



Isny Allgäu

Stadt Isny im Allgäu

Vorbereitende Untersuchungen
„Westlich des Stadtovals“



Vorbereitende Untersuchungen

„Westlich des Stadtovals“

Stadt Isny im Allgäu

Auftraggeber:



Stadt Isny im Allgäu
Bürgermeister Rainer Magenreuter
Wassertorstraße 1-3
88316 Isny im Allgäu
Tel. + 49 7562 984-0

Verfasser:



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

Bearbeitung:
Monika Endras
Tom Falter

Ulm, im Oktober 2025

Vertraulich:

Dieses Dokument enthält vertrauliche Informationen und ist ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt.

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.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen	3
2.	Bestandsaufnahme und -analyse	4
2.1	Grundlagen	4
2.2	Das Untersuchungsgebiet	4
2.3	Gebäudenutzung	7
2.4	Gebäudezustand und Denkmalschutz	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	12
2.6	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	13
3.	Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter	14
3.1	Fragebogenaktion	14
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
5.	Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Westlich des Stadtovals“	42
6.	Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte	43
7.	Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen	59
7.1	Sanierungsziele und Maßnahmen	59
7.2	Neuordnungskonzept	61
7.3	Maßnahmenplan	62
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	64
9.	Sozialplan	66
10.	Art und Wahl des Sanierungsverfahrens	67
11.	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen	71
12.	Abbildungsverzeichnis	72
13.	Tabellenverzeichnis	73
14.	Literatur/Materialien	73
15.	Pläne	74
16.	Fragebögen	75

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Isny im Allgäu liegt im Landkreis Ravensburg und damit in der Region Bodensee-Oberschwaben, ca. 25 Kilometer südöstlich von Ravensburg im württembergischen Allgäu, mittig zwischen den Städten Leutkirch im Allgäu (Norden), Kempten (Osten) und Wangen im Allgäu (Westen) an der südöstlichen Landesgrenze Baden-Württembergs. Zur Stadt gehören neben dem Hauptort Isny auch die Teilorte Beuren, Großholzleute, Neutrauchburg und Rohrdorf sowie zahlreiche Weiler. Sie zählt derzeit 15.107 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.03.2025). Die übrigen Siedlungsflächen liegen verstreut um den Hauptort, zu den größten zählt das Gewerbegebiet im Nordosten der Kernstadt.

Die Gemarkungsfläche beträgt ca. 8.539 ha, davon sind ca. 5.000 ha Landwirtschaftsfläche, ca. 2.500 ha Waldflächen, ca. 800 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche und ca. 50 ha Seen und Gewässer. Der höchste Punkt der Stadt mit 1.118 m ü. NN liegt im Bereich der Adelegg, der tiefste Punkt der Stadt in der Niederung der Argen mit ca. 660 m ü. NN.

Die Altstadt von Isny steht seit 1983 als denkmalgeschütztes Gesamtensemble unter Schutz. Dieses Ensemble umfasst nicht nur einzelne Kulturdenkmale, sondern die gesamte historische Altstadt mit ihren erhaltenswerten Gebäuden, Straßen, Plätzen und Grünflächen. Charakteristisch für die Siedlungsstruktur ist die Altstadt innerhalb des Stadtovals, geprägt von mittelalterlichen Wehranlagen, Türmen und Patrizierhäusern. Hier befinden sich das Rathaus, die Tourist-Information, die Stadtbücherei sowie vielfältige Einzelhandels- und Gastronomieangebote. Um die Altstadt gruppieren sich Wohngebiete, Gewerbeflächen – insbesondere im Nordosten – sowie die Teilorte.

Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23. November 2023 weist der Stadt Isny die Funktion eines Unterzentrums im Mittelbereich Leutkirch zu. Isny liegt an den Landesentwicklungsachsen „Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen im Allgäu – Isny im Allgäu – (Kempten (Allgäu))“ und „Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch im Allgäu – Isny im Allgäu“ in der Raumkategorie Ländlicher Raum.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung „Südliche Altstadt“ im Zeitraum von 2011 bis 2024 erfolgte schwerpunktmäßig die Neuordnung des so genannten „Hofstatt-Areals“ mit Wohnbebauung, Gastronomie und Tiefgarage, die Modernisierung des denkmalgeschützten „Hallgebäudes“, welches von der Stadtbücherei und der Tourist-Information bezogen wurde sowie die Neugestaltung von Straßen und Plätzen (Marktplatz, Bergtorstraße, Obertorstraße 1. BA).

Dennoch sind in naher Zukunft weitere Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung zu bewältigen, insbesondere auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Stadt. Im geplanten Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ sollen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden: Diese umfassen die Modernisierung der historischen Wahrzeichen des Stadtovals „Wassertor“ und „Espantor“ und der „Alten Gerbe“, die notwendige Modernisierung des Rathauses, die Sanierung des Kurhauses und Wiederinbetriebnahme als Stadthalle mit Gastronomie, die Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen und des Rathaus-Parkplatzes, die Modernisierung des Parkhauses am Viehmarkt, die Aufwertung der Grünflächen des Kurparks und am Kino sowie die Aktivierung der Gebäude der im Sommer 2024

eingestellten naturwissenschaftlich-technischen Akademie (NTA) einschließlich der Gestaltung des Außenbereichs.

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 nachnutzbaren Gebäuden und Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung zu begegnen.

Im Jahr 2024 hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) für Isny erstellt. Das GEK dient insbesondere der Herleitung und Begründung des künftigen Sanierungsgebiets „Westlich des Stadtovals“. 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.

Das Gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) baut auf dem GEK auf. Eine Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Ausstellung mit schriftlicher Rückmeldemöglichkeit statt, von welcher einige Bürger Gebrauch gemacht haben.

Auf Basis dieser städtebaulichen Analyse stellte die Stadt Isny im Herbst 2024 einen Antrag auf Aufnahme des Gebiets in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. In Folge wurde die Stadt im Mai 2025, rückwirkend zum 01.01.2025, vom Land Baden-Württemberg in die Städtebauförderung aufgenommen. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 15.06.2025 bewilligte das Land Baden-Württemberg einen Förderrahmen in Höhe von 2.166.667 € im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP). Der Förderrahmen setzt sich dabei zusammen aus 1.300.000 € Finanzhilfen des Landes (60 %) und 866.667 € kommunalem Eigenanteil (40 %).

In seiner Sitzung am 30.06.2025 hat der Stadtrat der Stadt Isny die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Das erstellte ISEK vom 30.08.2024 bildet die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der vorliegende Bericht beinhaltet wichtige Ergänzungen und Aktualisierungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind. Mit der Vorlage dieses Berichts wird die Stadt Isny in die Lage versetzt, die vorgeschlagene Abgrenzung per Satzung förmlich als städtebauliches Erneuerungsgebiet festzulegen und dadurch von Landesfinanzhilfen profitieren zu können.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde mit der Durchführung der VU beauftragt.

1.2 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Stadtratsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Durch die VU sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Missstände vorliegen, die durch eine Sanierung behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes soll anhand der Ergebnisse der VU erfolgen.

Ziel dieser VU ist es, insbesondere durch eine Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Stadtrat als Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsdurchführung dienen:

Dazu zählen:

- ob die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände die Durchführung einer Sanierung erfordern,
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge aussehen,
- ob ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gegeben ist,
- ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§ 141 Abs. 1 BauGB),
- wie die allgemeinen Ziele für eine erfolgreiche Sanierung aussehen müssen,
- mit welchem Kostenaufwand zu rechnen ist und wie die Finanzierung erfolgt,
- ob voraussichtlich mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist und
- wie die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgen soll.

Der vorliegende Bericht beinhaltet die im Zeitraum Juli bis Oktober 2025 erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind und zeigt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel auf, aus denen konkrete Sanierungsziele für das Gebiet „Westlich des Stadtovals“ abgeleitet werden.

2. Bestandsaufnahme und -analyse

2.1 Grundlagen

Die Untersuchungen umfassen die Ermittlung der im Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ vorhandenen räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie nachfolgend die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und der daraus resultierenden Sanierungszielsetzung inklusive Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden auf Grundlage des Baugesetzbuches von den Kommunen vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

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

Funktionsschwächen

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

Das Untersuchungsgebiet weist die typische, historisch geprägte Entwicklung auf. Es handelt sich um ein ländliches Ortszentrum, dass neben dem Wohnen auch Platz für verschiedene andere Nutzungen bietet.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Die Gebietsabgrenzung des geplanten Erneuerungsgebiets resultiert im Wesentlichen aus den sich ergebenden Bedarfsflächen und geplanten Maßnahmen, die im Rahmen des GEK und des aufbauenden ISEK erarbeitet wurden. Dabei wurde die Bürgerschaft beteiligt und alle Rückmeldungen zur Gebietsabgrenzung abgewogen und berücksichtigt.

Über die folgende Abgrenzung wurde am 30. Juni 2025 der Einleitungsbeschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst:

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (KE)



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 87 354 m²

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der VU und der Beteiligung, sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der im Sanierungsgebiet Betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter, wurde erkennbar, dass die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wie folgt angepasst werden muss:

- **Entenmoos 8:** Die Flurstücke 248, 251 und 252/1-/4 wurden aus der Abgrenzung entlassen, da ein privater Bauherr die Gebäude vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets zugunsten einer neuen Wohnbebauung freigelegt hat.
- **Viehmarktplatz:** Das Parkhaus Viehmarktplatz sowie die Treppenaufgänge zur historischen Stadtmauer an entlang der Stadtmauer müssen modernisiert werden und werden daher in die Abgrenzung einbezogen (Flst. 11 teilweise, 29, 178/12, /13).
- **Wassertor:** Das historische Wassertor muss dringend modernisiert werden und wird daher mit dem angrenzenden, erhaltenswerten Gebäude Wassertorstraße 55 in die Abgrenzung einbezogen (Flst. 1/1, 1/3, 4).

Das angepasste Untersuchungsgebiet liegt überwiegend westlich der Stadtkerns von Isny und dessen historischer Stadtbefestigung – dem „Stadtoval“ – und umfasst insgesamt rund 8,9 ha. Begrenzt wird das Gebiet im Süden teilweise durch die historische Stadtmauer, die Espantorstraße und die Grabenstraße, im Norden durch den Rotmoosweg und die Untere Achstraße, im Westen durch den Rotmoosweg, die Seidenstraße und die Fabrikstraße und im Osten durch die Wassertorstraße.

Abbildung 2: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ (KE)



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

2.3 Gebäudenutzung

Die Erhebung der Gebäudenutzung erfolgte als Ortsbegehung im Rahmen der VU im September 2025 durch die KE und wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt. Es wurden insbesondere die Erdgeschossnutzungen aufgenommen.

Insgesamt wurden 82 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht. Prägend für das Untersuchungsgebiet sind insbesondere die vorhandenen Wohngebäude mit insgesamt 34 % des Gebäudebestands sowie zugehörige Nebengebäude (22 %).

Das Untersuchungsgebiet weist zudem eine verhältnismäßig hohe Dichte an öffentlichen (8,8 %) und sozialen (12,1 %) Einrichtungen auf. Zu nennen sind hier das Rathaus, das Wassertor, das Espantor, der Hafendeckelturm, der Speicherturm, das Kurhaus (Stadthalle), das „Gartenhaus“, das ehem. Museum am Mühlturn, 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 Nikolaikinderhaus und die nicht mehr im Hochschulbetrieb befindlichen Gebäude der NTA.

Darüber hinaus sind jeweils einige Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung (5,5 %), Einzelhandel (6,6 %), Vergnügungsstätten (2,2 %), Gastronomie (5,5 %) sowie Handwerk und Gewerbe (1,1 %) vertreten.

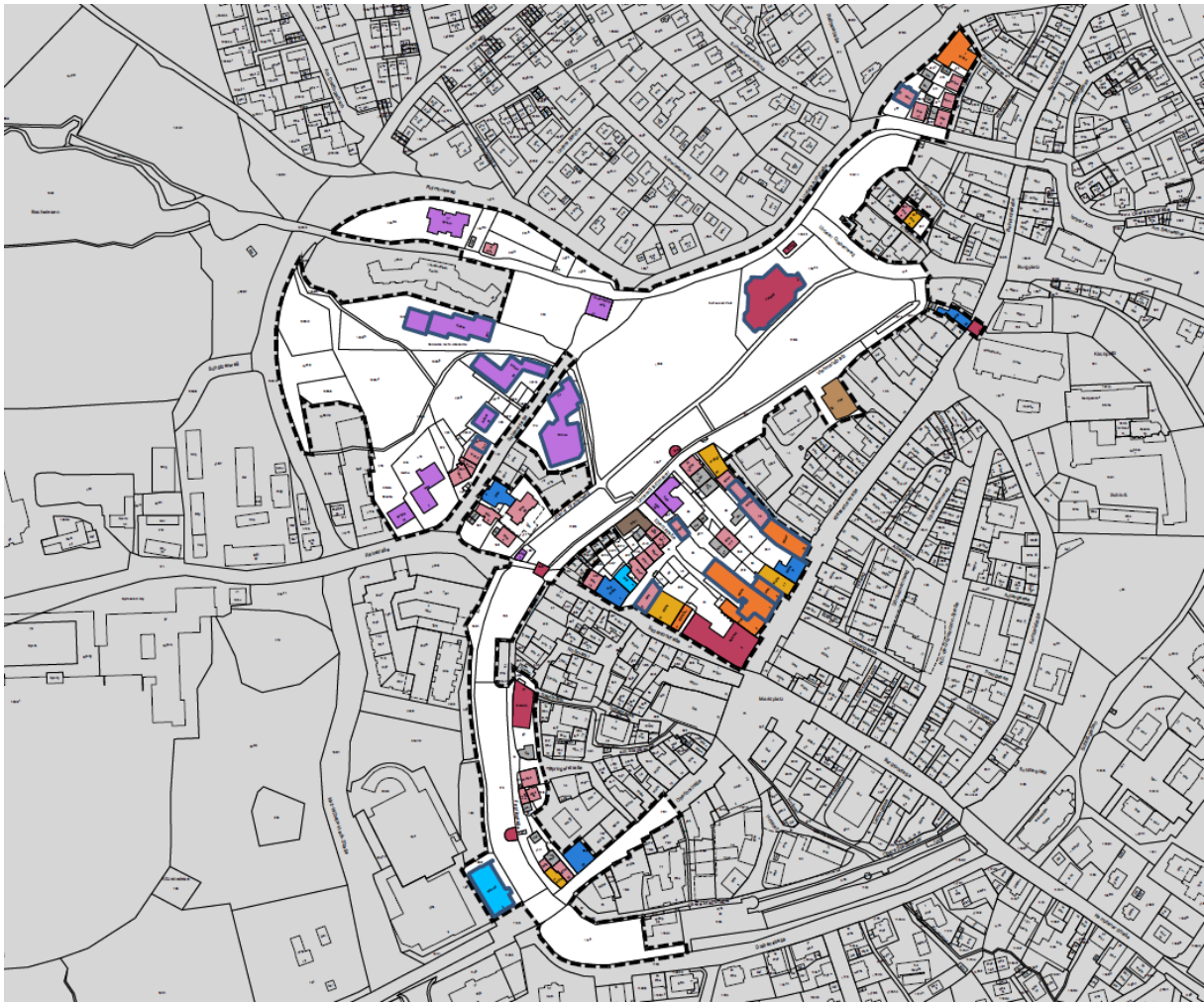
Zum Zeitpunkt der Begehung standen 15 Gebäude erkennbar vollständig oder zum Teil leer bzw. wurden nur zu Abstellzwecken untergenutzt (16,5 %).

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

Tabelle 1: Erhebung Erdgeschossnutzungen der Gebäude (KE)

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtungen	8	8,8
Soziale Einrichtungen (Schulen, KiGas, Begegnungsstätten)	11	12,1
Dienstleistung	5	5,5
Einzelhandel	6	6,6
Vergnügungsstätte	2	2,2
Gastronomie, Beherbergung	5	5,5
Handwerk, Gewerbe	1	1,1
Wohnen	32	35,2
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	21	23,1
Gesamt	91	100,0

Abbildung 3: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet (KE)



Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtung
-  soziale Einrichtung
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Vergnügungsstätte
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Parkhaus
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

2.4 Gebäudezustand und Denkmalschutz

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen im Jahr 2025. 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:

Tabelle 2: Erhaltungsstufen (KE)

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.

Tabelle 3: Erhebung Gebäudezustand (KE)

Erhebung Gebäudezustand	Hauptgebäude	Prozent	Nebengebäude	Prozent
keine/leichte Mängel	4	5,5	1	6,6
erkennbare Mängel	27	37,0	6	40,0
starke Mängel	32	43,8	3	20,0
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	10	13,7	5	33,3
Gesamt	73	100,0	15	100,0

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt den erheblichen Sanierungsbedarf. Bei 13,7 % der vorhandenen Hauptgebäude ist der Erhalt bzw. die wirtschaftliche Modernisierung aufgrund schwerwiegender Mängel bereits fraglich. 43,8 % der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet weisen starke bis schwerwiegende Mängel und 37,0 % aller untersuchten Gebäude bereits erkennbare Mängel auf. Nur 5,5 % der Gebäude wurden jüngst modernisiert 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. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 20 Kulturdenkmale (27,4 %) und 8 (11,0 %) erhaltenswerte bzw. ortsbildprägende Gebäuden bzw. Gebäudeensembles.

Als **Kulturdenkmal** gemäß §§ 2, 12/ 28 (Gebäude) sind im denkmalpflegerischen Werteplan aufgeführt:

- Wassertorstraße 3 (Rathaus), 5, 7, 11, 13, 52 (Wassertor)
- Espantorstraße 10, 12, 18, 23 (Espantor)
- Unterer Grabenweg 16 (Gartenhaus) und 33 (Speicherturm)
- Rainstraße 12 (Untere Bleiche, VHS)
- Fabrikstraße 7 (Hafendeckelturm)
- Obertorstraße 26
- Kornhausgasse 11
- Eberzstraße 1, 16, 18
- Am Stadtbach 21 (ehem. Museum am Mühlturn)

Als **erhaltenswerte historische Gebäude** gelten:

- Entenmoos 4, 6
- Rainstraße 2 (Wächterhaus)
- Seidenstraße 3 (Alte Gerbe)
- Eberzstraße 3 und 11
- Wassertorstraße 9 und 55

Abbildung 4: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (KE)



Haupt-/Nebengebäude

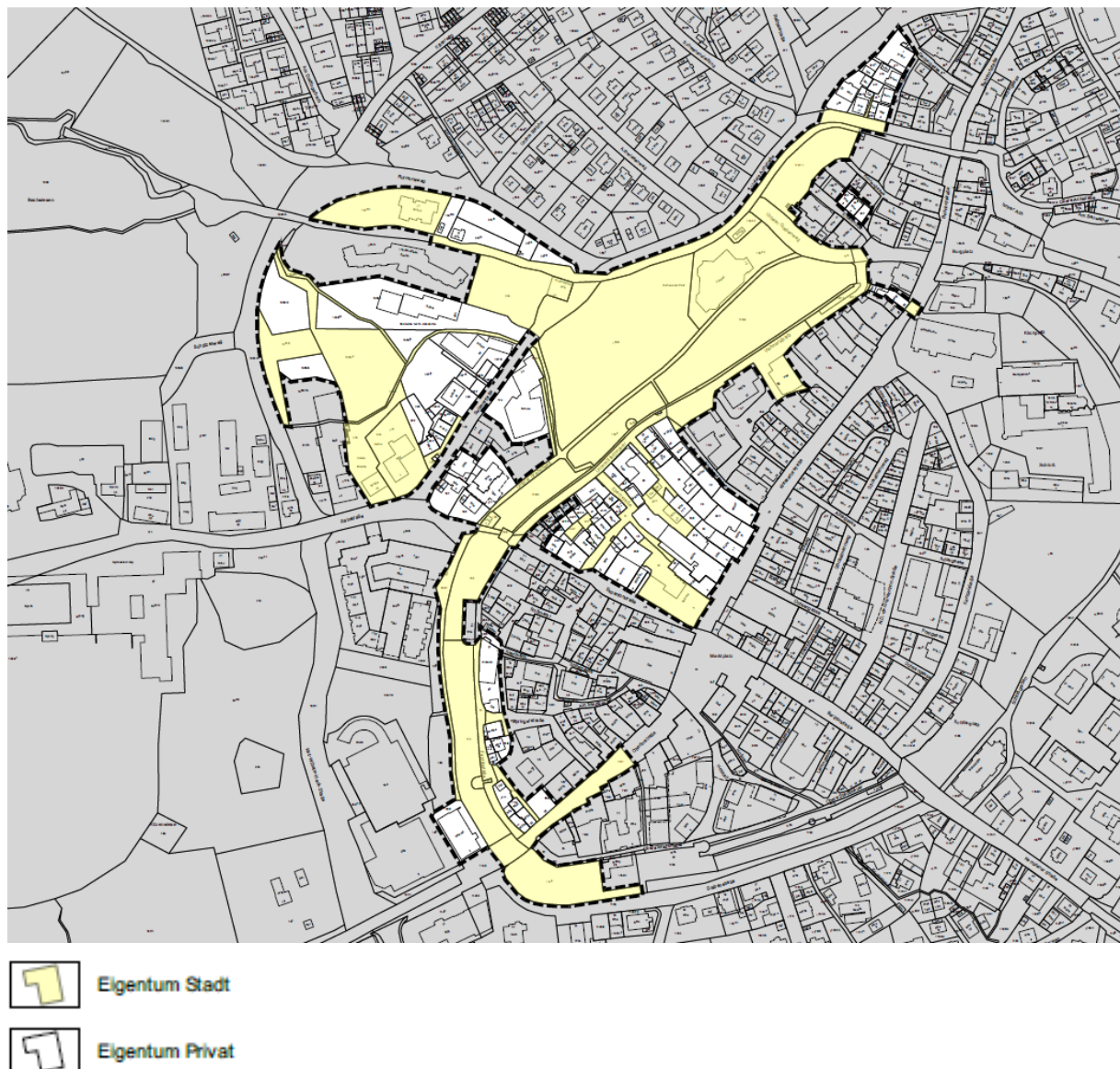
		Keine / leichte Mängel
		Erkennbare Mängel
		Starke Mängel
		Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
		Bau- und Kulturdenkmal
		Stadtbildprägend / Erhaltenswert

2.5 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Isny befinden sich neben kommunalen Gebäuden wie dem Rathaus, dem Kurhaus, dem „Gartenhaus“, der Seniorenwohnanlage, der „Alten Gerbe“, der „Unteren Bleiche“, der „Unteren Mühle“, dem „Wächterhaus“, die Stadtmauer mit den historischen Türmen Espantor, Wassertors, Hafendeckelturm und Speicherturm, den örtlichen Verkehrsflächen und Gewässern, den Parkflächen des Stadtgrabens und Kurparks, sowie größere Freiflächen im Westen des Untersuchungsgebiets. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin des Wohnmobilstellplatzes an der Unteren Mühle, Von Teilen des Rathausparkplatzes und des Parkplatzes an der Unteren Achstraße sowie des Parkhauses am Viehmarkt. Der Anteil dieser kommunalen Flächen beläuft sich auf 65 %.

Flächen im Eigentum des Bundes, Landes, Landkreises oder der Kirchen finden sich in dem Untersuchungsgebiet nicht. Alle weiteren Flächen mit einem Gesamtanteil von 35 % 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.

Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet (KE)



2.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Nach aktuellen Daten der Stadt Isny im Allgäu waren zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen 219 Personen im Untersuchungsgebiet gemeldet. Diese verteilen sich auf rund 115 Haushalte. Durchschnittlich ergibt sich somit eine Belegungsdichte von 1,9 Personen pro Haushalt. Der Landesdurchschnitt (Stand: 2024) liegt bei 2,1 Personen pro Haushalt.

Tabelle 4: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (KE)

	Bis 17 Jahre	18-64 Jahre	Über 64 Jahre	davon mit Migrationshintergrund
Anzahl	27	138	54	81
In Prozent	12 %	63 %	25 %	37 %

Mit 63 % ist die Gruppe der 18-64-Jährigen im Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ am stärksten vertreten und liegt nahezu auf dem Durchschnittswert Baden-Württembergs mit 61 % (nach Daten des statistischen Landesamts für das Jahr 2024). Der Anteil der Personen über 64 Jahren liegt in Isny mit 25 % leicht über dem Landesdurchschnitt von 21 %. 12 % der Bevölkerung sind unter 18 Jahre alt. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt für 2024 (18 %) ist diese Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet unterrepräsentiert. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die demografische Entwicklung auch in Isny in den nächsten Jahren beschleunigt vollziehen wird.

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund liegt bei ca. 37 %.

3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen (Gebäudeeigentümer, Wohnungsmieter und Gewerbetreibenden) im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Juli 2025 insgesamt 67 Anschreiben an die Eigentümer im Untersuchungsgebiet verschickt. Diese Anschreiben führten über einen QR-Code oder einen Link zu einer Onlinebefragung. Die Eigentümer wurden gebeten dieses Anschreiben auch an Ihre Wohnungsmieter weiterzuleiten, wenn sie das Gebäude nicht im Eigenbedarf nutzen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die Erhebungen, die bei den Eigentümern, Mietern und Pächtern getätigt werden, streng vertraulich zu behandeln. Die Mitarbeiter der KE sind zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Daten verpflichtet.

Die in Zusammenhang mit der VU gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

In den Fragebögen der Eigentümer, Wohnungsmieter und Gewerbetreibenden wurden folgende Themen abgefragt:

1. Altersstruktur im Gebiet
2. Eigentumsverhältnisse
3. Flurstücknummer und Baujahr
4. Gebäudenutzung
5. Nutzungsarten
6. Gewerbliche Nutzung (nur Gewerbetreibende)
7. Künftige Ausrichtung des Betriebs (nur Gewerbetreibende)
8. Standort und Betriebsräume (nur Gewerbetreibende)
9. Gebäudezustand
10. Heizungsart
11. Alter der Heizung
12. Stellplätze und PKW
13. Erneuerungsbedarf
14. Mitwirkungsbereitschaft
15. Planung
16. Durchführungszeitraum
17. Kostenaufwand
18. Wohnumfeld
19. Aufenthaltsqualität

Insgesamt konnten 33 Fragebögen von Eigentümern, Wohnungsmietern und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet vollständig ausgewertet werden. Es ergibt sich eine Beteiligungsquote der Eigentümer an der Fragebogenaktion von 49,25 % und kann somit als zufriedenstellend bewertet werden.

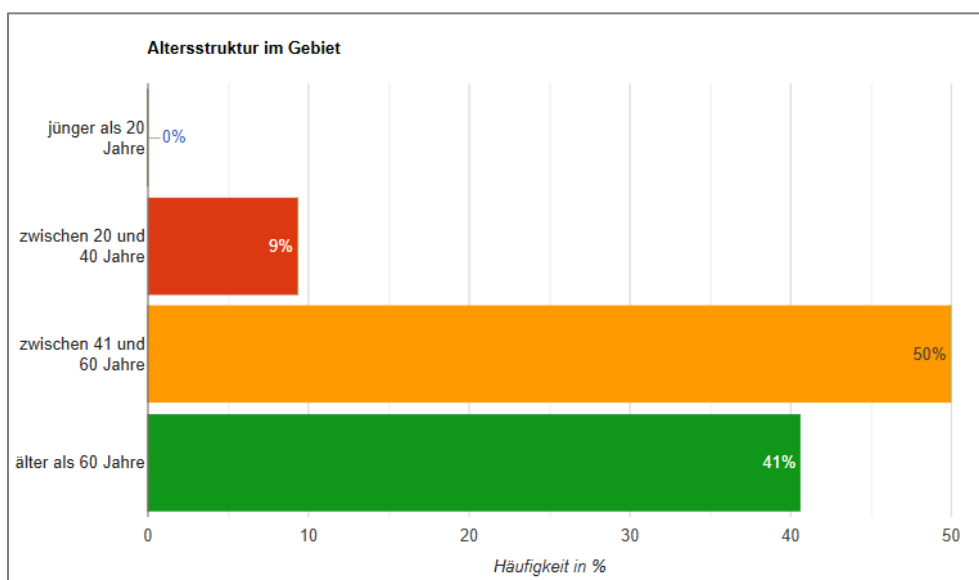
Die Beteiligungsquote der Mieter kann nicht ermittelt werden, da nur einzelne Mieter direkt durch den Eigentümer/Vermieter über die Fragebogenaktion informiert wurden. Dennoch wird die Stadtverwaltung nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets versuchen, sämtliche Betroffene innerhalb des Sanierungsgebiets zu erreichen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen sind im Folgenden repräsentativ dargestellt. Die Veranschaulichung wird mittels Diagrammen erleichtert:

1. Altersstruktur im Gebiet

Es lässt sich feststellen, dass der Großteil der Personen, die an der Umfrage teilnahmen, zwischen 41 und 60 Jahren alt ist (50 %). Ca. 41 % sind älter als 60 Jahre und 9 % zwischen 20 und 40 Jahre alt. Jünger als 20 Jahre ist keiner der Teilnehmenden.

Abbildung 6: Altersstruktur im Gebiet (Lamapoll, KE)



2. Eigentumsverhältnisse

25 von 33 Teilnehmenden gaben an, Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu sein. Weitere sieben sind Teileigentümer oder Eigentümergemeinschaften. Nur ein Befragter gab an Mieter oder Pächter zu sein.

Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse (Lamapoll, KE)



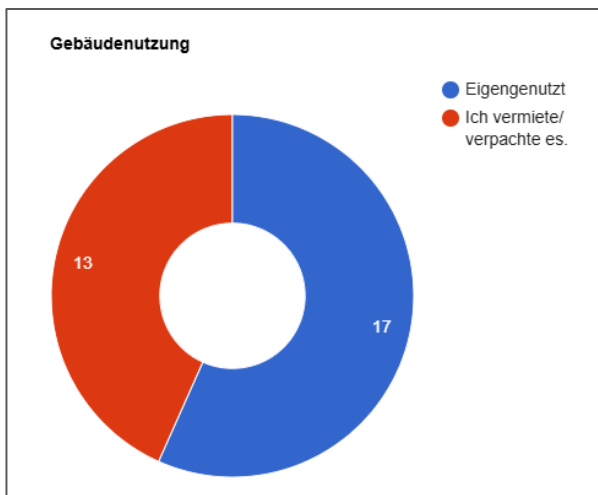
3. Baujahr

Zu zwölf Gebäuden wurde ein Baujahr genannt. Viele Teilnehmer machten hierzu keine Angabe, da das Baujahr oft unbekannt ist.

Tabelle 5: Baujahr (Lamapoll, KE)

Baujahr	Gebäude
1500 - 1700	5
1700 - 1850	3
1850 - 1970	3
1970 - 2000	1
seit 2000	0

4. Gebäudenutzung



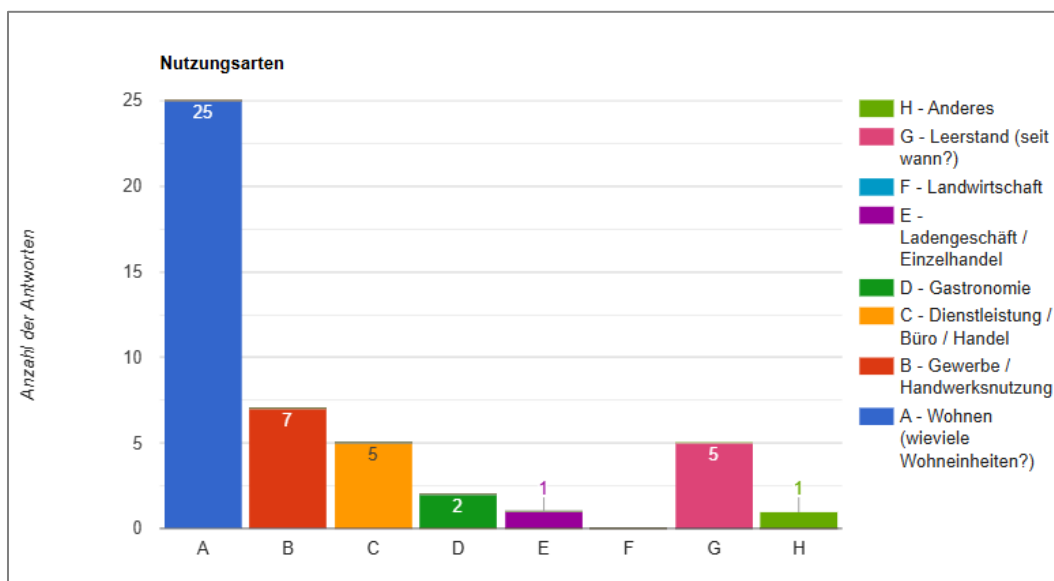
Insgesamt gaben 13 Eigentümer an, dass ihr Gebäude eigengenutzt wird. 17 Eigentümer vermieten oder verpachten ihr Gebäude ganz oder teilweise.

Abbildung 8: Gebäudenutzung (Lamapoll, KE)

5. Nutzungsarten

Mit 25 Angaben werden die Gebäude der Befragten am häufigsten als Wohngebäude genutzt (83 %). Insgesamt 64 Wohneinheiten befinden sich in den Gebäuden von 30 Teilnehmenden. Darauf folgt die Gewerbe-/Handwerksnutzung mit sieben Angaben bzw. 23 %, darunter eine Apotheke und eine Schreinerei, die jedoch zum Jahresbeginn 2025 aufgegeben wurde. Fünf Einheiten werden durch Dienstleistung/Büro/Handel genutzt, darunter eine Rechtsanwaltskanzlei (17 %). In zwei Gebäuden wird eine Gastronomie angeboten (Chinarestaurant, Eiscafé) und in einem Gebäude ein Ladengeschäft/Einzelhandel (Sportgeschäft). Eine Einheit wird als Ferienwohnung vermietet. Fünf Gebäude oder Einheiten sind leerstehend (19 %), davon drei seit 8 - 10 Jahren und zwei seit 2025. Mehrfachnennungen für ein Gebäude waren möglich.

Abbildung 9: Nutzungsarten (Lamapoll, KE)



6. Gewerbliche Nutzung

Bei den gewerblichen Nutzungen wurde erhoben, seit wie vielen Jahren der Betrieb bereits besteht. Neun Teilnehmer machten dazu Angaben, die sich aufteilen lassen in zwei Betriebe zwischen 0 - 5 Jahren, einen Betrieb zwischen 5 - 10 Jahren, zwei Betriebe zwischen 20 - 30 Jahren und drei Betriebe zwischen 50 - 100 Jahren. Ein Betrieb gab an, dass sein Gewerbe bereits seit über 200 Jahren besteht.

Tabelle 6: Gewerbliche Nutzung (Lamapoll, KE)

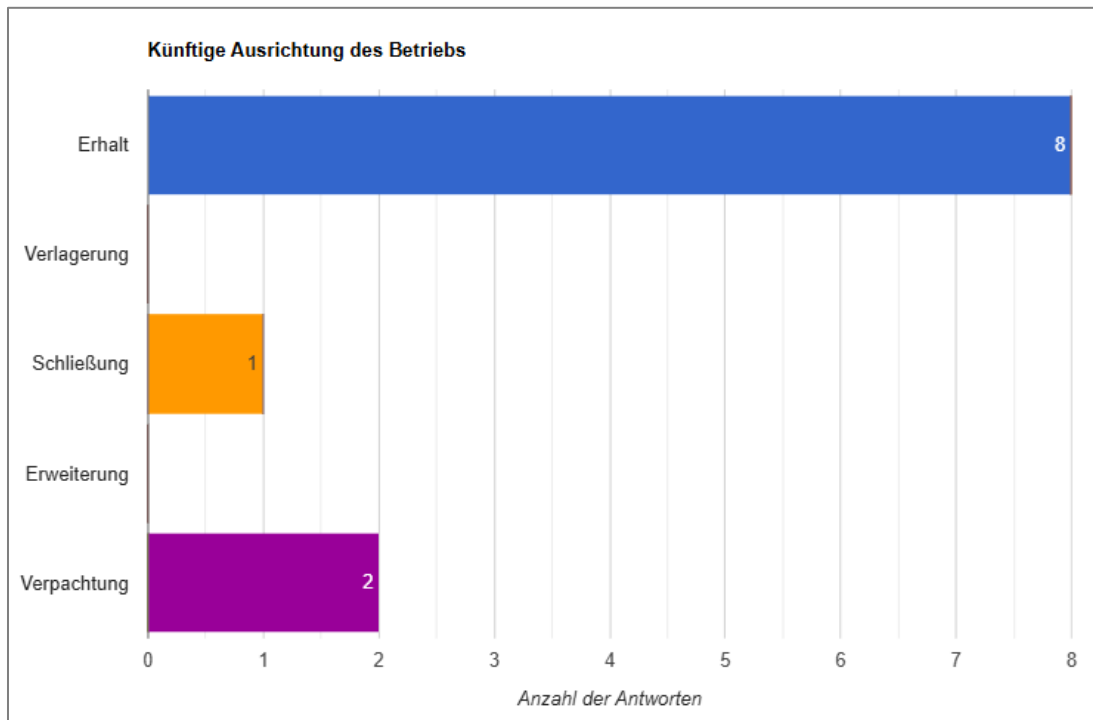
Jahre	Betriebe
0 - 5	2
5 - 10	1
10 - 20	0
20 - 30	2

Jahre	Betriebe
30 - 50	0
50 -100	3
100 - 200	0
> 200	1

7. Künftige Ausrichtung des Betriebs

Um die weitere Entwicklung der Betriebe abschätzen zu können, wurde die künftige Ausrichtung der Betriebe erhoben. Von den elf Teilnehmern beabsichtigen acht, ihren Betrieb bzw. die Verpachtung an einen Betrieb zu erhalten. Lediglich einer der Befragten möchte seinen Betrieb schließen und zwei wollen ihre Betriebe verpachten.

Abbildung 10: Künftige Ausrichtung des Betriebs (Lamapoll, KE)



8. Standort und Betriebsräume

Die Eigentümer bzw. Verpächter der Betriebsräume wurden auch befragt, wie sie den Standort des Betriebs, die Eignung der Betriebsräume und den Zustand der Betriebsräume einschätzen (auf einer Skala von 1 = sehr schlecht bis 5 = sehr gut). Für elf Betriebseinheiten wurde der Standort als durchschnittlich bis sehr gut angegeben. Bei der Eignung der Betriebsräume sind zwei Betriebe der Meinung, dass die Räumlichkeiten nur schlecht oder sogar sehr schlecht für ihren Betrieb geeignet sind; neun der Betriebe sind (sehr) zufrieden mit der Eignung. Der Zustand der Betriebsräume weist bei drei der Betriebe Mängel auf; acht Betriebe haben für einen durchschnittlichen, guten oder sehr guten Zustand gesorgt.

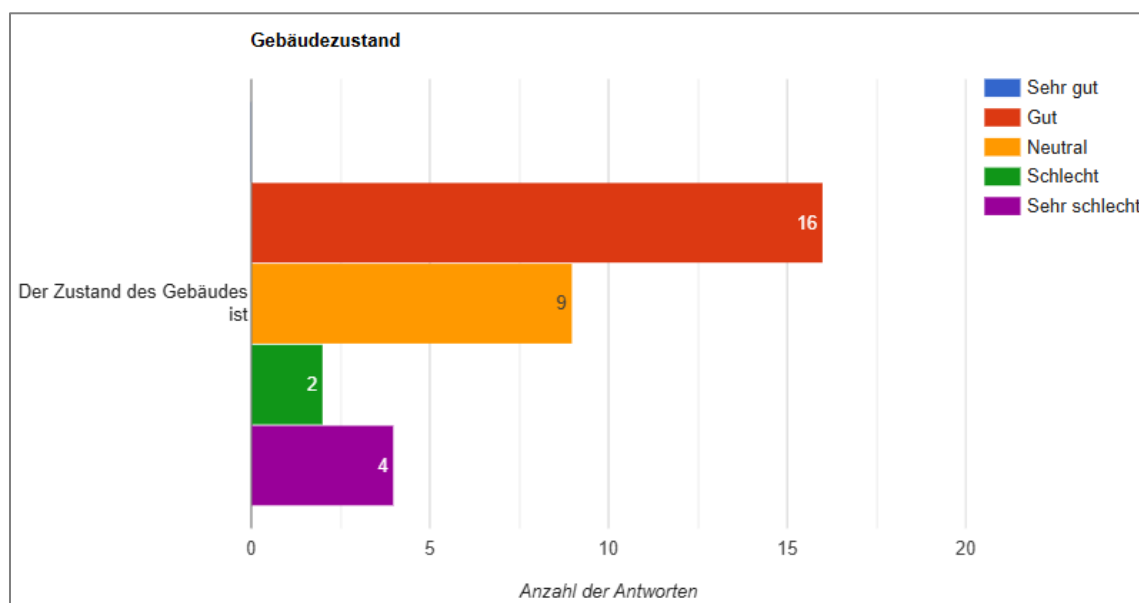
Tabelle 7: Standort und Betriebsräume (Lamapoll, KE)

	1 - sehr schlecht	2	3	4	5 - sehr gut
Standort des Betriebs	-	-	4	3	4
Eignung der Betriebsräume	0	2	-	4	5
Zustand der Betriebsräume	2	1	2	3	3

9. Gebäudezustand

31 Eigentümer gaben Auskunft über die Selbsteinschätzung zum Zustand ihres Gebäudes. Keiner gab dabei den Zustand seines Gebäudes als sehr gut an. Mit 16 Angaben (52 %) ist der überwiegende Anteil der Gebäude nach Einschätzung der Befragten in einem guten Zustand. Weitere neun (29 %) geben den Zustand Ihres Gebäudes noch als neutral an. Zwei Befragte (6 %) gaben den Gebäudezustand als schlecht und vier (13 %) sogar als sehr schlecht an. Zu beachten ist hierbei, dass Eigentümer dazu tendieren, insbesondere selbstgenutzte Gebäude subjektiv besser zu bewerten als nach einer objektiven Inaugenscheinnahme von außen. Zudem kann der endgültige Zustand der Gebäude erst bei abschließender Begehung des Inneren der Gebäude eingeschätzt werden.

Abbildung 11: Gebäudezustand (Lamapoll, KE)

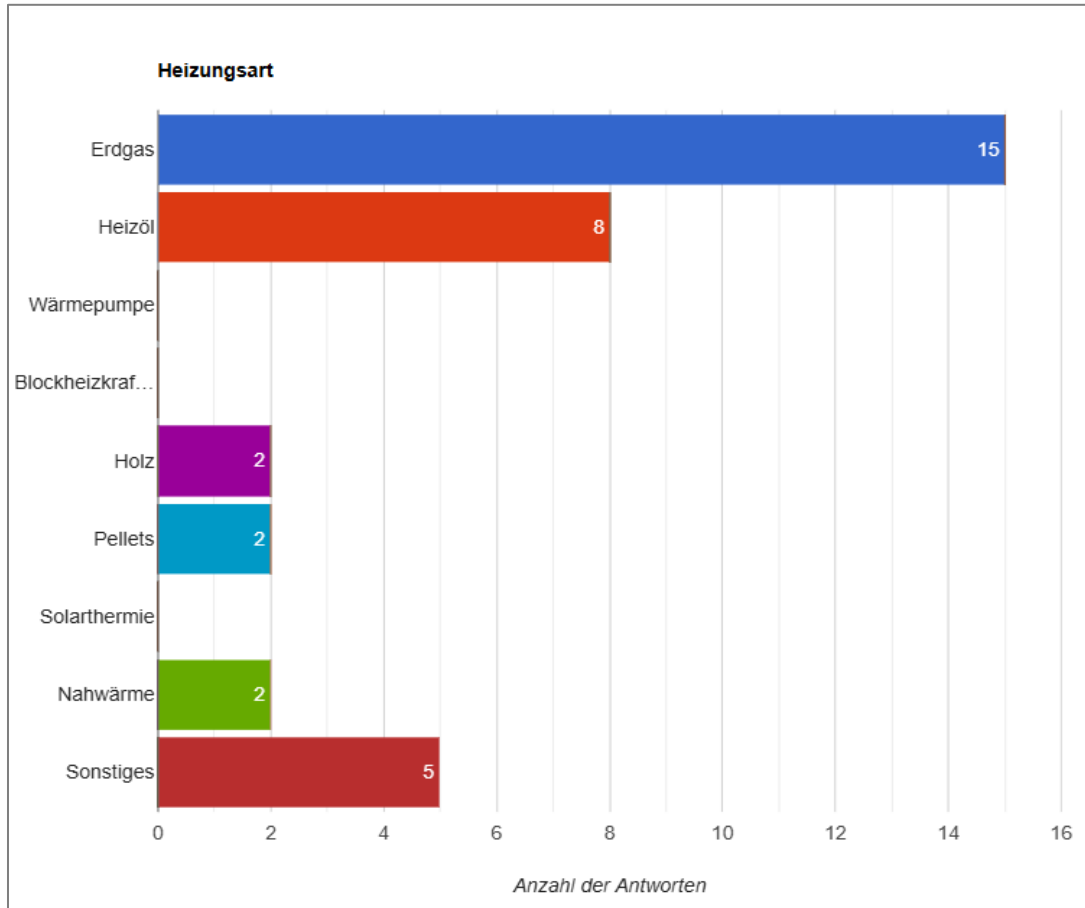


10. Heizungsart

Von Bedeutung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ist die Information, mit welchen Energieträgern die Gebäude beheizt werden. Dies stellt insbesondere für den Schwerpunkt „Klimaschutz und Klimaanpassung“ des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderung einen wichtigen Ansatzpunkt für weitere Maßnahmen dar. Mehrfachnennungen (bspw. bei Ergänzung einer Gasheizung durch einen Holzofen) waren möglich.

Die Ergebnisse zeigen, dass von 31 Teilnehmern ein großer Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet trotz der finanziellen und klimawandelbezogenen Implikationen noch mit Erdgas (15 / 48 %) oder Heizöl (8 / 26 %) beheizt wird. Vier Eigentümer (12 %) gaben zudem an, den Rohstoff Holz bzw. Pellets als Energieträger zur Wärmeerzeugung zu verwenden, der je nach Veredelungsgrad, Verfeuerungsart und Wärmeverteilung im Haus mit Blick auf den ökologischen Fußabdruck und die Zeitmäßigkeit der Heizungsform deutlich unterschiedlich bewertet werden muss. An das Nahwärmenetz sind zwei Teilnehmer (6 %) angeschlossen. Fünf Eigentümer (16 %) nutzen sonstige Heizungsformen. Keines der Gebäude wird mit den zukunftsfähigen Heizungsformen der Wärmepumpe und Solarthermie oder durch ein Blockheizkraftwerk beheizt.

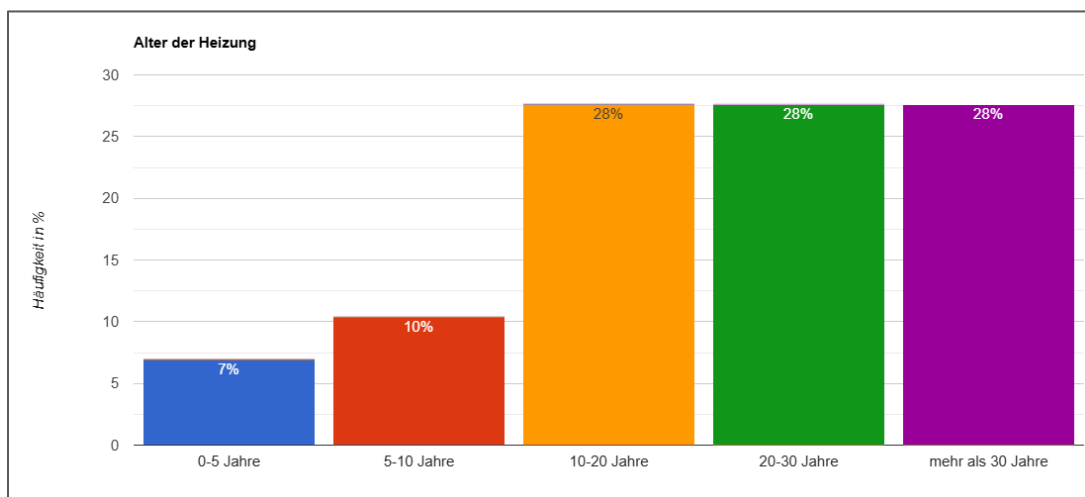
Abbildung 12: Heizungsart (Lamapoll, KE)



11. Alter der Heizung

Um abzuschätzen, wie viele Eigentümer potenziell Interesse an einer neuen Heizung und damit an zukunftsfähigen Heizungsformen hätten, wurde das Alter der Heizungen erhoben. Von 29 Teilnehmern gaben 56 % (16) an, dass ihre Heizung über 20 Jahre alt ist. Weitere 28 % (8) liegen im Bereich 10–20 Jahre und nur 17 % (5) Eigentümer haben ihre Heizung in den letzten zehn Jahren in Betrieb genommen.

Abbildung 13: Alter der Heizung (Lamapoll, KE)



12. Stellplätze und PKW

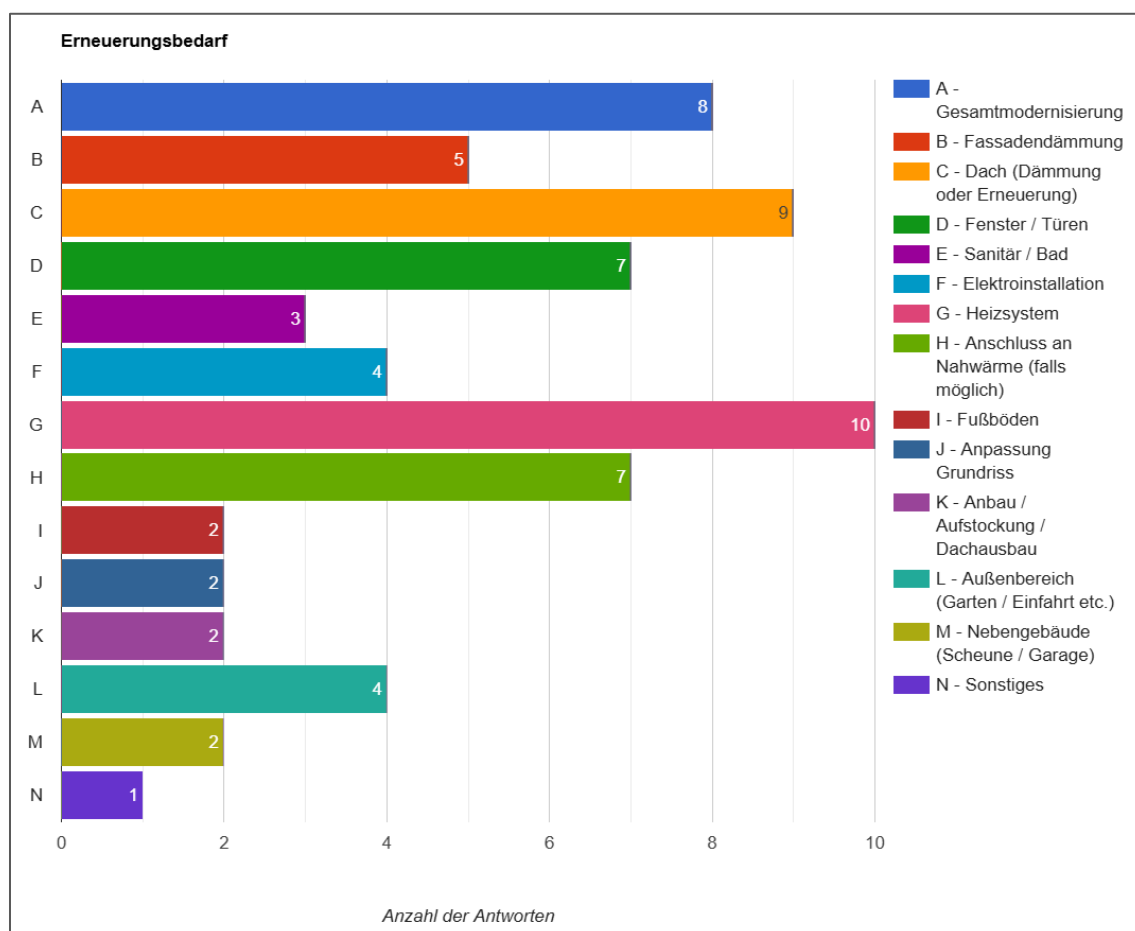
Zur Abschätzung der Stellplatzsituation der Gebäude wurde die Anzahl der Stellplätze, die zum Gebäude gehören abgefragt. Von 27 Teilnehmern antworteten acht, dass deren Gebäude über keine eigenen Stellplätze verfügt. Zu weiteren acht Gebäuden gehören jeweils ein oder zwei Stellplätze. Sieben Gebäude haben mindestens acht bzw. maximal 14 Stellplätze.

Weiter wurde gefragt, wie viele PKW die Bewohner des Gebäudes nutzen. Von 25 Teilnehmern geben zehn zwischen 1 - 2 PKW an. Fünf Eigentümer nennen 3 - 5 genutzte PKW je Gebäude. Vier Eigentümer geben 8 - 12 PKW je Gebäude an. Drei Gebäude kommen ohne PKW aus.

13. Erneuerungsbedarf

21 Befragte gaben Auskunft darüber, wo sie Erneuerungsbedarf an ihrem Gebäude sehen. Mit zehn Angaben hält fast die Hälfte das Heizungssystem ihres Gebäudes für erneuerungswürdig. Häufig genannt wurden außerdem das Dach (9), die Fenster (7) und der Anschluss an das Nahwärmenetz (7). Auch die Fassadendämmung (5), Erneuerung der Elektroinstallationen (4) und des Außenbereichs/Gartens (4), wie auch der Sanitäranlagen/Bad (3) wurden oft genannt. Vereinzelt (je 2) sollten auch Fußböden erneuert, der Grundriss angepasst, ein Anbau/Aufstockung/Dachausbau erfolgen oder Nebengebäude/Garagen modernisiert werden. Ganze acht Befragte halten eine Gesamtmodernisierung ihres Gebäudes für nötig. Mehrfachnennungen waren möglich.

Abbildung 14: Erneuerungsbedarf (Lamapoll, KE)



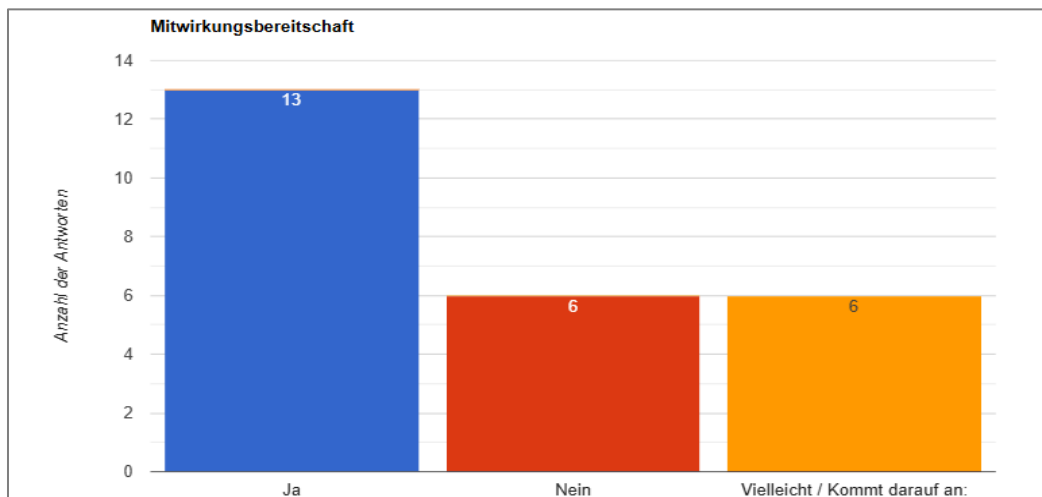
Auch diese Erhebung bestätigt den erwarteten Sanierungstau im Gebiet. Insbesondere energetische Maßnahmen wie die Erneuerung des Heizsystems, den möglichen Anschluss an ein Nahwärmenetz und die Dämmung oder Erneuerung des Dachs stehen für die Eigentümer dabei im Vordergrund.

14. Mitwirkungsbereitschaft

Bezugnehmend auf den Gebäudezustand wurden die Eigentümer gebeten, ihre Angaben zu differenzieren und mitzuteilen, ob sie ggf. unter dem Einsatz von Fördermitteln aktiv an der städtebaulichen Erneuerung in Isny im Allgäu mitwirken und ihr Gebäude bzw. ihre Wohnung modernisieren möchten.

13 Eigentümer wünschen sich zum heutigen Zeitpunkt einen unverbindlichen Beratungstermin zur Modernisierung ihres Gebäudes im Rahmen der Städtebauförderung; weitere sechs sind sich noch unschlüssig oder es bestehen Abhängigkeiten, wie etwa die Eigentümerverhältnisse, Nahwärmeanchlussmöglichkeit, Finanzierbarkeit oder Verkaufsabsichten.

Abbildung 15: Mitwirkungsbereitschaft (Lamapoll, KE)



15. Planung

Falls Eigentümer etwas anderes mit ihrem Gebäude planen, konnten sie hier Angaben dazu machen. Mehrfachnennungen waren möglich.

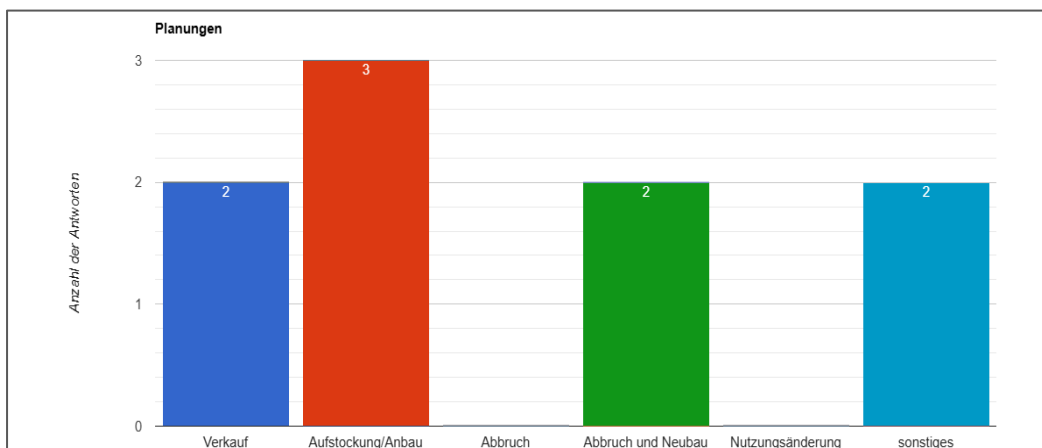


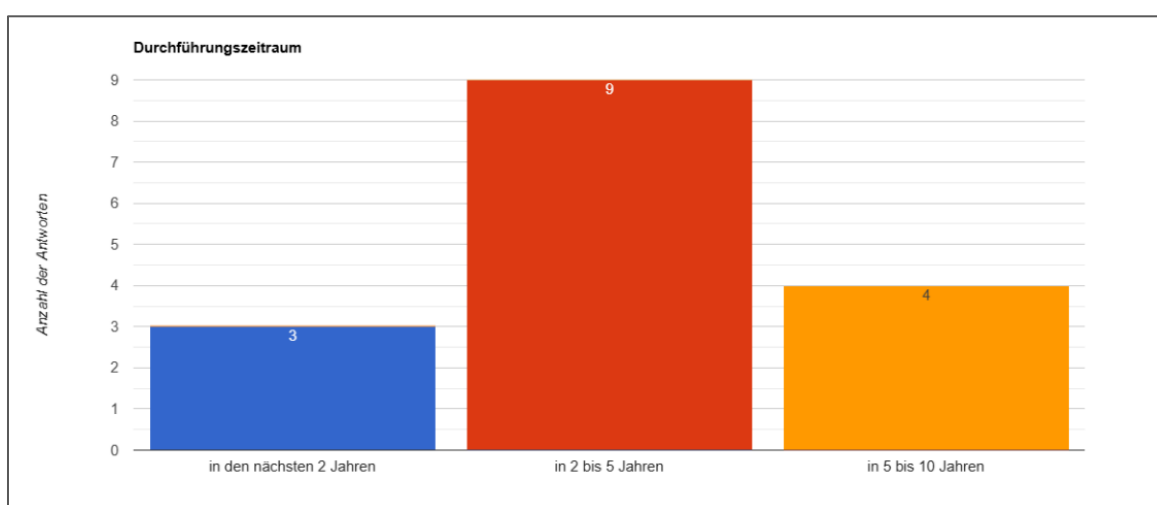
Abbildung 16: Planung (Lamapoll, KE)

Von sieben Teilnehmern beabsichtigen zwei, ihr Gebäude zu verkaufen, und zwei einen Abbruch mit Neubau. Für drei Gebäude ist eine Aufstockung/Anbau geplant. Zwei gaben an, etwas anderes vorzuhaben.

16. Durchführungszeitraum

Zur Abschätzung, wann die Eigentümer ihre Maßnahmen beginnen wollen, wurde in drei Zeitkategorien erhoben. Bereits drei Eigentümer wollen in den nächsten zwei Jahren mit ihren geplanten Maßnahmen beginnen. Der Großteil mit neun Eigentümern plant, in 2 - 5 Jahren Maßnahmen umzusetzen. Vier Eigentümer gaben an, erst in 5 - 10 Jahren beginnen zu wollen.

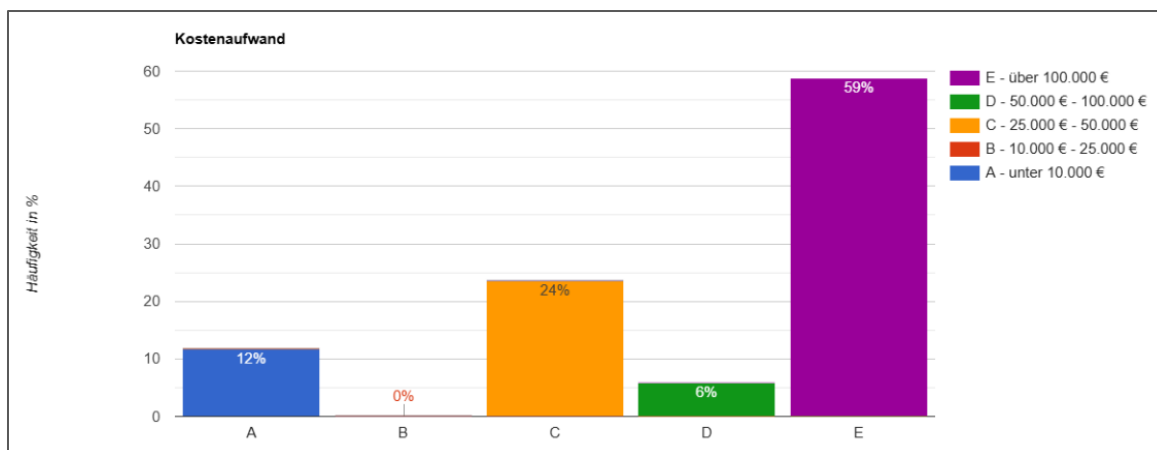
Abbildung 17: Durchführungszeitraum (Lamapoll, KE)



17. Kostenaufwand

Auch den Kostenaufwand für die geplanten Maßnahmen sollten die Eigentümer schätzen. Dabei gaben zehn Teilnehmende (59 %) geschätzte Kosten von über 100.000 € an. Weitere vier (24 %) schätzen ihre Kosten auf 25.000 € bis 50.000 € und zwei (12 %) auf unter 10.000 €.

Abbildung 18: Kostenaufwand (Lamapoll, KE)



18. Wohnumfeld

Mit 73 % Zustimmung leben 16 von 22 Teilnehmern sehr gerne in ihrem Wohnumfeld. 18 % stimmen eher zu und nur 9 % sind neutral. Damit ist keiner der 22 Befragten mit seinem Wohnumfeld unzufrieden. Es lässt sich feststellen, dass die Stadt Isny im Allgäu als Wohnort überwiegend positiv wahrgenommen wird. Insbesondere für die zukünftige Entwicklung und auch den zukünftigen Wohnungsbedarf ist dies von Bedeutung. Grundsätzlich lässt sich daraus schließen, dass Isny bei einer erfolgreichen städtebaulichen Erneuerung auch in Zukunft als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv sein wird.

Tabelle 8: Wohnumfeld (Lamapoll, KE)

Zustimmung	Stimme voll zu	Stimme eher zu	Neutral	Stimme eher nicht zu	Stimme nicht zu
Wohnen Sie gerne im Gebiet?	73%	18%	9%	-	-

19. Aufenthaltsqualität

Insgesamt 15 Befragte machten Angaben zu ihren Lieblingsorten im Gebiet und zu Orten, die ihrer Meinung nach aufgewertet werden könnten.

Abbildung 19: Lieblingsorte (Lamapoll, KE)

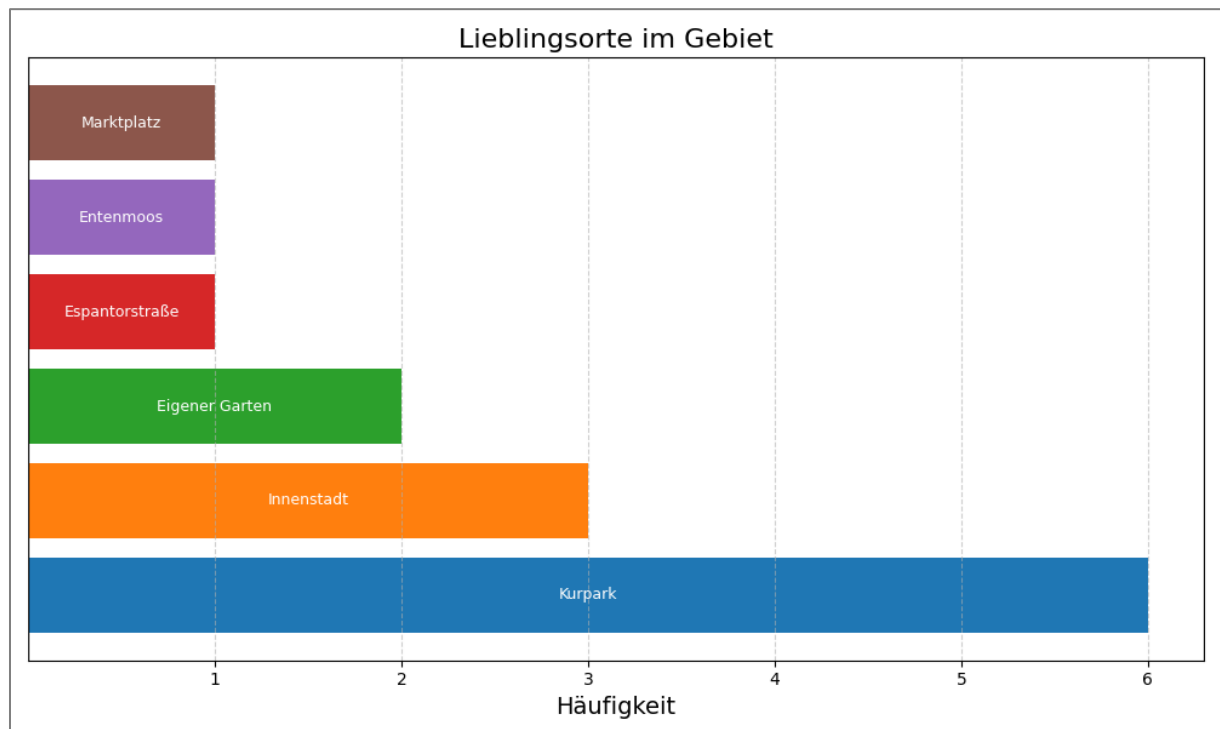
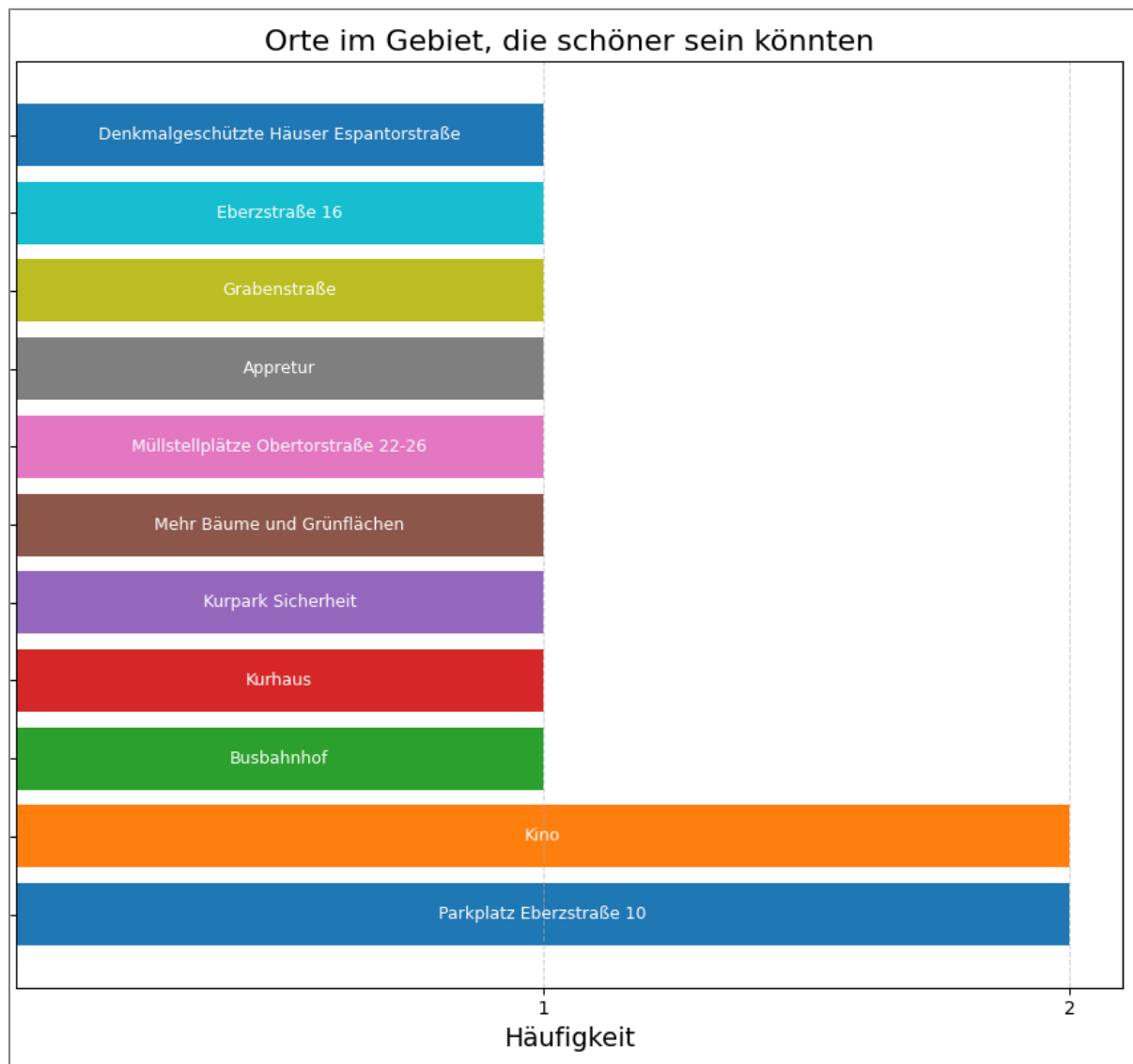


Abbildung 20: Orte im Gebiet, die schöner sein könnten (Lamapoll, KE)



4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juli 2025 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 37 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 18 von 37 (49 %) der kontaktierten Behörden, Verbände und Unternehmen gaben eine Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ab. Mit den städtischen Ämtern und Arbeitskreisen fanden Abstimmungsgespräche statt.

Alle Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt und abgewogen. Insbesondere die Rückmeldungen des Regierungspräsidiums Tübingen, des Landratsamts Ravensburg und des Landesamts für Denkmalpflege sind zu beachten. Diese und alle weiteren Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung beachtet. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

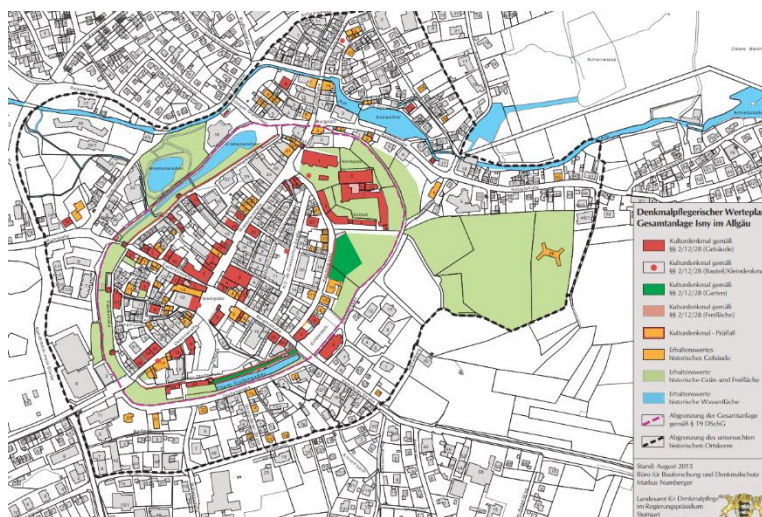
Träger öffentlicher Belange	Anregungen/Hinweise
Regierungspräsidium Tübingen - Bauleitplanung Stellungnahme vom: 11.08.2025	I. Belange der Raumordnung Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 30.07.2025, der sich die höhere Raumordnungsbehörde anschließt. II. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes Referat 52 nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: <u>Bodenschutz</u> Laut Moorkarte Baden-Württemberg erstreckt sich das Plangebiet im westlichen Teil auf den Bereich eines Anmoors bzw. überdeckten Niedermoors. Sollte es sich um ein intaktes An- bzw. Niedermoor handeln und eine Bebauung des Moorbereichs geplant sein, würde eine solche bauliche Inanspruchnahme den grundsätzlichen Zielen der Moorschutzkonzeption Baden-Württemberg zum Schutz und zur Erhaltung intakter und naturnaher Moore zuwiderlaufen, da Moore wichtige Bodenfunktionen bezüglich des Bodenschutzes und als Kohlenstoffspeicher erfüllen. Aus übergeordneter Sicht des Bodenschutzes sollten deshalb intakte bzw. naturnahe Moorflächen grundsätzlich von einer baulichen Nutzung ausgenommen bleiben.
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom: 11.08.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Rheingletscher-Niederterrassenschotter" und "Kißlegg-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Adelegg-Schichten" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <i>LGRB-Kartenviewer</i> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <i>LGRBwissen</i> und <i>LithoLex</i>. 1.2 <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <i>LGRB-Kartenviewer</i> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <i>LGRBwissen</i> beschrieben. 1.3 <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. 2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1 <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
--	--

	2.2 <u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3 <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.3 <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1 <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <i>LGRBhomepage</i> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie <i>LGRBwissen</i>. Insbesondere verweisen wir auf unser <i>Geotop-Kataster</i>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.
Landesamt für Denkmalpflege - Im Regierungspräsidium Stuttgart Stellungnahme vom: 14.08.2025	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. 1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>

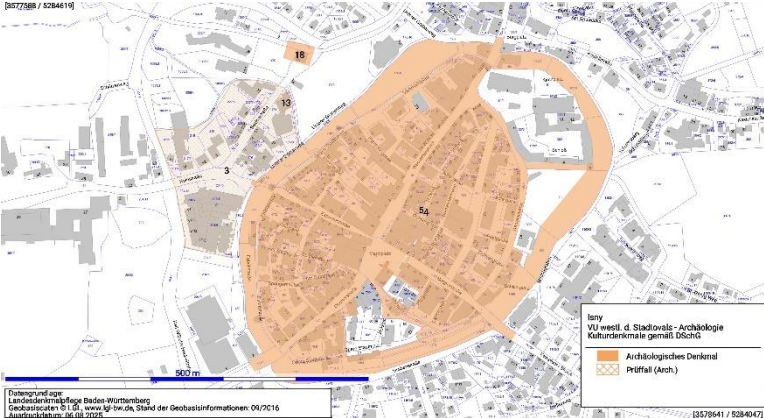
Das Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ umfasst im Wesentlichen das innerstädtische Quartier zwischen Kornhausstraße, Wassertorstraße und Espantorstraße, Teile des nordwestlich anschließenden Areals um die Untere Bleiche mit dem Bremenweiher, kleine Teile der nördlichen Vorstadt sowie große Teile der westlichen Stadtbefestigung mit ihrem weitgehend erhaltenen Befestigungssystem. Da die Altstadt von Isny als Gesamtanlagen gemäß § 19 DSchG geschützt ist, hat man 2016/17 einen so genannten Werteplan erstellen lassen. In diesem sind unter anderem die stadtbaugeschichtliche Entwicklung aus denkmalfachlicher Sicht ausführlich gewürdigt und die Wertigkeiten entsprechend kartografisch dargestellt. Auf den Werteplan wird daher ausdrücklich verwiesen (siehe Anlagen).

Wie auch aus dem Werteplan ersichtlich befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes zahlreiche wichtige Kulturdenkmale und verstreut auch eine ganze Reihe von ortsbildprägenden Gebäuden. Die von uns als ortsbildprägend und damit zugleich erhaltenswert eingestuften Gebäude genügen zwar nicht mehr den strengen Kriterien als Kulturdenkmale, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden.



Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmälern und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Isny, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

	<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte • „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Isny“, Listen-Nr. 5 (ADAB-Nr. 106948958), Kulturdenkmal nach § 2 DSchG • „Mittelalterliche Stadtbefestigung“, Listen-Nr. 4 (ADAB-Nr. 107889036), Kulturdenkmal nach § 2 DSchG • „Mittelalterliche und neuzeitliche „Untere Mühle“, Listen-Nr. 18 (ADAB-Nr. 107966091), Kulturdenkmal nach § 2 DSchG • „Mittelalterliche und neuzeitliche Vorstadt vor dem Espantor“, Listen-Nr. 3 (ADAB-Nr. 106909188), Prüffall • „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Bremenmühle“, Listen-Nr. 13 (ADAB-Nr. 107964317), Prüffall.  Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen. Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Stellungnahme vom: 30.07.2025	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich „Westlich des Stadtovals“ in Isny im Allgäu.

	Durch den Abgrenzungsbereich des Untersuchungsgebiets „Westlich des Stadtovals“ fließt die Isnyer Ach. Die Isnyer Ach ist als regional bedeutsames Fließgewässer in einem Korridor mit einer Breite von 50 Meter als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung 24.11.2023) planungsrechtlich gesichert. In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Biotopverbundes (hier: Biotopverbund „Gewässer, Moore, Auen“ entlang von regional bedeutsamen Fließgewässern) Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen, z.B. Bebauung (PS 3.2.1 Z (2) des Regionalplans). Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege entlang von regional bedeutsamen Fließgewässern dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit, Durchgängigkeit und Kohärenz des Biotopverbunds sowie einer möglichen Renaturierung des Fließgewässers. Zudem sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.0 Z (5) des Regionalplans auch aus Gründen des Bodenschutzes sowie des vorbeugenden Hochwasserschutzes von konkurrierenden Raumnutzungen freizuhalten. Wir bitten darum, das Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ entlang der Isnyer Ach sowie dessen Schutzziele bei der weiteren Konkretisierung der Erneuerungsziele, bei der Festlegung des Erneuerungsgebiets und insbesondere bei baulichen Maßnahmen, die sich aus dem Verfahren zur städtebaulichen Erneuerung ergeben, zu beachten.
Kampfmittelbeseitigungsdienst - Regierungspräsidium Stuttgart Stellungnahme vom: 17.07.2025	Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichem Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zu Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 45 Wochen ab Auftragseingang.

	Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.
Landratsamt Ravensburg - Bau- und Umweltamt Stellungnahme vom: 15.08.2025	Beteiligung der Behörden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen A. Bauleitplanung <u>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</u> Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). B. Gewerbeaufsicht, Altlasten und Bodenschutz [X] keine Anregungen C. ÖPNV Tel. 0751 85-5203 Innerhalb des Gebietes der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme liegt die zentrale Bushaltestelle der Stadt Isny "Isny Kurhaus Busbahnhof". Die Stabsstelle „Nachhaltigkeit und Mobilität“ des Landratsamtes Ravensburg ist im Vorfeld etwaig geplanter Baumaßnahmen im Bereich der Bushaltestelle oder ihrer Zufahrten ausreichend zu beteiligen, um die Anforderungen des ÖPNV an die Haltestelle abzustimmen. D. Abwasser Tel. 0751 85-4266 Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Abwasser, wird verwiesen.

	E. Oberflächengewässer Tel. 0751 85-4258 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Gewässerbett und Ufer</u> Für bauliche Maßnahmen und Veränderungen an Gewässern und dessen Ufer – wie Brücken, Durchlässe, Ufermauern, Gewässerverlegungen, Gewässerquerungen, Gewässerrevitalisierungen etc. sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren durchzuführen bzw. Zulassungen zu beantragen (§ 28 Wassergesetz (WG) Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässer und § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gewässerausbau). Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sollten frühzeitig beantragt werden bzw. die geplanten Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Fachbereich Oberflächengewässer abzustimmen. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Der Fachbereich Oberflächengewässer in der Funktion als untere Wasserbehörde führt keine eigenen Vorhaben oder Planungen durch. 3. Hinweise Des Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Oberflächengewässer. F. Grundwasser Tel. 0751 85-4269 Im Vorhabenbereich liegen nach der hydrogeologischen Karte Baden-Württemberg „Argen-Ach-Rinne und Isnyer Becken“ und nach Erkenntnissen von Erkundungsbohrungen in diesem Bereich überwiegend hoch anstehendes Grundwasser vor. Bei der Sanierung/Neuerstellung von Gebäuden wird ein Schutz gegen drückendes Wasser/ eine weiße Wanne notwendig. Im Untergrund kann teilweise wassergesättigter Torf anstehen, der einen Bodenaustausch und damit Eingriffe in das Grundwasser wahrscheinlich machen. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind zu bedenken. Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen. G. Naturschutz Tel. 0751 85-4244
--	---

	Im Plangebiet, insbesondere entlang der Isnyer Ach und entlang der alten Stadtmauer befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Gehölzbestände, welche als Habitat für zahlreiche Arten dienen können. Aus der Planung muss klar hervorgehen, welche Bereiche als Stadtpark entwickelt werden sollen und in welchen Bereichen eine Nachverdichtung geplant ist. 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Schutzgebiete, § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG Im Plangebiet befindet sich das Biotop Nr. 183264366561 „Naßwiese westlicher Stadtrand Isny“. Ein Teil der kartierten Fläche ist bereits durch bestehende Gebäude überlagert. Es wird davon ausgegangen, dass der übriggebliebene Teil der kartierten Fläche noch kartierwürdig ist. Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Veränderungen im Umfeld des Biotops geplant sind und ob diese zu einer Beeinträchtigung des- selben führen könnten. 1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die beschriebenen Maßnahmen, insbesondere auch die Modernisierung von Altbauten, aber auch die Nachverdichtung und damit einhergehende Baumfällungen etc., könnten zur Zerstörung von Lebensstätten führen oder andere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Möglicherweise sind hier nicht nur Einzeltiere betroffen, es könnten beispielsweise auch Wochenstuben von Fledermäusen betroffen sein. Im Rahmen der Planung ist daher zu untersuchen, ob es hinsichtlich des Artenschutzes unüberwindbare Hindernisse gibt oder ob Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen, oder ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es ist ein Artenschutzgutachten auszuarbeiten, in dem Aussagen zu allen Artengruppen getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eine Kartierung nach Standardmethoden erforderlich ist. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Isnyer Ach keine Eingriffe vorgesehen sind. Andernfalls wären diese im Detail darzustellen und mögliche Auswirkungen auf das Gewässer und die darin lebenden Arten zu erläutern.
Handwerkskammer Ulm Stellungnahme vom: 14.08.2025	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.
Deutsche Telekom Technik GmbH - Bauleitplanung Stellungnahme vom: 08.07.2025	Ihre Anfrage ist im Eingangspostfach der Bauleitplanung des PTI 32 Südwest eingegangen und wird <u>innerhalb der Regelarbeitszeit</u> schnellstmöglich bearbeitet. Um eine zügige Bearbeitung sicherzustellen beachten Sie bitte folgenden Hinweis:

	<i>Nachfragen/Anfragen zu Anschlüssen eines Baugrundstücks-oder zu Hausanschlüssen bitte an</i> <i>à Postfach der APL-Produktion APL-SW6@telekom.de</i> Sollten Sie bemerkt haben, dass ihre Anfrage nicht korrekt in diesem Postfach ist oder sie gleichzeitig an mehrere Funktionspostfächer der PTI 32 geschrieben haben – nutzen Sie bitte die Funktion „Nachricht zurückrufen“. Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Westlich des Stadtovals" in Isny i. A.
Technik Niederlassung Südwest - Strukturplanung Breitband Stellungnahme vom: 23.07.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die VU haben wir keine Einwände, möchten aber auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://tras-senauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. Zu den einzelnen geplanten Baugebieten werden wir im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahren detailliert Stellung nehmen. Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen sich die zukünftigen Bauherren bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung.
Vodafone West GmbH Stellungnahme vom: 04.08.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom: 11.08.2025	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.07.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.
Netze BW GmbH Stellungnahme vom: 08.07.2025	Wir haben Ihre Nachricht erhalten und bestätigen deren Eingang. Zurzeit erreichen uns mehr Anfragen als wir bearbeiten können. Bedauerlicherweise ist es uns auf Grund dieser Situation nicht möglich Ihr Anliegen unmittelbar zu beantworten. Sobald es uns möglich ist, werden wir uns um die Bearbeitung Ihres Anliegens kümmern. Die Bearbeitungszeit außerhalb förmlicher Genehmigungsverfahren beträgt daher zurzeit mehrere Monate. Des Weiteren bitten wir darum, sofern noch nicht geschehen, die bisher verwendete Verteileradresse gegen unsere aktuelle Anschrift abzuändern.
Thüga Energienetze GmbH Stellungnahme vom: 23.07.2025	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Jedoch bitten wir um Mitbeachtung der liegenden Gasleitungen in den geplanten Flurstücken und Straßen. Die Gasleitung darf nicht überbaut werden! Bitte holen Sie sich ggf. eine entsprechende Planauskunft ein (planauskunft@thuega-netze.de). Bei Fragen ist Frau Jessica Sfichi (jesica.sfichi@thuega-netze.de) gerne für Sie da.
Wasser- und Abwasserverband Stellungnahme vom: 13.08.2025	Zu Ihrer Anfrage zu o. g. Projekt teilen wir Ihnen mit, dass für das beschriebene Gebiet Schnittstellen vorhanden sind. Besonders im Bereich Obertorstraße und im kompletten Viertel innerhalb der „Unteren Stadtmauer“/Kornhausgasse/Wassertorstraße/Espantorstraße befinden sich ältere Kanäle und Wasserleitungen. Diese müssen perspektivisch gesehen erneuert und eventuell umgelegt werden. Konkrete Detailplanungen bestehen derzeit nicht, da diese auch an die spätere Nutzung angepasst werden müssten. Bei der Sanierung und Neugestaltung von Straßen ist aus unserer Sicht ein Austausch bzw. Umlegung von Leitungen auf jeden Fall zu berücksichtigen, auch um Synergieeffekte bei den Tiefbauarbeiten zu erzeugen. Gleiches gilt bei einer eventuellen Verlegung von Leitungen für das Nahwärmenetz. Auch hier ist im Einzelfall eine Mitverlegung von Kanälen und Wasserleitungen in Zusammenarbeit mit dem WAV zu prüfen.

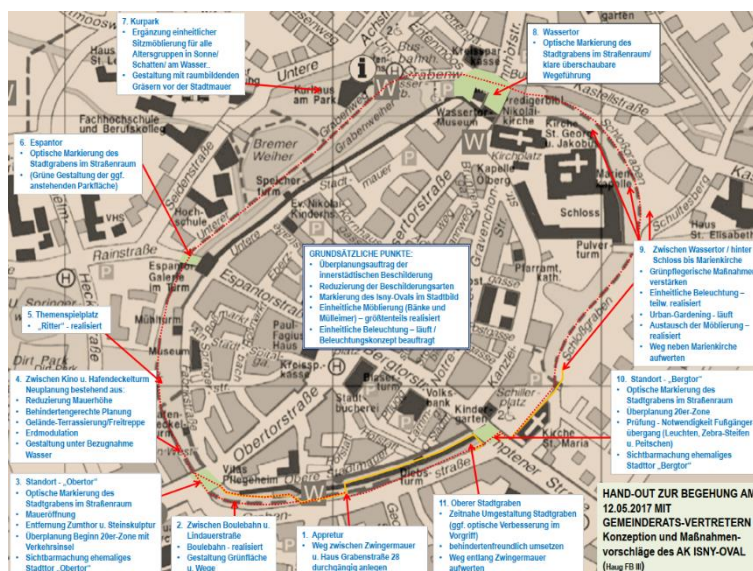
Tyczka Energy GmbH Stellungnahme vom: 23.07.2025	Für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung: Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben „<i>Westlich des Stadtovals</i>“ in 88316 Isny im Allgäu. Gasleitungen unserer Firma im öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt. Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.
Bio-Energie Isny GmbH & Co.KG Stellungnahme vom: 28.07.2025	Vielen Dank für Ihre Informationen zum o. g. Vorhaben. Wir hatten dazu letzte Woche ein Gespräch mit Herrn Dirner und Frau Vogt von der Stadt Isny, die uns das gesamte Förderprogramm etwas erklärt haben. Grundsätzlich sind im von Ihnen aufgezeigten Sanierungsgebiet auch potenzielle Gebäude für die Nahwärmeversorgung mit dabei bzw. sind auch einige bereits angeschlossen. Sie erhalten in der Anlage eine Skizze von uns, die rote Linie zeigt eine bereits liegende Nahwärmeleitung auf, die grünen Gebäude sind bereits angeschlossen. Das Quartier, welches gelb eingezeichnet ist, ist grundsätzlich ein interessantes Nahwärme-Versorgungsgebiet vor allem auch aufgrund des teilweise mittelalterlichen Gebäudebestands. Hierzu wird das parallele Programm „Kommunale Wärmeplanung“ zu unseren internen Analysen auch weiteren Aufschluss geben werden.  Das Areal der nta in der Seidenstraße ist größtenteils bereits erschlossen. Sollte es allerdings zu einer Umgestaltung der Gebäude kommen, müssten eventuell auch weitere Überlegungen zur Nahwärme angestellt werden. Des Weiteren planen wir die Ausweitung des Versorgungsnetzes in Richtung Wohngebiet Isny Nord-West/Schwanensiedlung.

	Die geplante Zuführung wird über den Kurhaus-Parkplatz mit Querung der Ach bis in die Straße Schwanensiedlung gehen – auch dieser Bereich liegt im Sanierungsgebiet. Bis Anfang Oktober dieses Jahres können wir hier über die konkrete Ausführung mehr Informationen geben. Sollten in diesem Programm auch Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen sein (wie z. B. Kanal Wasser/Abwasser, Neuordnung der Leitungsverlegungen, E-Ladestellen, neue Oberflächen, usw.) wäre es von großem Vorteil, die Bio-Energie Isny frühzeitig mit einzubinden, um eventuelle Nahwärme-Leitungen mit einzuplanen, ohne nachträglich wieder den Boden zu öffnen bzw. die Oberflächen wieder zu zerstückeln. Wir würden uns deshalb sehr freuen, von Ihnen weiter über den Fortgang des Programms informiert zu werden. Sollten Sie weitere Fragen dazu haben, freuen wir uns über Ihre Rückmeldung.
Stadt Maierhöfen Stellungnahme vom: 08.07.2025	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
Stadt Gestratz Stellungnahme vom: 08.07.2025	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
Stadt Argenbühl Stellungnahme vom: 08.07.2025	Die Belange der Stadt Argenbühl sind durch das o. g. Planvorhaben nicht berührt. Die Stadt Argenbühl bringt deshalb im Rahmen dieses Verfahrens keine Anregungen und Bedenken vor. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten, sind von Seiten der Stadt Argenbühl weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.
Große Kreisstadt - Leutkirch im Allgäu Stellungnahme vom: 13.08.2025	Von Seiten der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Westlich des Stadtovals". Die Belange der Stadt Leutkirch werden durch die Planung nicht berührt. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebaulicher Erneuerung des Gebietes von Bedeutung sein könnten, sind von der Stadt Leutkirch weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet.
Stadt Isny im Allgäu Tiefbauamt Abstimmungsgespräch Hr. Besler, WAV Fr. Mücklich, Hr. Frick, Fr. Endras am 20.08.2025:	Der letzte Bauabschnitt der Erneuerung der Obertorstraße sollte noch umgesetzt werden. Die CD-Spange (Teile der Karl-Wilhelm-Heck-Straße und Rotmoosweg) haben Erneuerungsbedarf. Der Straßenabschnitt „Untere Stadtmauer“ sollte ebenso erneuert werden. Es bestehen Abhängigkeiten zu anderen umzusetzenden Hoch- und Tiefbauprojekten.

Stadt Isny im Allgäu Natur- und Landschaftspflege Abstimmungsgespräch Fr. Haug / Fr. Endras am 26.08.2025:	In den vergangenen Jahren wurde ein Biodiversitätspfad angelegt. Biodiversitätsflächen sind gefördert, können jedoch später wieder verändert werden.  Eine Gesamtkonzeption für die Grünflächen rund um den Kurpark einschließlich Weiher, Kino-Park bis zur Appretur wäre wünschenswert. Ziel: Aufwertung zugunsten mehr Erlebbarkeit des Kurparks und Aufweitung/Zugänglichkeit zu Gewässern schaffen. Idee „Isny macht Picknick“ im Kurpark. Weitere Grünflächen östlich des Stadtovals (z.B. am Müller-Parkplatz, hinter Georgskirche) sollen naturbelassen bleiben, hatte die AG Isny Oval vorgeschlagen. Idee Wettbewerb oder Ausarbeitung durch Studenten der FH Nürtingen oder Weihenstephan über gesamtes Grün rund um das Stadtoval. Nicht in der Abgrenzung enthalten ist die Grabenstraße. Der 2. Wegabschnitt entlang des Grabenweihers muss noch erneuert werden, ebenso mittelfristig der Gehweg entlang der Grabenstraße aufgrund Wurzelung. Anregung Erweiterung des Sanierungsgebiets um Grabenstraße. Auch die Zwingermauer bedarf einer Erneuerung. Abstimmung mit Denkmalamt erforderlich. Anregung: bei künftigen Planungen und Maßnahmen sollte die Arbeitsgruppe „Isny Oval“ eingebunden werden. Die AG hat bereits Ideen konzeptioniert und umgesetzt: Isny Oval – heimatpflege-isny.de.
Stadt Isny im Allgäu Liegenschaftsamt Abstimmungsgespräch Fr. Pezold, Fr. Vogt, Hr. Biebel, Hr. Moosmann, Hr. Heyer, Fr. Endras am 16.09.2025:	Mehrere Gebäude im Plangebiet weisen Erneuerungsbedarf auf. Rathaus: mehrere Gewerke bedürfen der Erneuerung (Brandschutz, Dachdämmung und ggf. -ausbau, Heizung, Teil der Fenster, Veränderung Pforte/Bürgerbüro). Die Aufstellung eines Gesamtkonzepts wird empfohlen. Alte Gerbe: Modernisierung des Hauptgebäudes steht in naher Zukunft an. Der Anbau/Saal ist teilweise nicht nutzbar.

	An Wassertor und Espantor sollten Fassade und Dach erneuert werden. Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde läuft. Kurhaus: Eine Ertüchtigung des Brandschutzes sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich. Über Planung und Konzeption besteht keine Einigkeit. Weiterer Planungsprozess erforderlich. An weiteren öffentlichen Gebäuden, wie etwa die Untere Bleiche, Untere Mühle, Rotmoosweg 17, Wächterhaus Rainstraße 2, Gärtnerhaus und Hafendeckelturm sind lediglich Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Gebäude der ehem. naturwissenschaftlich-technischen Akademie werden voraussichtlich an private Investoren verkauft und erneuert/erweitert.
Städtische Museen Isny Fr. Seibold am 01.10.2025	Im neuen Stadtmuseum Isny ist eine Karte mit tabellarischer Auflistung über die im 2. Weltkrieg beschädigten Gebäude ausgestellt. Bombardierungen über der Innenstadt gab es nur sehr wenige. Im Bereich des künftigen Sanierungsgebiets sind keine Beschädigungen kartiert. Daher wird von einer Anfrage beim Kampfmittelräumdienst abgesehen. 
AG Heimatpflege / AG Isny Oval Abstimmungsgespräch Hr. Daumann, Hr. Längst, Fr. Seibold, Fr. Endras am 01.10.2025	Die AGs stellen die noch nicht umgesetzten Projektideen und Anregungen für das Sanierungsgebiet vor, insbesondere: • Notwendigkeit der Entwicklung Wassertorstraße 7-9 • Schaffung und Verbesserung der Wegebeziehungen von der Innenstadt in Richtung Schwanensiedlung / Rotmoosweg / Schulen, z.B. durch Fußgängerbrücke über CD-Spange • Barrierefreie Gestaltung der Wege • Neugestaltung des „historischen Grüns“ im Kurpark • Ausbau der Terrasse der Kurhaus-Gastronomie • Aufwertung der Parkfläche neben dem Kino und in Richtung Appretur, z.B. Terrassierung und Angleichung der Topografie • Sanierung und aktive Nutzung des Hafendeckelturms

- Erweiterung des Wohnmobil-Stellplatzes oder Verlagerung auf benachbarte rückwärtige Grundstücke
- Erhalt und Erweiterung von Parkierungsflächen für große Veranstaltungen
- Aufwertung der privaten Grünflächen vor dem Kinderfestbrunnen
- Aktivierung und Hinzuziehen des Gestaltungsbeirats und Anwendung der Altstadtsatzung



Isny Marketing GmbH

Abstimmungsgespräch
Fr. Mechler, Fr. Konrad,
Fr. Endras am 21.10.2025

Die IMG soll bei weiterem Planungsprozess bei der Stadtgestaltung eingebunden werden. IMG fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bürger/Gebäudeeigentümer. Vielfältige Kontakte zu Nutzern und Gewerbetreibenden sind von Vorteil. Mit Eigentümern bedeutender Gebäude soll aktiv das Gespräch gesucht werden.

Das Kurhaus hat als Veranstaltungsgebäude besondere Bedeutung. Die Potenziale für eine Modernisierung des Kurhauses wurden bereits analysiert und Ideen konzeptioniert. Die Gastronomie sollte für Bewirtung bei Veranstaltungen und Restaurant zweigeteilt werden.

Kurpark, Außenbewirtschaftungsfläche des Kurhauses und die Freifläche vor dem Kino sowie die Parkfläche gegenüber an der Grabenstraße haben Potenzial für eine Aufwertung und Belebung zugunsten Attraktivitätssteigerung Isnys.

Die Altstadtsatzung könnte aktualisiert und um das Thema Digitalität erweitert werden.

Aktives Stadtmarketing soll auch zur Stadtsanierung stattfinden. CI ist zu beachten. Otl Aichers Bildzeichen können verwendet werden. Der Standort für ein Hinweisschild wird abgestimmt.

5. Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Westlich des Stadtovals“

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und der Beteiligung, sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der sonstigen im Sanierungsgebiet Betroffenen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, wird die Abgrenzung des künftigen städtebaulichen Erneuerungsgebietes „Westlich des Stadtovals“ wie folgt vorgeschlagen:

Abbildung 21: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ (KE)



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

6. Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte

Aus der Bestandsaufnahme und den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass im Gebiet eine Vielzahl von Mängeln und Konflikten festzustellen sind. Die aktuellen Untersuchungen belegen, dass im geplanten Sanierungsgebiet räumlich strukturelle und funktionelle Missstände sowie objektbezogene bauliche Mängel vorherrschen. Darüber hinaus sind auf untergenutzten Flächen Potenziale für eine bauliche Entwicklung und eine gestalterische Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet festzustellen.

Öffentliche Gebäude:

Rathaus



Abbildung 22:
Seitenansicht des
Rathauses von
der Espantor-
straße (KE)

Kurhaus am Park

Abbildung 23: Kurhaus am Park von Nordost (KE)



Abbildung 24: Kurhaus am Park mit leerstehendem Restaurant von Südwest (KE)



Alte Gerbe

Abbildung 25: Gebäude Seidenstraße 3 "Alte Gerbe" (Jugendcafé), (KE)



Espantor

Abbildung 26: Espantor von Südosten (KE)



Wassertor



Abbildung 27:
Historisches
Wassertor von
Süden (KE)

Parkhaus am Viehmarktplatz

Abbildung 28: Parkhaus am Viehmarkt (KE)



Öffentlicher Raum

Rathaus Parkplatz

Abbildung 29: Rathausparkplatz (KE)



Obertorstraße



Abbildung 30: Obertorstraße mit Blick auf das Hallgebäude am Marktplatz (KE)

Grünflächen an Fabrikstraße und Grabenweg

Abbildung 31: Park zwischen Hafendeckelturm und Kino (KE)



Abbildung 32: Grünfläche entlang der Grabenstraße (KE)



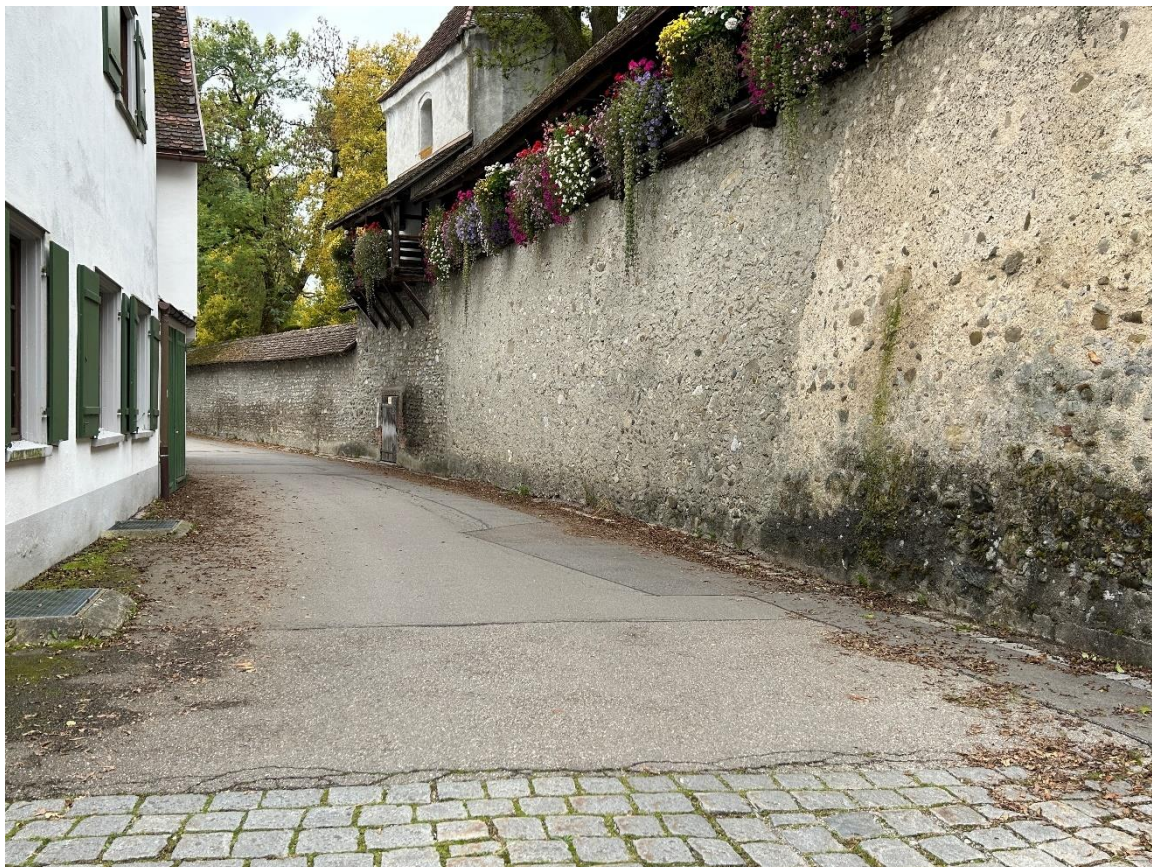
Fabrikstraße

Abbildung 33: Mauer entlang der Fabrikstraße mit Blick auf das Kino (KE)



Untere Stadtmauer

Abbildung 34: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer" (KE)



Kurpark / Öffentliche Grünflächen und Gewässer rund um das Stadtoval

Abbildung 35: Kurpark mit Bremenweiher und NTA (KE)



Abbildung 36: Fußwege im Kurpark (KE)



Abbildung 37: Kurpark von der Unteren Achstraße (KE)

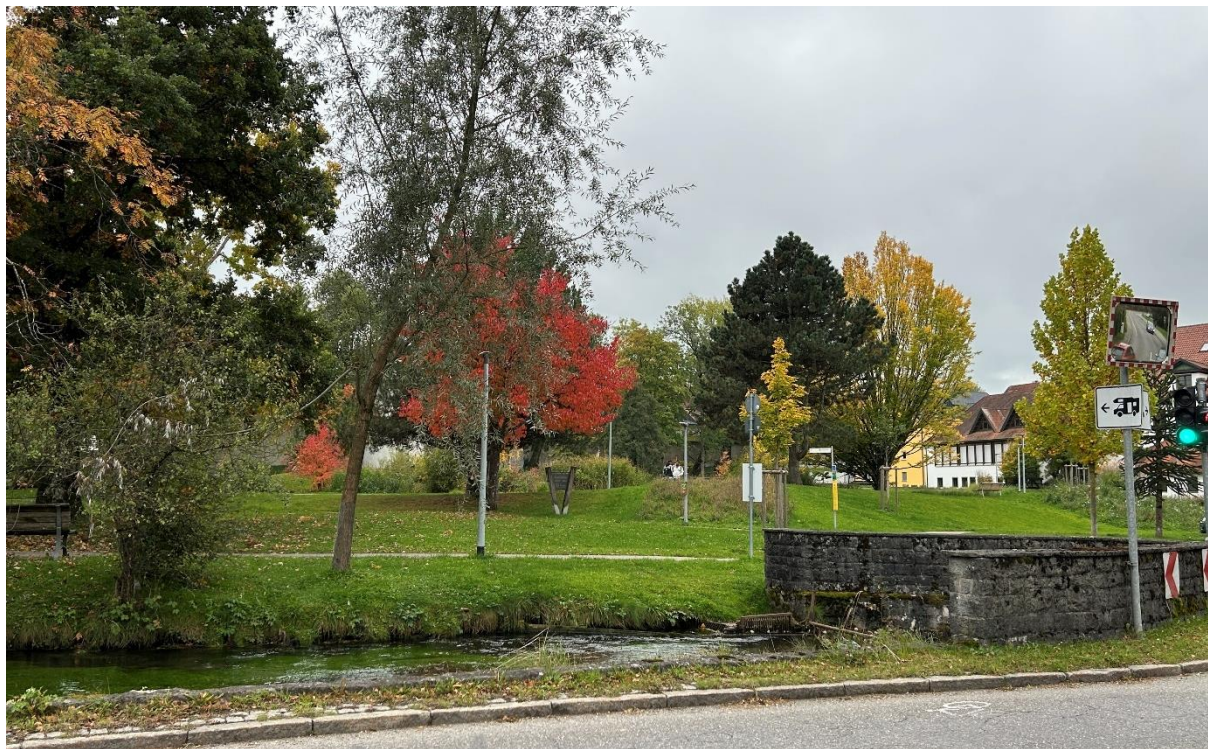


Abbildung 38: Untere Ach mit Blick auf das Kurhaus (KE)



Privatgebäude, Wohnraum und sonstige Infrastruktur

Abbildung 39: Wassertorstr. 7 (Denkmal) 9 und 11 (KE)



Abbildung 40: Leerstehendes Privatgebäude Wassertorstr. 15 und Wassertorstraße 11 (KE)



Abbildung 41: Privatgebäude Wassertorstr. 11a und städtische Garage/Scheune (rechts) (KE)



Abbildung 42: Leerstehende Privatgebäude Espantorstraße 12 und Eberzstraße 16 (KE)



Abbildung 43: Leerstehendes Privatgebäude Schwanenweg 25 (KE)



Abbildung 44: Privatgebäude Webergasse von Seite Schwanenweg (KE)



Abbildung 45: Leerstehendes Privatgebäude Seidenstraße 11 (KE)



Abbildung 46: Privatgebäude Seidenstraße 8 (KE)



NTA-Gelände

Abbildung 47: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) mit Parkierungsfläche (KE)



Abbildung 48: Seidenstraße 24 mit Hörsaal (KE)



Abbildung 49: Seidenstraße 35 mit Mensa und Verwaltung (KE)

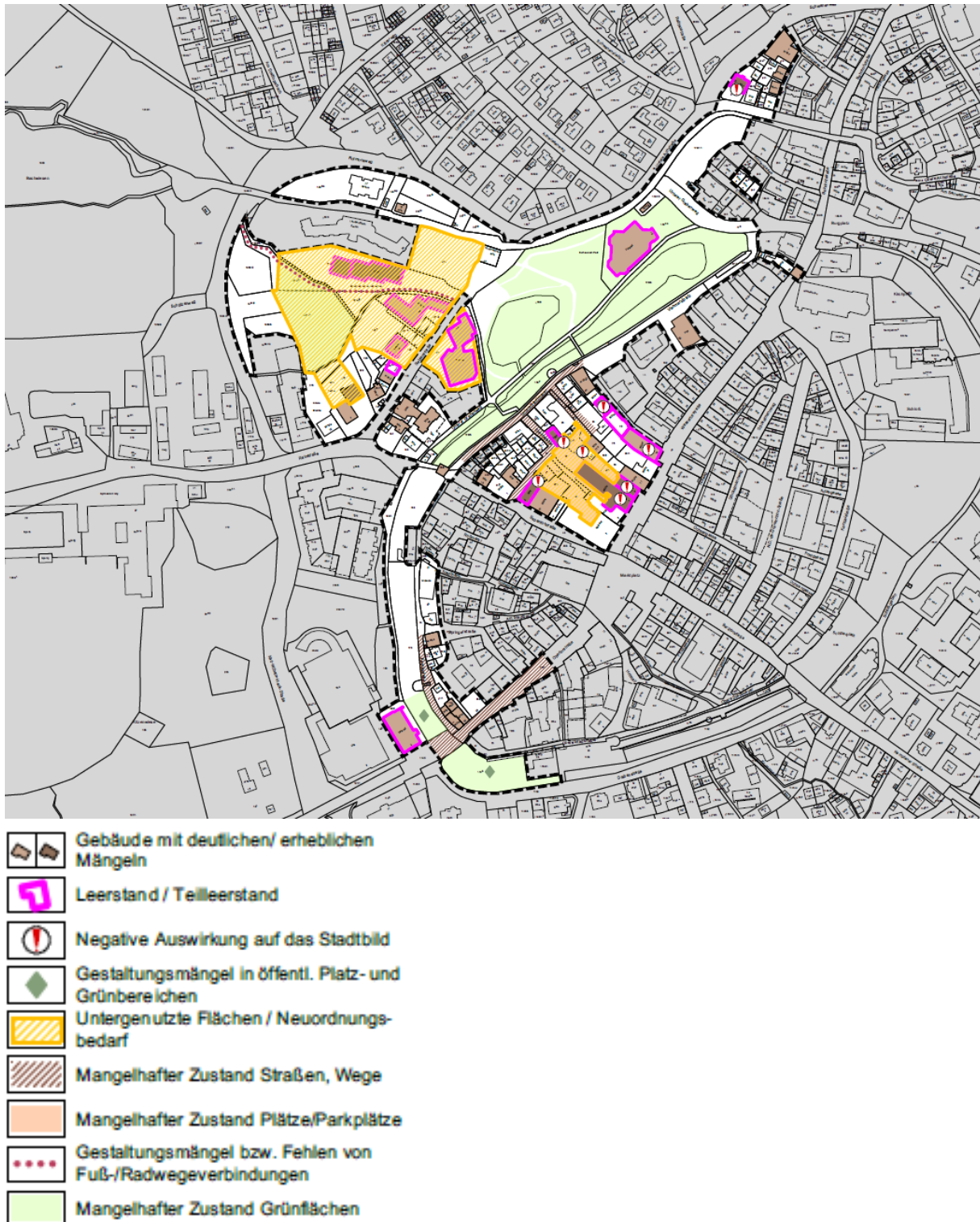


Abbildung 50: Seidenstraße 15 (KE)



Die im Untersuchungsgebiet vorliegenden und in diesem Kapitel beschriebenen städtebaulichen Missstände und Konflikte werden im folgenden Plan grafisch dargestellt.

Abbildung 51: Städtebauliche Mängel und Konflikte (KE)



7. Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen

7.1 Sanierungsziele und Maßnahmen

Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich des Stadtovals“ beabsichtigt die Stadt, die zuvor genannten städtebaulichen und funktionalen Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet in den kommenden Jahren zu beheben.

Folgende **Sanierungsziele** sollen durch Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets erreicht werden:

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
- Abbruch von nicht nachnutzbaren Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung, insbesondere auch zur flächensparsamen Wohnraumschaffung
- Intensivierung der Nutzung bestehender Gebäude, z.B. durch Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum

Aktivierung des ehemaligen NTA-Geländes

- Umnutzung und Belebung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen
- Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes (Wohnen, Büro, Dienstleistungen) mit Berücksichtigung der Innenstadtnähe und des direkten Umfeldes
- Abbruch von nicht nachnutzbaren Gebäuden/Nebengebäuden (Seidenstr. 15)
- Untergeordnete bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung/Freihaltung der für das Stadtklima erforderlichen Grünzonen und Freiluftschneisen
- Klimaverträgliche Freiflächengestaltung zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der Biotopflächen und natürlichen Lebensräume
- Neuordnung und Erhalt ausreichender Parkierungsflächen
- Schaffung einer Wegebeziehung von der Innenstadt durch das ehem. NTA-Gelände in Richtung Schwanensiedlung / Rotmoosweg und Naherholungsgebiet Bodenmöser

Öffentliche Gebäude

- Modernisierung des Rathauses zur Behebung energetischer und baulicher Missstände
- Sanierung und langfristige Sicherung der Stadthalle (Kurhaus) mit Wiederinbetriebnahme der Gastronomie
- Gesamtmodernisierung des denkmalgeschützten städtischen Gebäudes „Alte Gerbe“ (Jugendcafé)
- Modernisierung der historischen Tore und Türme (Wassertor und Espantor)
- Modernisierung des Parkhauses am Viehmarkt

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßen (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße und Obertorstraße)
- Schaffung einer zukunftsfähigen Platzsituation durch Neuordnung und Gestaltung des Parkplatzes hinter dem Rathaus
- Erhalt des Grün- und Fließgewässerraums des Stadtparks und Aufwertung insbesondere im Bereich „Stadtgraben-West“ bis hin zur Fabrikstraße / Grabenstraße, Ertüchtigung der vorhandenen Ingenieurbauwerke bzw. Neugestaltung zur Angleichung der Topografie am Kino
- Schaffung einer Wegebeziehung von der Innenstadt durch das ehem. NTA-Gelände in Richtung Schwanensiedlung / Rotmoosweg
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt und Erweiterung öffentlicher Parkierungsflächen

Lebendige Stadt

- Erhalt des bestehenden Einzelhandels und Gastronomie 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 / Klimaschutz

- Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Vermeidung von Gebäudeabbruch und Neubau – Forcierung der Gebäudemodernisierung
- Erhöhung der erbrachten Ökosystemdienstleistungen und Grünraumqualitäten durch Aufwertung des Stadtparks und der Grünflächen
- Ermöglichung des Anschlusses benachbarter Areale an das Nahwärmenetz und Instandhaltung der bestehenden Nachwärmeversorgung im Gebiet

7.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die Sanierungs- durchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Erneuerungsgebiets. Der Neuordnungsbereich wurde aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und ist im folgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuord- nungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kos- ten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das Erneuerungsgebiet mit einer Größe von rund 8,96 ha.

Abbildung 52: Neuordnungskonzept (KE)



7.3 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Erneuerungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen und den festgestellten Mängeln sowie dem im vorangegangenen Kapitel gezeigten Neuordnungskonzept abgeleitet. Folgende Maßnahmen sind während der Laufzeit der Stadterneuerung geplant:

1. Städtebauliche Neuordnung des Areals der NTA

Modernisierung der ehem. NTA-Hochschulgebäude und Neugestaltung der Freiflächen einschließlich Schaffung einer Fußwegverbindung von der Innenstadt ins Naherholungsgebiet, Abbruch von Nebengebäuden und untergeordnete Neubebauung

2. Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz

Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht nachnutzbarer Bausubstanz mit anschließender Neubebauung

3. Sanierung der Straßen

Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßenbereiche (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße) auch unter Berücksichtigung der Belange des Fußverkehrs und der Barrierefreiheit

4. Sanierung des Gebäudes "Alte Gerbe"

Gesamtmodernisierung des als Jugendcafé genutzten historischen, ortsbildprägenden Gebäudes

5. Sanierung der Wahrzeichen

Modernisierung der historischen Wahrzeichen Wassertor und Espantor

6. Sanierung des Parkhauses

Modernisierung des Parkhauses am Viehmarkt

7. Sanierung der Stadthalle (Kurhaus)

Umfassende Gesamtmodernisierung der Stadthalle zur Sicherung des Veranstaltungsbetriebs, Aktivierung der Gastronomie und Neugestaltung des Außenbereichs

8. Gestaltungsmaßnahmen im Stadtpark

Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebarkeit der Gewässer, Erneuerung von Wegen, Brücken und Mauern

9. Sanierung des Rathauses

Restmodernisierung des denkmalgeschützten Rathauses zur Herstellung eines langfristig nutzbaren Zustands

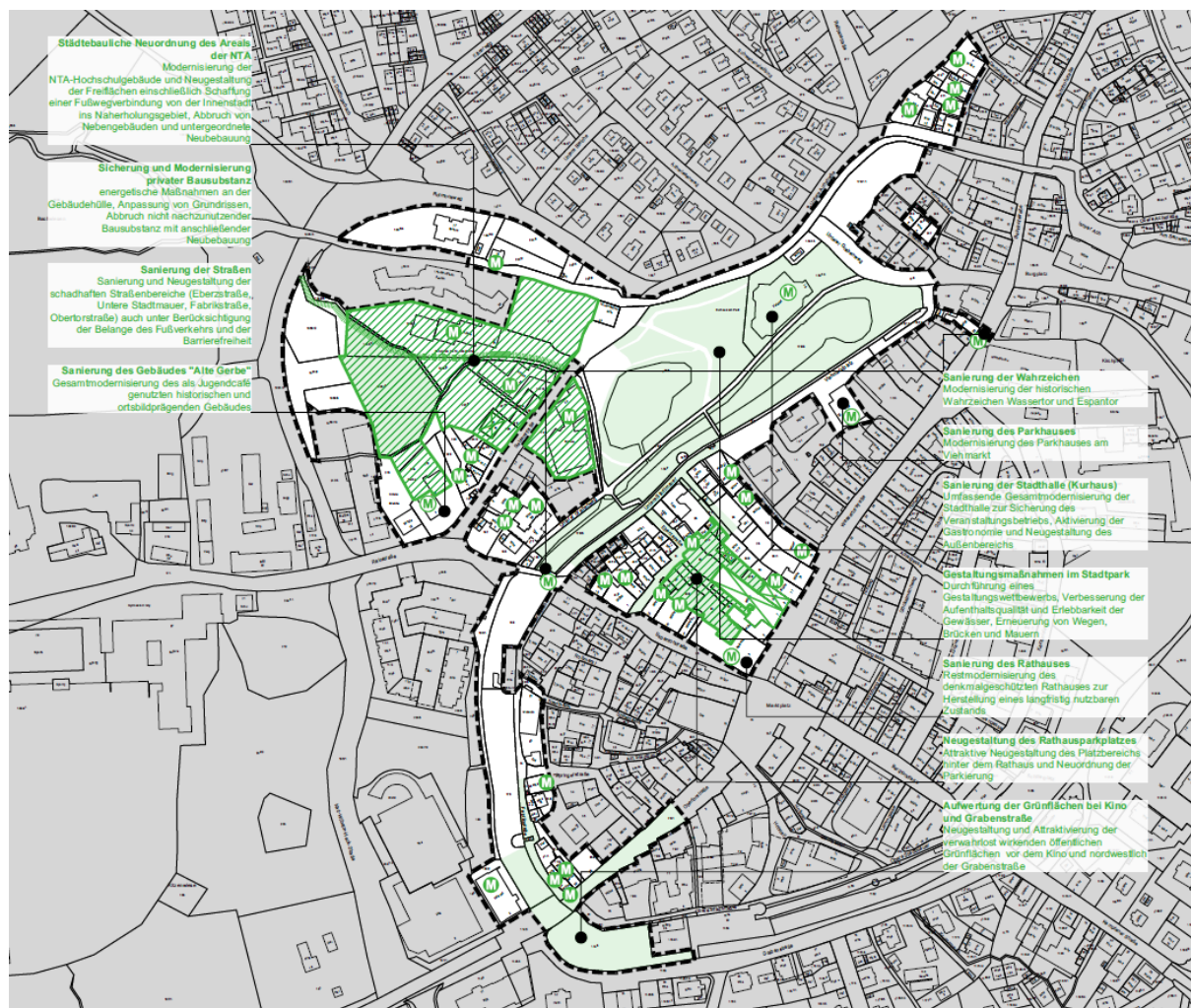
10. Neugestaltung des Rathaus-Parkplatzes

Attraktive Neugestaltung des Platzbereichs hinter dem Rathaus und Neuordnung der Parkierung

11. Aufwertung der Grünflächen bei Kino und Grabenstraße

Neugestaltung und Attraktivierung der verwahrlost wirkenden öffentlichen Grünflächen vor dem Kino und nordwestlich der Grabenstraße.

Abbildung 53: Maßnahmenplan (KE)



Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/
Platzgestaltung/Freiflächengestaltung
-  Herstellung von Fuß-/Radwege-
verbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene
Erneuerungen

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage der Auswertung der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK und der Ergebnisse der Beteiligung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, des Neuordnungskonzepts und des Maßnahmenplans wurden die voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen für das geplante Sanierungsgebiet in Abstimmung mit der Stadt ermittelt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme Änderungen beim Vorliegen exakter Kostenschätzungen, der erforderlichen Gutachten von öffentlichen Sachverständigen und/oder durch Änderungen von Maßnahmen oder auch des Förderrechts ergeben können. Zu berücksichtigen ist, dass

- im Stadium der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen für zahlreiche Ausgaben- und Einnahmepositionen nur relativ grobe Aussagen/Schätzungen möglich sind. Sie sind aber als Entscheidungsgrundlage, ob eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme (zügig) durchführbar ist, unentbehrlich;
- einzelne Ausgabenarten nicht oder nur zum Teil, z.B. bis zu einer bestimmten Kostenobergrenze, förderfähig sind; so besteht insbesondere für den Um-/Ausbau öffentlicher Flächen eine Förderobergrenze von zurzeit 250 €/m² Ausbaufäche;
- die Förderfähigkeit von Ausgaben im Einzelnen aufgrund der konkreten Entwicklung der Maßnahme und unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Förderentscheidung geltenden Förderrichtlinien im Verlauf der Erneuerungsmaßnahme zu klären ist;
- für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der Grundsatz der Subsidiarität gilt, d.h., sofern eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden kann, scheidet eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel aus.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) auf der Grundlage des vorliegenden Neuordnungskonzepts und des dazugehörenden Maßnahmenplans ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf den räumlichen Umgriff des Maßnahmenplans.

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Westlich des Stadtovals“, Stand Oktober 2025

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	45
2. Weitere Vorbereitung	215
3. Grunderwerb	0
4. Ordnungsmaßnahmen	3.911
5. Baumaßnahmen	12.308
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	400
Summe Ausgaben	16.879
II. Einnahmen	129
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	16.750
Finanzhilfen 60% (Land)	10.051
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten	6.700

Die Schätzung der voraussichtlich förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ der Stadt Isny im Allgäu ergibt einen Ausgabenüberschuss (notwendiger Förderrahmen) von rund 16,9 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des bereits bewilligten Förderrahmens in Höhe von 2,167 Mio. Euro im Landessanierungsprogramm ergibt sich ein Aufstockungsbedarf in Höhe von rund 14,58 Mio. Euro im Laufe des Bewilligungszeitraumes bis 2032. Dies entspricht einem Aufstockungsbedarf an Finanzhilfen in Höhe von rund 8,75 Mio. Euro.

Da der anfänglich zur Verfügung stehende Förderrahmen nicht ausreicht, um alle Maßnahmen durchzuführen, wird die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen und weitere Komplementärmittel bereitstellen. Die mittelfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird während der Dauer der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme laufend aktualisiert.

9. Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen die vorbereitenden Untersuchungen auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der von der Sanierung direkt betroffenen Personen erfassen – insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich. Ziel ist es, frühzeitig Hinweise auf mögliche Belastungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abmilderung zu entwickeln.

Diese Untersuchungen dienen zugleich der Vorbereitung eines Sozialplans nach § 180 BauGB. Die Stadt soll dabei gemeinsam mit den Betroffenen erörtern, wie sich negative Folgen vermeiden oder zumindest mildern lassen. Wenn einzelne Personen aufgrund ihrer Lebenssituation nicht in der Lage sind, städtischen Empfehlungen zu folgen oder angebotene Hilfen zu nutzen, muss die Stadt weitere Maßnahmen prüfen. Die Ergebnisse dieser Gespräche und Prüfungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen sind schriftlich im Sozialplan darzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt beziehen sich die Erörterungen noch auf allgemeine Planungsüberlegungen. Sobald im weiteren Verlauf der Sanierung konkrete Auswirkungen auf Einzelpersonen sichtbar werden, sind die im BauGB vorgesehenen Instrumente individuell anzuwenden.

Obwohl das BauGB auch Zwangsmaßnahmen wie Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebote vorsieht, wird im Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ derzeit davon abgesehen. Angesichts der damit verbundenen Herausforderungen erscheint ein freiwilliger Ansatz angemessener und zielführender.

Sollten Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnung verlassen müssen, können Übergangslösungen wie Ersatzwohnungen oder Umzugshilfen notwendig werden. Um soziale Härten zu vermeiden, sind individuelle Lösungen möglich – etwa Ausgleichszahlungen, Mietübernahmen oder andere Unterstützungsangebote, die sich an der persönlichen Situation orientieren und im Einzelfall besprochen werden müssen.

Auch bei der möglichen Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass keine wirtschaftlichen Existenzen gefährdet werden. Zur Abfederung solcher Eingriffe können Kosten für die Betriebsverlagerung, Vermögensnachteile oder Betriebsausfälle übernommen werden. Falls erforderlich, unterstützt die Stadt aktiv bei der Suche nach einem neuen Standort.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierung weitere Einzelfallprobleme ergeben, die im Rahmen eines Sozialplans gelöst werden müssen. Sind Eigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird stets eine möglichst schonende und freiwillige Lösung angestrebt, die sich an der jeweiligen rechtlichen Situation orientiert.

10. Art und Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Für die Durchführung der Sanierung sieht das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren vor. Das „umfassende Sanierungsverfahren“ und das „vereinfachte Sanierungsverfahren“.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Das vereinfachte Verfahren

Die Stadt muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn

- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156/156a BauGB) nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die lediglich durch Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB; sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle/-prüfung der Stadt). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit und den Zwang, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach dem allgemeinen Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung, sofern die Stadt nicht Teile von § 144 BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB ausschließt bzw. entsprechende Genehmigungen allgemein erteilt.
- Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Stadt kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB für anwendbar erklären.

Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156/156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können,
- die Stadt Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung in erheblichem Umfang erwerben muss

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässig bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- Die Stadt darf Grundstücke nur zum Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Wert) kaufen (§153 Abs. 3 BauGB) und muss Grundstücke zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt, beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,

- § 27 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB: Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB: Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB: Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB: Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB: Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Westlich des Stadtovals“ in Isny im Allgäu das „umfassende Verfahren“ vorgeschlagen.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das „umfassende Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung erforderlich sind.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Im Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ werden die in Kapitel 7 dargestellten Maßnahmen und Sanierungsziele verfolgt.

Eine Überwachung eventueller Bodenwerterhöhungen ist im künftigen Sanierungsgebiet nach heutigem Stand erforderlich, da

1. Verbesserungen von Grundstückszuschnitten und ggf. grundlegende Neuordnungen durch Private im Gebiet geplant sind,
2. Bei Bedarf Grunderwerbe durch die Stadt erfolgen können,
3. Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum eine Aufwertung des Wohnumfelds und möglicherweise eine Erhöhung der Bodenpreise bewirken,
4. Der Gefahr von Bodenpreisspekulationen bei für die Sanierung notwendigen Grundstücken für die Stadt vorgebeugt werden soll.

Zwangsweise Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse durch die Stadt sind nicht geplant.

Ergänzend wird auf die Steuerungsmöglichkeiten in Form der Genehmigungspflicht des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB hingewiesen, um eine gewisse Kontrollbefugnis über ggf. die Sanierungsziele betreffenden Vorgänge bei den Grundstücken bzw. Gebäuden innezuhaben.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht bereits die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant. Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind die Sanierungsziele und das städtische Sanierungskonzept. Von Bedeutung ist hier auch die Genehmigungspflicht von Miet-/Pachtverträgen, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen oder verlängert werden. Auch auf das Instrumentarium der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB sollte nicht verzichtet werden, um ggf. unerwünschte Entwicklungen im Sanierungsgebiet entgegenzuwirken (Genehmigungspflicht von Kaufverträgen und Grundstücksteilungen, Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, etc.).

11. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen

1. Die durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Westlich des Stadtovals“ der Stadt Isny im Allgäu haben ergeben, dass **städtebauliche, funktionale und strukturelle Missstände** im Sinne des § 136 BauGB vorliegen. Diese betreffen sowohl den **baulichen Zustand zahlreicher Gebäude** als auch die Qualität des **öffentlichen Raums** und die **Nutzbarkeit kommunaler Einrichtungen**. Die festgestellten Mängel und Entwicklungsdefizite machen eine koordinierte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme erforderlich.
2. Die geplante Sanierung trägt den **landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen** Rechnung und stärkt die Funktion des Ortskerns als Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum. Die angestrebte Modernisierung der öffentlichen Gebäude, die Aktivierung von Leerständen, die energetische Ertüchtigung der Bausubstanz sowie die Aufwertung von Grün- und Freiflächen leisten einen Beitrag zur **nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Anpassung an demografische und klimatische Herausforderungen**.
3. Die **Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer** im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Fragebogenaktion kann als positiv gewertet werden. Die Stadt Isny wird im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme durch gezielte Beratung und Information auf eine **aktive Beteiligung der privaten Eigentümer** hinwirken. Die Anwendung der **steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG kann hierbei ein zusätzlicher Anreiz sein.
4. Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ergeben. Die eingebrachten Hinweise und Empfehlungen wurden aufgenommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.
5. Die Aufnahme des Gebiets in das **Landessanierungsprogramm** mit einem ersten Förderrahmen von 2,167 Mio. Euro ermöglicht den Beginn der Sanierungsdurchführung. Um die umfangreichen Maßnahmen vollständig umsetzen zu können, ist eine schrittweise Aufstockung des Förderrahmens erforderlich. Die Stadt wird entsprechende Anträge stellen und die notwendigen Komplementärmittel bereitstellen. Die mittelfristige Finanzplanung ist entsprechend auszurichten.
6. Auf Grundlage der vorliegenden Analyse und der geplanten Maßnahmen wird empfohlen, das Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ im **umfassenden Sanierungsverfahren** gemäß §§ 152-156a BauGB durchzuführen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist erforderlich, um Bodenwertsteigerungen zu kontrollieren, städtebauliche Ziele zu sichern und eine gerechte Finanzierung der Maßnahme zu gewährleisten. Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sollen als Steuerungsinstrument beibehalten werden.
7. Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung ist der Grundbuchstelle gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mitzuteilen, welche Grundstücke betroffen sind. Diese sind mit einem **Sanierungsvermerk** zu versehen.
8. Dem Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu wird empfohlen, die **Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westlich des Stadtovals“** entsprechend dem Bewilligungszeitraum des Landessanierungsprogramms bis zum 30.04.2034 zu beschließen.

12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (KE)	5
Abbildung 2: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ (KE)	6
Abbildung 3: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet (KE)	8
Abbildung 4: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (KE)	11
Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet (KE)	12
Abbildung 6: Altersstruktur im Gebiet (Lamapoll, KE)	15
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse (Lamapoll, KE)	15
Abbildung 8: Gebäudenutzung (Lamapoll, KE)	16
Abbildung 9: Nutzungsarten (Lamapoll, KE)	17
Abbildung 10: Künftige Ausrichtung des Betriebs (Lamapoll, KE)	18
Abbildung 11: Gebäudezustand (Lamapoll, KE)	19
Abbildung 12: Heizungsart (Lamapoll, KE)	20
Abbildung 13: Alter der Heizung (Lamapoll, KE)	20
Abbildung 14: Erneuerungsbedarf (Lamapoll, KE)	21
Abbildung 15: Mitwirkungsbereitschaft (Lamapoll, KE)	22
Abbildung 16: Planung (Lamapoll, KE)	22
Abbildung 17: Durchführungszeitraum (Lamapoll, KE)	23
Abbildung 18: Kostenaufwand (Lamapoll, KE)	23
Abbildung 19: Lieblingssorte (Lamapoll, KE)	24
Abbildung 20: Orte im Gebiet, die schöner sein könnten (Lamapoll, KE)	25
Abbildung 21: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ (KE)	42
Abbildung 22: Seitenansicht des Rathauses von der Espantorstraße (KE)	43
Abbildung 23: Kurhaus am Park von Nordost (KE)	44
Abbildung 24: Kurhaus am Park mit leerstehendem Restaurant von Südwest (KE)	44
Abbildung 25: Gebäude Seidenstraße 3 "Alte Gerbe" (Jugendcafé), (KE)	45
Abbildung 26: Espantor von Südosten (KE)	45
Abbildung 27: Historisches Wassertor von Süden (KE)	46
Abbildung 28: Parkhaus am Viehmarkt (KE)	46
Abbildung 29: Rathausparkplatz (KE)	47
Abbildung 30: Obertorstraße mit Blick auf das Hallgebäude am Marktplatz (KE)	47
Abbildung 31: Park zwischen Hafendeckelturm und Kino (KE)	48
Abbildung 32: Grünfläche entlang der Grabenstraße (KE)	48
Abbildung 33: Mauer entlang der Fabrikstraße mit Blick auf das Kino (KE)	49
Abbildung 34: Neuzugestaltende Straße "Untere Stadtmauer" (KE)	49
Abbildung 35: Kurpark mit Bremenweiher und NTA (KE)	50
Abbildung 36: Fußwege im Kurpark (KE)	50
Abbildung 37: Kurpark von der Unteren Achstraße (KE)	51
Abbildung 38: Untere Ach mit Blick auf das Kurhaus (KE)	51
Abbildung 39: Wassertorstr. 7 (Denkmal) 9 und 11 (KE)	52
Abbildung 40: Leerstehendes Privatgebäude Wassertorstr. 15 und Wassertorstraße 11 (KE)	52
Abbildung 41: Privatgebäude Wassertorstr. 11a und städtische Garage/Scheune (rechts) (KE)	53
Abbildung 42: Leerstehende Privatgebäude Espantorstraße 12 und Eberzstraße 16 (KE)	53
Abbildung 43: Leerstehendes Privatgebäude Schwanenweg 25 (KE)	54
Abbildung 44: Privatgebäude Webergasse von Seite Schwanenweg (KE)	54
Abbildung 45: Leerstehendes Privatgebäude Seidenstraße 11 (KE)	55
Abbildung 46: Privatgebäude Seidenstraße 8 (KE)	55
Abbildung 47: Gebäudekomplex Seidenstr. 35/1 (NTA) mit Parkierungsfläche (KE)	56
Abbildung 48: Seidenstraße 24 mit Hörsaal (KE)	56
Abbildung 49: Seidenstraße 35 mit Mensa und Verwaltung (KE)	57
Abbildung 50: Seidenstraße 15 (KE)	57
Abbildung 51: Städtebauliche Mängel und Konflikte (KE)	58
Abbildung 52: Neuordnungskonzept (KE)	61
Abbildung 53: Maßnahmenplan (KE)	63

13. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erhebung Erdgeschossnutzungen (KE)	7
Tabelle 2: Erhaltungsstufen (KE)	9
Tabelle 3: Erhebung Gebäudezustand (KE)	9
Tabelle 4: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (KE)	13
Tabelle 5: Baujahr (Lamapoll, KE)	16
Tabelle 6: Gewerbliche Nutzung (Lamapoll, KE)	17
Tabelle 7: Standort und Betriebsräume (Lamapoll, KE)	18
Tabelle 8: Wohnumfeld (Lamapoll, KE)	24

14. Literatur/Materialien

- Homepage der Stadt Isny
- Eigene Bilder der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für die Stadt Isny, erstellt von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept des Untersuchungsgebiets „Westlich des Stadtovals“ in Isny, erstellt von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- Ergebnisse der Beteiligung von Eigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet
- Rückmeldung der im Rahmen der VU beteiligten Träger öffentlicher Belange

15. Pläne

1. Abgrenzungsplan
2. Gebäudenutzungen
3. Gebäudezustand
4. Eigentumsverhältnisse
5. Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“
6. Städtebauliche Mängel und Konflikte
7. Neuordnungskonzept
8. Maßnahmenplan

16. Fragebögen

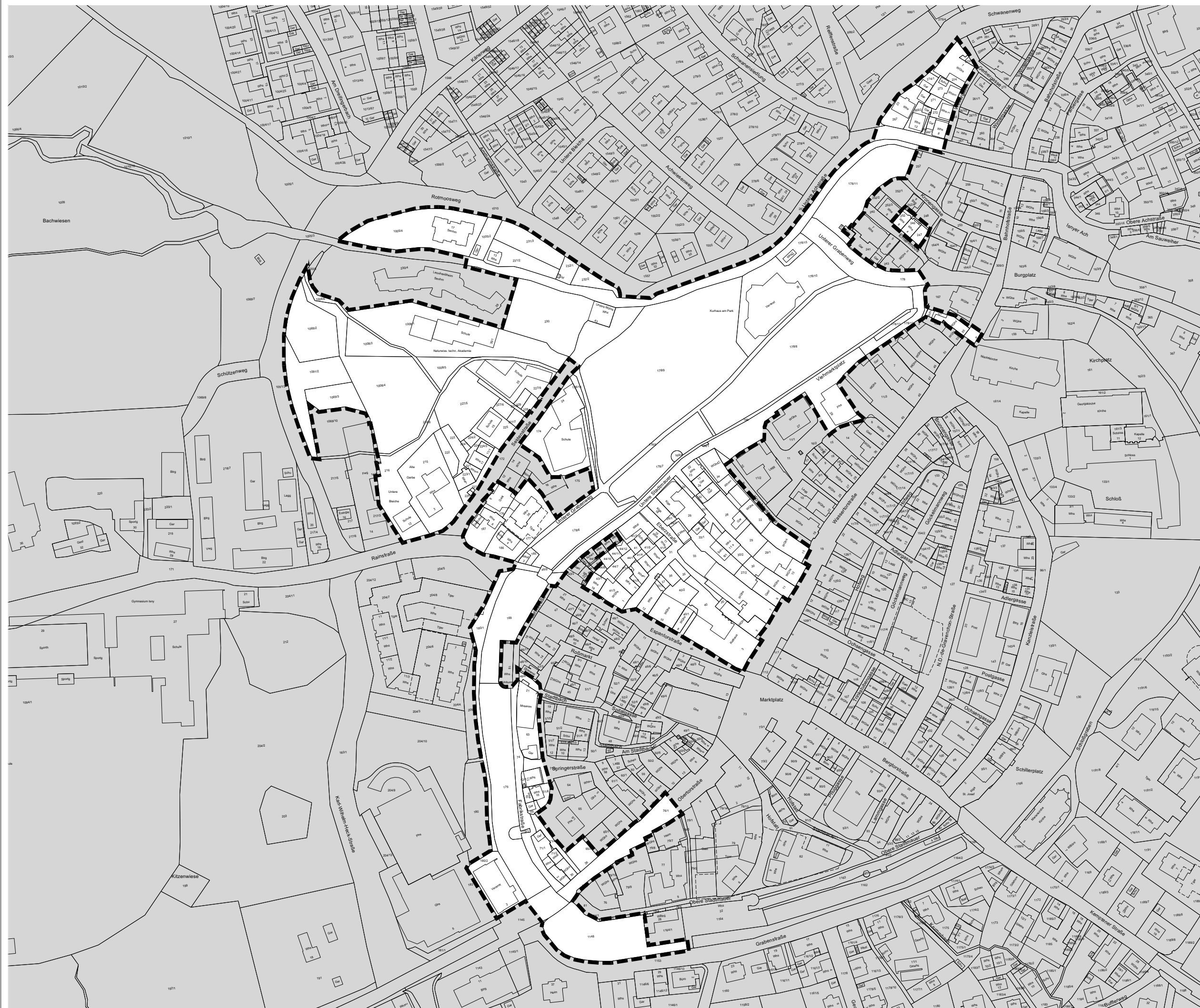
1. Fragebogen Eigentümer
2. Fragebogen Mieter/Pächter



Isny Allgäu

Vorbereitende
Untersuchung (VU)
"Westlich des Stadttovals"

Abgrenzungsplan –
Empfehlung zur förmlichen
Festlegung des
Sanierungsgebiets



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

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

0 10 20 50 100
M 1:2500

Stuttgart / Ulm
22.10.2025

Endras / Falter



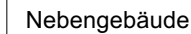
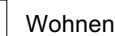
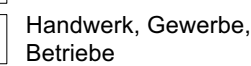
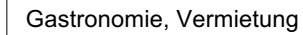
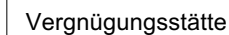
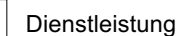
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



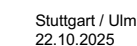
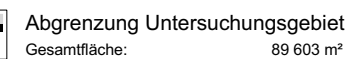


Gebäudenutzungen

öffentliche Einrichtung



Leerstand, Teilleerstand



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu

Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadttovals"

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude

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

ÜBERSICHT	Haupt-/ (73 kartierte Gebäude/	Nebengebäude 16 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	4 St. 5 %	1 St. 6 %
	27 St. 37 %	6 St. 38 %
	32 St. 44 %	4 St. 25 %
	10 St. 14 %	5 St. 31 %

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

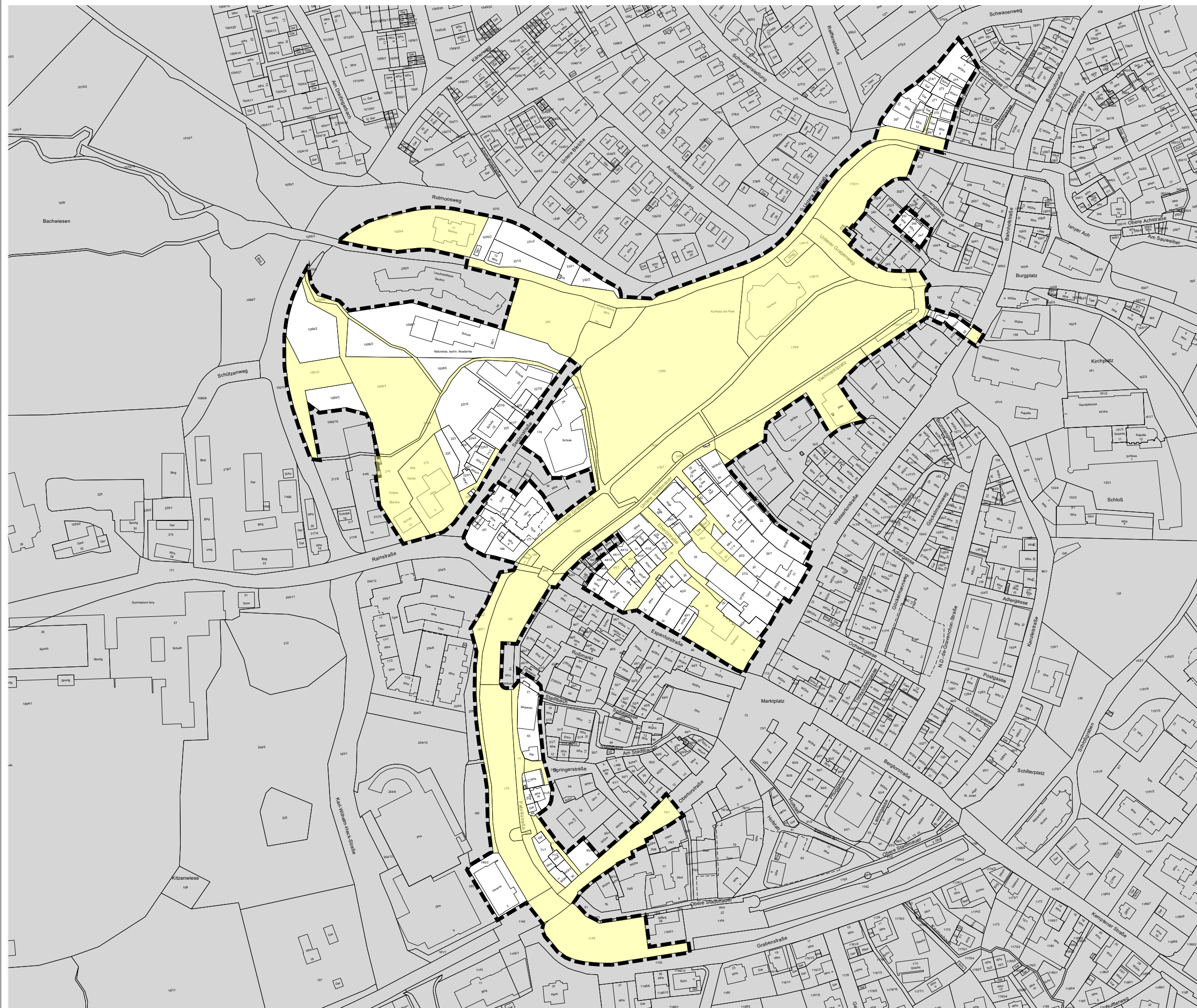




Isny Allgäu

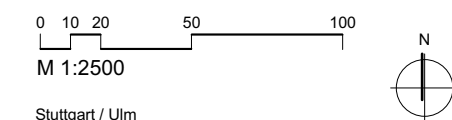
Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadttovals"

Eigentumsverhältnisse



-  Eigentum Stadt
-  Eigentum Privat

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²



Stuttgart / Ulm
22.10.2025
Endras / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Isny Allgäu

Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadtovals"

Übersicht der bisherigen Sanierungsgebiete

 Abgrenzung "Westliche Altstadt"
1983 - 2002

 Abgrenzung "Innenstadt"
1978 - 2002

 Abgrenzung "Vorstädte Isny"
2003 - 2012

 Abgrenzung "Südliche Altstadt"
2007 - 2024

 Abgrenzung "Westlich des Stadtovals"
Gesamtfläche: 89 603 m²

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

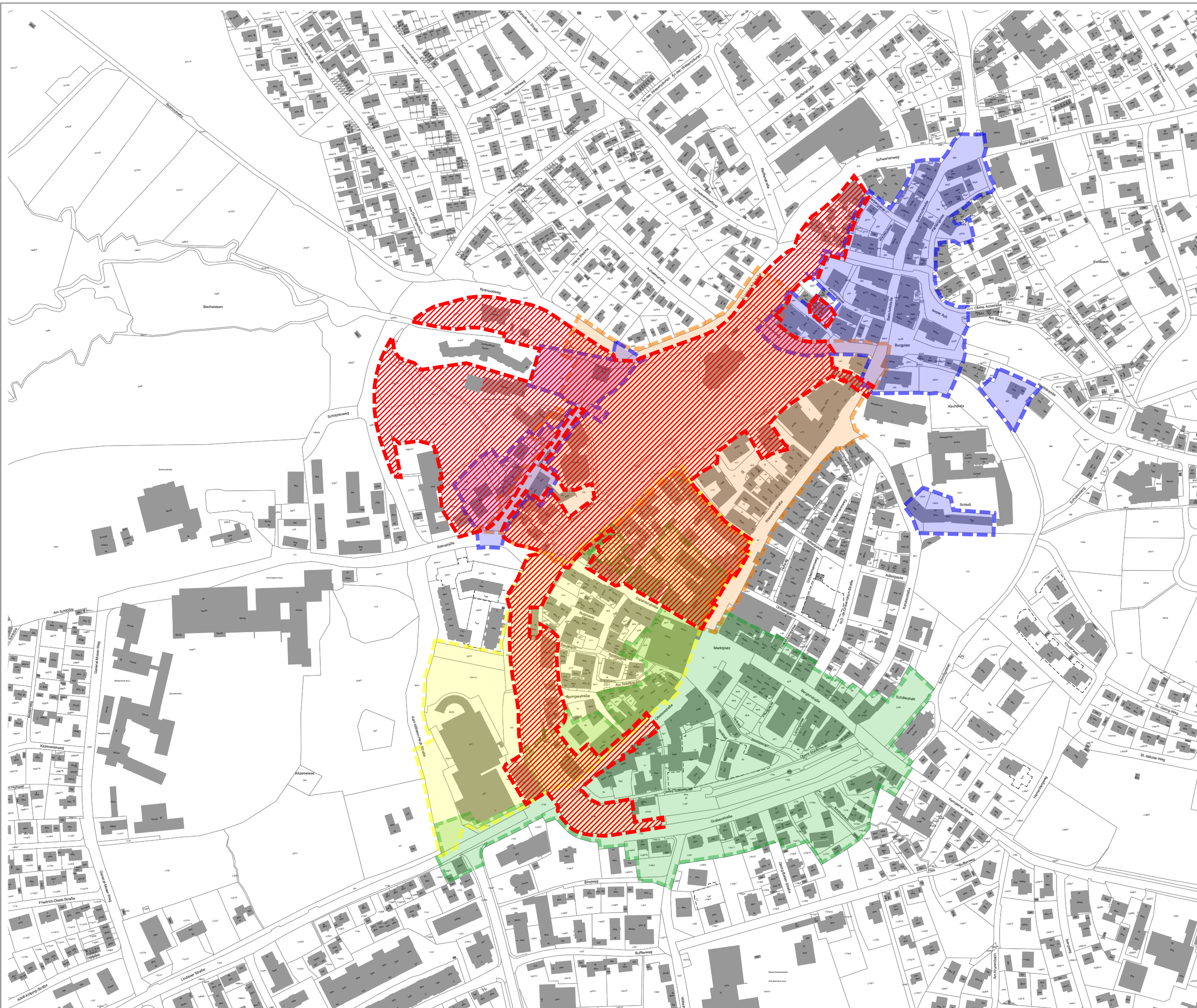
0 10 20 50 100
M 1:3500

Stuttgart / Ulm
22.10.2025

Endras / Falter

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Isny Allgäu

Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadttovals"

Städtebauliche Mängel und Konflikte

-  Gebäude mit deutlichen/ erheblichen Mängeln
-  Leerstand / Teilleerstand
-  Negative Auswirkung auf das Stadtbild
-  Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Untergenutzte Flächen / Neuordnungsbedarf
-  Mangelhafter Zustand Straßen, Wege
-  Mangelhafter Zustand Plätze/Parkplätze
-  Gestaltungsmängel bzw. Fehlen von Fuß-/Radwegeverbindungen
-  Mangelhafter Zustand Grünflächen

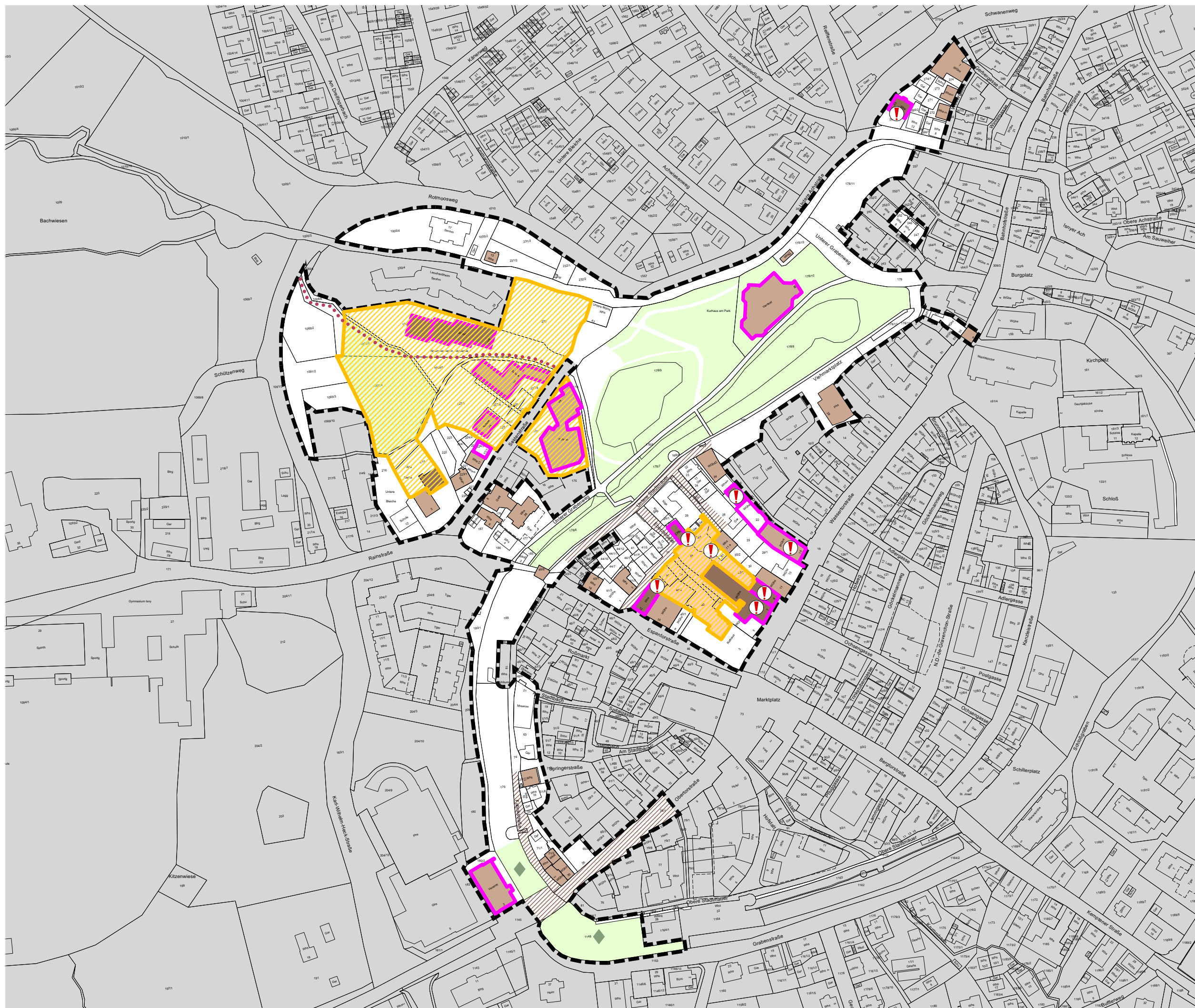
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500

Stuttgart / Ulm
22.10.2025

Endras / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Isny Allgäu

Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadtovals"

Neuordnungskonzept

Gebäude

- Gebäudebestand
- Öffentliche Gebäude
- Abzubrechende Bebauung
- Modernisierung

Verkehr

- Verkehrsflächen
- Neugestaltung Plätze
- Neugestaltung Verkehrsflächen
- Schaffung von Fuß-/Radwegeverbindungen

Freiflächen

- Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
- Öffentliche Grünfläche
- Bestehende Begrünung Bäume
- Neugestaltung Freiflächen
- Neuordnungsbereich

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500

Stuttgart / Ulm
22.10.2025

Endras / Falter

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Städtebauliche Neuordnung des Areals der NTA
Modernisierung der NTA-Hochschulgebäude und Neugestaltung der Freiflächen einschließlich Schaffung einer Fußwegverbindung von der Innenstadt ins Naherholungsgebiet, Abbruch von Nebengebäuden und untergeordnete Neubebauung

Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht nachzunutzender Bausubstanz mit anschließender Neubebauung

Sanierung der Straßen
Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßenbereiche (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße) auch unter Berücksichtigung der Belange des Fußverkehrs und der Barrierefreiheit

Sanierung des Gebäudes "Alte Gerbe"
Gesamtmodernisierung des als Jugendcafé genutzten historischen und ortsbildprägenden Gebäudes

Sanierung der Wahrzeichen
Modernisierung der historischen Wahrzeichen Wassertor und Espantor

Sanierung des Parkhauses
Modernisierung des Parkhauses am Viehmarkt

Sanierung der Stadthalle (Kurhaus)
Umfassende Gesamtmodernisierung der Stadthalle zur Sicherung des Veranstaltungsbetriebs, Aktivierung der Gastronomie und Neugestaltung des Außenbereichs

Gestaltungsmaßnahmen im Stadtpark
Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Gewässer, Erneuerung von Wegen, Brücken und Mauern

Sanierung des Rathauses
Restmodernisierung des denkmalgeschützten Rathauses zur Herstellung eines langfristig nutzbaren Zustands

Neugestaltung des Rathausparkplatzes
Attraktive Neugestaltung des Platzbereichs hinter dem Rathaus und Neuordnung der Parkierung

Aufwertung der Grünflächen bei Kino und Grabenstraße
Neugestaltung und Attraktivierung der verwahrlost wirkenden öffentlichen Grünflächen vor dem Kino und nordwestlich der Grabenstraße



Isny Allgäu

Vorbereitende Untersuchung (VU) "Westlich des Stadttovals"

Maßnahmenplan

Städtebauliche Neuordnung des Areals der NTA
Modernisierung der NTA-Hochschulgebäude und Neugestaltung der Freiflächen einschließlich Schaffung einer Fußwegverbindung von der Innenstadt ins Naherholungsgebiet, Abbruch von Nebengebäuden und untergeordnete Neubebauung

Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz
energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht nachzunutzender Bausubstanz mit anschließender Neubebauung

Sanierung der Straßen
Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßenbereiche (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße) auch unter Berücksichtigung der Belange des Fußverkehrs und der Barrierefreiheit

Sanierung des Gebäudes "Alte Gerbe"
Gesamtmodernisierung des als Jugendcafé genutzten historischen und ortsbildprägenden Gebäudes

Sanierung der Wahrzeichen
Modernisierung der historischen Wahrzeichen Wassertor und Espantor

Sanierung des Parkhauses
Modernisierung des Parkhauses am Viehmarkt

Sanierung der Stadthalle (Kurhaus)
Umfassende Gesamtmodernisierung der Stadthalle zur Sicherung des Veranstaltungsbetriebs, Aktivierung der Gastronomie und Neugestaltung des Außenbereichs

Gestaltungsmaßnahmen im Stadtpark
Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Gewässer, Erneuerung von Wegen, Brücken und Mauern

Sanierung des Rathauses
Restmodernisierung des denkmalgeschützten Rathauses zur Herstellung eines langfristig nutzbaren Zustands

Neugestaltung des Rathausparkplatzes
Attraktive Neugestaltung des Platzbereichs hinter dem Rathaus und Neuordnung der Parkierung

Aufwertung der Grünflächen bei Kino und Grabenstraße
Neugestaltung und Attraktivierung der verwahrlost wirkenden öffentlichen Grünflächen vor dem Kino und nordwestlich der Grabenstraße

Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung/Freiflächengestaltung
-  Herstellung von Fuß-/Radwegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89 603 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500

Stuttgart / Ulm
22.10.2025

Endras / Falter

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

