



05. bis 26. Juni 2023 • Stadt Bad Saulgau

# Sanierungsgebiet Innenstadt VI GEK, ISEK + Neuantrag auf Städtebauförderung

Einbindung der Bürgerschaft

**KE** - ein Unternehmen der

**LB**  **BW Immobilien**

# Inhalt

<b>01</b>	<b>Stadtentwicklungsplanung im Vorlauf der Städtebauförderung</b>	Seite 3
<b>02</b>	<b>GEK - Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept</b>	Seite 16
<b>03</b>	<b>Die gesamtörtlichen Entwicklungsziele für Bad Saulgau</b>	Seite 31
<b>04</b>	<b>ISEK – Das gebietsbezogene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept</b>	Seite 39
<b>05</b>	<b>Die Entwicklungsziele für das Antragsgebiet „Innenstadt VI“</b>	Seite 47
<b>06</b>	<b>Die Städtebauförderung – Attraktiv für Stadt und Bürger</b>	Seite 52
<b>07</b>	<b>Ausblick auf das weitere Verfahren</b>	Seite 55

01

**Stadtentwicklungsplanung**  
Im Vorlauf der Städtebauförderung

# Kurzzusammenfassung des Vorhabens

- Die Stadt Bad Saulgau plant in Fortsetzung ihrer bisherigen Erfolge bei der Qualifizierung und Erneuerung der Innenstadt ein neues Städtebauliches Sanierungsgebiet festzulegen
- Das Sanierungsgebiet soll im wesentlichen die Altstadt umfassen und trägt die Bezeichnung „Innenstadt VI“
- Um auf Fördermittel des Landes und Bundes für die Vorhaben im geplanten Sanierungsgebiet zugreifen zu können, soll im Herbst 2023 ein Antrag auf Aufnahme des Sanierungsgebiets in die Städtebauförderung gestellt werden
- Voraussetzung für einen entsprechenden Antrag ist insbesondere die Erarbeitung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) und eines gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)
- Im Rahmen der Erstellung der Entwicklungskonzepte gibt der Gesetzgeber eine verbindliche Einbindung der Bürgerschaft vor. Der Anforderung kommt die Stadt Bad Saulgau im Rahmen dieses Informations- und Feedbackangebots gern nach
- Auf den folgenden Seiten können Sie sich über die Planungen und Hintergründe informieren. Bitte nutzen Sie das Feedbackfeld unter der Präsentation um uns Ihre sachbezogenen Anregungen, Wünsche und Bedenken mitzuteilen

# Anforderungen des Fördergebers

## Programmausschreibung für 2021 ff.

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“

### **GEK**

„Von dem gesamtstädtischen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten...“

### **ISEK**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

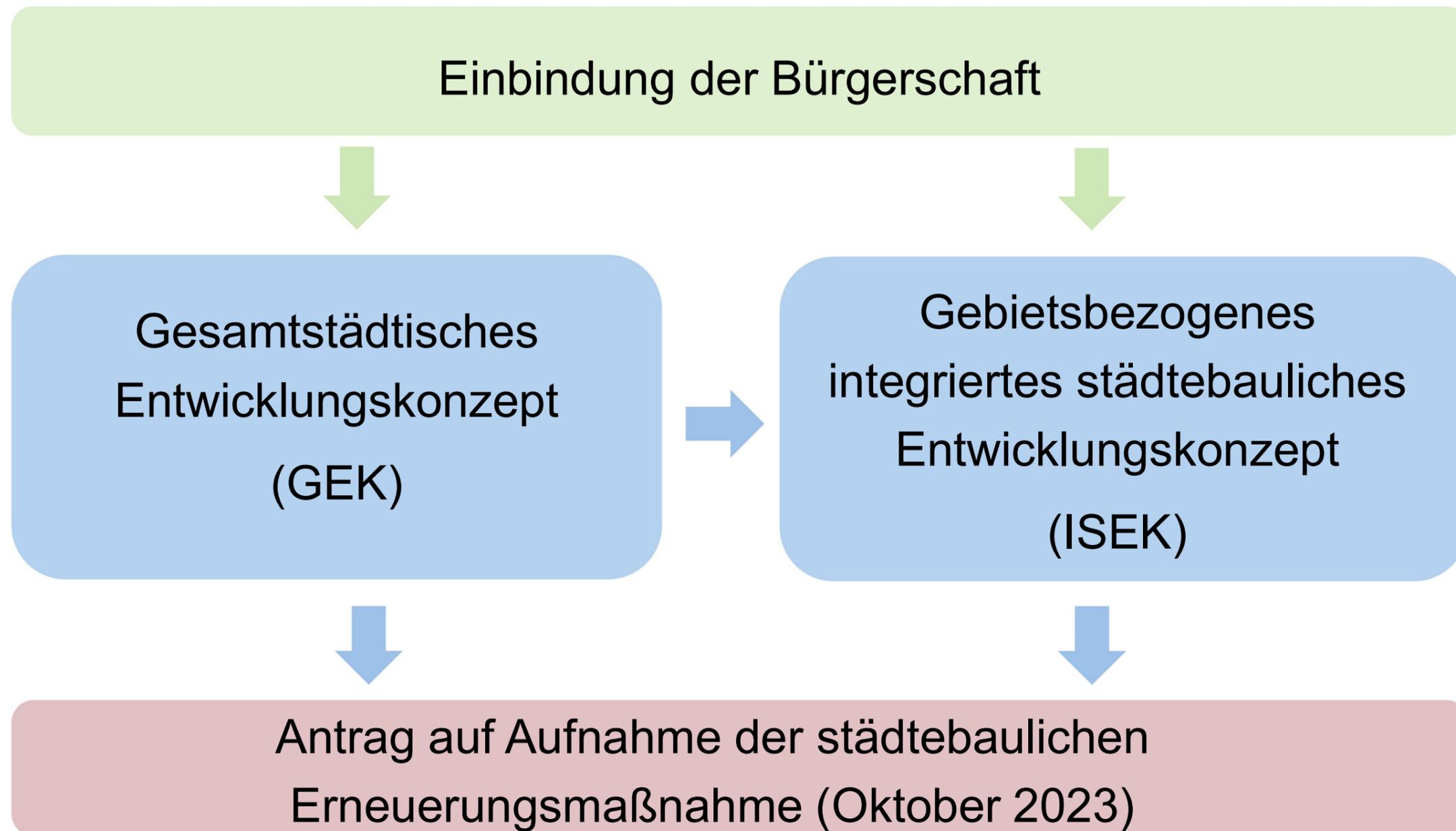


**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

# Programme der städtebaulichen Erneuerung

## Programmausschreibung für 2021 ff.



# Projektbeteiligte

- Neben den politischen Organen der Stadt Bad Saulgau sind in den Prozess der Erarbeitung von GEK und ISEK und die Antragsstellung auf Städtebauförderung auch weitere Akteure eingebunden
- Seitens der Stadtverwaltung sind der Stadtbaumeister und der Fachbereich 3 – Planen und Bauen mit dem Amt 3.1 – Stadtplanung, Landschaftsplanung & Geoinformation für das Projekt verantwortlich
- Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit der Durchführung der anfallenden Leistungen beauftragt
- Die KE ist ein landesweit aktiver kommunaler Dienstleister mit einem umfangreichen Portfolio in den Bereichen Stadtplanung, Städtebauliche Sanierung, Baulandmobilisierung und –erschließung sowie Grundstücksentwicklung und Verwaltung
- Die Stadtverwaltung und die KE knüpfen damit an die erfolgreiche Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Durchführung bisheriger Sanierungsgebiete in Bad Saulgau an

# Vorstellung des Projektteams der KE

0731 – 602 896 26  
tanja.hetterich@lbbw-im.de



**Tanja Hetterich**  
Projektleitung

**Schwerpunkte**  
Stadtentwicklungs- / Hochbauplanung  
Städtebaulicher Entwurf + Objektplanung  
Modernisierungsberatung



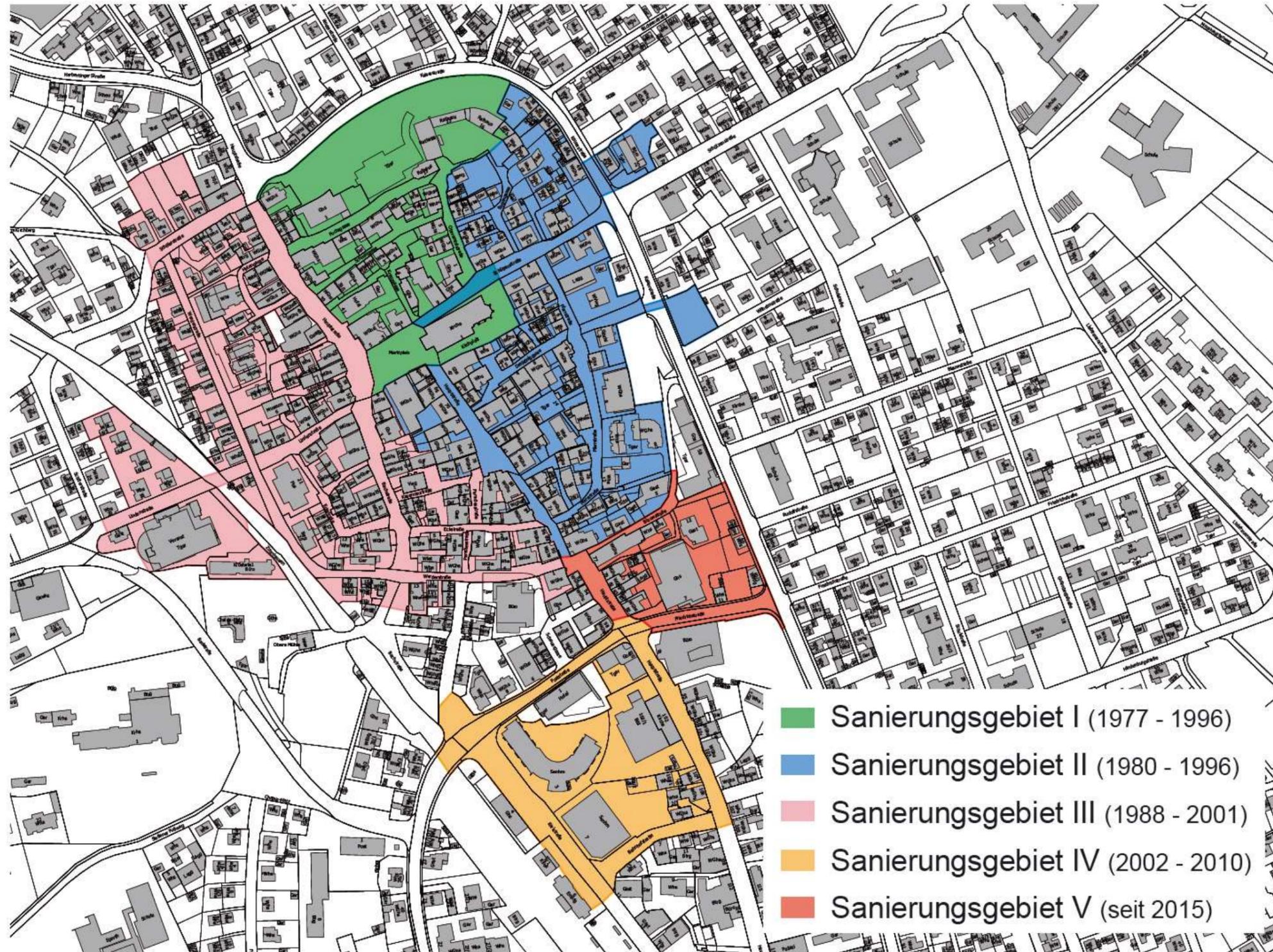
**Junes El Bargui**  
Projektleitung

**Schwerpunkte**  
Besonderes Städtebaurecht  
Städtebauförderung  
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



0731 – 602 896 22  
junes.el\_bargui@lbbw-im.de

# In Bad Saulgau hat die Stadtsanierung Tradition...



# **Bad Saulgau und die Städtebauförderung**

## **Eine Erfolgsgeschichte**

Nachfolgend finden Sie einige Beispiele für Maßnahmen in bisherigen Sanierungsgebieten die durch die Städtebauförderung ermöglicht wurden

## Realisierte Maßnahmen Dreiköniggasse 17



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Hauptstraße - Fußgängerzone



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Hauptstraße 33



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Hauptstraße 48



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Marktplatz 3 - 5



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Marktplatz



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Schützenstraße 11



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Realisierte Maßnahmen Friedrichstraße 7



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



# Das bislang jüngste Sanierungsgebiet „Innenstadt V“, 2015 – 2025

**Förderrahmen**

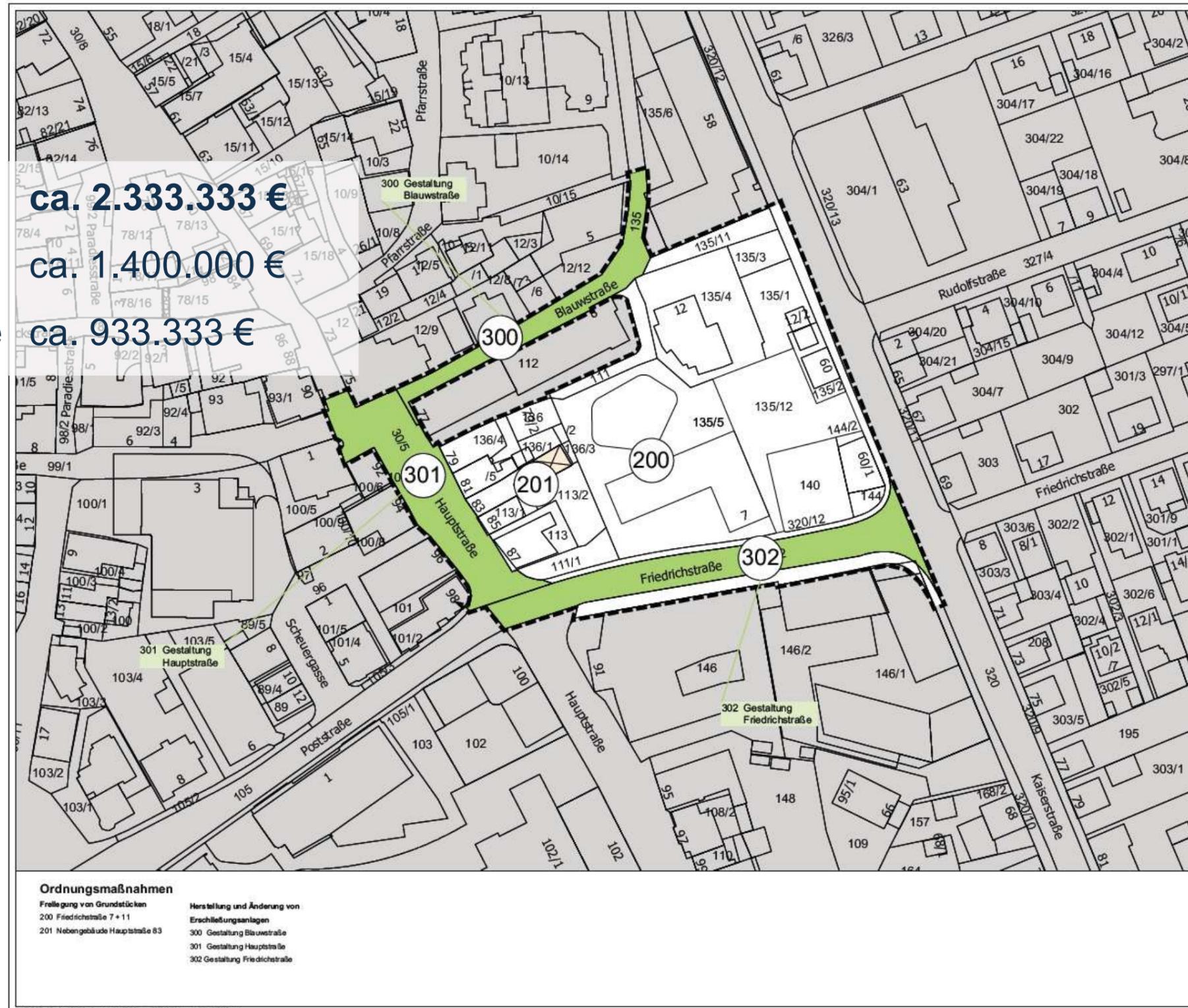
Städtebauförderung

Eigenanteil Gemeinde

ca. 2.333.333 €

ca. 1.400.000 €

ca. 933.333 €



**Stadt Bad Saulgau**

**Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Innenstadt V"**

**Verfahren**  
Förderprogramm: Stadtbau West (SUW) / Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)  
Programmaufnahme: 01.01.2015 / 01.01.2020  
Bewilligungszeitraum: 01.01.2015-30.04.2024 / 01.01.2020-30.04.2025

**Maßnahmen**

- Abgeschlossene Maßnahmen
- Maßnahmen im Programmjahr 2023
- Abbruch
- Abgrenzung Erneuerungsgebiet

**Maßnahmenplan 2023**

0 5 10 25 50  
M 1:1000  
Stuttgart 18.10.2022  
© Berg/Duisch

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

02

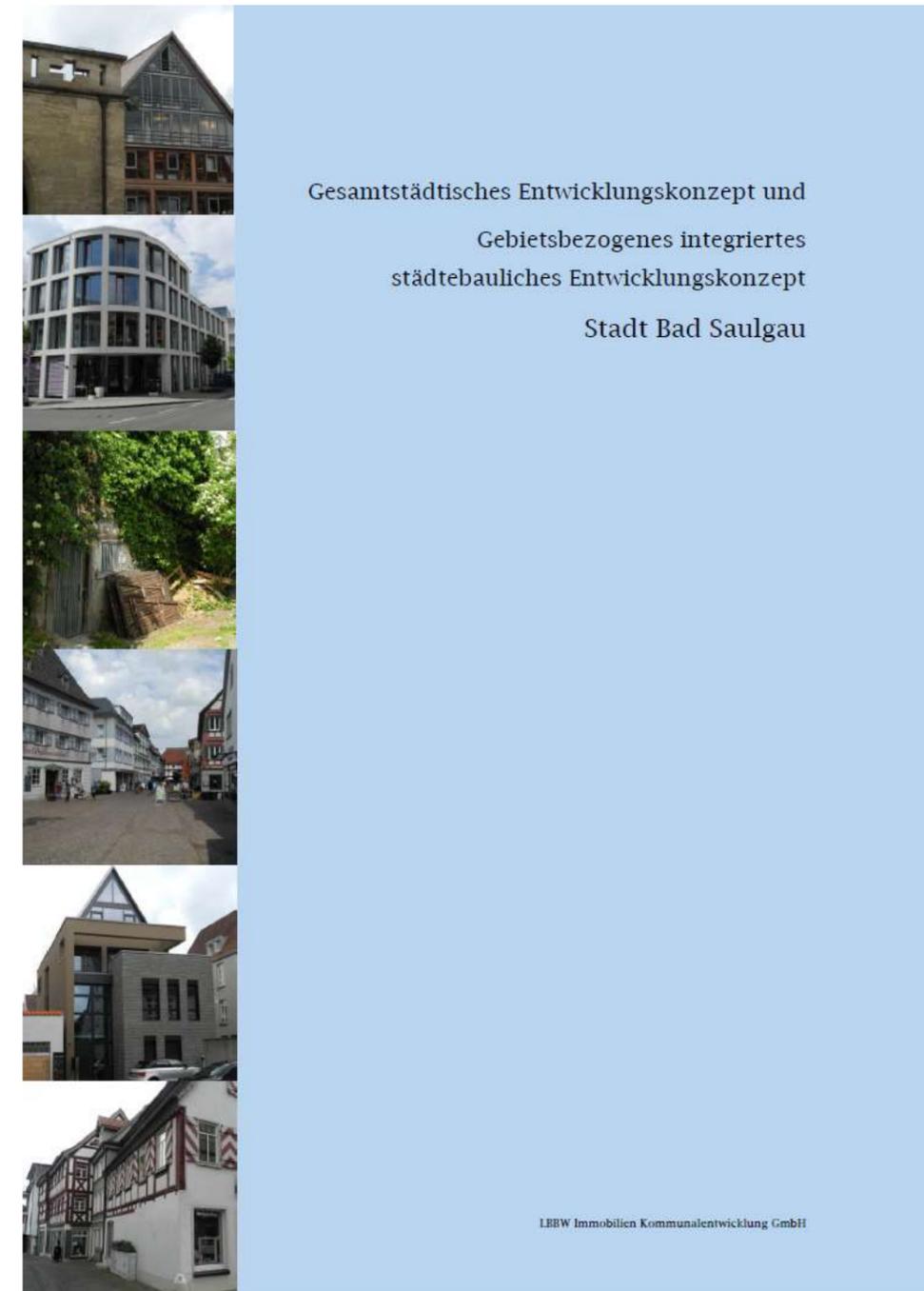
**GEK**

Das gesamtörtliche  
Entwicklungskonzept

# Fortschreibung des GEK 2014

- Im Rahmen der Vorbereitung des letzten Sanierungsgebiets „Innenstadt V“ wurde bereits ein GEK und ein ISEK erstellt
- Die Erarbeitung des GEK u. ISEK erfolgte bis Oktober 2014
- Das GEK ist zum Zeitpunkt der beabsichtigten neuen Programmaufnahme 2024 zehn Jahre alt und bedarf daher einer Fortschreibung
- Das neue GEK und ISEK befinden sich aktuell im Entwurfsprozess

Abbildung: Titelseite des GEK und ISEK von 2014



# Ziele des GEK

- Synthese der Planungen mit Wirkung auf die Kommune
  - Identifikation von Flächenpotenzialen für Wohnen und Gewerbe
  - Wohnungsbedarfsprognose
  - Aufdecken räumlicher Mängeln und Schwächen
  - Aufstellung Gesamörtlicher Entwicklungsziele
- Erarbeitung einer kohärenten kommunalen Entwicklungsstrategie für die folgenden 10 Jahre

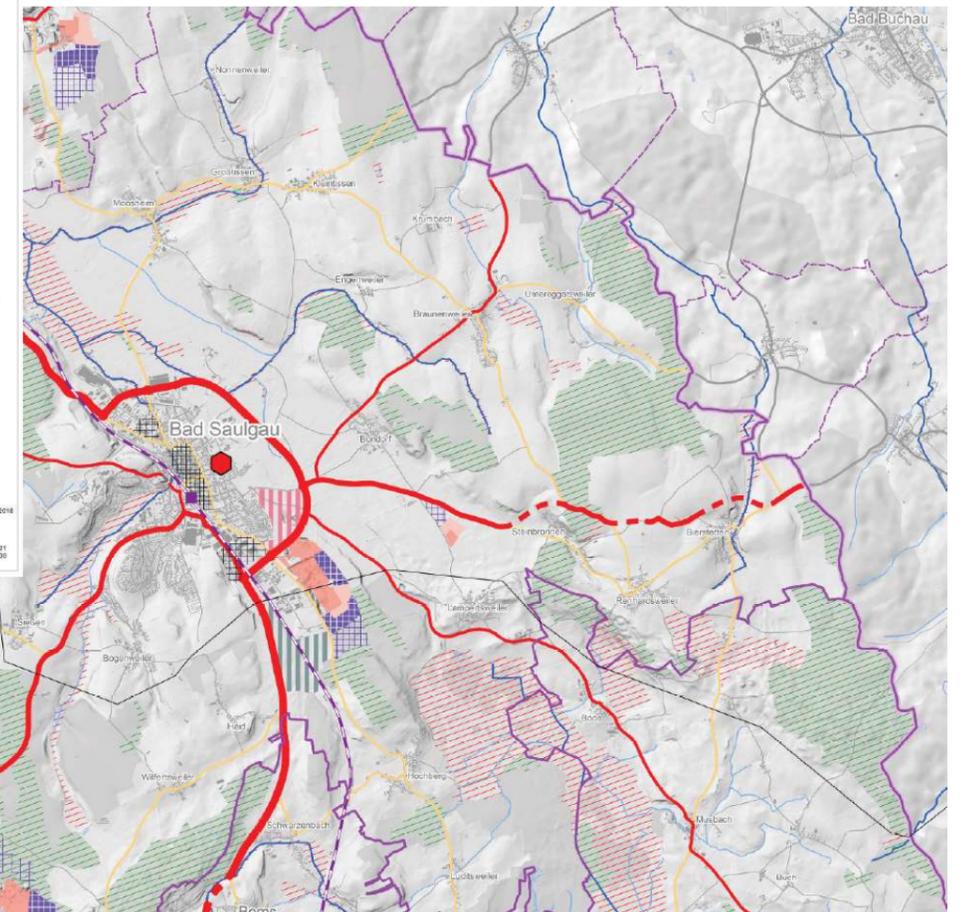
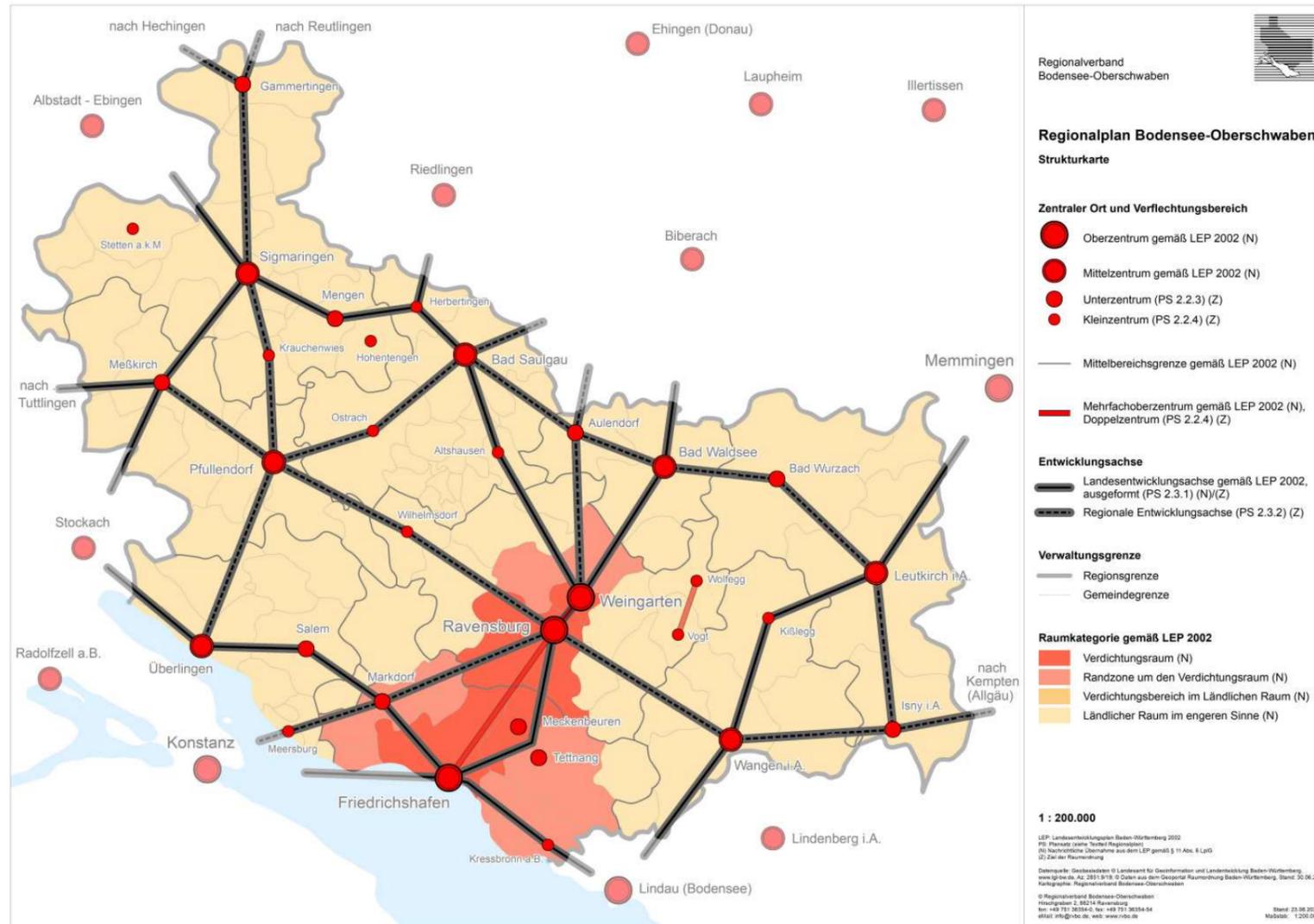
# Inhalte des neuen GEK

- Der Bericht zum gesamtörtliche Entwicklungskonzept analysiert zunächst bestehende Planungen und Konzepte der Stadt und untersucht die funktionsräumliche und planerische Situation in Bad Saulgau
- Es werden die folgenden Themenbereiche betrachtet:
  - Historische Entwicklung
  - Regional- und Landesplanung
  - Flächennutzungsplanung
  - Landschaft und Schutzgebiete
  - Bad Saulgau als Wohnstandort
  - Einwohnerentwicklung und –prognose
  - Wohnungsbauentwicklung und -bedarf
  - Wohnbauflächenpotenziale
  - Soziale Infrastruktur
  - Bildung und Betreuung
  - Senioren
  - Menschen mit Behinderungen
  - Medizinische Einrichtungen
  - Kultur, Sport und Freizeit
  - Tourismus
  - Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe
  - Technische Infrastruktur und Mobilität
  - Energie und Klimaschutz

# Inhalte des neuen GEK

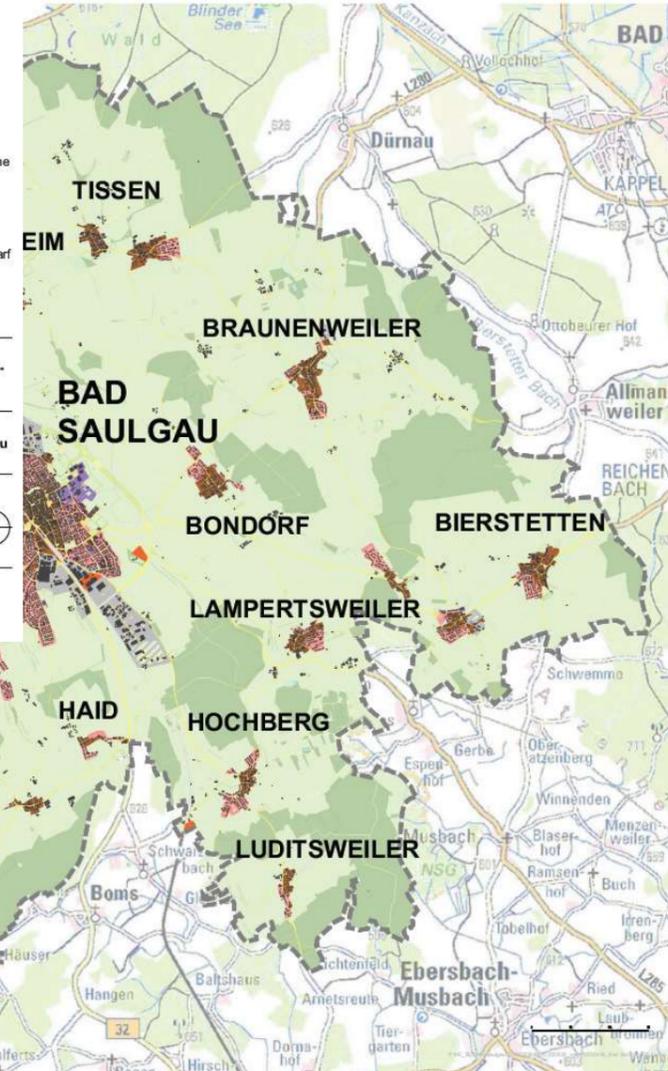
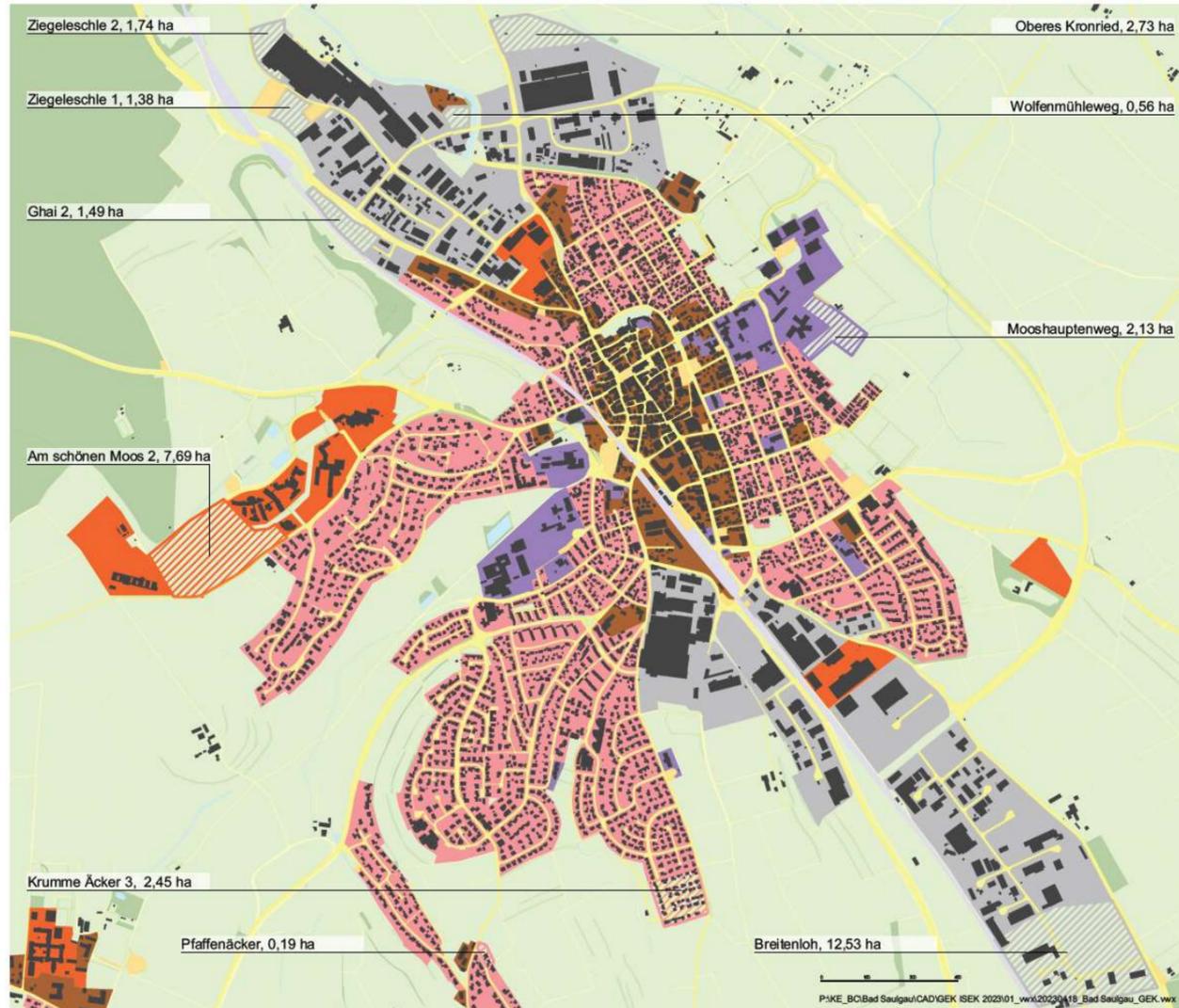
Nachfolgend finden Sie einige Impressionen aus den Betrachtungen des sich im Entwurf befindlichen Berichts zum GEK

# Analysen des GEK



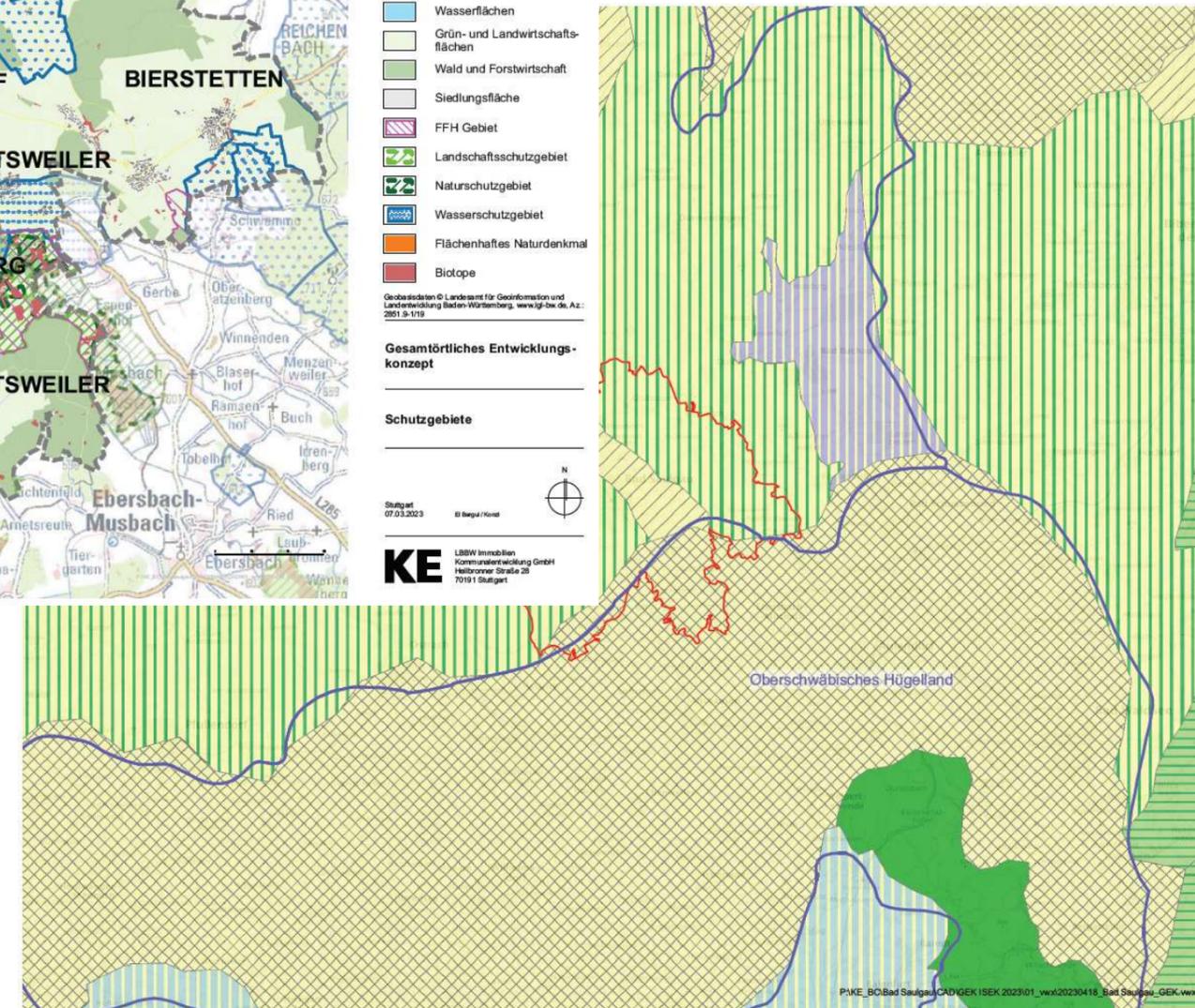
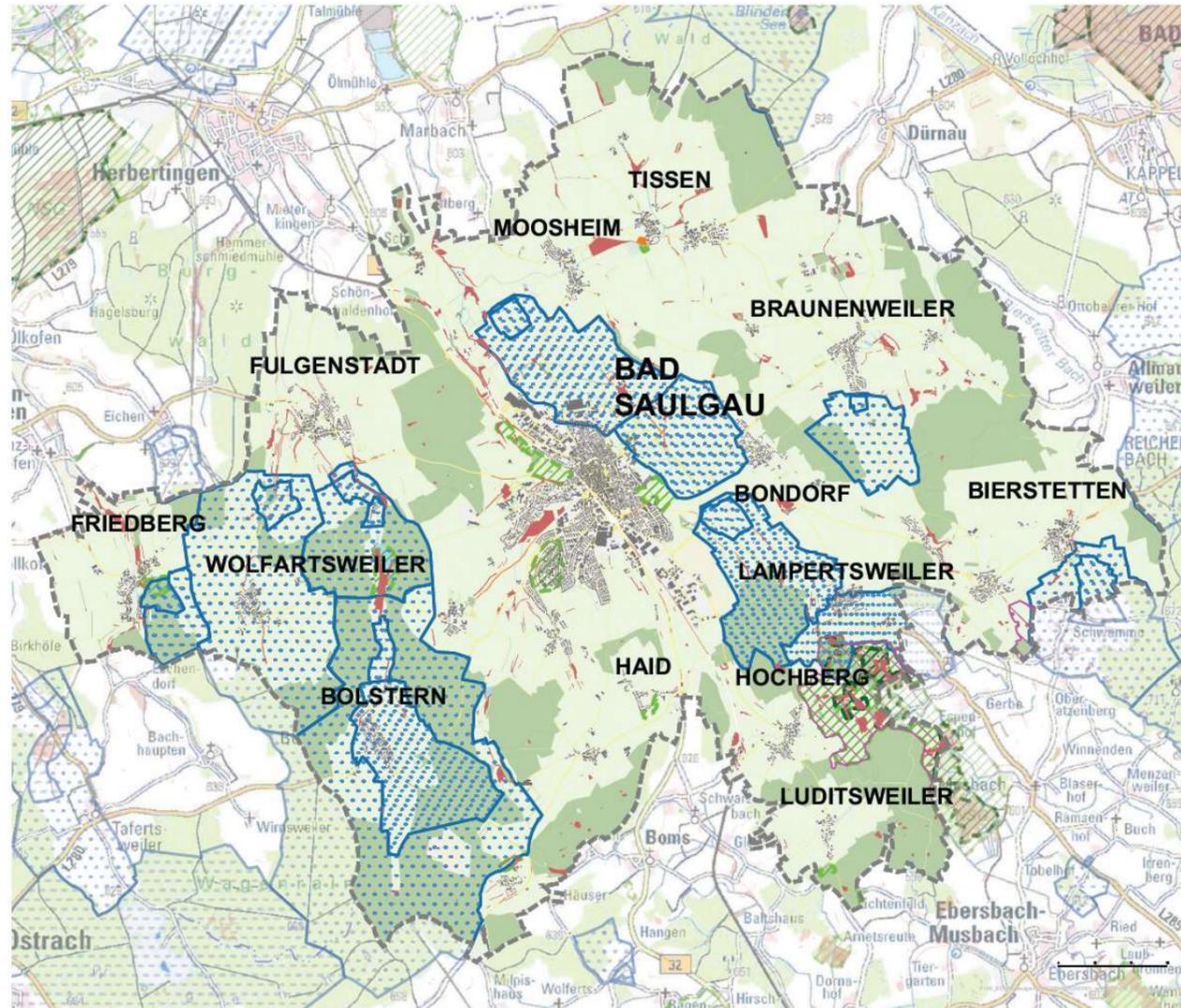
Abbildungen: Vorgaben der Regionalplanung

# Analysen des GEK



Abbildungen: Flächennutzungsplanung der Stadt

# Analysen des GEK



Abbildungen: Landschaft und Schutzgebiete

# Analysen des GEK

Abbildung 13: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2021

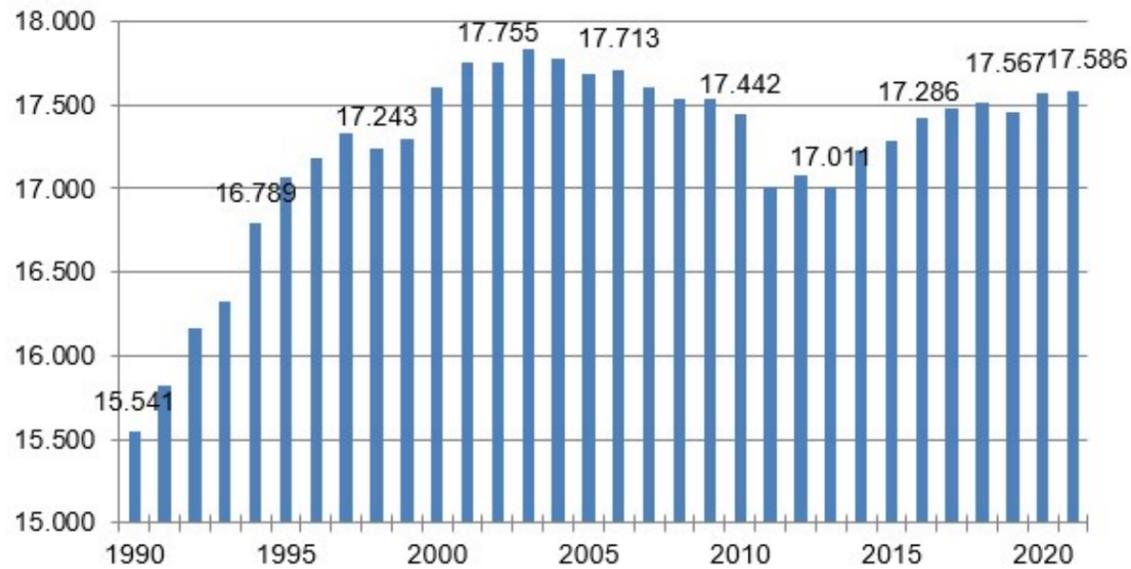


Abbildung 14: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich

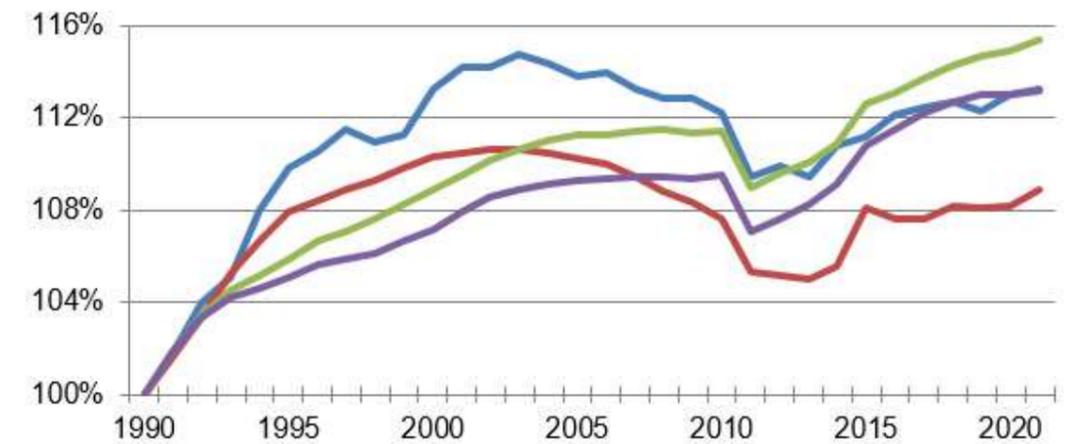
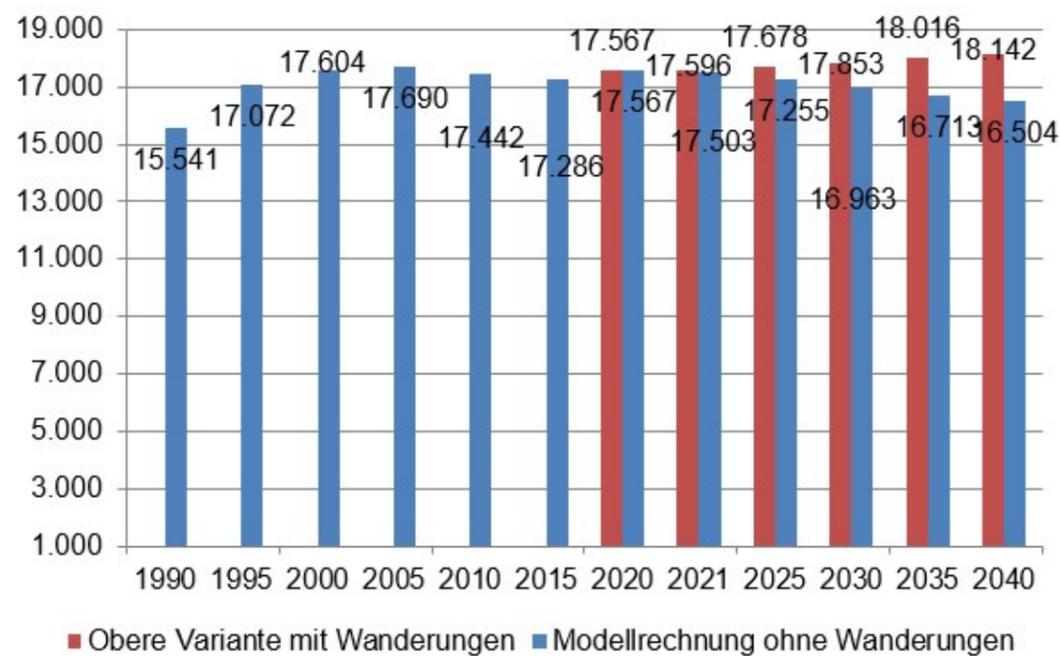


Abbildung 18: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035



- Stadt Bad Saulgau
- Landkreis Sigmaringen
- Region Bodensee-Oberschwaben
- Land Baden-Württemberg

# Analysen des GEK

Abbildung 20: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2021

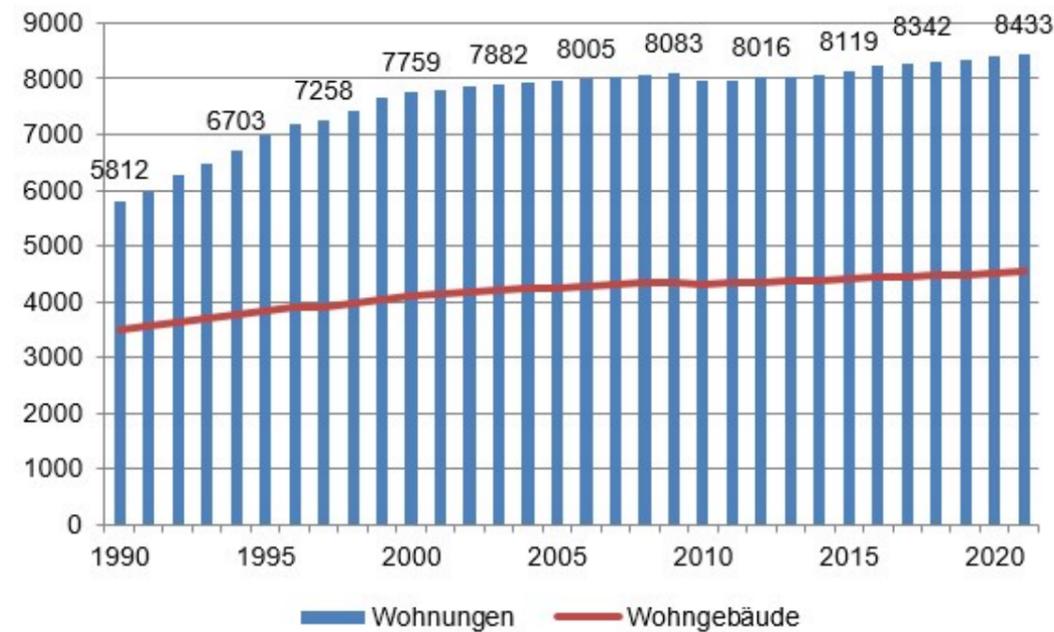


Abbildung 23: Belegungsdichte

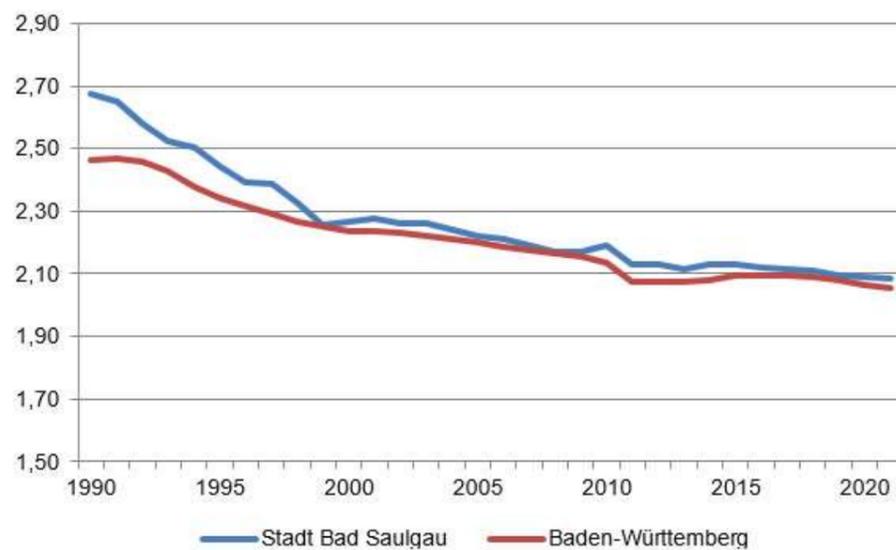
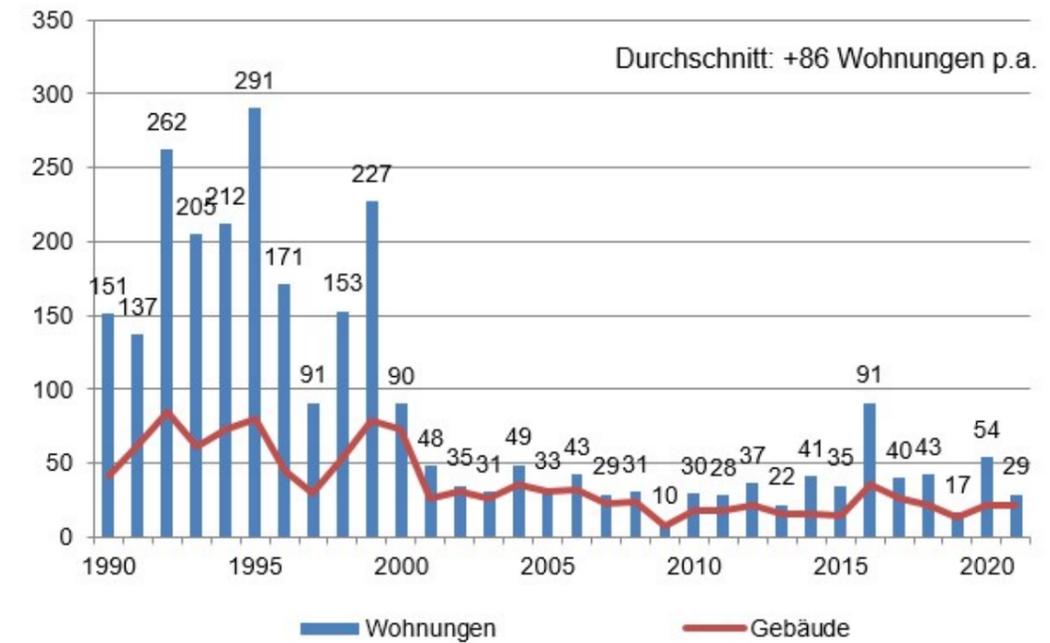


Abbildung 22: Baufertigstellungen im Wohnungsbau



Wohnungsbedarfsprognose 2040

Stadt	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2021
Zieljahr	2040
Einwohner (Ausgangsjahr)	17.586
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	16.504
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	18.142
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	8.433
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	2,09
Belegungsdichte (Zieljahr) *	1,97

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

Berechnung Wohnungsbedarf (2040)	Hauptvariante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-519
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	494
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	831
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2040	<b>807</b>



# Analysen des GEK



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

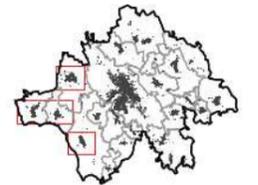
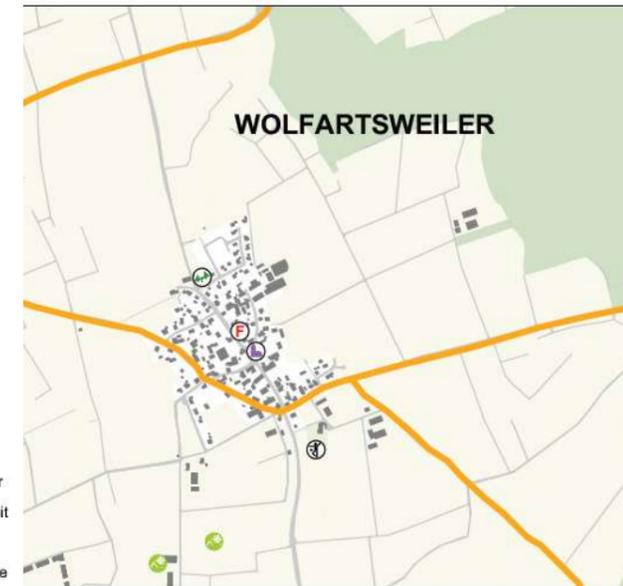
Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Infrastruktur Bad Saulgau

Stuttgart 07.03.2023 | B. Bergel / Konit

**KE** LB BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

Abbildungen: Soziale Infrastruktur



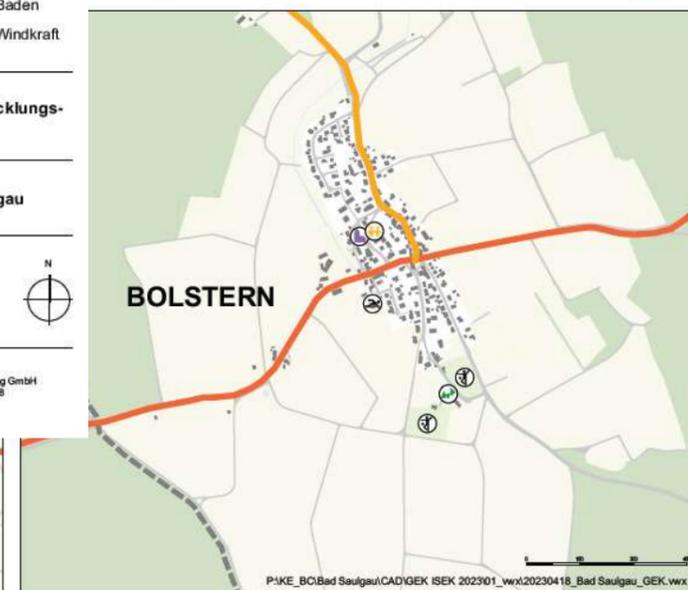
- |               |            |
|---------------|------------|
| Öff. Verwalt. | Kultur     |
| Schule        | Kirche     |
| Kindergarten  | Feuerwehr  |
| Spielplatz    | Gesundheit |
| Sportplatz    | Sporthalle |
| Friedhof      | Parkanlage |
| Dauerkleing.  | Baden      |
| Solarpark     | Windkraft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

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

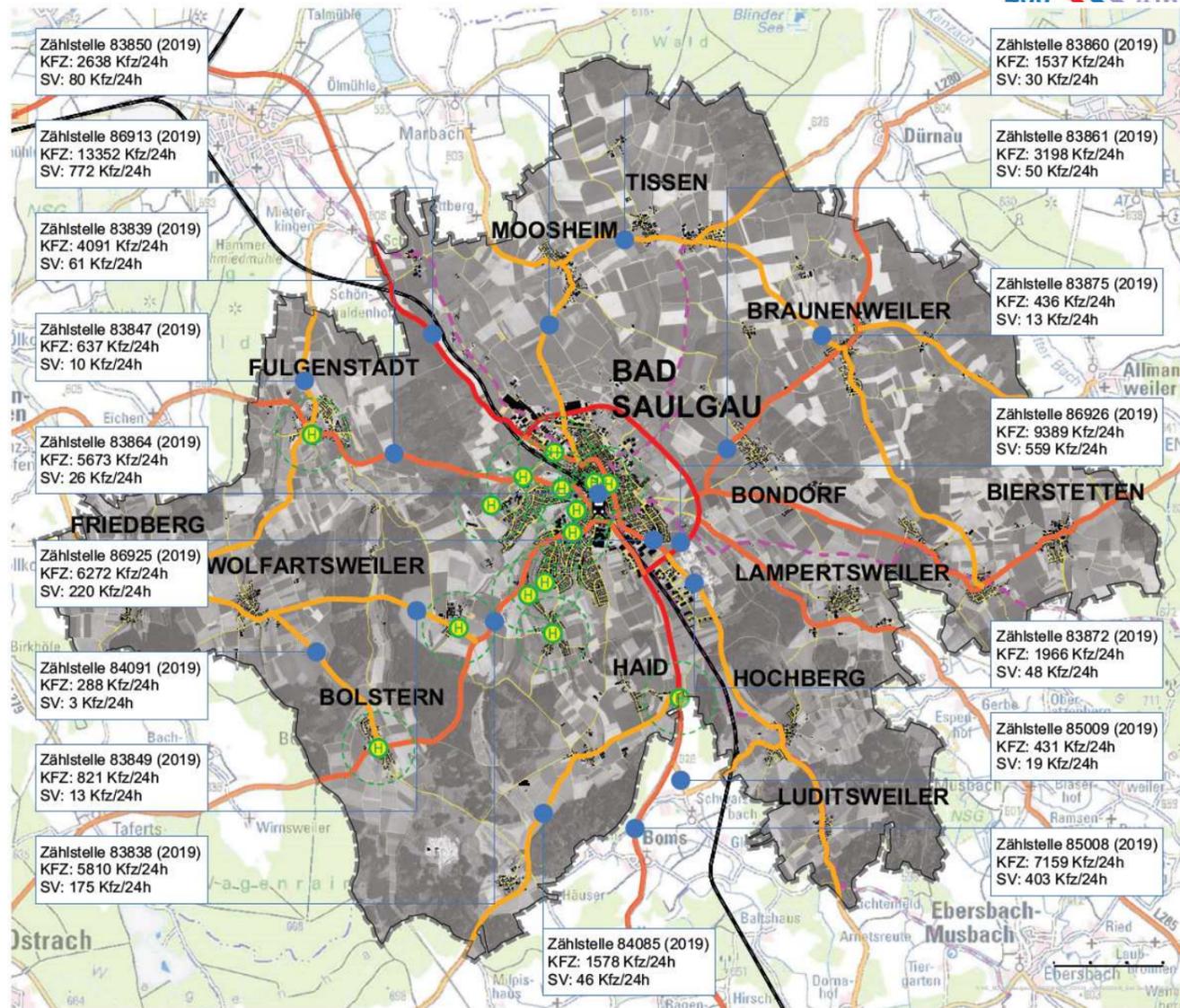
Infrastruktur Teilorte

Stuttgart 07.03.2023 | B. Bergel / Konit

**KE** LB BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

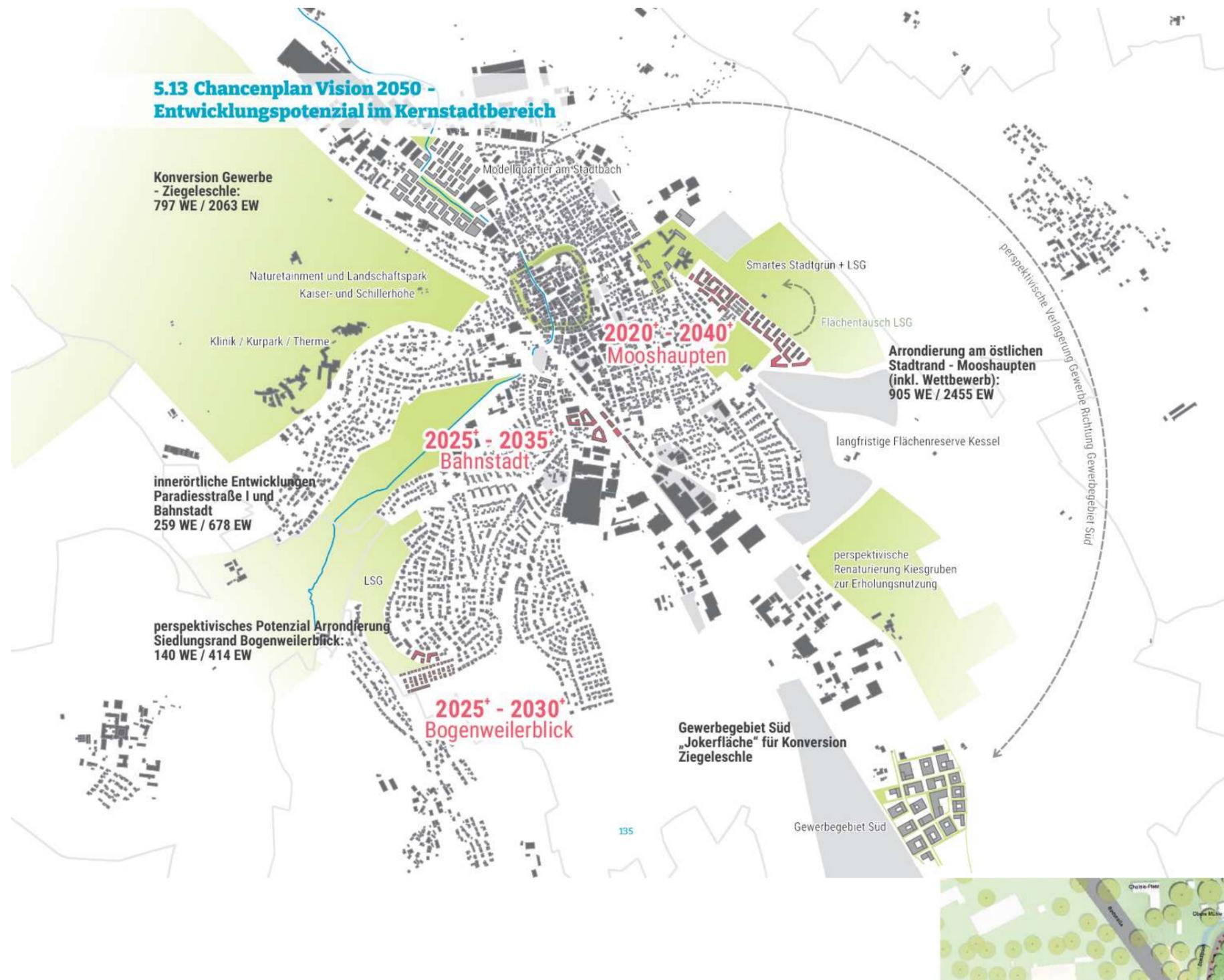


# Analysen des GEK



Abbildungen: Mobilität

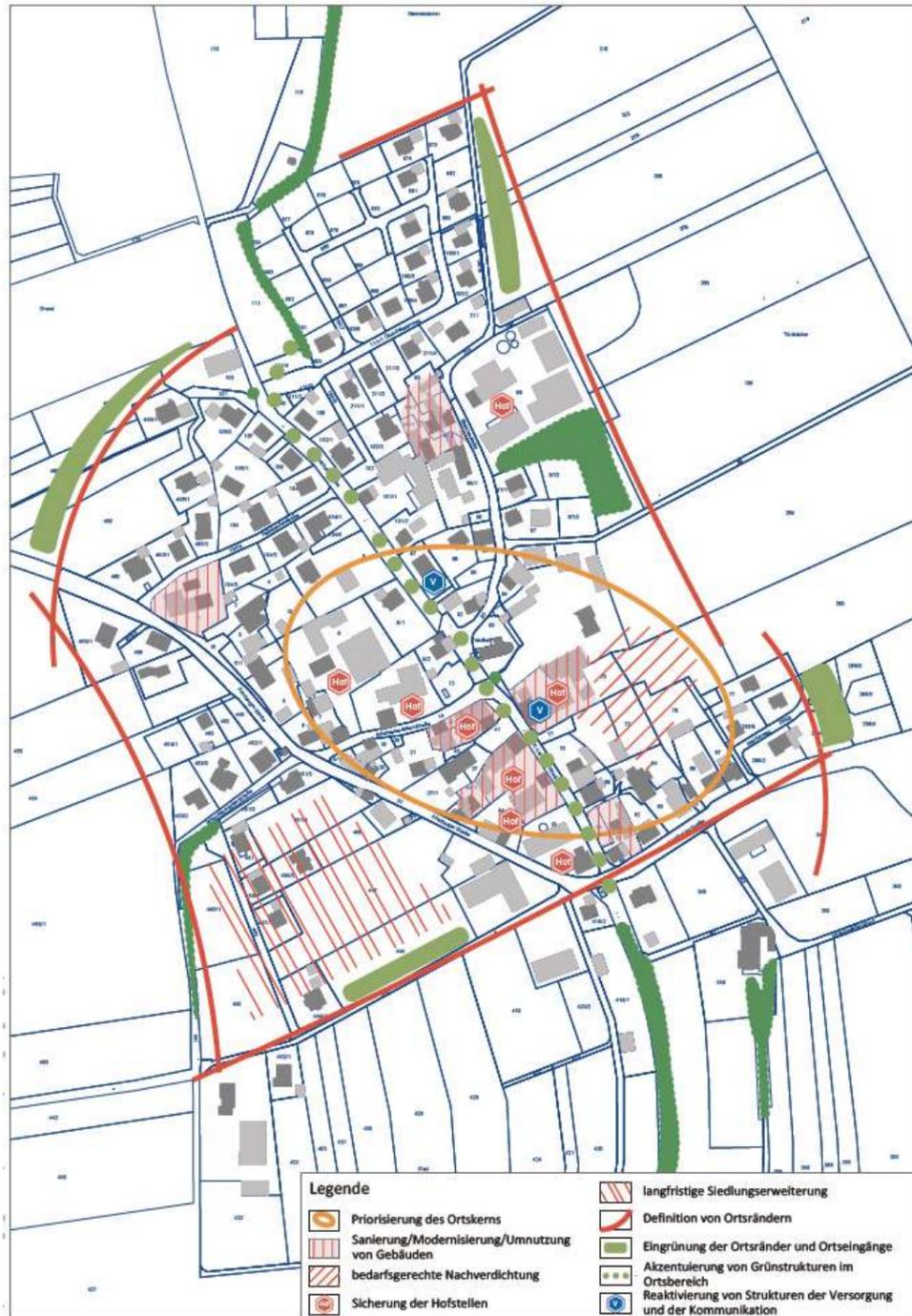
# Analysen des GEK



Abbildungen: Einbindung bestehender Planungen



# Analysen des GEK



Projekt / Bauvorhaben:  
Ortsentwicklungskonzept  
Wolfartsweller

Planbezeichnung: Anlage 6: Rahmenplan  
Maßstab: 1:3.500  
Datum: 11.10.2017

**LARS**  
consult

LARS consult GmbH  
Bahnhofstraße 20  
D - 87700 Memmingen  
Fon: +49 (0)8331 4904-0  
Fax: +49 (0)8331 4904-20  
Web: www.lars-consult.de

Abbildungen: Bestehende Ortsteilentwicklungskonzepte



# 03

## **Gesamtörtliche Entwicklungsziele Für Bad Saulgau**

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

- Zunächst werden durch die Planer von Stadt und KE Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele aus den bei der Erarbeitung des GEK gewonnenen Erkenntnissen abgeleitet
- Die Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele werden anschließend durch Abwägung der Beiträge der Bürgerschaft ergänzt und angepasst
- In einem letzten Schritt werden die Vorschläge dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Bericht über GEK und ISEK zur abschließenden Beurteilung und zum Beschluss vorgelegt
- Die Gesamtörtlichen Entwicklungsziele dienen als übergeordnete Ziele der Ableitung der konkreten gebietsbezogenen Entwicklungsziele für das zukünftige Sanierungsgebiet und stellen auch außerhalb des Sanierungsgebiets als informelles Planungsinstrument einen planerischen Rahmen an dem sich die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen orientieren kann.
- Auf den folgenden Folien finden Sie den Vorschlag für die gesamtörtlichen Entwicklungsziele. Wir freuen uns, wenn Sie uns in dem Textfeld auf der Webseite unter dem PDF ihre Anregungen, Ergänzungswünsche und Bedenken zu den dargestellten Zielen hinterlassen.

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

1. Regionalplanung und Kommunale Zusammenarbeit
  - Erhalt der zentralörtlichen Funktion und entsprechenden Infrastruktur
  - Fortführung und Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit in den Bereichen Flächennutzungsplanung (VWG Bad Saulgau – Herbertingen) und Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben (Zweckverband GIO)
  
2. Natur und Landschaft
  - Erhalt und Ausbau der Biodiversität und der lokalen Kulturlandschaft
  - Erhalt, Renaturierung und weitere Aufwertung von Grünstrukturen (z.B. ehemalige Kiesgruben).
  - Erhalt und Weiterentwicklung des NaturThemenParks
  - Gewässerrenaturierung und Anlage von Feuchtbiotopen

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

## 3. Demographie

- Selbstbestimmtes, individuelles Wohnen in jedem Alter und breites Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen
- Bedürfnisse Aller bei der Stadtentwicklung berücksichtigen sowie Barrierefreiheit vorantreiben, auch mit Blick auf demographischen Wandel

## 4. Bad Saulgau als Wohnstandort

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

## 5. Städtebauliche Entwicklungen und Innenentwicklung / Öffentlicher Raum

- Umsetzung der Innenentwicklungs-/Konversionsmaßnahmen Bahnstadt, Ziegeleschle und Paradiesstraße I zur flächensparsamen Wohnraumschaffung im Siedlungsbestand
- Behutsame Aktivierung der Außenentwicklungsflächen Mooshaupten I + II, Kessel III + IV und Bogenweilerblick sowie den Außenentwicklungsflächen in den Ortsteilen als Ergänzungsflächen zur Innenentwicklung.

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

- Konzentration des Siedlungsgeschehens in der Kernstadt bei gleichzeitiger Sicherung bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnraum in den Teilorten
  - Aufnahme des beabsichtigten Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“ in die Städtebauförderung
  - Qualifizierung der Altstadt unter Berücksichtigung des Rahmenkonzepts Altstadt Bad Saulgau
  - Umsetzung des Chancenplans Bad Saulgau
  - Nutzung der Förderung des ELR in den Teilorten und Fortschreibung der Ortsteilentwicklungskonzepte
  - Stärkung des Stadtzentrums und Erhalt des lebendigen Altstadtcharakters
  - Aktivierung von Baulücken
6. Bildung und Betreuung
- Erhalt und Schaffung der Kindergartenplätze und des Ganztagsbetreuungsangebots entsprechend der jährlichen Bedarfsplanung
  - Sicherung des schulischen Angebots

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

## 7. Miteinander Leben

- Sicherstellung eines bedarfsgerechten medizinischen Angebots
- Bereitstellung und Erhalt einer alters- und behindertengerechten Infrastruktur
- Fortführung der Zusammenarbeit mit den Vereinen und Trägern der sozialen Infrastruktur

## 8. Kultur, Sport und Freizeit

- Erhalt des kulturellen Lebens und des Veranstaltungsangebots
- Erhalt der Bäder, Hallen, Sportanlagen, Museen und Kultureinrichtungen

## 9. Tourismus

- Profilierung Bad Saulgau durch Stärkung der Bekanntheit und Begehrlichkeit der Marke
- stärkere Digitalisierung und Marktbearbeitung Bad Saulgau
- nachhaltige und bewusste Tourismusentwicklung
- Steigerung der Erlebnis- und Servicequalität für Gäste und Einheimische
- Steigerung der Wertschöpfung im Tourismus
- Optimierung von Kooperationen und Netzwerken

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

## 10. Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

- Konzentration der gewerblichen Nutzung im Süden der Kernstadt
- Schaffung des Interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks Oberschwaben als attraktiver Gewerbestandort
- Entwicklung des Gewerbegebiets An der Hochberger Straße 5
- Erhalt des Gewerbebestandes und Stärkung örtlicher Betriebe
- Erhalt und Ausbau des fußläufigen Nahversorgungsangebots in der Kernstadt

## 11. Mobilität und technische Infrastruktur

- Ausbau und Verbesserung der Radinfrastruktur in Zusammenarbeit mit dem Landkreis
- Nachhaltige Verbesserung des Verkehrsnetzes für alle Mobilitätsformen
- Zukunftsgerechte Neugestaltung des Busbahnhofs
- Neubau / Sanierung des städtischen Bauhofs
- Verkehrsberuhigung der Altstadt

# Gesamtörtliche Entwicklungsziele

## 12. Energie und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des Gebäudebestands, Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und des ELR
- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Ausbau der regenerativen Energiegewinnung bei der Wärmerversorgung
- Ausbau der Vorhandenen Wärmenetze
- Bau neuer Heizkraftwerke unter Nutzung von Solarthermie, Geothermie und Biogas
- Vorhandene Dachflächenpotenziale und versiegelte Flächen wo möglich für PV-Anlagen nutzen

# 04

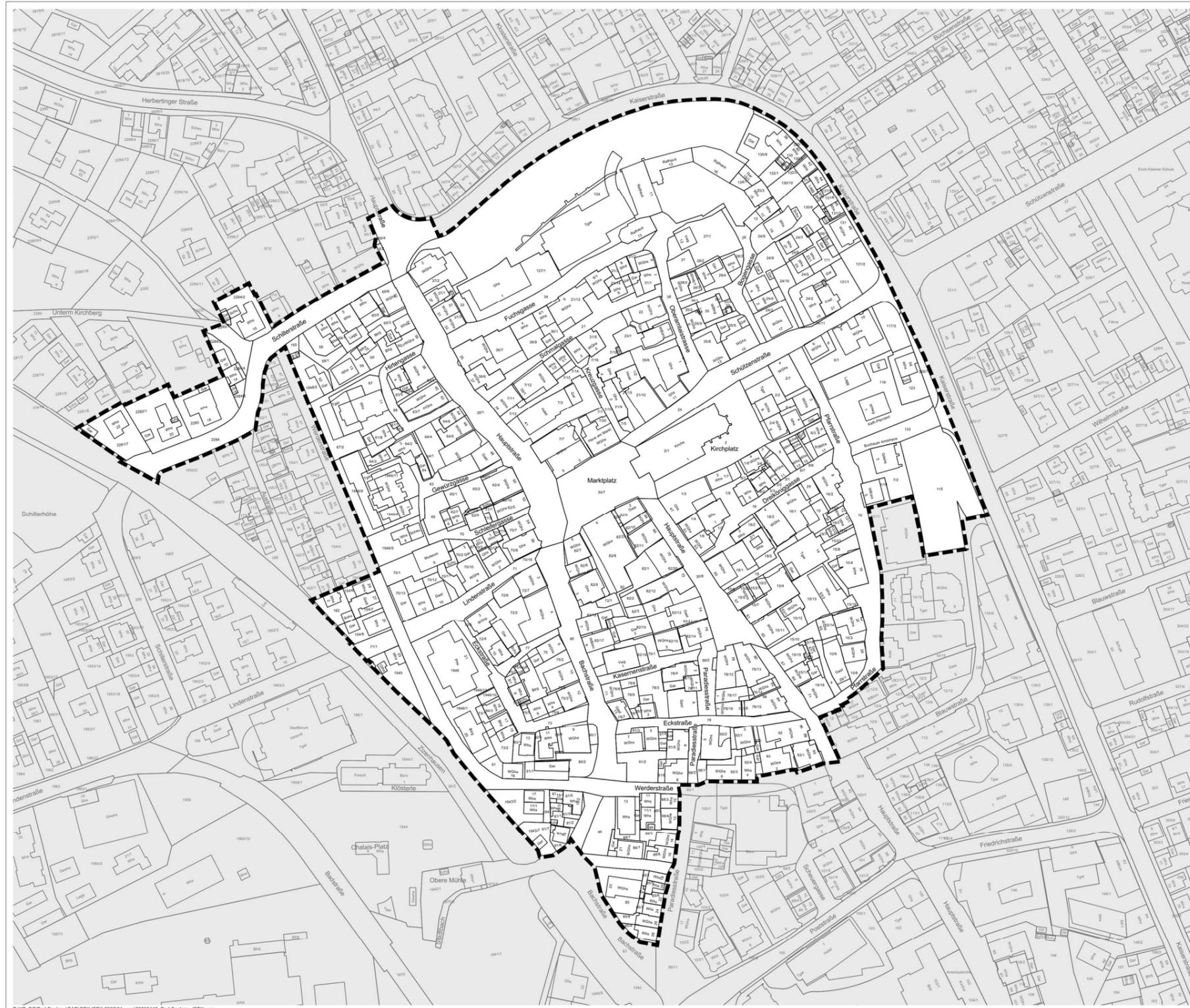
## ISEK

Das gebietsbezogenes Integrierte  
Städtebauliche Entwicklungskonzept

# Erarbeitung des ISEK

- Aus dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK) wird zur Vorbereitung der Antragsstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung ein gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) abgeleitet
- Das ISEK muss grundsätzlich für jedes Antragsgebiet neu erstellt werden
- Im ISEK werden der Gebäudebestand im beabsichtigten zukünftigen Sanierungsgebiet untersucht, städtebauliche Missstände identifiziert, konkrete Maßnahmen erarbeitet, Wohnraumschaffungspotenziale erhoben und ein Neuordnungskonzept erstellt
- Es werden darüber hinaus konkrete gebietsbezogene Entwicklungsziele aufgestellt sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben (KuF) erarbeitet
- Auf den nachfolgenden Folien finden Sie eine Auswahl an Plänen aus dem sich im Entwurf befindlichen gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“

# Abgrenzung des ISEK-Gebiets



Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept (ISEK)  
"Innenstadt VI"

Lageplan zur Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: 114 461 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: 2851/9-3/206

0 10 20 50 100

M 1:2000

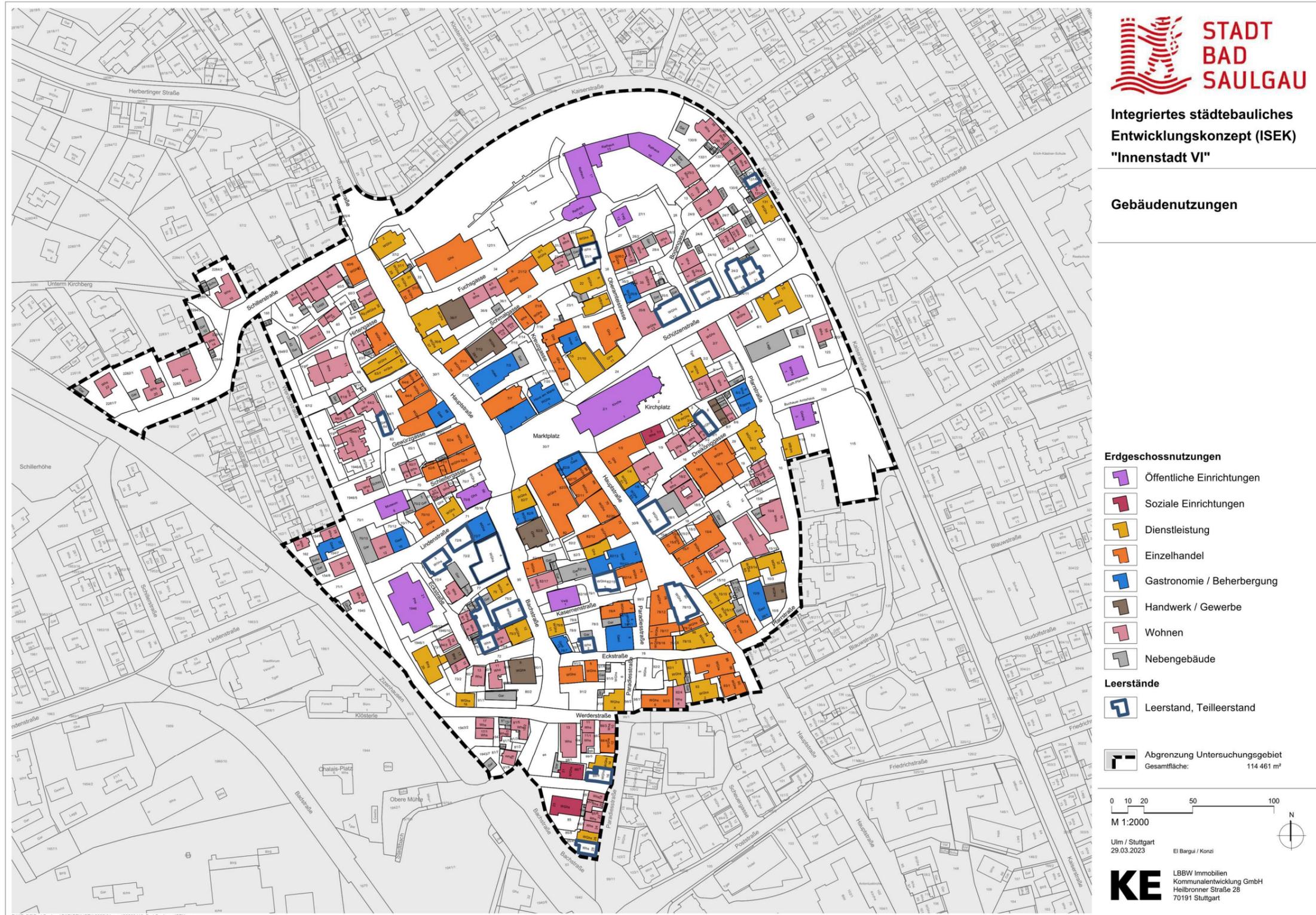
Ulm / Stuttgart  
29.03.2023

El Bargui / Konzi

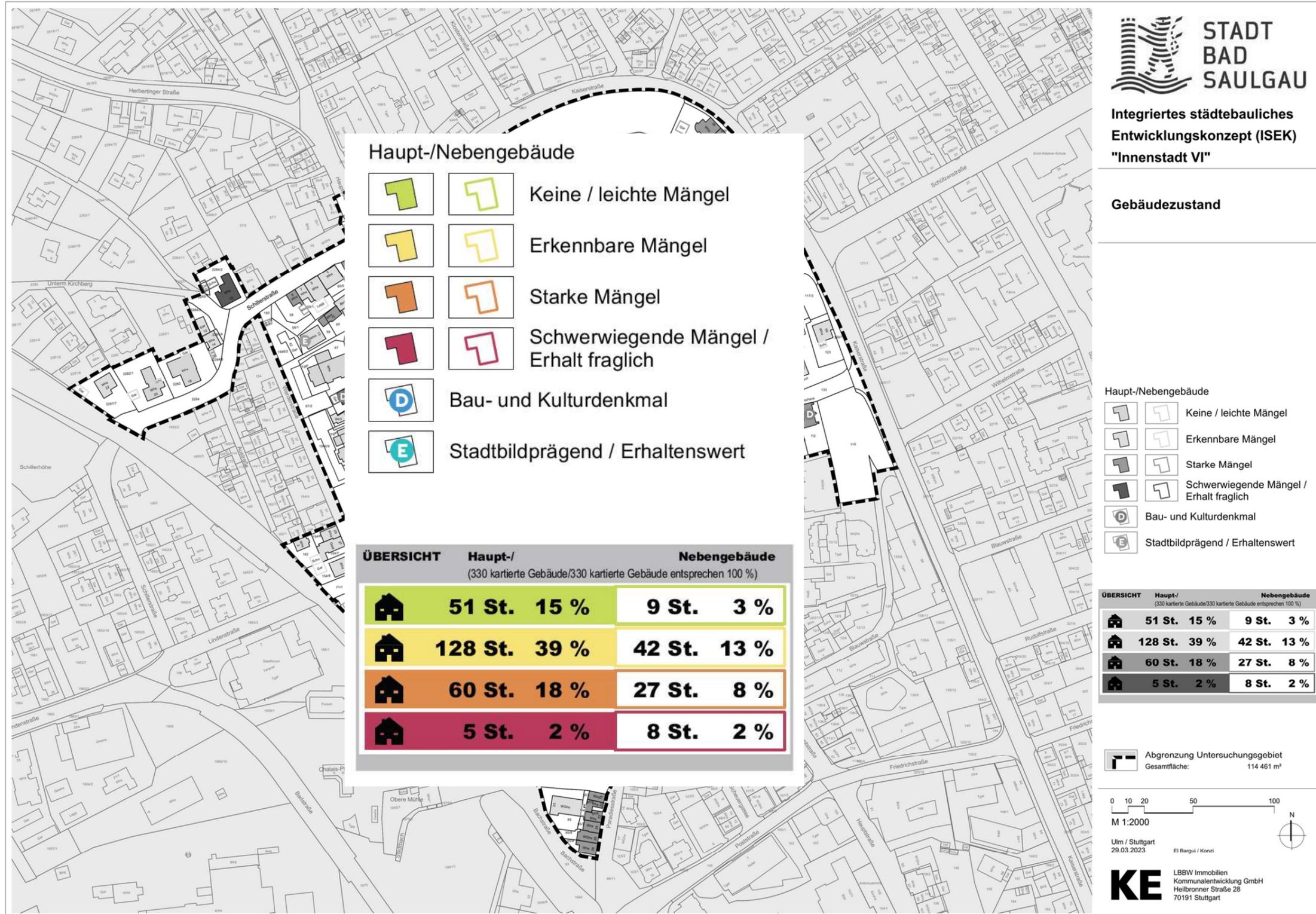


**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

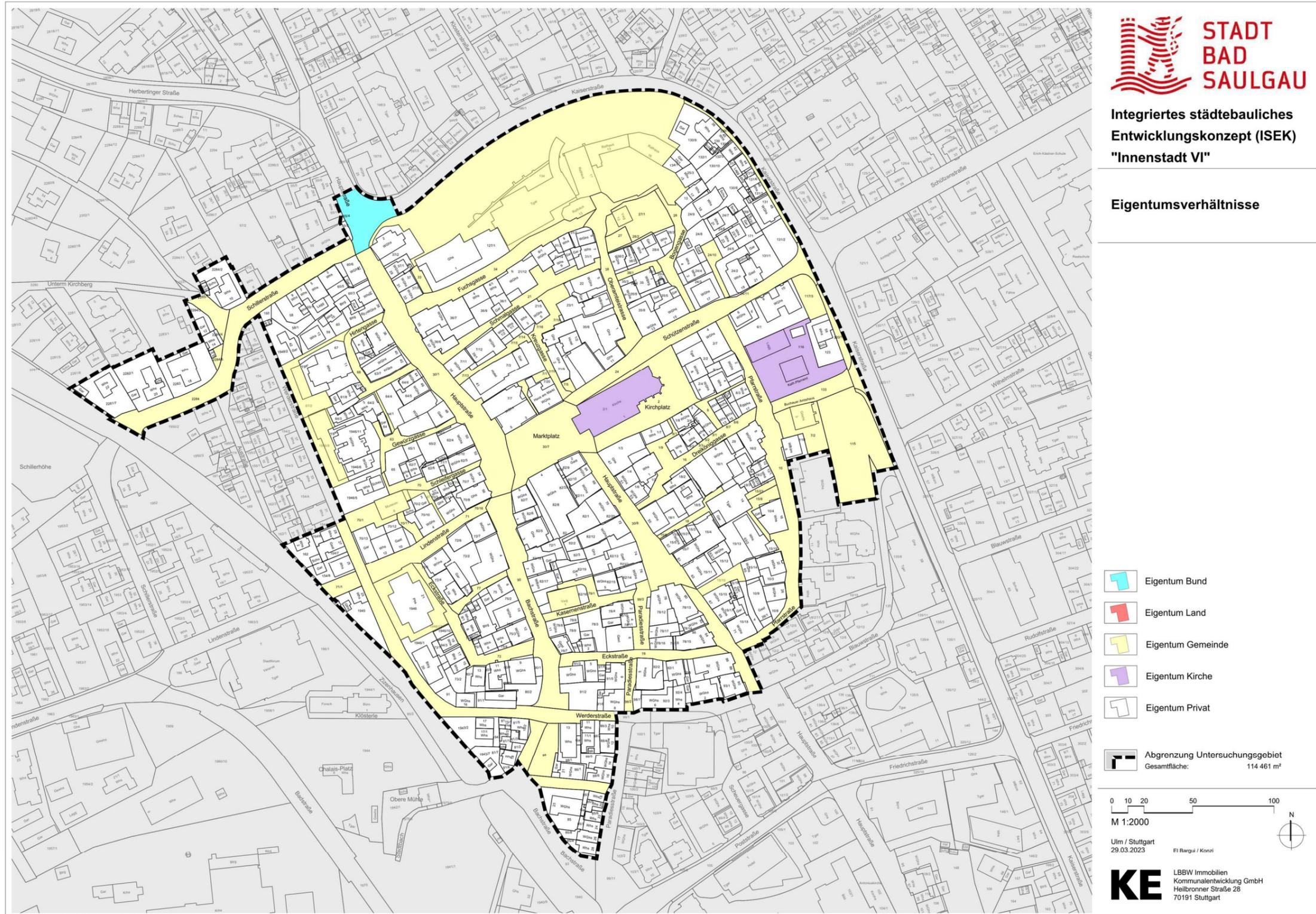
# Erhebung der Gebäudenutzung



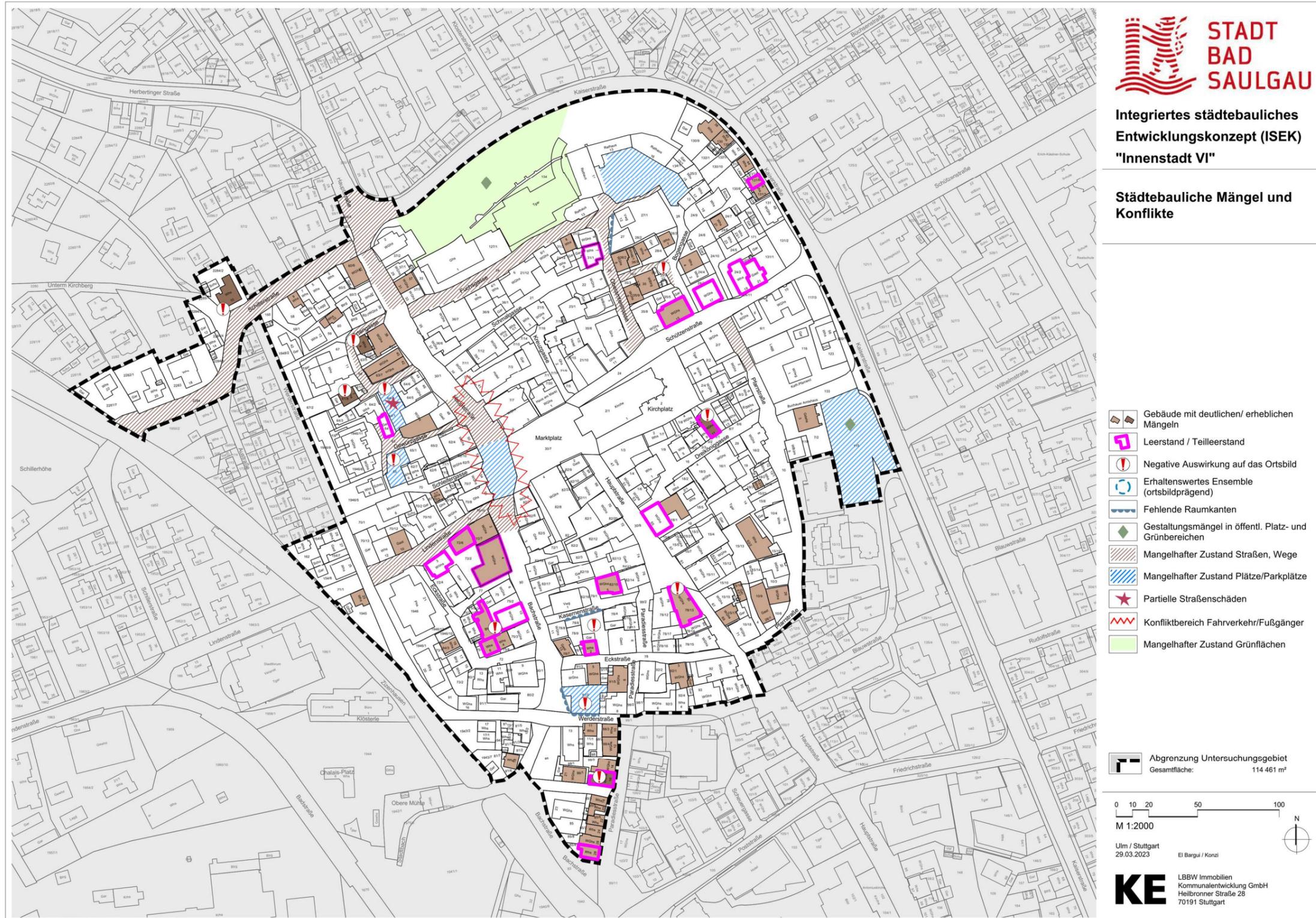
# Erhebung des Gebäudezustands



# Erhebung der Eigentumsverhältnisse



# Erhebung der städtebaulichen Mängel und Konflikte



# Das Neuordnungskonzept



# 05

**Gebietsbezogene Entwicklungsziele**  
Für das Antragsgebiet „Innenstadt VI“

# Gebietsbezogene Entwicklungsziele

- Die gebietsbezogenen Entwicklungsziele konkretisieren die gesamtörtlichen Entwicklungsziele für das beabsichtigte neue Sanierungsgebiet
- Zunächst werden durch die Planer von Stadt und KE Vorschläge für gebietsbezogene Entwicklungsziele aus den gewonnenen Erkenntnissen bei den Erhebungen des ISEK abgeleitet
- Die Vorschläge für gebietsbezogene Entwicklungsziele werden anschließend durch Abwägung der Beiträge der Bürgerschaft ergänzt und angepasst
- In einem letzten Schritt werden die Vorschläge dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Bericht über GEK und ISEK zur abschließenden Beurteilung und zum Beschluss vorgelegt
- Die gebietsbezogenen Entwicklungsziele dienen der Stadt und dem Sanierungsträger als Leitplanken und Handlungsanweisungen für die städtebauliche Erneuerung im zukünftigen Sanierungsgebiet
- Auf den folgenden Folien finden Sie den Vorschlag für die gebietsbezogenen Entwicklungsziele. Wir freuen uns, wenn Sie uns in dem Textfeld auf der Webseite unter dem PDF ihre Anregungen, Ergänzungswünsche und Bedenken zu den dargestellten Zielen hinterlassen.

# Gebietsbezogene Entwicklungsziele

## **Aufwertung der Gebäudesubstanz**

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

## **Schaffung von Wohnraum**

- Abbruch von nicht nach zu nutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulückenschließung – besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- Intensivierung der Nutzung bestehender Gebäude, z.B. durch Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum.

# Gebietsbezogene Entwicklungsziele

## **Öffentliche Gebäude / Anlagen**

- Sanierung des Rathauses
- Sanierung des Gebäudes und Aktivierung des Leerstands Hauptstr. 80
- Mögliche Erweiterung der Stadtverwaltung

## **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums**

- Umsetzung der Gestaltungsstrategie des Rahmenkonzepts Altstadt Bad Saulgau
- Attraktive Neugestaltung der historischen Altstadt-Eingänge
- Beruhigung der dem Marktplatz vorgelagerten Verkehrsflächen
- Sanierung und Neugestaltung der schadhaften Straßen (Schillerstr., Hirtengasse, Gewürzgasse, Fuchsgasse, Oberamteistr., Bogengasse, Pfarrstr., Lindenstr.)
- Neugestaltung der Kreuzungssituation Hauptstraße – Schillerstraße – Kaiserstraße
- Neugestaltung des Rathausvorplatzes

# Gebietsbezogene Entwicklungsziele

- Umnutzung der Parkplatzflächen vor dem Buchauer Amtshaus zur Schaffung eines städtischen Parks
- Behebung der Städtebaulichen Missstände auf privaten Freiflächen (Ecke Werderstr. – Bachstr. und Bereich Gewürzgasse
- Stärkung des Stadtbachs als qualitatives und ortsbildprägendes Element im Stadtgefüge

## **Nahversorgung**

- Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels in der Altstadt zur Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung
- Erhalt des Einzelhandels in der Altstadt und des lebendigen Quartierscharakters

## **Ökologische Maßnahmen**

- Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Erhöhung der erbrachten Ökosystemdienstleistungen und Grünraumqualitäten durch Neugestaltung des Klostergartens
- Wärmereduktion in der Innenstadt durch grüne Plätze und Baumhainpflanzungen

06

**Die Städtebauförderung**  
Attraktiv für Stadt und Bürger

# Städtebauförderung

## Vorteile der **Kommune** in der Städtebauförderung

- In einem Sanierungsgebiet das in die Städtebauförderung aufgenommen wurde, erhält die Stadt Fördermittel des Landes und teilweise des Bundes, um die im Sanierungsgebiet beabsichtigten Maßnahmen durchzuführen
- Die Stadt beteiligt sich mit 40 % an den zuwendungsfähigen Kosten für förderfähige Maßnahmen. Land und Bund übernehmen die übrigen 60 %
- Beispiele für förderfähige Vorhaben der Stadt umfassen insbesondere:
  - Kosten für sanierungsgebietsbezogene Planungen
  - Kosten für Grundstücksneuordnungen
  - Kosten für Gebäudeabbrüche
  - Kosten für Gesamtmodernisierungen von Gebäuden
  - Kosten des Grunderwerbs für städtebauliche Zwecke
  - Kosten für den Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Bücherei,...)
  - Kosten für die Neugestaltung von Straßen, Plätzen, Grünflächen und Spielplätzen
  - Kosten für die Vergütung des Sanierungsträgers

# Städtebauförderung

## Vorteile für **Privateigentümer** im Sanierungsgebiet

### Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach EStG: Bis zu 100 % der Gesamtkosten für Gebäudemodernisierungen über 12 Jahre absetzbar

#### **§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

(1) <sup>1</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. <sup>2</sup>...

#### **§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

(1) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. <sup>2</sup>Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat...

#### **§ 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

(1) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. ...

07

**Wie geht es weiter?**

Ausblick auf das weitere Verfahren

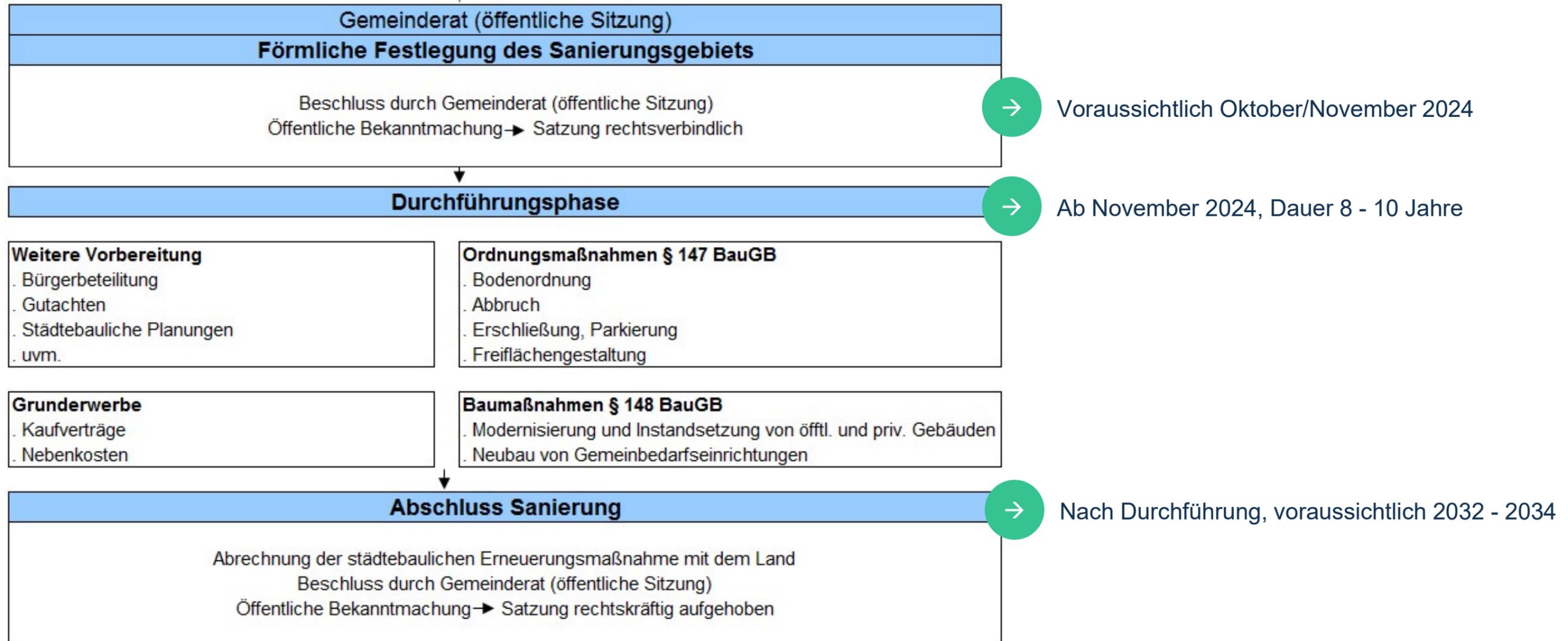
# Städtebauförderung

## Die weiteren Verfahrensschritte



# Städtebauförderung

## Verfahrensschritte bis Antragstellung und darüber hinaus



**Stadtentwicklung lebt von der Beteiligung der Bürger!**

**Bitte nutzen Sie das Textfenster auf der Webseite der Stadt unter diesem PDF um uns Ihre Anregungen Wünsche und Bedenken zu den dargestellten Entwicklungszielen und Planungen mitzuteilen!**

**Bei Rückfragen oder Gesprächsbedarf können Sie sich auch gern telefonisch bei uns melden (Kontaktdata auf folgender Folie)**

**Wir freuen uns über Ihr Feedback!**

## Ihre Ansprechpartner für Rückfragen und Anregungen:

0731 – 602 896 22  
junes.el\_bargui@lbbw-im.de



**Junes El Bargui**  
Projektleitung KE

**Schwerpunkte**  
Besonderes Städtebaurecht  
Städtebauförderung  
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



**Benjamin Seitz**  
Stadtverwaltung Bad Saulgau

Fachbereich 3: Planen und Bauen  
Amt 3.1 Stadtplanung, Landschaftsplanung & Geoinformation



07581 207 - 310  
benjamin.seitz@bad-saulgau.de