



Isny Allgäu

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept
und gebietsbezogenes Integriertes
Städtebauliches Entwicklungskonzept
für die Stadt Isny im Allgäu



Gesamtörtliches Entwicklungskonzept und gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Isny im Allgäu

Stadt Isny im Allgäu

Auftraggeber:



Stadt Isny
Bürgermeister Rainer Magenreuter
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny im Allgäu
Tel. +49 7562 984-112

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Tel. +49 731 602896-0
Fax +49 731 602896-28
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Junes El Bargui
Monika Endras
Lunis Ait Atmane

Ulm, im August 2024

Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Inhalt

Ausgangslage	4
1. Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)	6
1.1 Historischer Überblick.....	6
1.2 Übergeordnete Planungen.....	7
Regional- und Landesplanung.....	7
Flächennutzungsplan.....	11
Landschaft und Schutzgebiete	16
1.3 Isny als Wohnstandort	24
Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose	27
Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf.....	33
Wohnbauflächenpotenziale	37
1.4 Soziale Infrastruktur und Kultur	41
Bildung und Betreuung	45
Senioren	50
Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen	54
Kultur und Freizeit.....	55
Tourismus und Naherholung	59
1.5 Isny als gewerblicher Standort.....	62
Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	62
Wirtschaft und Beschäftigung	63
Gewerbeflächenentwicklung.....	65
1.6 Technische Infrastruktur und Mobilität	69
ÖPNV	69
Parken in Isny.....	72
Radverkehr	73
Sharing-Konzepte	73
Beabsichtigte Reaktivierung der Bahnstrecke Leutkirch - Isny	73
1.7 Energie, Umwelt und Klimaschutz	74
1.8 Gesamtörtliche Entwicklungsziele	80
2. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	83
2.1 Ausgangslage und Städtebauliche Erneuerung.....	83
Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Westlich des Stadtovals“	85
2.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse	87
Gebäudenutzung	87
Gebäudezustand	89
Eigentumsverhältnisse.....	92
2.3 Fotodokumentation	94
2.4 Städtebauliche Missstände	157

2.5	Ziele der städtebaulichen Erneuerung.....	159
	Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet.....	159
	Abschätzung der Wohnraumpotenziale.....	161
	Potenziale Klimaschutz & -anpassung	163
	Neuordnungskonzept	168
	Maßnahmenplan	170
2.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht	172
3.	Beteiligung der Bürgerschaft	173
	Quellenverzeichnis	174
	Tabellenverzeichnis	174
	Abbildungsverzeichnis	174

Ausgangslage

Die Stadt Isny blickt auf eine erfolgreiche Sanierungsbilanz zurück und konnte in den vergangenen Jahren durch die Mittel der Städtebauförderung im Bereich des historischen Stadtkerns bedeutende Vorhaben für eine Belebung und eine umfassende wie augenscheinliche Aufwertung des Stadtbilds umsetzen. Zentrales Vorhaben des vorangehenden Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ war die Neuordnung des so genannten "Hofstatt-Areals". Hier konnten sechs Wohngebäude und eine Tiefgarage verwirklicht werden. Weiterhin steht noch der Bau des Gebäudes am „Kurringereck“ mit Erlebnisgastronomie und Hotelbetten aus. Darüber hinaus konnte auch das denkmalgeschützte „Hall-Gebäude“ modernisiert und von der städtischen Bücherei, von der Isny Marketing GmbH und der Tourist-Information bezogen werden. Die Neugestaltung der Bergtorstraße durch die Stadt konnte bereits abgeschlossen werden und die Erschließungsmaßnahme "Hofstatt" ist weitestgehend fertiggestellt. Ebenso umgesetzt sind die Erschließungsmaßnahmen „Obertorstraße“ und "Marktplatz", einschließlich des Teils des Spielbachs, der sich im Bereich Marktplatz befindet. Im Zuge der Erneuerung der Straßen im Sanierungsgebiet wurden in der Stadt Isny auch Rohre und Anschlüsse für eine Nahwärmeversorgung verlegt. Der Betreiber dieser Nahwärmeversorgung hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Isny bereits im Jahr 2013 ein Blockheizkraftwerk zur Verbrennung von Holzhackschnitzeln fertiggestellt und in Betrieb genommen. Ein kontinuierlicher Ausbau des Versorgungsnetzes im Zuge der Sanierungsarbeiten konnte erfolgreich realisiert werden und ist auch weiterhin vorgesehen. Neben den öffentlichen Gebäuden am Schulzentrum und entlang der Leitungstrassen in Richtung Innenstadt sind auch zahlreiche private Gebäude bereits an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen worden.

4

Private Eigentümer im Sanierungsgebiet konnten von der Förderung für diverse private Abbrüche und Gebäudemodernisierungen profitieren.

Dennoch sind auch in naher Zukunft noch zahlreiche Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung zu bewältigen, um die wesentlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Transformation des Stadtraums zu gewährleisten.

Die geplanten Maßnahmen erfordern hohe finanzielle Investitionen. Die Stadt wird diesen vorbildhaften Prozess auch zukünftig nur mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung steuern und in der angestrebten Qualität durchführen können. Aus diesem Grund möchte die Stadt den erfolgreichen Weg der städtebaulichen Erneuerung unmittelbar fortsetzen und bereits im Jahr 2023 einen Förderantrag für das Gebiet „Westlich des Stadtovals“ stellen.

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 erwartet das zuständige Landesministerium (heute Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau) für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und ein davon abgeleitetes „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für das zukünftige Sanierungsgebiet.

Das „Gesamtörtliche Entwicklungskonzept“ soll dabei insbesondere der Herleitung und Begründung des künftigen Sanierungsgebietes dienen. Durch die gesamtörtliche Betrachtung wird die Stadt Isny 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. Die Stadt

Isny im Allgäu hat sich bereits im Jahr 2013 ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept gesetzt, das im Rahmen dieses Berichts fortgeschrieben und ergänzt werden soll.

In dem „gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) liegt der Fokus auf dem geplanten Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung wurden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser beiden Entwicklungskonzepte GEK und ISEK fand im Juni 2024 eine Bürgerinformation statt, in der die interessierten Teilnehmer über die beabsichtigte Förderantragstellung, die Ziele und Inhalte der beiden Entwicklungskonzepte sowie die Themen Städtebauförderung, Fördermittel und Sanierungsgebiet informiert wurden. Daraus resultierende Anregungen wurden der Verwaltung vorgestellt und in die in diesem Ergebnisbericht formulierten gesamtörtlichen Entwicklungsziele und gebietsbezogenen Sanierungsziele eingearbeitet. Mit Hilfe dieser Informationsformate soll die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen in der Bürgerschaft erhöht und sichergestellt werden.

Abbildung 1: Luftbild der Kernstadt von Isny im Allgäu



Quelle: LGL BW

1. Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)

Die Stadt Isny im Allgäu liegt im Landkreis Ravensburg und damit der Region Bodensee – Oberschwaben, mittig zwischen den Städten Leutkirch i. A. (Norden), Kempten (Osten) und Wangen i. A. (Westen) an der südöstlichen Landesgrenze Baden-Württembergs und am Fuße des waldreichen Mittelgebirgszugs der Adelegg.

1.1 Historischer Überblick

Abbildung 2: Historische Ansicht der Stadt Isny im Jahr 1631 von Leonhard Vorderkunz



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Die Stadt Isny blickt auf eine lange Geschichte zurück, deren erste Zeugnisse aus dem dritten Jahrhundert n. Chr. stammen. Zu diesem Zeitpunkt wurde auf einem Moränenhügel unweit des heutigen Weilers Burkwang das römische Kastell Vermania erbaut, das einige hundert berittene Soldaten beherbergte und als Teil des Donau-Iller-Rhein-Limes die Grenze des Römischen Reiches vor Einfällen der Germanen sicherte. Die Stadt Isny selbst wurde am Übergang vom Früh- zum Hochmittelalter im Jahr 1043 durch den Grafen von Altshausen-Veringen gegründet. Er vermachte die örtliche Kirche im Jahr 1096 dem im Nordschwarzwald ansässigen Benediktinerkloster Hirsau, die daraufhin das Kloster St. Georg in Isny gründeten und den Ortsnamen erstmals schriftlich belegten. Rund um das Kloster konnte nun eine Ortschaft wachsen, die Ende des 12. Jahrhunderts das Marktrecht und Ende des 13. Jahrhunderts auch das Lindauer Stadtrecht erhielt. Der mittelalterliche Aufstieg Isnys gipfelte schließlich 1365 in der Ernennung zur Freien Reichsstadt, durch den Freikauf von der Feudalherrschaft des Vogtes Truchsess von Waldburg. Die Stadt war damit nur noch dem Kaiser selbst unterstellt. Im Jahr 1372 beteiligte sich Isny an der Gründung des Schwäbischen Bunds. Im 16. Jahrhundert schloss sich die Stadt früh der

Reformation an. Zu großen Verheerungen führten die beiden Stadtbrände im Jahr 1284 und 1631, die Stadt und Kloster zerstörten, sowie die Wirren des Dreißigjährigen Kriegs.

Nach der in Folge der Napoleonischen Kriege durch den Reichsdeputationshauptschluss verfügten Mediatisierung kam Isny zuerst an den Reichsgrafen von Quadt und kurz darauf im Jahr 1806 mit der Rheinbundakte zum Königreich Württemberg. Isny war vorübergehend Sitz eines eigenen Oberamtes, kam aber schon 1810 zum Oberamt Wangen. Die Bevölkerung favorisierte eine Eingliederung zu Österreich oder alternativ nach Bayern. Durch die Randlage im Königreich Württemberg wurden die traditionellen Handelswege abgeschnitten und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt über viele Jahre gehemmt. Am 15. August 1874 erhielt Isny mit der Eröffnung der Bahnstrecke Leutkirch–Isny Eisenbahnanschluss. Im Jahr 1909 folgte die Bahnstrecke Kempten–Isny. Beide Bahnstrecken sind nicht mehr in Betrieb.

Mit der Eingemeindung der durch das Kloster St. Georgen geprägten mehrheitlich katholischen Vorstadt „Viehweide“ in die evangelische Stadt im Jahr 1911 wurde die jahrhundertlang tradierte politisch-konfessionelle Teilung in Isny beendet.

Bei einem Luftangriff durch die Alliierten am 02.04.1947 wurden einige Häuser in der Altstadt und in der Bahnhofstraße beschädigt, einige davon schwer. Wenige Wochen später wurde die Stadt kampfflos an die französischen Truppen übergeben.

Im Rahmen der Gemeindereform in Baden-Württemberg wurden 1972 die heutigen Teilorte Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg und Rohrdorf eingemeindet. Seit 1973 gehört Isny zum Landkreis Ravensburg und führt den Namensbestandteil „im Allgäu“.

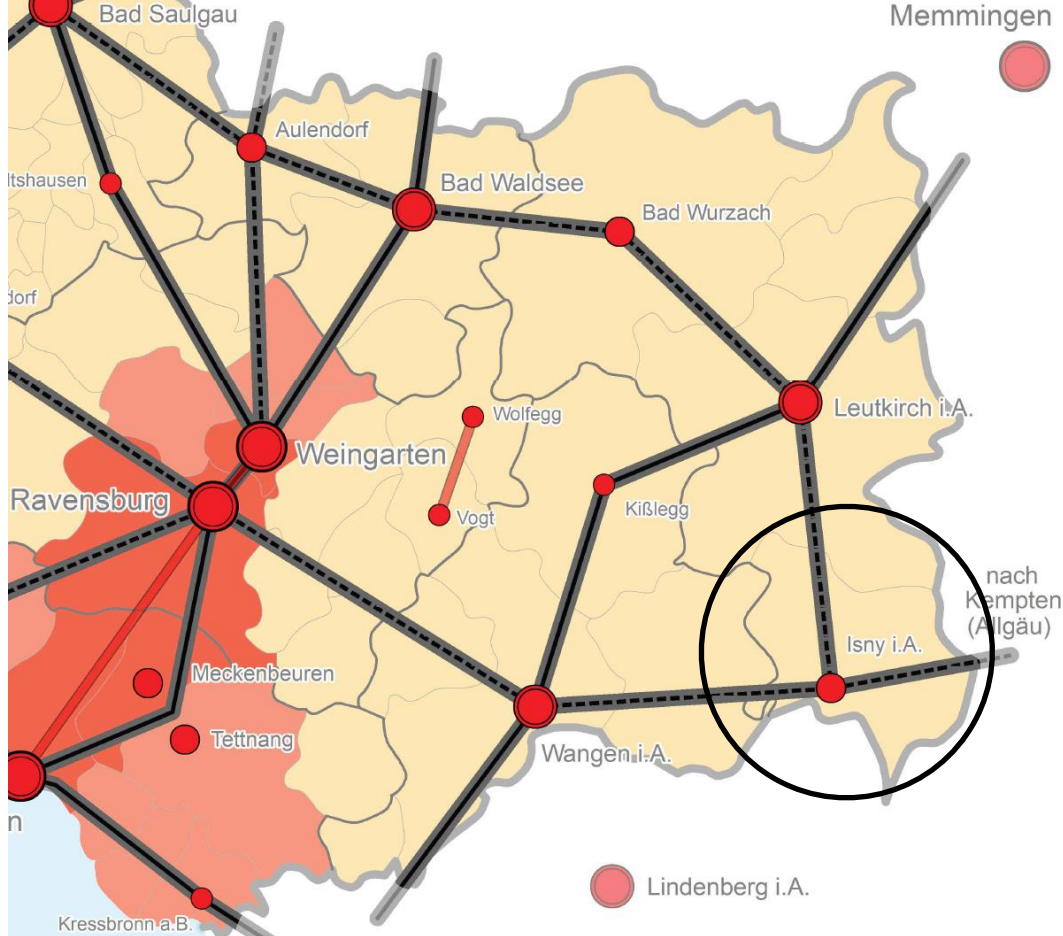
1.2 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Stand 2021) weist Isny als Unterzentrum im Mittelbereich Leutkirch aus. Die Stadt soll sich dementsprechend als Standort von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken kann. Der Regionalplan legt Isny weiterhin dezidiert als Siedlungsbereich fest, also als Kommune, in der sich die regionale Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Die Siedlungsentwicklung ist im hierbei im Hauptort sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. In diesem Zuge erkennt der Regionalplan das Gebiet „Brunnen Wiesen“ in Isny als „Regionalbedeutsamen Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ und legt dieses als Vorranggebiet (VRG) fest.

Isny liegt den Vorgaben des Regionalplans nach an den beiden regionalen Siedlungsachsen „Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))“ und „Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.“. Das Gemeindegebiet befindet sich nicht innerhalb eines Verdichtungsraums und wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugerechnet.

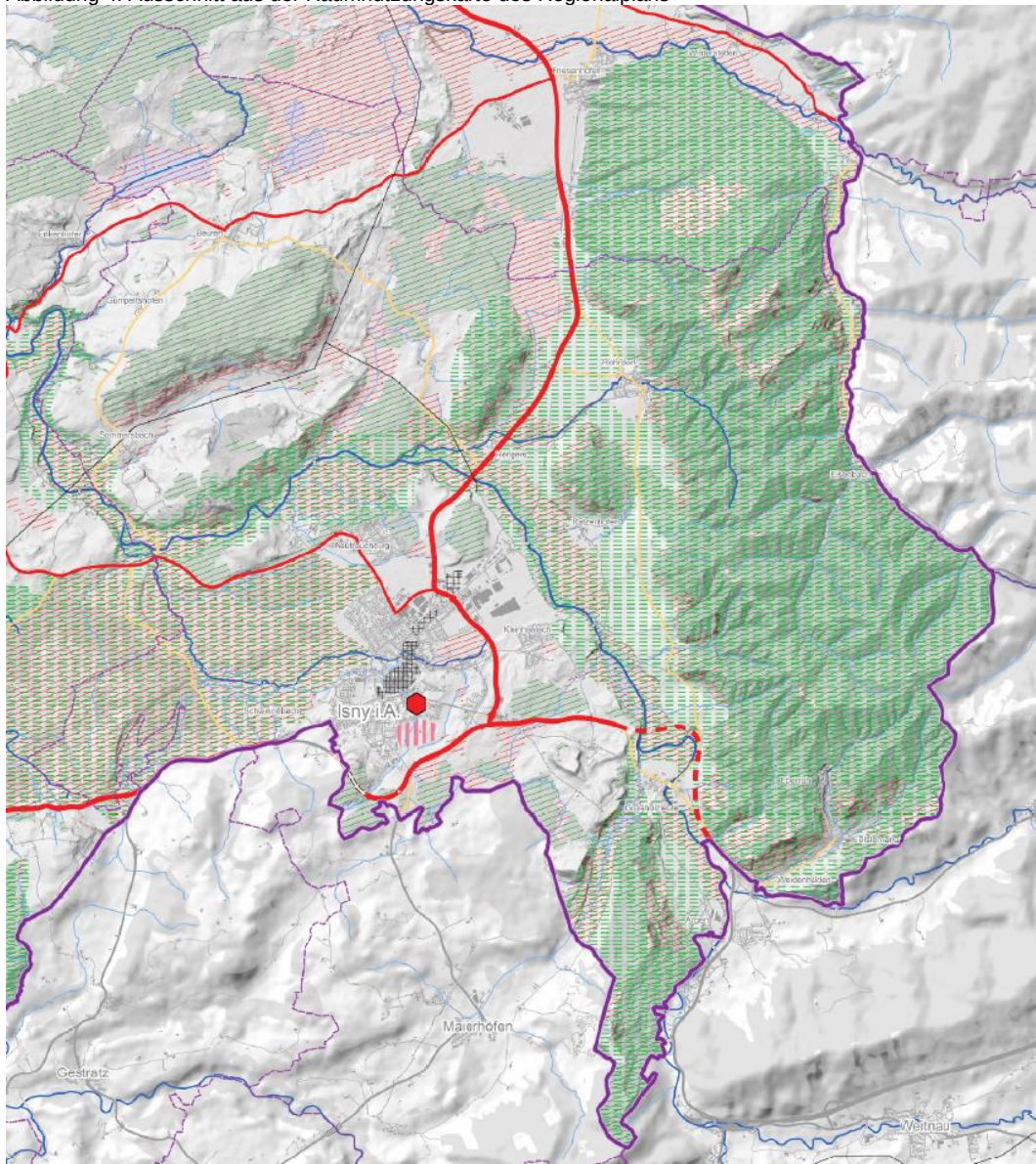
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans



Quelle Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Hrsg.) (2021): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Neben dem zuvor aufgeführten Vorranggebiet für den Wohnungsbau „Brunnen Wiesen“ wirken noch weitere in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands festgehaltene Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf das Gemeindegebiet Isnys. Die entsprechenden Vorgaben beziehen sich insbesondere auf freiraumbezogene Aspekte. Im gesamten Gemeindegebiet finden sich Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Regionale Grünzüge (Vorranggebiet) und Vorranggebiete für besondere Waldfunktionen. Darüber hinaus sind die Altstadt Isnys als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Teile des Gewerbegebiets im Nordosten der Kernstadt als Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans



Regionale Siedlungsstruktur (Kap. 2)

-  Siedlungsbereich (Z) (PS 2.4.2)
-  Gemeinde mit Eigenentwicklung (Z) (PS 2.4.3)
-  Vorranggebiet für den Wohnungsbau (Z) (PS 2.5.1)
-  Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Z) (PS 2.6.1)
-  Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Z) (PS 2.7.1)
-  Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (G) (PS 2.7.2)
-  Sonderfläche Bund (Bestand) (N)

Regionale Freiraumstruktur (Kap. 3)

-  Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.1)
-  Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.2)
-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 3.2.1)
-  Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z) (PS 3.2.2)
-  Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Z) (PS 3.3.1)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (G) (PS 3.3.2)
-  Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher mineralischer und organischer Rohstoffe (Z) (PS 3.5.1, PS 3.5.4)
-  Vorranggebiet zur Sicherung oberflächennaher mineralischer und organischer Rohstoffe (Z) (PS 3.5.2, PS 3.5.5)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (G) (PS 3.5.3)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, im Abbau (N)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, Abbau genehmigt (N)

Regionale Infrastruktur (Kap. 4)

Straßen für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1)

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)
-  Planung Ausbaustrecke (N/V)

Straßen für den überregionalen Verkehr (Kategorie 2)

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

Straßen für den regionalen Verkehr (Kategorie 3)

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

Sonstige Straßen

-  Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs (N)
-  Straße des örtlichen Verkehrs (i.d.R. Gemeindestraße) (N)
-  Autofähre (N)

Straßentunnel

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

Schiienenverkehr

-  Freihaltetrasse für den Schienenverkehr (Ausbau) (Z) (PS 4.1.2)
-  Bahnstrecke (N)
-  Elektrifizierung (V)
-  Bahnhof, Haltepunkt (N)

Luftverkehr

-  Flughafen (N)
-  Verkehrslandeplatz (N)

Hochspannungsleitungen

-  Freileitung ab 110 kV (N)

Entsorgungseinrichtungen

-  Entsorgungseinrichtung in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft (N)

Grenzen

-  Region
-  Kreis
-  Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Isny im Allgäu manifestiert sich im Flächennutzungsplan der Kommune, der am 15.10.2005 in Kraft getreten ist.

Die durch den Flächennutzungsplan als Instrument der Bauleitplanung vorgegebenen Flächennutzungen bilden die Grundlage für die in diesem Bericht folgenden Pläne zur räumlichen Entwicklung von Isny.

Der FNP sieht für die Gemarkung der Kernstadt Isnys insgesamt 4,9 ha derzeit noch unbebauter Wohnbauflächenreserven für die Außenentwicklung vor. Diese umfassen die Gebiete „Hohe Linde“ mit ca. 2,8 ha am westlichen Stadtrand und „Birkenallee“ mit ca. 2,1 ha im Nordwesten der Kernstadt. Als derzeit noch unbebaute Gewerbegebietsreserveflächen auf der Gemarkung der Kernstadt sind die Arrondierungsfläche „Nordtangente“ mit 11,4 ha am nördlichen Stadtrand und die Fläche „Ziegelstadel Ost“ mit 0,3 ha östlich der Ortslage dargestellt. Mit der Fläche „Schweinebach“ findet sich auch noch eine Mischgebietspotenzialfläche im gleichnamigen Wohnplatz westlich der Kernstadt.

Die übrigen im FNP noch als Potenzialflächen in der Kernstadt dargestellten Gebiete sind zwischenzeitlich bereits bebaut. Darüber hinaus sind verschiedene kleinere Gebiete, die im Osten an die Bebauung der Kernstadt anschließen an potenzielle öffentliche Grünflächen gekennzeichnet.

Für die Teilorte sieht der FNP die folgenden noch unbebauten Wohnbauflächenreserven vor:

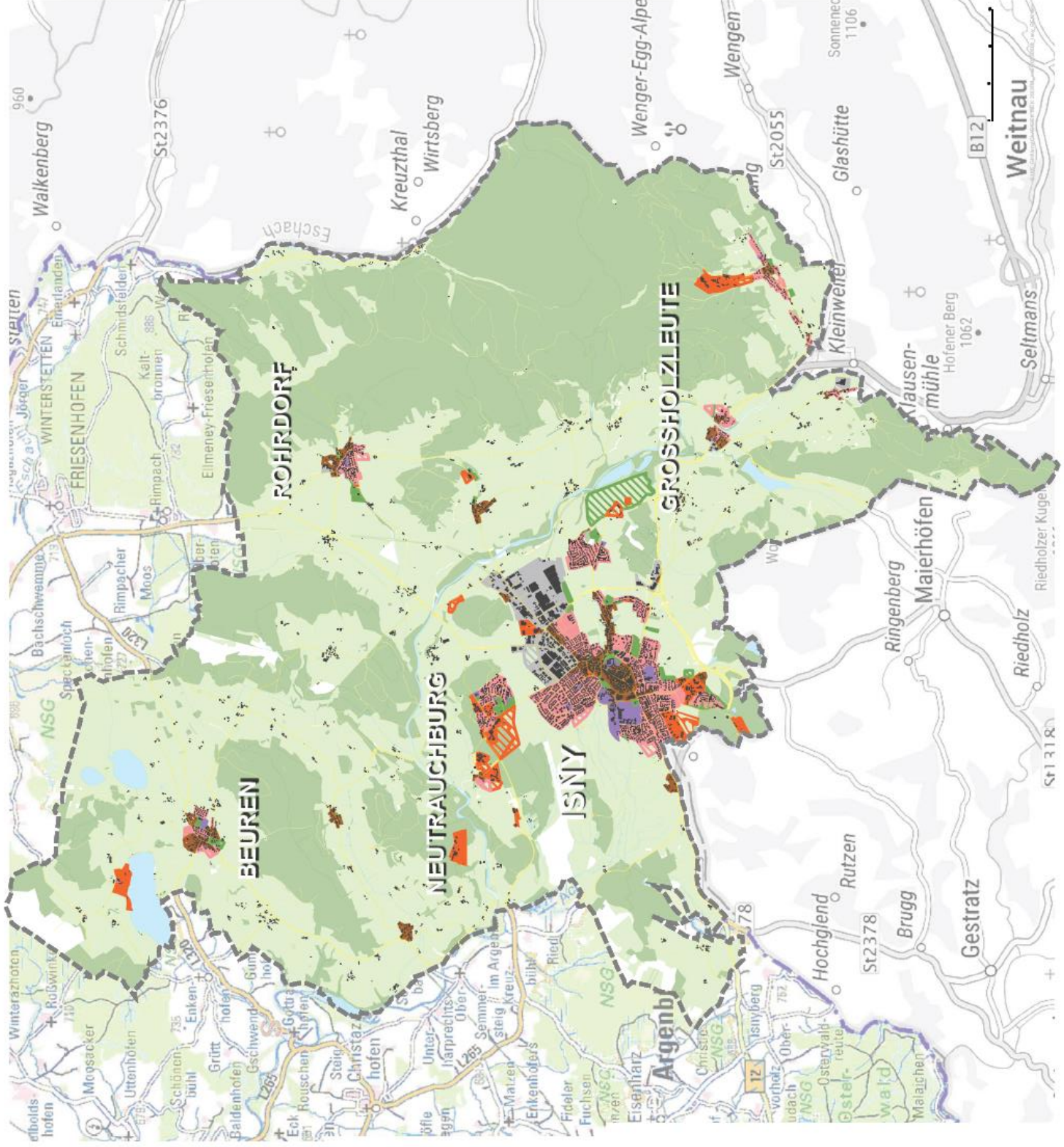
„Dengeltshofen West“ mit 1,6 ha in Neutrauchburg, „Großholzleute Ost“ mit 2,7 ha und „Großholzleute Süd“ mit 0,8 ha in Großholzleute, „Am Brühlweg“ mit 0,9 ha in Beuren, „Rohrdorf Südwest“ in Rohrdorf mit 1,6 ha sowie „Bolsternang Ost“ mit 0,6 ha in Bolsternang. Insgesamt umfassen diese damit 8,2 ha. Darüber hinaus sind in den Ortschaften Ratzenhofen („Ratzenhofen“, 0,2 ha), Großholzleute („Großholzleute Nord“, 0,5 ha), Beuren („Braunhalde“, 0,7 ha und „Enkenhofener Straße, 1,6 ha) und Rohrdorf („Halden“, 1,3 ha) insgesamt 4,3 ha Flächenreserven für gemischte Bauflächen dargestellt. Im FNP verzeichnete Gemeinbedarfspotenzialfläche stellen die Gebiete „Schule“ mit 0,5 ha in Beuren und „Vereinsheim Schützenverein“ in Bolsternang dar. Mit den Sonderbauflächenpotenzialen „Trainingsgelände MSC Isny“ mit 1,5 ha, „Kur, Erholung“ mit 8,2 ha, „Sport, Freizeit“ mit 6,3 ha, „Klinik I“ mit 1,7 ha und „Klinik II“ mit 1,2 ha in Neutrauchburg, „Ferienhausgebiet Burkwang“ mit 2,3 ha und „Infrastruktur Kultur/Erholung Burkwang“ mit 0,3 ha bei Kleinhaslach, „Reithalle Ratzenhofen“ mit 1,2 ha in Ratzenhofen sowie „Kurgebiet II“ mit 1,4 ha in Bolsternang weist der FNP zudem mit insgesamt 24,1 ha eine verhältnismäßig große Gesamtfläche für besondere Nutzungen aus.

Eine Übersicht über die Bestandsbauflächen und die im FNP verzeichneten Flächenreserven bieten die Pläne auf den nachfolgenden Seiten.

Eine aktuelle Auswertung der tatsächlich entsprechend der aktuellen Situation und derzeitigen Planungen der Stadt noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe sind in Kapitel 1.3 (S. 40 f.) und 1.5 (S. 69 f.) dieses Berichts zu finden.



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbegebiete	Sonderbaufläche	Fläche Gemeinbedarf	Grünfläche						

Quelle FNP

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Flächennutzungen Gesamtgemeinde

Standort
28.03.2024

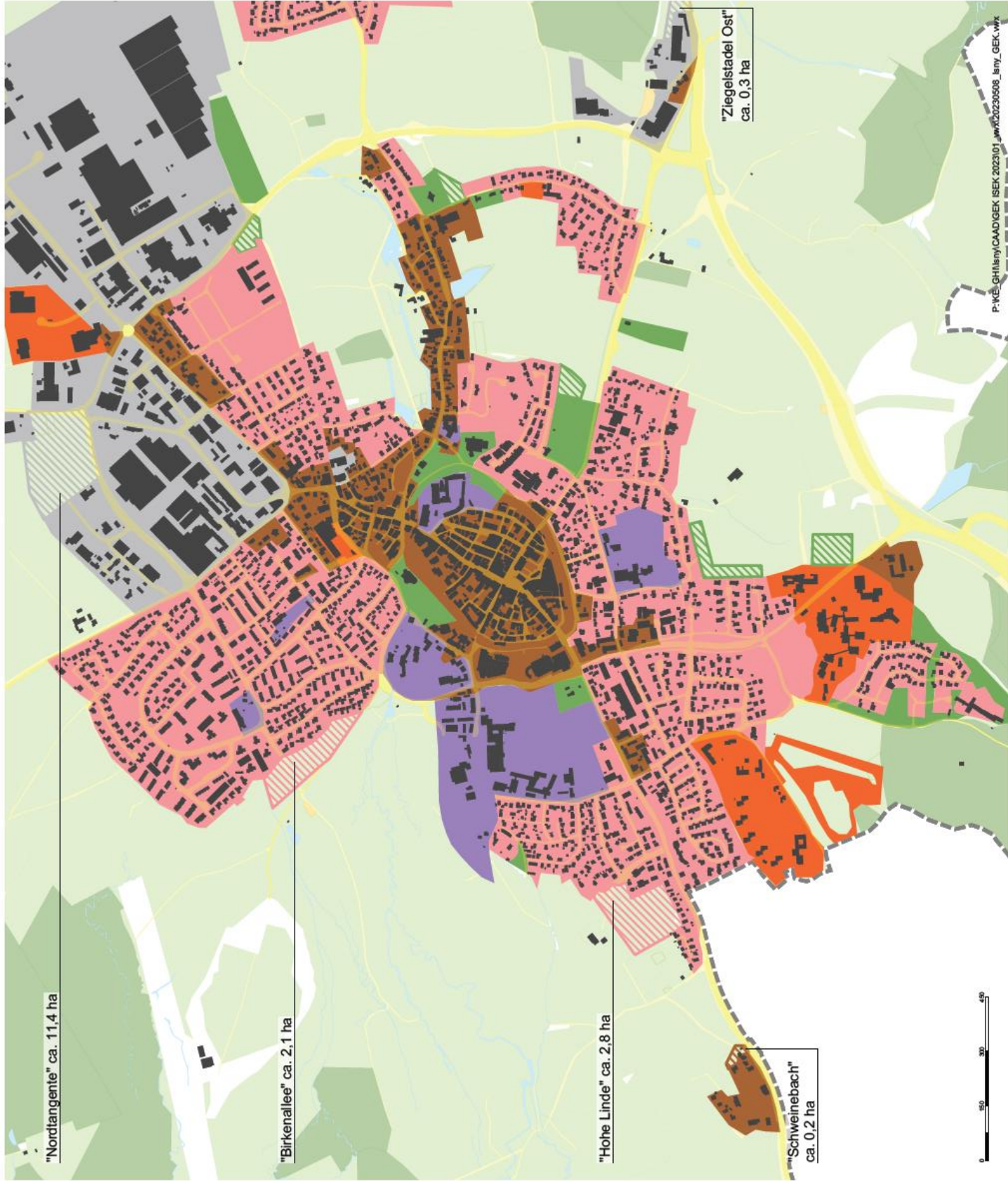
Herausg. / B. Bagal / Kautz



KE Immobilien
Kommunaleverwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbegebiete	Sonderbaufläche	Fläche Gemeinbedarf	Grünfläche

Quelle FNP

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Flächennutzungen Isny



Stuttgart
28.03.2024

Helberich / E. Bagg / Koud



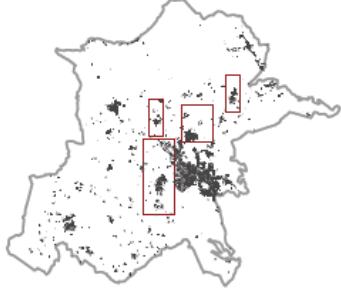
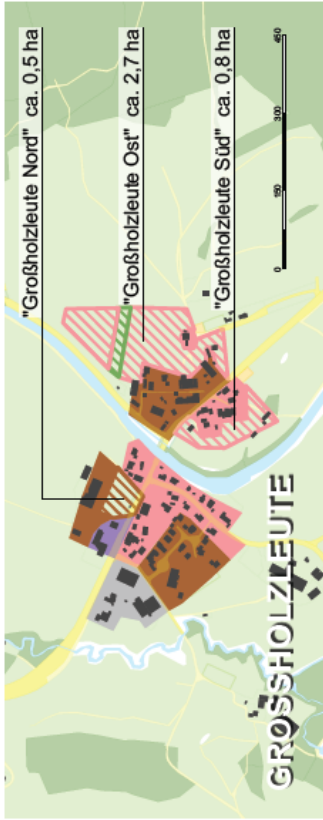
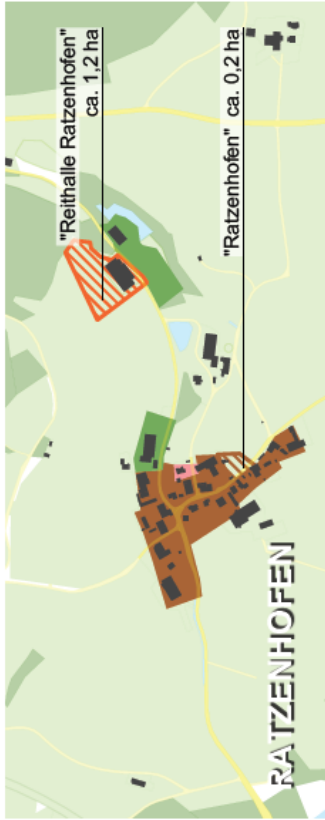
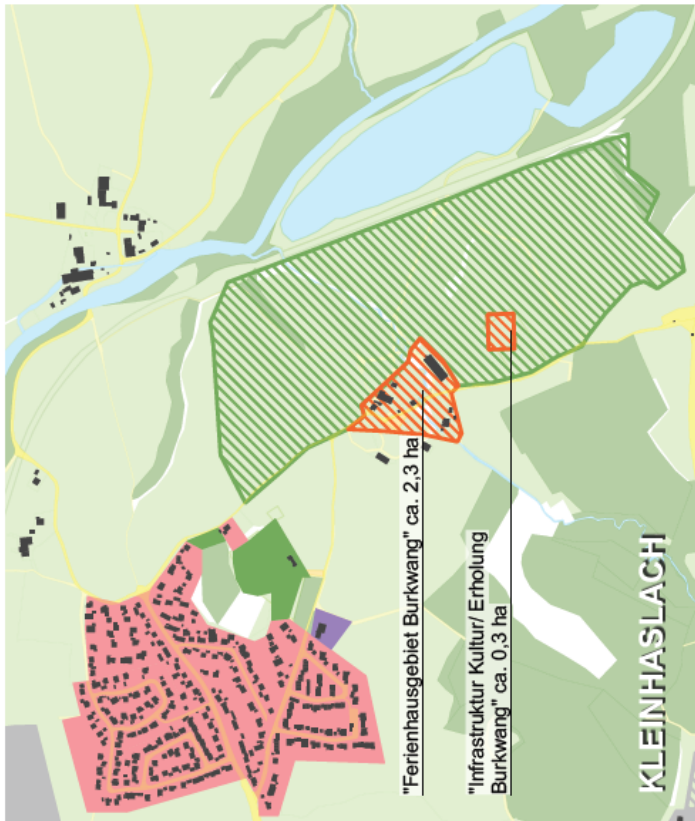
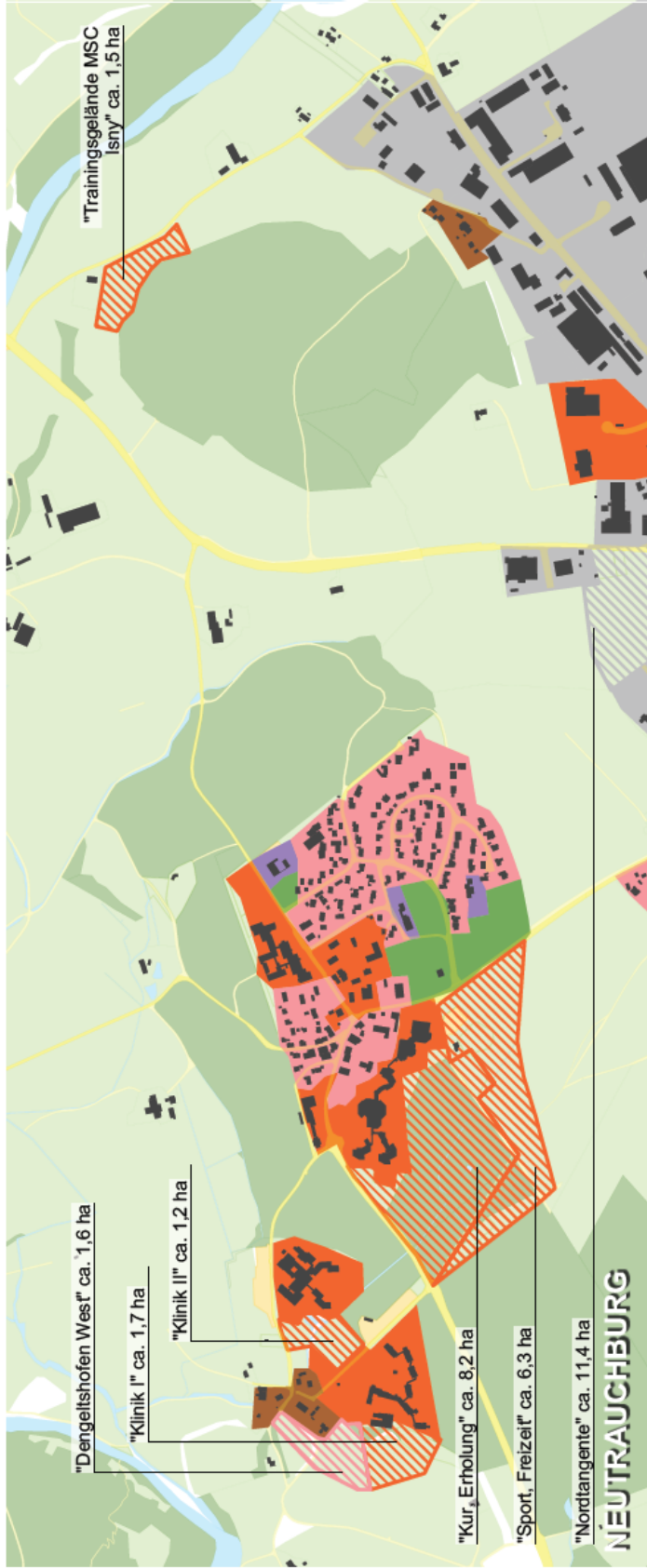
KE
L&S Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Helberichstraße 28
70191 Stuttgart

0 150 300 450

P:\KE_GH\Isny\CAAD\GEK_SEK_2023\01_KA20230508_Isny_GEK_v04



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbegebiete	Sonderbaufläche	Fläche Gemeinbedarf	Grünfläche						

Quelle FNP

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

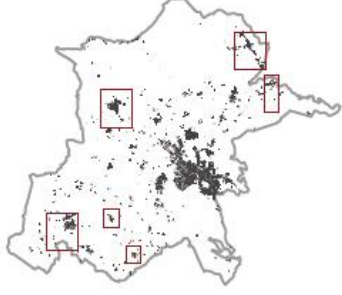
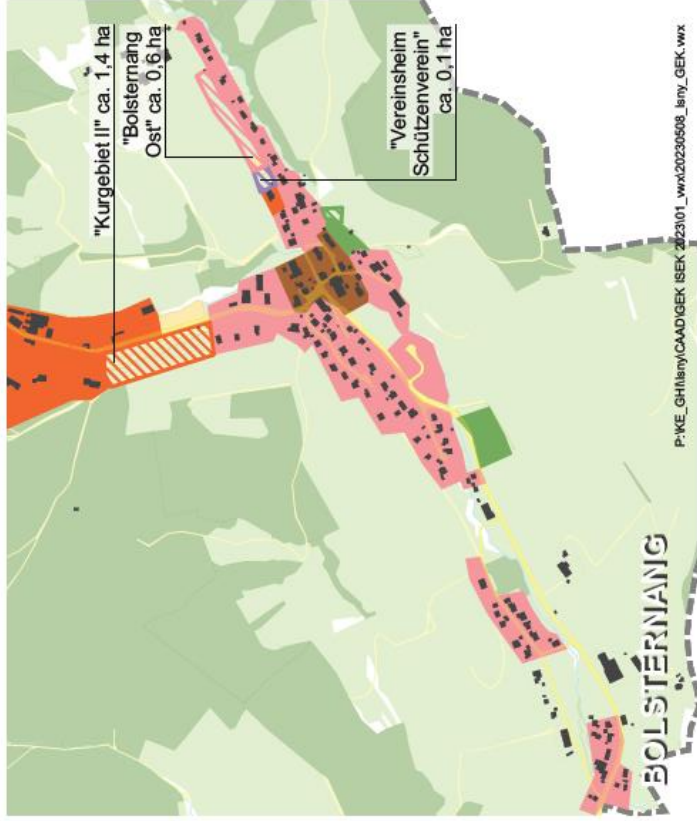
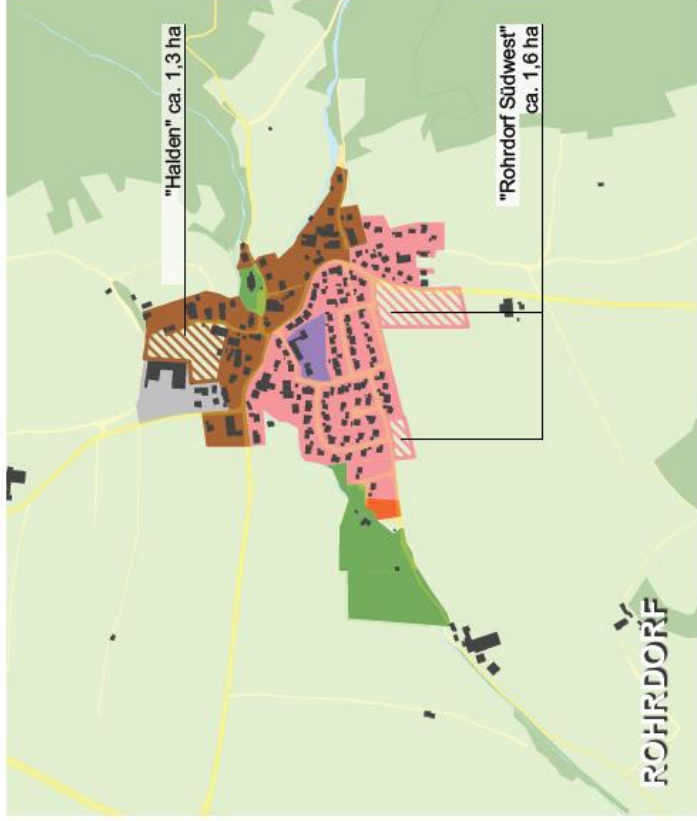
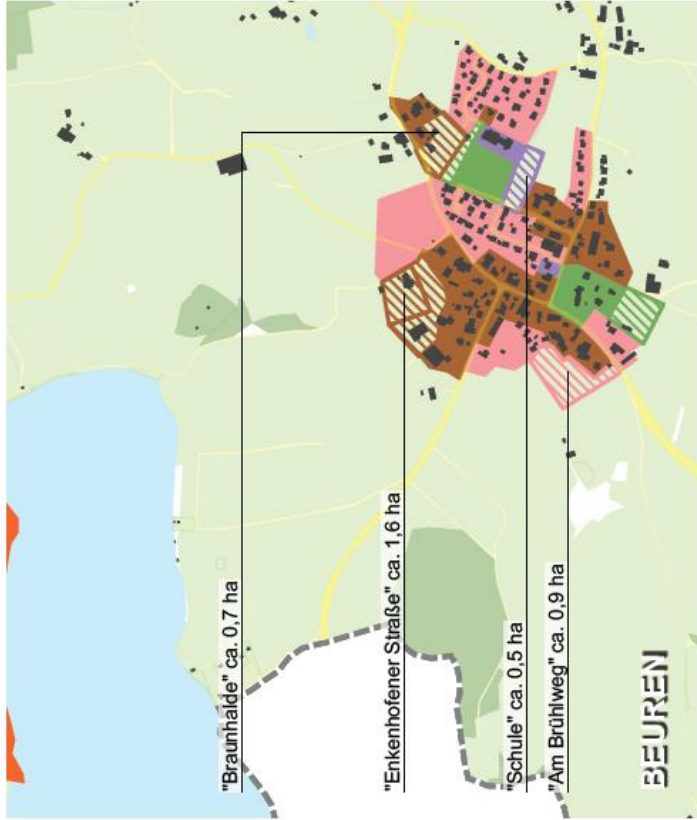
Flächennutzungen Teilorte

Stuttgart
28.03.2024

Heinrich / E. Bagal / Koud



KE
L&S Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbegebiete	Sonderbaufläche	Fläche Gemeinbedarf	Grünfläche

Quelle FNP

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Flächennutzungen Teilorte



Stuttgart
26.03.2024

Helmut / B. B. / K. / K.



KE
LBBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Landschaft und Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet der Stadt Isny im Allgäu erstreckt sich über eine Fläche von 85,39 km² und umfasst aus naturräumlicher Sicht Teile des Westallgäuer Hügellands und die Adelegg, die beide zur Großlandschaft des voralpinen Hügel- und Moorlands gezählt werden. Aus landschaftsökologischer Sicht wird das Gemeindegebiet wiederum in die drei Teillandschaften des Westallgäuer Jungmoränenhügellands, des Leutkirch-Wurzacher Altmoränenhügellands und die Teillandschaft Adelegg und Kugel gegliedert. Während die beiden zuerst genannten Teillandschaften zur Großlandschaft des Alpenvorlands gezählt werden, wird die Teillandschaft Adelegg und Kugel bereits zu den Allgäuer Voralpen eingeordnet.

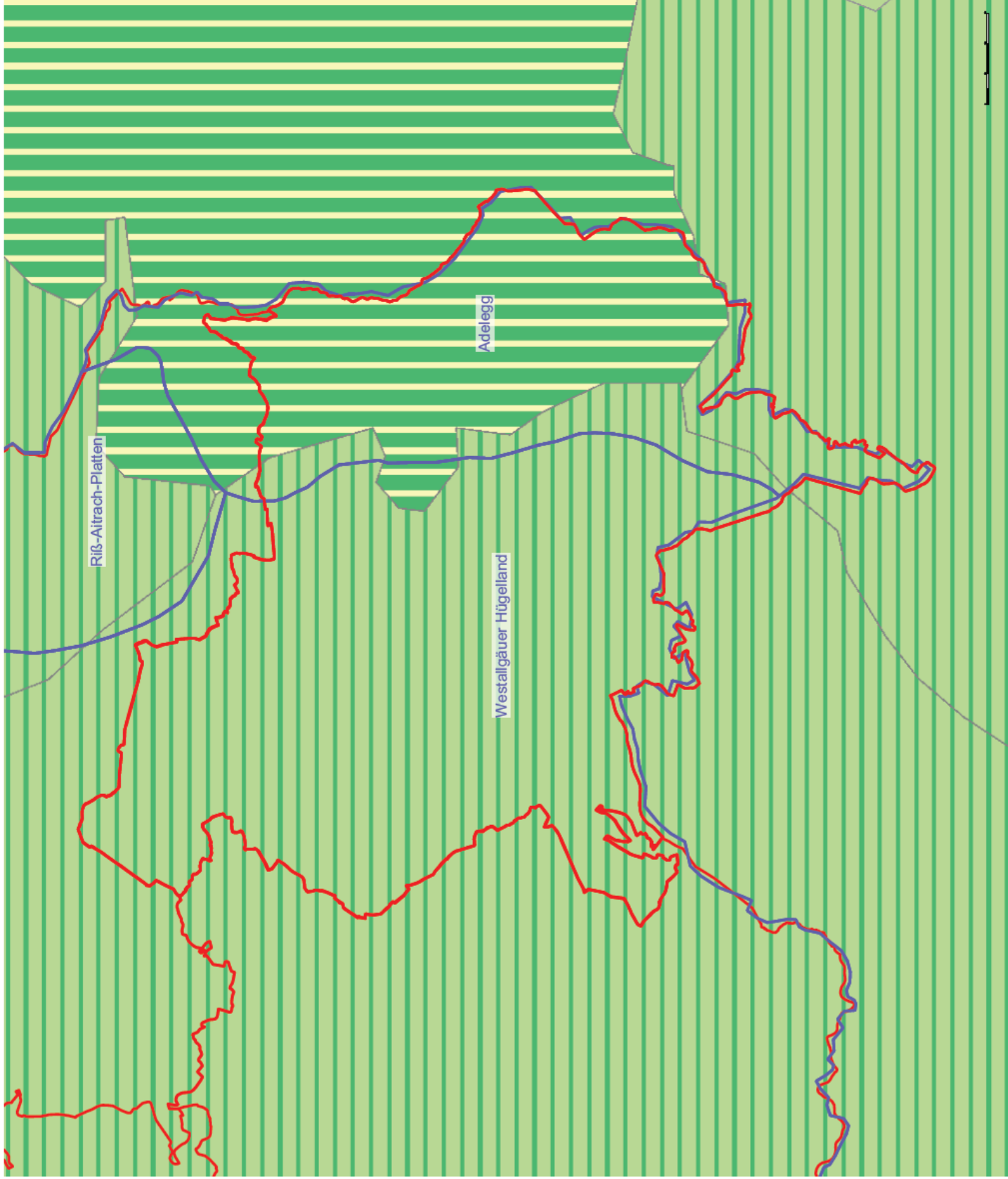
Der Siedlungsentwicklung sind sowohl durch die topographischen Bedingungen als auch durch die vielzähligen Schutzgebiete rund um die bestehenden Ortschaften natürliche Grenzen gesetzt. Besonders großflächig sind im Gemeindegebiet Isnys Landschaftsschutzgebiete (Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland, Bodenmöser, Badsee), Wasserschutzgebiete (WSG Argen-Ach- Rinne, WSG Rohrdorf, WSG Beuren, WSG Leutkircher Heide) und Vogelschutzgebiete (Bodenmöser, Adelegg) ausgewiesen. Diese überlagern einander häufig und sind stellenweise mit FFH-Gebieten (Bodenmöser und Hengelesweiher, Adelegg, Untere Argen und Seitentäler, Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny), FFH-Mähwiesen, Naturschutzgebieten (Bodenmöser, Schächele, Hengelesweiher, Rengersmoos, Moos im Zeller Wald, Rimpacher Moos - Weites Ried, Taufach- und Fetzachmoos mit Urseen, Badsee), Waldschutzgebieten (Schonwald Bodenmöser) und Naturdenkmälern durchsetzt. Innerhalb und auch außerhalb der großflächigeren Schutzgebiete finden sich über das gesamte Gemeindegebiet verstreut kleinräumige geschützte Offenland- und Waldbiotope. Rund um die Wasserläufe der Unteren Argen und am Unterlauf des Rohrdorfer Bachs sind darüber hinaus Überflutungsflächen der Kategorie HQ-100 verzeichnet.

Größere zusammenhängende Flächen ohne die genannten Schutzbeschränkungen finden sich im Gemeindegebiet Isnys außerhalb des Siedlungsbestands lediglich im direkten Umfeld der Kernstadt und im nordwestlichen Bereich beiderseits der Kreisstraße K 8016.

Die Gemeinde verfügt somit nur über begrenzte Außenentwicklungspotenziale und es bietet sich eine konsequente Innenentwicklung und Nachverdichtung als Entwicklungsperspektive an.



Isny Allgäu



Naturraum 3. Ordnung nach
Meyen-Schmithuesen

Landschaftsräume

Gehölz- bzw. walddreiche grünländ-
geprägte Kulturlandschaft
Gewässerreiche Waldland-
schaft

Gedächtnis © GeoBasis-DE / BK 2015
© EuroGeographics 2015

Gesamtörtliches Entwicklungs- konzept

Natur- und Landschaftsräume

Stuttgart
03.05.2023

Helmut / B. Baur / Kord



KE
Kommunikation & Entwicklung GmbH
Helmholtzstraße 28
70191 Stuttgart

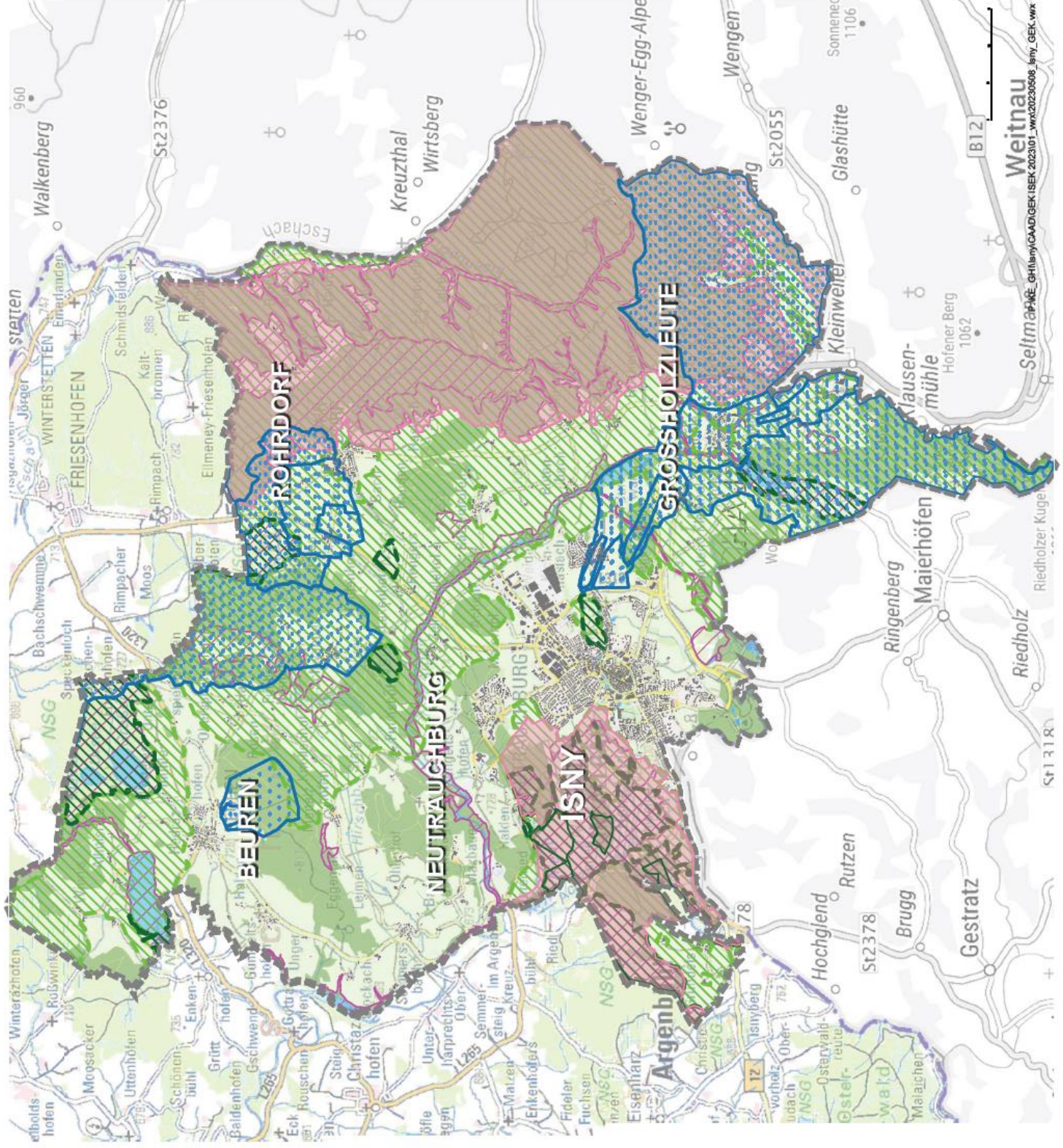


Abbildung 9: Landschaftspanorama mit der Kernstadt Isnys



Abbildung 10: Ganz vorne: Kuppe des Raggenhorns, eines Bergs der Adelegg



Abbildung 11: Moor des Taufach-Fetzach-Moos



Abbildung 12: Urseen im Taufach-Fetzach-Moos



Abbildung 13: Wald und Heide im Niedermoorgebiet Bodenmöser



Abbildung 14: Der Badsee beim Teilort Beuren



Abbildung 15: Der Hengelesweiher



Abbildung 16: Winterliche Birkenallee im Naherholungsgebiet Schächele



Abbildung 17: Die Untere Argen bei Isny



Abbildung 18: Der Herbisweiher



1.3 Isny als Wohnstandort

Abbildung 19: Luftbild der Altstadt von Isny



24

Quelle: Stadt Isny

Abbildung 20: Teilort Großholzleute



Quelle: Stadt Isny

Abbildung 21. Teilort Neutrauchburg



Quelle: Stadt Isny

Abbildung 22: Teilort Beuren



Quelle: Stadt Isny

Abbildung 23: Teilort Rohrdorf

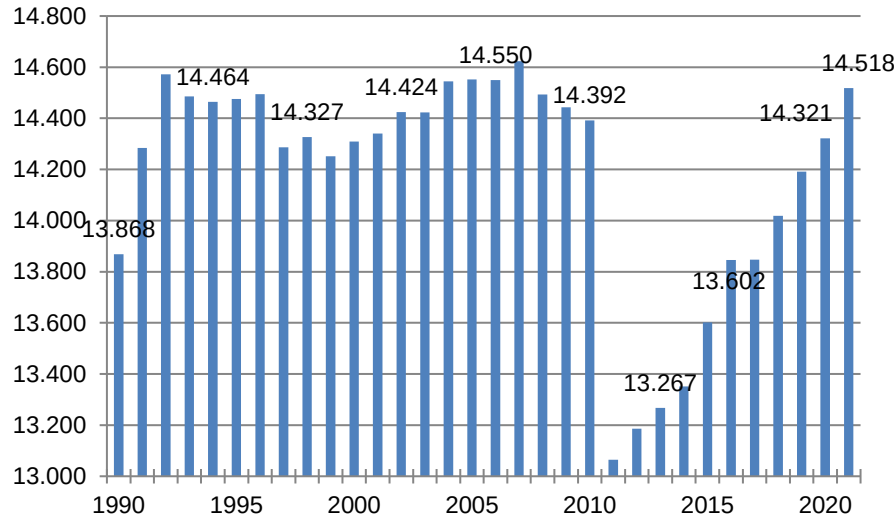


Quelle: Stadt Isny

Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose

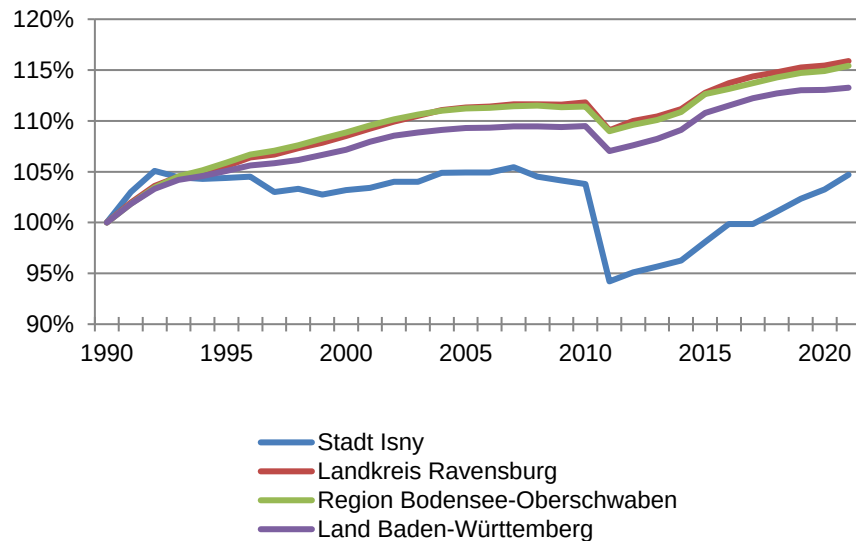
Die Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamts verzeichnen 14.518 Einwohner zum 31.12.2021. Die aktuellen Daten der Gemeinde weisen zum selben Stichtag 14.806 Einwohner aus.

Abbildung 24: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Abbildung 25: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis ins Jahr 2021 stieg die Einwohnerzahl von 13.868 auf 14.518 Einwohner an. Es zeigen sich dabei in den vergangenen Jahrzehnten unterschiedliche Phasen mit Stagnation und dynamischen Entwicklungen. Der Höchststand an Einwohnern wurde laut der Daten des Statistischen Landesamts mit 14.623 Einwohnern verzeichnet. Der dargestellte plötzliche Abbruch bei den Einwohnerzahlen im Jahr 2011 ist auf die landesweiten Korrekturen der

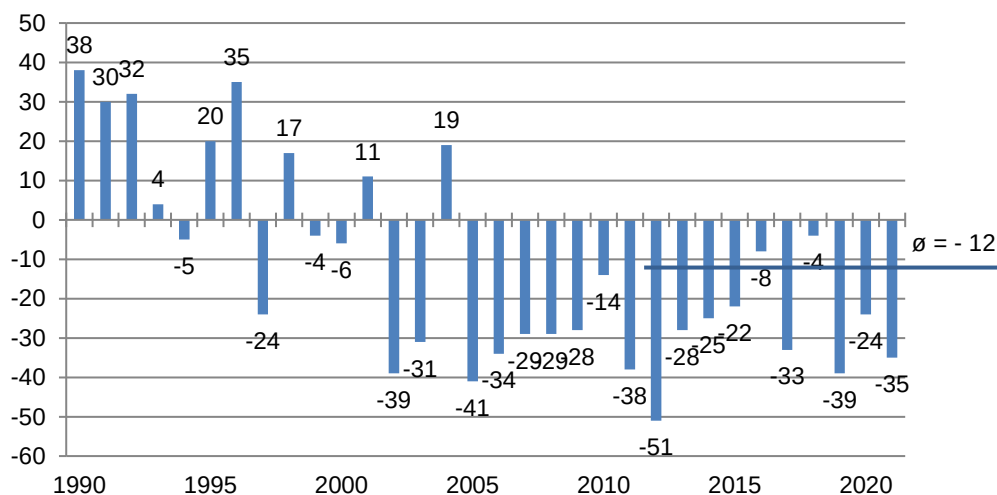
statistischen Bevölkerungszahlen auf der Grundlage des Zensus 2010/2011 zurückzuführen und stellt daher keinen tatsächlichen Rückgang der Einwohnerzahlen dar.

Im Vergleich zum Landkreis Ravensburg, der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Land Baden-Württemberg ist Isny über den Betrachtungszeitraum von 1990 bis Anfang der 2000er Jahre durch eine unterdurchschnittliche Entwicklung gekennzeichnet. Die Statistische Korrektur des Landesamts wirkt sich in Isny zudem stärker aus, als im Durchschnitt der Gebietskörperschaften. Seit dem Jahr 2011 ist allerdings ein überdurchschnittlicher starker Wachstumstrend der Stadt Isny erkennbar.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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 26: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2021



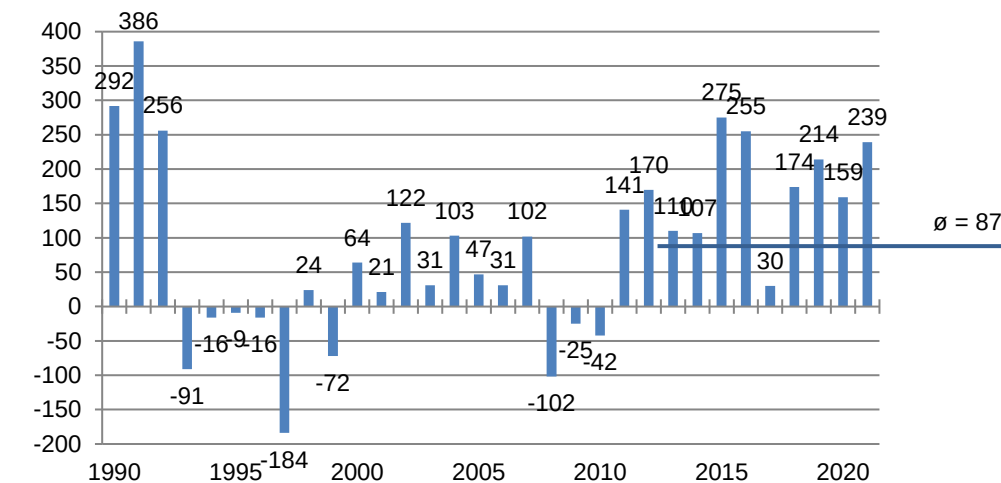
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Im Betrachtungszeitraum beträgt der durchschnittliche natürliche Saldo in Isny jährlich - 12 Personen.

Wanderungssaldo

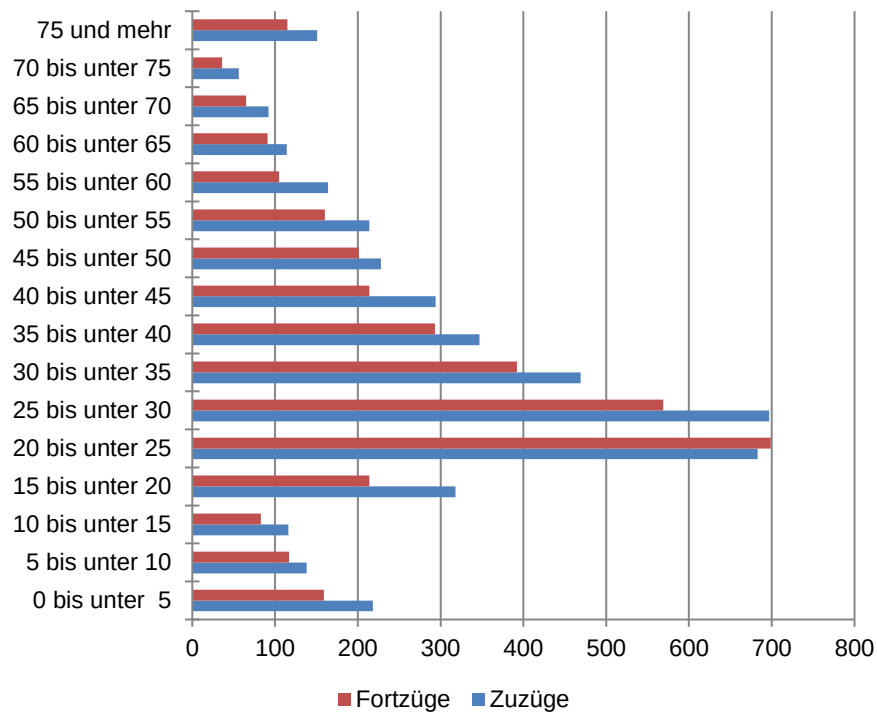
Der Verlauf des Wanderungssaldos weist innerhalb des Betrachtungszeitraums ab 1990 einen moderat positiven Verlauf auf. Im Mittel gewann Isny in den vergangenen Jahren im Durchschnitt 87 Personen pro Jahr durch Wanderungsbewegungen.

Abbildung 27: Wanderungssaldo 1990 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Abbildung 28: Fort- und Zuzüge in Isny 2018 bis 2021



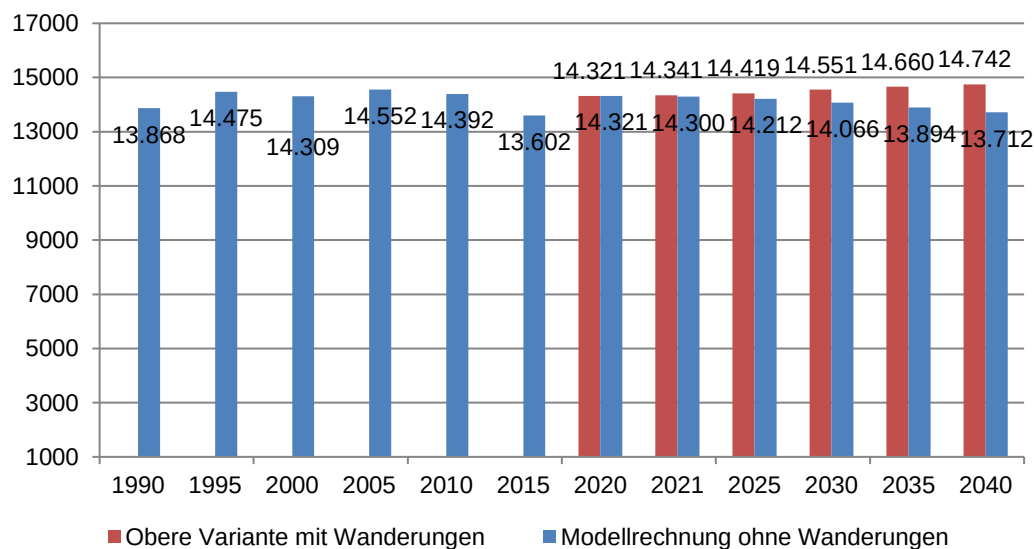
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für die Jahre 2017 bis 2020 sind in nahezu allen Altersklassen mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen. Lediglich die Altersklasse der 20- bis unter 25-Jährigen verzeichnet Wanderungsverluste. Dies ist ggf. auf die Abwesenheit einer Hochschule in Isny und den benachbarten Kommunen zurückzuführen.

Der Zugewinn an Einwohnern in allen sonstigen Altersklassen lässt darauf schließen, dass Isny sowohl für junge Familien als auch für mittlere Altersgruppen und Senioren einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Einwohnerprognose

Abbildung 29: Bevölkerungsvorausrechnung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

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

In der Berechnung wird angenommen, dass die Geburtenrate in den kommenden Jahrzehnten hoch bleiben wird (1,56 Kinder je Frau). Als Grundlage dient hier der Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019.

Es wird zudem angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bis 2040 um 1,3 Jahre (Männer) bzw. 1,1 Jahre (Frauen) zunimmt. Der künftige Anstieg der Lebenserwartung schwächt sich im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten ab.

Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. Angenommen wird, dass das hohe Zuwanderungsniveau der letzten Jahre auf längere Sicht sinken wird. Für die Berechnung

wurde bereits für das Jahr 2021 ein Wanderungssaldo bei 20 000 angenommen. Ab dem Jahr 2028 wurde ein jährlicher Wanderungsgewinn von 40 000 Personen unterstellt.

Die Voraussrechnung für Isny schreibt die Wanderungsverhältnisse des Stützzeitraumes 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). Bei den Clustertypen, die über einen hohen Anteil ausländischer Bevölkerung verfügen (Kreise Stuttgart, Mannheim und Ulm), wurden im Zuge der Berechnungen Glättungen durchgeführt.

Die Fluchtbewegungen und die damit verbundenen „unfreiwilligen“ Wanderungen der letzten Jahre stellen die aktuelle Voraussrechnung vor besondere Herausforderungen. Da diese Wanderungen nichts über die Attraktivität der Städte und Gemeinden aussagen und zukünftig auch nicht davon ausgegangen wird, dass diese Zuwanderungszahlen in diesem Ausmaß wieder eintreten werden, fließen diese Zahlen nicht in die Voraussrechnungen auf regionaler Ebene ein.

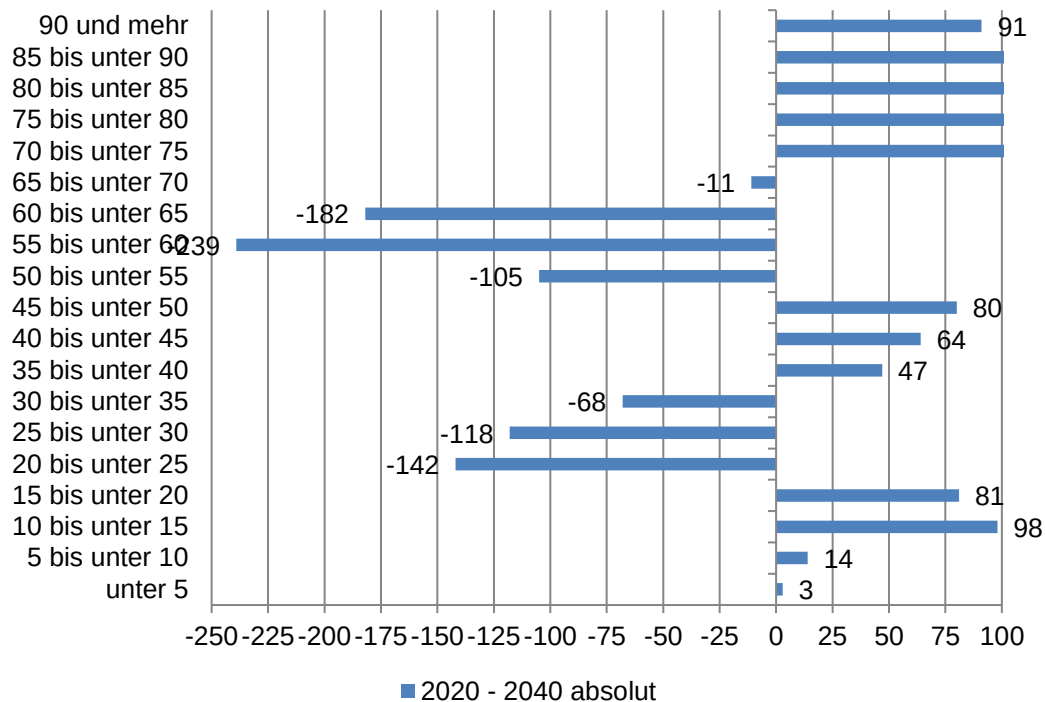
Im Szenario der Oberen Variante mit Wanderungen (rote Balkenlinie der vorangegangenen Abbildung) wird für die Einwohnerzahl in Isny ausgehend von 2020 bis ins Jahr 2040 ein Anstieg um 421 Personen prognostiziert.

31

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine ganzheitliche und bedarfsgerechte Gemeindeentwicklungsplanung.

Demografische Entwicklung

Abbildung 30: Veränderung der Altersstruktur 2018 bis 2040 – absolute Zahlen



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

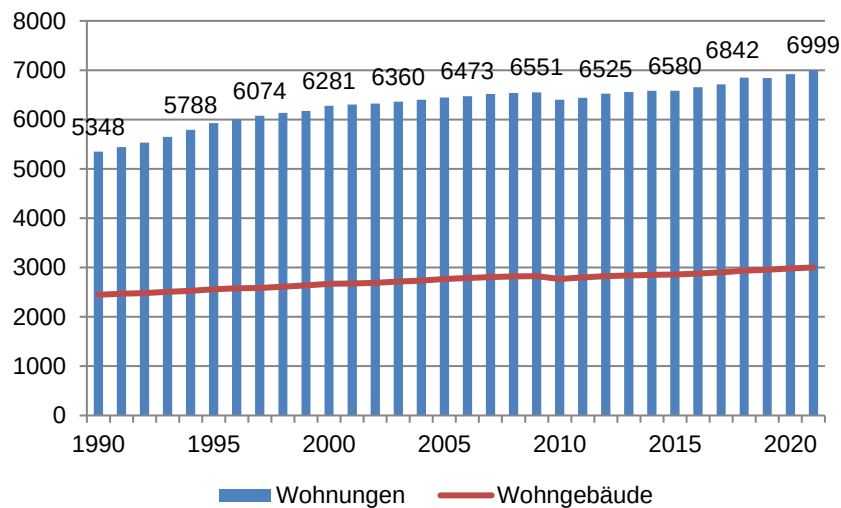
Auch in Isny ist von einer Verschiebung der Altersproportionen auszugehen. Die Altersgruppen mit 70 und mehr Jahren werden im Betrachtungszeitraum deutlich zunehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von rund 21,46 % im Jahr 2020 auf ca. 27,05 % im Jahr 2040 steigen.

Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsbedarf

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in Isny seit 1990 eine annähernd kontinuierliche und leicht steigende Entwicklung des Wohnungsbestands.

Wohnungs- und Wohngebäudebestand

Abbildung 31: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 – 2021



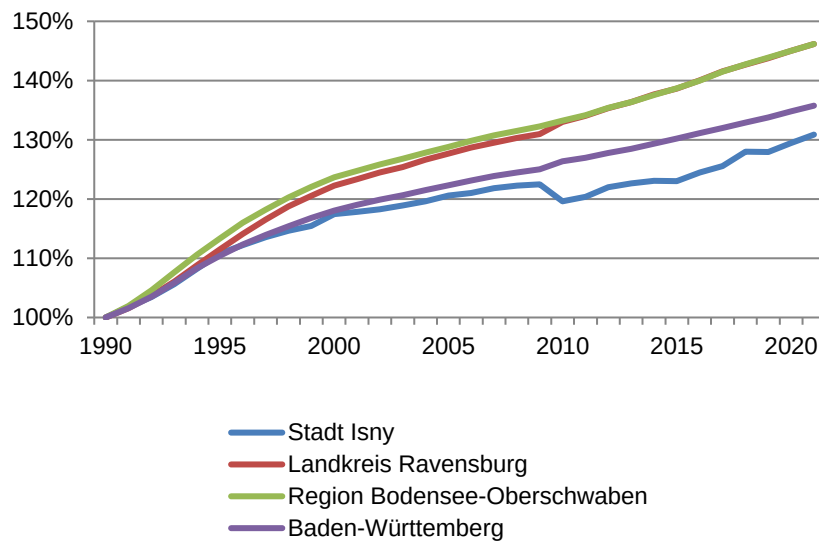
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

33

Derzeit (2021) gibt es 3001 Wohngebäude mit 6.999 Wohnungen in Isny. Wie die vorangegangene Abbildung verdeutlicht, hat die Zahl der Wohnungen zusammen mit den Wohngebäuden weitestgehend parallel zugenommen.

Die Wohnbauentwicklung der Stadt Isny entspricht einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands um rund 30,87 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990. Der nachfolgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass diese Entwicklung unter der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Landkreis Ravensburg (46,17 %), in der Region Bodensee-Oberschwaben (46,17 %) sowie in Baden-Württemberg (35,76 %) liegt.

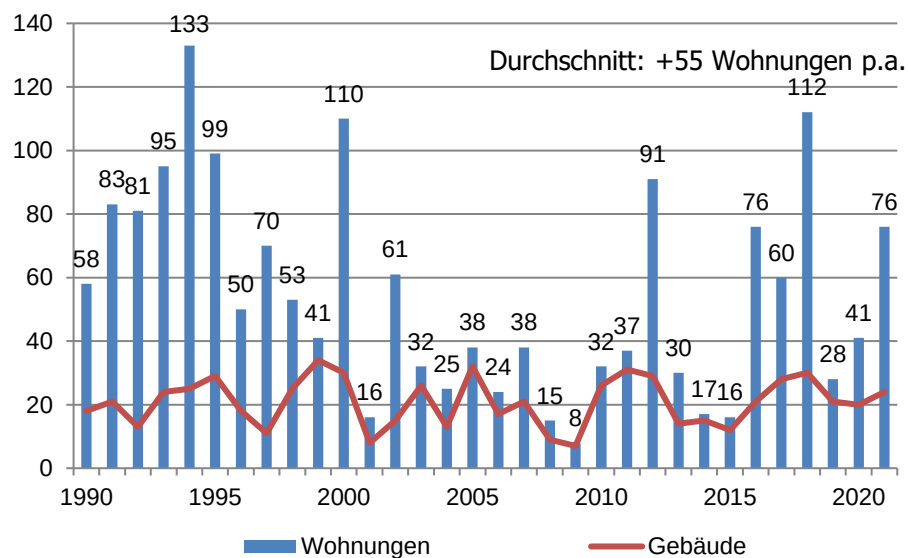
Abbildung 32: Wohnungsbestand im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Baufertigstellungen

Abbildung 33: Baufertigstellungen im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

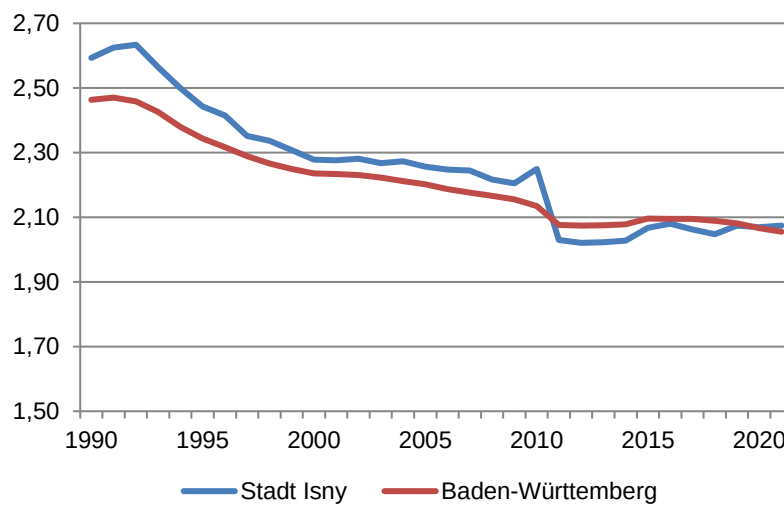
Die Baufertigstellungen der letzten 25 Jahre zeigen mit Bezug auf die Anzahl der hergestellten Gebäude insgesamt einen stabilen Verlauf, mit aktiveren und weniger aktiven Einzeljahren. Betrachtet man die Anzahl hergestellter Wohnungen fällt auf, dass sich die Bautätigkeit von der Jahrtausendwende bis in die Mitte der 2010er Jahre fast ausschließlich auf die Herstellung von Einfamilienhäusern beschränkte, während in den 1990er Jahren und seit Mitt der 2010er Jahre

auch Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Über den Untersuchungszeitraum gesehen ergibt sich im Mittel ein Wert von etwa 55 Wohnungsfertigstellungen und 21 Baufertigstellungen pro Jahr.

Belegungsdichte

Der Wandel in den Gesellschaftsstrukturen, der sich unter anderem in veränderten Haushaltszusammensetzungen und Haushaltsgrößen sowie in einem veränderten Wohnraumbedarf pro Person (in Folge von erhöhtem pro Kopf Bedarf) äußert, ist in der Abnahme der Belegungsdichte je Wohnung ablesbar.

Abbildung 34: Belegungsdichte



35

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Lag die Belegungsdichte in Baden-Württemberg im Jahr 1990 noch bei 2,46 Personen pro Wohnung, waren es 2021 nur noch rund 2,06 Personen pro Wohnung.

In Isny lag die Belegungsdichte im Jahr 1990 mit 2,59 Personen pro Wohnung noch verhältnismäßig hoch. Die Belegungsdichte nahm seitdem aber wie im Vergleichsraum stetig ab und liegt im Jahr 2021 nur noch bei 2,07 Personen pro Wohnung und damit fast exakt im Landesdurchschnitt.

Wohnungsbedarf

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung und Wohnstandortentwicklung gilt es den Bedarf an neuen Wohnungen zu ermitteln.

Die Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr. Ergänzend wurden regionale Besonderheiten und weitere Annahmen auf

Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in der Berechnung berücksichtigt.
Zieljahr für die Prognose ist das Jahr 2040.

Wohnungsbedarfsprognose 2040

Stadt Isny im Allgäu	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2021
Zieljahr	2040
Einwohner (Ausgangsjahr)	14.518
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	13.712
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	14.742
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	6.999
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	2,07
Belegungsdichte (Zieljahr)*	1,96
Wohneinheiten-Dichte (WE/ha)	29

* Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3% für das Land Baden-Württemberg angenommen.

Berechnung Wohnungsbedarf (2040)	Hauptvariante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-389
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	408
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	526
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2035	545
Flächenbedarf bei entsprechender Wohneinheiten-Dichte (in ha)	18,81

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf zeigen, dass unter der Voraussetzung von Wanderungsgewinnen gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2021 und 2040 mit einem Bedarf von rund **545** zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist.

Der Berechnung des Wohnungsbedarfs liegt die Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamts zu Grunde. Der erhöhte Bedarf von Geflüchteten ist in den oben getroffenen Annahmen zum Neubedarf an Wohnungen nicht enthalten, so dass in den kommenden Jahren auch ein höherer Bedarf abgerufen werden könnte. In den politischen Entscheidungen zur zukünftigen Wohnungspolitik spielt die Unsicherheit in der Frage des Familiennachzugs ebenso eine wichtige Rolle.

Wohnbauflächenpotenziale

Die Aussagen des FNP sind mit Blick auf die aktuellen Planungen der Stadt und die zwischenzeitlich erfolgten Potenzialflächenuntersuchungen nur noch in Teilen als realistisch für eine zukünftige Außenentwicklung anzusehen.

Im Rahmen dieses GEK wurde auf Grundlage des FNP und des Gutachtens der pesch planer architekten stadtplaner GmbH aus dem Jahr 2022 sowie nach Rücksprache mit den Fachstellen der Stadtverwaltung der derzeitige Planungsstand für die zukunftsfähige Außenentwicklung der Kommune zusammengestellt.

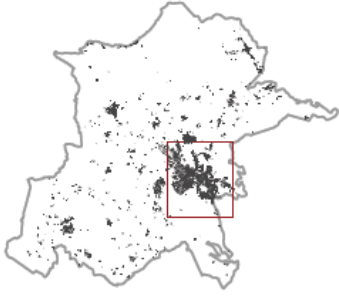
Im Bereich der Kernstadt sind demnach mit den Gebieten „Hohe Linde“ (1,9 ha), „Brunnenwiesen“ (9,6 ha) und Lohbauerstraße (1,2 ha) noch drei absehbar zu aktivierende Potenzialflächen mit insgesamt 12,7 ha für die Wohnbebauung zu erkennen. Die Potenzialfläche „Hohe Linde“ greift hierbei eine bereits im FNP vermerkte Flächenreserve auf, unterscheidet sich jedoch im Zuschnitt und fällt insgesamt kleiner aus. Die großflächige Potenzialfläche „Brunnenwiesen“ entspricht dem nördlichen Teil des im Regionalplan als Vorranggebiet festgesetzten regionalbedeutsamen Schwerpunkts des Wohnungsbaus.

In den Ortschaften finden sich darüber hinaus die Wohnbauflächenpotenziale „Dengeltshofen West“ (1,6 ha) in Neutrauchburg, „Am Brühlweg“ (0,9 ha) in Beuren, „Rohrdorf Südwest“ (1,6 ha) in Rohrdorf sowie „Bolsternang Ost“ und „Talstraße“ in Bolsternang. Insgesamt liegt damit in den Teilorten ein Flächenpotenzial von ca. 5,1 ha vor.

Darüber hinaus finden sich dort auch folgende Mischgebietsflächenpotenziale im Umfang von insgesamt 4,1 ha: „Ratzenhofen“ (0,2 ha) in Ratzenhofen, „Großholzleute Nord“ (0,5 ha) in Großholzleute, „Enkenhofener Straße“ (0,9 ha) und „Am Dorfbach“ (1,2 ha) in Beuren, sowie „Halden“ (1,3 ha) in Rohrdorf.



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Fläche Gemeinbedarf

Potenzialflächen

Entwicklungsfläche Wohnen

Baulücken Wohnen

unbebaute Grundstücke

Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept

Potenzialflächen Wohnen Isny

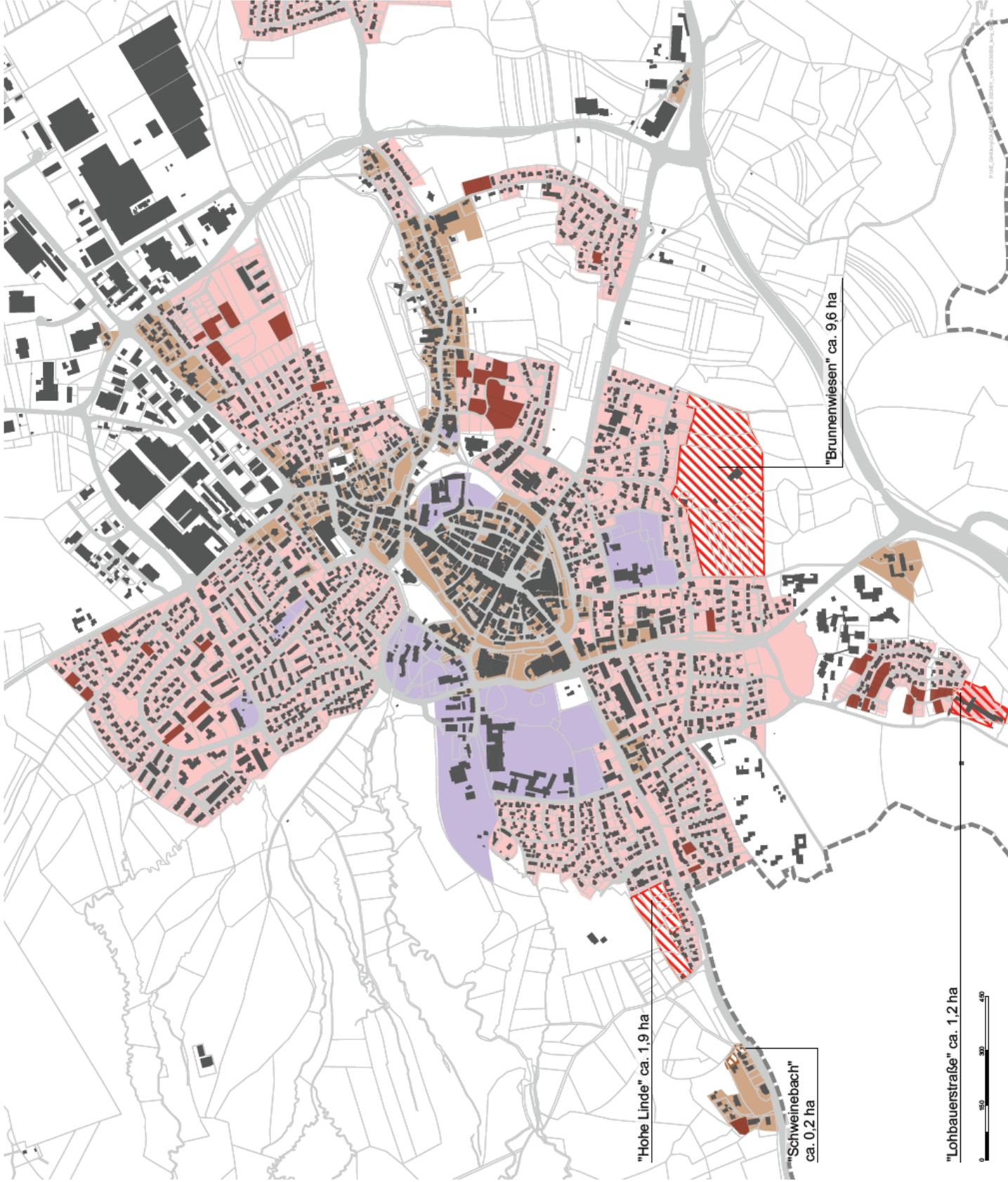
Stuttgart
26.03.2024

Heinrich / B. Bagal / Kordt



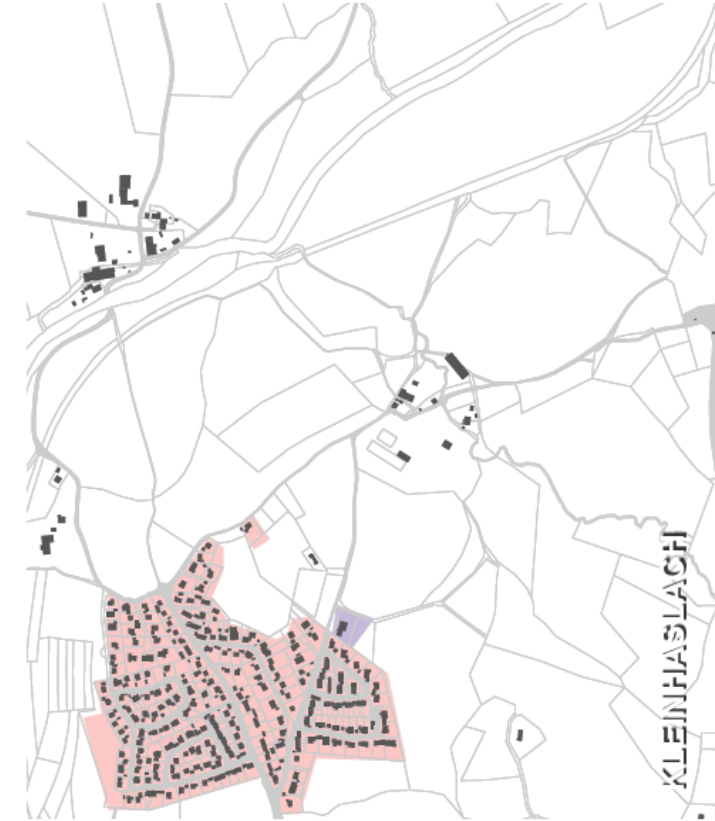
KE

KE Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Fläche Gemeinbedarf
Baulücken Wohnen	unbebaute Grundstücke		

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Potenzialflächen Wohnen Teilorte

Stuttgart 28.03.2024

Heinrich / E. Bagal / Kord

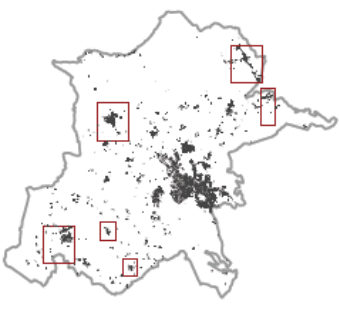
N

KE

LASSY Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP	
Bestand / Planung	
	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Fläche Gemeinbedarf
Potenzialflächen	
	Entwicklungsfläche Wohnen
	Entwicklungsfläche Mischgebiet
Baulücken Wohnen	
	unbebaute Grundstücke

Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept

Potenzialflächen Wohnen
Teilorte

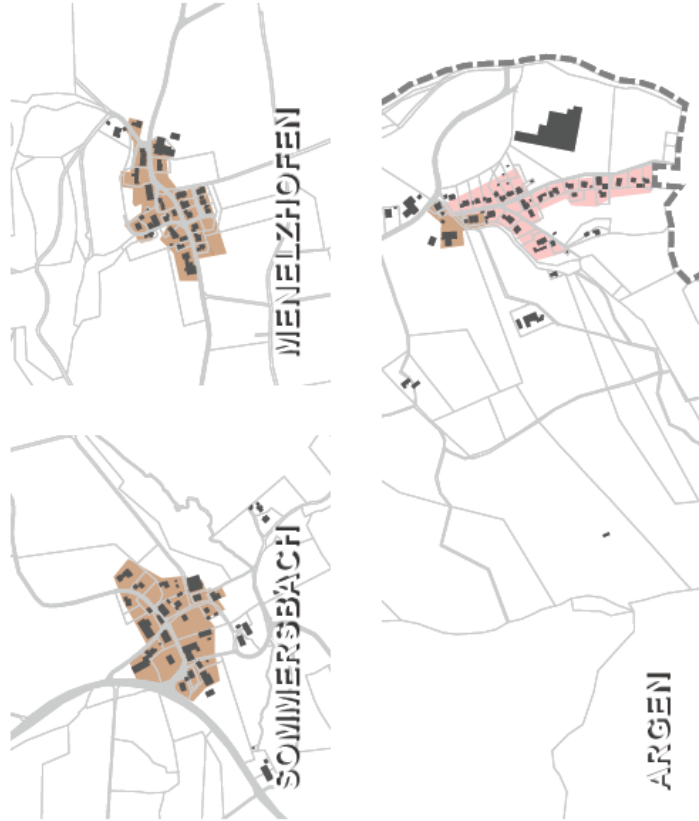
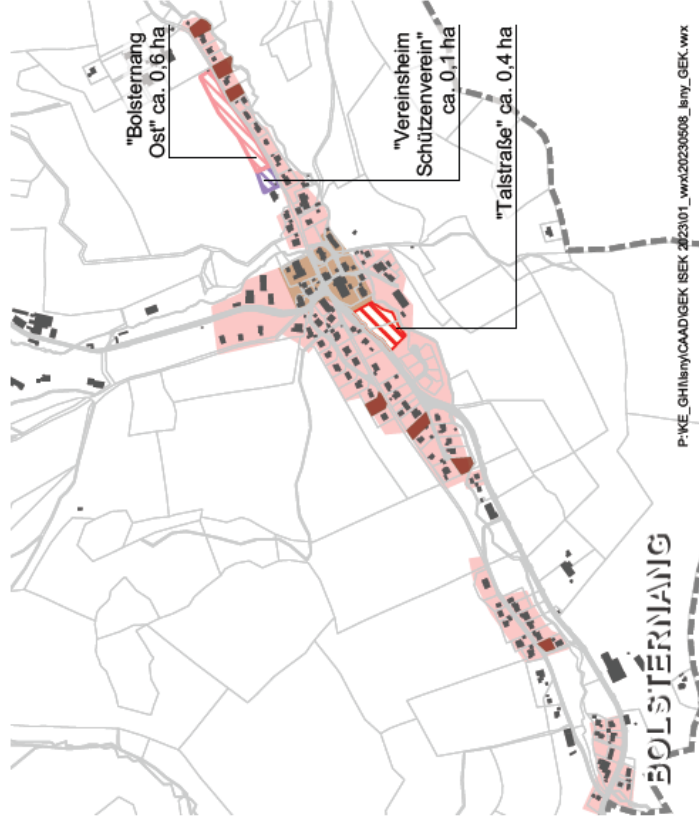


Stuttgart
28.03.2024

Heinrich / B. Bagai / Kordt

KE

KEB Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



P:\KE_GH\Many\CAAD\BEX 2023\01_wk1\20230508_Isny_GEK_vw

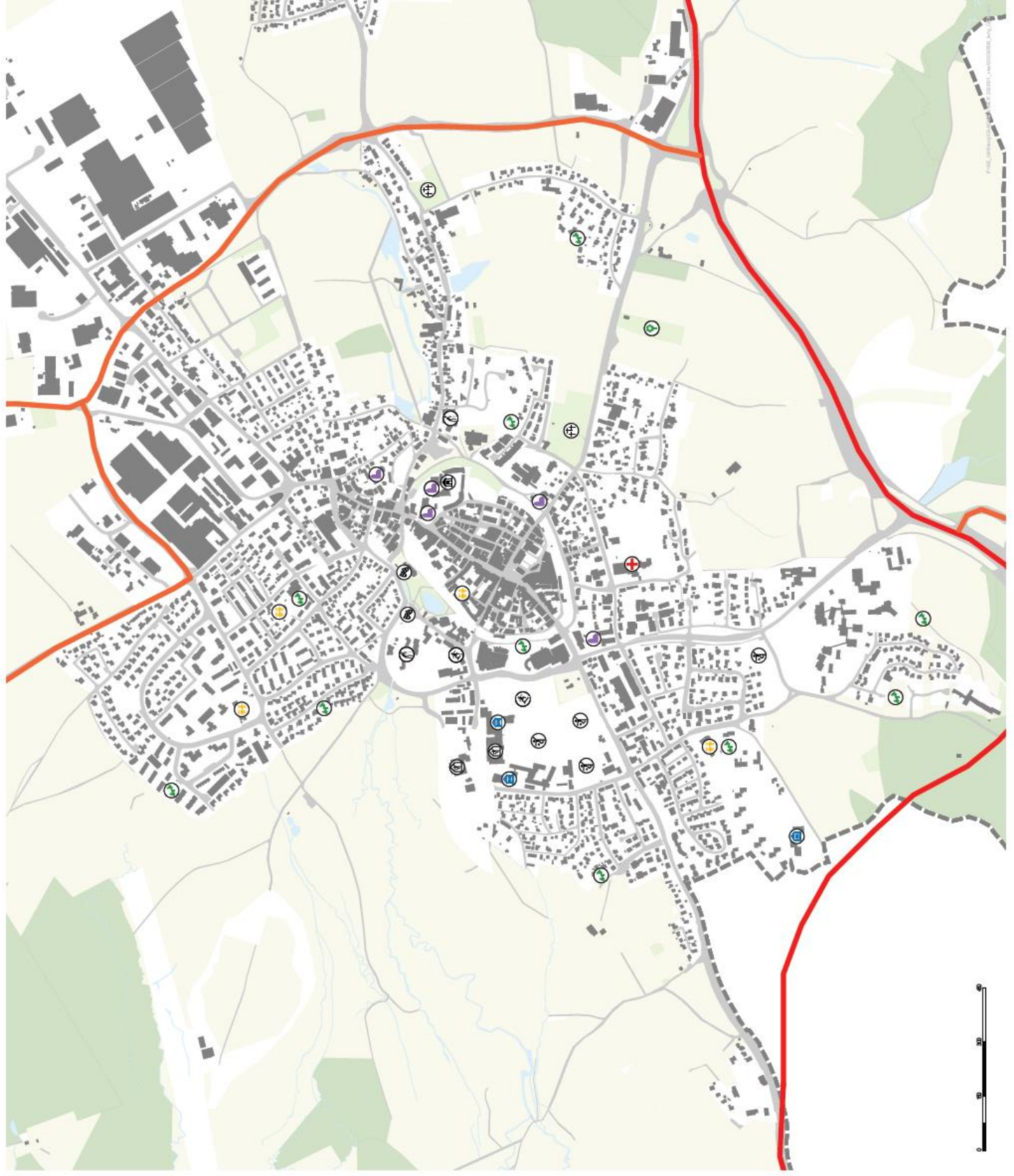
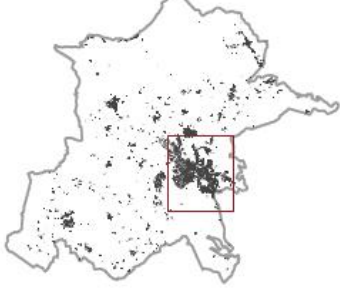
1.4 Soziale Infrastruktur und Kultur

Isny verfügt mit seinen vielen Bildungseinrichtungen, sozialen Institutionen und ihrem reichhaltigen Veranstaltungsprogramm über eine für ein Unterzentrum überdurchschnittliche soziale Infrastruktur und Kulturangebotsdichte

Die nachfolgenden Pläne verorten die Einrichtungen der soziale Infrastruktur in der Kernstadt und den Teilorten.



Isny Allgäu



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

Quelle: Luftbild und Topokarte: © UGL, www.igl.bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Infrastruktur Isny

Stuttgart
03.05.2023

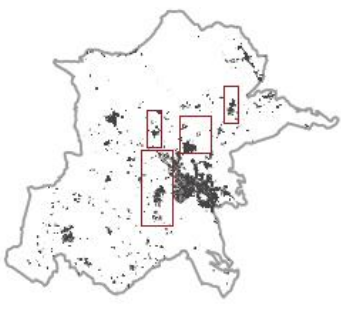
Heinrich / B. Bagg / Koud



KE Immobilien
Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



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

Quelle: Luftbild und Topokarte: © UGL, www.iglbw.de

Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept

Infrastruktur Teilorte

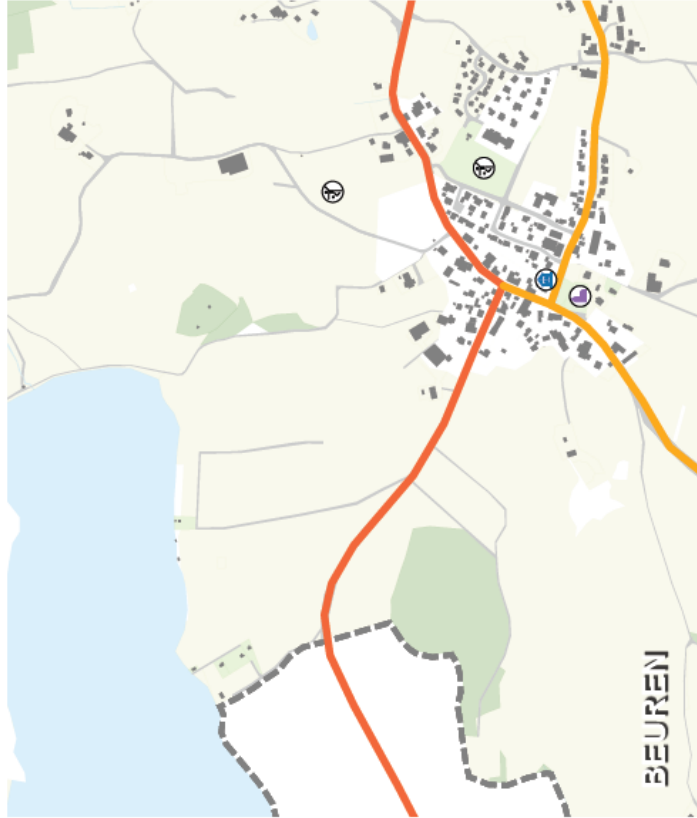
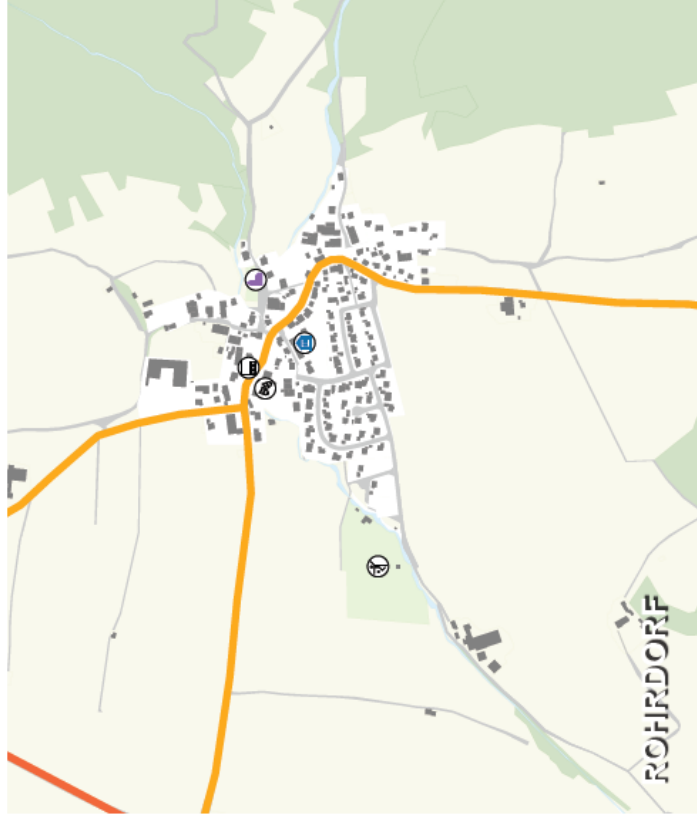
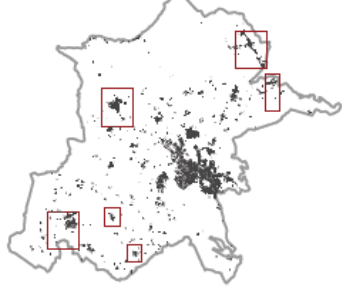
Stuttgart
03.05.2023
Heinrich / B. Bagul / Kord



KE
LBSW Immobilien
Konsolidierung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



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

Quelle: Luftbild und Topokarte: © UGL, www.igl.bw.de

**Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept**

Infrastruktur Teilorte



Stuttgart
03.05.2023

Helmut / B. Bagg / Kord



KE
LBBW Immobilien
Kompetenzentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

P:\KE_GH\lbbw\CAD\BSEK_2023\01_wx\20230508_Isny_GEK.wx

Bildung und Betreuung

Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über ein mit Blick auf die Größe der Stadt überdurchschnittlich differenziertes Bildungsangebot.

Für kleinere Kinder bietet Isny mit insgesamt zwölf Kindergärten ein umfangreiches Angebot. Fünf der zwölf Kindergärten befinden sich hierbei in Trägerschaft der Stadt. In der Kernstadt sind dies die Kindergärten „Felderhalle“ und „Spatzennest“, während in den Ortsteilen die Kindergärten Rohrdorf, „Fürstin Monika“ in Neutrauchburg und „Villa Kunterbunt“ in Bolsternang zu finden sind. Neben der Stadt treten auch die katholischen und evangelischen Kirchengemeinden, eine evangelische Freikirche und das DRK als Träger von Kindergärten auf. Die katholischen Kindergärten „Familienzentrum St. Josef“ und „St. Maria“ finden sich in der Kernstadt Isnys, während der Kindergarten „St. Georg“ in Kleinhaslach und „St. Elisabeth“ in Beuren angesiedelt ist. Das evangelische „Nikolaikinderhaus“, der freikirchliche Kindergarten „Benjamin“ und der DRK-Waldorfkindergarten „Sieben Zwerge“ befinden sich allesamt in der Kernstadt Isnys.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verortung und Kinderzahlen (Stand 2022) in den Einrichtungen:

Tabelle 1: Kinderbetreuungseinrichtungen und Belegungszahlen in Isny (Quelle: Stadt Isny)

Kinderbetreuungseinrichtung	Ortschaft	Altersgruppen	Anzahl Kinder
Kindergarten Felderhalde	Kernstadt	1 – 6	96
Kindergarten Spatzennest	Kernstadt	1 – 6	54
Kindergarten Rohrdorf	Rohrdorf	3 – 6	32
Kindergarten Villa Kunterbunt	Bolsternang	2 – 6	26
Kindergarten Fürstin Monika	Neutrauchburg	3 – 6	40
Kath. Familienzentrum St. Josef	Kernstadt	1 – 6	49
Kath. Kindergarten St. Maria	Kernstadt	1 – 6	55
Kath. Kindergarten St. Georg	Kleinhaslach	3 – 6	64
Kath. Kindergarten St. Elisabeth	Beuren	2 – 6	45
Ev. Nikolaikinderhaus	Kernstadt	2 – 6	39
Freikirchlicher Kindergarten Benjamin	Kernstadt	3 – 6	14
DRK-Kindergarten Sieben Zwerge	Kernstadt	1 – 6	72
Summe betreute Kinder			576

Bei der Betreuung von Kindern außerhalb der Einrichtungen bietet die Vermittlungsstelle für Kindertagespflege Allgäu Unterstützung. Der Isnyer Ortsverein des Deutschen Kinderschutzbundes bietet im Familienzentrum St. Josef zudem eine Babysitter-Vermittlung an.

Mit dem „Wegweiser für Junge Familien in Isny im Allgäu“ hat die Stadt wichtige Hinweise und Informationen für Eltern mit Kindern von 0 bis 3 Jahren zusammengestellt. Neben der Aufklärung über die zur Verfügung stehenden Kleinkindgruppen werden hier weitere zielgruppenrelevante Angebote vorgestellt.

Mit dem Kinder-, Jugend- und Familienbeauftragten, stellt die Stadt zudem einen direkten Ansprechpartner für Kinder und Jugendliche sowie für Vereine und Institutionen der Kinder- und Jugendarbeit zur Verfügung

Die Stadt Isny im Allgäu ist Träger von vier Grundschulen, die sich auf die Ortsteile Kernstadt („Grundschule am Rain“), Neutrauchburg, Beuren und Rohrdorf verteilen. Darüber hinaus ist Sie zudem Träger der Förderschule „Eduard-Schlegel-Schule“, der Verbundschule (Realschule und Werkrealschule) und des städtischen Gymnasiums.

Der Neubau der Verbundschule stellt das größte Einzelprojekte der Stadt seit Jahrzehnten dar. Mit dessen Fertigstellung 2023 zog die Realschule aus den bisher genutzten Schulgebäuden aus, die bis 2027 zur Grundschule umgebaut werden sollen. Das alte Grundschulgebäude wurde zugunsten mehr Flächen für den Neubau der Verbundschule abgebrochen. Seither nutzt die Grundschule interimweise das einst leerstehende Schulgebäude des Siloah-Geländes unterhalb der Felderhalde.

Abbildung 41: Interimsquartier der Grundschule am Rain in Siloah (Kernstadt)



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Abbildung 42: Grundschule Neutrauchburg



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Abbildung 43: Grundschule Beuren



Abbildung 44: Grundschule Rohrdorf



Abbildung 45: Eduard-Schlegel-Schule (interim)



Abbildung 46: Die Verbundschule während des Baus



Abbildung 47: Seitenansicht des Neubaus der Verbundschule



Abbildung 48: Gymnasium Isny



Neben den sich in Trägerschaft der Stadt Isny befindenden Bildungsinstitutionen findet sich in der Stadt im Allgäu auch die Wirtschaftsschule Isny, eine zweijährige Berufsfachschule und Zweigstelle des Beruflichen Schulzentrums Wangen in Trägerschaft des Landkreises Ravensburg. Des Weiteren ist im Bildungszentrum des Stephanuswerks der evangelischen Heimstiftung die Georg-Kerschensteiner-Schule untergebracht, eine einjährige Förderberufsfachschule, in der das Vorqualifizierungsjahr Arbeit und Beruf (VAB) abgeleistet werden kann. Darüber hinaus gibt es in Isny auch zwei Schulen in privater Trägerschaft. Die freikirchliche private Grund- und Gemeinschaftsschule „Josia-Schule“ der Siebenten-Tags-Adventisten auf der Gemarkung der Kernstadt und die Montessori-Grundschule „Freie Schule Allgäu“ im Ortsteil Großholzleute.

Abbildung 49: Wirtschaftsschule Isny



Abbildung 50: Georg-Kerschensteiner-Schule im Bildungszentrum des ev. Stephanuswerks



Abbildung 51: freikirchliche private Josia-Schule

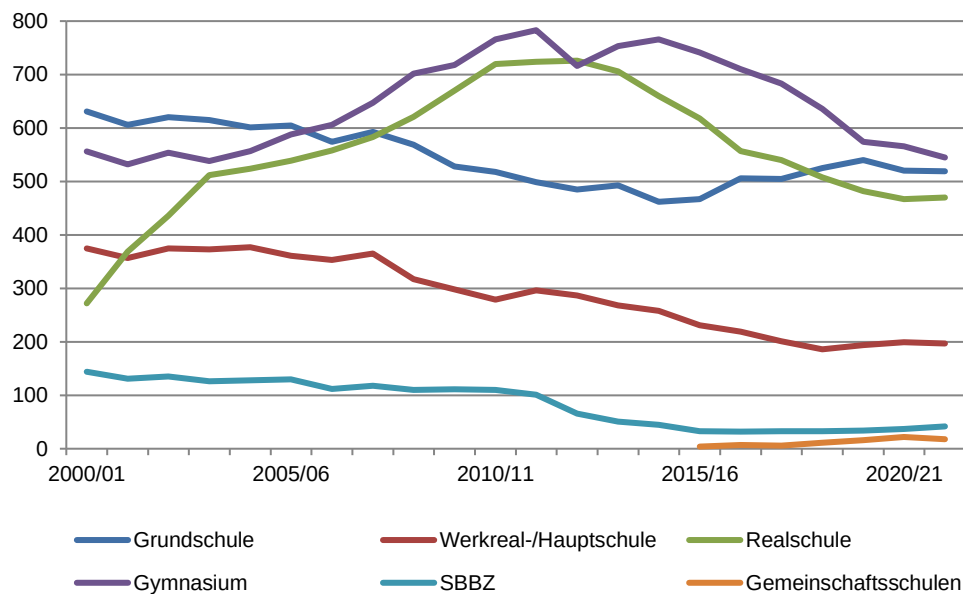


Abbildung 52: Freie Schule Allgäu



Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Schülerzahlen der verschiedenen Schulformen in der Stadt Isny im Allgäu im Zeitraum von 2000/01 bis ins Schuljahr 2021/22:

Abbildung 53: Schülerzahlen im Zeitraum 2000/01 bis 2021/22



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Eine Ganztagesbetreuung wird in Isny an den folgenden Schulen angeboten: Grundschule am Rain, Verbundschule (Werkreal- und Realschule), Gymnasium, Eduard-Schlegel-Schule. Das Schülerhaus in der Kernstadt Isnys bietet berufstätigen Eltern sowie Alleinerziehenden eine Ganztagesbetreuung ihrer Grundschul Kinder im Anschluss an den Unterricht bis 17:00 (Mo-Do) bzw. 16:30 (Fr) an. Die Betreuung umfasst das Mittagessen in der Schulmensa, die Hausaufgabenbetreuung in Kleingruppen und eine anschließende kreative Freizeitgestaltung. Auch das evangelische Nikolaikinderhaus bietet eine Nachmittagsbetreuung für Grundschul Kinder in der Kernstadt an. In den Ortsteilen ist die Ganztagsbetreuung von Schulkindern an die Kindergärten angeschlossen: Großholzleute: „Villa Kunterbunt“; Neutrauchburg: „Fürstin Monika“, Rohrdorf: „KiGa Rohrdorf“.

Mit der Volkshochschule bietet die Stadt Isny auch außerhalb des regulären Bildungswegs ein umfangreiches Angebot an Weiterbildungsmöglichkeiten. in den Bereichen „Gesellschaft / Umwelt / Kultur“, „Kreativ“, „Gesundheit / Bewegung“, „Sprachen“, „Beruf / Weiterbildung/EDV“, „Kochen“ und „Familie / Junge vhs“ an. Die neue Stadtbücherei Isny bietet zudem interessierten Besuchern über 20.000 Medien zur Leihe.

Abbildung 54: Räumlichkeiten der Stadtbücherei



Abbildung 55: PC-Sitzplätze in der Stadtbücherei



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Senioren

Eines der breitesten Angebote vor Ort mit Blick auf das Themenfeld Wohnen im Alter weist das katholisch geprägte Altenhilfezentrum Isny (AHZ) auf. Für die stationäre Pflege dient das Haus St. Elisabeth mit 68 Dauerpflegeplätzen in Einzelzimmern jeweils eigenen Sanitäranlagen. Die Zimmer sind fünf Wohnbereichen zugeordnet, die einen sozialen Kontext bieten. Das Haus St. Elisabeth verfügt zudem über 10 Tagespflegeplätze und es kann auch eine Kurzzeitpflege in Anspruch genommen werden. Das AHZ verfügt weiterhin in den beiden betreuten Wohnanlagen „Strauß“ in der Wassertorstraße und „Residenz am Schloss“ im Herrenbergpark über insgesamt 58 senioren- und altersgerechte stadtnahe Wohnungen. Mit dem aktuell errichteten Erweiterungsbau im Herrenbergpark soll das Haus St. Elisabeth weitere 30 Dauerpflegeplätze erhalten und zusätzlich 8 bis 10 betreute Wohnungen entstehen. Der Betreiber gibt an, dass ihn bei einer Auslastung von 100 % pro Woche bis zu 15 neue Aufnahmeanträge für Dauerpflegeplätze erreichen und mit dem Neubau einem absehbaren Pflegenotstand entgegengewirkt wird.

Für Senioren, die eine ambulante Pflege in Anspruch nehmen wollen, bietet das AHZ mit der Kirchlichen Sozialstation im Herrenbergweg pflegerische Unterstützung in den eigenen vier Wänden. Die ambulanten Leistungen umfassen Essen auf Rädern, hauswirtschaftliche Unterstützung, häusliche Krankenpflege oder sämtliche Leistungen nach SGB XI.

Abbildung 56: Pflegeheim Haus St. Elisabeth



Abbildung 57: Betreute Wohnresidenz „Am Schloss“



Abbildung 58: Betreutes Wohnen im Haus Strauß



Abbildung 59: Werdender Erweiterungsbau im Herrenbergpark



Die katholische Stiftung Liebenau bietet mit dem Haus St. Leonard 39 Dauerpflegeplätze für eine stationäre Pflege in der Kernstadt an. Hier kann zudem auch eine Kurzzeitpflege in Anspruch genommen werden.

Mit dem Seniorenzentrum Haus Sonnenhalde betreibt die Evangelische Heimstiftung das Dritte stationäre Pflegeheim in Isny. Hier stehen Einzelzimmern mit jeweils eigenen Sanitäranlagen, die in Wohngruppen organisiert sind, insgesamt 88 Pflegeplätze zur Verfügung. Auch eine Kurzzeitpflege wird angeboten. Das Haus Sonnenhalde verfügt zudem über mehrere Betreute Wohnungen mit jeweils zwischen 39 und 79 m² Grundfläche. Mit den Mobilen Diensten Haus Sonnenhalde bietet der Betreiber darüber hinaus auch eine ambulante Pflege an.

Abbildung 60: Haus St. Leonhard der katholischen Stiftung Liebenau



Quelle: Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH

Abbildung 61: Haus Sonnenhalde der evangelischen Heimstiftung



Quelle: Evangelische Heimstiftung GmbH (<https://www.ev-heimstiftung.de>)

Das private Unternehmen Allgäuer Pflegeambulanz bietet als dritter Anbieter neben dem Altenhilfezentrum Isny und dem Haus Sonnenhalde eine ambulante Pflege an und stellt auch „Essen auf Rädern“ zur Verfügung

Ein offener Mittagstisch für Senioren wird in Isny im Haus St. Leonhard, im Stephanuswerk in der Residenz am Schloss und im Haus Sonnenhalde von den jeweiligen Betreibern angeboten.

Die Nachbarschaftshilfe Isny unterstützt Senioren und Angehörige als Zusammenschluss der evangelischen und katholischen Gemeinden und der Arbeiterwohlfahrt bei diversen Anliegen wie z.B.:

- Haushaltsversorgung bei Kranken und Behinderten, die ihren Haushalt nicht mehr alleine bewältigen können.
- Mithilfe, wenn zu Hause pflegebedürftige Angehörige zu versorgen sind.
- Ansprechpartner bei Vereinsamung alter Menschen.
- Betreuung und Versorgung der Kinder, wenn die Mutter krank ist. Babysitter auch stundenweise.
- Gartenarbeit, Rasen mähen, Hecken schneiden.
- Besuchsdienst mit Frauen und Männern aus Isny, die regelmäßig und ehrenamtlich die alten und kranken Menschen in der Einrichtung besuchen
- Stundenweise häusliche Betreuung bei Demenzerkrankung zur Entlastung der Angehörigen.

53

Die Stadt Isny im Allgäu hat einen eigenen Stadtseniorenrat: Er ist Ansprechpartner für alle Senioren und soll die Verbindung zwischen Bürger, Verwaltung und Gemeinderat bilden. Das Gremium vertritt aktiv die Interessen und Belange der Senioren in der Stadt und den Ortschaften und setzt sich für deren Umsetzung ein. Der Gemeinderat räumt ihm dazu ein Anhörungs- und Antragsrecht ein. Der Stadtseniorenrat besteht aus fünf gewählten, ehrenamtlich tätigen Personen. Der Stadtseniorenrat Isny sorgt durch Öffentlichkeitsarbeit, Vorträge und sonstige Veranstaltungen für eine größere Sensibilisierung für die Probleme und Bedürfnisse der älteren Mitbürger, aber auch für deren Kompetenzen und Ressourcen. Er informiert Senioren über Angebote und Hilfeleistungen und fördert das Miteinander in der Seniorenarbeit in Isny.

Bei der Anlaufstelle "Herz und Gemüt" wird die Seniorenarbeit in der Stadt vernetzt. Interessierte können sich über die bestehenden Angebote zur Gesellschaftlichen Teilhabe für Seniorinnen und Senioren in Isny (Mittagstisch, Spielenachmittage, kulturelle Angebote) informieren. Die Anlaufstelle bietet darüber hinaus einen kostenfreien Besuchsdienst und einen kostengünstigen Fahrdienst für ältere Menschen. Jeden vierten Donnerstag im Monat bietet der Pflegestützpunkt im Landkreis Ravensburg mit Sitz in Leutkirch zudem kostenfreie Beratung vor Ort in Isny an. Umfangreiche Informationen zum Themenbereich Leben und Wohnen im Alter finden Interessierte zudem im aktuellen städtischen „Wegweiser für Seniorinnen und Senioren in Isny im Allgäu und seinen Ortschaften“ und im Onlineangebot der Stadt.

Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen

Die Stadt Isny verfügt mit der Behindertenbeauftragten über eine zentrale Anlaufstelle für die Belange von Menschen mit Behinderungen. Neben dem Sprechstundenangebot setzt sich diese schwerpunktmäßig für die Verwirklichung der Barrierefreiheit vor Ort ein.

Der Verein „Offene Behindertenarbeit Isny e.V.“ setzt sich für die Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung im wöchentlichen Café-Treff, sowie die Stärkung der Selbsthilfekräfte und des Rechtes auf Selbstbestimmung, sowie aktive Angebote im Bereich Freizeitgestaltung, Kultur und Bildung ein.

Das Stephanuswerk der evangelischen Heimstiftung umfasst ein Bildungszentrum, eine Werkstatt und Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Das Bildungszentrum vermittelt Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen in enger Zusammenarbeit mit regionalen Wirtschaftsbetrieben Ausbildungen und Kenntnisse in den folgenden beruflichen Disziplinen:

- Elektrotechnische Berufe
- Metalltechnische Berufe
- Kaufmännische Berufe
- Gastronomische Berufe
- Maler- und Bauberufe
- Technisches Produktdesign

Ein weiteres Angebot des Stephanuswerks stellt die Behindertenwerkstatt dar, in deren Rahmen Menschen mit Behinderungen an individuell angepassten Arbeitsplätzen traditionelle Handarbeiten oder industrielle Aufträge ausführen.

Menschen mit Behinderungen über 18 Jahren bietet sich die Möglichkeit in den Wohngruppen des Stephanuswerks zu wohnen und gemeinsam den Alltag zu leben.

Abbildung 62: Das Bildungszentrum im Stephanuswerk der evangelischen Heimstiftung



Quelle: Evangelische Heimstiftung GmbH (<https://www.ev-heimstiftung.de>)

Kultur und Freizeit

Isny verfügt über ein attraktives und mit Blick auf die Größe der Stadt äußerst umfangreiches Angebot mit Bezug auf die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Stadt zählt zudem über 140 örtliche Vereine, die Katholische Kirchengemeinde Isny die Evangelische Kirchengemeinde Isny und mehrere weitere Religionsgemeinschaften, die das kulturelle und soziale Leben in Isny prägen.

Eine kulturelle Besonderheit von Isny ist die hohe Zahl verschiedener Märkte, die die Plätze und Straßen der Stadt beleben. Der Isnyer Wochenmarkt findet immer donnerstags von 7 bis 13 Uhr in der Fußgängerzone der Altstadt statt und bietet insbesondere Lebensmittel und Raum für Geselligkeit und Austausch. Während der Sommermonate wird das wöchentliche Marktangebot zudem durch den freitags von 16 bis 18 Uhr veranstalteten Isnyer Feierabendmarkt erweitert, der neben kulinarischen Produkten auch gastronomische Angebote sowie Musik und Unterhaltung umfasst.

Der jährliche Isnyer Frühlingmarkt in der Espantorstraße und vor dem Rathaus bietet im April ein großes Angebot an Pflanzen und Dekoration für Gartenbegeisterte und wird durch Straßenmusik und Kinderprogramm begleitet. Im August wartet Isny mit gleich zwei jährlichen Themenmärkten auf. Der Töpfermarkt bietet den Besuchern an einem Wochenende im Kurpark neben Keramik und Dekoartikeln auch viele weitere Kunsthandwerkliche Produkte wie z.B. Schmuck, Textilien, Korbwaren. Der Regionalmarkt am Allgäu Tag dient an Mariä Himmelfahrt neben der Traditions- und Brauchtumspflege als Einkaufsmöglichkeit für regionale Produkte.

In ungeraden Jahren ergänzt der Leinen- und Kunsthandwerkermarkt als Teil des Events „Isny macht blau“ das Augustprogramm der Stadt um ein weiteres Angebot. Hier wird im Kurpark der historisch bedeutenden Flachsbearbeitung und Leinenherstellung in Isny gedacht. Im Oktober bietet der Isnyer Schmalzmarkt in der Altstadt rund um den Schmalzbrunnen ebenfalls Einblicke in die Isnyer Vergangenheit. An diesem Markttag kauften die Bewohner der Allgäustadt über Jahrhunderte nach strengen Regeln das lebensnotwendige Schmalz. Neben dem typischen Schmalz können dort heutzutage auch saisonale Produkte erworben werden und es gibt musikalische Untermalung und Kinderprogramm.

Die bereits genannten Märkte werden in Isny im Jahresverlauf aktuell noch durch vier Jahrmärkte (Georgi-, Jacobi-, Michaeli-, und Martinimarkt) und fünf Flohmärkte ergänzt. Im April findet am Samstag vor Ostern ein großer Flohmarkt vom Marktplatz bis in die Obertor- und Bergtorstraße statt, der durch einen Kinderflohmarkt in der Espantorstraße ergänzt wird. Der Gartenflohmarkt dient im Rahmen des Isnyer Frühlingmarkts zum Verkauf nicht mehr benötigter Gerätschaften und Pflanzen. Der Händlerflohmarkt in der Wassertorstraße ermöglicht Isnyer Geschäften im August den vergünstigten Abverkauf von Lagerbeständen.

Unter dem Motto „Isny macht auf“ wird der verkaufsoffene Sonntag im September durch einen großen Flohmarkt mit Kinderflohmarkt in der Altstadt ergänzt. Im Dezember können Besucher an den Adventssamstagen auf dem Flohmarkt des Wintersports und dem Weihnachtsflohmarkt der Eduard-Schlegel-Schule gespendete Winter- und Weihnachtsartikel aus zweiter Hand erwerben. Die Erlöse kommen dem Isnyer Wintersportverein beziehungsweise den Schülern zugute.

Abbildung 63: Isnyer Frühlingsmarkt



Abbildung 64: Isny macht blau



Abbildung 65: Töpfermarkt in Isny



Abbildung 66: Isny macht auf



Abbildung 67: Die Isnyer Schlossweihnacht



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Ein jährliches kulturelles Highlight und einen regionalen Anlaufpunkt für Besucher stellt die Isnyer Schlossweihnacht im Innenhof des Isnyer Schlosses mit seinen Ständen und dem begleitenden Kulturprogramm dar. Neben einem Kinderprogramm und Aufführungen auf der Freilichtbühne werden in diesem Rahmen auch Weihnachtskonzerte in den Kirchen und im Refektorium geboten. Das „Engelfliegen“ stellt den täglichen Höhepunkt des Isnyer Weihnachtsmarktes dar, bei dem um 18:30 das besagte Engele erscheint und seine Helfer kleine Gaben an die Kinder verteilen.

Neben den Märkten bietet Isny viele weitere Kulturveranstaltungen. Das Isnyer Opernfestival bietet jeden Sommer insbesondere Nachwuchssolisten die erst vor kurzem ein Engagement an einem Staats- oder Stadttheater erhalten haben eine Bühne für Gesang und Schauspiel. Das begleitende Instrumentalensemble setzt sich ebenfalls vor allem aus jungen Musikern zusammen.

Das Theaterfestival findet ebenfalls im Sommer statt und bietet im Zirkuszelt an den Burkwanger Baggerseen jedes Jahr etwa 6.000 Besuchern über neun Tage ein Programm und Workshops zum Mitmachen.

Das Isnyer Kinder- und Heimatfest erstreckt sich über vier Tage im Sommer und wird bereits seit über 400 Jahren auf dem Festplatz am Rain gefeiert. Es wird gemeinsam von den Isnyer Schulen, Vereinen, Betrieben und der Handwerkerzunft gestaltet. Im großen Festzelt, im Weinzelt, im Cocktailzelt und im Freien auf dem Festplatz gibt es über das ganze Wochenende musikalische Unterhaltung. Der große Rummel wartet vor Ort mit seinen Fahrgeschäften auf. Der traditionelle Weckruf in den Morgenstunden, das Adlerschießen und der Kletterbaum sind alte Traditionen und werden durch neuere Bestandteile wie den Frauennachmittag, den Talentschuppen und das Fußballturnier der Grundschüler ergänzt. Seit wenigen Jahren wird alljährlich zudem das Trachtenpaar des Jahres gewählt. Glanz- und Höhepunkt ist der Festzug am Sonntagnachmittag, an dem rund 1.500 bis 2.000 Mitwirkende, bis zu zehn Musikkapellen mit ca. 400 Musikern und 50 Reiter und Pferdegespanne teilnehmen.

Die Isnyer Fasnet findet am Dienstag mit dem traditionellen Umzug ihren Höhepunkt. Die Bunten Kühe, Stallhexen, Treiber, Kuhschwänzler und der Elferrat gehören zur lokalen Narrenzunft Lachende Kuh, die für den Umzug viele Narrenvereinigungen der näheren und weiteren Region einlädt. Weit über 3.000 Hästräger und Musikanten aus dem ganzen schwäbisch-alemannischen Narrenraum präsentieren sich in diesem Rahmen dem Publikum in der Innenstadt Isnys. Im Rahmen des Events „Isny macht blau“, dass immer in den ungeraden Jahren stattfindet bietet die Stadt an einem Sommerwochenende neben dem bereits erwähnten Leinen- und Kunsthandwerkermarkt auch die Einkaufsnacht am Freitag und die Kulturnacht am Samstag. Während der Einkaufsnacht haben die Läden der Isnyer Altstadt bis 23 Uhr geöffnet und die Besucher können ein vielseitiges Varieté-Programm wahrnehmen. Bei passendem Wetter schließt der Abend mit dem großen Blauen Feuerwerk. Die Kulturnacht findet zwischen 18 und 24 Uhr statt. In den Galerien, Museen und an vielen weiteren Orten der Stadt werden künstlerische Installationen, Impressionen, Darbietungen, Ausstellungen und Aktionen präsentiert.

Die alljährlichen Isnyer Literaturtage bieten dem interessierten Publikum im Frühjahr ein breitgefächertes Programm, das unter anderem Lesungen und den „Isnyer Schreibwettbewerb“ umfasst, der Autoren aus Isny und der Region anregt, zu einem vorgegebenen Thema eine Geschichte, ein Gedicht oder einen Essay zu verfassen.

In Isny finden sich mit der Kunsthalle im Schloss, der Städtischen Galerie im Schloss und der Städtische Galerie im Turm drei öffentliche Galerien für zeitgenössische Kunst. Hierbei reicht das Spektrum von Malerei und Skulpturen bis hin zu Fotografie und Installationen. Der temporäre Ausstellungsbau im Isnyer Kurpark beherbergt zudem die Ausstellung „Isny Allgäu & Otl Aicher“.

Isny bietet mehrere Museen und Archive. Neben dem Stadtmuseum und dem Klosterarchiv im Schloss sind in diesem Zuge auch das fünfgeschossige Wassertormuseum und die Isnyer Predigerbibliothek, eine Stiftungsbibliothek aus dem Mittelalter mit Schriften von Martin Luther, Philipp Melanchthon und Ulrich Zwingli zu nennen.

Ein musikalisches Programm bieten die Sommerabendkonzerte im Kurpark die immer mittwochs im Juni und August stattfinden und von der Stadtkapelle Isny sowie den Musikkapellen der Ortschaften Beuren, Bolsternang und Rohrdorf bespielt werden. In Isny befindet sich des Weiteren eine Zweigstelle der Jugendmusikschule Württembergisches Allgäu.

Als Veranstaltungsorte dienen in Isny insbesondere das barocke Schloss, dass anstelle des durch einen Brand zerstörten mittelalterlichen Benediktinerklosters gebaut wurde und z.B. die Veranstaltungsreihe „Klavier Plus“ beherbergt, das Haus der Begegnung "Untere Mühle" und das Kurhaus am Park, das im großen und kleinen Saal bis zu 450 Personen Platz bietet.

Mit dem Neuen Ringtheater Isny verfügt die Stadt auch über ein Kino.

Um Ihren Bürgern und Touristen einen Überblick über das umfangreiche Kultur- und Freizeitprogramm in Isny zu bieten, veröffentlicht die Stadt einen regelmäßigen digitalen Kultur-Newsletter und bietet auf Ihrer Webseite einen aktuellen Veranstaltungskalender.

58

Abbildung 68: Opernfestival in Isny



Abbildung 69: Isnyer Theaterfestival



Abbildung 70: Kinder- und Heimatfest



Abbildung 71: Die Predigerbibliothek

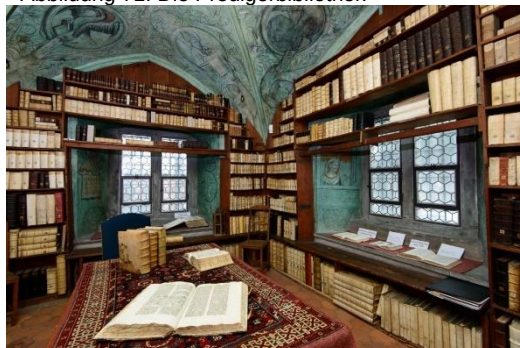


Abbildung 72: städtische Galerie im Schloss



Abbildung 73: Kunsthalle Isny im Schloss



Abbildung 74: Pavillon "Isny Allgäu & Otl Aicher"



Abbildung 75: Das Kurhaus am Park



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Tourismus und Naherholung

Isny im Allgäu bietet mit seinem umfangreichen Kulturprogramm, der historischen Altstadt mit ihren pittoresken Patrizierhäusern, Türmen und Wehrgängen und den vielfältigen Outdoor-Sport-Optionen ein attraktives Ziel für Touristen. Die Kernstadt Isnys und der Teilort Neutrauchburg besitzen den Status heilklimatischer Kurorte. Die Teilorte Beuren und Rohrdorf sind staatlich anerkannte Erholungsorte. Der Teilort Großholzleute ist als Luftkurort staatlich anerkannt.

Als historisch-architektonische Sehenswürdigkeiten sind insbesondere das barocke Schloss, die Kirche St. Georg und Jakobus, die Nikolaikirche mit der mittelalterlichen Predigerbücherei, die Wehranlagen und die Bürgerhäuser der Altstadt zu nennen. Touristen können sich bei den regelmäßigen Stadtführungen über die Vergangenheit und Besonderheiten der Stadt informieren.

Für Wanderfreudige bietet die Stadt auf ihrer Webseite eine Übersichtskarte und Liste mit zahlreichen Tourenvorschlägen unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade. Als besonders attraktive Wanderziele sind sicherlich der voralpine Höhenzug der Adelegg, das bewaldete Naturschutzgebiet Bodenmöser und die Eistobel-Schlucht zu nennen.

Für Radfahrer bietet Isny als Teil der durch den ADFC zertifizierten RadReiseRegion Naturschatzkammern im Württembergischen Allgäu ebenfalls eine attraktive Kulisse. In Entsprechung zu den Wandertouren bietet die Webseite der Stadt auch hier eine Übersichtskarte und Liste mit zahlreichen Tourenvorschlägen unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade. Bei einem Anbieter in der Kernstadt können auch Fahrräder geliehen werden. In Isny haben sich einige

Beherbergungsbetriebe auf Radfahrer spezialisiert und aktuell sind fünf Gastgeber vom ADFC als bett+bike-Betrieb ausgezeichnet. Für Mountainbike-Fahrer stellt der Bike Park der Max-Wild-Arena am Isnyer Hausberg Felderhalde seit 2020 eine Attraktion dar. Der Bikepark verfügt über einen Lift und eine Bike Station wo Schutzausrüstung geliehen werden kann. Seit 2022 kann in Isny auch eine geführte MTB-Tour für Einsteiger gebucht werden.

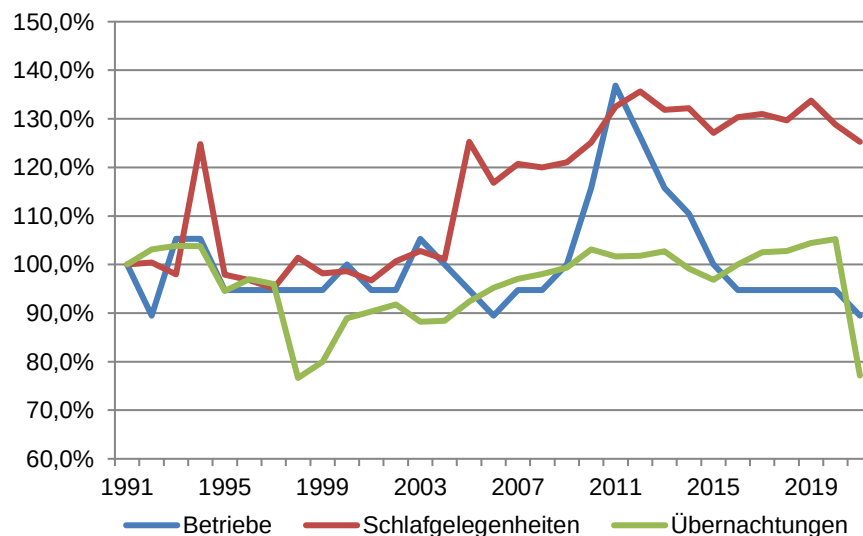
Im Allgäu hat Skifahren Tradition. Isny bietet Wintersportlern mit den Hasenbergschanzen im Ortsteil Großholzleute eine Skisprungschanzenanlage, die Pisten mit Schleplift an der Felderhalde und 13 ausgewiesene Langlaufloipen. Es werden Skikurse, Langlaufkurse und geführte Schneeschuhtouren angeboten und es kann Skiausrüstung geliehen werden.

Auf der Webseite der Stadt bietet die Stadt eine Schnittstelle zur Buchung von Unterkünften in Isny. Diese bietet einen umfassenden Überblick über das Beherbergungsangebot vor Ort. Alternativ können zur Übernachtung die Campingplätze „Waldbad Camping Isny“ nahe der Kernstadt und „Camping am Badsee“ im Ortsteil Beuren oder der Wohnmobilstellplatz „Untere Mühle“ am Rand der Innenstadt genutzt werden.

Nach Angaben der Stadt verzeichnete Isny im Jahr 2020 etwa 45.930 Gäste und 359.429 Übernachtungen im Jahr. Die tägliche Bettenkapazität liegt bei 2120 Betten.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht vergleichend die Entwicklungen im Tourismus in Isny seit 1990. Der abrupte Rückgang der Messzahlen im Jahr 2020 und 2021 ist auf die pandemische Lage zurückzuführen und als Momentaufnahme zu verstehen.

Abbildung 76: Entwicklungen im Tourismus in Isny im Allgäu zwischen 1990 und 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Abbildung 77: Wehrgang und Turmspitzen Isnys



Abbildung 78: ehem. Kloster Schloss Isny



Abbildung 79: ev. Nikolaikirche



Abbildung 80: kath. Kirche St. Georg und Jakobus



Abbildung 81: Wandern auf der Adelegg

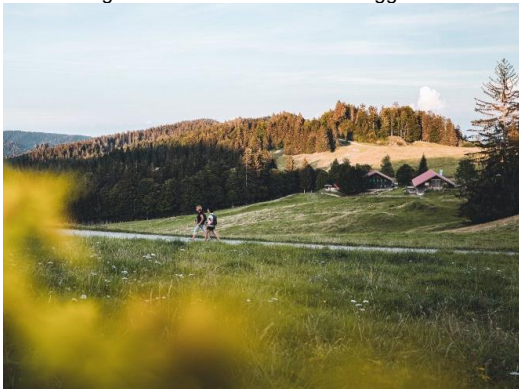


Abbildung 82: Radfahren in Isny



Abbildung 83: Hasenbergschanzen Großholzleute



Abbildung 84: Langlauf in Isny



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

1.5 Isny als gewerblicher Standort

Isny bietet aufgrund seiner günstigen Lage an der B 12, zwischen den beiden Autobahnen A 96 (Westen) und A 7 (Osten) und unweit des Dreiländerecks gute gewerbliche Standortbedingungen. Die Gewerbeflächen in Isny konzentrieren sich überwiegend im Nordosten der Kernstadt. Darüber hinaus finden sich jedoch noch einige kleinere Gewerbeflächen in den Ortschaften Großholzleute, Rohrdorf und Argen.

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Der Schwerpunkt des nicht lebensmittelbezogenen Einzelhandels und der Gastronomie in Isny befindet sich in der historischen Altstadt. Der großflächige Lebensmitteleinzelhandel verteilt sich hingegen vorwiegend auf die Gewerbelagen im Norden und Nordosten der Kernstadt.

Die Situation des Einzelhandels in Isny analysiert ein Gutachten aus dem Jahr 2011. Die Erhebungen des sogenannten Integrierten Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzept liegen dementsprechend bereits zwölf Jahre zurück und spiegeln den aktuellen Zustand entsprechend nur mehr bedingt wider sollen allerdings nichtsdestotrotz nachfolgend kurz zusammengefasst werden:

Isny verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.650 m², die sich auf 122 Betriebe im gesamten Stadtgebiet verteilt.

62

Die Lage 1 umfasst den Bereich der historischen Altstadt/ Innenstadt, ist durch eine kleinteilige Struktur geprägt und übernimmt eine erhebliche innerörtliche und regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion (Versorgungsfunktion). In der Innenstadt befinden sich 72 Betriebe (59 %) mit zusammen 9.360 m² Verkaufsfläche, was einem Anteil von 33 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Der Umsatzanteil der Innenstadtbetriebe beträgt rund 36,6 %.

Zur Lage 2 zählen die Straßenzüge in integrierter Lage außerhalb der historischen Innenstadt, die keinen durchgängigen Einzelhandelsbesatz mehr aufweisen. Dazu gehören 25 Betriebe (21 %) mit Schwerpunkten entlang der Bahnhofstraße, Lindauer Straße und des Schwanenwegs. Auf einem Verkaufsflächenanteil von 17 % (4.715 m²) an der gesamten Verkaufsfläche werden 19 % Umsatzanteil erwirtschaftet.

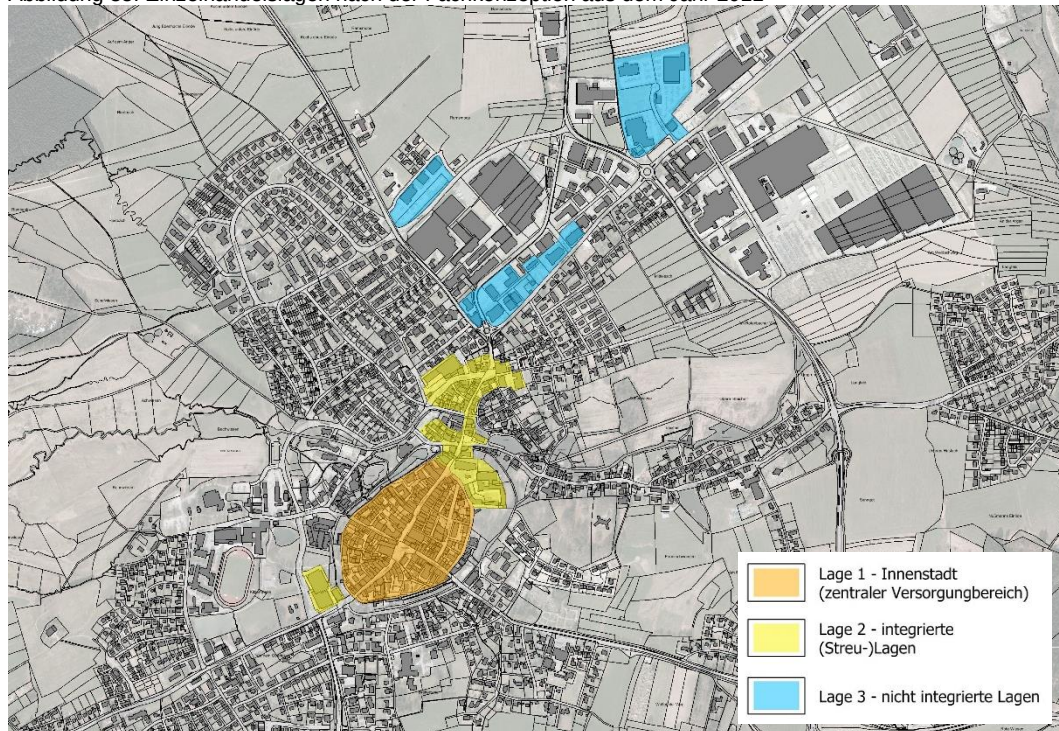
In nichtintegrierter Lage gibt es 25 Betriebe mit 14.575 m² Gesamtverkaufsfläche (51 %), die mit 44 % den höchsten Umsatzanteil erwirtschaften.

Der Großteil der Geschäfte in Isny (78,7 %) sind Fach- und Spezialgeschäfte. Mit einem deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil von 34 % erwirtschaften sie aufgrund einer höheren Flächenleistung knapp 38 % des Umsatzes. Bei den Lebensmittelanbietern überwiegen die Supermärkte sowohl in der Anzahl, den Verkaufsflächen als auch bei den Umsätzen gegenüber den Discounter.

Etwas unter einem Drittel der Betriebe hat weniger als 50 m² Verkaufsfläche, weitere rund 28,2 % der Ladeneinheiten sind unter 100 m² groß. Dies ist auf die gewachsene, kleinteilige Struktur in der Innenstadt zurückzuführen. Die Größenklasse zwischen 100-800 m² nimmt einen Anteil von 34 % ein. Mit einer Verkaufsfläche ab 800 m² sind 7 % der Betriebe als großflächig einzustufen.

Die Hauptlage der Isnyer Innenstadt weist eine hohe Passantenfrequenz auf. Es ergeben sich wichtige Kopplungseffekte mit den einzelhandelsnahen Dienstleistern, Gaststätten bzw. Cafés und dem Wochenmarkt für den innerstädtischen Einzelhandel in Isny. Angebotslücken bestehen in der Innenstadt Isnys vor allem im Bereich Sport und Bekleidung (Young Fashion und Damenoberbekleidung).

Abbildung 85: Einzelhandelslagen nach der Fachkonzeption aus dem Jahr 2011

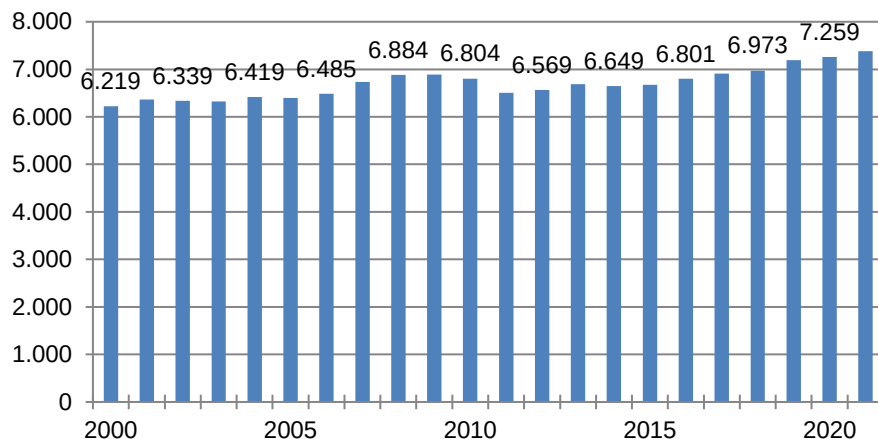


Wirtschaft und Beschäftigung

Die Beschäftigtenentwicklung von Isny im Allgäu verläuft über den Betrachtungszeitraum seit 2000 gesehen insgesamt stabil und leicht steigend. Während zwischen 2009 und 2011 ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen ist, sind die übrigen Zeiträume überwiegend durch einen eher positiven Trend gekennzeichnet. Der Verlauf zeigt konjunkturbedingt leichte Schwankungen. Derzeit (2021) verfügt Isny über 7.381 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Davon sind 2.842 im Sektor „Produzierendes Gewerbe“ (38,5 %), 1.431 im „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (19,4 %) und wiederum 3.084 (41,8 %) im Sektor „Sonstige Dienstleistungen“ beschäftigt.

Die Betrachtung der umliegenden Wirtschafts- und Vergleichsräume zeigt die mit Ausnahme des Zeitraums 2009 bis 2011 weitestgehend parallele Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Isny. Während vor 2010 ein überdurchschnittlicher Wachstumstrend in Isny zu verzeichnen war, bewegt sich das jährliche prozentuale Wachstum seit 2011 auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

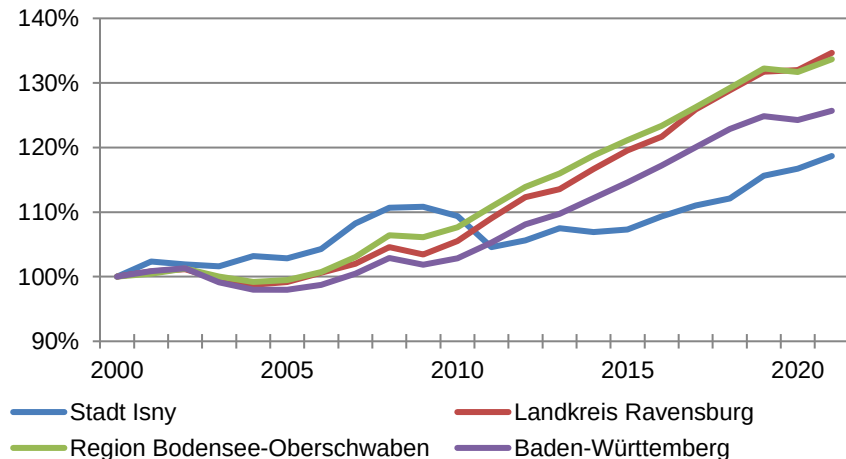
Abbildung 86: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Zeitraum 2000 – 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Während Isny insgesamt über den Betrachtungszeitraum nur eine Zunahme von 18,68 % aufweist, stieg die Beschäftigtenzahl im Landkreis Ravensburg um 34,66 %, in der Region Bodensee-Oberschwaben um 33,67 % und im Land Baden-Württemberg um 25,69 %.

Abbildung 87: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

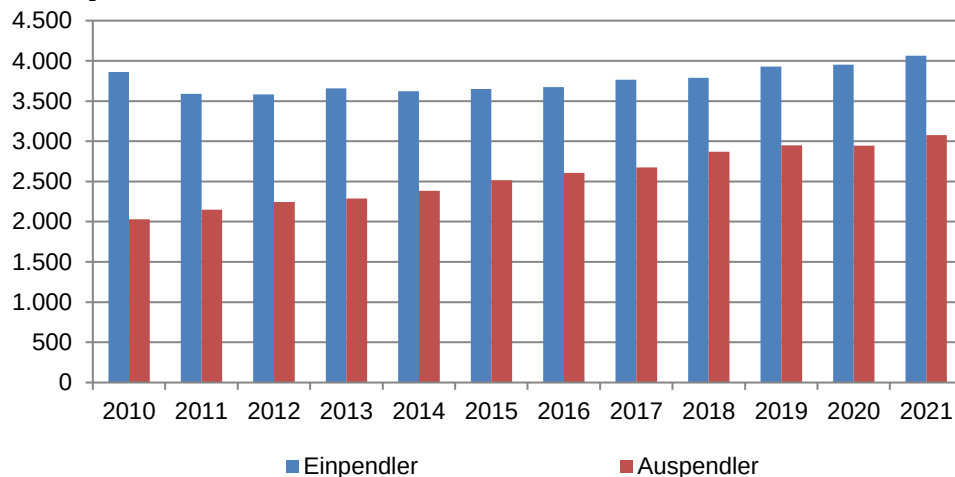


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Im Jahr 2000 lag der Beschäftigtenbesatz in Isny (versicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) bei 435 (6.219 Beschäftigte bei 14.309 Einwohnern). Im Jahr 2021 liegt der Beschäftigtensatz mit einem Stand von 508 (7.381 Beschäftigte bei 14.518 Einwohnern) etwas höher. Er liegt damit deutlich über den Vergleichsräumen des Landkreises (430), der Region (421) und des Landes (430).

Im gesamten Betrachtungszeitraum liegt in Isny die Zahl der Einpendler über der Zahl der Auspendler. Dies ist der gewerbeagglomeration im Norden und Nordosten der Kernstadt zuzurechnen, die Arbeitnehmer aus den Nachbargemeinden bindet. Allerdings nimmt der Pendlersaldo kontinuierlich ab und die Vergleichszahlen nähern sich aneinander an.

Abbildung 88: Pendleraufkommen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2023

Gewerbeflächenentwicklung

Auch mit Blick auf die realistisch zu aktivierenden Gewerbeflächenpotenziale unterscheidet sich der aktuelle Planungsstand der Stadt von den Ausweisungen des FNP.

Im Rahmen dieses GEK wurde auf Grundlage des FNP und des Gutachtens des Büro Sieber aus dem Jahr 2012 sowie nach Rücksprache mit den Fachstellen der Stadtverwaltung der derzeitige Planungsstand für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Kommune zusammengestellt.

Im Bereich der Kernstadt sind demnach mit den Gebieten „Nordtangente“ (13,7 ha), „Ziegelstadel Nord“ (2,2 ha) und „Ziegelstadel Ost“ (0,3 ha) noch drei absehbar zu aktivierende Potenzialflächen mit insgesamt 16,2 ha für die gewerbliche Nutzung zu erkennen. Die Potenzialfläche „Nordtangente“ geht hierbei gen Norden über die bereits im FNP vermerkte Flächenreserve hinaus. Mit der Fläche „Schweinebach“ findet sich auch noch eine Mischgebietspotenzialfläche im gleichnamigen Wohnplatz westlich der Kernstadt.

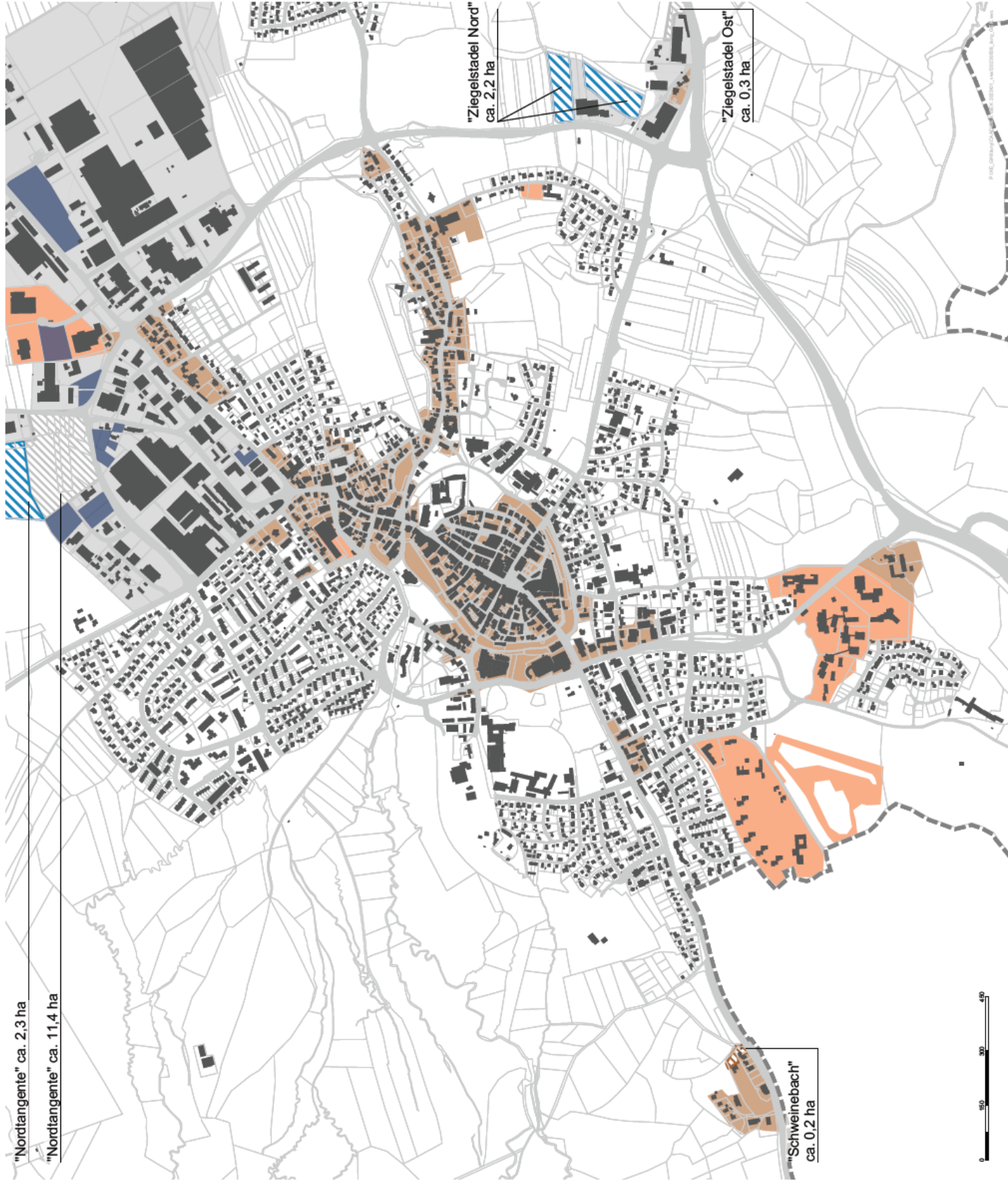
In den Ortschaften finden sich darüber hinaus die gewerblichen Potenzialflächen „Achener Weg – Galgenbühl Nord“ (7,0 ha) im Norden der Kernstadt auf der Gemarkung Neutrauchburg und „Erweiterung Gewerbegebiet Argen“ (1,3 ha) in Argen.

Als Potenzialflächen für Sondergebiete mit einer Gesamtfläche von 10,3 ha sind zudem die Flächen „Klinik I“ (1,7 ha), „Klinik II“ (1,2 ha), „Sport, Freizeit“ (0,7 ha) und „Trainingsgelände MSC Isny“ (1,5 ha) in Neutrauchburg, „Ferienhausgebiet Burkwang“ (2,3 ha) und „Infrastruktur Kultur/Erholung Burkwang“ (0,3 ha) in Kleinhaslach, „Reithalle Ratzenhofen“ (1,2 ha) in Ratzenhofen sowie „Kurgebiet II“ (1,4 ha) in Bolsternang zu nennen.

Darüber hinaus finden sich dort auch folgende Mischgebietsflächenpotenziale im Umfang von insgesamt 4,1 ha: „Ratzenhofen“ (0,2 ha) in Ratzenhofen, „Großholzleute Nord“ (0,5 ha) in Großholzleute, „Enkenhofener Straße“ (0,9 ha) und „Am Dorfbach“ (1,2 ha) in Beuren, sowie „Halden“ (1,3 ha) in Rohrdorf.



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung
nach FNP

Bestand / Planung

Gemischte Baufläche

Gewerbegebiete

Sondergebiete

Potenzialflächen

Entwicklungsfläche Gewerbe

Baulücken Gewerbe

unbebaute Grundstücke

Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept

Potenzialflächen Gewerbe Isny



Stuttgart
26.03.2024

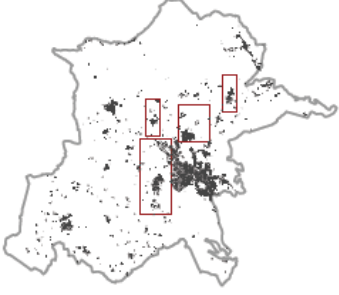
Heinrich / B. Bagal / Kordt

KE

KE Immobilien
Kommerzialisierung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

- Gemischte Baufläche
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete

Potenzialflächen

- Entwicklungsfläche Sondergebiet
- Entwicklungsfläche Gewerbe
- Baulücken Gewerbe
- unbebaute Grundstücke

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Potenzialflächen Gewerbe Teilorte

Stuttgart
28.03.2024

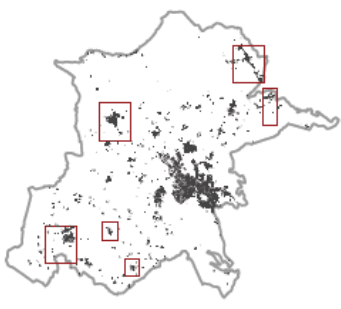
Heinrich / B. Bagal / Kord



KE Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu



Art der baulichen Nutzung
nach FNP

Bestand / Planung

- Gemischte Baufläche
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete

Potenzialflächen

- Entwicklungsfläche Mischgebiet
- Entwicklungsfläche Gewerbe
- Baulücken Gewerbe
- unbebaute Grundstücke

Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept

Potenzialflächen Gewerbe
Teilorte

Stuttgart
26.03.2024

Heinrich / B. Bagai / Kord



KE Immobilien
Kommerzialisierung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



1.6 Technische Infrastruktur und Mobilität

Isny ist zwar an der äußersten südöstlichen Spitze Baden-Württembergs im württembergischen Allgäu, aber verkehrstechnisch günstig an der B 12 zwischen Kempten (20 km Luftlinie, 30 min Fahrtzeit) und Lindau (30 km Luftlinie, 40 min Fahrtzeit) gelegen. Der nächste Autobahnanschluss an die A 98 befindet sich in nordwestlicher Richtung (12 km Luftlinie, 16 min Fahrtzeit). Das Autobahnkreuz Allgäu der A8 Kempten ist in östlicher Richtung erreichbar (24 km Luftlinie, 23 Minuten Fahrtzeit).

ÖPNV

Isny selbst verfügt seit 1984 über keinen Bahnhof mehr. Die nächsten Bahnhaltstellen befinden sich in Kempten, Leutkirch, Röthenbach und Wangen. Der Bahnhof in Wangen ist über die Regiobuslinie R41 und die Buslinien S40 und R40, der Bahnhof Kempten über die Buslinie 50, der Bahnhof Leutkirch über die Buslinien 7551 und S95 (Schnellbus) und der Bahnhof Röthenbach über die Linien 731 und 733 von Isny aus erreichbar.

Abbildung 92: regionaler Schienenverkehr rund um Isny

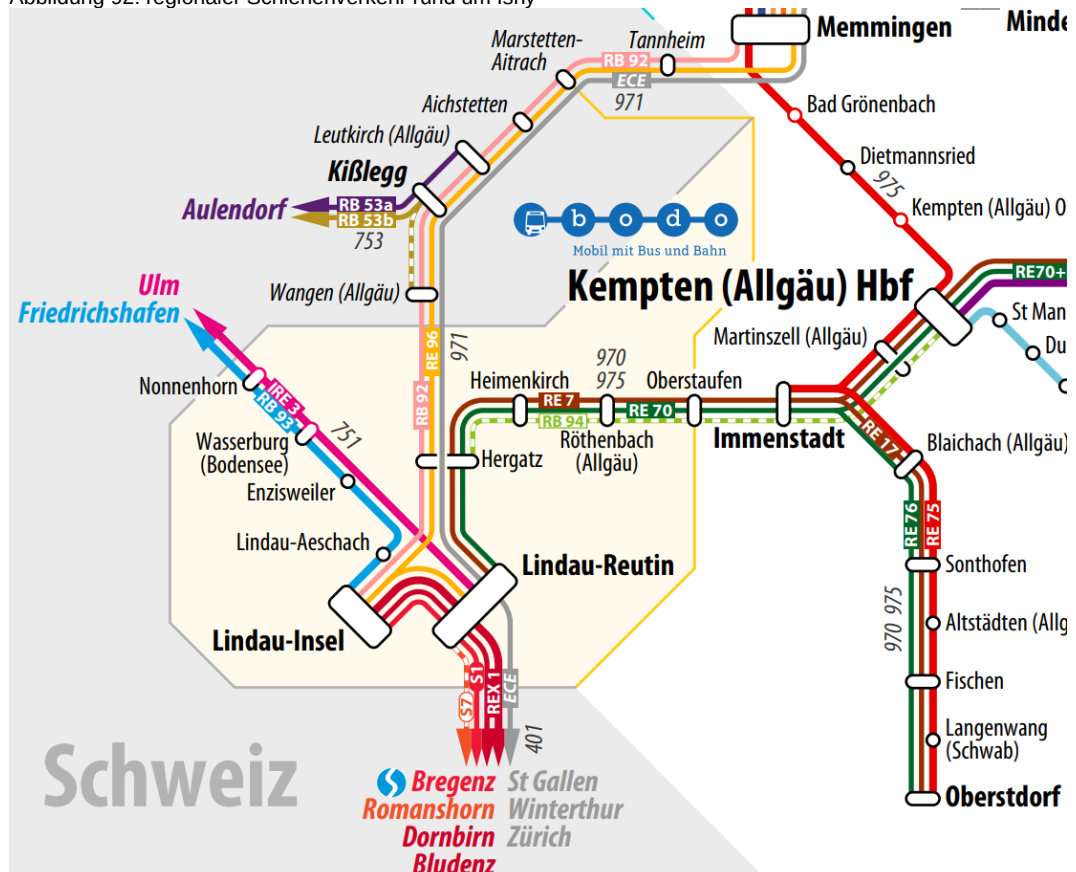


Abbildung 93: Ausschnitt aus dem regionalen Liniennetzplan des bodo-Verkehrsverbunds

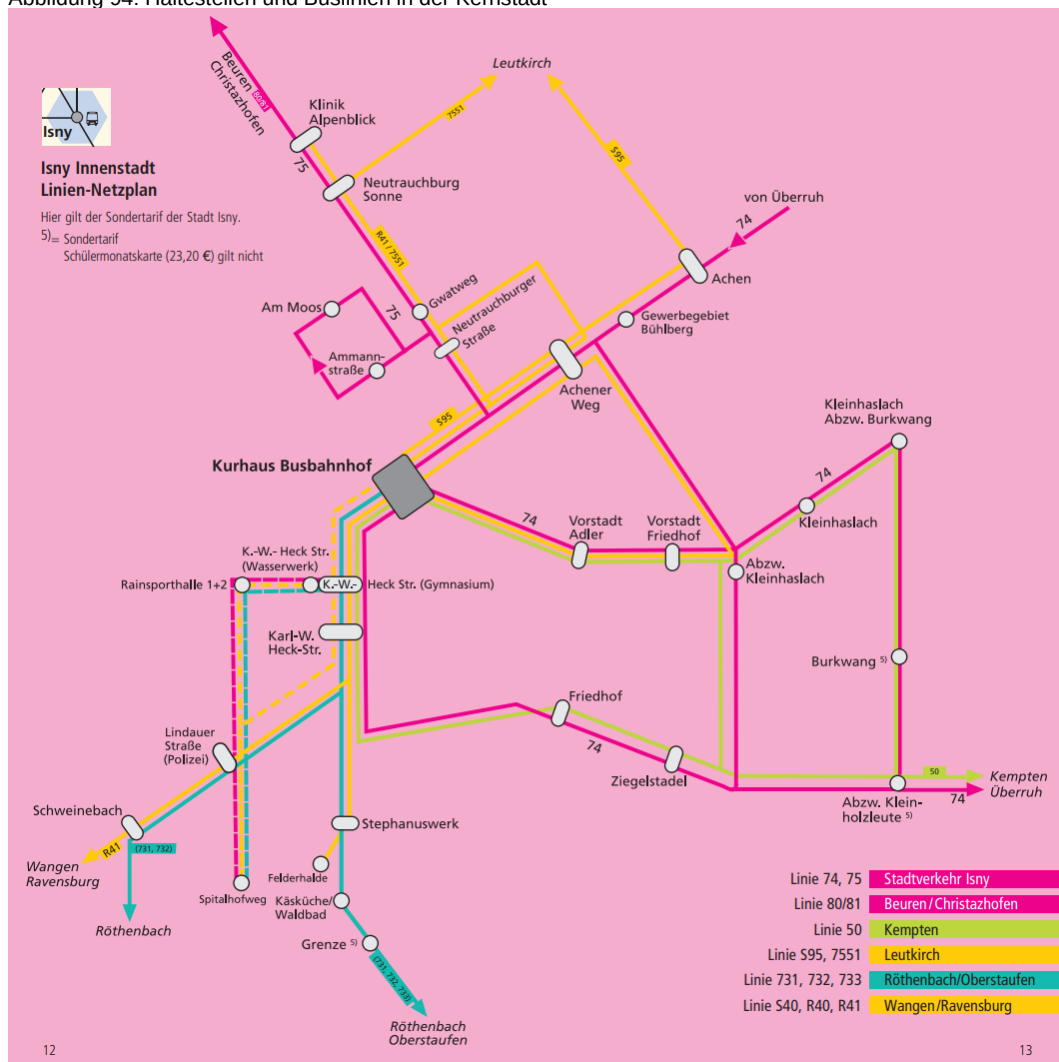


Der bodo-Verkehrsverbund verzeichnet im Isnyer Gemeindegebiet 87 Haltestellen, die von insgesamt 15 verschiedenen Buslinien bedient werden. Die zentrale Bushaltestelle in der Kernstadt stellt die Haltestelle Kurhaus Busbahnhof dar. Dort befindet sich im Erdgeschoss des Kurhauses auch die von der Stadt betriebene Mobilitätszentrale, die den Bürgern mit Blick auf den ÖPNV beratend zur Seite steht. Vor Ort können auch DB-Fahrscheine, Fahrscheine des Baden-Württemberg-Tarifs, bodo-Tickets und Isny-Tickets gebucht werden.

Buslinie	Strecke
Linie 50	Isny – Sibratshofen – Wengen/Weitnau – Buchenberg – Kempten
Linie 74	Isny – Kleinhaslach – Großholzleute – Isny Überra
Linie 75	Isny – Neutrauchburg - Rohrdorf
Linie 80	Isny – Beuren – Christazhofen – Eisenharz – Beuren – Isny
Linie 81	Isny – Beuren
Linie 83	Isny – Gottrazhofen – Beuren

Linie 731	Isny – Röthenbach – Weiler
Linie 732	Isny – Röthenbach – Lindenberg
Linie 733	Isny – Maierhöfen – Röthenbach – Oberstaufen
Linie 7551	Isny – Leutkirch
Linie 7572	Argenbühl – Eglofstal – Leutkirch
Linie R40	Isny – Wangen – Ravensburg
Linie R41	Isny – Wangen
Linie S40	Isny – Wangen
Linie S95	Isny – Leutkirch

Abbildung 94: Haltestellen und Buslinien in der Kernstadt



Parken in Isny

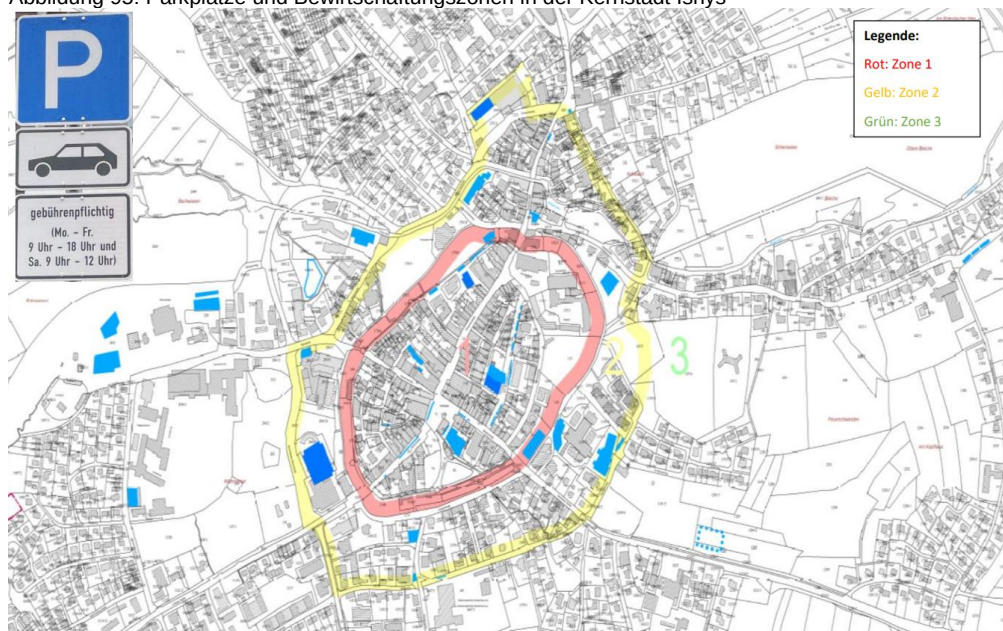
Isny verfügt nach Angaben der Stadtverwaltung über etwa 500 öffentliche Stellplätze in Innenstadtnähe. Die in der nachfolgenden Abbildung verzeichneten Parkplätze werden im Sinne der Isnyer Parkgebührensatzung in einem 3-Zonen-System bewirtschaftet. Statt für jedes Parken einzeln Gebühren zu zahlen, können im Rathaus Isny, in der Isny Info der Isny Marketing GmbH am Marktplatz und in den Rathäusern der Ortsverwaltungen auch zonengebundene Monats-Halbjahres- und Jahresvignetten erworben werden.

Parkgebührenpflicht besteht in allen Zonen, Montag bis Freitag jeweils von 09:00 – 18:00 Uhr und Samstag von 09:00 – 12:00 Uhr, ausgenommen an Feiertagen. Die Höchstparkdauer in Zone 1 beträgt drei Stunden, in Zone 2 und Zone 3 ein Tag. Elektrofahrzeuge erhalten an den öffentlichen Ladestationen nur während des aktiven Ladevorgangs Parkgebührenfreiheit.

Die Gebühren für das Parken betragen:

- In Zone 1: jede 10 Minuten 0,20 €, gebührenfrei mit Isny Vignette/Standard oder Zone 2 bis zu 60 Minuten; mit der Isny Vignette/Zone 1 bis zu einem Tag
- In Zone 2: jede 10 Minuten 0,10 €, gebührenfrei mit Isny Vignette/Standard bis zu fünf Stunden; mit der Isny Vignette/Zone 1 oder Zone 2 bis zu einem Tag
- In Zone 3: jede 30 Minuten 0,10 €, gebührenfrei mit Isny Vignetten Standard/Zone 1/Zone 2 bis zu einem Tag

Abbildung 95: Parkplätze und Bewirtschaftungszonen in der Kernstadt Isnys



Radverkehr

die Stadt hat das Planungsbüro VIA mit der Fortschreibung des 2013 verfassten Isnyer Radwegekonzepts beauftragt. Zielsetzung ist die weitere Erhöhung des Radverkehrsanteils am gesamten Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet unter Beachtung der objektiven und subjektiv gefühlten Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer. Besonders im Fokus steht das Schulwegenetz.

Sharing-Konzepte

In Isny können Carsharingfahrzeuge derzeit über das Buchungsportal Flinkster der Deutsche Bahn Connect GmbH gebucht und an drei Standorten abgeholt werden. Nach Angaben der Stadtverwaltung soll es ab 2024 zudem ein e-Carsharing-Angebot der Firma deer bei der Kirche St. Maria im Zentrum Isnys geben.

Die Stadt arbeitet zur Anregung privater Fahrgemeinschaften mit dem Anbieter Fasterminds GmbH zusammen, der über die Webseite PENDLA die kostenlose Möglichkeit zur Organisation und Vernetzung und Streckenabstimmung von Fahrgemeinschaften bietet.

Beabsichtigte Reaktivierung der Bahnstrecke Leutkirch - Isny

Die im Jahr 2019 gegründete und von der Stadt Isny unterstützte Bürgerinitiative Leutkirch-Isny-Bahn verfolgt das Ziel, den im Jahr 1874 erbauten und 1969 zunächst für den Personenverkehr und später insgesamt stillgelegten Streckenabschnitt der Bahnlinie zwischen Leutkirch und Isny zu reaktivieren. Das Verkehrsministerium des Landes fördert die von der Stadt Isny ausgeschriebene und derzeit laufende Machbarkeitsstudie mit 75% der Kosten, max. 100 000 € auf Grundlage einer Potenzialprognose von durchschnittlich 1500 Fahrgästen bzw. 3000 Einsteigern werktäglich.

1.7 Energie, Umwelt und Klimaschutz

Aufgrund der – insbesondere in den letzten Jahren – auftretenden Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels ist es die drängende Aufgabe der Planung, den geänderten Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerecht zu werden.

Der hohe Stellenwert des Klimaschutzes und der Energiewende ist in Isny unverkennbar und lässt sich auch an der verhältnismäßig großen Zahl aktiver örtlicher Akteure ablesen. An erster Stelle zu nennen ist hierbei das Engagement der Stadt selbst, die Energieeffizienz und Klimaschutz sind eine Querschnittsaufgabe sieht und mit dem Energieteam eine Schnittstelle für die entsprechenden Belange in der Verwaltung geschaffen hat. Im Rahmen des kommunalen Energie- und Klimaschutzmanagements werden hier unter anderem die Energieverbräuche der städtischen Gebäude und Anlagen erfasst und Messdaten im Rahmen des regelmäßigen Energieberichts veröffentlicht. Die Stadt Isny verfügt seit dem Jahr 2015 über ein schriftliches Energie- und Klimaschutzkonzept, das auf mehr als 170 Seiten Potenziale für die Erzeugung und Einsparung erneuerbarer Energien vor Ort ermittelt und konkrete Maßnahmen entwickelt. Mit dem „Energie- und klimapolitischen Leitbild der Stadt Isny bis 2040“ (Stand 2021) hat sich die Stadt darüber hinaus politische Ziele und Handlungsanweisungen gegeben. Die zentralen quantitativen Zielsetzungen des Leitbilds können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 2: Zentrale quantitative Zielsetzungen des energie- und klimapolitischen Leitbilds der Stadt

	Klima	Energieeinsparung	Erneuerbare Energien	
	CO ₂ -Emissionen *1	Heizenergieverbrauch *1	Anteil Strom	Anteil Wärme
Ziele EU	bis 2030 > - 55% zu 1990 bis 2050 klimaneutral	bis 2030 32,5% Steig. Energieeffizienz	bis 2030 40% gesamt Brutto-Endenergieverbrauch	
Ziele Bund	bis 2030 > -65% *2) bis 2040 > -88% bis 2045 klimaneutral ggü. 1990	bis 2050 -50% ggü. 2015 *3)	bis 2025 40-45% *4) bis 2030 80%	
Ziele Isny				
2030	> - 65%	> - 35%	> 80%	> 65%
2040	> - 100%	> - 66%	> 100%	> 100% *5)

*1): Basisjahr 1995; Bezogen auf alle Sektoren

*2): einschl. Mobilität: bis 2030 >30% Alternativ-Antriebe, bis 2045 Verbrennungsmotoren-frei in Dtd.

*3): verlässliche Zahlen f. Isny seit E-u.CO₂-Bilanz v. 2015

*4): einschl. regenerativem Strom-Import

*5): einschl. grünem Gas-Import (z.B. Wasserstoff) für Industrie und weiteren Verbrauchern

Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Das kommunale Leitbild umfasst darüber hinaus Vorgaben in den Bereichen Stadtentwicklung / Städtebau, Biodiversität, Tourismus, Energieerzeugung, Neubau, Mobilität, Organisationsstrukturen und Kommunikation. Mit der „Leitlinie zum wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen der Stadt Isny im Allgäu“ konkretisiert die Stadt ihre Vorgaben mit Blick auf kommunale Neubauvorhaben durch einen umfassenden Anforderungskatalog.

Besonders ausgezeichnet wurde die Stadt Isny für ihr Engagement im Bereich Energiewende und Klimaschutz durch die Verleihung des European Energy Awards (EEA). Bereits im ersten Anlauf erreichte Isny 2014 die Auszeichnung in Gold und darf sich seither als europäische Energie- und Klimaschutz-Kommune bezeichnen. Eine außergewöhnliche Leistung, da zu diesem Zeitpunkt lediglich zwei Kommunen auf Anhieb den Gold-Status schafften, das heißt mindestens 75 Prozent des Anforderungskatalogs erfüllten. Beim European Energy Award wurde die Stadt im Oktober 2022 für ihre Anstrengungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende zum dritten Mal mit Gold zertifiziert. Bei der zweiten Re-Zertifizierung erreichte Isny trotz verschärfter Bedingungen mit 82,3 Prozent ein sehr gutes Ergebnis. Damit hat sich die Stadt seit der ersten Zertifizierung 2014 kontinuierlich gesteigert, von 77,8 Prozentpunkten über 79,7 in 2018. Das Energiepolitische Arbeitsprogramm der Stadt (EPAP) mit den konkreten Maßnahmen, kann als Herzstück der Zertifizierung auf der städtischen Webseite eingesehen werden.

Im Rahmen des Wasser- und Abwasserverbands Untere Argen, dem die Stadt Isny angehört, wird ebenfalls aktiver Klimaschutz betrieben. Dieser deckt seit Jahren über die Hälfte seines Energiebedarfs durch Eigenstrom ab. Dieser wird zum einen durch ein mit Eigengas betriebenes Blockheizkraftwerk und zum anderen über die in 2016 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage produziert. Bereits beim Bau der Kläranlage Unterried wurde darauf geachtet, dass nach Möglichkeit natürliches Gefälle genutzt, auf Pumpentechnik verzichtet und damit der Energiebedarf minimiert wird. Durch Investitionen im Rahmen der Beckenbelüftung konnte in 2017 eine weitere Einsparung erzielt werden.

75

Neben der Öffentlichen Hand bewegen sich im Handlungsfeld von Klimaschutz und Energiewende jedoch noch weitere zentrale Akteure, die nachfolgend aufgeführt werden:

Die Freie Energiegenossenschaft Isny (FEGI) wurde am 10. Juli 2009 gegründet. Sie engagiert sich in drei Bereichen - der Photovoltaik, der Bio-Energie Isny GmbH & Co.KG sowie der Windkraft. Sie verfügt über 281 Mitglieder und 16.277 Anteile. Die Genossenschaft ist finanziell am Bürgerwindpark „Höhenwind 8“ im Hunsrück beteiligt und betreibt Stand 2017 in Isny die folgenden PV-Anlagen, die jährlich etwa 177 Tonnen CO² einsparen:

Tabelle 3: PV-Anlagen der FEGI in Isny

Grundschule Neutrauchburg	20,86 m ²	21.190 kWh
Sonnenhalde	60,42 m ²	55.996 kWh
Mensa Realschule	11,97 m ²	12.130 kWh
Feuerwehrhaus Isny	29,83 m ²	26.340 kWh
Weitere Anlagen	175,94 m ²	172.342 kWh

Quelle: Stadt Isny im Allgäu

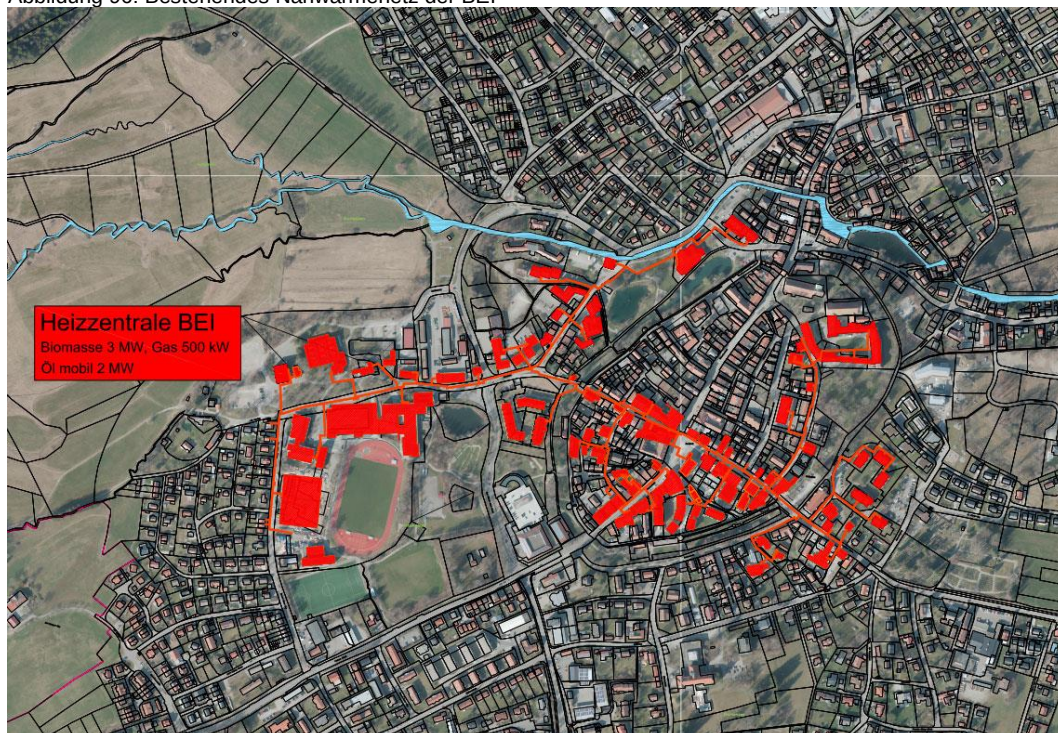
Die Sonnenstrom GbR betreibt auf dem Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus Großholzleute eine 260 m² umfassende PV-Anlage mit einer Jahresleistung von etwa 32.900 kWh.

Der gemeinnützige Verein Regionales Energieforum Isny (REFI) e.V. widmet sich dem Aufbau und der langfristigen Umstellung der Nutzung regenerativer Energien in Isny und den Nachbargemeinden. Er führt regelmäßig den Isnyer Energiegipfel für die Öffentlichkeit durch. Der Arbeitskreis Elektromobilität organisiert aktiv Veranstaltungen und Vorträge. REFI erfasst und veröffentlicht zudem die Erträge der Isnyer PV-Anlagen.

Die Naturenergie Isny GmbH wird von Isnyer Landwirten als Gesellschafter betrieben und liefert mit fünf Biomasse-Blockheizkraftwerken (BHKW) über ein Leitungsnetz von ca. 8,1 km Gesamtlänge jährlich etwa 17.900.000 kWh Strom und 20.550.000 kWh Wärme aus erneuerbaren Energieträgern. Damit können etwa 2.500 Tonnen CO₂ gegenüber fossilen Energieträgern eingespart werden.

Die Bio Energie GmbH & Co. KG (BEI) hat mit der FEGL, der Naturenergie Isny GmbH und der Schneider & Söhne GmbH & Co.KG drei Gesellschafter und tritt als Betreiber der Isnyer Nahwärmenetze und des zugehörigen Holzhackschnitzel-BHKW inklusive PV- und Solarthermieanlage auf. Die Stadt Isny gibt für das Jahr 2021 eine Anschlussleistung von 6.149 KW und eine Liefermenge von 9.006.990 kWh an. Damit würden 1.980 Tonnen CO₂ eingespart, was einem Äquivalent von 1.035.804 Litern Heizöl pro Jahr entspricht. Das BHKW befindet sich in direkter Nachbarschaft des Schulgeländes am Rain und beliefert aktuell die in der nachfolgenden Abbildung rot dargestellten Gebäude der Kernstadt:

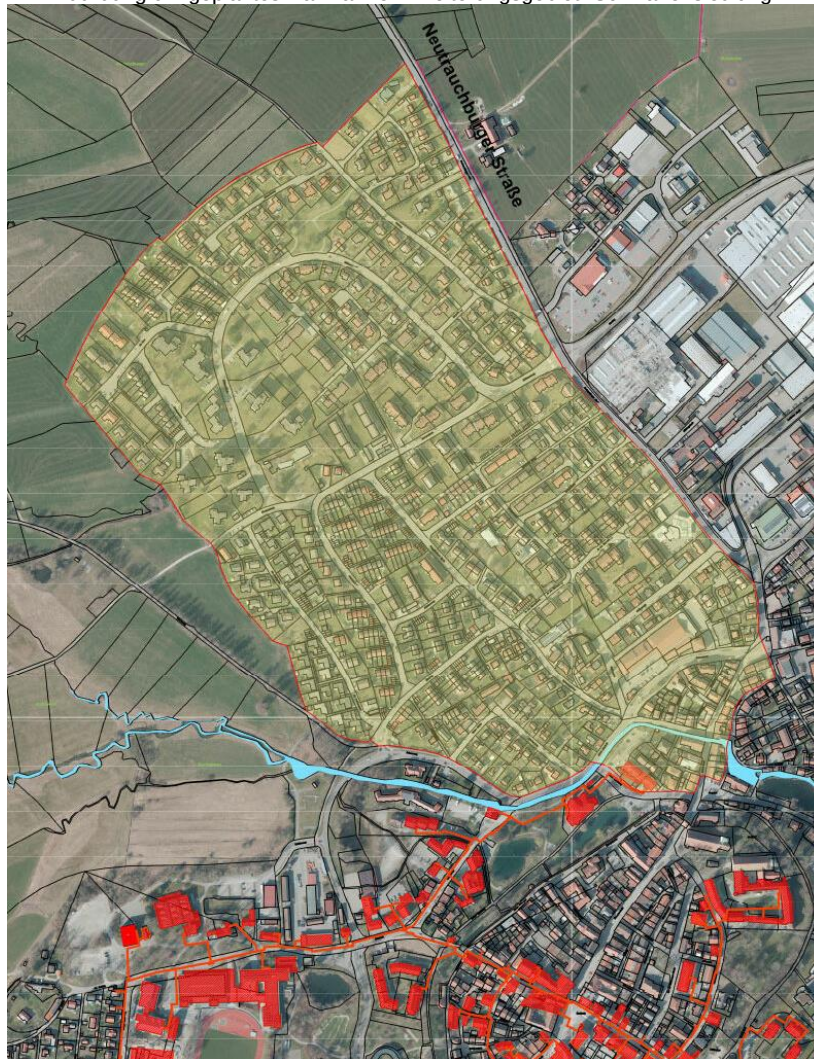
Abbildung 96: Bestehendes Nahwärmenetz der BEI



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Neben dem durch das BHKW betriebene Hauptnetz wurde im Rahmen der Umsetzung des Neubaugebiets „Mittelösch“ ein rein quartiersbezogenes unabhängiges Nahwärmenetz verwirklicht, in welchem die Wärmezufuhr für die 220 Wohneinheiten durch die gewerbliche Abwärme eines benachbarten Lebensmittelgroßhändlers erfolgt und das ebenfalls von der BEI betrieben wird. Das Hauptnetz der BEI soll in Zukunft zudem um die Bestandsbebauung „Schwanensiedlung“ erweitert werden (siehe nachfolgende Abb.). Durch eine Vorlauftemperatur von 75° soll dort auch älteren unsanierten Gebäuden ein Anschluss ermöglicht werden.

Abbildung 97: geplantes Nahwärme-Erweiterungsgebiet "Schwanensiedlung"



Quelle: Stadt Isny im Allgäu

Durch die zunehmende Knappheit der begrenzten Ressource Fläche in Deutschland stehen Städte und Gemeinden in der Pflicht, die Neuinanspruchnahme von Flächen – insbesondere im Außenbereich – weitestmöglich zu reduzieren. Dies ist auch vor dem Hintergrund der von der Bundesregierung gesetzten Ziele zur Flächenneuanspruchnahme relevant (bis 2030 weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr, bis 2050 Netto-Null). Um den Bedarf

neuer Flächen, beispielsweise für Wohnraum, weiterhin decken zu können, muss von den Kommunen intensiver eine innerörtliche Nachverdichtung betrieben werden.

Dadurch können erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt, zum Beispiel den Verlust von Naturräumen, Klimaschutzleistungen und auch wertvoller Ackerflächen, reduziert und die ökologischen Schutzfunktionen erhalten werden.

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg verpflichtet alle Stadtkreise und großen Kreisstädte mit mehr als 20.000 Einwohnern zur Vorlage eines kommunalen Wärmeplans bis 31.12.2023. Mit Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetz Ende 2023 auf Bundesebene wird diese Verpflichtung auf alle Städte und Gemeinden ausgeweitet. Ergänzend zu den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg müssen Städte ab 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 eine Wärmeplanung vorlegen. Für Städte und Gemeinden mit unter 100.000 Einwohnern gilt als Frist der 30.06.2028. Kleinere Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von unter 10.000 können von einem vereinfachten Verfahren mit reduzierten Anforderungen Gebrauch machen. Dies soll den Kommunen dabei helfen, den Transformationsprozess der Wärmeversorgung und die Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen erfolgreich zu gestalten.

Die Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrs nimmt ebenso eine wichtige Rolle bei der Schaffung klimaangepasster Städte ein. Durch die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs können Verkehrsflächen in großem Umfang anderweitig genutzt werden – beispielsweise zur Entsiegelung und Schaffung von Grünanlagen oder verschatteten Aufenthaltsflächen, aber auch für die bauliche Innenentwicklung. Das Angebot an öffentlichem Nah- und Fernverkehr ist auszuweiten, ökologische bzw. regenerative Antriebssysteme zu stärken.

Aufgrund immer häufiger und stärker auftretender Hitzeperioden müssen Städte und Gemeinden dafür Sorge tragen, dass die Bevölkerung ausreichend Möglichkeiten zur Abkühlung vorfindet. Dies kann beispielsweise durch die Nutzung (temporärer) Verschattungselemente, die Einrichtung von Kühlräumen oder das Aufstellen von Trinkbrunnen erreicht werden.

Einen weiteren wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz von Städten und Gemeinden leistet grüne und blaue Infrastruktur. Neben der Flächenentsiegelung zählen dazu auch die Freilegung/ Renaturierung bestehender Gewässer und die Neuintegration von „Wasser“ in den Stadtraum sowie der Erhalt und die Erweiterung von Grünstrukturen und Bäumen. Diese Einzelmaßnahmen fungieren als Wasserspeicher, regulieren das Stadtklima und sichern die biologische Vielfalt. Sie wirken sich außerdem positiv auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität aus.

Die Flächenversiegelung im Siedlungsbereich stellt Städte und Gemeinden zunehmend vor Herausforderungen. Durch die Versiegelung von Flächen – also die luft- und wasserdichte Abdeckung ebendieser – gehen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und Bodenfruchtbarkeit, verloren. Dies hat unmittelbare ökologische Folgen, die sich auch auf den Menschen und seine Umgebung auswirken. Da die Versickerungsfähigkeit von Niederschlag stark eingeschränkt ist, leidet die Grundwasserbildung. Dies bedeutet auch ein Risiko für die städtische

Infrastruktur, da starke Regenfälle die Kapazitäten der Kanalisationen überschreiten können – Folge sind häufig örtliche Überschwemmungen.

Eine Versiegelung von Böden macht weiter die Verdunstung von Wasser aus dem Erdreich unmöglich, wodurch sich die daraus entstehende natürliche Kühlwirkung in Hitzeperioden nicht entfalten kann. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspender aus. Eine bereits bestehende Bodenversiegelung ist nur schwer und mit hohen Kosten wieder zu beseitigen, zusätzlich bleibt die natürliche Struktur des Bodens auch im Anschluss an eine Entsiegelung gestört. Eine evtl. notwendige Neuversiegelung von Flächen sollte daher unbedingt auf das absolute Minimum reduziert werden. Nichtsdestotrotz leistet die Entsiegelung vormals versiegelter Flächen einen wichtigen Beitrag zur innerstädtischen Klimaanpassung. Durch die wiederhergestellte Versickerungsfähigkeit des Bodens normalisiert sich der Grundwasserspiegel, es entsteht ein natürlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen und das innerstädtische Klima profitiert von der Verdunstung. Weiter sorgt die natürliche Versickerung von Regenwasser für eine Entlastung der Kanalisation.

Bei Betrachtung des Gebäudebestands stehen insbesondere die CO₂-Emissionen im Fokus. Diese entstehen fast ausschließlich durch die Verbrennung fossiler Energieträger und sind wesentlich am sogenannten Treibhauseffekt beteiligt. Dieser führt zu einer globalen Klimaerwärmung mit verheerenden Folgen für Mensch und Umwelt. Aus Verantwortung für kommende Generationen und unseren Planeten sowie zur Erreichung der von der UN, der EU und der Bundesregierung gesetzten Ziele bei der Minderung von Treibhausgasemissionen sind Städte und Gemeinden angehalten, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im kommunalen Kontext betrifft dies insbesondere die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz sowie die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes für Neubauten.

79

Durch die Modernisierung von Bestandsgebäuden können noch weitere positive Effekte erzielt werden. Sie können die Nutzung von PV-Anlagen auf Dächern und Balkonen zur Gewinnung erneuerbarer Energien beitragen sowie über Dach- und Fassadenbegrünung das städtische Kleinklima verbessert und die Kanalisation entlastet werden.

Die Kombination dieser verschiedenen Handlungsfelder und Maßnahmen bietet signifikantes Potential zur Verbesserung des Kleinklimas und der Ökobilanz der jeweiligen Kommune und damit zur Umsetzung der nationalen und globalen Klimaschutzziele. Wichtig ist, dass das Bewusstsein für diese Potenziale in den öffentlichen und privaten Fokus rückt, sodass die klimarelevanten Belange verstärkt Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen finden sowie vermehrt klimarelevante Maßnahmen realisiert werden.

1.8 Gesamtörtliche Entwicklungsziele

Für die Gesamtstadt wurden in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele aus den bei der Erarbeitung des GEK gewonnenen Erkenntnissen abgeleitet. Die Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele wurden anschließend durch Abwägung der Beiträge der Bürgerschaft ergänzt und angepasst. In einem letzten Schritt wurden die Vorschläge dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Bericht über GEK und ISEK zur abschließenden Beurteilung und zum Beschluss vorgelegt. Die nachfolgenden Gesamtörtlichen Entwicklungsziele dienen als übergeordnete Ziele der Ableitung der konkreten gebietsbezogenen Entwicklungsziele für das zukünftige Sanierungsgebiet und stellen auch außerhalb des Sanierungsgebiets als informelles Planungsinstrument einen planerischen Rahmen, an dem sich die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen orientieren kann.

Regionalplanung und Kommunale Zusammenarbeit

- Erhalt der zentralörtlichen Funktion und entsprechenden Infrastruktur
- Fortführung der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden im Bereich der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, des Gutachterausschusses, des Breitbandausbaus, der Jugendmusikschule Württembergisches Allgäu und der Tourismusverbände

80

Natur und Landschaft

- Erhalt und Ausbau der Biodiversität und der lokalen Kulturlandschaft
- Ausarbeitung der Biotopverbundplanung

Demografie

- Sicherstellung einer leicht positiven, verträglichen Einwohnerentwicklung
- Unterstützung und intensive Einbindung des Stadtseniorenrats in altersbezogene Themenbereiche
- Fortführung des Serviceangebots der Anlauf- und Koordinationsstelle für Senioren
- Zusammenarbeit mit den örtlichen Trägern zum Ausbau des altersbezogenen Wohn- und Pflegeangebots auch in den Teilorten

Isny als Wohnstandort

- Erhalt, Modernisierung und Neuschaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnraum
- Schaffung eines diversifizierten Angebots an Wohnformen auch mit Blick auf die demographische Entwicklung
- Sicherung des Wohnraumbedarfs in den Teilorten

- Anpassung des FNP mit Blick auf die im Rahmen der entsprechenden, Analysen identifizierten Potenzialflächen für die Wohnentwicklung
- Neuordnung der Innenentwicklungsfläche „Krankenhaus Süd“ zur zentrumsnahen Wohnraumschaffung

Städtebauliche Entwicklungen und Innenentwicklung / Öffentlicher Raum

- Mobilisierung der Flächenpotenziale im Innenbereich (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Entwicklungsflächen)
- Stärkung der Innenstadt und Erhalt des lebendigen Altstadtcharakters
- Konzentration des Siedlungsgeschehens in der Kernstadt bei gleichzeitiger Sicherung bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnraum in den Teilorten
- Aufnahme des beabsichtigten Sanierungsgebiets „Westlich des Stadtovals“ in die Städtebauförderung
- Ausschöpfen der Fördermöglichkeiten im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in den Teilorten
- Behutsame bedarfsgerechte Außenentwicklung im Rahmen der identifizierten Potenzialflächen

Bildung und Betreuung

81

- Bedarfsgerechte Erweiterung des Ganztagesbetreuungsangebots
- Aufrechterhaltung der Kindergartenangebote sowie Erweiterung des Angebots durch Ausbau der Plätze und Räumlichkeiten insbesondere auch in den Teilorten
- Erhalt und Instandhaltung der Schulstandorte

Miteinander leben

- Erhalt der bestehenden sozialen Infrastruktur und Angebote
- Fortführung der Zusammenarbeit mit den Vereinen und Trägern der sozialen Infrastruktur
- Beibehalt der städtischen Beratungs- und Vernetzungsstellen
- Schaffung einer alters- und behindertengerechten Infrastruktur
- Fortführung der offenen Behindertenarbeit (OBA)

Freizeit und Kultur

- Erhalt und Weiterentwicklung des herausragenden Veranstaltungs- und Kulturangebots in Isny
- Unterstützung der Vereine und kulturellen Institutionen

Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Gewerbeflächen
- Erhalt des Einzelhandels, Dienstleistungs- und Gastronomiebestands in der Altstadt
- Konzentration des flächenintensiven Gewerbes in Nordosten der Kernstadt
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Tourismus

- Natur- und landschaftsverträglicher Ausbau touristischer Angebote
- Stärkung der Vielfalt des touristischen Angebots

Mobilität und technische Infrastruktur

- Verbesserung und Stärkung des Radverkehrs und Radwegenetzes in Zusammenarbeit mit dem Landkreis.
- Wiederanschluss der Stadt an das Schienennetz
- Nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur für alle Mobilitätsformen
- Fortführung des Parkraummanagements und der zonalen Parkraumbewirtschaftung
- Ausbau des Breitbandnetzes / Verbesserung der Internetversorgung

82

Energie, Umwelt und Klimaschutz

- Schrittweiser Aufbau eines Wärmenetzes mit erneuerbaren Energien (Holz) in Zusammenarbeit mit den örtlichen Betreibern
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands, Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und des ELR
- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Fortschreibung des Energie- und Klimaschutzkonzepts
- Beachtung der Ziele und Handlungsanweisungen des Energie- und klimapolitischen Leitbild der Stadt
- Durchführung kommunaler Neubauvorhaben entsprechend der Leitlinie zum wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen der Stadt Isny im Allgäu
- Fortführung des Klimaschutzbezogenen Engagements Im Rahmen des Wasser- und Abwasserverbands Untere Argen
- Erhalt, Renaturierung und weitere Aufwertung von Grünstrukturen
- Fortführung der Teilnahme am European Energy Award (EAA)

2. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

2.1 Ausgangslage und Städtebauliche Erneuerung

Die Stadt Isny betreibt seit Jahrzehnten eine aktive Stadtentwicklung. Das erste Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde bereits im Jahr 1978 initiiert. Es folgten die Sanierungsgebiete „Westliche Altstadt“ und „Vorstädte Isny“. Mit der Aufnahme des aktuell abgerechneten Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West (SUW) wird seit Bewilligung im Jahr 2011 die erfolgreiche städtebauliche Erneuerung fortgesetzt.

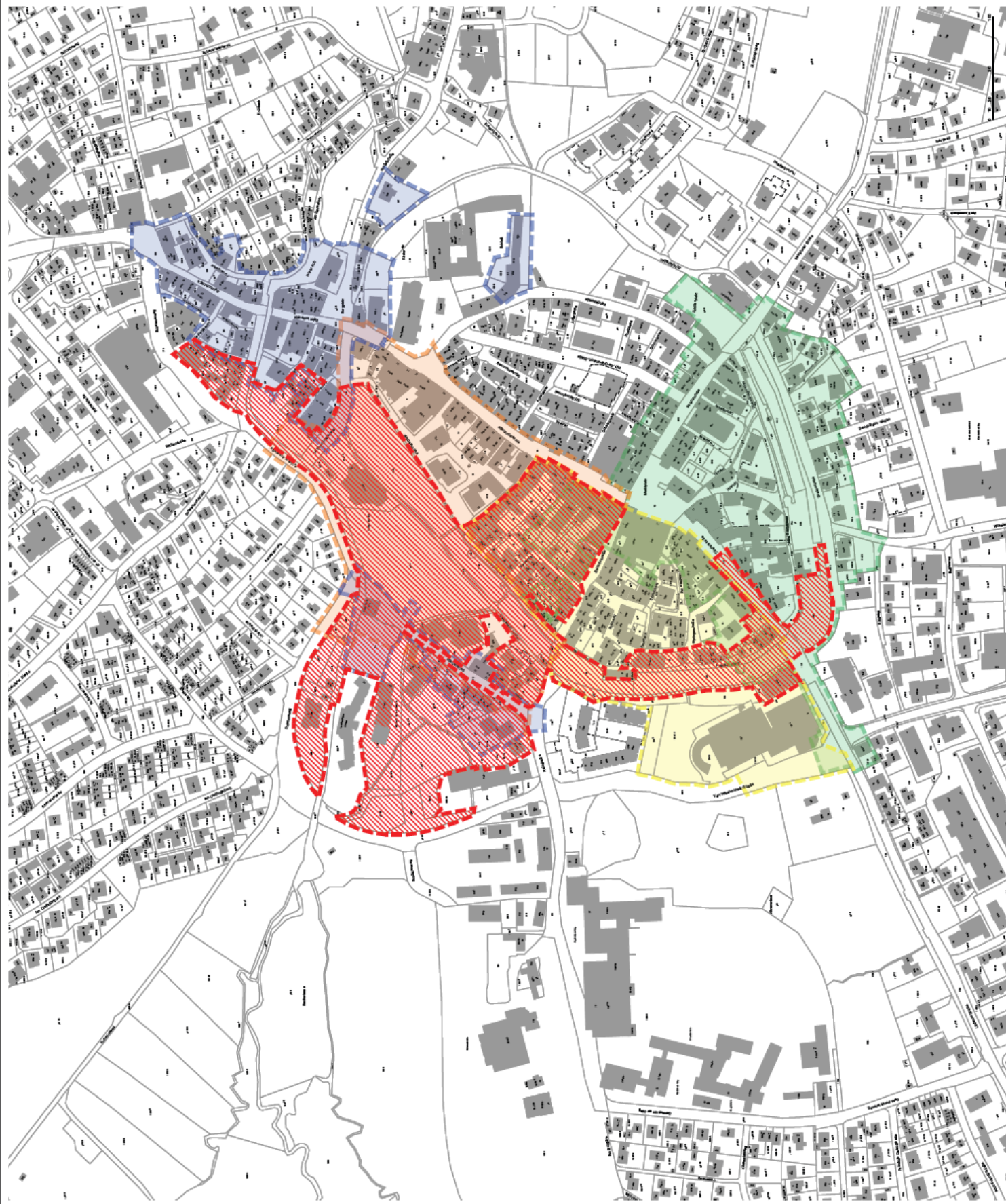
Zentrales Vorhaben des vorangehenden Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ war die Neuordnung des so genannten "Hofstatt-Areals". Hier konnten nach einer großflächigen Neuordnung sechs neue Wohngebäude, eine Erlebnisgastronomie, ein Hotel und eine Tiefgarage verwirklicht werden. Darüber hinaus konnte auch das denkmalgeschützte „Hallgebäude“ mit Mitteln aus dem SIQ-Förderprogramm modernisiert und von der städtischen Bücherei, von der Isny Marketing GmbH und der Tourist-Information bezogen werden. Die Bücherei hat seitdem im Rahmen der Verleihung des Förderpreises „Bibliothek des Jahres Baden-Württemberg 2021“ den Förderpreis für die originelle Idee und Umsetzung des „Büchermoos“ in der Kinderabteilung erhalten.

Die Neugestaltung der Bergtorstraße durch die Stadt konnte bereits abgeschlossen werden und die Erschließungsmaßnahme "Hofstatt" ist weitestgehend fertiggestellt. Ebenso umgesetzt sind die Erschließungsmaßnahmen „Obertorstraße 1. BA“ und "Marktplatz", einschließlich des Teils des Spielbachs, der sich im Bereich Marktplatz befindet. Im Bereich der Erschließungsmaßnahme „Marktplatz“ wurde ein Fontänenfeld installiert, das von einem, in die Pflasterung eingebrachten Eisenband umrahmt wird, auf dem Daten zur Geschichte der Stadt Isny sowie ein historisches Stadtmodell des Isny-Ovals dargestellt sind.

Im Zuge der Erneuerung der Straßen im Sanierungsgebiet werden in der Stadt Isny auch Rohre und Anschlüsse für eine Nahwärmeversorgung verlegt. Der Betreiber dieser Nahwärmeversorgung hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Isny bereits im Jahr 2013 ein Blockheizkraftwerk zur Verbrennung von Holzhackschnitzeln fertiggestellt und in Betrieb genommen. Ein kontinuierlicher Ausbau des Versorgungsnetzes im Zuge der Sanierungsarbeiten konnte erfolgreich realisiert werden und ist auch weiterhin vorgesehen. Neben den öffentlichen Gebäuden am Schulzentrum und entlang der Leitungstrassen in Richtung Innenstadt sind auch zahlreiche private Gebäude bereits an das Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen worden.

Private Eigentümer im Sanierungsgebiet konnten von der Förderung für diverse private Abbrüche und Gebäudemodernisierungen profitieren.

Bis auf wenige Abschlussarbeiten (Fortführung Erschließung „Obertorstraße 2. BA“) wurden zahlreiche Sanierungsziele in Isny erfolgreich umgesetzt. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird derzeit abgerechnet und soll noch 2024 abgeschlossen werden.



Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Während sich das auslaufende Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“ über die dichte Bebauung innerhalb des Stadtovals der historischen Isnyer Innenstadt erstreckte, soll das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ überwiegend Flächen außerhalb der Altstadt umfassen. Der Fokus für das geplante Sanierungsgebiet liegt insbesondere auch auf der Neugestaltung und Qualifizierung der westlich der Altstadt gelegenen Grünflächen, Freiflächen und Infrastruktur.

Im beabsichtigten Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ sollen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden: Diese umfassen die notwendige Modernisierung des Rathauses, die Sanierung des Kurhauses und Wiederinbetriebnahme als Stadthalle mit Gastronomie, die Modernisierung der öffentlichen Gebäude „Untere Bleiche“, „Alte Gerbe“ und „Wächterhaus“, die Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen, die Aufwertung der Grünflächen des Stadtparks sowie der Erwerb, die Neuordnung und die Aktivierung der Innenentwicklungsfläche der im Sommer 2024 eingestellten naturwissenschaftlich-technischen Akademie (NTA).

Neben den durch die Stadt zu bearbeitenden Maßnahmen wird mit dem Sanierungsgebiet auch das Ziel verfolgt, die Modernisierung privater Gebäudesubstanz mit dem Ziel der Schaffung von nachhaltig nutzbarem und barrierefreiem Wohnraum anzuregen. Es gilt mit Blick auf den Klimawandel die Eigentümer bei der Durchführung energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude zu unterstützen und der Nachfrage nach Wohnraum durch die Aktivierung von Leerständen, den Ausbau von Dachgeschossen und ggf. Umnutzungen sowie durch den Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden/ Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung zu begegnen.

Die Fläche des Untersuchungsgebiets beträgt rund 87.354 m² bzw. 8,7 ha.



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
"Westlich des Stadtovals"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²

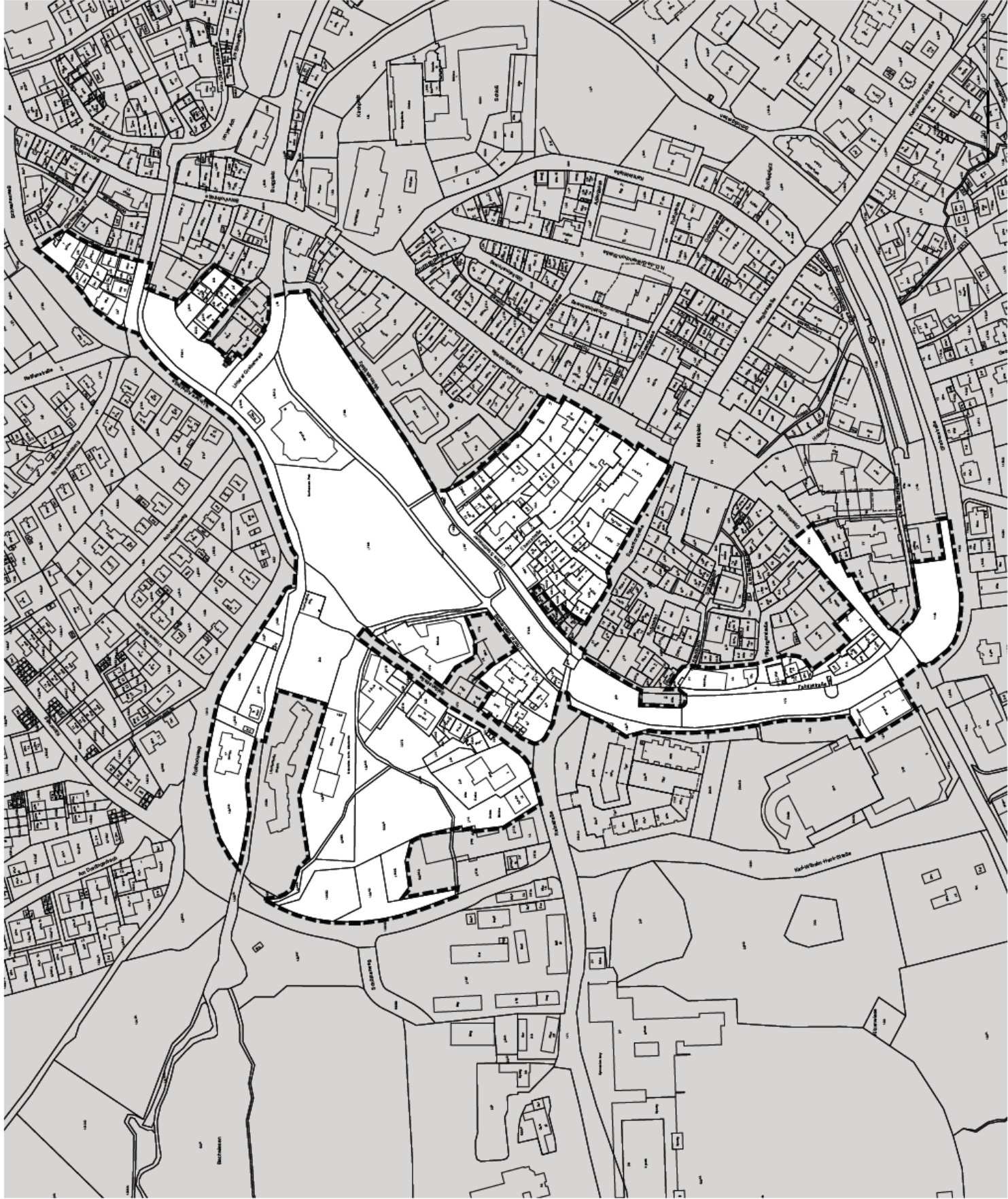
Geobase.ch ist ein © Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl.bw.de, Az.: 3651/3-3036/9 Nord 2022



Stuttgart
29.11.2023

Endreus / Konrad

KE
LBSW Immobilien
Kommunaleentwicklung GmbH
Hellbronner Straße 28
70191 Stuttgart



PINE CHERRY CAND GOK BOK 2023 01 vml2340666 | my_RBK_v2024_vwv

2.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im April 2024 wurde von der KE die Bestandsaufnahme in Isny durchgeführt. Die Erhebung wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

Gebäudenutzung

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung getroffen werden: Insgesamt wurden 82 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht. Die häufigsten Nutzungsformen stellen Wohngebäude (34 %) und Nebengebäude (22 %) dar.

Das Untersuchungsgebiet weist zudem eine verhältnismäßig hohe Dichte an öffentlichen (4,5 %) und sozialen (12,5 %) Einrichtungen auf. Zu nennen sind hier das Rathaus, das Kurhaus (Stadthalle), die VHS „Untere Bleiche“, das Jugendcafé „Alte Gerbe“, die Anlaufstelle für Mobile Jugendarbeit „Wächterhaus“, das Haus der Begegnung „Untere Mühle“, die städtische Seniorenwohnanlage Rotmoosweg 17, das Museum am Mühlturn und die Gebäude der NTA.

Darüber hinaus sind jeweils einige Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung (3,4 %), Einzelhandel (8 %), Vergnügungsstätten (2,3 %), Gastronomie (3,4 %) sowie Handwerk und Gewerbe (2,3 %) vertreten.

Zum Zeitpunkt der Begehung standen 9 Gebäude erkennbar vollständig oder zum Teil leer bzw. wurden nur als Abstellflächen untergenutzt (11 %).

87

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

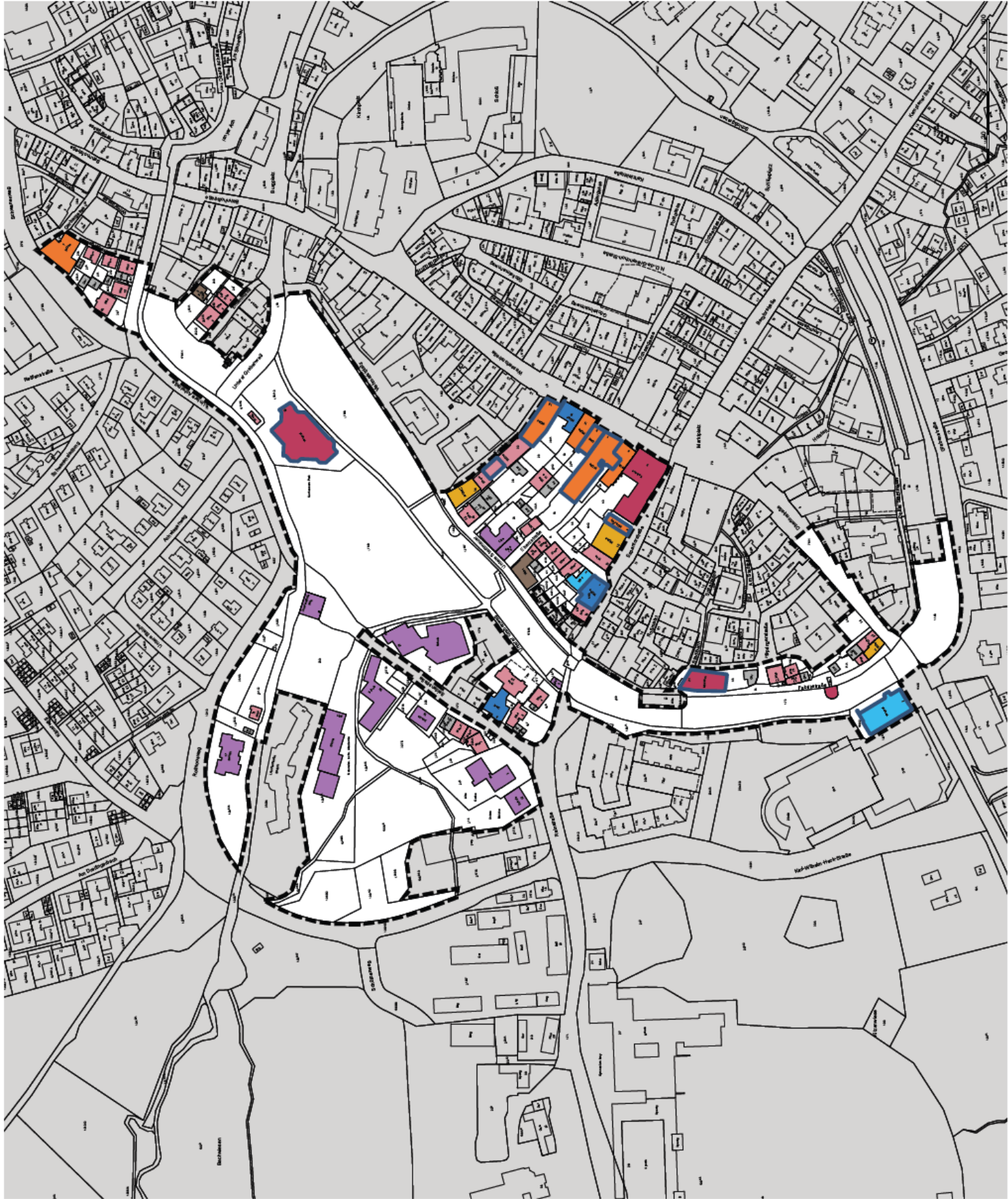
Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtungen	4	4,9
Soziale Einrichtungen (Schulen, KiGa, Begegnungstätten)	11	13,4
Dienstleistung	3	3,7
Einzelhandel	7	8,5
Vergnügungsstätte	2	2,4
Gastronomie, Beherbergung	3	3,7
Handwerk, Gewerbe	2	2,4
Wohnen	34	41,4
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	16	19,5
Gesamt	82	100,0



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
"Westlich des Stadtvals"

Gebäudenutzungen



Erdgeschossnutzungen

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | öffentliche Einrichtung |
|  | soziale Einrichtung |
|  | Dienstleistung |
|  | Einzelhandel |
|  | Vergnügungsstätte |
|  | Gastronomie, Vermietung |
|  | Handwerk, Gewerbe, Betriebe |
|  | Wohnen |
|  | Nebengebäude |
| Leerstände | |
|  | Leerstand, Teilleerstand |

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²



Stuttgart
23.04.2024

Endries / El Bangui / Koud

LB&W Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Hellbronner Straße 28
70191 Stuttgart



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.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	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 Starke Mängel	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 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	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 niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

89

Erhebung Gebäudezustand	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	4	4,5
erkennbare Mängel	31	35,2
starke Mängel	35	38,6
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	12	13,6
Gesamt	82	100,0

Quelle: Darstellung KE

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt den erheblichen Sanierungsbedarf. Bei 13,6 % der vorhandenen Bausubstanz ist der Erhalt bzw. die wirtschaftliche Modernisierung aufgrund schwerwiegender Mängel bereits fraglich. 38,6 % der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet weisen starke bis schwerwiegende Mängel und 35,2 % aller untersuchten Gebäude bereits erkennbare Mängel auf.

Nur knapp 4,5 % der Gebäude sind Neubauten oder entsprechen dem Neubaustandard und weisen keine bis leichte Mängel auf.

Prägend für die Innenstadt von Isny ist der noch vorhandene und verhältnismäßig hohe Anteil an Kulturdenkmälern (19 Stück / 23,1 %) und erhaltenswerter bzw. ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäudeensembles, etc. (8 Stück / 9,8 %).



Gebäudezustand



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²



KE
LBSW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Isny befinden sich neben kommunalen Gebäuden wie dem Rathaus, dem Kurhaus, der Seniorenwohnanlage der „Alten Gerbe“, der „Unteren Bleiche“, den örtlichen Verkehrsflächen und Gewässern, den Parkflächen des Rains, Stadtgrabens und Kurparks sowie der Stadtmauer mit Türmen auch größere Freiflächen im Westen des Untersuchungsgebiets. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin des Wohnmobilstellplatzes an der Unteren Mühle und des Parkplatzes an der Unteren Achstraße.

Der Anteil dieser kommunalen Flächen beläuft sich auf 64,2 %.

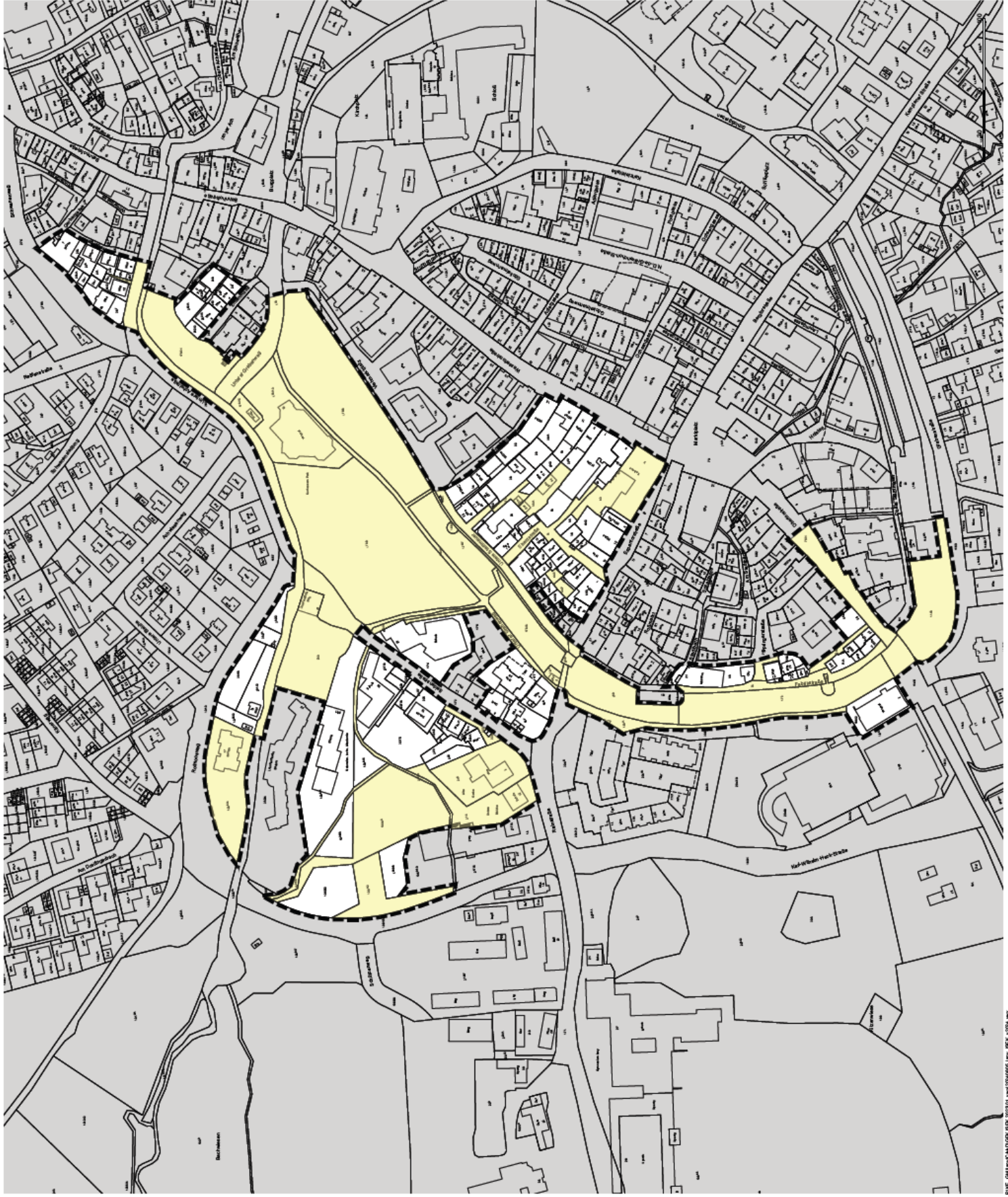
Flächen im Eigentum des Bundes, Landes, Landkreises oder der Kirchen finden sich nicht in dem Untersuchungsgebiet.

Alle weiteren Flächen mit einem Gesamtanteil von 36,8 % sind in privatem Besitz. Die Stadt wird zur Umsetzung der Sanierungsziele und für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierung daher auch auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen sein.



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
"Westlich des Stadtovals"

Eigentumsverhältnisse



Eigentum Stadt



Eigentum Privat



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²



Stuttgart
02.05.2024

Endriani / El-Bangail / Koradi

KE
LBSW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



2.3 Fotodokumentation

Im Folgenden werden Fotos der Bestandsaufnahme gezeigt:

Bestandsgebäude

Abbildung 103: Leerstehendes Privatgebäude Wassertorstr. 15 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 104 :Seitenansicht Wassertorstr. 15, Kornhausgasse



Abbildung 105: Privatgebäude Wassertorstr. 11 und 13



Abbildung 106: Gebäudezeile Wassertorstr. 3 bis 9 (Rathaus ganz links)



Abbildung 107: Seitenansicht des Rathauses von der Espantorstraße



Abbildung 108: Espantorstr. 8 (vorn) und Leerstand Espantostr. 10 (hinten)



Abbildung 109: Privatgebäude Espantorstr. 12 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 110: Seitenansicht Espantorstr. 12



Abbildung 111: Seitenansicht Espantorstr. 12



Abbildung 112: Rückwärtige Ansicht Espantorstr. 12



Abbildung 113: Privatgebäude Eberzstraße 1 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 114: Privatgebäude Eberzstraße 3 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 115: Dringend sanierungsbedürftiges privates Wohngebäude Eberzstraße 16



Abbildung 116: Stadteigenes Schuppengebäude Wassertorstr. 9/1 als städtebaulicher Missstand



Abbildung 117: Privatgebäude Wassertorstr. 11a



Abbildung 118: Rückwärtige Ansicht des Privatgebäudes Kornhausgasse 5



Abbildung 119. Dringend sanierungsbedürftiges Privatgebäude Untere Stadtmauer 19



Abbildung 120: Gebäude des Kindergartens Evangelisches Nikolaikinderhaus Isny



Abbildung 121: Rückwärtige Ansicht der Gebäude des Evangelischen Nikolaikinderhauses



Abbildung 122: Gebäude des Evangelischen Nikolaikinderhauses von der Eberzstraße



Abbildung 123: Privatgebäude Kornhausgasse 7 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 124: Privatgebäude Espantorstr. 18



Abbildung 125: Espantor mit Turm von Nordosten



Abbildung 126: Espantor mit Turm von Südosten



Abbildung 127: Espantor mit Fußgängerdurchgang vom Stadtgraben



Abbildung 128: Privatgebäude Rainstr. 6 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 129: Seitenansicht Privatgebäude Rainstraße 6



Abbildung 130: Privatgebäude Fabrikstr. 12



Abbildung 131: Der Hafendeckelturm



Abbildung 132: Neues Ringtheater (Kino, Fachhandel und Teilleerstand)



Abbildung 133. Neues Ringtheater (Kino) von Osten



Abbildung 134: Privatgebäude Fabrikstr. 2



Abbildung 135: Rückansicht Privatgebäude Fabrikstr. 2 und Obertorstr. 30



Abbildung 136: Städtisches Schuppengebäude Grabenstr. 28



Abbildung 137: Gebäude Seidenstraße 3 "Alte Gerbe" (Jugendcafé)



Abbildung 138: Gebäude Rainstr. 12 "Untere Bleiche" (Volkshochschule)



Abbildung 139: Rückansicht Gebäude Rainstr. 12



Abbildung 140: Privatgebäude Seidenstr. 7 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 141: Privatgebäude Seidenstr. 11 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 142: Privatgebäude Seidenstr. 13 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 143: NTA-Gebäude Seidenstr. 15 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 144: Gebäudekomplex Seidenstr. 35 (Naturwissenschaftlich Technische Akademie) von Süden



Abbildung 145: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) von Südwesten



Abbildung 146: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) von Osten



Abbildung 147: Gebäudekomplexe Seidenstr. 35/1 (NTA) u. 39 (Haus d. Pflege St. Leonhard) von Südwesten



Abbildung 148: Gebäudekomplex Seidenstr. 35 (NTA) von Westen



Abbildung 149: Seidenstr. 35 (NTA) von Norden



Abbildung 150: Gebäude Seidenstr. 24 (NTA)



Abbildung 151: Gebäude Seidenstr. 43 "Untere Mühle" (Haus der Begegnung)



Abbildung 152: Veranstaltungszentrum Unterer Grabenweg 18 "Kurhaus am Park" von Südwesten



Abbildung 153: Kurhaus am Park von Süden



Abbildung 154: Leerstehendes "Café Restaurant am Park" im Kurhaus am Park



Abbildung 155: Kurhaus am Park von Osten



Abbildung 156: Leerstehendes Wohngebäude Unterer Grabenweg 16 "Gärtnerhaus"



Abbildung 157: Dringend Sanierungsbedürftiges Privatgebäude Entenmoos 8



Abbildung 158: Privatgebäude Schwanenweg 23 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 159: Rückansicht Schwanenweg 23



Abbildung 160: Privatgebäude Untere Achstraße 8



Abbildung 161: Privatgebäude Webergasse 3 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 162: Privatgebäude Webergasse 5 mit Sanierungsbedarf



Abbildung 163: Seitenansicht Privatgebäude Gerbergasse 7



Abbildung 164: Gebäudefront Gerbergasse 7



Abbildung 165: Espantorstraße



Abbildung 166: Hauszwischenräume in der Eberzstraße



Abbildung 167: Privatmauer am Platz hinter dem Rathaus



Abbildung 168 :Private Freifläche am Platz hinter dem Rathaus



Abbildung 169. Neuzugestaltende Freifläche hinter dem Rathaus gen Südosten



Abbildung 170: Neuzugestaltende Freifläche hinter dem Rathaus gen Nordosten



Abbildung 171: Neuzugestaltende Eberzstraße



Abbildung 172: Neuzugestaltende Parkierungsfläche bei der Freifläche hinter dem Rathaus



Abbildung 173: Peripher anmutende neuzuordnende Situation im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer



Abbildung 174: Parkierungsfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer



Abbildung 175: Pflegebedürftige Grünfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer



Abbildung 176: Neuzugestaltende Erschließungsfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer



Abbildung 177: Stadtmauer und Speicherturm mit neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"



Abbildung 178: Stadtmauer und Freifläche jenseits der Kornhausgasse



Abbildung 179: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"



Abbildung 180: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"



Abbildung 181: Blick über Stadtmauer und Stadtgraben nach Nordosten



Abbildung 182: Blick am Espantor auf den neuen Kinderfestbrunnen



Abbildung 183: Wasserlauf im „Kino-Park“ südwestlich Espantor



Abbildung 184: Wasserlauf im „Kino-Park“



Abbildung 185: Städtische Grünfläche " Kino-Park"



Abbildung 186: Städtische Grünfläche " Kino-Park"



Abbildung 187: Städtische Grünfläche " Kino-Park"



Abbildung 188 :Städtische Grünfläche "Kino-Park"



Abbildung 189: Städtische Grünfläche " Kino-Park"



Abbildung 190: Neuzugestaltender Bereich der städtischen Grünfläche " Kino-Park" vor dem Neuen Ringtheater



Abbildung 191: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben



Abbildung 192: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben



Abbildung 193: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben



Abbildung 194: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben



Abbildung 195: Vollversiegelte Parkierungsflächen hinter der "Alten Gerbe"

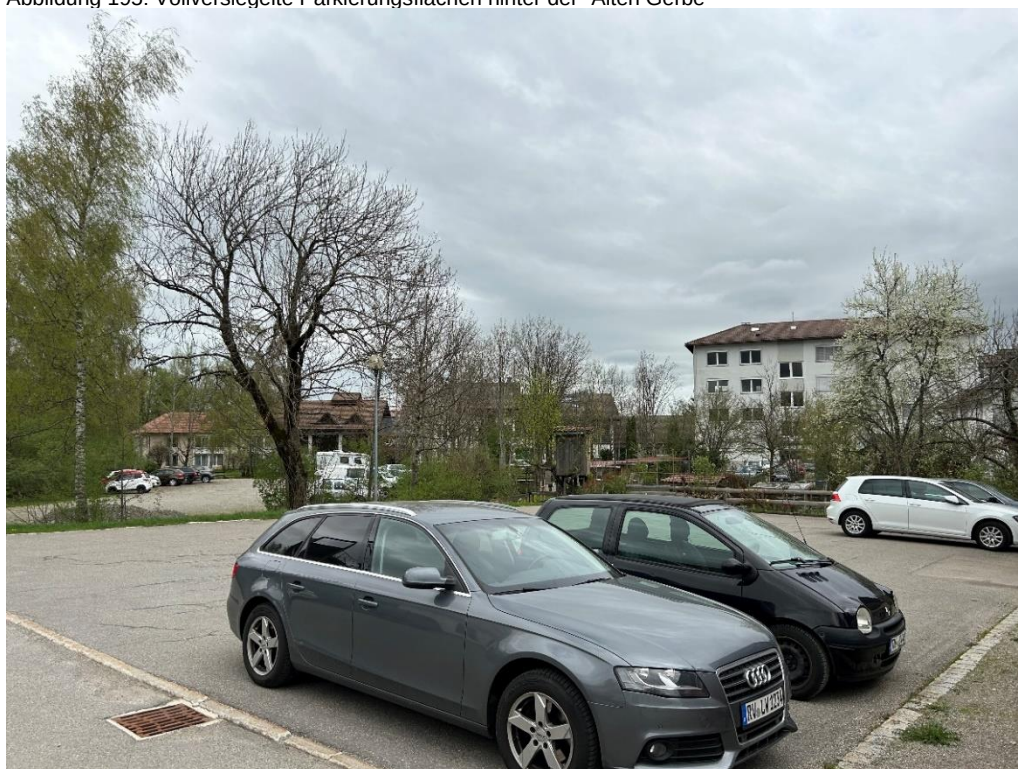


Abbildung 196: Vollversiegelte Freiflächen / Feuerwehr-Hof hinter der „Unteren Bleiche“



Abbildung 197: Gewässerlauf des Stadtbachs



Abbildung 198: Private Kleingartenparzellen



Abbildung 199: Großflächige vollversiegelte Parkierungsanlagen bei der NTA



Abbildung 200: Gewässerlauf des Stadtbachs bei den Gebäuden der NTA



Abbildung 201: Gewässerlauf des Stadtbachs bei den Gebäuden der NTA



Abbildung 202: Augenscheinlicher Brachflächencharakter



Abbildung 203: Untergenutzte Parkplatzflächen



Abbildung 204: Untergenutzte Parkplatzflächen



Abbildung 205: Bachlauf zwischen Parkierungsflächen und NTA



Abbildung 206 : Grünfläche mit Retentionsfunktion und Gestaltungspotenzialen



Abbildung 207: Grünfläche mit Retentionsfunktion und Gestaltungspotenzialen



Abbildung 208: Wegenetz im Parkplatz- und Grünflächenkomplex



Abbildung 209: Eingegengter Gewässerlauf



Abbildung 210: Untergenutzte Fläche mit Gestaltungspotenzialen



Abbildung 211: Gewässerabschnitt mit Rückstau, starker Algenbildung und Geruchsbelastung



Abbildung 212: Seitenansicht NTA-Gebäude



Abbildung 213: Parkplatz (vorn) und Wohnmobilstellplatz (hinten)



Abbildung 214: Eingang zum NTA-Areal



Abbildung 215: Wohnmobilstellplatz



Abbildung 216: Haus der Begegnung "Untere Mühle"



Abbildung 217: Platzgestaltung zwischen Seidenstraße und Kurpark

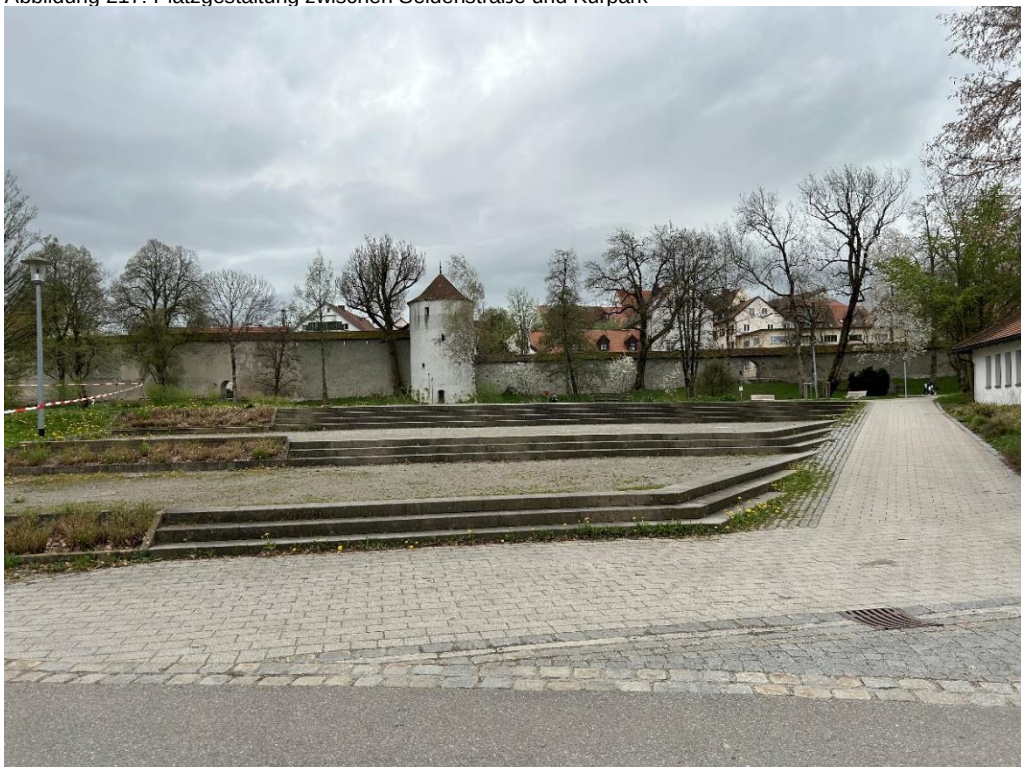


Abbildung 218: Bremenweiher im Kurpark gen Nordosten



Abbildung 219: Bremenweiher im Kurpark gen Süden



Abbildung 220: Fußwege im Kurpark



Abbildung 221: Fußwege im Kurpark



Abbildung 222: Inselweiher gen Süden



Abbildung 223: Inselweiher gen Nordosten



Abbildung 224: Parkplatz an der Unteren Achstraße



Abbildung 225: Gewässer Untere Ach am Unteren Grabenweg



Abbildung 226: Gewässer Untere Ach / Untere Achstraße



Abbildung 227: Webergasse gen Norden



2.4 Städtebauliche Missstände

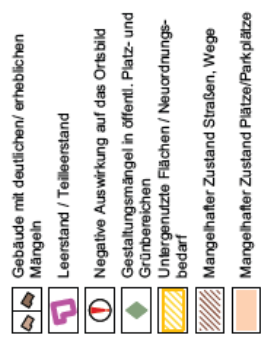
Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet von Isny eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt.

Im Einzelnen sind dies:

- Zum Teil vernachlässigte private Bausubstanz auch in besonders stadtbildprägender Lage an der Wassertorstraße
- stadtbildschädigende Leerstände in Teilen des privaten und öffentlichen Gebäudebestands
- Absehbarer Leerstand der NTA-Gebäude und entsprechender Neuordnungsbedarf
- Sanierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Rathaus, Kurhaus, Alte Gerbe, Untere Bleiche, Wächterhaus)
- Deutliche Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum und Sanierungsbedarf öffentlicher Straßen und Plätze (Eberzstraße, Straße Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße, Rathaus-Parkplatz)
- Neugestaltungsbedarf im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Stadtparks und Ertüchtigungsbedarf der dortigen Ingenieurbauwerke

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
"Westlich des Stadtovals"

Städtebauliche Mängel und Konflikte



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²

Stuttgart
10.04.2024

Endreiss / Konrad

LBSW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

2.5 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung von Isny ist es, die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten und zu modernisieren, absehbare Neuordnungsbereiche als Innenentwicklungspotenziale im Sinne einer flächensparsamen Wohnraumschaffung zu aktivieren sowie die öffentliche und soziale Infrastruktur für eine zukunftsfähige Nutzung zu ertüchtigen.

Kommunale Hauptaufgabe ist neben der notwendigen Sanierung der modernisierungsbedürftigen städtischen Gebäude und dem Management des Neuordnungs- und Innenentwicklungsprozesses im ehemaligen NTA-Areal auch die Neugestaltung der teils maroden Erschließungsflächen und Aufwertung der stadtbildprägenden öffentlichen Grünflächen. Die öffentlichen Sanierungsvorhaben sollen zur nachhaltigen Belebung der Isnyer Innenstadt beitragen und die Identität der Stadt stärken.

Unmittelbar daran geknüpft und notwendig ist auch die Aufwertung der bestehenden privaten Gebäudesubstanz. Im Rahmen des Sanierungsgebiets werden auch Anreize für private Eigentümer geschaffen, ihre Wohn- und Geschäftsgebäude energetisch und mit Blick auf die angestrebte Nutzung zu modernisieren und damit einen Beitrag für eine lebendige und städtebaulich attraktive Innenstadt zu leisten. Ein zentrales Ziel ist in diesem Sinne auch die Schaffung von nachhaltig nutzbarem und barrierefreiem Wohnraum sowie der Erhalt des Einzelhandels in der Altstadt. Hierfür sollen bestehende Leerstände aktiviert, abbruchwürdige Bausubstanz adäquat ersetzt und notwendige Umnutzungen durchgeführt werden.

159

Insgesamt kann die Fortsetzung der städtebaulichen Sanierung der Innenstadt einen wichtigen Beitrag leisten, um eine lebenswerte und lebendige Innenstadt zu bewahren sowie flächensparsame Wohnraumschaffung zu betreiben und zukünftige Außenentwicklungen des Siedlungsraums und damit einhergehenden Flächenverbrauch auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ abgeleitet:

Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung von nachhaltig nutzbarem und barrierefreiem Wohnraum
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen

Schaffung von Wohnraum

- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen (z.B. Umnutzung des NTA-Gebäudes Seidenstr. 35 zugunsten Wohnraum)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung (Wassertorstr. 7 und 9, Seidenstr. 15, 34 und 35/1) insbesondere auch zur flächensparsamen Wohnraumschaffung
- Modernisierung und Sicherstellung des kommunalen Wohngebäudes im Rotmoosweg 17 – auch als Beitrag zur Innenentwicklung
- Intensivierung der Nutzung bestehender Gebäude, z.B. durch Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum

Öffentliche Gebäude

- Sanierung und langfristige Sicherung der Stadthalle (Kurhaus) mit Wiederinbetriebnahme der Gastronomie
- Modernisierung des städtischen Rathauses zur Behebung energetischer Missstände
- Gesamtmodernisierung der denkmalgeschützten städtischen Gebäude „Alte Gerbe“ (Jugendcafé), „Untere Bleiche“ (VHS) und „Wächterhaus“ zur Sicherung der beabsichtigten öffentlichen Nutzung

160

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßen (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße und Obertorstraße)
- Schaffung einer zukunftsfähigen Platzsituation durch Neugestaltung des Parkplatzes hinter dem Rathaus
- Erhalt des Grün- und Fließgewässerraums des Stadtparks und Aufwertung insbesondere im Bereich „Stadtgraben-West“ bis zur Grabenstraße sowie Ertüchtigung der vorhandenen Ingenieurbauwerke
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Lebendige Stadt

- Erhalt des bestehenden Einzelhandels sowie der öffentlichen und sozialen Infrastruktur zur nachhaltigen Belebung der Innenstadt
- Behebung von Leerständen im privaten und öffentlichen Gebäudebestand
- Abbruch und Neubebauung bei nicht mehr erhaltungsfähiger stadtbildschädigender Bausubstanz

Ökologische Maßnahmen

- Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Erhöhung der erbrachten Ökosystemdienstleistungen und Grünraumqualitäten durch Aufwertung des Stadtparks
- Ermöglichung des Anschlusses benachbarter Areale an das Nahwärmenetz und Instandhaltung der bestehenden Nachwärmeversorgung im Gebiet

Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Wichtiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg ist die Schaffung von Wohnraum.

Im Untersuchungsgebiet könnten etwa 143 Wohneinheiten durch den Ersatzneubau und Neubau auf Innenentwicklungsflächen, die Aktivierung von Leerständen, die Modernisierung von Bestandsgebäuden und die Umnutzung geeigneter Gebäude entstehen.

Durch den Abbruch und die anschließende Neubebauung der Grundstücke Wassertorstr. 7 und 9 in Altstadt sowie durch die Neubebauung des ehemaligen NTA-Areals könnten ca. 29 Wohneinheiten geschaffen werden.

Durch die Aktivierung eines leerstehenden Wohngebäudes in der Altstadt könnte eine weitere Wohneinheit entstehen.

161

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnraumschaffung in Isny wird auf der Modernisierung des Gebäudebestands liegen. Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht mittel- und langfristig bei etwa 25 privaten Wohngebäuden ein akuter Modernisierungsbedarf. Hier können ca. 31 Wohneinheiten modernisiert werden.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
"Westlich des Stadtovals"

Übersicht zur Wohnraumschaffung

Angaben zur Wohnraumschaffung

Neubau

Bei Ersatzneubau bzw. Neubau entsprechend eines Dichtewerts von ca. 33 EW/ha

Summe 29 WE

Umnutzung

ca. 2 Umnutzungen im Untersuchungsgebiet

Summe **? WE**

Aktivierung

ca. 1 Aktivierungen im Untersuchungsgebiet
mit $\varnothing$ 1 WE

Summe	1 WE
-------	------

Modernisierung

ca. 25 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet mit $\varnothing$ 1,25 WE

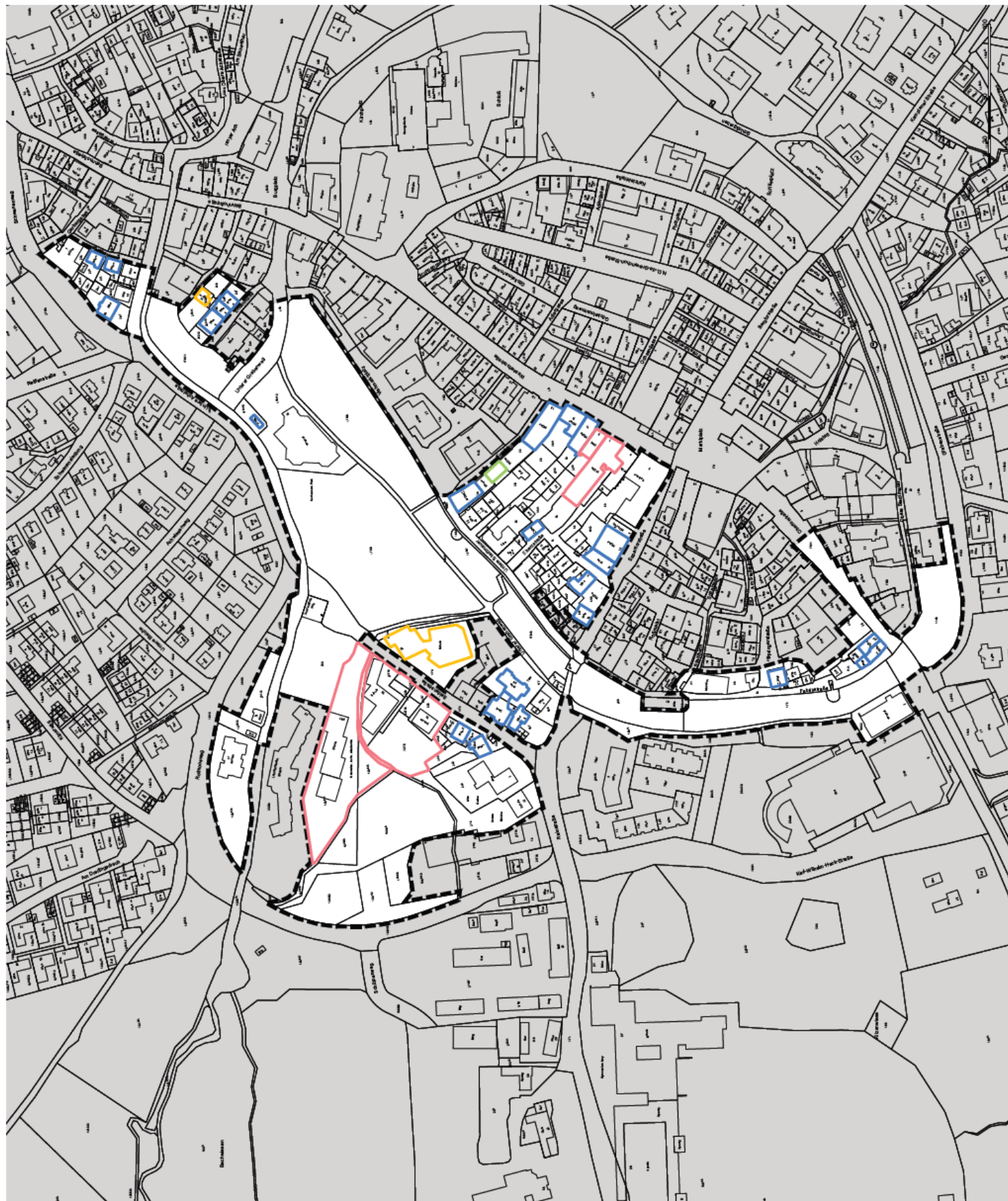
Summe	31 WE
-------	-------

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 86 251 m²

Stuttgart
00.00.2022

5

KE
LBSW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Potenziale Klimaschutz & -anpassung

Während im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) die grundlegende Handlungsnotwendigkeit beschrieben wird, wird im ISEK aufgezeigt, durch welche konkreten Bemühungen im Untersuchungsgebiet ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erreicht werden kann. Im Spannungsfeld einer mehrfachen Innenentwicklung sind die Belange der Nachverdichtung und Wohnraumknappheit, einer zeitgemäßen Mobilität, der grün-blauen Infrastruktur sowie der Gebäudesubstanz untereinander abzuwägen und zu priorisieren, sodass für die Gesamtkommune bzw. das jeweilige Quartier individuelle und angemessene Ziele formuliert werden können.

Die zahlreichen dahingehend wirksamen Interventionsmöglichkeiten und Einzelmaßnahmen in öffentlicher und privater Hand wurden in drei Handlungsebenen zusammengefasst:

- Stadtplanung & Mobilität,
- Freiraum & Erschließung sowie
- Gebäude.

Auf Basis der drei Handlungsfelder werden im Rahmen des ISEK konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung innerhalb des Untersuchungsgebiets vorgeschlagen. Deren Nutzen wird – wenn möglich und sinnvoll – einer Quantifizierung unterzogen.

Stadtplanung & Mobilität

163

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet plant die Stadt Isny die konsequente Innenentwicklung durch Nachverdichtungsmaßnahmen auf einer aktuell baulich untergenutzten Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 13.800 m².

Durch die bereits vor Ort gegebene öffentliche und infrastrukturelle Erschließung der Grundstücke können diese Flächen als Nettobauland gesehen werden. Dementsprechend führt eine Bebauung dieser innerstädtischen Flächen zu einer Einsparung von Nettobauland in Höhe von 1,38 ha bzw. von Neubauland in Höhe von 1,97 ha, bei dem von einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 30% für verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung, quartiersbezogene Grün- und Retentionsflächen, etc. auszugehen ist.

Abgeleitet aus der stadt-/ortsverträglichen Bebauungsdichte bzw. den kommunalen Zielsetzungen für die Potenzialfläche wurde im Kapitel Wohnraumschaffung (siehe Kapitel Abschätzung der Wohnraumpotenziale) ein daraus resultierendes Wohnraumschaffungspotenzial von 29 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt.

Bei einer aktuellen Belegungsdichte von 2,0 Personen pro Wohneinheit (Stand 2023) entspricht das einer Wohnraumoption für 58 Einwohner.

Die Stadt Isny ist bestrebt, die für Klimaschutz und -anpassung unverzichtbare Verkehrswende durch Maßnahmen im öffentlichen Raum aktiv voranzutreiben. Insbesondere der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll einen geringeren Stellenwert einnehmen und der Fußgänger und

Radverkehr gestärkt werden. Hierfür sollen die sanierungsbedürftigen Straßen im Gebiet barrierefrei und fußgängerfreundlich gestaltet werden.

Auch bei der kommunalen Wärmeplanung will die Stadt Isny den bereits eingeschlagenen Weg fortführen. Im Untersuchungsgebiet ist bereits ein nicht unwesentlicher Teil der öffentlichen und privaten Gebäude an ein Nahwärmenetz angeschlossen.

Ebendiese öffentlichen Gebäude können von der Stadt bzw. den Trägern dann in den heißen Sommermonaten zumindest in Teilbereichen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um im Bedarfsfall als Kühlräume und Rückzugsräume aufgesucht werden zu können.

Freiraum & Erschließung

Die Stadt plant die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet. Dazu zählen die Entsiegelung von bislang versiegelten und nicht versicherungsfähigen Flächen, die Erweiterung und Ergänzung vorhandener Grünflächen, die Neupflanzung von Bäumen sowie der maximale Erhalt vorhandener Bäume, die Integration von Straßenbegleitgrün und -pflanzstreifen und die Neuanlage oder Freilegung/Renaturierung von stehenden und fließenden Gewässern sowie die Aufstellung von Trinkbrunnen im öffentlichen Raum.

164

Der positive Effekt einer gestärkten grün-blauen Infrastruktur auf die Kühlung und Verschattung des Stadtraumes, neben der Erhöhung der Biodiversität, sollte in der heißen Jahreszeit noch um temporäre Verschattungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ergänzt werden. So kann die Temperatur der „Hotspots“ im Stadtkern lokal reduziert und insgesamt eine Senkung des Mikroklimas erreicht werden.

Einen städtebaulich ggf. schwierigen, aber aus Klimaschutzgründen wichtigen Beitrag zur Energiewende können große Parkierungsflächen leisten. Gemäß gesetzlichen Vorgaben sind Parkplätze ab 35 Stellplätzen zu überdachen und mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

Im vorliegenden Konzept könnten innerhalb des Untersuchungsgebiets folgende konkrete Maßnahmen umgesetzt werden:

- Flächenentsiegelung und Begrünung Rathausparkplatz, ca. 1.520 m²
- Instandhaltung des bestehenden Biodiversitätspfades entlang des Stadtovals zur Verbesserung der Stadtökologie. Teil davon sind verschiedene Maßnahmen wie die Renaturierung der Uferbereiche, Aufstellen von Fledermauskästen und Dohlen-Nistkästen, Anlegen von Blühflächen, Pflanzung von Wasserpflanzen und Weitere
- Die Renaturierung der innerstädtischen Gewässer beinhaltet das Anlegen von Wasserpflanzen und Ufer-Hochstaudensaum sowie intensiver Erhalt bzw. Pflege des bestehenden Ufersaums
- Durchgrünung von Straßenräumen inkl. Baumpflanzungen (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße)
- Temporäre Verschattungselemente entlang der Obertorstraße.

Gebäude

Großes Potenzial zur Umsetzung der Klimaschutzziele liegt in der Optimierung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde eine Vielzahl von Gebäuden identifiziert, die bauliche Mängel aufweisen und sanierungsbedürftig sind. In der Regel entsprechen diese Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine thermisch optimierte Gebäudehülle sowie eine zeitgemäße Heiz- und ggf. Kühltechnik, die entweder vollständig oder Großteils auf regenerativen Energieträgern basiert. Bei der Modernisierung dieser Gebäude können dann nicht nur die gesetzlichen Anforderungen an den Dämmstandard, die Haustechnik oder die Photovoltaik-Verpflichtung umgesetzt werden, sondern auch grüne Maßnahmen, wie z. B. eine im besten Fall intensive Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung, und Materialoptimierungen, wie z. B. die Reduzierung dunkler und nicht reflektierender Oberflächen, Berücksichtigung finden.

Als Anhaltswert für das Einsparpotenzial von CO₂ durch die energetische Gebäudesanierung können für Wohngebäude 1,4 Tonnen pro (Wohn-)Einheit und Jahr angesetzt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden allein 25 Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung identifiziert, die v.a. unter energetischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig einzustufen sind. Anhand der durchschnittlichen Größe und Nutzung dieser Gebäude ist von ca. 1,25 Wohneinheiten pro Gebäude auszugehen; daraus ergeben sich insgesamt 31 Wohneinheiten für das Untersuchungsgebiet. Dementsprechend beträgt die jährliche CO₂-Einsparmöglichkeit durch die energetische Modernisierung dieser mischgenutzten Gebäude überschlägig 43,4 Tonnen CO₂/a.

Für die energetisch modernisierungsbedürftigen öffentlichen Gebäude wird als erster Anhaltswert *auf Grundlage des Energieausweises/vorliegender Planungen (?)*/Gebäudegröße jeweils 10,0 Tonnen pro Gebäude und Jahr bilanziert. Bei sieben öffentlichen Gebäuden im Untersuchungsgebiet entspricht das einer jährlichen Vermeidung von überschlägig 70 Tonnen CO₂/a.

Dementsprechend könnte durch eine Modernisierung bzw. Optimierung aller im Untersuchungsgebiet gekennzeichneten Gebäude eine jährliche CO₂-Ersparnis von ca. 462 Tonnen erreicht werden.

Selbstverständlich ist in der heutigen Zeit, dass alle im Untersuchungsgebiet geplanten Neubauvorhaben nicht nur flächensparend errichtet werden, sondern auch den gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Klimaschutz und CO₂-Neutralität zu entsprechen haben. Der Kommune ist es vorbehalten, im Zuge der Baugenehmigungsverfahren – und ggf. der sanierungsrechtlichen Zielsetzungen und Zustimmung – höhere Auflagen zu formulieren und umsetzen zu lassen. Hier muss und kann die Kommune wiederum Ihren Beitrag leisten und Privatinvestitionen erleichtern bzw. sinnvoll unterstützen, indem sie kommunale Wärmenetze auf den Weg bringt oder ggf. auch private Wärmenetze und Quartierslösungen unterstützt.

Die im Rahmen der gebietsbezogenen Potenzialanalyse vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden bereits in der vorangegangenen Beschreibung teilweise quantifiziert, die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die erreichbaren Fortschritte:

Tabelle 4: Zusammenfassung Klimaschutz- und Klimaanpassungspotenzial

STADTPLANUNG & MOBILITÄT	
Nachverdichtung-/Innenentwicklungsflächen	13.800 m²
Wohnraumschaffungspotenzial	31 WE
Einsparung Netto-/Bruttobauland	1,38 ha/1,97 ha
FREIRAUM & ERSCHLIESSUNG	
Entsiegelung versiegelter Flächen	1.520 m²
Renaturierung Gewässer	5.310 m²
GEBÄUDE	
Modernisierung Bestandsgebäude	119 Stk.
- Max. jährliches CO ₂ -Einsparpotenzial	462 t/a



Isny Allgäu

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Westlich des Stadttovals"

Potenzielle Klimaschutz & -Anpassung

- Stadtplanung & Mobilität**
- Innenentwicklung/Nachverdichtung/ Städtebauliche Neuordnung
 - Freiraum & Erschließung
 - Entsiegelung Frei-, Erschließungs- und Parkierungsflächen
 - Erhalt Grünstrukturen/Baumbestand
 - Punktuell Grün (Pocket Parks, Mobiles Grün, Begrünung Straßenraum, Haltestellen, etc.)
 - Temporäre Verschattung
 - Biodiversitätspfad
 - Renaturierung Gewässer

- Gebäude & Energie**
- Gebäudemodernisierung/-optimierung (Haustechnik + Gebäudehülle, Begrünungsmaß, nährten Dach/Fassade, Materialwahl)
 - Anschluss an kommunales Wärmenetz



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87.354 m²

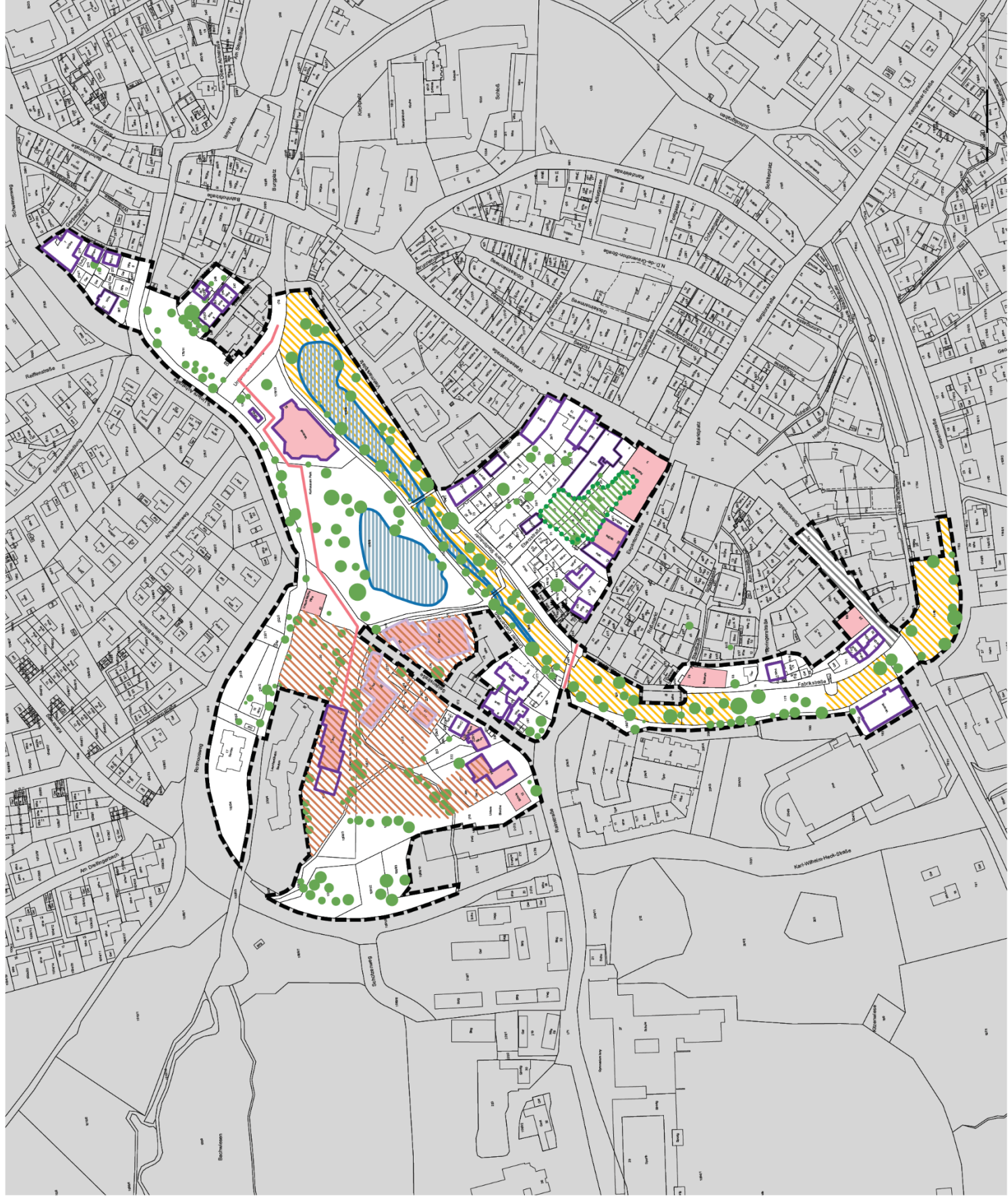
Gutachter: G. Lohmann für Stadtplanung und Landschaftsplanung Bielefeld/Wittenberg
www.gf-berlin.de, A.-Nr.: 2011-9-23306, Stand: 2022

Stuttgart / Ulm
05.05.2024

Ende / Kopf



LBSW Immobilien
Kommunalerwerbungs GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



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 Maßnahmenswerpunkten 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 Fördermittelbedarfs.

Neuordnungskonzept

Gebäude		Verkehr		Freiflächen	
	Gebäudebestand		Verkehrsflächen		Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
	Öffentliche Gebäude		Neugestaltung Plätze		Öffentliche Grünfläche
	Abzubrechende Bebauung		Neugestaltung Verkehrsflächen		Bestehende Begrünung Bäume
	Modernisierung				Neugestaltung Freiflächen
	Geplante Umnutzungen				Neuordnungsbereich

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 87 354 m²



Stuttgart
10.04.2024

Endreus / Kozmál

KE
LBSW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



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 Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) sowie den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) abgeleitet.



Ordnungsmaßnahmen

Grundvererb

Beseitigung baulicher Anlagen

Städtebauliche Neuordnung

Neugestaltung Straßen und Wege

Neugestaltung Freiflächen

Baumaßnahmen

private Erneuerungen

öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 87.354 m²

2.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Isny stellt für das Programmjahr 2025 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich des Stadtovals“ in ein Programm der Städtebauförderung.

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

I. Ausgaben	T €
1. Vorbereitende Untersuchungen	45
2. Weitere Vorbereitung	225
3. Grunderwerb	6.300
4. Ordnungsmaßnahmen	4.011
5. Baumaßnahmen	12.522
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	400
Summe Ausgaben	23.503
II. Einnahmen	6.300
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	17.203
Landesfinanzhilfen 60%	10.322
Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten	6.881

3. Beteiligung der Bürgerschaft

Die Stadt Isny betreibt eine aktive Bürgerinformations- und -beteiligungspolitik, die auch im Rahmen der Erstellung des GEK und ISEK zur Anwendung kam.

Die Erkenntnisse der Entwicklungskonzepte wurden im Rahmen einer Plakatausstellung im Foyer des Rathauses und einer gleichzeitig auf der Gemeindewebseite zur Verfügung gestellten Präsentation mit weiterführenden Informationen vorgestellt. Die Bürger konnten sich hier zu den Hintergründen, Betrachtungshorizonten, durchgeführten Erhebungen sowie zu den gesamtörtlichen und gebietsbezogenen Entwicklungszielen der Gemeinde informieren. Sachbezogene Anregungen, Ideen und Wünsche konnten die Bürger entweder in die im Zuge der Plakatausstellung aufgestellte Feedback-Box einwerfen oder per Email an die Stadtverwaltung und KE übermitteln. Das Informations- und Beteiligungsangebot stand vom 10. Juni bis einschließlich 21. Juni 2024 zur Verfügung.

Insgesamt gingen fünf Rückmeldungen aus der Bürgerschaft ein:

- Ein Bürger freut sich, dass das Rotmoos in seinem jetzigen Umfang als Freifläche erhalten wird
- Ein Bürger bedankt sich für die Berücksichtigung seines Gebäudes im Untersuchungsgebiet, ersucht um Aufnahme zweier weitere Grundstücke in die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, fragt bezüglich eines Anschlusses an das Nahwärmenetz an und bittet um eine Modernisierungsberatung
- Eine Bürgerin mahnt an, die Einheitlichkeit historischer Ensemble und Gestaltungselemente in der Altstadt zu bewahren und bittet darum, über die derzeitige Gestaltungssatzung hinausgehend im Sanierungsgebiet eine gedeckte Farbwahl beim Fassadenanstrich zur Vorschrift zu machen. Sie plädiert darüber hinaus für eine Verwendung von Solardachziegeln anstelle von PV-Anlagen bei anstehenden Dachsanierungen sowie für einen Ausbau des Nahwärmenetzes. Sie bittet um Prüfung, wie Vorgänge im Sinne der ihrer Einschätzung nach der misslungenen Sanierung des Objekts Rossmarkt 2-4 / Ecke Espantor zukünftig vermieden werden können.

Die Rückmeldungen wurden von Stadtverwaltung und KE ausgewertet, einzeln abgewogen und für die Konzepte berücksichtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt die Bürgerschaft auch weiterhin im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Durchführung der Städtebaulichen Sanierung intensiv zu beteiligen.

Quellenverzeichnis

- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan Isny
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Google Maps
- Homepage der Stadt Isny
- Sowie diverse Unterlagen der Stadt Isny, Kataster und Luftbilder

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kinderbetreuungseinrichtungen und Belegungszahlen in Isny (Quelle: Stadt Isny) ..	45
Tabelle 2: Zentrale quantitative Zielsetzungen des energie- und klimapolitischen Leitbilds der Stadt	74
Tabelle 3: PV-Anlagen der FEGL in Isny	75
Tabelle 4: Zusammenfassung Klimaschutz- und Klimaanpassungspotenzial.....	166

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild der Kernstadt von Isny im Allgäu	5
Abbildung 2: Historische Ansicht der Stadt Isny im Jahr 1631 von Leonhard Vorderkunz	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans.....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans	9
Abbildung 5: Bauliche Nutzungen gemäß FNP im gesamten Gebiet der Kommune	12
Abbildung 6: Bauliche Nutzungen gemäß FNP in der Kernstadt Isnys	13
Abbildung 7: Bauliche Nutzungen gemäß FNP in den Ortschaften Neutrauchburg, Kleinhaslach, Ratzenhofen und Grossholzleute.....	14
Abbildung 8: Bauliche Nutzungen gemäß FNP in den Ortschaften Beuren, Rohrdorf, Sommersbach, Menelzhofen, Argen und Bolsternang.....	15
Abbildung 9: Landschaftspanorama mit der Kernstadt Isnys	19
Abbildung 10: Ganz vorne: Kuppe des Raggenhorns, eines Bergs der Adelegg	19
Abbildung 11: Moor des Taufach-Fetzach-Moos	20
Abbildung 12: Urseen im Taufach-Fetzach-Moos	20
Abbildung 13: Wald und Heide im Niedermoorgebiet Bodenmöser	21
Abbildung 14: Der Badsee beim Teilort Beuren	21
Abbildung 15: Der Hengelesweiher.....	22

Abbildung 16: Winterliche Birkenallee im Naherholungsgebiet Schächele	22
Abbildung 17: Die Untere Argen bei Isny	23
Abbildung 18: Der Herbisweiher	23
Abbildung 19: Luftbild der Altstadt von Isny	24
Abbildung 20: Teilort Großholzleute	24
Abbildung 21: Teilort Neutrauchburg	25
Abbildung 22: Teilort Beuren	25
Abbildung 23: Teilort Rohrdorf	26
Abbildung 24: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2021	27
Abbildung 25: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich	27
Abbildung 26: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2021	28
Abbildung 27: Wanderungssaldo 1990 bis 2021	29
Abbildung 28: Fort- und Zuzüge in Isny 2018 bis 2021	29
Abbildung 29: Bevölkerungsvorausrechnung	30
Abbildung 30: Veränderung der Altersstruktur 2018 bis 2040 – absolute Zahlen	32
Abbildung 31: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 – 2021	33
Abbildung 32: Wohnungsbestand im Vergleich	34
Abbildung 33: Baufertigstellungen im Wohnungsbau	34
Abbildung 34: Belegungsdichte	35
Abbildung 35: Wohnbauflächenpotenziale in der Kernstadt Isnys	38
Abbildung 36: Wohnbauflächenpotenziale in den Ortschaften Neutrauchburg, Kleinhaslach, Ratzenhofen und Grossholzleute	39
Abbildung 37: Wohnbauflächenpotenziale in den Ortschaften Beuren, Rohrdorf, Sommersbach, Menelzhofen, Argen und Bolsternang	40
Abbildung 38: Soziale Infrastruktur in der Kernstadt Isnys	42
Abbildung 39: Soziale Infrastruktur in den Ortschaften Neutrauchburg, Kleinhaslach, Ratzenhofen und Grossholzleute	43
Abbildung 40: Soziale Infrastruktur in den Ortschaften Beuren, Rohrdorf, Sommersbach, Menelzhofen, Argen und Bolsternang	44
Abbildung 41: Interimsquartier der Grundschule am Rain in Siloah (Kernstadt)	46
Abbildung 42: Grundschule Neutrauchburg	46
Abbildung 43: Grundschule Beuren	47
Abbildung 44: Grundschule Rohrdorf	47
Abbildung 45: Eduard-Schlegel-Schule (interim)	47
Abbildung 46: Die Verbundschule während des Baus	47
Abbildung 47: Seitenansicht des Neubaus der Verbundschule	47
Abbildung 48: Gymnasium Isny	48
Abbildung 49: Wirtschaftsschule Isny	48
Abbildung 50: Georg-Kerschensteiner-Schule im Bildungszentrum des ev. Stephanuswerks ..	48
Abbildung 51: freikirchliche private Josia-Schule	49
Abbildung 52: Freie Schule Allgäu	49
Abbildung 53: Schülerzahlen im Zeitraum 2000/01 bis 2021/22	49
Abbildung 54: Räumlichkeiten der Stadtbücherei	50

Abbildung 55: PC-Sitzplätze in der Stadtbücherei	50
Abbildung 56: Pflegeheim Haus St. Elisabeth.....	51
Abbildung 57: Betreute Wohnresidenz „Am Schloss“	51
Abbildung 58: Betreutes Wohnen im Haus Strauß.....	51
Abbildung 59: Werdender Erweiterungsbau im Herrenbergpark.....	51
Abbildung 60: Haus St. Leonhard der katholischen Stiftung Liebenau	52
Abbildung 61: Haus Sonnenhalde der evangelischen Heimstiftung.....	52
Abbildung 62: Das Bildungszentrum im Stephanuswerk der evangelischen Heimstiftung	54
Abbildung 63: Isnyer Frühlingmarkt.....	56
Abbildung 64: Isny macht blau.....	56
Abbildung 65: Töpfermarkt in Isny	56
Abbildung 66: Isny macht auf.....	56
Abbildung 67: Die Isnyer Schlossweihnacht	56
Abbildung 68: Opernfestival in Isny.....	58
Abbildung 69: Isnyer Theaterfestival.....	58
Abbildung 70: Kinder- und Heimatfest	58
Abbildung 71: Die Predigerbibliothek	58
Abbildung 72: städtische Galerie im Schloss	59
Abbildung 73: Kunsthalle Isny im Schloss	59
Abbildung 74: Pavillion "Isny Algäu & Otl Aicher"	59
Abbildung 75: Das Kurhaus am Park.....	59
Abbildung 76: Entwicklungen im Tourismus in Isny im Allgäu zwischen 1990 und 2021	60
Abbildung 77: Wehrgang und Turmspitzen Isnys.....	61
Abbildung 78: ehem. Kloster Schloss Isny	61
Abbildung 79: ev. Nikolaikirche	61
Abbildung 80: kath. Kirche St. Georg und Jakobus.....	61
Abbildung 81: Wandern auf der Adelegg	61
Abbildung 82: Radfahren in Isny	61
Abbildung 83: Hasenbergsschanzen Großholzleute.....	61
Abbildung 84: Langlauf in Isny.....	61
Abbildung 85: Einzelhandelslagen nach der Fachkonzeption aus dem Jahr 2011	63
Abbildung 86: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Zeitraum 2000 – 2021.....	64
Abbildung 87: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich	64
Abbildung 88: Pendleraufkommen	65
Abbildung 89: Gewerbeflächenpotenziale in der Kernstadt Isnys	66
Abbildung 90: Gewerbeflächenpotenziale in den Ortschaften Neutrauchburg, Kleinhaslach, Ratzenhofen und Grossholzleute.....	67
Abbildung 91: Gewerbeflächenpotenziale in den Ortschaften Beuren, Rohrdorf, Sommersbach, Menelzhofen, Argen und Bolsternang.....	68
Abbildung 92: regionaler Schienenverkehr rund um Isny.....	69
Abbildung 93: Ausschnitt aus dem regionalen Liniennetzplan des bodo-Verkehrsverbunds	70
Abbildung 94: Haltestellen und Buslinien in der Kernstadt.....	71
Abbildung 95: Parkplätze und Bewirtschaftungszonen in der Kernstadt Isnys.....	72

Abbildung 96: Übersicht der bisherigen Sanierungsgebiete Isnys und des Untersuchungsgebiets „Westlich des Stadtovals“	84
Abbildung 97: Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Westlich des Stadtovals"	86
Abbildung 98: Gebäudenutzungen (Erdgeschoss)	88
Abbildung 99: Gebäudezustand, Denkmalschutz und erhaltenswerte Gebäude	91
Abbildung 100: Eigentumsverhältnisse	93
Abbildung 101: Leerstehendes Privatgebäude Wassertorstr. 15 mit Sanierungsbedarf	94
Abbildung 102 :Seitenansicht Wassertorstr. 15, Kornhausgasse	94
Abbildung 103: Privatgebäude Wassertorstr. 11 und 13.....	95
Abbildung 104: Gebäudezeile Wassertorstr. 3 bis 9 (Rathaus ganz links)	95
Abbildung 105: Seitenansicht des Rathauses von der Espantorstraße	96
Abbildung 106: Espantorstr. 8 (vorn) und Leerstand Espantostr. 10 (hinten)	96
Abbildung 107: Privatgebäude Espantorstr. 12 mit Sanierungsbedarf.....	97
Abbildung 108: Seitenansicht Espantorstr. 12	97
Abbildung 109: Seitenansicht Espantorstr. 12	98
Abbildung 110: Rückwärtige Ansicht Espantorstr. 12	98
Abbildung 111: Privatgebäude Eberzstraße 1 mit Sanierungsbedarf	99
Abbildung 112: Privatgebäude Eberzstraße 3 mit Sanierungsbedarf	99
Abbildung 113: Dringend sanierungsbedürftiges privates Wohngebäude Eberzstraße 16	100
Abbildung 114: Stadteigenes Schuppengebäude Wassertorstr. 9/1 als städtebaulicher Missstand	100
Abbildung 115: Privatgebäude Wassertorstr. 11a	101
Abbildung 116: Rückwärtige Ansicht des Privatgebäudes Kornhausgasse 5	101
Abbildung 117. Dringend sanierungsbedürftiges Privatgebäude Untere Stadtmauer 19	102
Abbildung 118: Gebäude des Kindergartens Evangelisches Nikolaikinderhaus Isnny	102
Abbildung 119: Rückwärtige Ansicht der Gebäude des Evangelischen Nikolaikinderhauses..	103
Abbildung 120: Gebäude des Evangelischen Nikolaikinderhauses von der Eberzstraße	103
Abbildung 121: Privatgebäude Kornhausgasse 7 mit Sanierungsbedarf	104
Abbildung 122: Privatgebäude Espantorstr. 18	104
Abbildung 123: Espantor mit Turm von Nordosten	105
Abbildung 124: Espantor mit Turm von Südosten	105
Abbildung 125: Espantor mit Fußgängerdurchgang vom Stadtgraben	106
Abbildung 126: Privatgebäude Rainstr. 6 mit Sanierungsbedarf	106
Abbildung 127: Seitenansicht Privatgebäude Rainstraße 6	107
Abbildung 128: Privatgebäude Fabrikstr. 12	107
Abbildung 129: Der Hafendeckelturm	108
Abbildung 130: Neues Ringtheater (Kino, Fachhandel und Teilleerstand)	108
Abbildung 131. Neues Ringtheater (Kino) von Osten	109
Abbildung 132: Privatgebäude Fabrikstr. 2	109
Abbildung 133: Rückansicht Privatgebäude Fabrikstr. 2 und Obertorstr. 30	110
Abbildung 134: Städtisches Schuppengebäude Grabenstr. 28	110
Abbildung 135: Gebäude Seidenstraße 3 "Alte Gerbe" (Jugendcafé)	111
Abbildung 136. Gebäude Rainstr. 12 "Untere Bleiche" (Volkshochschule).....	111

Abbildung 137: Rückansicht Gebäude Rainstr. 12.....	112
Abbildung 138: Privatgebäude Seidenstr. 7 mit Sanierungsbedarf.....	112
Abbildung 139: Privatgebäude Seidenstr. 11 mit Sanierungsbedarf.....	113
Abbildung 140: Privatgebäude Seidenstr. 13 mit Sanierungsbedarf.....	113
Abbildung 141: NTA-Gebäude Seidenstr. 15 mit Sanierungsbedarf.....	114
Abbildung 142: Gebäudekomplex Seidenstr. 35 (Naturwissenschaftlich Technische Akademie) von Süden	114
Abbildung 143: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) von Südwesten	115
Abbildung 144: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) von Osten	115
Abbildung 145: Gebäudekomplexe Seidenstr. 35/1 (NTA) u. 39 (Haus d. Pflege St. Leonhard) von Südwesten	116
Abbildung 146: Gebäudekomplex Seidenstr. 35 (NTA) von Westen.....	116
Abbildung 147: Seidenstr. 35 (NTA) von Norden.....	117
Abbildung 148: Gebäude Seidenstr. 24 (NTA).....	117
Abbildung 149: Gebäude Seidenstr. 43 "Untere Mühle" (Haus der Begegnung)	118
Abbildung 150: Veranstaltungszentrum Unterer Grabenweg 18 "Kurhaus am Park" von Südwesten	118
Abbildung 151: Kurhaus am Park von Süden	119
Abbildung 152: Leerstehendes "Café Restaurant am Park" im Kurhaus am Park	119
Abbildung 153: Kurhaus am Park von Osten	120
Abbildung 154: Leerstehendes Wohngebäude Unterer Grabenweg 16 "Gärtnerhaus"	120
Abbildung 155: Dringend Sanierungsbedürftiges Privatgebäude Entenmoos 8.....	121
Abbildung 156: Privatgebäude Schwanenweg 23 mit Sanierungsbedarf.....	121
Abbildung 157: Rückansicht Schwanenweg 23	122
Abbildung 158: Privatgebäude Untere Achstraße 8	122
Abbildung 159: Privatgebäude Webergasse 3 mit Sanierungsbedarf.....	123
Abbildung 160: Privatgebäude Webergasse 5 mit Sanierungsbedarf.....	123
Abbildung 161: Seitenansicht Privatgebäude Gerbergasse 7	124
Abbildung 162: Gebäudefront Gerbergasse 7	124
Abbildung 163: Espantorstraße.....	125
Abbildung 164: Hauszwischenräume in der Eberzstraße	126
Abbildung 165: Privatmauer am Platz hinter dem Rathaus.....	126
Abbildung 166 :Private Freifläche am Platz hinter dem Rathaus	127
Abbildung 167: Neuzugestaltende Freifläche hinter dem Rathaus gen Südosten	127
Abbildung 168: Neuzugestaltende Freifläche hinter dem Rathaus gen Nordosten	128
Abbildung 169: Neuzugestaltende Eberzstraße.....	128
Abbildung 170: Neuzugestaltende Parkierungsfläche bei der Freifläche hinter dem Rathaus ..	129
Abbildung 171: Peripher anmutende neuzuordnende Situation im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer	129
Abbildung 172: Parkierungsfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer	130
Abbildung 173: Pflegebedürftige Grünfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer	130
Abbildung 174: Neuzugestaltende Erschließungsfläche im Seitenarm der Straße Untere Stadtmauer	131

Abbildung 175: Stadtmauer und Speicherturm mit neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"	131
Abbildung 176: Stadtmauer und Freifläche jenseits der Kornhausgasse.....	132
Abbildung 177: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"	132
Abbildung 178: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer"	133
Abbildung 179: Blick über Stadtmauer und Stadtgraben nach Nordosten	133
Abbildung 180: Blick am Espantor auf den neuen Kinderfestbrunnen.....	134
Abbildung 181: Wasserlauf im „Kino-Park“ südwestlich Espantor	134
Abbildung 182: Wasserlauf im „Kino-Park“	135
Abbildung 183: Städtische Grünfläche " Kino-Park"	135
Abbildung 184: Städtische Grünfläche " Kino-Park"	136
Abbildung 185: Städtische Grünfläche " Kino-Park"	136
Abbildung 186 :Städtische Grünfläche "Kino-Park"	137
Abbildung 187: Städtische Grünfläche " Kino-Park"	137
Abbildung 188: Neuzugestaltender Bereich der städtischen Grünfläche " Kino-Park" vor dem Neuen Ringtheater	138
Abbildung 189: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben	138
Abbildung 190: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben	139
Abbildung 191: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben	139
Abbildung 192: Neuzugestaltende Grünfläche im südlichen Stadtgraben	140
Abbildung 193: Vollversiegelte Parkierungsflächen hinter der "Alten Gerbe"	140
Abbildung 194: Vollversiegelte Freiflächen / Feuerwehr-Hof hinter der „Unteren Bleiche“	141
Abbildung 195: Gewässerlauf des Stadtbachs	141
Abbildung 196: Private Kleingartenparzellen	142
Abbildung 197. Großflächige vollversiegelte Parkierungsanlagen bei der NTA.....	142
Abbildung 198: Gewässerlauf des Stadtbachs bei den Gebäuden der NTA.....	143
Abbildung 199: Gewässerlauf des Stadtbachs bei den Gebäuden der NTA.....	143
Abbildung 200: Augenscheinlicher Brachflächencharakter	144
Abbildung 201: Untergenutzte Parkplatzflächen.....	144
Abbildung 202: Untergenutzte Parkplatzflächen.....	145
Abbildung 203: Bachlauf zwischen Parkierungsflächen und NTA	145
Abbildung 204 : Grünfläche mit Retentionsfunktion und Gestaltungspotenzialen.....	146
Abbildung 205: Grünfläche mit Retentionsfunktion und Gestaltungspotenzialen.....	146
Abbildung 206: Wegenetz im Parkplatz- und Grünflächenkomplex	147
Abbildung 207: Eingeengter Gewässerlauf.....	147
Abbildung 208: Untergenutzte Fläche mit Gestaltungspotenzialen	148
Abbildung 209: Gewässerabschnitt mit Rückstau, starker Algenbildung und Geruchsbelastung.....	148
Abbildung 210: Seitenansicht NTA-Gebäude	149
Abbildung 211: Parkplatz (vorn) und Wohnmobilstellplatz (hinten).....	149
Abbildung 212: Eingang zum NTA-Areal	150
Abbildung 213: Wohnmobilstellplatz	150
Abbildung 214: Haus der Begegnung "Untere Mühle"	151
Abbildung 215: Platzgestaltung zwischen Seidenstraße und Kurpark.....	151

Abbildung 216: Bremenweiher im Kurpark gen Nordosten	152
Abbildung 217: Bremenweiher im Kurpark gen Süden	152
Abbildung 218: Fußwege im Kurpark.....	153
Abbildung 219: Fußwege im Kurpark.....	153
Abbildung 220: Inselweiher gen Süden.....	154
Abbildung 221: Inselweiher gen Nordosten	154
Abbildung 222: Parkplatz an der Unteren Achstraße	155
Abbildung 223: Gewässer Untere Ach am Unteren Grabenweg	155
Abbildung 224: Gewässer Untere Ach / Untere Achstraße	156
Abbildung 225: Webergasse gen Norden	156
Abbildung 226: Städtebauliche Mängel und Konflikte	158
Abbildung 227: Schaffung von Wohnraum.....	162
Abbildung 228: Neuordnungskonzept	169
Abbildung 229: Maßnahmenplan	171