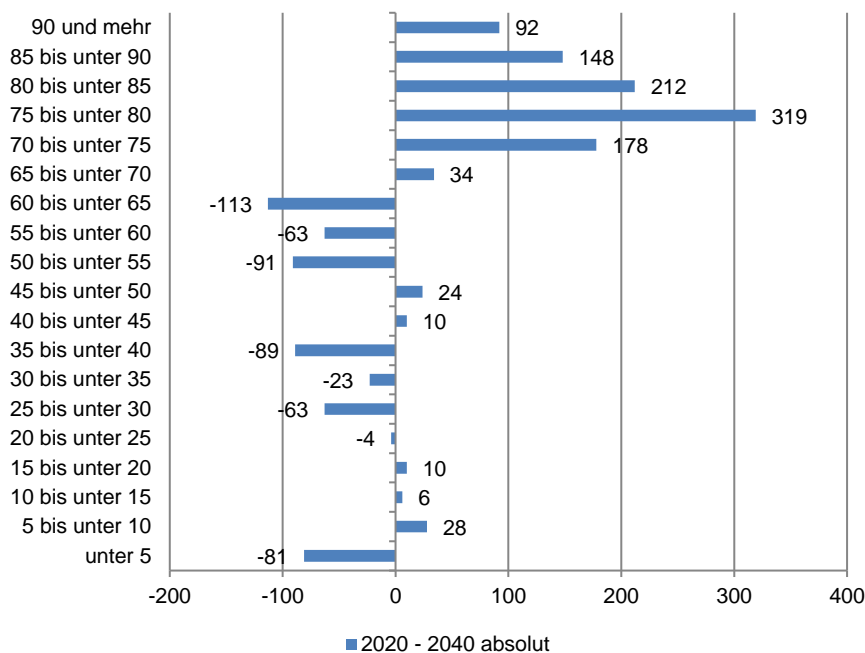
Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. Bei der Oberen Variante wurde angenommen, dass die Wanderungsbewegungen deutlich schneller zunehmen werden. Hintergrund sind die angenommenen guten wirtschaftlichen Entwicklungen in Baden-Württemberg. In Anbetracht des Kriegs in der Ukraine sind die Annahmen über die Wanderungen mit besonderer Unsicherheit behaftet. Die Fluchtbewegungen und die damit verbundenen „unfreiwilligen“ Wanderungen stellen die Vorausrechnung vor besondere Herausforderungen.

Im Szenario der Oberen Variante (rote Balkenlinie der vorangegangenen Abbildung) soll die Einwohnerzahl in Kenzingen bis 2040 auf 10.967 Einwohner steigen und in der Modellrechnung ohne Wanderungen, auf 9.847 Einwohner fallen. Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine ganzheitliche und bedarfsgerechte Gemeindeentwicklungsplanung.

Der demografische Wandel in Deutschland ist unter anderem gekennzeichnet durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterbefälle, eine zunehmende Lebenserwartung sowie leichte Wanderungsgewinne. Dies führt zu einer sich zunehmend verändernden Altersstruktur.

Auch in Kenzingen ist zukünftig von einer Verschiebung der Altersproportionen auszugehen. Die Altersgruppen mit 65 und mehr Jahren werden im Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2040 zunehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von derzeit rund 21 % auf rund 29 % im Jahr 2040 steigen.

Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur 2020 – 2040 (mit Wanderungen)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Juni 2022

1.3 Infrastruktur

Die Stadt Kenzingen bietet eine umfassende Versorgung an öffentlichen Einrichtungen. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen von Verwaltung, Feuerwehr und Kirche sind vorhanden.

In Kenzingen stehen für die Kleinkindbetreuung mehrere Angebote zur Verfügung: Kinderschutzbund Emmendingen, Krippe Wonnental, Krippengruppe Kindertagesstätte Franziskanergarten, Kleinkindbetreuung Sausewind, Krippengruppe Sonnenkäfer in der Kindertagesstätte Bombach.

Des Weiteren stehen der Evangelische Kindergarten, der katholische Kindergarten St. Andreas Hecklingen, die Kindertagesstätte Wonnental, Kindertagesstätte Bombach, Kindertagesstätte Franziskanergarten, Kindertagesstätte Kinderhaus, Kindertagesstätte Nordweil, Kindertagesstätte Schnellbruck sowie der Naturkindergarten „Buntsprechte“ zur Verfügung.

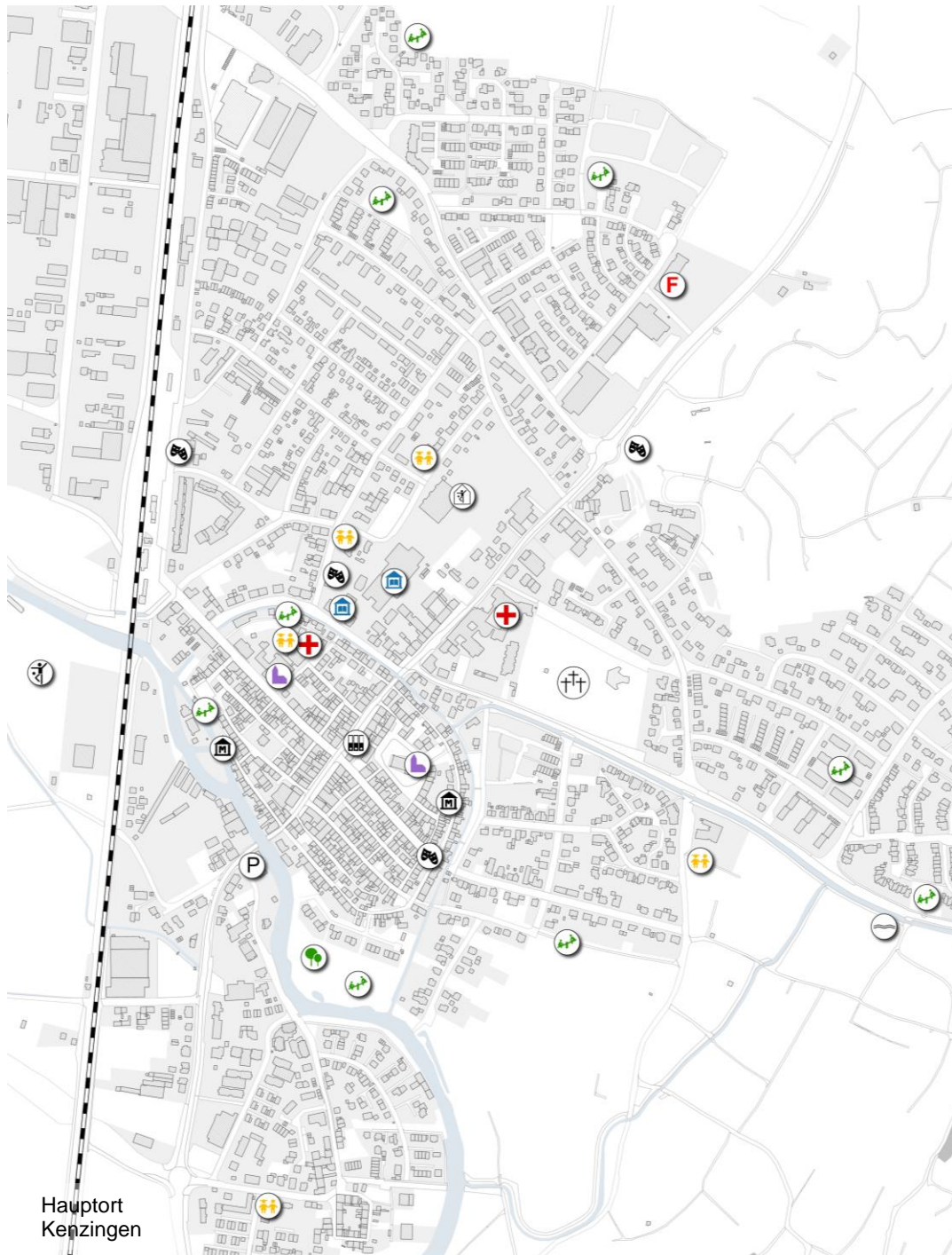
Neben diesen Betreuungseinrichtungen, gibt es die Drei-Linden Grundschule Hecklingen mit Außenstelle Nordweil, die Grundschule an der Kleinen Elz Kenzingen, die Emil-Dörle-Werkrealschule und Realschule in Herbolzheim sowie das Gymnasium Kenzingen.

Für Seniorinnen und Senioren bestehen folgende Pflegeeinrichtungen: das Altenpflegeheim der Arbeiterwohlfahrt, die Bruderhaus Diakonie des Landkreises Emmendingen sowie das Kreisalten- und Pflegeheim St. Maximilian Kolbe. Kenzingen bietet zudem eine umfassende medizinische

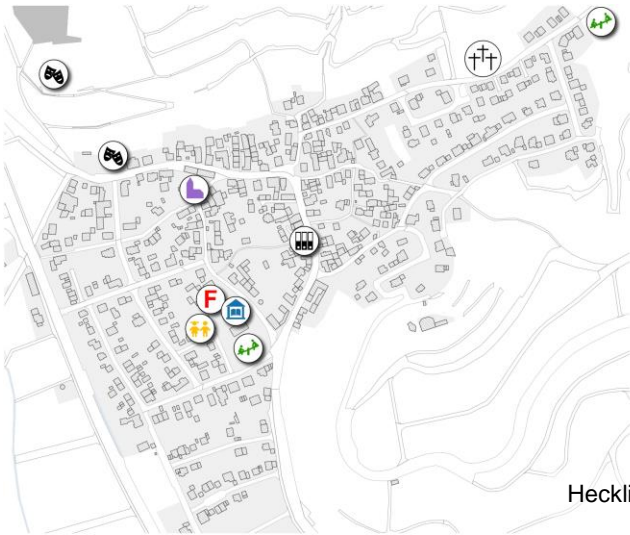
Versorgung. Neben acht Ärzten für Allgemeinmedizin, stehen zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Fachgeschäfte zur Verfügung. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Emmendingen.

Hinzu kommt ein vielfältiges Angebot an über 80 Vereinen, die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Infrastrukturangebote abdecken.

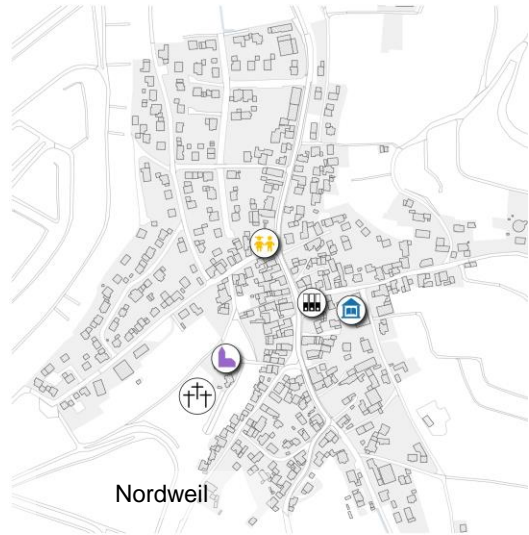
Abbildung 11: Öffentliche Einrichtungen



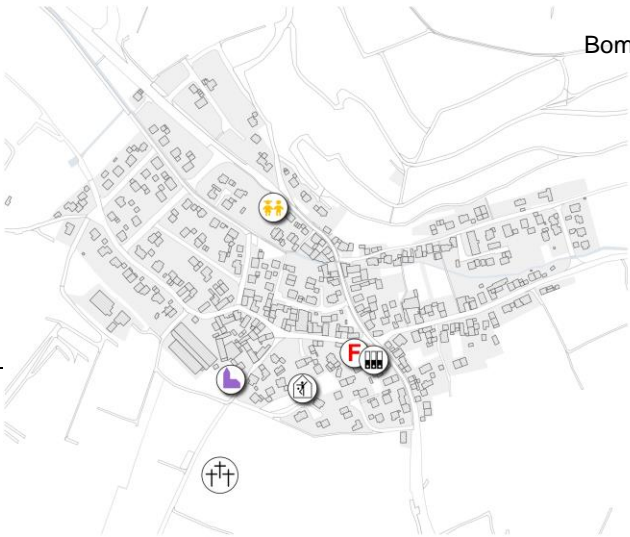
Stadt Kenzingen



Hecklingen



Nordweil



Bombach

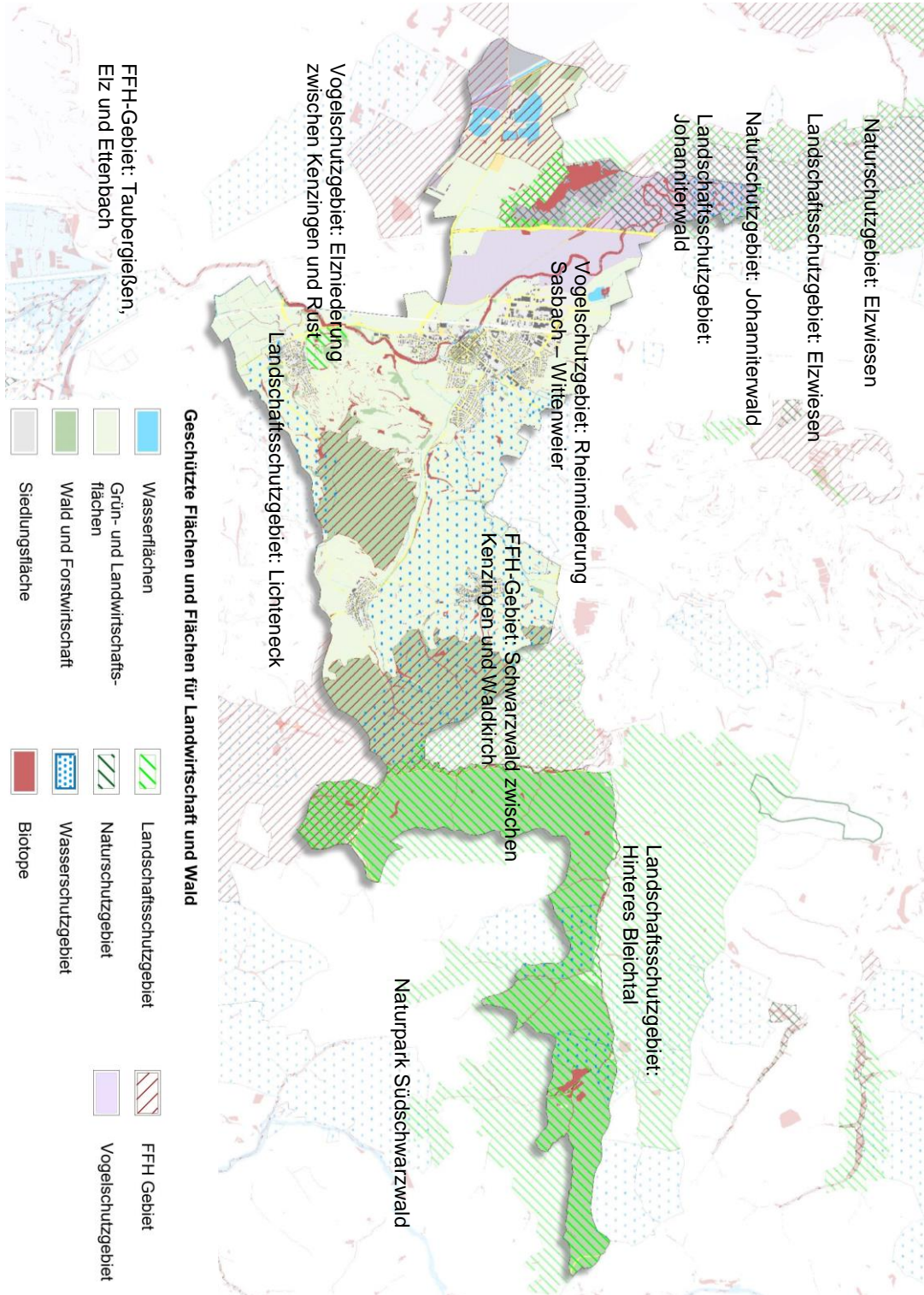
- | | | | |
|--|---------------|--|------------|
| | Öff. Verwalt. | | Kultur |
| | Schule | | Kirche |
| | Kindergarten | | Feuerwehr |
| | Spielplatz | | Gesundheit |
| | Sportplatz | | Sporthalle |
| | Friedhof | | Parkanlage |
| | Polizei | | Museum |

Quelle: eigene Darstellung

1.4 Landschaftlicher Rahmen

Die Gemarkung von Kenzingen umfasst 3.693 ha. Davon fallen 1.409 ha auf Waldflächen und 1.524 ha auf Landwirtschaftsflächen.

Abbildung 12: Landschaftlicher Rahmen



Quelle: eigene Darstellung

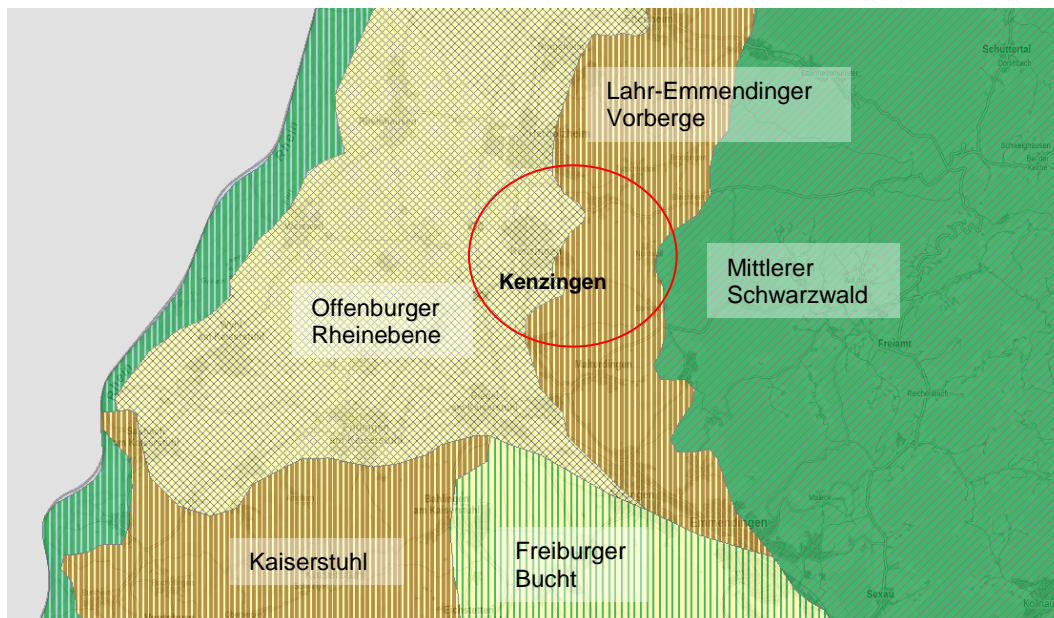
Auf der Gemarkung von Kenzingen befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet: Taubergießen, Elz und Ettenbach; Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch
- Landschaftsschutzgebiet: Hinteres Bleichtal, Johanniterwald, Lichteneck, Elzwiesen
- Naturschutzgebiet: Johanniterwald, Elzwiesen
- Vogelschutzgebiet: Rheinniederung Sasbach – Wittenweier; Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust
- Naturpark Südschwarzwald
- zahlreiche Biotope

Kenzingen liegt in der Offenburger Rheinebene, im Landschaftstyp Strukturreiche Kulturlandschaft sowie in den Lahr-Emmendinger Vorbergen, im Landschaftstyp Weinbaulandschaft in der Großlandschaft Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen und dem Oberrheinischen Tiefland.

Die Offenburger Rheinebene erstreckt sich von den Offenburger Rheinauen (W) zu den Vorbergen des Schwarzwaldes (O) sowie vom Kaiserstuhl (S) bis zu den Hardtebenen (N). Die Ebene liegt zwischen 130 m und 200 m ü. NN und ist durch zahlreiche Bäche durchschnitten, die in den Rhein entwässern. Nasse Niederungsböden wechseln sich mit trockenen und kiesig-sandigen Böden ab. Entsprechend unterschiedlich ist die Vegetation mit Feucht- und Trockengesellschaften. Es handelt sich dabei um eine Offenlandschaft. Im südlichen Teil der Rheinebene wird Landwirtschaft betrieben.

Abbildung 13: Landschaftsgliederung



Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN)

Die Grünlandflächen stellen wertvolle Rückzugs- und Brutgebiete für bedeutsame Arten dar. Die Landschaft wird von zahlreichen Vogelarten als Durchzugs- und Überwinterungsgebiet genutzt.

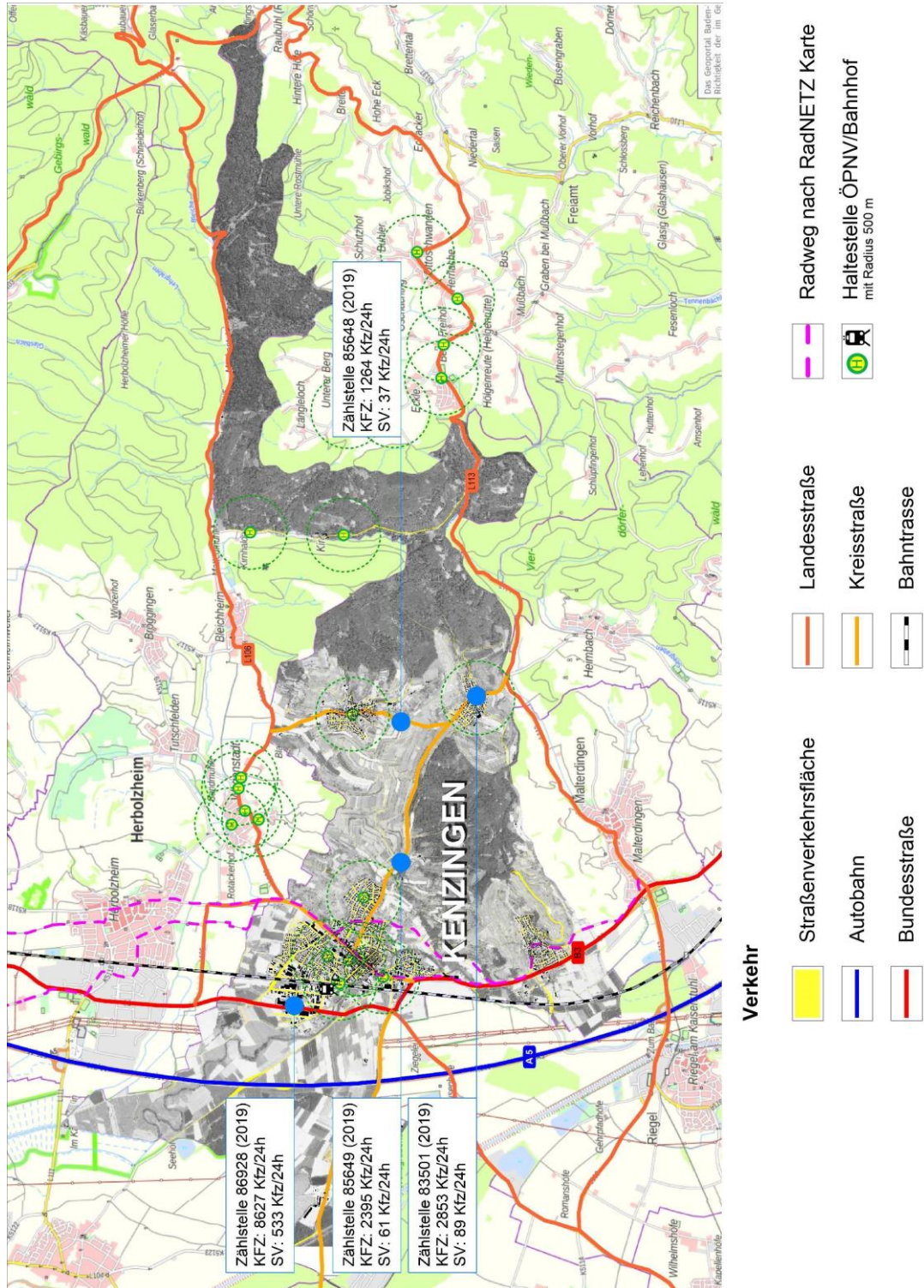
Aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivierung gingen viele dieser wertvollen Grünflächen durch Wiesenumbuch verloren. Die wichtigsten Naturschutzgebiete sind "Unterwassermatten" und "Elzwiesen".

Die Emmendinger Vorberge bilden die westliche Begrenzung des Schwarzwaldes zur Oberrheinebene. Die Zone wird von den Flusstälern des Schwarzwaldes in Bereiche gegliedert. Die Kanten des Muschelkalks, des Mittleren Juras und des Tertiär sind lössbedeckt, wodurch eine gewellte Oberflächenstruktur vorherrscht. Auffällig ist der geringe Waldanteil. Durch die sehr fruchtbaren und kalkhaltigen Böden dominiert hier die landwirtschaftliche Nutzung. Im Süden wird die Landschaft durch Weinanbau geprägt.

Der Landschaft kommt besonders an Standorten von Trockenbiotopen eine naturschutzfachliche Bedeutung zu. Besonders die Magerrasengesellschaften und die Weinberglebensräume bieten Rückzugsgebiete für bedrohte Arten.

1.5 Anbindung und Verkehr

Abbildung 14: Übersicht zur Verkehrsanbindung



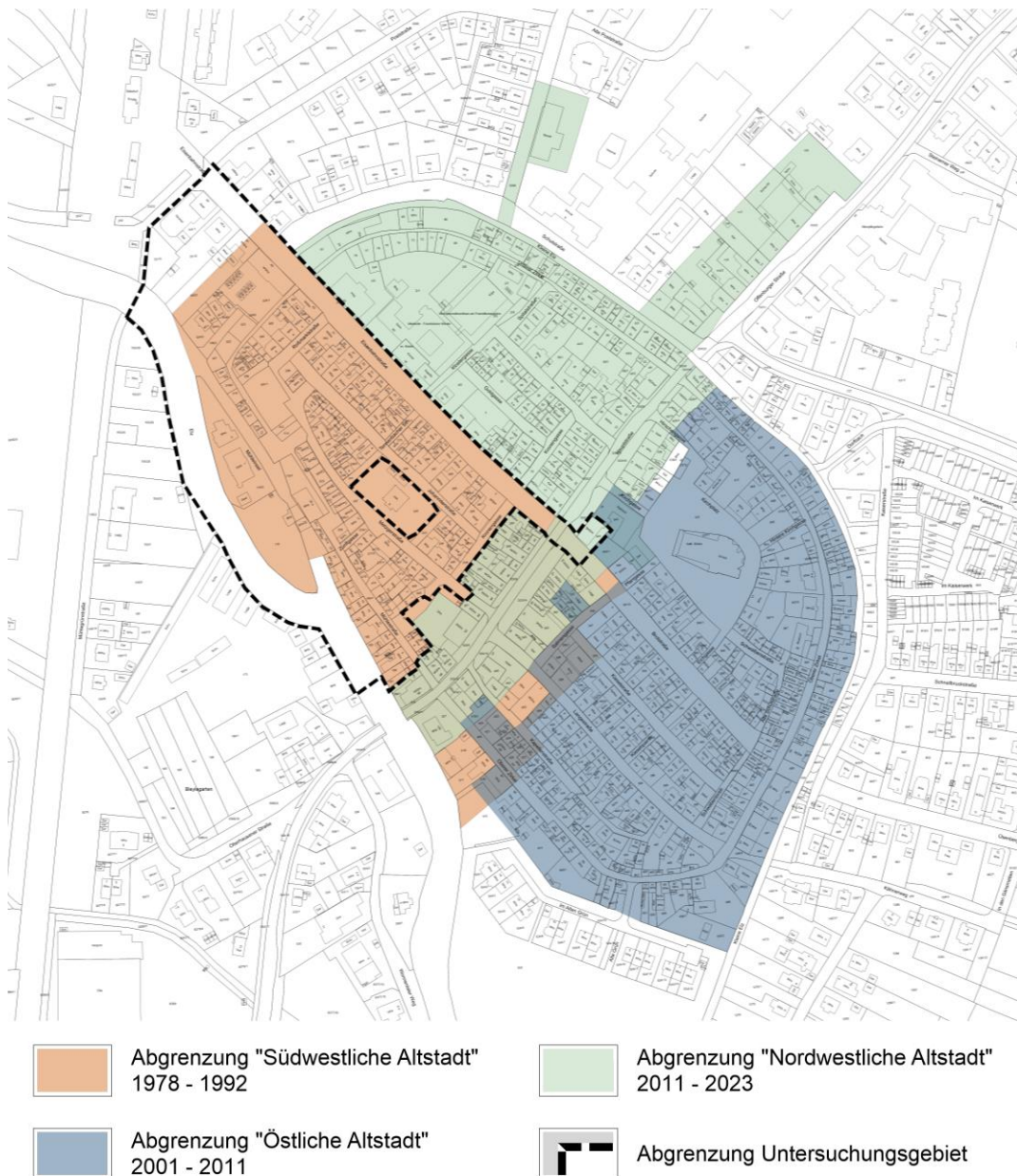
Quelle: eigene Darstellung; Luftbild und Topokarte © LGL, www.lgl-bw.de; Verkehrszählung: www.svz-bw.de

Kenzingen ist über die Bundesautobahn 5 mit den Anschlussstellen Riegel und Herbolzheim an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Bundesstraße 3 (Buxtehude – Weil am Rhein) führte früher direkt durch Kenzingen und bildet jetzt die Umfahrung.

Des Weiteren besitzt Kenzingen einen Bahnhof (Eisenbahnstraße), der durch die Rheintalbahn (Basel – Offenburg) angeschlossen ist. Freiburg ist durch die Bahnanbindung in 25 Minuten, Offenburg in 35 Minuten zu erreichen.

1.6 Städtebauliche Erneuerung

Abbildung 15: bisherige Sanierungsgebiete / künftiges Erneuerungsgebiet



Quelle: eigene Darstellung

In der Stadt Kenzingen werden seit den 80er Jahren umfangreiche Ortskernsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Demnach betreibt Kenzingen seit nunmehr über 40 Jahren die städtebauliche Erneuerung.

Im Folgenden und in der vorangegangenen Abbildung sind die einzelnen Erneuerungsgebiete in Kürze zusammengefasst und planerisch dargestellt.

Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt“ (1978 – 1992)

Leider existieren – weder bei der Stadt noch auf Anfrage beim Regierungspräsidium Freiburg - keinerlei Unterlagen zur Maßnahme „Südwestliche Altstadt“ mehr, die von 1978 bis 1992 erfolgte, sodass nicht mehr nachvollzogen werden kann, inwieweit im Rahmen des geplanten Antrags des Untersuchungsgebiets „Südwestliche Altstadt II“ der Aspekt „Sanierung nach der Sanierung“ tangiert ist.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten, erfolgte bzw. erfolgt insbesondere zu diesem Aspekt eine umfassende Absprache mit dem Regierungspräsidium im Vorfeld der Antragstellung.

Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ (2001 – 2011)

Das Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ wurde im Jahr 2001 mit einem Förderrahmen von 2,9 Mio. € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Gesamtgröße des Gebiets betrug ca. 7 ha. Der Bewilligungszeitraum wurde vom 31.12.2009 auf 30.06.2011 verlängert.

20

Als Sanierungsziele wurden festgelegt:

- Erhalt der Altstadt als Kultureller Mittelpunkt
- Wiederherstellung einer Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung
- Funktionsstärkung der Hauptgeschäftszonen
- Erhalt der historischen Bausubstanz durch Objektsanierung
- Umnutzung ehemaliger Ökonomiegebäude
- Verbesserung der Besonnung und Belichtung von Wohnungen
- Erhalt und Verbesserung des Historischen Stadtbildes
- Verbesserung der Qualität der Freiflächen
- Schaffung von Stellplätzen

Im Zuge der Sanierung wurden nachstehend aufgeführte Maßnahmen realisiert:

- Abbruch des ehem. Kindergartens mit Neubebauung
- Neugestaltung der Schwabentorstraße
- Neugestaltung der Hinteren Kirchgasse
- Neugestaltung des ehem. „Faller-Platzes“ z. G. öffentl. Stellplätze
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Kirchplatzes
- Modernisierung des Rathauses in Bauabschnitten
- Modernisierung der öffentl. Toilettenanlage vor dem Rathaus

- Abschluss von 42 privaten Modernisierungen
- Durchführung von 9 privaten Abbruchmaßnahmen

Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ (2011 – 2023)

Das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ wurde im Jahr 2011 in die Städtebauförderung aufgenommen. Die Maßnahme läuft noch bis ins Jahr 2023 und befindet sich somit in der Endphase des Durchführungszeitraums.

Schwerpunkte waren unter anderen, die Modernisierung der privaten - unter Denkmalschutz stehenden - Gebäudesubstanz im Gebiet, die Teilmodernisierung der Kultur- und Festhalle sowie die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Feuerwehr und die Realisierung einer Kindertagesstätte sowie Seniorenheim und Wohnraumschaffung in diesem Bereich. Weitere Schwerpunkte waren die Gestaltung der Hauptstraße und Klostergasse sowie die Modernisierung des Rathauses. Insgesamt konnten 23 private Modernisierungen durchgeführt werden.

Als Sanierungsziele wurden festgelegt:

- Verbesserung der Nutzungsstruktur
- Optimierung der Verkehrssituation
- Aufwertung des Stadtbildes
- Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes
- Gestaltung der Freiflächen und Anlagen im Freibereich

21

Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“

Das geplante Sanierungsgebiet wird sich in Teilen mit der bereits durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt“ aus den Jahren 1978 bis 1992 überschneiden. Da die zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, beispielsweise einem für alle Altersgruppen angepassten und nutzerfreundlichen öffentlichen Raum sowie in bezug auf die Gebäude seither neu hinzugekommenen baulichen und energetischen Vorgaben entsprechen, ist es Ziel das Gebiet strukturell, gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Die Ziele der geplanten Neumaßnahme führen zu einer deutlichen funktionalen Verbesserung in der Altstadt von Kenzingen und steigern somit die Attraktivität der ehemals mittelalterlichen Anlage mit ihren zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden. Durch die Neumaßnahme soll die bereits seit 40 Jahren angestrebte städtebauliche Erneuerung der Altstadt **abgeschlossen** werden.

2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Juli 2022 wurde von der KE die Bestanderhebung in der südwestlichen Altstadt von Kenzingen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung und zur Gebäudesubstanz getroffen werden:

2.1 Gebäudenutzung

Abbildung 16: Erdgeschossnutzungen



Erdgeschossnutzungen

 Wohnen	 Einzelhandel	 Handwerk, Gewerbe, Betriebe
 Dienstleistung	 Gastronomie, Kino	 Nebengebäude

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt wurden 185 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht. Die Erhebung der Gebäudenutzung zeigt, dass rund 43 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet reine Wohngebäude sind. Das Untersuchungsgebiet ist demnach durch die Wohnnutzung geprägt.

Ebenfalls ca. 43 % aller untersuchten Gebäude sind Nebengebäude. Das Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden beträgt 57 % zu 43 %.

Neben den Wohn- und Nebengebäuden befindet sich die Justizvollzugsanstalt Offenburg – Außenstelle Kenzingen innerhalb des Gebiets, jedoch außerhalb des angrenzten Untersuchungsgebiets. Des Weiteren bestehen zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Eisenbahnstraße, die im Osten auf die Hauptstraße trifft.

Auch die Mühleinsel mit ihrer Beherbergungs- und Gastronomiefunktion sowie der Roßmarktplatz als öffentliche Freifläche und der Spielplatz Roßmarktplatz befinden sich im Gebiet. Die Elz umschließt die Mühleinsel und fließt durchs Untersuchungsgebiet.

Angrenzend an den Bahnhof von Kenzingen (außerhalb des Untersuchungsgebiets) befindet sich das Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino („Löwen-Lichtspiele“). Das Kino wurde in der Corona-Pandemie geschlossen und hat seither nur noch sporadisch geöffnet.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	1	0,5
Dienstleistung	8	4,3
Einzelhandel	6	3,2
Gastronomie, Kino	4	2,2
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	7	3,8
Wohnen	80	43,3
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	79	42,7
Gesamt	185	100

Quelle: eigene Erhebung

2.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung 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 Keine/leichte Mängel	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.
--	---

Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
keine / leichte Mängel	4	2,2
erkennbare Mängel	74	40,0
starke Mängel	92	49,7
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	15	8,1
Gesamt	185	100

Quelle: eigene Erhebung

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass mehr als die Hälfte aller Gebäude (ca. 58 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet) starke bis schwerwiegende Mängel aufweisen. Rund 40 % aller untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf.

Lediglich ca. 2 % der Gebäude weisen keine bis leichte Mängel auf.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass zahlreiche Gebäude einen Modernisierungsbedarf aufweisen und die Modernisierung der privaten Gebäudesubstanz einen Schwerpunkt darstellt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Während sich die meisten Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets in privatem Eigentum befinden, besitzt die Stadt Kenzingen mehrere Einzelgebäude, darunter das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 17 sowie die Gebäude Mühlenstraße 25 und 25a.

25

Im Eigentum der Stadt befinden sich zudem die Flächen des Roßmarktplatzes, der Spielplatz Roßmarktplatz sowie die innerstädtischen Erschließungsbereiche.

Des Weiteren ist die Justizvollzugsanstalt in Landesbesitz (als Exklave außerhalb des Untersuchungsgebiets liegend).

2.4 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine weitgehend erhaltene historische Gebäudesubstanz. Die gesamte Altstadt von Kenzingen steht seit 1959 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Wohn- und Geschäftshäuser des 18. Jahrhunderts entlang der Hauptstraße prägen das Stadtbild auch in der Eisenbahnstraße.

Um das Stadtbild zu wahren, sollten auch Gebäude mit stadtbildentsprechenden Fassaden als erhaltenswerte Gebäude erhalten und modernisiert werden. Seit 1990 hat Kenzingen zudem eine Gestaltungssatzung.

Als denkmalgeschützte Gebäude sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Gebäude in der Mühlestraße, Metzgerstraße, Roßmarktstraße, Eisenbahnstraße sowie das Gebäude Hauptstraße

17 enthalten. Auch das im Eigentum der Stadt befindende Gebäude Mühlestraße 25 und 25a steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren befindet sich die Vielzahl der Gebäude innerhalb der Abgrenzung der Gesamtanlage Altstadt Kenzingen. Auch der Roßmarktplatz ist Teil dieses Bereichs.

Abbildung 18: Denkmalschutz



Im geplanten Erneuerungsgebiet befinden sich folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Eisenbahnstraße (Flst.Nr. 1)	Platanenallee zum Bahnhof führend, 19. Jahrhundert - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Eisenbahnstraße 3 (Flst.Nr. 261)	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig mit Walmdach, 19. Jahrhundert mit älterem Kern, mit rückwärtigem Ökonomieteil	P*
Eisenbahnstraße 5 (Flst.Nr. 264)	Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig Wirtschaftsgebäude (Sachgesamtheit)	§2
Eisenbahnstraße 7 (Flst.Nr. 266)	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, Balkon an der Hauptstraße, 19. Jahrhundert	P*
Eisenbahnstraße 11 (Flst.Nr. 267)	Einhaus, zweigeschossig mit hohem Kellersockel, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 13 (Flst.Nr. 269)	Wohnhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 17 (Flst.Nr. 271)	Wohnhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2
Eisenbahnstraße 19 (Flst.Nr. 275)	Wohnhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 25 (Flst.Nr. 278)	Wohnhaus, zweigeschossig, mit Toreinfahrt und Scheune zur Tennenbacher Straße, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Eisenbahnstraße 27 (Flst.Nr. 282)	Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Eisenbahnstraße 37 (Flst.Nr. 289)	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. landwirtschaftliches Anwesen, frühes 19. Jahrhundert, Torbogen bz. 1829	§2
Eisenbahnstraße 41 (Flst.Nr. 292)	Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Hauptstraße 17 (Flst.Nr. 544)	Wohn- und Geschäftshaus, im Kern 17. Jahrhundert, dreigeschossiges Eckgebäude mit zweigeschossigem Dachwerk und einseitigem Krüppelwalmdach, unter der nördlichen Haushälfte geräumiger tonnengewölbter Keller, mit den erhaltenen Teilen der historischen Binnenstruktur und der ortsfesten Ausstattung des 17. – 19. Jahrhunderts	§2
Roßmarktstraße 2 (Flst.Nr. 298)	Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	§2
Roßmarktstraße 4 (Flst.Nr. 299)	Wohnhaus, dreigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2
Roßmarktstraße 6 (Flst.Nr. 300)	Einhaus, rundbogige Eingangstore, 18. Jahrhundert	§2
Roßmarktstraße 12 (Flst.Nr. 304)	Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert	P*
Mühlestraße 25, 25a (Flst.Nr. 175/1)	Stadmühle, Elektrizitätswerk, 17. Jahrhundert mit älterem Kern, Elektrizitätswerk mit Einrichtung und wasserbaulichen Anlagen, <i>Brandschaden</i>	§2
Mühlestraße 23 (a-c) (Flst.Nr. 175/2)	Wohngebäude, eingeschossig, gestelzt, Mansardendach, 18. Jahrhundert	§2
Mühlestraße 21 (Flst.Nr. 176)	Wohngebäude, zweigeschossig mit Mansardendach, 18. Jahrhundert	P*
Mühlestraße 14 (Flst.Nr. 216)	Wohngebäude, ehem. Areal des Spitalhofs, zweigeschossig, gestelzt, wenig tief, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Mühlestraße 12 (Flst.Nr. 214)	Wohngebäude, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Mühlestraße 10 (Flst.Nr. 212/213)	Wohngebäude mit rückwärtigem Wirtschaftsteil, ehem. Zunfthaus, spätmittelalterlich, Zunftstein von 1496 an der Fassade	§2

Mühlestraße 9 (Flst.Nr. 183)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 7 (Flst.Nr. 184)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 5 (Flst.Nr. 185)	Wohngebäude, zweigeschossig, Zierfachwerk, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 3 (Flst.Nr. 186)	Wohngebäude, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Mühlestraße 1 (Flst.Nr. 187)	Wohngebäude, dreigeschossig, 2. OG vorkragend, 18. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	P*
Metzgerstraße 2 (Flst.Nr. 250)	Wohngebäude, Eckhaus, eingeschossig, gestelzt, 16. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 4 (Flst.Nr. 248)	Wohngebäude, Eckhaus, eingeschossig, gestelzt, 16. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 6 (Flst.Nr. 244)	Kameralhaus der Johanniter, heute Wohnhaus mit anschl. Wirtschaftsgebäude, Hauptbau mit Mittelrisalit, 18. Jahrhundert	§2
Metzgerstraße 7 (Flst.Nr. 206)	Wohnhaus, ehem. Zunfthaus, eingeschossig, gestelzt, OG vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Metzgerstraße 8 (Flst.Nr. 242)	Gefängnis mit Ummauerung. 19. Jahrhundert	§2
	In Mauerkonsole von Metzgerstraße 8 zur Johanniterstraße – Johannes der Täufer – Steinskulptur in Konsole bez. 1572	
Metzgerstraße 9 (Flst.Nr. 207)	Wohnhaus, eingeschossig, gestelzt, OG vorkragend, 16. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Metzgerstraße 10 (Flst.Nr. 238)	Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Metzgerstraße 16 (Flst.Nr. 228)	s. Johanniterstraße 23	P*
Metzgerstraße 17 (Flst.Nr. 220)	Wohnhaus, ehem. Spitalhof, eingeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert	P*
Metzgerstraße 21 (Flst.Nr. 221)	Wohnhaus, zweigeschossig, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	P*
Metzgerstraße 23 (Flst.Nr. 222)	Wohnhaus, zweigeschossig, gestelzt, 17. Jahrhundert mit älterer Kernsubstanz	§2
Metzgerstraße 27 (Flst.Nr. 223)	Reste Stadtmauer	§2
Metzgerstraße 29 (Flst.Nr. 224 + 225)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert, Reste Stadtmauer, - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Metzgerstraße 31 (Flst.Nr. 225)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert	P*
Johanniter Straße 2a (Flst.Nr. 264)	s. Eisenbahnstraße 5	§2
Johanniter Straße 5 (Flst.Nr. 246)	Ackerbürgerhaus, 17. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Straße 6 (Flst.Nr. 272)	Ackerbürgerhaus, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Straße 7 (Flst.Nr. 245)	Wohnhaus, Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern, rückwärtig kleiner Ökonomieanbau	§2
Johanniter Straße 8 (Flst.Nr. 280)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Straße 9 (Flst.Nr. 240)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*
Johanniter Str. 11 (Flst.Nr. 239)	Wohnhaus, zweigeschossiges Eckgebäude, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	P*

Johanniter Str. 13 (Flst.Nr. 235)	Wohnhaus, zweigeschossig, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 14 (Flst.Nr. 285)	Ackerbürgerhaus, heute Wohnhaus, zweigeschossig, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 15 (Flst.Nr. 233)	Wohnhaus, ursprünglich aus 2 Einzelbauten, 19. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 17 (Flst.Nr. 232)	Wirtschaftsgebäude, 18. Jahrhundert	§2
Johanniter Str. 19 (Flst.Nr. 231)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, eingeschossig, gestelzt, Hochkeller, Türsturz bez. 1780, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	P*
Johanniter Str. 21 (Flst.Nr. 230)	Wirtschaftsgebäude, 19. Jahrhundert	P*
Johanniter Str. 23 (Flst.Nr. 229)	Wohngebäude, zweigeschossig, gestelzt, Halbwalmdach, 18. Jahrhundert mit älterem Kern	§2
Johanniter Str. 25 (Flst.Nr. 295)	Ackerbürgerhaus, zweigeschossig, gekehltes Türgewände, 17. Jahrhundert	P*
Tannenbacher Straße 3 (Flst.Nr. 273)	Wohn- und Wirtschaftsgebäude, eingeschossig, gestelzt, Türsturz bez. 1977, 18. Jahrhundert mit älterem Kern - <i>entfallen 2018</i> -	§2

Quelle: Liste Landesamt für Denkmalpflege, 2016 (außerhalb), Liste Landesamt für Denkmalpflege Südwestliche Altstadt 2022

2.5 Fotodokumentation

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet anhand einer Fotodokumentation dargestellt:

Abbildung 19: Ehem. Gasthaus „Zum Löwen“, Kino



Abbildung 20: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 21: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 22: Straßenraum Eisenbahnstraße



Abbildung 23: Gebäudebestand Eisenbahnstraße



Abbildung 24: Gebäudebestand Tennenbacher Str.



Abbildung 25: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 26: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 27: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 28: Gebäudebestand Mühlestraße



Abbildung 29: Gebäudebestand Zunftgasse



Abbildung 30: Gebäudesubstanz Johanniterstraße



Abbildung 31: Gebäudebestand Kronengasse



Abbildung 32: Gebäudesubstanz Johanniterstraße



Abbildung 33: Öffentl. Freifläche - Roßmarktplatz



Abbildung 34: Öffentliche Freifläche - Roßmarktplatz



Abbildung 35: Gebäudebestand Mühleinsel



Abbildung 36: Gebäudesubstanz Mühlestraße



32

Abbildung 37: Gebäudebestand Roßmarktstraße



Abbildung 38: Gebäudesubstanz Roßmarktstraße



Abbildung 39: Gebäudebestand Malteserstraße

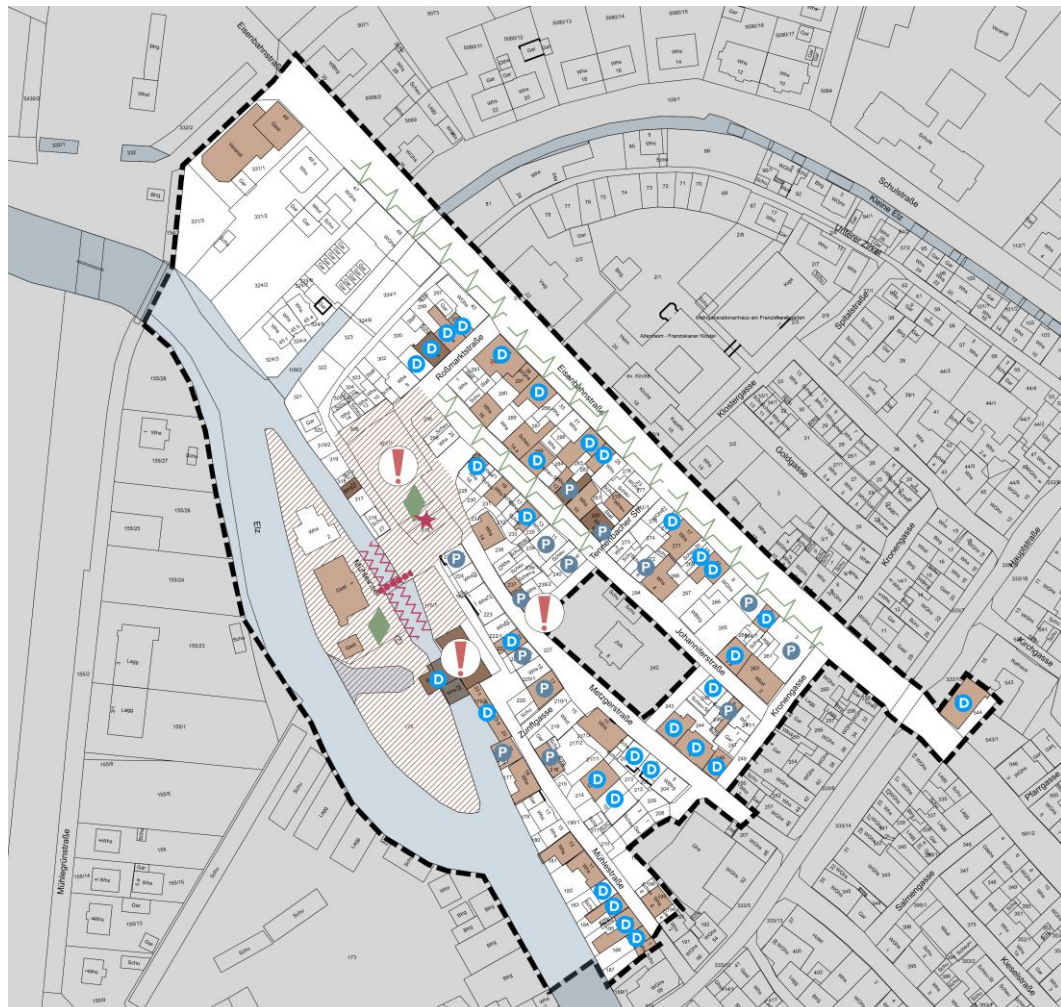


Abbildung 40: Gebäudesubstanz Mühlestraße



2.6 Städtebauliche Missstände

Abbildung 41: Städtebauliche Mängel und Missstände



	Gebäude mit deutlichen / erheblichen Mängeln		Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
	Negative Auswirkung auf das Stadtbild		Mangelhafter Zustand von Straßen, Wegen, Plätzen
	Bau- und Kulturdenkmal		fehlende Erreichbarkeit / Erlebbarkeit Elz
	Bau- und Kulturdenkmal (Prüffall)		Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
	Fehlen von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum		Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

Quelle: eigene Darstellung

Die Bestandsanalyse in der Altstadt von Kenzingen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- zum Teil vernachlässigte private Bausubstanz (besonders in der Johanniterstraße, der Mühlestraße und der Roßmarktstraße)

- schlechter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet (Sachgesamtheit Altstadt Kenzingen als ehemals mittelalterliche Anlage)
- Leerstände in Teilen der privaten Gebäudesubstanz
- nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen (Roßmarktplatz, Spielplatz Roßmarktplatz, Mühleinsel)
- mangelhafte Nutzbarkeit der Mühleinsel / Zugänglichkeit Elz
- mangelhafte Gestaltung bzw. Zustand des Roßmarktplatzes, besonders im Hinblick auf Barrierefreiheit, Nutzbarkeit und Funktionalität als „Grüne Lunge“ im Bereich der südwestlichen Altstadt
- hoher Versiegelungsgrad
- Leerstand / Zustand alte „Stadtmühle / Elektrizitätswerk“ als städtisches Gebäude
- Aufgabe Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino („Löwen-Lichtspiele“)
- Modernisierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Hauptstraße 17, Mühlenstraße 25 + 25a)
- Zustand Mauer JVA als Raumkante zu den angrenzenden Straßenbereichen Tannenbacher Straße, Metzgerstraße, Malteserstraße und Johanniterstraße

3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Kenzingen ist es, die Altstadt in ihrem Charakter als unter Denkmalschutz stehende und ehemals mittelalterliche Stadtanlage zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die bisherige erfolgreiche städtebauliche Erneuerung der Altstadt soll durch das zukünftige Erneuerungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ abgeschlossen und abgerundet werden. Die Altstadt soll dabei strukturell, funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Ein zentrales Leitbild ist dabei die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung. Zentrale Aufgabe hierbei ist die Aufwertung und energetische Sanierung der bestehenden privaten Gebäudesubstanz.

Weiterer Schwerpunkt ist die Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Altstadt mit dem Ziel der Revitalisierung der Innenstadt.

3.1 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten übergeordneten, allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände und der Bestandsaufnahme vor Ort, die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet abgeleitet.

Förderung der Innenentwicklung

- Gemäß des von der KE erstellten Neuordnungskonzepts könnten im geplanten Erneuerungsgebiet durch Umnutzungen und Modernisierungen 82 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht sowie zu Wohnraum umgenutzt werden.

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreien Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung der Stadtgestalt als ehemals mittelalterliche und unter Denkmalschutz stehende Stadtanlage
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Aktivierung und Modernisierung bestehendes ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino

Schaffung von Wohnraum

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender stadtbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt

35

Öffentliche Gebäude

- Umnutzung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hauptstraße 17 zu öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten und Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Modernisierung und Umnutzung Mühlestraße 25 und 25a (alte „Stadmühle / Elektrizitätswerk“) zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in der Altstadt mit kurzen Wegen

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Altstadt, die den heutigen Anforderungen eines zukunftsfähigen

öffentlichen Raums entspricht (Barrierefreiheit, ökologische Aspekte, Entsiegelung) sowie zur Revitalisierung der Innenstadt beiträgt

- Gestaltung und Verbesserung Zugänglichkeit Mühleinsel; Erhaltung und Sicherung des bestehenden Grünraums innerhalb der Altstadt unter klimatischen Gesichtspunkten
- Verbesserung Zugänglichkeit Elz

Verkehrliche Aspekte

- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Altstadt (besonders in der Eisenbahnstraße)

Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße sowie der Eisenbahnstraße auch im Hinblick auf die Revitalisierung des Altstadtbereichs

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Altstadt
- Aufwertung privater Grünflächen

3.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet können rund 125 Wohneinheiten durch Modernisierungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht sowie zu Wohnraum umgenutzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wohnraumpotenziale im Untersuchungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ in Kenzingen dargestellt:

Abbildung 42: Wohnraumpotenziale



Modernisierung

ca. 45 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet mit \varnothing 2,5 WE

Umnutzung

Mühlestraße 25 + 25 a 8 WE
 Hauptstraße 17 2 WE
 Johanniterstraße 14 a 2 WE
 Johanniterstraße Flst. 282 1 WE

Summe ca. 112 WE

Summe ca. 13 WE

Summe gesamt ca. 125 WE

Quelle: eigene Darstellung

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei 45 Hauptgebäuden deutlicher umfassender Modernisierungsbedarf. Dazu kommt eine Vielzahl an Gebäuden, die im Laufe der letzten Jahrzehnte zwar laufend Instand gesetzt wurden und bei denen eventuell auch punktuell modernisiert wurde, v.a. aber im Hinblick auf die Gebäudehülle und die Wärmeversorgung sind bei vielen Gebäuden teilweise noch erhebliche Modernisierungen vorzunehmen. Hierunter zählen zudem zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,5 WE pro Wohngebäude können somit rund 112 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Die Potenziale durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden bestehen im Untersuchungsgebiet werden auf rund 13 Wohneinheiten geschätzt. Hierunter fallen zudem die beiden gemeindeeigenen Bestandsgebäude Mühlestraße 25 und 25a sowie Hauptstraße 17.

Es bestehen keine Potenziale zur Nachverdichtung, Baulückenschließung oder Aktivierung im Untersuchungsgebiet.

3.3 Neuordnungskonzept

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 Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

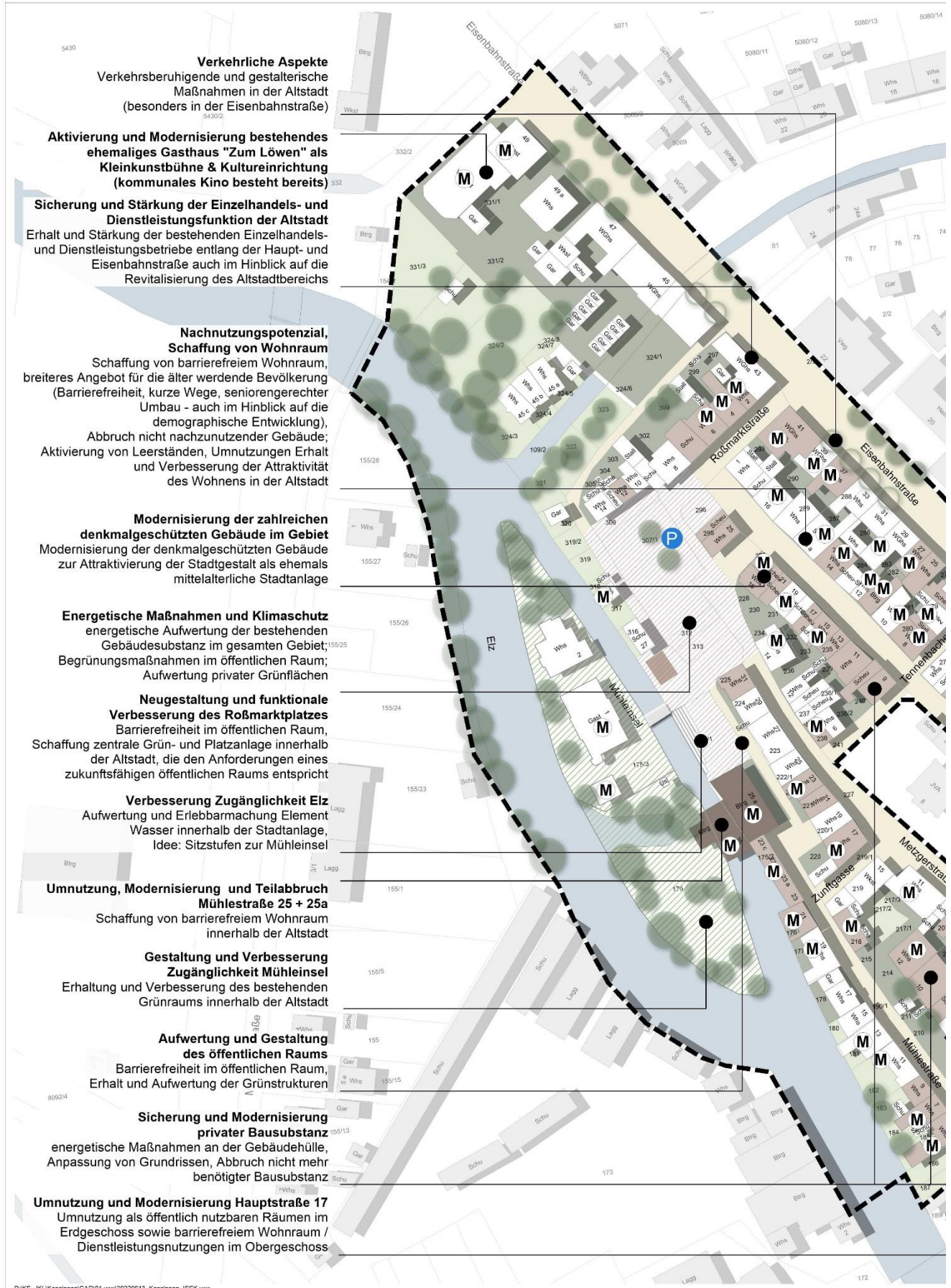
Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet mit einer Größe von rund 5,1 ha.

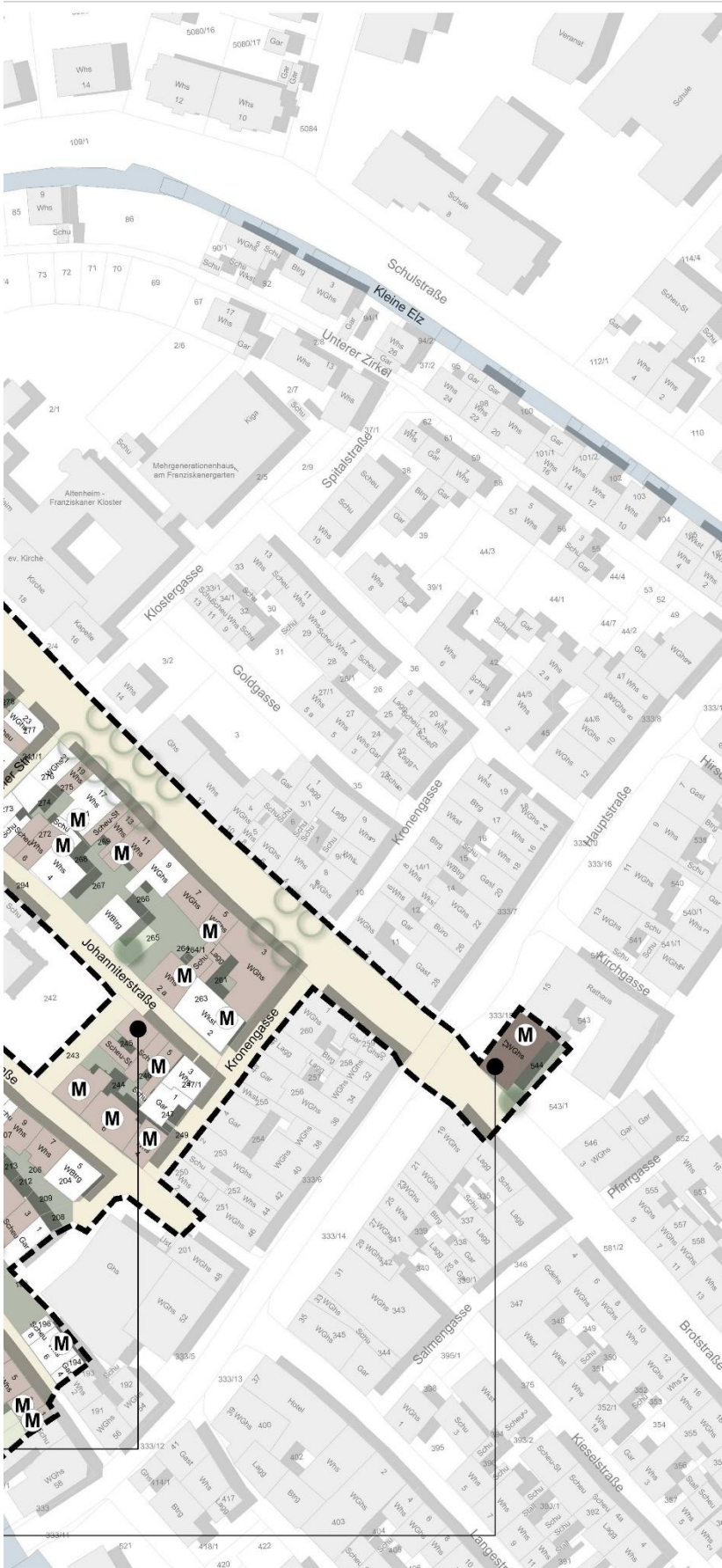
3.4 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des GEK und den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.

Abbildung 43: Neuordnungskonzept










Stadt Kenzingen






Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Südwestliche Altstadt II"

Neuordnungskonzept

Baustruktur

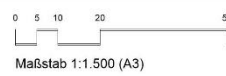
-  Gebäudebestand außerhalb
-  Gebäudebestand innerhalb
-  Denkmalschutz Gebäude / Prüffall
-  Gemeindeeigene, denkmalschutz Gebäude
-  Modernisierung

Verkehr

-  Straßenraum
-  Spielplatz
-  Parkplatz

Freiflächen

-  Neugestaltung Platz-, Verkehrs- und Freiflächen
-  Gestaltung Mühleinsele / Verbesserung Zugänglichkeit
-  Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
-  Baum Bestand
-  Baum Planung
-  Elz mit Uferbereich
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 51.461 m²



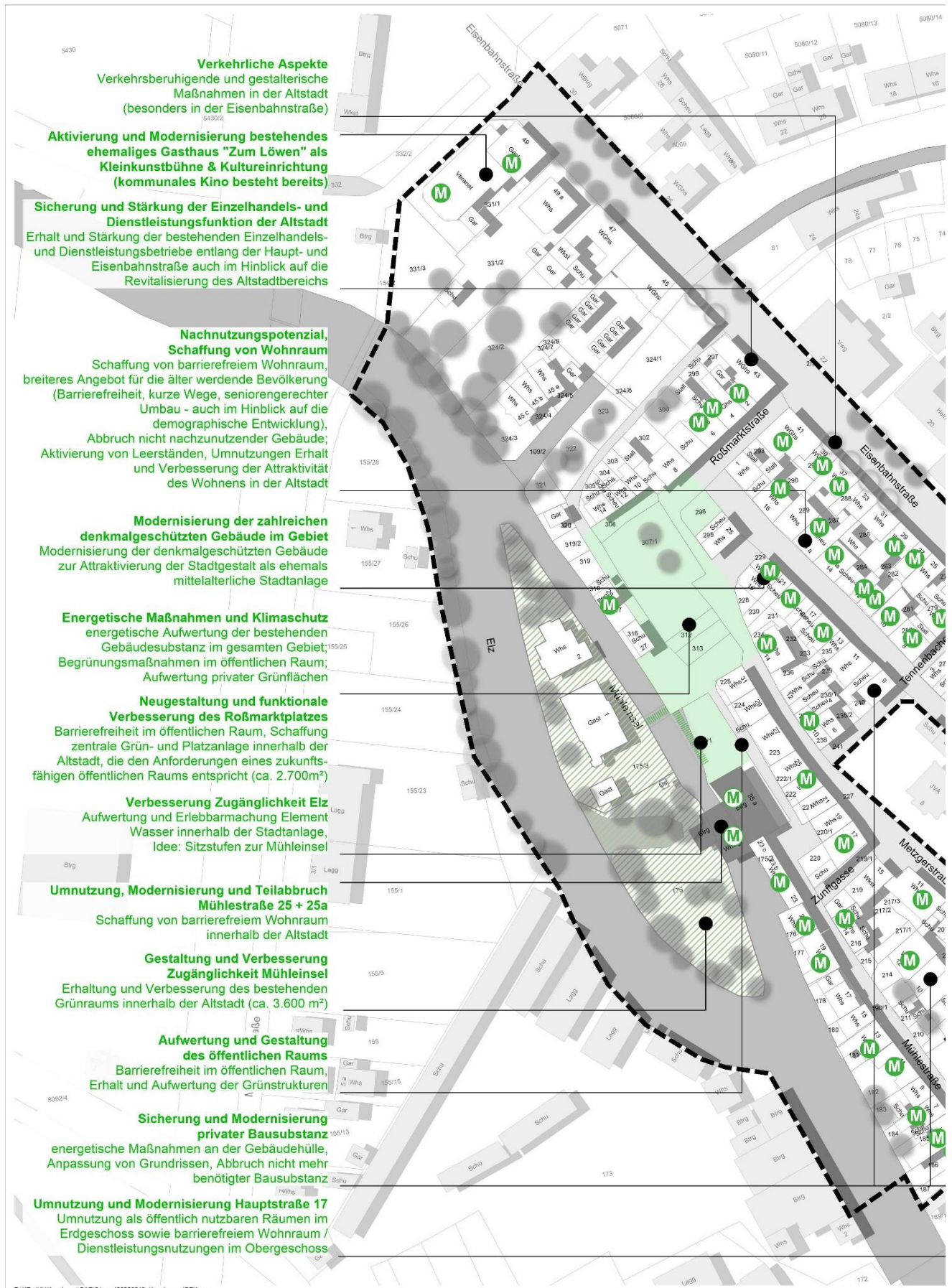
Stuttgart
02.08.2022

Kizler



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Abbildung 44: Maßnahmenplan









Stadt Kenzingen



Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Südwestliche Altstadt II"

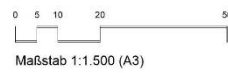
Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Gestaltung Mühleinsele
-  Erschließungsmaßnahmen/
Platzgestaltung
-  Herstellung von Grünflächen und
Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Modernisierungen
-  öffentliche und gemeindeeigene
Modernisierungen
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 51.461 m²



Stuttgart
02.08.2022

Kizler



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

3.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Kenzingen stellt für das Programmjahr 2023 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ in ein Programm der Städtebauförderung.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I. Ausgaben	T €
1. Vorbereitende Untersuchungen	30
2. Weitere Vorbereitung	25
3. Grunderwerb	0
4. Ordnungsmaßnahmen	1.750
5. Baumaßnahmen	1.165
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	50
Summe Ausgaben	3.020
II. Einnahmen	0
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	3.020
Landesfinanzhilfen 60%	1.812
Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten	1.208

4 Beteiligung der Bürgerschaft

Bürgerinnen und Bürger aktiv zu beteiligen, ist ein wesentlicher Bestandteil bei der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten. Die Erfahrungen der Einwohner als Expertinnen und Experten ihres direkten Wohnumfeldes, sind für die städtebauliche Entwicklung von großer Bedeutung.

Die Stadt Kenzingen hat die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts mittels eines Bürgerforums im Oktober 2017 umfassend beteiligt. Neben dem Beteiligungsformat zum Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept hat Kenzingen bereits in der Vergangenheit Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Bürgerschaft von Kenzingen soll im Herbst 2022 / Frühjahr 2023 am Planungsprozess in Form einer Befragung sowie einer Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließendem Infomarkt (Themeninseln) am Prozess beteiligt werden.

Literatur / Materialien

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK), Abschlussbericht, Stadt Kenzingen in Zusammenarbeit mit FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB, 2018
- Landeskundliches Informationssystem Baden-Württemberg, leo-bw.de
- Liste des Landesamtes für Denkmalpflege
- Homepage der Stadt Kenzingen
- Bundesamt für Naturschutz (BfN)
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Sowie diverse Unterlagen der Stadt (Kataster, Stadtplan etc.)