

Stadt Isny im Allgäu

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Westlich des Stadtovals“

- Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Satzungsbeschluss „Westlich des Stadtovals“
- Fördermöglichkeiten für Private

Monika Endras – Senior Expertin Städtebauliche Erneuerung

AGENDA



01 Verlauf Städtebauförderung	03
02 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	06
03 Festgestellte städtebauliche Mängel und Missstände	18
04 Das zukünftige Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“ und die Sanierungsziele	22
05 Satzung	33
06 Förderrichtlinien für Private	36

01

Verlauf Städte- bauförderung



Städtebauförderung Verfahrensschritte



➤ 2024

➤ 2024

➤ Oktober 2024

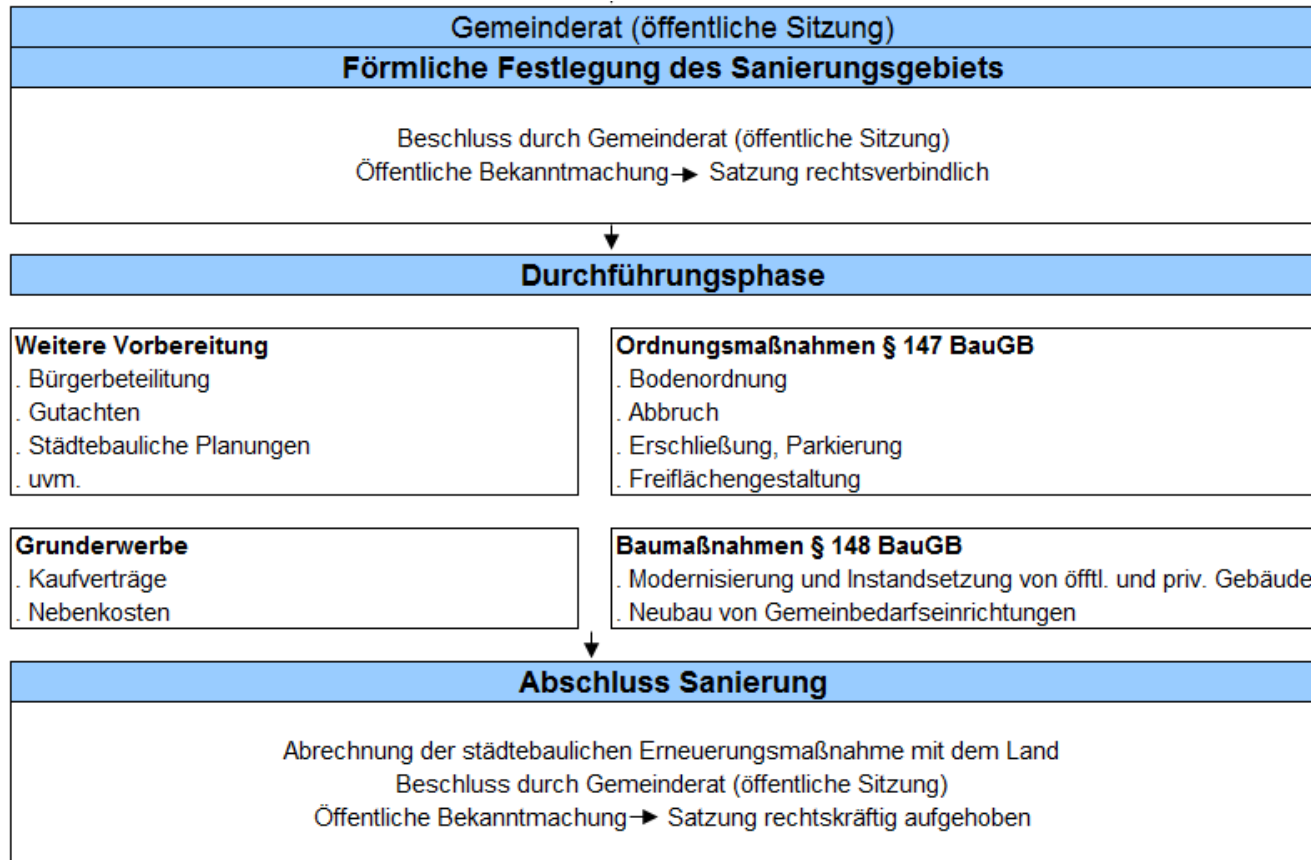
➤ 16. Mai 2025, rückwirkend zum 01.01.2025
(Förderrahmen: 2,16 Mio. €, Finanzhilfen: 1,3 Mio. €)

➤ 30.06.2025 (Veröffentlichung: 07.07.2025)

➤ Juli – Dezember 2025

Städtebauförderung

Verfahrensschritte



➤ 15.12.2025

➤ Ab Gemeinderatsbeschluss,
Dauer 8-10 Jahre

➤ Nach Durchführung,
voraussichtlich 2034

02

**Ergebnisse der
Vorbereitenden
Untersuchungen**



Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Größe: 8,73 ha



Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

- Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Aufzeigen der städtebaulichen Missstände
- Festlegung der Sanierungsziele
- Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- Verfahrenswahl

Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

➤ Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

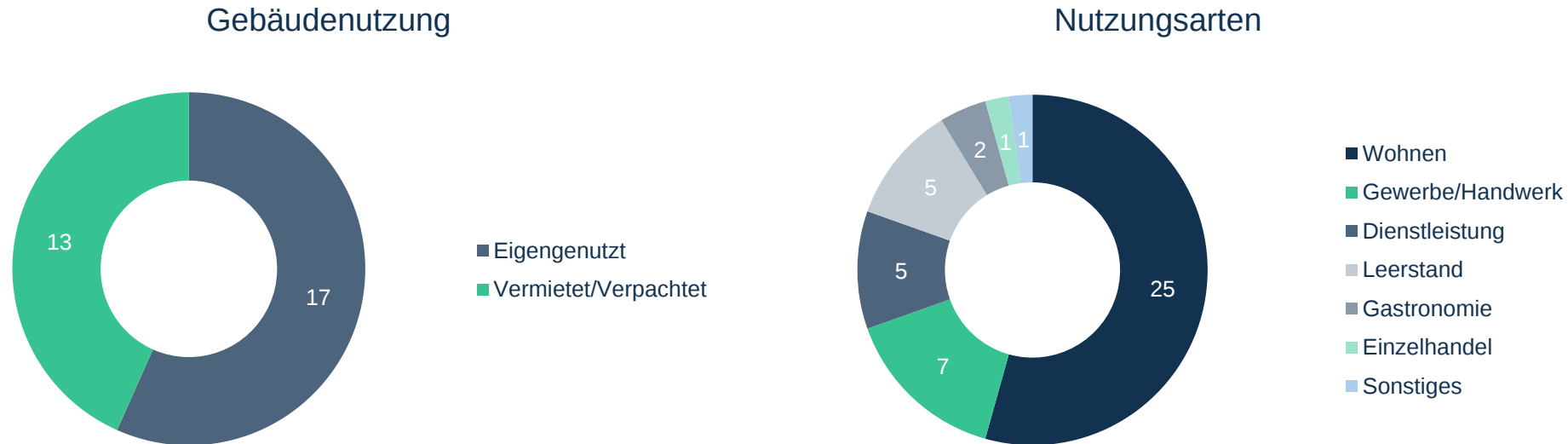
- Verteilte Fragebögen: 67
- Rücklaufquote: 33 Fragebögen, insg. 49,3 %
 - Davon Eigentümer*innen: 25 (75,8 %)
 - Davon Wohnungsmieter*innen: 1 (3,0 %)
 - Davon Gewerbetreibende: 7 (21,2 %)

Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen und Pächter*innen

Gebäudenutzung - Nutzungsarten

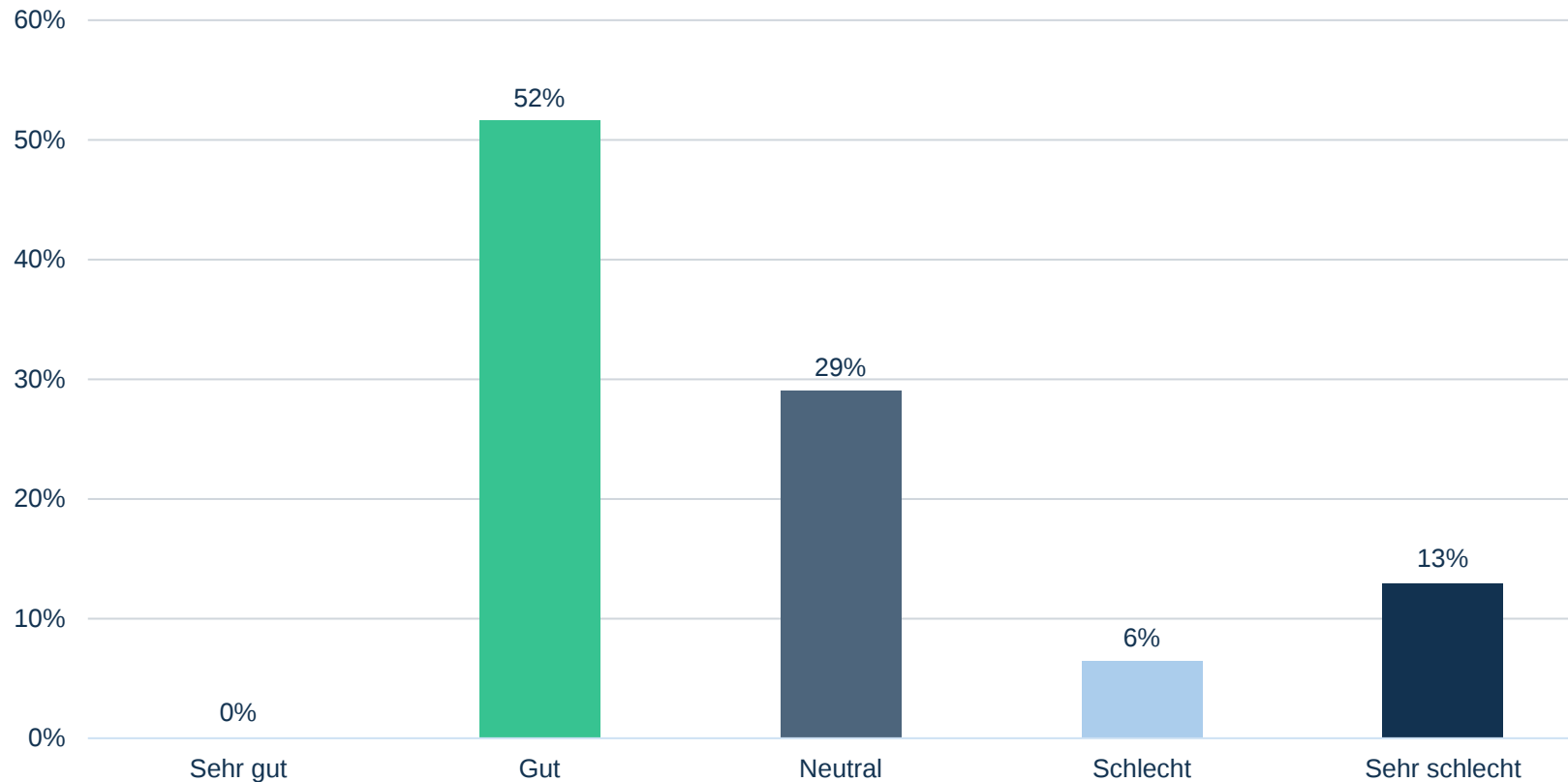


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Gebäudezustand

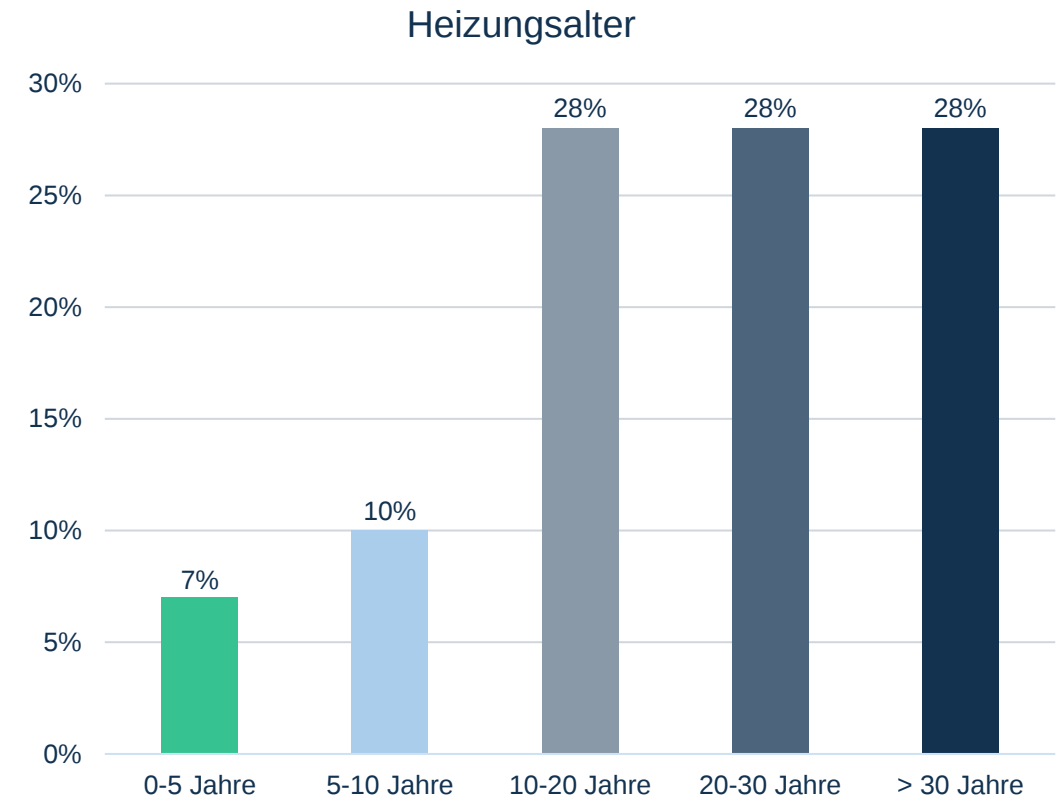
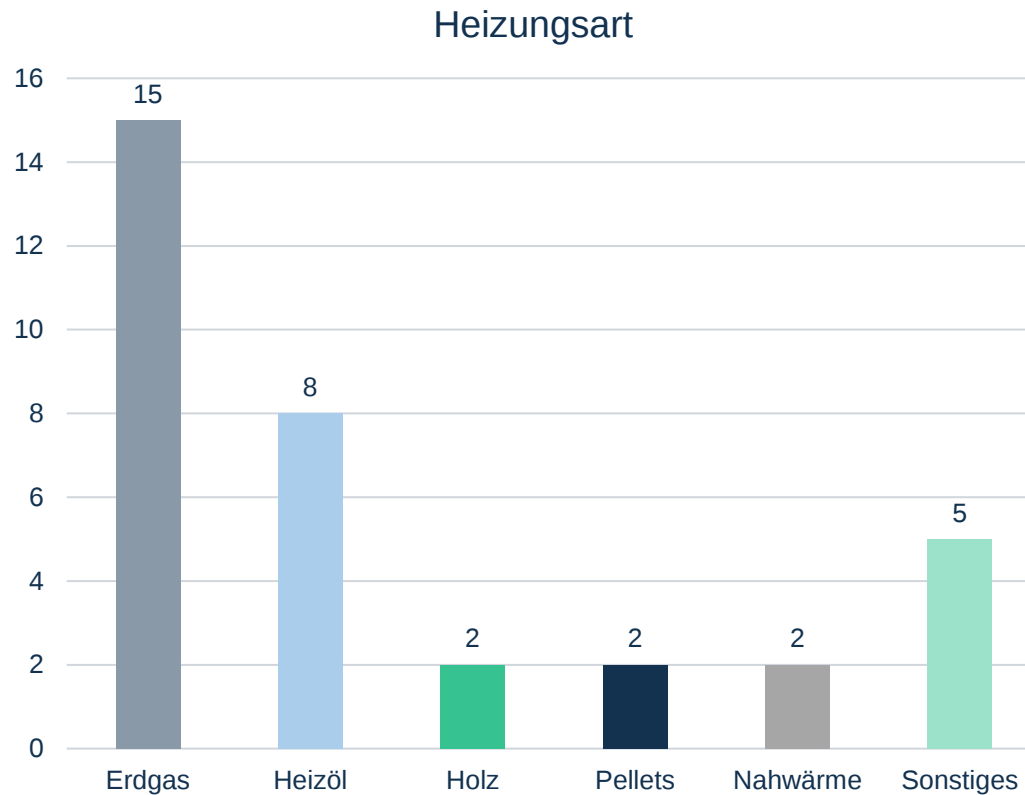


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Heizungsart - Heizungsalter

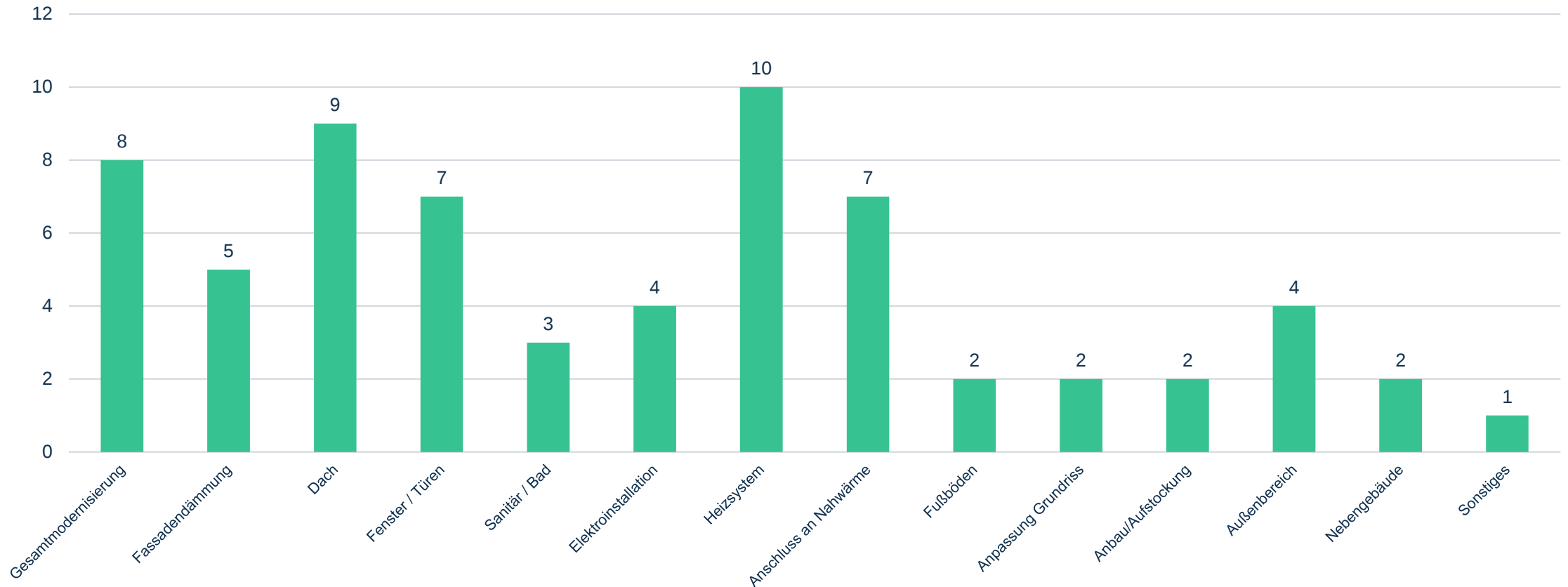


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Erneuerungsbedarf

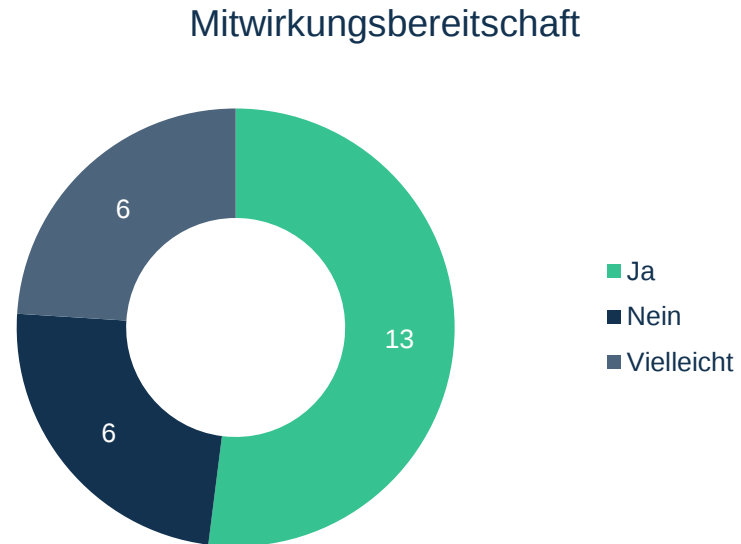


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Mitwirkungsbereitschaft - Planung

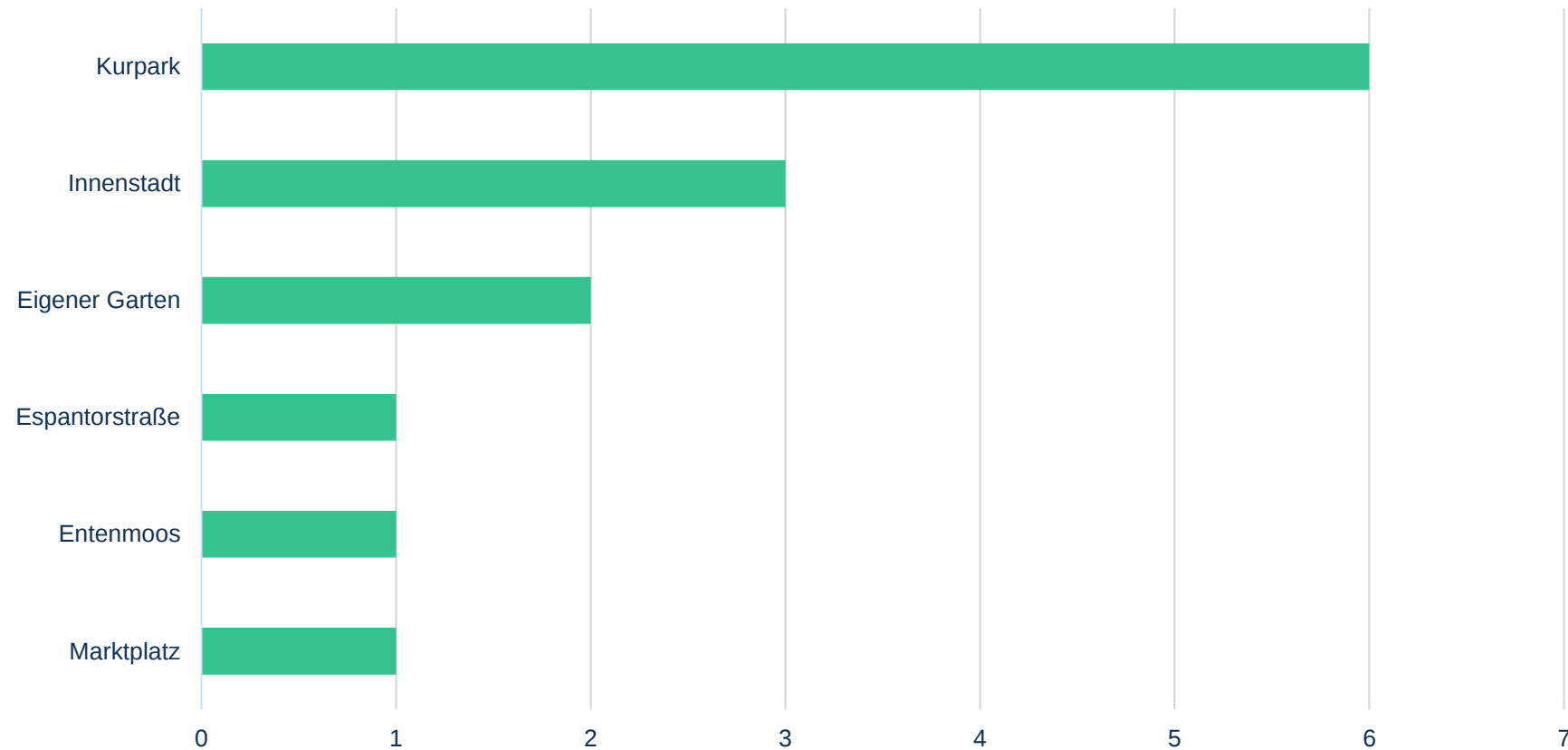


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Lieblingsorte

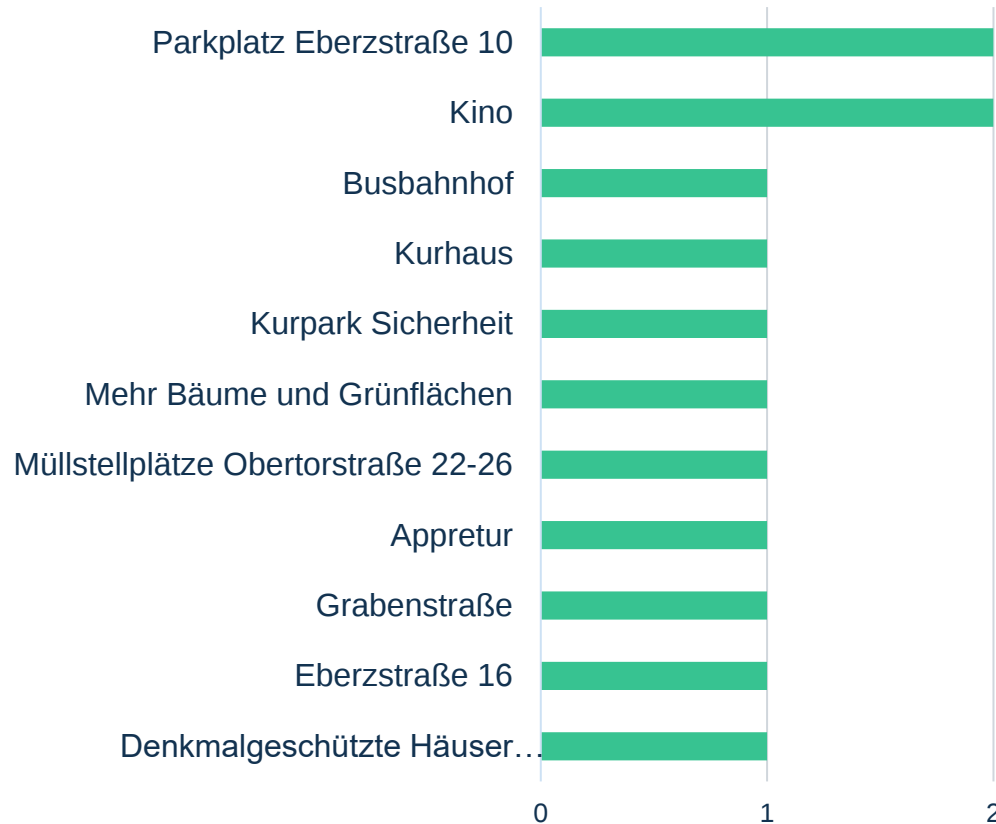


Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Fragebogenaktion

➤ Befragung von Eigentümer*innen

Orte die schöner sein könnten



Das Untersuchungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

➤ **Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

- 37 Beteiligt
- 18 Rückläufe

➤ **Landratsamt Ravensburg / RP Tübingen / Landesamt für Denkmalpflege**

- Gewässer / Grundwasser
- Artenschutz
- Biotop
- Moore
- Altstadt Isny als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt
- (archäologisch relevante) Kulturdenkmale und ortsbildprägende Gebäude

➤ **Stadtverwaltung / WAV / Isny Oval / Heimatpflege / Stadtmuseum / Isny Marketing**

- Gestaltung, Durchwegungen
- Nahwärmenetz
- u.v.m.

03

Städtebauliche Mängel und Missstände



Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Öffentliche Gebäude

- **Rathaus**
Rathaus weist energetische und bauliche Mängel auf, Parkplatzsituation ist unzureichend und nicht zukunftsfähig
- **Parkhaus am Viehmarkt**
Parkhaus benötigt Modernisierung
- **Alte Gerbe (Jugendcafé)**
Denkmalgeschütztes Gebäude mit erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten, vollständige Sanierung erforderlich
- **Wassertor und Espantor**
Historische Tore sind stark sanierungsbedürftig, Substanz muss zur Erhaltung des Stadtbildes modernisiert werden
- **Stadthalle (Kurhaus)**
Gebäude weist gravierende bauliche Mängel auf, Gastronomie ist geschlossen, umfassende Sanierung notwendig



Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Öffentlicher Raum

- **Rathaus Parkplatz**
Fläche ist unstrukturiert und nicht attraktiv, Neuordnung und Gestaltung erforderlich
- **Wegebeziehung NTA–Schwanensiedlung**
Fehlende Verbindung zur Naherholung, neue Wegeführung muss geschaffen werden
- **Kurpark / Öffentliche Grünflächen rund um Stadtoval**
Grünraum ist sanierungsbedürftig, ökologische Aufwertung und bauliche Anpassungen am Kino erforderlich
- **Straßen (Eberzstraße, Untere Stadtmauer, Fabrikstraße, Obertorstraße)**
Straßen weisen erhebliche Schäden auf, umfassende Sanierung notwendig



Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Privatgebäude, Wohnraum und sonstige Infrastruktur

- **Private Wohngebäude**
Fehlende Barrierefreiheit und energetische Defizite, Modernisierung zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums erforderlich
- **Leerstehende Gebäude**
Zahlreiche Leerstände beeinträchtigen das Stadtbild, Aktivierung und Umnutzung dringend notwendig
- **Nicht nutzbare Nebengebäude**
Gebäude sind nicht mehr nachnutzbar, Abbruch und flächensparende Neubebauung erforderlich
- **Ehemaliges NTA-Gelände**
Großflächiger Leerstand, Umnutzung mit Nutzungsmix und klimaverträglicher Freiflächengestaltung erforderlich
- **Nahwärmenetz**
Anschluss benachbarter Areale und Instandhaltung der bestehenden Versorgung notwendig



04

**Sanierungsgebiet
„Westlich des
Stadtovals“
– Sanierungsziele**



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Größe: 8,96 ha

Anpassungen zum Untersuchungsgebiet:

- Parkhaus Viehmarktplatz und Treppenaufgänge zur historischen Stadtmauer
- Historisches Wassertor mit angrenzendem Gebäude
- Entenmoos 8 wurde aus der Abgrenzung entlassen



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

- Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Schaffung von Wohnraum
- Aktivierung des ehemaligen NTA-Geländes
- Lebendige Stadt
- Öffentliche Gebäude
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ökologische Maßnahmen / Klimaschutz



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

➤ 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



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

➤ 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



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

➤ 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

➤ Öffentliche Gebäude

- Modernisierung des Rathauses zur Behebung energetischer und baulicher Mängel
- 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



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

➤ Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Sanierung und Neugestaltung der schadhafte 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



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Sanierungsziele

➤ 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



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Neuordnungskonzept



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Maßnahmenplan



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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
--	-------

Bewilligter Förderrahmen (gemäß Bewilligungsbescheid 2025)	2.167
---	--------------

davon Finanzhilfen des Landes (60 %)	1.300
---	--------------

05

Verfahren und Satzung



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

➤ **Umfassendes Verfahren** (§§ 152 – 156a BauGB)

- Signifikanten Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung erwartet
- Schutz vor Bodenwert-Spekulationen im privaten Grundstücksverkehr
- Steuerungsbedarf durch die Stadt nach § 144 BauGB
- Kein zwangsweiser Eingriff in private Grundstücksverhältnisse geplant – aber möglich
- Vorteile für die Stadt – Grundstückserwerb und Erhebung von Ausgleichsbeiträge

Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

➤ Auswirkungen

- Eintragung von Sanierungsvermerken in alle Grundbücher innerhalb des Sanierungsgebiets gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB:
 - Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
 - Abbruchmaßnahmen
 - Befristete Miet- und Pachtverträge mit Geltungsdauer von mehr als einem Jahr
 - Grundstücksverkäufe
 - Bestellungen von Grundstück belastenden Rechten (Grundsschuldbestellungen etc.)
 - Baulasten
 - Grundstücksteilungen

Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

➤ Satzung

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

§ 2 Verfahren

§ 3 Genehmigungspflicht

§ 4 Durchführungszeitraum

§ 5 Inkrafttreten

06

**Förderrichtlinien
für Private**



Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förderrichtlinien für Private

- Modernisierung bestehender **Wohneinheiten**
 - Neuschaffung von Wohneinheiten (z.B. Ausbau, Umnutzung)
 - Erweiterung von Bestandsgebäuden

10 %, max. 15.000 €
- Modernisierung **gewerblicher** Bestandsgebäude

5 %, max. 10.000 €
- **Gebäudeabbrüche:**
 - Gebäudeabbruch mit anschließender Wohnbebauung: **80 %**, max. 25.000 €
 - Gebäudeabbruch mit anschließender sonstiger Bebauung: **50 %**, max. 15.000 €
- Generelle **Zuschussobergrenze** pro Gebäude

max. 50.000 €

Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förderrichtlinien für Private

➤ Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- § 7h EStG (bei vermieteten oder betrieblich genutzten Wohnungen / Gebäuden):
8 Jahre bis zu 9 % und 4 Jahre bis zu 7 % der Modernisierungskosten.
- § 7i EStG (Baudenkmale):
8 Jahre bis zu 9 % und 4 Jahre bis zu 7 % der Modernisierungskosten.
- § 10f EStG (bei Eigennutzung zu Wohnzwecken):
10 Jahre jeweils bis zu 9 % der Modernisierungskosten.

➤ Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer

Sanierungsgebiet „Westlich des Stadtovals“

Förderrichtlinien für Private

➤ Sonstige Fördermöglichkeiten bei Gebäudemodernisierungen

➤ KfW

- Vergünstigter Kredit mit Tilgungszuschuss von 5 % bis 20 %

➤ BAFA

- Energetische Einzelmaßnahmen: 15 % Basisförderung + 5 % Bonus mit individuellem Sanierungsfahrplan
- Wärmepumpe, Solaranlage usw.: 30 % Basisförderung + weitere Boni

➤ Denkmalförderung

- Bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten (denkmalbedingter Mehraufwand)

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de



Monika Endras

Senior Expertin

Städtebauliche Erneuerung

Planung sozialer Infrastruktur

Regionalbüro Ulm

Engelbergstraße 12

89077 Ulm

Tel: 0731 / 602 896 23

Mobil: 0171 914 92 95

Mail: monika.endras@lbbw-im.de



KE

Menschen
Ideen
Lösungen