



Stadt Bad Saulgau

Vorbereitende Untersuchungen
„Innenstadt VI“



LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Vorbereitende Untersuchungen

„Innenstadt VI“

Stadt Bad Saulgau

Auftraggeber:



Stadt Bad Saulgau
Bürgermeister Raphael Osmakowski-Miller
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau
Tel. +49 7581 207-101

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Tel. +49 731 602896-21
Fax +49 731 602896-28
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:

Junes El Bargui
Tom Falter

Ulm, den 27.11.2025

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	5
2.3	Gebäudenutzung	7
2.4	Gebäudezustand und Denkmalschutz.....	9
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	13
3.	Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter	15
3.1	Fragebogenaktion	15
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	32
5.	Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“	62
6.	Funktionale und Städtebauliche Missstände und Konflikte.....	64
7.	Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen	85
7.1	Sanierungsziele und Maßnahmen	85
7.2	Neuordnungskonzept.....	87
7.3	Maßnahmenplan.....	89
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	91
9.	Sozialplan	93
10.	Art und Wahl des Sanierungsverfahrens	95
11.	Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen	100
S A T Z U N G	102
12.	Anlagen	105

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	6
Abbildung 2: Erdgeschoßnutzungen im Untersuchungsgebiet	8
Abbildung 3: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet	12
Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet.....	14
Abbildung 5: Auswertung Fragebogenaktion (Beurteilung des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort) ...	17
Abbildung 6: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung von Faktoren im Untersuchungsgebiet).....	18
Abbildung 7: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung Gebäudezustand).....	20
Abbildung 8: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung des Wohnwerts)	21
Abbildung 9: Auswertung Fragebogenaktion (Vorzüge Wohnnutzung).....	22
Abbildung 10: Auswertung Fragebogenaktion (Mängel Wohnnutzung).....	22
Abbildung 11: Auswertung Fragebogenaktion (Gebäudenutzung Wohnen, Gewerbe).....	23
Abbildung 12: Auswertung Fragebogenaktion (Eigennutzung, Vermietung und Leerstand).....	24
Abbildung 13: Auswertung Fragebogenaktion (Energieträger der Heizungsanlage)	25
Abbildung 14: Auswertung Fragebogenaktion (Beratungstermin)	27
Abbildung 15: Auswertung Fragebogenaktion (Durchführungszeitraum)	27
Abbildung 16: Auswertung Fragebogenaktion (Art des Gewerbes).....	28
Abbildung 17: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung des Betriebs)	29
Abbildung 18: Auswertung Fragebogenaktion (Nutzungsänderung des Grundstücks/Gebäudes).....	30
Abbildung 19: Auswertung Fragebogenaktion (Veräußerungsabsichten)	31
Abbildung 20: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“.....	63
Abbildung 21: Parkplatzfläche vor dem Buchauer Amtshaus.....	65
Abbildung 22: Untergenutzte Fläche Ecke Bachstraße - Werderstraße	65
Abbildung 23: Untergenutzte Parkierungsfläche in der Kasernenstraße	66
Abbildung 24: Der Stadtbach	66
Abbildung 25: Erkennbare Gestaltungspotenziale am Stadtbach	66
Abbildung 26: Der Stadtbach am Marktplatz - Bach soll zugänglich gemacht und Verkehr beruhigt werden	67
Abbildung 27: Modernisierungsobjekt Rathaus mit neu zu gestaltendem Oberamteihofs	67
Abbildung 28: Neu zu gestaltender Oberamteihof – Blick nach Osten	68
Abbildung 29: Neu zu gestaltender Oberamteihof - Blick nach Süden.....	68
Abbildung 30: Untergenutzte Baulücke Oberamteistraße 10 am Oberamteihof	69
Abbildung 31: Der Stadtgraben in der Innenstadt - Eine Wiesenfläche mit Gestaltungspotenzial	69
Abbildung 32: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" am Rathaus - Blick nach Osten	70
Abbildung 33: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" am Rathaus - Blick nach Norden	70
Abbildung 34: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" mit dem „Katzentürmle“	71
Abbildung 35: Umzunutzende Parkplätze an der neu zu gestaltenden Freifläche "Klostergarten"	71
Abbildung 36: Platzsituation in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf.....	72
Abbildung 37: Platzsituation in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf.....	72
Abbildung 38: Freifläche in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf	73
Abbildung 39: Freifläche in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf.....	73
Abbildung 40: Neu zu gestaltende Verkehrsflächen zwischen Bogengasse und Oberamteistraße	74
Abbildung 41: Zeile von Privatgebäuden mit Handlungsbedarf in der Paradiesstraße	74
Abbildung 42: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Werderstraße.....	75
Abbildung 43: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Schillerstraße.....	75
Abbildung 44: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Schützenstraße am Marktplatz	76
Abbildung 45: Handlungsbedürftige rückwärtige Situation in der Bogengasse.....	76

Abbildung 46: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Bogengasse	77
Abbildung 47: Häuserzeile mit Handlungsbedarf in der Bogengasse	77
Abbildung 48: Häuserzeile mit Handlungsbedarf entlang der Kaiserstraße	78
Abbildung 49: Gebäude mit Handlungsbedarf rechterhand in der Dreiköniggasse.....	78
Abbildung 50: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Bachstraße.....	79
Abbildung 51: Privatgebäude mit Handlungssbedarf in der oberen Hauptstraße.....	79
Abbildung 52: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Hirtengasse	80
Abbildung 53: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Hirtengasse	80
Abbildung 54: Gemengelage sanierungsbedürftiger und moderner Gebäudesubstanz in der Schleifergasse	81
Abbildung 55: Leerstandssituation in der Eckstraße	81
Abbildung 56: Leerstehendes Privatgebäude "Gasthof zum Spitalter" am Eingang der Altstadt.....	82
Abbildung 57: Hauptstraße mit prominent gelegenem kommunalem Leerstand Nr. 80 (mittig, gelb).....	82
Abbildung 58: Städtebauliche Mängel und Konflikte	84
Abbildung 59: Neuordnungskonzept	88
Abbildung 60: Maßnahmenplan	90
Abbildung 61: Vorgeschlagener Satzungsplan für die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“	104

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Bad Saulgau stellt als Mittelzentrum mit etwa 17.889 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Sigmaringen dar. Sie liegt in Oberschwaben am Kreuzungspunkt der Landesentwicklungsachse Ravensburg / Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen, der Regionalen Entwicklungsachse Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A. und der regionalen Entwicklungsachse Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – Biberach. Der Regionalplan legt Bad Saulgau weiterhin dezidiert als Siedlungsbereich fest, also als Kommune, in der sich die regionale Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Die Siedlungsentwicklung ist im hierbei im Hauptort sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren.

Der Regionalplan weist Bad Saulgau mit dem Gebiet „Kessel“ (28 ha) darüber hinaus einen umfangreichen regionalbedeutsamen Wohnungsbauhauptpunkt und eine großflächige Entwicklungsfläche für einen „Interkommunalen Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben“ (44 ha) zu. Die Innenstadt Bad Saulgaus ist zudem als regionalplanerisches Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Die Stadt blickt auf ein jahrzehntelanges und überaus erfolgreiches Engagement in der städtebaulichen Sanierung zurück und konnte mit Unterstützung durch die Finanzmittel der Städtebauförderung in weiten Teilen der Innenstadt bereits umfangreiche Aufwertungen des öffentlichen Raums und der privaten Gebäudesubstanz bewirken. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen „Innenstadt I“ bis „Innenstadt V“ konnten unter anderem zahlreiche stadtprägende Gebäude bewahrt und saniert, die Verkehrsführung und Straßen gestaltung verbessert und Gewerbebrachen als Wohnquartiere revitalisiert werden.

Während das sich das vorangegangene Sanierungsgebiet „Innenstadt V“ auf ein verhältnismäßig kleinräumliches Stadtquartier außerhalb der historischen Altstadt beschränkte, soll das beabsichtigte neue Sanierungsgebiet Innenstadt VI wieder den Blick auf den Erhalt, die Qualifizierung und die zukunftsfähige Entwicklung des ursprünglichen Stadtkerns richten. Das Vorhaben ist insbesondere mit Blick auf die Konzentration von Funktionalität und Wohndichte in der Innenstadt und die Neuschaffung bzw. den Erhalt von Wohnraum im Bestand als notwendig zu erachten. Einem übermäßigen Ausgriff der Siedlungsflächen und der funktionsräumlichen Zerfaserung soll entgegengewirkt werden. Das Sanierungs gebiet verhält sich insofern komplementär zu den im Rahmen des Bad Saulgauer Chancenplans vorgesehenen Innenentwicklungsmaßnahmen und bestärkt die Stadt in ihrem Vorhaben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Im Jahr 2023 hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) für Bad Saulgau sowie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet „Innenstadt VI“ ausgearbeitet. Im Rahmen des GEK wurden eine Synthese der aktuellen Planungen und Zielvorstellungen der Stadt durchgeführt, Flächenpotenziale für die Innen- und Außenentwicklung identifiziert und Gesamtörtliche Entwicklungsziele festgelegt. Das darauf aufbauende ISEK konkretisiert die Zielvorstellungen mit Blick auf das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“, zeigt die wesentlichen Missstände in der Saulgauer Innenstadt auf und hinterlegt die daraus abgeleiteten Sanierungsziele und Maßnahmen mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Auf Basis dieser städtebaulichen Analyse wurde im Anschluss ein Neuantrag auf Aufnahme des Gebiets in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung eingereicht, der im Mai 2025, rückwirkend zum 01.01.2025, vom positiv beschieden wurde. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.05.2025 bewilligte das Land Baden-Württemberg einen Förderrahmen in Höhe von 3.000.000 € im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) der Städtebauförderung. Der Förderrahmen setzt sich dabei zusammen aus 1.800.000 € Finanzhilfen des Landes und des Bundes (60 %) und 1.200.000 € kommunalem Eigenanteil (40 %).

In seiner Sitzung am 03.07.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt VI“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Das erstellte gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom 29.09.2023 bildet die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der vorliegende Bericht beinhaltet darüber hinaus wichtige Ergänzungen und Aktualisierungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind.

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

1.2 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss 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 Gemeinderat 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 November 2025 erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB, 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 „Innenstadt VI“ abgeleitet werden.

Die planerischen Grundlagen betreffend, basiert der vorliegende Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen auf dem o. g. ISEK aus dem Jahr 2023.

2. Bestandsaufnahme und -analyse

2.1 Grundlagen

Die Untersuchungen umfassen die Ermittlung der im Untersuchungsgebiet „Innenstadt VI“ 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

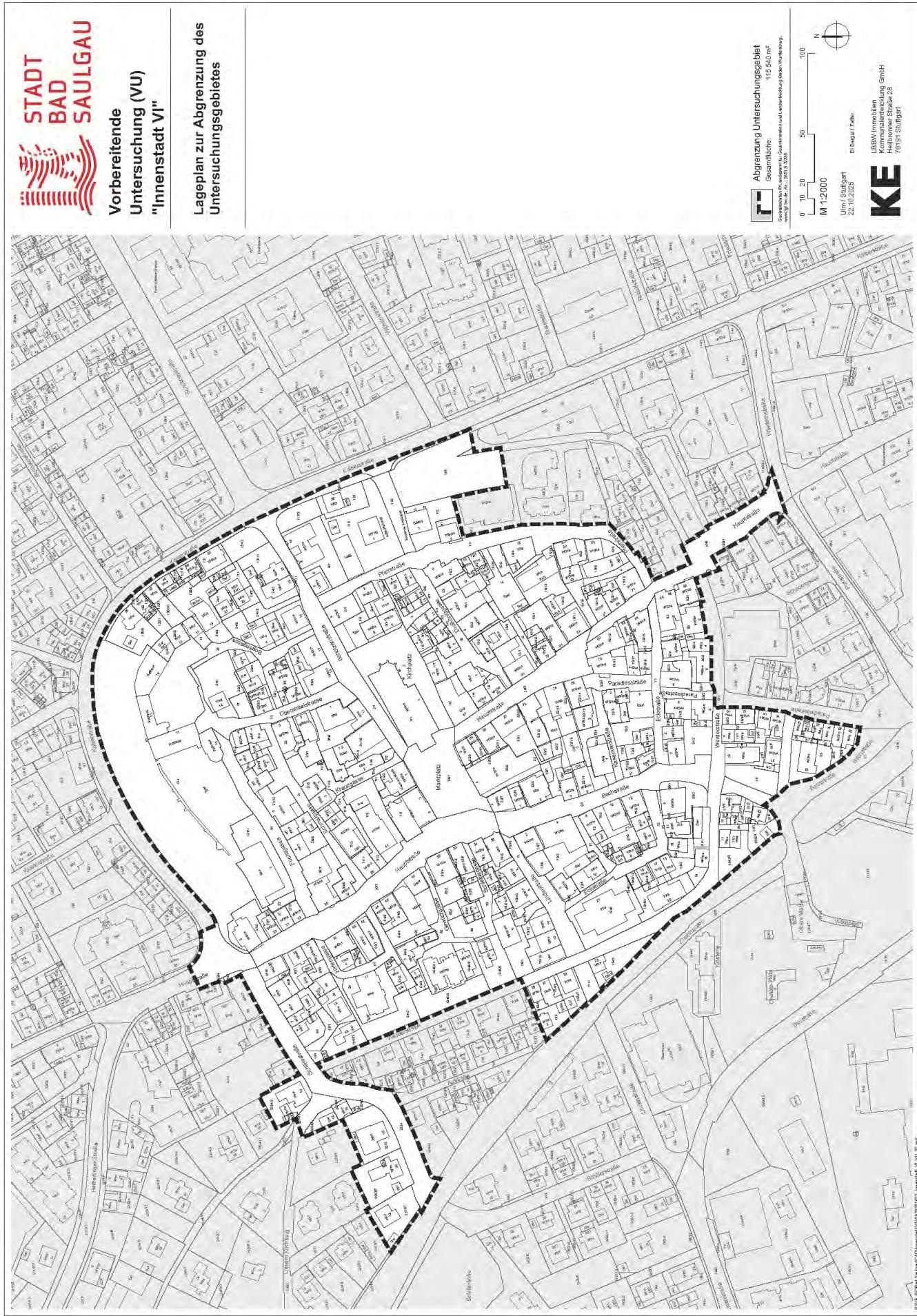
Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet der historischen Altstadt Bad Saulgau und damit eine Fläche von rund 11,55 ha. Begrenzt wird das Gebiet im Norden und Osten durch die Kaiserstraße und im Westen durch die Werderstraße sowie die Bahntrasse. An seinem südlichsten Punkt erstreckt sich die Grenze des Untersuchungsgebiets bis zum Kreisverkehr an der Paradiesstraße.

Der Lageplan zur Abgrenzung des VU-Untersuchungsgebiets, der dem Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen vom Juli 2025 zu Grunde lag, ist nachfolgend abgebildet.

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung KE

2.3 Gebäudenutzung

Die Erfassung der Gebäudenutzung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung im Rahmen des ISEK im April 2023 durch die KE und wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt. Es wurden insbesondere die Erdgeschossnutzungen aufgenommen.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung getroffen werden: Insgesamt wurden 330 Gebäude bzw. Gebäudeteile im Untersuchungsgebiet untersucht. Das Gebiet weist eine sehr heterogene Nutzungsmischung auf.

Den größten Anteil machen mit insgesamt etwa 33,3 % zu Geschäftszwecken genutzte Hauptgebäude aus. Darauf folgt der Anteil der ausschließlich Wohngebäude mit etwa 28,2 % und jener der Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) mit ca. 27,9 %.

Neben den Wohn- und Geschäftsgebäuden und den Nebengebäuden befinden sich im Untersuchungsgebiet zudem die Gebäude der Stadtverwaltung, das städtische Tourismusbüro, die katholische Johanneskirche und das zugehörige Pfarrhaus, das Bad Saulgauer Stadtmuseum, das Buchauer Amtshaus, die Tafel Bad Saulgau und einige weitere soziale Einrichtungen.

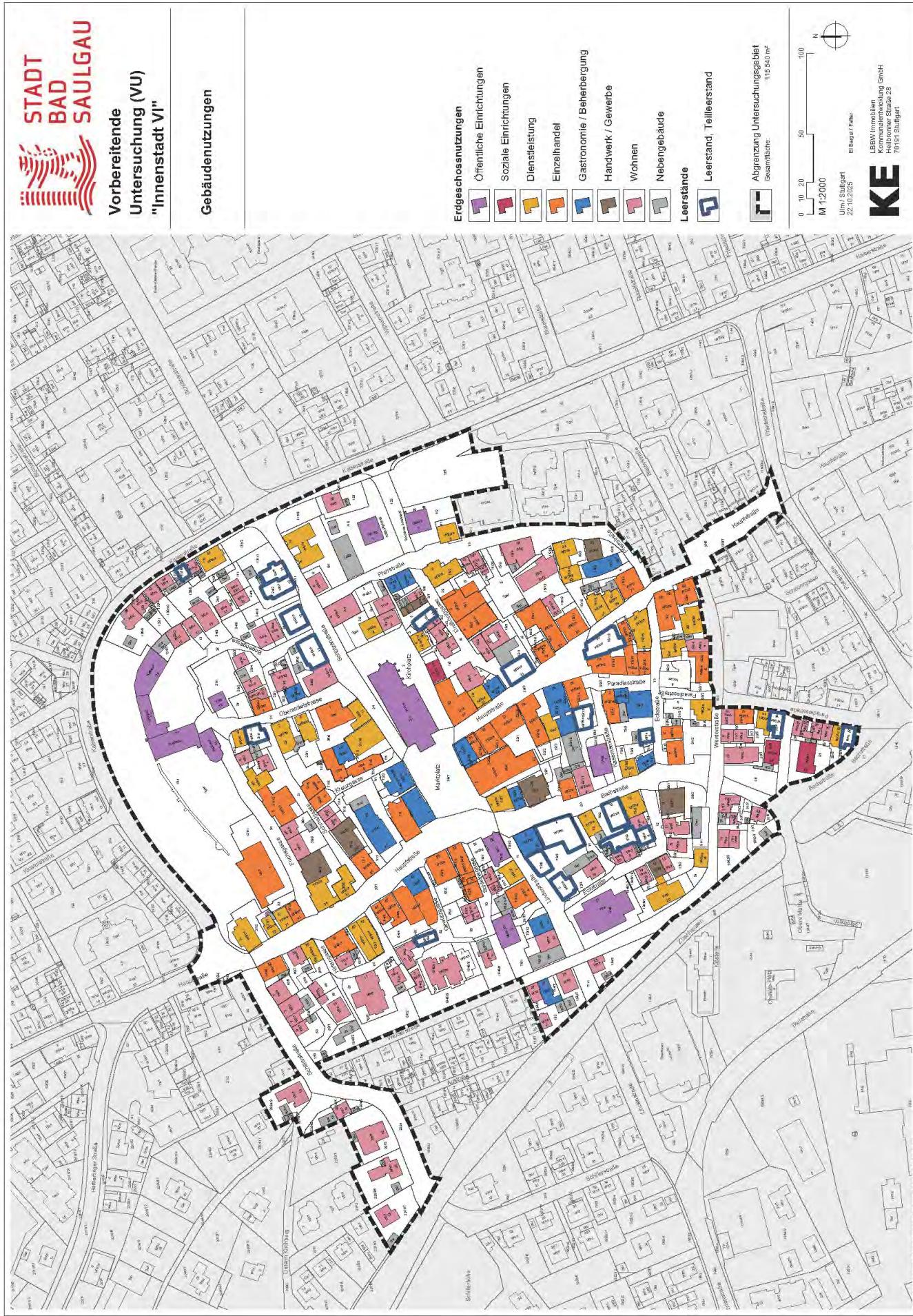
Zum Zeitpunkt der Begehung standen zudem 20 Gebäude vollständig bzw. teilweise (im Erdgeschoss) leer.

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

Tabelle 1: Erhebung Erdgeschossnutzungen

	Anzahl	Prozent
Öffentliche Einrichtungen	12	3,6
Soziale Einrichtungen	3	0,9
Einzelhandel	44	13,3
Dienstleistung	39	11,8
Gastronomie / Beherbergung	19	5,8
Handwerk / Gewerbe	8	2,4
Wohnen	93	28,2
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	92	27,9
Leerstand	20	6
Gesamt	330	100,0

Abbildung 2: Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung KE

2.4 Gebäudezustand und Denkmalschutz

Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen im Jahr 2023. 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:

Erhaltungsstufen (KE)

<p>Stufe 1 Keine/leichte Mängel</p>	<p>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.</p>
<p>Stufe 2 Erkennbare Mängel</p>	<p>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.</p>
<p>Stufe 3 Starke Mängel</p>	<p>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.</p>
<p>Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich</p>	<p>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.</p>

Tabelle 2: Erhebung Gebäudezustand

Erhebung Gebäudezustand	Anzahl	Prozent
keine/leichte Mängel	60	18,2
erkennbare Mängel	170	51,5
starke Mängel	87	26,4
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	13	3,9
Gesamt	330	100,0

Quelle: eigene Erhebung KE

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass 26,4 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet starke Mängel aufweisen. 51,5 % aller untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf. 18,2 % der Gebäude weisen keine oder nur leichte Mängel auf.

Bei 3,9 % der Bestandsgebäude ist der Erhalt aufgrund der schwerwiegenden Mängel als fraglich einzuordnen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich 38 denkmalgeschützte Gebäude. Darüber hinaus können 22 weitere Gebäude als stadtbildprägend bzw. erhaltenswert eingestuft werden.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Gebäude gemäß den §§ 2 und 28 DSchG als denkmalgeschützte Bauwerk bzw. Kunstwerke dokumentiert:

- Kaiserstraße 2 (§ 2 DSchG)
- Kaiserstraße 48 (§ 2 DSchG)
- Hirtengasse 7 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 48 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 55 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 70 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 74 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 86 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 88 (§ 2 DSchG)
- Lindenstraße 6 (§ 2 DSchG)
- Lindenstraße 10 (§ 2 DSchG)
- Eckstraße 3 (§ 2 DSchG)
- Eckstraße 5 (§ 2 DSchG)
- Eckstraße 7 (§ 2 DSchG)
- Eckstraße 9 (§ 2 DSchG)
- Werderstraße 2 (§ 2 DSchG)
- Werderstraße 14 (§ 2 DSchG)
- Paradiesstraße 5 (§ 2 DSchG)
- Kasernenstraße 1 (§ 2 DSchG)
- Marktplatz Flst.Nr. 30/7 (§ 2 DSchG)
- Marktplatz 1 (§ 2 DSchG)
- Marktplatz 5 (§ 2 DSchG)
- Kirchplatz 1 (§ 28 DSchG)
- Dreikönigsgasse 17 (§ 28 DSchG)
- Pfarrstraße 3 (§ 2, 28 DSchG)
- Schützenstraße 11 (§ 2 DSchG)
- Schützenstraße 19 (§ 2 DSchG)
- Schützenstraße 21 (§ 2 DSchG)

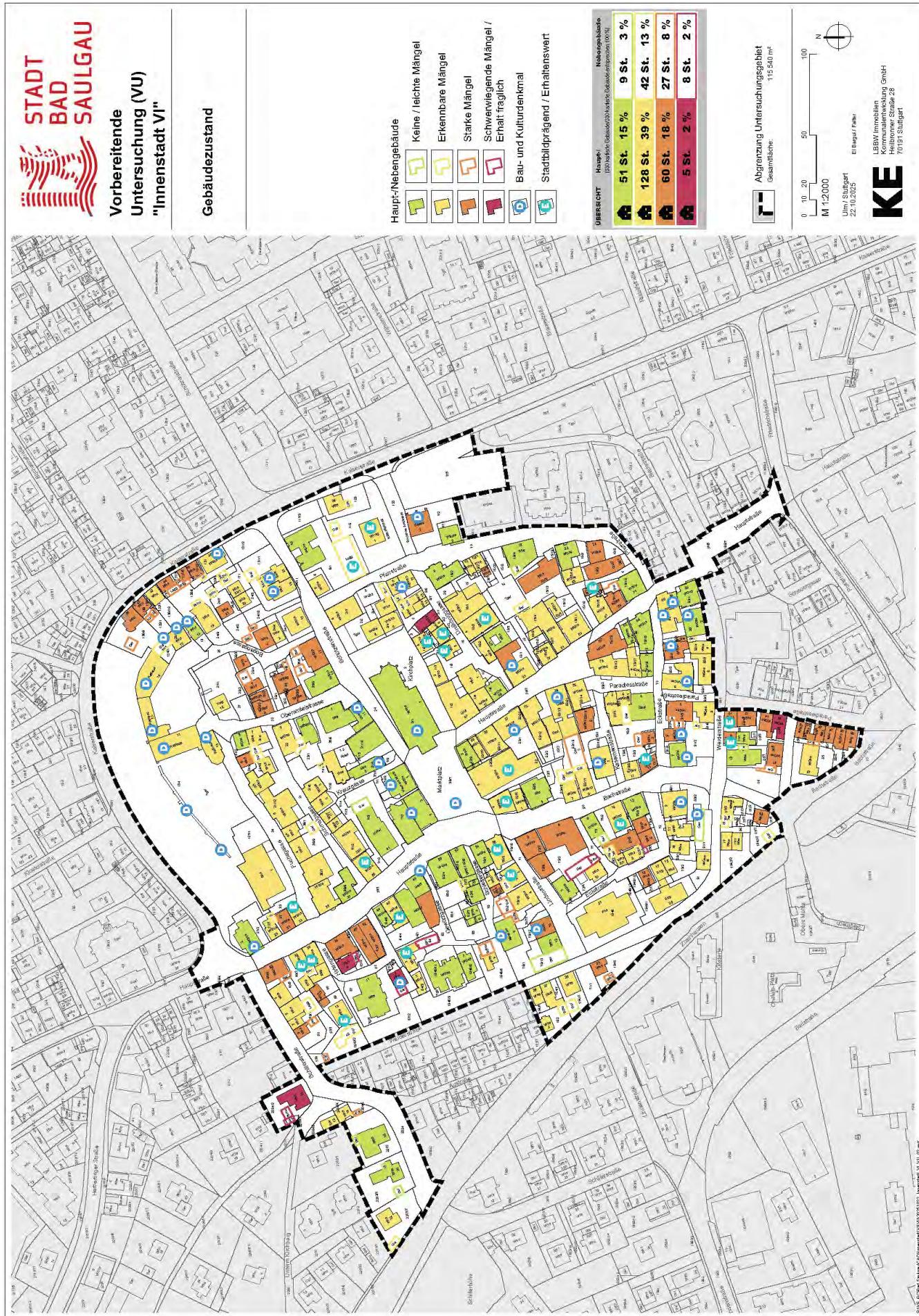
- Kreuzgasse 2 (§ 2 DSchG)
- Bogengasse 15 (§ 2 DSchG)
- Bogengasse 15/1 (§ 2 DSchG)
- Bogengasse 17 (§ 2 DSchG)
- Fuchsgasse Flst.Nr. 134 Katzentürmle (§ 28 DSchG)
- Fuchsgasse Flst.Nr. 134 Stadtmauer (§ 2 DSchG)
- Fuchshasse 13 (§ 28 DSchG)
- Oberamteistraße 11 (§§ 2, 28 DSchG)
- Oberamteistraße 13 (§§ 2, 28 DSchG)
- Oberamteistraße 16 (§§ 2, 28 DSchG)

Als zwar nicht denkmalgeschützte jedoch besonders stadtbildprägende und erhaltenswerte historische Gebäude wurden darüber hinaus identifiziert:

- Hauptstraße 33
- Hauptstraße 34
- Hauptstraße 36
- Hauptstraße 39
- Hauptstraße 46
- Hauptstraße 56
- Hauptstraße 67/1
- Hirtengasse 7
- Hirtengasse 13
- Lindenstraße 2
- Bachstraße 10
- Bachstraße 13
- Werderstraße 10
- Werderstraße 11
- Marktplatz 4
- Marktplatz 6
- Dreiköniggasse 4
- Dreiköniggasse 5
- Dreiköniggasse 7
- Kirchplatz 4
- Pfarrstraße 1
- Pfarrstraße 1 Lagerhaus

Die Verortung der Objekte kann dem Plan zur Darstellung des Gebäudezustands entnommen werden.

Abbildung 3: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung KE

2.5 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Bad Saulgau befinden sich neben den öffentlichen Verkehrsflächen und Freiflächen des Gebiets auch die Gebäude der Stadtverwaltung, das Buchauer Amtshaus, das Stadtmuseum, das Gebäude Hauptstraße 80, die Parkhäuser und die Überreste der historischen Stadtmauer.

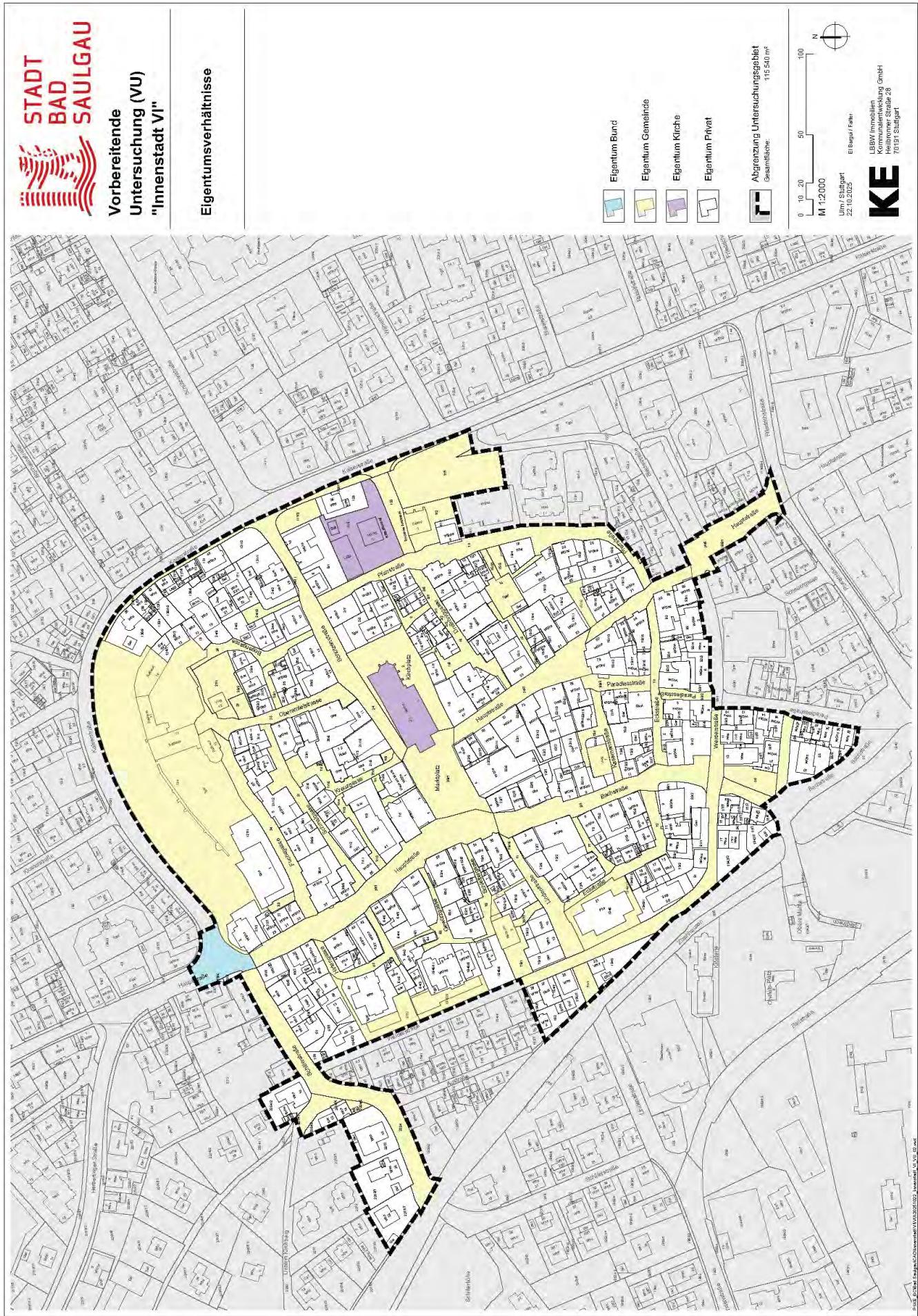
Der kommunale Flächenanteil beläuft sich auf ca. 41,5 %.

Als Bundesstraße mit einem Flächenanteil von 0,6 % liegt der Kreuzungsbereichs Hauptstr. - Schillerstr. - Kaiserstr. im Gebiet.

Die Johanneskirche sowie Grundstück und Gebäude des Pfarrhauses sind im Besitz der katholischen Kirche und machen etwa 2,4 % der Fläche aus.

Alle weiteren Flächen mit einem Gesamtanteil von ca. 55,5 % sind in privatem Besitz. Der hohe Anteil an Privatbesitz innerhalb des Untersuchungsgebiets macht deutlich, dass die Kommune auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Umsetzung der Sanierungsziele und einer erfolgreichen Sanierung der historischen Altstadt abhängig ist.

Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet



3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen (Gebäudeeigentümer, Mieter und Pächter) im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden den Eigentümern, Mietern und Pächtern bzw. Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet von August bis September 2025 insgesamt 562 Fragebögen zugestellt.

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 aggragierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

In den Fragebögen der Eigentümer wurden insbesondere folgende Themen abgefragt:

1. Gebietsbewertung
2. Bedarfe und deren Bewertung
3. Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung
4. Gebäudenutzung und -zustand
5. Energieträger der Heizung
6. Mitwirkungsbereitschaft durch Modernisierung des Gebäudes/der Wohnung
7. Wunsch nach Beratungsterminen
8. Nutzungsänderungs- und Veräußerungsabsichten
9. Angaben zum Gewerbe (falls vorhanden)

Es konnten 190 fristgerecht rückgelaufene Fragebögen von Eigentümern im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden.

In den Fragebögen der Wohnungsmieter und Bewohner wurden folgende Themen abgefragt:

1. Gebietsbewertung
2. Bedarfe und deren Bewertung
3. Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung
4. Wohnwert der gemieteten Wohnung/des gemieteten Gebäudes
5. Vorzüge und Mängel des Gebäudes/der Wohnung in Bezug auf die Wohnnutzung

Es konnten 96 fristgerecht rückgelaufene Fragebögen von Wohnungsmietern und Bewohnern ohne Eigentumsrecht für das bewohnte Gebäude im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden.

In den Fragebögen der Pächter / Gewerbetreibenden wurden folgende Themen abgefragt:

1. Nutzung der Gewerbeeinheit
2. Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung
3. Angaben zum Gewerbe

Es konnten 12 fristgerecht rückgelaufene Fragebögen von Pächtern / Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet ausgewertet werden. Diese Angaben wurden ergänzt durch die Eigentümer, die ein Gewerbe innerhalb Ihres Eigentums betreiben.

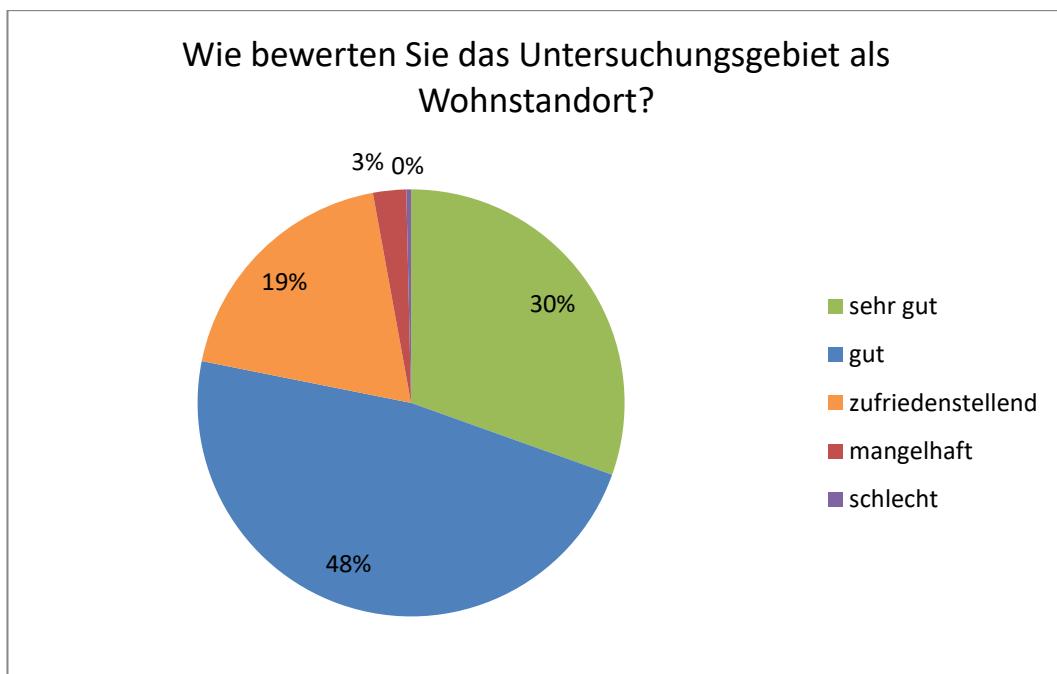
Es ergibt sich damit eine Beteiligung an der Fragebogenaktion von insgesamt 53 %. Die Beteiligungsquote fiel somit zufriedenstellend aus. Die Stadtverwaltung wird nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets weiterhin versuchen, sämtliche Betroffene innerhalb des Sanierungsgebiets zu erreichen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Fragebögen sind im Folgenden repräsentativ dargestellt. Die Veranschaulichung wird mittels Diagrammen erleichtert. Die Fragebögen sind im Anhang diesem Bericht beigefügt. Sämtliche Diagramme sind eigene Darstellungen der KE.

Gebietsbewertung

Zur Gebietsbewertung lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet 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 die Innenstadt bei einer erfolgreichen städtebaulichen Erneuerung auch in Zukunft als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber natürlich für die Nutzer der unmittelbar verfügbaren Infrastruktur, attraktiv sein wird.

Abbildung 5: Auswertung Fragebogenaktion (Beurteilung des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort)



Quelle: eigene Auswertung KE

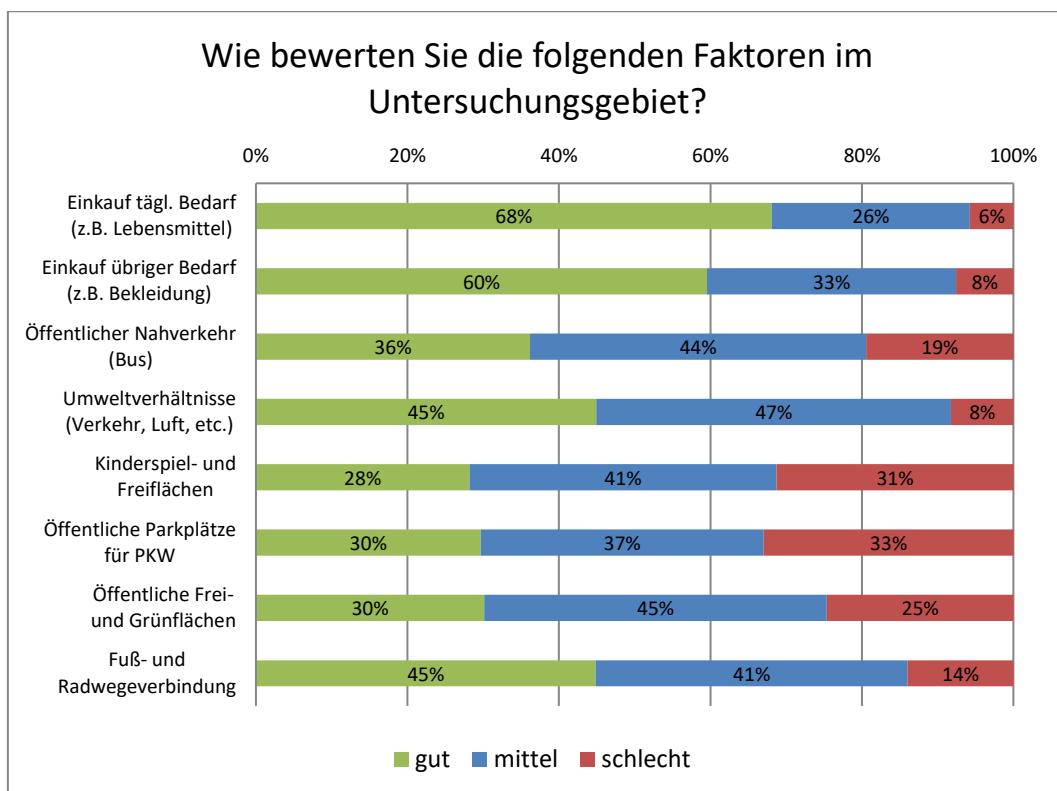
Bedarfe und deren Bewertung

Anschließend wurden konkrete Bedarfe und deren Bewertung im Untersuchungsgebiet abgefragt.

Hierbei ist festzuhalten, dass insbesondere die Öffentlichen Parkplätze sowie die Öffentlichen Frei- und Grünflächen mit den Kinderspielplätzen nach Ansicht der Betroffenen im Untersuchungsgebiet verbesserungswürdig sind. Eine Verbesserung dieser Bereiche sollte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt VI“ angestrebt werden.

Umweltverhältnisse und der Einkauf täglicher und übriger Bedarfe werden überwiegend positiv bewertet. Im Hinblick auf das Angebot des Öffentlichen Nahverkehrs und die Fuß- und Radwegeverbindungen ergibt sich ein gemischtes Bild. Auch hier sollten Verbesserungen hinsichtlich des Angebots im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgen.

Abbildung 6: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung von Faktoren im Untersuchungsgebiet)



Quelle: eigene Auswertung KE

Fehlende Infrastruktur und Schwerpunkte für die zukünftige Sanierung

Als offene Fragestellung wurde erhoben, was den Betroffenen im Untersuchungsgebiet in ihrer Nähe fehlt und wo sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen. Die meistgenannten Antworten sind im Folgenden aufgelistet.

Fehlende Infrastruktur:

1. Öffentliche Parkplätze (72 Nennungen)
2. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, u.a. Lebensmittelnehmersorger, Drogerie, Schreibwarenladen (71 Nennungen)
3. Nahverkehrsanbindung und Taktung (26 Nennungen)
4. Gesundheitsangebot, insb. Krankenhaus, Hausarzt, Kinderarzt (19 Nennungen)
5. Fuß- und Radwege (18 Nennungen)
6. Nah-/Fernwärme (17 Nennungen)
7. Spielplatz (14 Nennungen)
8. Schnellere Internetanbindung (11 Nennungen)
9. Straßensanierung (7 Nennungen)
10. Ladestation für E-Auto/E-Bike (7 Nennungen)
11. Gastronomie, u.a. Restaurant, Bar (5 Nennungen)
12. Freibad (5 Nennungen)

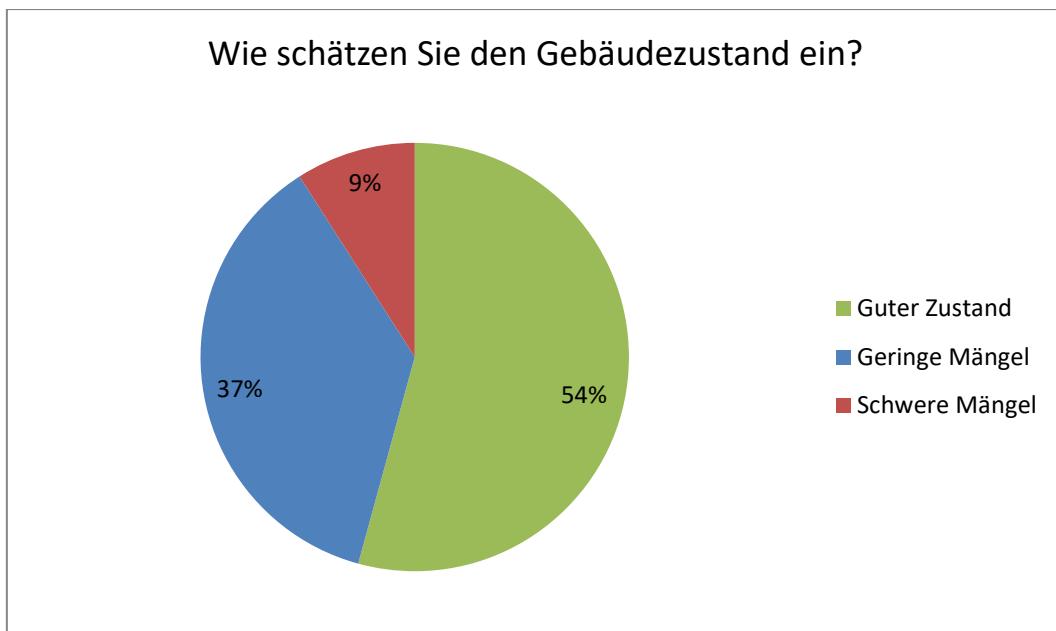
Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:

1. Erhalt, Ausbau und Pflege innerörtlicher Grün-, Kinderspiel- und Freiflächen und Schaffung von Treffpunkten und Sportangeboten für alle Einwohner (42 Nennungen)
2. Gebäudesanierung oder Fassadensanierung, um das Stadtbild vor allem in der Fußgängerzone zu verbessern (33 Nennungen)
3. Schaffung von (barrierefreiem und bezahlbarem) Wohnraum, auch durch Gebäudeanierungen und Reaktivierung bzw. Abbruch von Leerständen mit anschließendem Neubau sowie Nachverdichtungen (30 Nennungen)
4. Verkehrsberuhigung/-sicherung (autofreie Bereiche, Reduzierung des Verkehrsaufkommens, mehr 30er Zonen etc.) (27 Nennungen)
5. Erweiterung der Fußgängerzone als Kern der Stadt und Ausbau des Angebots an Mülleimern, Sitzbänken und Aschenbechern etc. (22 Nennungen)

Gebäudezustand

188 Eigentümer gaben Auskunft über die Selbsteinschätzung zum Zustand ihres Gebäudes. Die Gebäudezustände wurden mehrheitlich als mit „guter Zustand“ oder „geringe Mängel“ eingestuft (insg. 91 %). Die Einstufung „schwere Mängel“ bildet die Ausnahme (9 %).

Abbildung 7: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung Gebäudezustand)



Quelle: eigene Auswertung KE

Auffallend ist, dass das Ergebnis der Selbsteinschätzung der Eigentümer von der im April 2023 durchgeführten objektiven Bestandsaufnahme durch die KE teilweise abweicht. Die Eigentümer sehen Ihre Immobilie wesentlich öfter in gutem Zustand als im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellt. Solche Abweichungen sind jedoch zu erwarten, da 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.

Insgesamt wird dennoch deutlich, dass es einen relevanten Sanierungsrückstau in der Gebäudesubstanz gibt. Bei von den Eigentümern eingeschätzten Gebäuden mit geringen Mängeln ist insbesondere im energetischen Bereich von einem Sanierungsrückstau auszugehen. Es besteht Handlungsbedarf auch auf Seiten der Stadt, wenn es um die Unterstützung solcher Sanierungsvorhaben geht.

Wohnwert der Wohnung/des Gebäudes

Der Wohnwert der Gebäude wird in großen Teilen sowohl von Eigentümern als auch Mietern als „durchschnittlich“ angesehen.

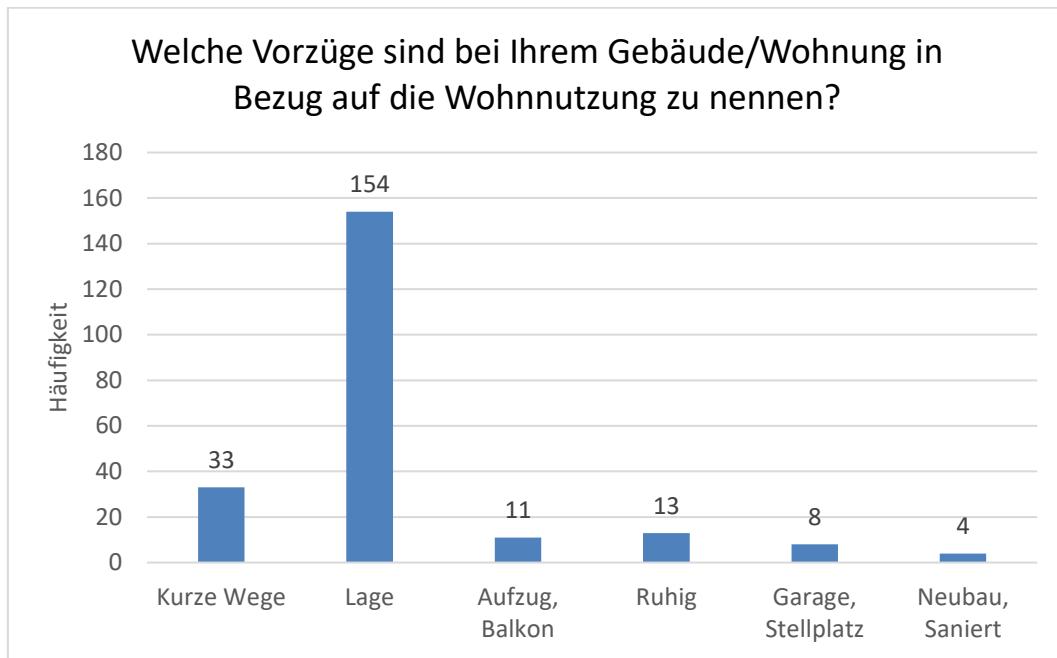
Abbildung 8: Auswertung Fragebogenaktion (Einschätzung des Wohnwerts)



Quelle: eigene Auswertung KE

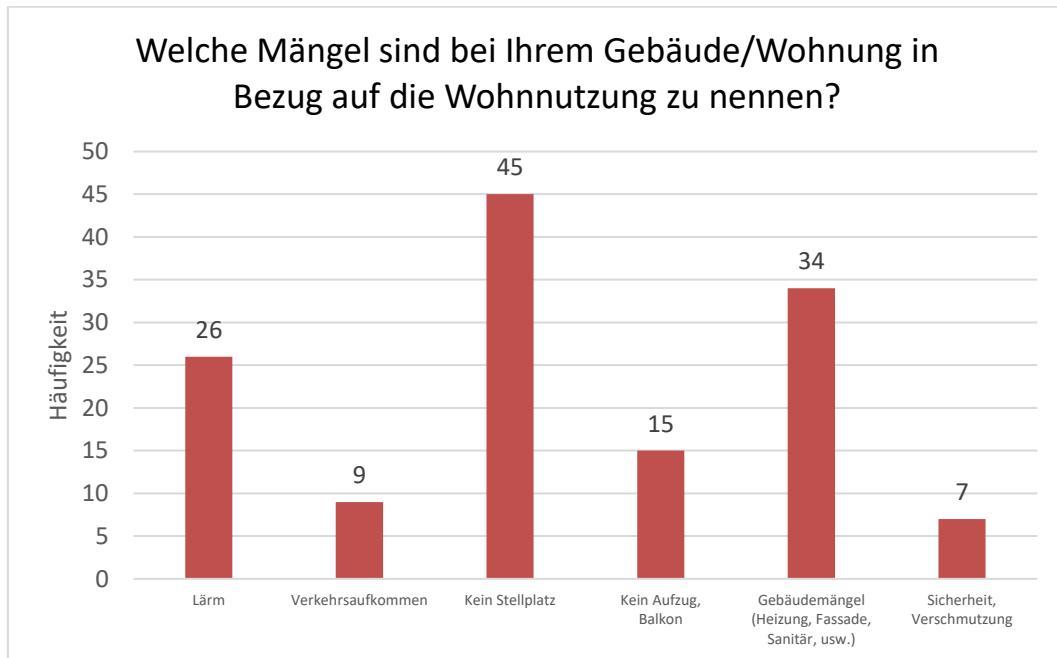
Als positive Vorzüge wird oftmals die zentrale Lage mit den kurzen Wegen im Ort und eine ruhige Umgebung genannt. Als Mängel der Gebäude sind insbesondere fehlende Stellplätze sowie generelle Gebäudemängel an Fassade, Heizung, Sanitär usw. genannt worden. Ebenfalls wurde Lärm durch Veranstaltungen sowie aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens als Mangel genannt.

Abbildung 9: Auswertung Fragebogenaktion (Vorzüge Wohnnutzung)



Quelle: eigene Auswertung KE

Abbildung 10: Auswertung Fragebogenaktion (Mängel Wohnnutzung)



Quelle: eigene Auswertung KE

Baujahr

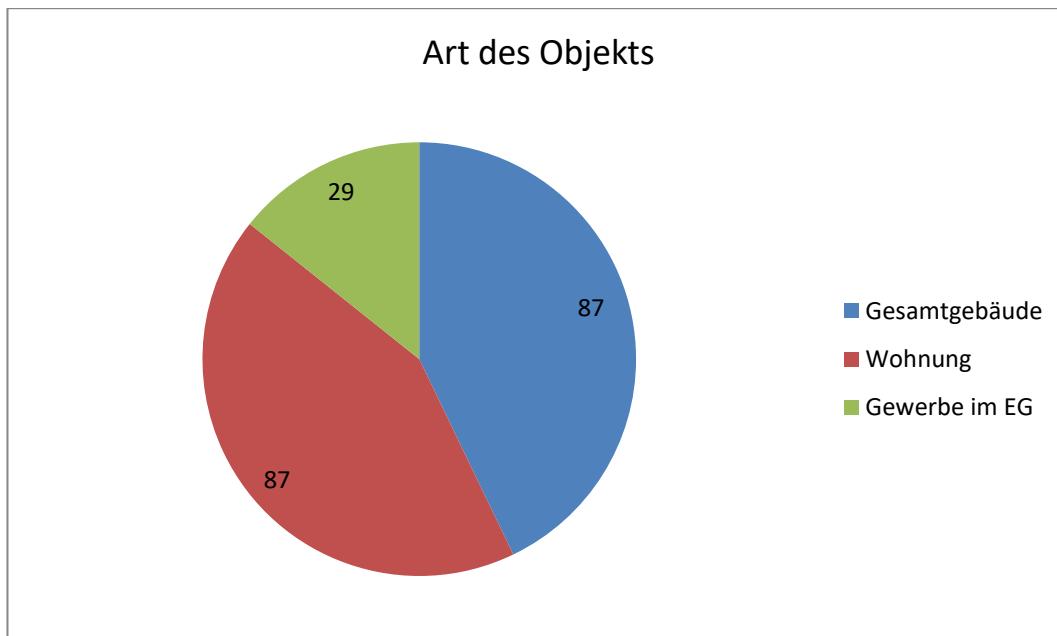
Zu 168 Gebäuden wurde ein Baujahr genannt. Viele Teilnehmer machten hierzu keine Angabe, da das Baujahr oft unbekannt ist.

Baujahr	Gebäude
1500 - 1600	5
1600 - 1700	3
1700 - 1800	1
1800 - 1900	30
1900 - 1950	30
1950 - 2000	62
seit 2000	37

Gebäudenutzung

Insgesamt gaben 174 Eigentümer an, ihr Gebäude/ihre Wohnung als Wohnraum zu nutzen. 29 Eigentümer gaben zudem an, ihr Gebäude ganz oder zumindest im EG gewerblich zu nutzen.

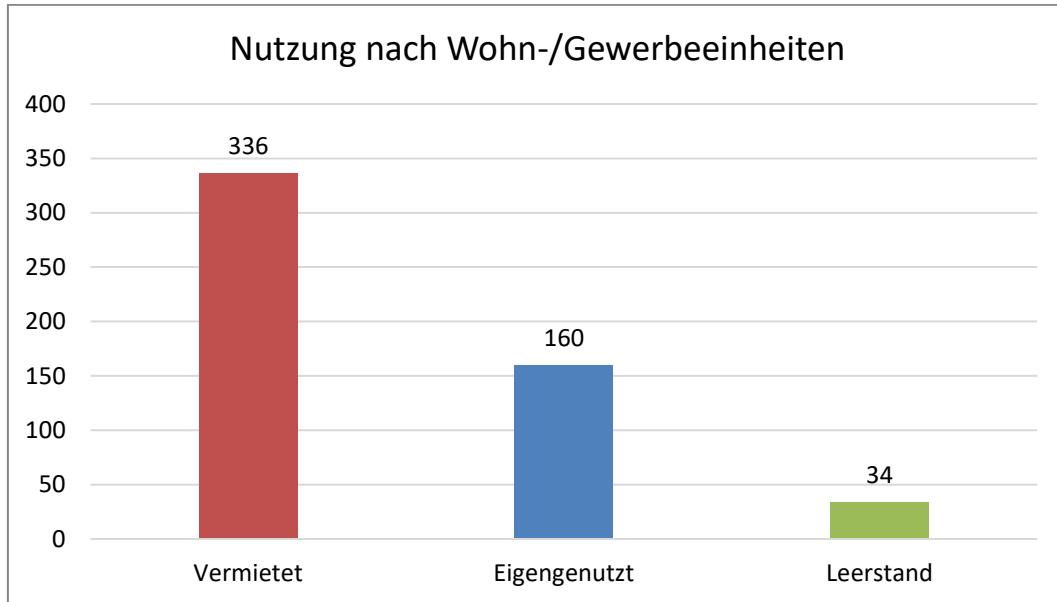
Abbildung 11: Auswertung Fragebogenaktion (Gebäudenutzung Wohnen, Gewerbe)



Quelle: eigene Auswertung KE

Zudem ist es für die zukünftige Entwicklung der Altstadt – insbesondere unter dem Gesichtspunkt des zukünftigen Wohnungsbedarfs – von hoher Bedeutung, ob die Gebäude vermietet sind oder von den Eigentümern selbst genutzt werden und ob Leerstände im Gebiet vorhanden sind. Mehrfachnennungen für ein Gebäude waren möglich da die Nutzung pro Wohn-/Gewerbeeinheit abgefragt wurde.

Abbildung 12: Auswertung Fragebogenaktion (Eigennutzung, Vermietung und Leerstand)



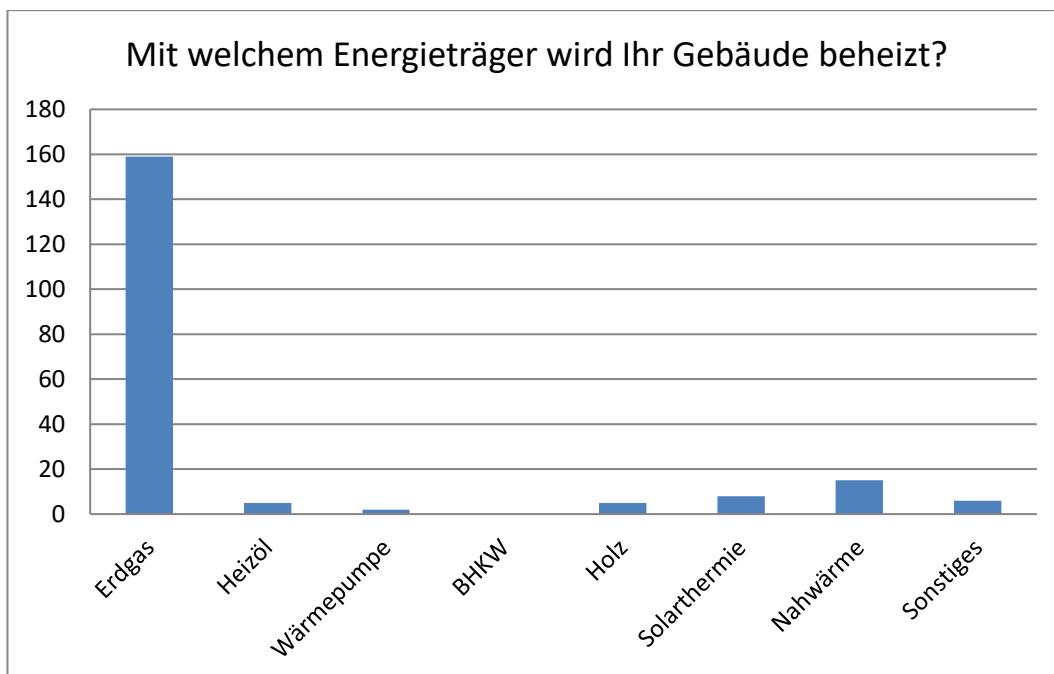
Quelle: eigene Auswertung KE

Im Gebiet werden 336 Wohn-/Gewerbeeinheiten vermietet. Eigengenutzt werden 160 Einheiten. 34 der Wohn-/Gewerbeeinheiten stehen nach Rückmeldung der Eigentümer aktuell leer.

Energieträger Heizung

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.

Abbildung 13: Auswertung Fragebogenaktion (Energieträger der Heizungsanlage)



Quelle: eigene Auswertung KE

Die Ergebnisse zeigen, dass ein überwiegender Teil (164) der Gebäude im Untersuchungsgebiet trotz der finanziellen und klimawandelbezogenen Implikationen noch mit fossilen Brennstoffen insbesondere Erdgas beheizt wird. Fünf Eigentümer geben an, den Rohstoff Holz 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. Nur ein geringer Bruchteil der Gebäude wird jeweils bereits mit den zukunftsfähigen Heizungsformen der Wärmepumpe (2) oder Solarthermie (8) beheizt. An das Nahwärmenetz sind nach eigenen Angaben 15 Eigentümer angeschlossen. Sechs Eigentümer nutzen sonstige Heizungsformen. Private Blockheizkraftwerke existieren im Gebiet nicht.

Mitwirkungsbereitschaft durch Modernisierung des Gebäudes/der Wohnung

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

Erfreulicherweise gaben insgesamt 105 Eigentümer an, sich unter dem Einsatz von Fördermitteln eine Sanierung vorstellen zu können. Für 73 Eigentümer kommt eine Modernisierung derzeit nicht in Betracht. Damit ziehen 59 % der Eigentümer, die diese Frage beantwortet haben, eine Modernisierung ihres Gebäudes in Betracht.

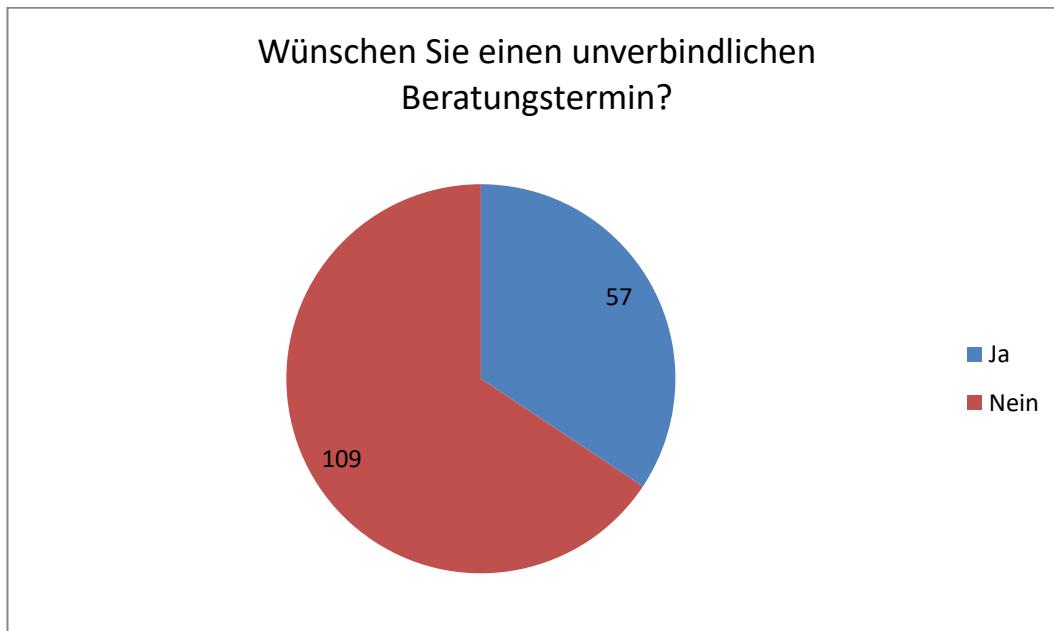
Zudem konnten die Eigentümer anhand des Fragebogens den Zustand der einzelnen Gewerke und somit den notwendigen Erneuerungsbedarf detaillierter beurteilen. Folgende durchzuführende Maßnahmen an Gebäuden wurden von den Eigentümern genannt (Mehrfachnennungen waren möglich):

1. Gesamtmodernisierung	17 Eigentümer
2. Dacherneuerung/-dämmung	31 Eigentümer
3. Erneuerung der Fenster	36 Eigentümer
4. Arbeiten an Dämmung und Fassade	34 Eigentümer
5. Erneuerung des Heizsystems	61 Eigentümer
6. Nutzung erneuerbarer Energiequellen	44 Eigentümer
7. Barrierefreier Aus-/Umbau	15 Eigentümer
8. Anschluss an kommunalen Wärmeverbund (falls möglich)	63 Eigentümer
9. Erneuerung der Sanitärinstallation	21 Eigentümer
10. Erneuerung der Elektroinstallation	18 Eigentümer
11. Aus- und Umbaumaßnahmen	8 Eigentümer
12. Sonstiges	14 Eigentümer

Auch diese Erhebung bestätigt den bei Betrachtung des 2023 erhobenen Gebäudezustands erwarteten Sanierungsstau im Gebiet. Insbesondere energetische Maßnahmen wie die Erneuerung des Heizsystems, der möglichen Anschluss an einen kommunalen Wärmeverbund und die Nutzung erneuerbarer Energien stehen für die Eigentümer dabei im Vordergrund.

Zudem wünschen 57 Eigentümer bereits zum heutigen Zeitpunkt einen unverbindlichen Beratungstermin zur Modernisierung ihres Gebäudes im Rahmen der Städtebauförderung.

Abbildung 14: Auswertung Fragebogenaktion (Beratungstermin)

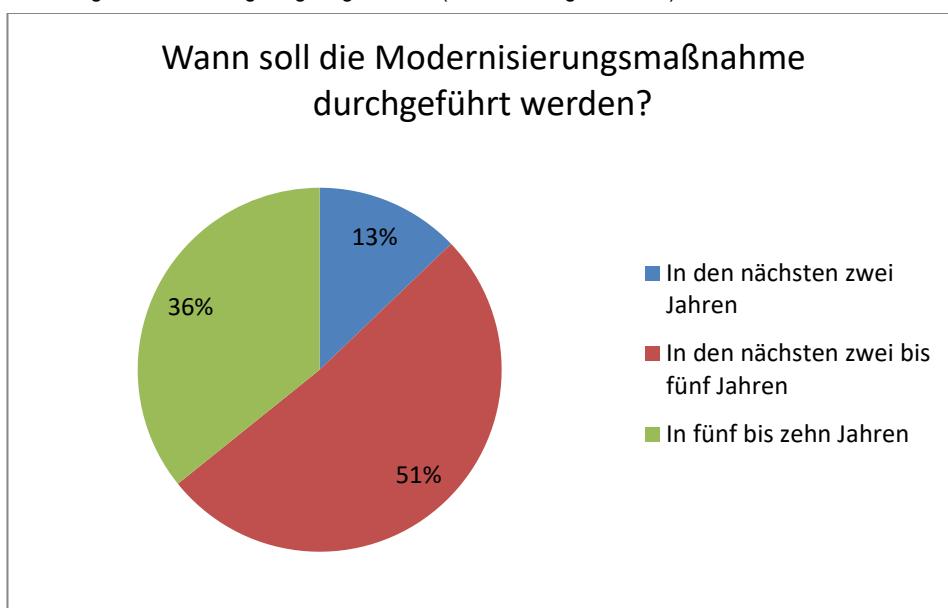


Quelle: eigene Auswertung KE

Durchführungszeitraum

Zur Abschätzung, wann die Eigentümer ihre Maßnahmen beginnen wollen, wurde in drei Zeitkategorien erhoben. Bereits 14 Eigentümer wollen in den nächsten zwei Jahren mit ihren geplanten Maßnahmen beginnen. Der Großteil mit 56 Eigentümern plant, in 2 - 5 Jahren Maßnahmen umzusetzen. 39 Eigentümer gaben an, erst in 5 - 10 Jahren beginnen zu wollen.

Abbildung 15: Auswertung Fragebogenaktion (Durchführungszeitraum)



Quelle: eigene Auswertung KE

Angaben zum Gewerbe

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auch die Pächter innerhalb des Untersuchungsgebiets beteiligt. Zudem hatten die Eigentümer die Möglichkeit, ebenfalls Angaben zum Gewerbe zu machen, sollten sie einen Betrieb auf Ihrem Grundstück bzw. in Ihrem Gebäude betreiben.

Abbildung 16: Auswertung Fragebogenaktion (Art des Gewerbes)

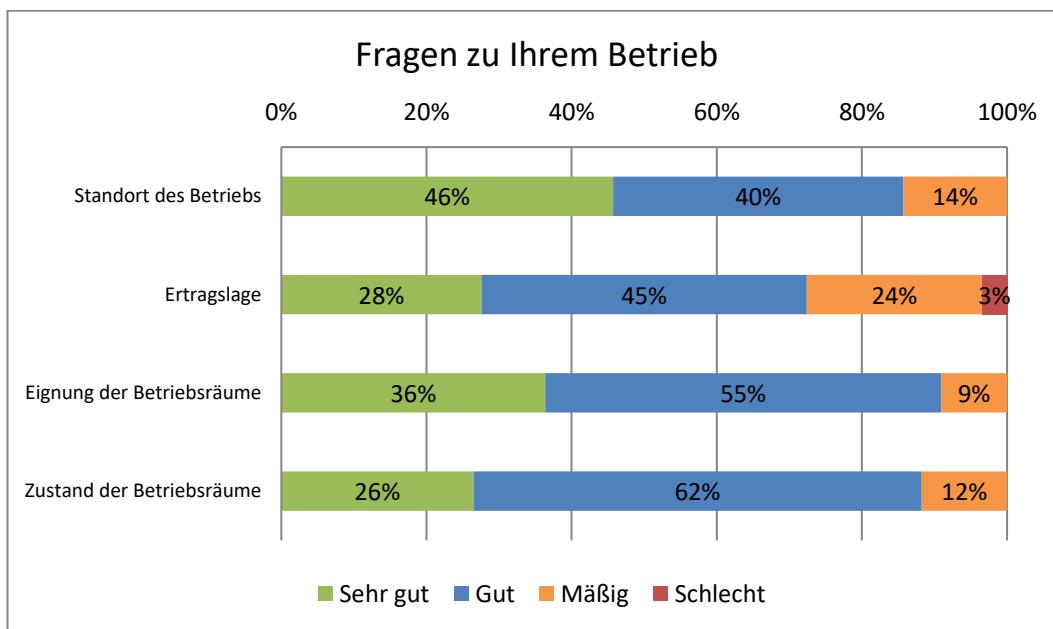


Quelle: eigene Auswertung KE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich demnach insbesondere Dienstleistungs- (30) und einige Einzelhandelsbetriebe (13). Darüber hinaus wurden sieben Gaststätten/Hotels und sechs Handwerksbetriebe gemeldet.

Die Gewerbetreibenden im Gebiet bewerten alle abgefragten Faktoren über ihren Betrieb überwiegend positiv. So bewerten 86 % der Befragten den Standort ihres Betriebs als „sehr gut“ oder „gut“. Bei der Ertragslage beträgt dieser Wert 73 %, die Eignung der Betriebsräume wird von 91 % positiv beurteilt. Der Zustand der Betriebsräume wird zu 88 % als „sehr gut“ oder „gut“ bewertet.

Abbildung 17: Auswertung Fragebogenaktion (Bewertung des Betriebs)



Quelle: eigene Auswertung KE

Der überwiegende Teil der Gewerbetreibenden plant die Beibehaltung des Betriebes in seinem jetzigen Zustand. Vier Gewerbetreibende gab an, ihren Betrieb erweitern zu wollen, drei weitere planen eine Betriebsverlagerung. Ein Gewerbetreibender gab an, seinen Betrieb schließen zu wollen. Die Verlagerung oder Aufgabe von Betrieben stellt zusätzliche Herausforderungen an die Stadt im Sanierungsgebiet. Freiwerdende Flächen sollten adäquat nachgenutzt bzw. einer sonstigen, gewünschten Nutzung zugeführt werden.

Nutzungsänderungs- und Veräußerungsabsichten

Zum Abschluss des Fragebogens wurden die Absichten hinsichtlich einer Veräußerung oder Nutzungsänderung der Grundstücke und Gebäude bei den Eigentümern erhoben.

Abbildung 18: Auswertung Fragebogenaktion (Nutzungsänderung des Grundstücks/Gebäudes)



Quelle: eigene Auswertung KE

Von den Eigentümern, die die Frage beantwortet haben, beabsichtigen lediglich acht Eigentümer eine Nutzungsänderung ihres Gebäudes/Grundstücks, sodass derzeit nicht von umfassend geplanten Umnutzungen der Gebäude im Sanierungsgebiet auszugehen ist. Um unerwünschte Nutzungen im geplanten Sanierungsgebiet zu verhindern, ist die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach den §§ 144, 145 Baugesetzbuch dennoch von besonderer Bedeutung.

Abbildung 19: Auswertung Fragebogenaktion (Veräußerungsabsichten)



Quelle: eigene Auswertung KE

14 Eigentümer gaben an, einen Verkauf ihres Grundstücks zu beabsichtigen oder zumindest in Erwägung zu ziehen. Mit privatem Grundstücksverkehr innerhalb des Gebiets ist somit in geringem Umfang zu rechnen.

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 59 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 30 von 59 (51 %) der kontaktierten Behörden, Verbände und Unternehmen gaben eine Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ab.

Alle Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt und abgewogen. Insbesondere die Rückmeldungen der Stadtwerke Bad Saulgau sowie des Landesamts für Denkmalpflege, darüber hinaus auch des Regierungspräsidiums Tübingen, des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben und des Landratsamts Sigmaringen 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
Amprion GmbH Stellungnahme vom: 04.09.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.
Deutsche Bahn AG Stellungnahme vom: 25.08.2025	Gegen die vorbereitenden Untersuchungen bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden vorerst nicht berührt. Es sind in diesem Streckenabschnitt derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf das abgegrenzte Untersuchungsgebiet auswirken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie die sich aus den Maßnahmen entwickeln ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf.

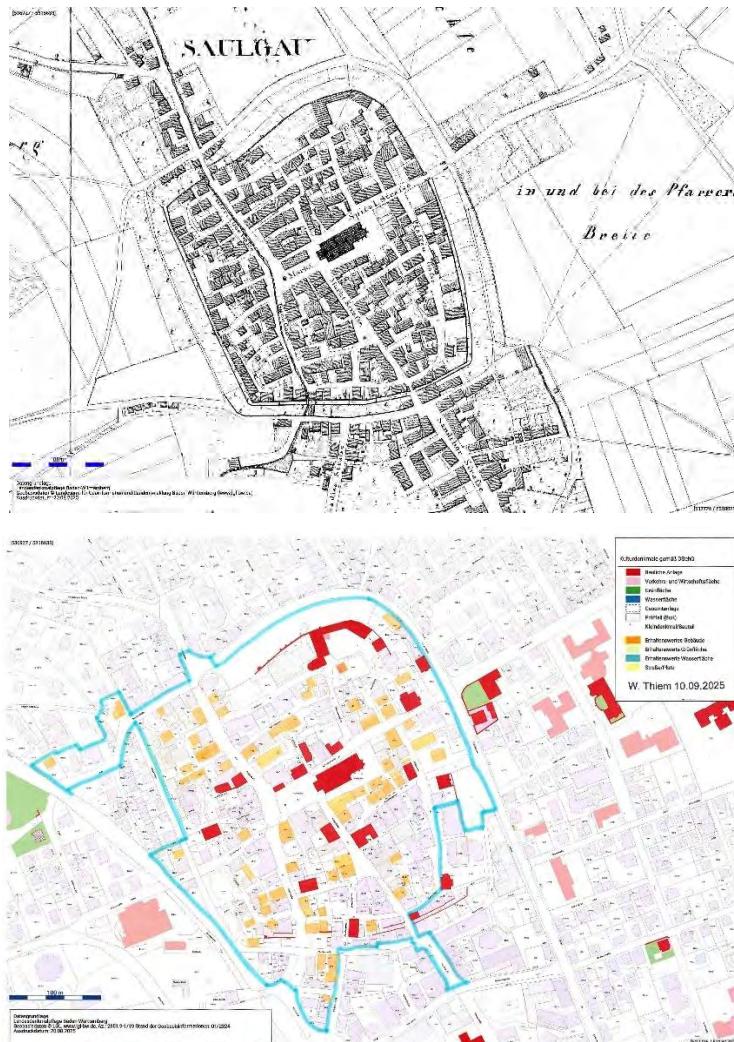
	<p>Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>
Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom: 09.10.2025	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind keine eigenen Maßnahmen geplant. Ergänzender Hinweis: Der Bahnübergang in der Kaiserstraße (weiter südlich vom Untersuchungsgebiet) soll beseitigt werden.</p> <p>Falls noch nicht veranlasst, empfehle ich auch um die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com.</p>
Stadt Bad Saulgau – Feuerwehr Stellungnahme vom: 12.09.2025	<p>1. Anlass der Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen der Städtebauliche Erneuerung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau wurde um eine brandschutztechnische Stellungnahme gebeten. Die vorhabenbezogene Änderung betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie die Verkehrserschließung.</p> <p>2. Brandschutzrechtliche Anforderungen</p> <p>Bei der Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

	<ul style="list-style-type: none">- Gewährleistung der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr (Anfahrbarkeit, Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090).- Einhaltung angemessener Abstände zwischen Gebäuden zur Verhinderung einer Brandübertragung.- Berücksichtigung notwendiger Flächen für Rettungswege und Notausgänge.- Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Landesbauordnung (z.B. LBO Baden-Württemberg) sowie sonstiger relevanter Gesetze und Vorschriften. <p>3. Einschätzung der Planänderung aus Brandschutzsicht</p> <p>Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen wurden unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten geprüft und wie folgt bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die geplanten Erschließungswege sind ausreichend dimensioniert und gewährleisten die Anfahrbarkeit der Feuerwehr.- Die vorgesehenen Abstandsflächen sind aus brandschutztechnischer Sicht als ausreichend zu bewerten.- Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren detailliert zu überprüfen und gegebenenfalls nachzuweisen.- Besondere bauliche Nutzungen mit erhöhter Brandlast oder Sonderbauten sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens einer gesonderten brandschutztechnischen Betrachtung zu unterziehen. <p>4. Empfehlungen und Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.- Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 dauerhaft freizuhalten und deutlich zu kennzeichnen.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Für besondere Nutzungseinheiten wie Versammlungsstätten, Kindertagesstätten oder vergleichbare Einrichtungen ist eine gesonderte brandschutztechnische Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. - Eine frühzeitige Abstimmung der weiteren Planung mit der örtlichen Brandschutzdienststelle bzw. der Feuerwehr Bad Saulgau wird ausdrücklich empfohlen. <p>5. Fazit</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Städtebauliche Erneuerung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die genannten Hinweise beachtet und die einschlägigen Regelwerke eingehalten werden.</p>
Handwerkskammer Reutlingen Stellungnahme vom: 18.09.2025	<p>Die Belange der Handwerkskammer Reutlingen bzw. deren Mitglieder sind betroffen und wir bitten um Beachtung folgenden Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den zunächst betroffenen Finkengasse sind Handwerksunternehmern mit ihren Ladengeschäften (u.a. Friseur-, Kosmetikhandwer und Ausbeiner) angesiedelt (teilweise erst frisch eröffnet). Hier sollte sichergestellt werden, dass die Ladengeschäfte während der Sanierungsmaßnahmen für die Kunden noch gut erreichbar bleiben.
Landesamtes für Denkmalpflege Stellungnahme vom: 11.09.2025	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalflege:</u></p> <p>Das Sanierungsgebiet umfasst nahezu den kompletten historischen Stadtkern von Bad Saulgau. Bis zu ihrer weitgehenden Entfestigung wohl ab 1820 zeichnete sich die Stadt durch einen annähernd trapezförmigen Grundriss mit drei Stadttoren aus (vgl. Urplan von 1822). Nachdem der 819 erstmals erwähnte Ort 1239 die Stadtrechte erhalten hatte gelangte die nunmehrige Stadt 1299 an Österreich und wurde Amtsstadt. Vielfach verpfändet kam Saulgau als eine der sogenannten 5 Donaustädte erst 1680 wieder an Österreich zurück. Mit dem Frieden von Pressburg im Jahr 1805 wurde Vorderösterreich neu geordnet, Saulgau wurde Teil von Württemberg. Bis 1934 war die Stadt</p>

	<p>Sitz eines Oberamts und bis 1972 dann Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Im Jahr 2000 erhielt die Stadt das Prädikat Bad.</p> <p>Saulgau stellte sich bis zu seiner Entfestigung als dicht bebaute Stadt mit einem in etwa kreuzförmigen Grundriss dar. In deren Zentrum befand sich die Pfarrkirche und bis zu seinem Abbruch im Jahr 1977 im Nordteil des heutigen Marktplatzes auch das ehemalige Rathaus. Der Versatz der Nord-Süd-Achse (Hauptstraße) im Bereich des Marktplatzes sowie die nur im Südteil wirklich durchlaufende innere Ringstraße könnten auf eine ältere Marktsiedlung südlich der Querachse Lindenstraße-Schützenstraße bzw. auf einen neueren Stadtteil vielleicht des 13. Jahrhunderts nördlich eben dieser Achse deuten. Das Obere Tor im Süden und das Untere Tor im Norden waren mit ihren seit dem Mittelalter schon bestehenden Vorstädten an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Neue Tor im Osten hatte hingegen nur lokale Bedeutung.</p> <p>Strukturell ist die Stadt gut überliefert, sieht man vom weitgehenden Abbruch der Stadtbefestigung und des Rathauses einmal ab. Obwohl gerade in den letzten Jahrzehnten doch zahlreiche Gebäude neu ersetzt wurden befinden sich mit dem ehemaligen Franziskanerinnenkloster (seit 1785 Rathaus, ab 1853 teils vorübergehend Oberamtei, später und bis 1974 auch Landratsamt) und der Katholischen Stadtpfarrkirche St. Johannes d. Täufer zwei wichtige Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet. Im ehemaligen Klosterareal und östlich daran anschließend befindet sich zudem der größte heute noch zusammenhängende Rest der ehemaligen Stadtbefestigung. Neben einigen weiteren Sonderbauten stehen auch einige bürgerliche sowie sonstige Gebäude unter Denkmalschutz. Verstreut über das ganze Sanierungsgebiet ist schließlich eine ganze Anzahl von ortsbildprägenden Gebäuden zu finden. 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 (vgl. Kartierung). Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck</p>
--	---

geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmälern und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden.



Zu den einigen Zielen der städtebaulichen Erneuerung ist anzumerken:

- Die Modernisierung und Aufwertungen privater Bausubstanz wird begrüßt, da damit der überlieferte Bestand gesichert werden kann. Wie bei allen und damit auch bei energetischen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass neben den Kulturdenkmälern auch die erhaltenswerten Strukturen substanziell und optisch nicht beeinträchtigt werden.

	<ul style="list-style-type: none">- Die Aufwertung des Stadtbaches wird begrüßt, wobei darauf zu achten sein wird, dass sein historischer Verlauf, wie im Urplan von 1822 kenntlich, nicht wesentlich verändert wird.- Wie für alle Maßnahmen an Kulturdenkmalen geltend bedarf auch die Umgestaltung des Oberamteihofes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Der geplante Abbruch des Gebäudes Oberamteistraße 12 ist kritisch. Da es sich um ein ortsbildprägendes und damit erhaltenswertes Gebäude handelt wird seine Erhaltung empfohlen.- Die angedachte Erweiterung des Supermarktes Fuchsgasse 1 in den äußeren Stadtgraben hinein sowie angrenzend die Anlage von Parkplätzen ebenfalls im Stadtgraben ist aus unserer Sicht nicht möglich. Da es sich bei der dort noch bestehenden Stadtmauer um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung handelt gehört der dort noch erhaltene Stadtgraben unmittelbar zur gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung dieses Kulturdenkmals. Die Errichtung eines Marktes oder/und auch von Parkplätzen im Bereich des Stadtgrabens würde die geschützte Umgebung der Stadtmauer erheblich beeinträchtigen. Gegen eine entsprechende Planung müssten erhebliche Bedenken vorgebracht werden. <p>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 Bad Saulgau. Ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p>
--	--

	<p>Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung“, Nr. 8, ADAB-Id. 107917852, Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.) - „Mittelalterliche Beginensammlung, mittelalterliches und neuzeitliches Franziskanerinnenkloster“, Nr. 9, ADAB-Id. 107920339, Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.) - „Mittelalterliches und neuzeitliches Heilig-Geist-Spital“, Nr. 7, ADAB-Id. 110275501, Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.) Seite 4 von 6 - „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer mit Friedhof“, Nr. 5, ADAB-Id. 110286306, Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.) - „Neuzeitliches Rathaus“, Nr. 6, ADAB-Id. 110274260, Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.) - „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Saulgau“, Nr. 10, ADAB-Id. 107919094, Prüffall (Arch.) - „Mittelalterliche und neuzeitliche Obere Vorstadt“, Nr. 11, ADAB-Id. 110300231, Prüffall (Arch.) <p>Wir verweisen auf die beigegebene Kartierung.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Kulturdenkmale gemäß DSchG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schnellauflage [110300231], 7</td> <td>Arch.: Prüffall</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [107919094], 6</td> <td>Arch.: Prüffall</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [107920339], 5</td> <td>Arch.: §2</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [107917852], 4</td> <td>Arch.: §2</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [110275501], 3</td> <td>Arch.: §2</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [110274260], 2</td> <td>Arch.: §2</td> </tr> <tr> <td>Schnellauflage [110286306], 1</td> <td>Arch.: §2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Arch.: §2</td> </tr> </tbody> </table>	Kulturdenkmale gemäß DSchG		Schnellauflage [110300231], 7	Arch.: Prüffall	Schnellauflage [107919094], 6	Arch.: Prüffall	Schnellauflage [107920339], 5	Arch.: §2	Schnellauflage [107917852], 4	Arch.: §2	Schnellauflage [110275501], 3	Arch.: §2	Schnellauflage [110274260], 2	Arch.: §2	Schnellauflage [110286306], 1	Arch.: §2		Arch.: §2
Kulturdenkmale gemäß DSchG																			
Schnellauflage [110300231], 7	Arch.: Prüffall																		
Schnellauflage [107919094], 6	Arch.: Prüffall																		
Schnellauflage [107920339], 5	Arch.: §2																		
Schnellauflage [107917852], 4	Arch.: §2																		
Schnellauflage [110275501], 3	Arch.: §2																		
Schnellauflage [110274260], 2	Arch.: §2																		
Schnellauflage [110286306], 1	Arch.: §2																		
	Arch.: §2																		

	<p>Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Insbesondere betrifft das den Bereich des ehemaligen Stadtgrabens zwischen Kaiserstraße und Fuchsgasse, d.h. die geplante Erweiterung des angrenzenden Lebensmittel-Nahversorgers. Bei dem nördlichen Areal zwischen dem Kloster und dem Unteren Tor handelt es sich noch um den letzten Bereich in Saulgau, bei dem die ehemalige Stadtbefestigung noch mit Stadtmauer und davorliegendem begrünten Graben gut erkennbar und abzulesen ist. Zudem ist es der Bereich vor dem letzten noch vorhandenen Stadtmauerturm, dem Katzentürmle.</p> <p>Die Erweiterung des Supermarkts in den Grabenbereich würde substantiell die noch im Boden erhaltenen Strukturen und die Verfüllungsschichten des Grabens zerstören. Auch können hier möglicherweise im Boden noch tiefreichende Fundamente der Stadtmauer sowie ggf. der vorgelagerten Zwingermauer betroffen sein und ebenso zerstört werden.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die Erweiterung des Supermarkts sowie ggf. die Schaffung weiterer Parkierungsflächen die einzige Stelle des Stadtgrabens, an der seine einstige Funktion als Annäherungshindernis durch die noch vorhandene Vertiefung (hier bis zu 2 m) ablesbar geblieben ist, zerstört.</p> <p>Wir bitten darum, den bezeichneten Bereich von weiterer Bebauung freizuhalten.</p> <p>Sollten dennoch innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung 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</p>
--	--

	<p>(z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p>Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.</p> <p>Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zu widerhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de</p>
Landratsamt Sigmaringen Stellungnahme vom: 08.10.2025	<p>1. Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz</p> <p>Zur brandschutztechnischen Beurteilung ist die Versorgung mit Löschwasser im Planungsgebiet (m^3/h) von Bedeutung. Bitte diese in die Bestandsaufnahme mitaufnehmen.</p>

	<p>2. Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz</p> <p>Der Planung wird unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch die Einhaltung der u. g. Auflagen überwunden werden.</p> <p><u>WASSERRECHT</u></p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Bei der Bauleitplanung sind die fachgesetzlichen Vorgaben zum Schutz der oberirdischen Gewässer zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein oberirdisches Gewässer „das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser“, Trockentäler, verdolte Gewässerabschnitte und Wassergräben sind gleichermaßen öffentliche Gewässer. Die wasserrechtlichen Bestimmungen gelten unabhängig von der jeweiligen Größe generell für alle oberirdischen Gewässer. Im westlichen Bereich verläuft hierzu der Bad Saulgauer „Stadtbach“ (wird im AWGN „Schwarzach“ genannt).</p> <p>In § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist festgelegt, dass sämtliche Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ100-Gebiete), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Damit gelten in diesen Gebieten die Beschränkungen der §§ 78 ff. WHG.</p> <p>In allen Teilen der Flussauen, die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, aber von Extremhochwassern (HQ-Extrem-Gebiet) betroffen sein können, ist das bestehende Restrisiko in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Abwägung sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu beachten. Zudem sollen die Risikogebiete in den Bauleitplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB). Wir weisen aber auch darauf hin, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hoch-</p>
--	---

	<p>wasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass nach § 78c Abs. 1 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten ist. Zudem ist in § 78c Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechender Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten.</p> <p><u>BODENSCHUTZ</u></p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und begrüßt die flächeneffiziente Nachverdichtung.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt, zumal es sich bei den vorhandenen Böden größtenteils um bereits vollversiegelte und untergeordnet um sehr stark vorgenutzte Bereiche handelt. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/-Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.</p> <p>Es befinden sich mehrere Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster im Geltungsbereich. Diese werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. spätestens auf Baugenehmigungs ebene dargestellt und Auflagen/Hinweise formuliert.</p> <p><u>ABFALL</u></p> <p>Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.</p>
--	---

	<p>Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.</p> <p><u>NATURSCHUTZ</u></p> <p>Die geplante Verbesserung der Grün- und Freiflächen sowie die Reduzierung von Flächenverbrauch durch Innenentwicklung werden begrüßt. Gleichzeitig sollte auch die Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen zur Schaffung von Grünflächen in Betracht gezogen werden. Die Schaffung grüner Plätze und Pflanzung heimischer, stadtclimatauglicher Gehölze kann das Mikroklima verbessern und Effekte wie Frischluftaustausch und Kaltluftbahnen verstärken. Gleichzeitig wird der Lebensraum der städtischen Fauna gestärkt.</p> <p>Die Aufwertung des Stadtbachs kann bei naturnaher Gestaltung sowohl die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung wie auch die Habitatemignung für Wasserorganismen steigern.</p> <p>Bei Planung und Umsetzung sind folgende naturschutzrelevante Aspekte zwingend zu berücksichtigen:</p> <p><u>Artenschutz bei Abbruch, Sanierung und Umbauarbeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bei allen Maßnahmen an Gebäuden (Sanierung, Dachausbau, Abbruch) ist eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchzuführen. Viele Arten wie Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler oder Haussperlinge sind in innerstädtischen Strukturen auf Spalten, Dachräume oder Nischen angewiesen.- Vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten müssen fachgutachterliche Erhebungen zum Vorkommen geschützter Arten erfolgen. Falls Brut- oder Quartierstandorte betroffen sind, sind geeignete Ersatzmaßnahmen (z. B. Einbau von Nistkästen, Quartiergeboten in Neubauten) rechtzeitig einzuplanen.- Bauzeitenregelungen sind einzuhalten, um Brut- und Fortpflanzungszeiten zu respektieren.
--	---

	<p><u>Insektenfreundliche Beleuchtung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG dürfen die Fassaden von baulichen Anlagen im Zeitraum von 1. April bis zum 30. September ganztägig und von 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden.- Die Außenbeleuchtung ist insekten schonend auszuführen. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.- Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen.- Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden. <p><u>Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos:</u></p> <p>Neu- oder Umbaumaßnahmen mit großflächigen Glasfassaden oder transparenten Bauelementen sind so zu planen, dass vogelfreundliche Lösungen integriert werden. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einsatz von strukturierter oder markierter Verglasung,- Vermeidung von durchsichtigen Glasdurchblicken (z. B. an Durchgängen),- Begrünung oder bauliche Abschirmung von Glasflächen. <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Stand 2022) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, die Belange des Artenschutzes, insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag verbindlich in den Planungsprozess zu integrieren.</p> <p>Außerdem wäre es zu begrüßen, wenn Dach- und Fassadenbegrünung in der Konzeption explizit als wünschenswerte Ausführung Berücksichtigung finden.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>
--	---

	<p><u>Hinweise:</u></p> <p>Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.</p> <p>Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.</p> <p>3. Fachbereich Forst</p> <p>Forstliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>4. Fachbereich Straßenbau</p> <p>Das Plangebiet befindet sich abseits klassifizierter Kreisstraßen, sodass deren straßenrechtlichen und straßenbaulichen</p>
--	---

	<p>Belange vorliegend nicht betroffen sind und seitens des Fachbereichs Straßenbau keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.</p> <p>Das Plangebiet tangiert die B 32 und die L 280. Die Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen obliegt im vorliegenden Fall dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42.</p> <p>Dies ist eine koordinierte Stellungnahme der vorgenannten Fachbereiche. Die Angaben wurden auf Plausibilität geprüft. Eine vorweggezogene Abwägung hat nicht stattgefunden. Eine Abarbeitung und Abwägung im kommunalen Gremium ist zu jeder einzelnen Position notwendig.</p> <p>Ich darf Sie bitten, nach Beratung der öffentlich-rechtlichen Belange dem Fachbereich Baurecht und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz in jedem Fall je ein Abwägungsprotokoll zu übersenden.</p>
Netze-Gesellschaft Südwest mbH Stellungnahme vom: 04.09.2025	<p>Im Geltungsbereich dieses Verfahrens, sind derzeit keine Gasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant. Somit sind wir hiervon nicht betroffen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist dadurch nicht erforderlich.</p> <p>Netzbetreiber in diesem Bereich sind die Stadtwerke Bad Saulgau.</p>
Polizeipräsidium Ravensburg Stellungnahme vom: 04.09.2025	<p>Vielen Dank an der Beteiligung am Verfahren. Eine Stellungnahme ist uns allerdings erst nach Konkretisierung der angedachten Maßnahmen möglich. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Stellungnahme vom: 10.10.2025	<p>Durch den Abgrenzungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt VI“ fließt die Schwarzach. Die Schwarzach ist als regional bedeutsames Fließgewässer als Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundes über das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan Bodensee-</p>

	<p>Oberschwaben (Verbindlicherklärung 24.11.2023) planungsrechtlich gesichert.</p> <p>In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Biotopeverbundes (hier: Biotopeverbund „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 Biotopeverbundes 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.</p> <p>Wir bitten darum, das Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ entlang der Schwarzach sowie dessen Schutzziele bei der weiteren Konkretisierung der Sanierungs- und Entwicklungsziele, bei der Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“ und insbesondere bei baulichen Maßnahmen, die sich aus dem Sanierungsverfahren ergeben, zu beachten.</p>
Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom: 07.10.2025	<p>1. Raumordnung</p> <p>Durch den Abgrenzungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt VI“ verläuft ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023).</p> <p>In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Biotopeverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen, z.B. Bebauung (PS 3.2.1 Z (2) des Regionalplans).</p> <p>Um Beachtung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>
Straßenwesen Stellungnahme vom: 14.10.2025	<p>2. Straßenwesen</p> <p><u>2.1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u>, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p>

	<p>Art der Vorgabe</p> <p>Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die strassenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten (vgl. § 9 Abs. 3a FStrG, § 22 Abs. 3 StrG BW). Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 Abs. 3 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.</p> <p>Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>So wie in § 9 Abs. 8 FStrG bzw. § 22 Abs. 2 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> <p><u>2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u></p> <p>Ausbauabsichten der B32 bzw. L 280 im erschlossenen Bereich Der Ortsdurchfahrt bestehen derzeit nicht.</p> <p><u>2.3 Entwässerung</u></p> <p>Der Bundesstraße und Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des</p>
--	---

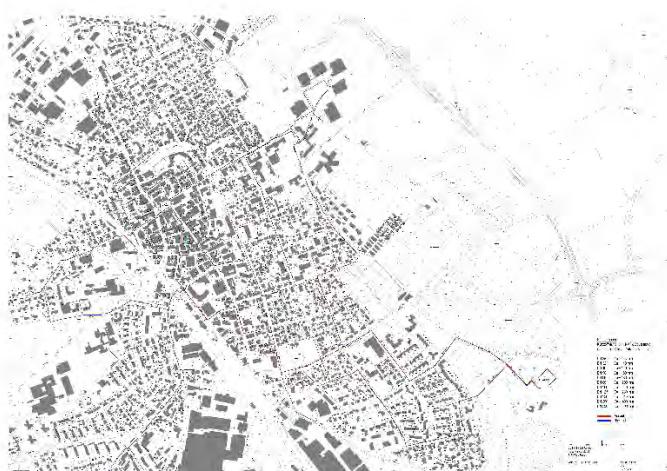
	<p>Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.</p> <p><u>2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen</u></p> <p>Im Bereich des Straßenkörpers der Bundesstraße und Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Bundesstraße und Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Sigmaringen vorgenommen werden.</p> <p>Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Sigmaringen vorgenommen werden.</p> <p>Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Bundesstraße und Landesstraße eingelegt werden, auch im Bereich von unbebauten Grundstücken.</p> <p><u>2.5 Überarbeitung des Bebauungsplanes</u></p> <p>Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.</p>
--	---

	<p>3. Hochwasserschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen "Innenstadt VI" in Bad Saulgau bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.</p> <p>Direktlink:</p> <p>https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/6jon691l6OPlnaLfsLRj8f</p> <p>Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>
--	---

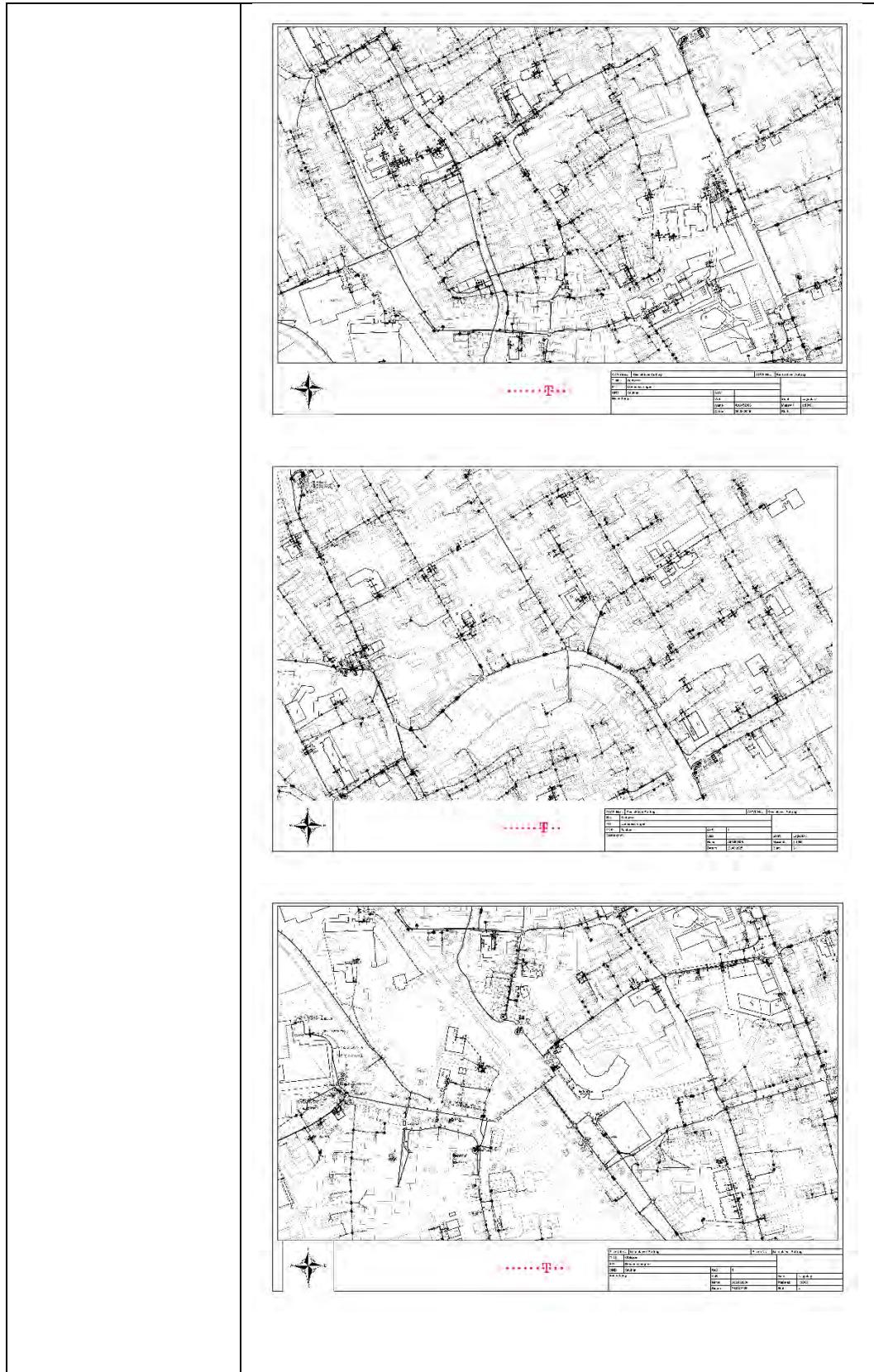
<p>Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom: 10.09.2025</p>	<p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p><u>1.1 Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Illmensee-Schotter" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Molasse" und "Obere Meeresmolasse" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex</p> <p><u>1.2 Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>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</p>
--	--

	<p>Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachternden Ingenieurbüros.</p> <p><u>2.1 Ingenieurgeologie</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u></p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>2.3 Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>
--	--

	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1 Bergbau</p> <p>Gegen die geplante städtebauliche Erneuerung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u></p> <p>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.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u></p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planenträger.</p>
<p>Stadtwerke Bad Saulgau</p> <p>Stellungnahme vom: 19.09.2025</p>	<p>Die Stadtwerke Bad Saulgau stehen der städtebaulichen Erneuerung positiv gegenüber. Allerdings sind im Sanierungsgebiet in den nächsten Jahren auch Maßnahmen der Stadtwerke geplant, wie folgt kurz beschrieben. Auf diese muss in der Planung und Umsetzung der Sanierung Rücksicht genommen werden, Maßnahmen müssen ggf. kombiniert und abgestimmt werden.</p> <p>A. Planung eines Wärmenetzes:</p> <p>Die Stadtwerke befinden sich aktuell in der Planung eines Wärmeprojekts, das auch den Bereich "Innenstadt VI" tangiert. Bereits jetzt liegen dort Wärmeleitungen. Im Anhang sende ich Ihnen einen Plan mit dem aktuellen Stand der Wärmeleitungsverlegung. Die Genehmigungsplanung ist abgeschlossen, aktuell wird auf Rückmeldung zu einem Förderantrag gewartet, bis</p>

	<p>die nächsten Schritte entschieden werden. Bitte beachten Sie, dass der Trassenverlauf noch nicht final ist. Parallel zu den Wärmeleitungen sollen Glasfaserleerrohre verlegt werden. Weitere Pläne können bei Bedarf bereitgestellt werden.</p> <p>B. Erneuerung von Versorgungsleitungen - Wasser, Gas Strom:</p> <p>Im Betrachtungsgebiet liegen diverse Versorgungsleitungen der Wasser-, Gas- und Stromversorgung. In den nächsten Jahren stehen hier Erneuerungen an. Bestandspläne können auf Wunsch bereitgestellt werden.</p> <p>C. Straßenbeleuchtung</p> <p>Die Straßenbeleuchtung im Betrachtungsgebiet soll erneuert werden. Hierunter fallen die Erneuerung von Kabeln sowie der Austausch von Straßenlaternen.</p> 
Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom: 26.08.2025	<p>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:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p>

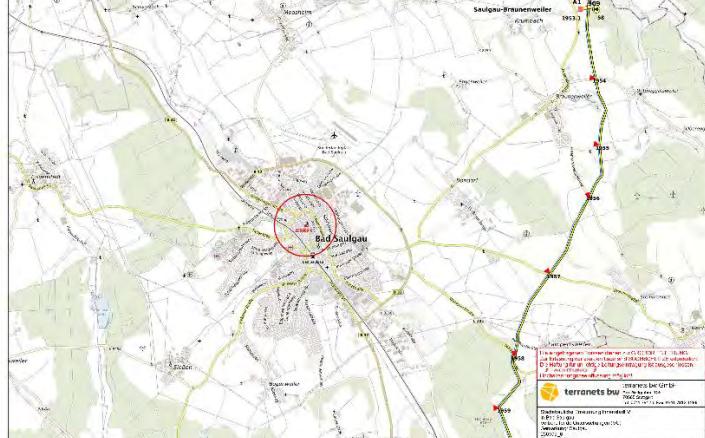
	<p>Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Da unsere Bestandspläne nach max. 4 Kalenderwochen ihre Gültigkeit verlieren, muss unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der vorhandenen Tk-Linien durch den ausführenden Unternehmer nochmals erhoben werden.</p> <p>Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T_NI_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p> 
--	--



Vermögen und Bau Baden-Württem- berg Stellungnahme vom: 26.08.2025	Da im Planungsgebiet keine landeseigenen Liegenschaften involviert sind, werden auch keinerlei Vorhaben oder Planungen durchgeführt, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind.
Vodafone West GmbH Stellungnahme vom: 01.10.2025	<p>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 Leistungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>

	<p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>
<p>Gemeinde Altshausen Stellungnahme vom: 26.08.2025</p>	<p>Die Gemeinde Altshausen hat keine Einwendungen oder Bedenken gegen die städtebauliche Erneuerung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau.</p>
<p>Gemeinde Ebersbach-Musbach Stellungnahme vom: 18.08.2025</p>	<p>Danke für Ihre Anfrage, seitens Gemeinde gibt es keine Einwände.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom: 19.08.2025</p>	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>
<p>Gemeinde Ertingen Stellungnahme vom: 02.09.2025</p>	<p>Von uns wahrzunehmende, öffentliche Belange werden durch die Sanierung der Innenstadt Bad Saulgaus nicht tangiert.</p>
<p>Gemeinde Altshausen Stellungnahme vom: 18.08.2025</p>	<p>Wir haben keine Anregungen bzw. Bedenken.</p>
<p>Handwerkskammer Ulm Stellungnahme vom: 21.08.2025</p>	<p>Bad Saulgau liegt im Landkreis Sigmaringen für diesen ist die Handwerkskammer Reutlingen zuständig. Bitte senden Sie die BLP direkt an die Kollegen.</p>

Gemeinde Herbertingen Stellungnahme vom: 18.08.2025	Belange der Gemeinde Herbertingen und ihrer Bürger sind von den vorgesehenen Maßnahmen nicht betroffen, insofern erübrigert sich eine Stellungnahme unsererseits.
Gemeinde Hoßkirch Stellungnahme vom: 18.08.2025	Aus der Gemeinde Hoßkirch darf ich Ihnen „keine Einwände“ melden.
Naturpark Obere Donau e. V. Stellungnahme vom: 18.08.2025	Da Bad Saulgau (im Gegensatz zur Gemeinde Herbertingen des Verwaltungsverbandes) außerhalb der Gebietskulisse des Naturparks Obere Donau liegt, erfolgt unsererseits keine Stellungnahme. Planungen des Naturparks das Gebiet betreffend, existieren nicht. Eine weitere Beteiligung des Naturparks am Verfahren ist nicht nötig.
Netze BW GmbH Stellungnahme vom: 28.08.2025	Wir möchten darauf hinweisen, dass wir nicht der zuständige Netzbetreiber vor Ort sind. Bitte wenden Sie sich im Rahmen des weiteren Verfahrens an die Stadtwerke Bad Saulgau.
Gemeinde Ostrach Stellungnahme vom: 25.08.2025	Seitens der Gemeinde Ostrach sind keine Einwände und Bedenken vorzubringen.
Regionalverband Donau-Iller Stellungnahme vom: 18.08.2025	Als benachbarter Regionalverband geben wir hierzu keine Stellungnahme ab, da wir nicht betroffen sind. Der zuständige Regionalverband Bodensee-Oberschwaben wird sich hierzu zu äußern, soweit er beteiligt wurde.
Regierungspräsi- dium Stuttgart Stellungnahme vom: 16.09.2025	<u>Luftverkehr und Luftsicherheit</u> Es sind keine luftrechtlichen Belange, soweit sie in unserer Zuständigkeit sind, von dieser Planung betroffen. Bauwerke und Kräne, die die Höhe von 626 m ü. NN überschreiten, sind uns zur Betrachtung vorzulegen.

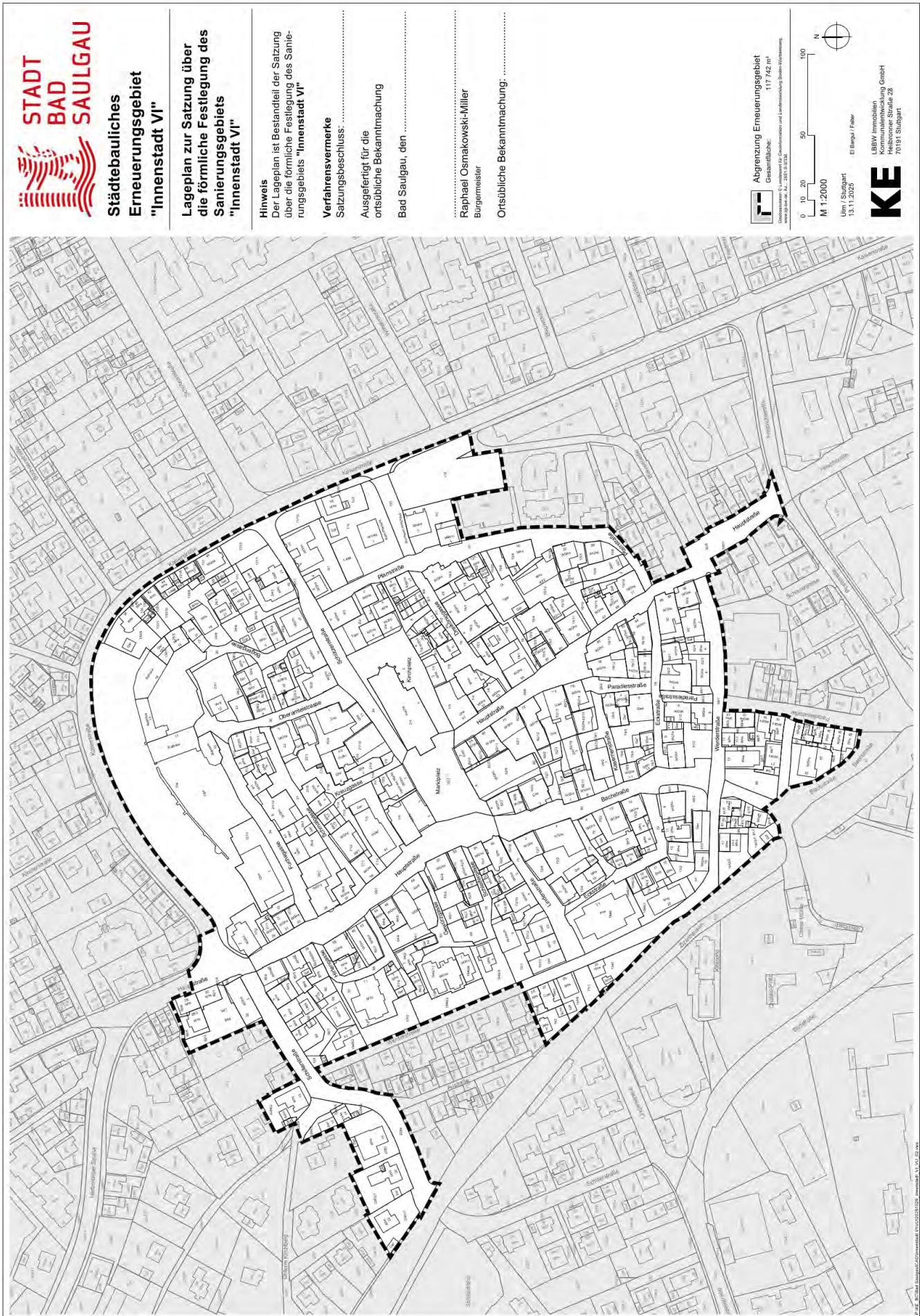
<p>terraneets bw GmbH</p> <p>Stellungnahme vom: 09.09.2025</p>	<p>In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.</p>  <p>The map shows the town of Bad Saulgau and surrounding areas. A red circle highlights a specific area in the center of the town. Overlaid on the map are several green lines representing gas pipelines. A legend in the bottom right corner provides information about the pipelines and the company responsible for the affected area.</p> <p>terraneets bw GmbH Dokument-ID: 00000000000000000000000000000000 Datum: 09.09.2025 Uhrzeit: 10:00:00 Uhrzeitzone: UTC+2 Geographische Koordinaten: 48.183333, 9.200000 Geographische Koordinatenzone: Europe/Berlin Geographische Koordinaten: 48°10'59.9999999995" data-bbox="891 468 978 918"/></p>
---	---

5. Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und der Beteiligung, sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der sonstigen im Sanierungsgebiet Betroffenen, wird der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet noch um ein zuvor nicht einbezogenes Teilstück der Werderstraße sowie um die Flurstücke 55, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5 und 55/6 erweitert. Weitere Änderungen des Gebietszuschnitts zeichnen sich derzeit nicht ab. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“ entspricht daher weitestgehend dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt VI“ – Vorbereitende Untersuchungen

Abbildung 20: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“



Quelle: Eigene Darstellung KE

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.

Städtebauliche Mängel und Missstände:

- Zum Teil vernachlässigte, sanierungsbedürftige oder abbruchwürdige Bausubstanz in der Altstadt
- Leerstände in Teilen des privaten und kommunalen Gebäudebestands, z.B. der beiden stadtbildprägenden Gebäude Oberamteistr. 12, Hauptstraße 78 + 80 und „Gasthof zum Spitalter“
- Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (insbesondere Sanierung Nebengebäude Stadtverwaltung Oberamteistr. 12 und Sanierung Hauptstraße 80)
- Sanierungs- bzw. gestaltungsbedürftige Straßenzüge mit mangelnder Barrierefreiheit (Hauptstraße, Fuchsgasse, Oberamteistraße, Bogengasse, Pfarrstraße, Lindenstraße)
- Brachflächen und Baulücken die als informelle Kfz-Stellplätze genutzt werden
- Anpassungsbedürftige Kreuzungssituation Hauptstraße – Schillerstraße – Kaiserstraße
- Übermäßig versiegelter und wenig ansprechender Oberamteihof
- Schadhafte und Gestaltungsbedürftige Freiflächen im Bereich Hirtengasse u. Gärwürzgasse
- Konflikte zwischen Aufenthaltsnutzung und KFZ-Verkehr im Bereich der Hauptstraße am Marktplatz
- Bislang ungenutzte Nachverdichtungspotenziale
- Fehlende Gestaltung der Eingänge zur historischen Altstadt
- Ungenutzte Gestaltungspotenziale mit Bezug auf Stadtgraben und Klostergarten
- Ungenutzte Gestaltungspotenziale mit Blick auf die Erlebbarkeit des Stadtbachs
- Stadtklimatischer und erlebnisräumlicher Bedarf an Grünflächen und Pflanzungen

Im Folgenden werden Fotos der Bestandsaufnahme im Jahr 2023 dargestellt:

Abbildung 21: Parkplatzfläche vor dem Buchauer Amtshaus



Abbildung 22: Untergenutzte Fläche Ecke Bachstraße - Werderstraße



Abbildung 23: Untergenutzte Parkierungsfläche in der Kasernenstraße



Abbildung 24: Der Stadtbach



Abbildung 25: Erkennbare Gestaltungspotenziale am Stadtbach



Abbildung 26: Der Stadtbach am Marktplatz - Bach soll zugänglich gemacht und Verkehr beruhigt werden



Abbildung 27: Modernisierungsobjekt Rathaus mit neu zu gestaltendem Oberamteihofs



Abbildung 28: Neu zu gestaltender Oberamteihof – Blick nach Osten



Abbildung 29: Neu zu gestaltender Oberamteihof - Blick nach Süden



Abbildung 30: Untergenutzte Baulücke Oberamteistraße 10 am Oberamteihof



Abbildung 31: Der Stadtgraben in der Innenstadt - Eine Wiesenfläche mit Gestaltungspotenzial



Abbildung 32: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" am Rathaus - Blick nach Osten



Abbildung 33: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" am Rathaus - Blick nach Norden



Abbildung 34: Neu zu gestaltende Freifläche "Klostergarten" mit dem „Katzentürmle“



Abbildung 35: Umzunutzende Parkplätze an der neu zu gestaltenden Freifläche "Klostergarten"



Abbildung 36: Platzsituation in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf



Abbildung 37: Platzsituation in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf



Abbildung 38: Freifläche in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf



Abbildung 39: Freifläche in der Altstadt mit Neugestaltungsbedarf



Abbildung 40: Neu zu gestaltende Verkehrsflächen zwischen Bogengasse und Oberamteistraße



Abbildung 41: Zeile von Privatgebäuden mit Handlungsbedarf in der Paradiesstraße



Abbildung 42: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Werderstraße



Abbildung 43: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Schillerstraße



Abbildung 44: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Schützenstraße am Marktplatz



Abbildung 45: Handlungsbedürftige rückwärtige Situation in der Bogengasse



Abbildung 46: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Bogengasse



Abbildung 47: Häuserzeile mit Handlungsbedarf in der Bogengasse



Abbildung 48: Häuserzeile mit Handlungsbedarf entlang der Kaiserstraße



Abbildung 49: Gebäude mit Handlungsbedarf rechterhand in der Dreiköniggasse



Abbildung 50: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Bachstraße



Abbildung 51: Privatgebäude mit Handlungssbedarf in der oberen Hauptstraße



Abbildung 52: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Hirtenallee



Abbildung 53: Privatgebäude mit Handlungsbedarf in der Hirtenallee



Abbildung 54: Gemengelage sanierungsbedürftiger und moderner Gebäudesubstanz in der Schleifergasse



Abbildung 55: Leerstandssituation in der Eckstraße



Abbildung 56: Leerstehendes Privatgebäude "Gasthof zum Spitalter" am Eingang der Altstadt



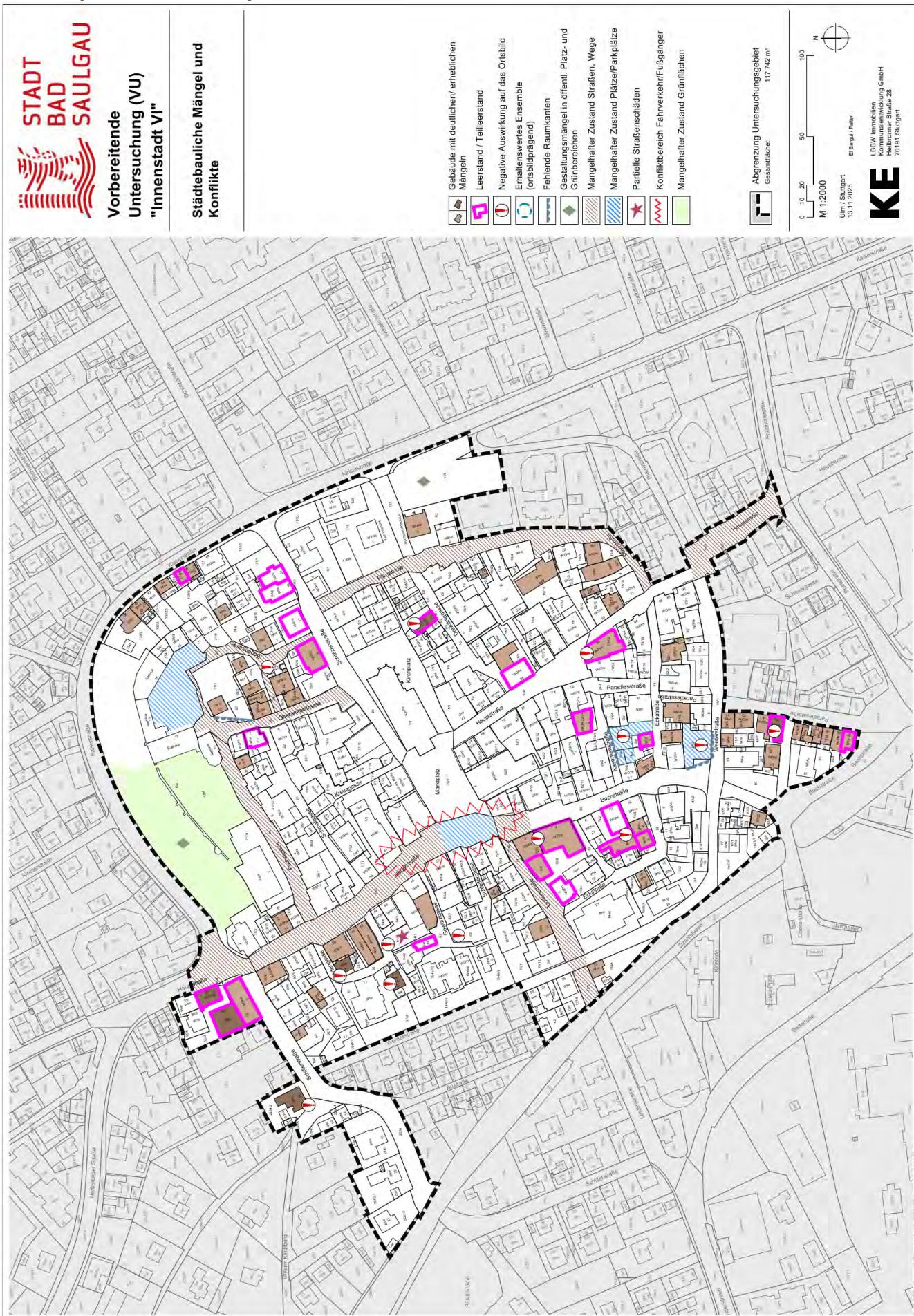
Abbildung 57: Hauptstraße mit prominent gelegenem kommunalem Leerstand Nr. 80 (mittig, gelb)



Quellen: Fotos KE

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

Abbildung 58: Städtebauliche Mängel und Konflikte



Quelle: Eigene Darstellung KE

7. Sanierungsziele, Neuordnungskonzept und Maßnahmen

7.1 Sanierungsziele und Maßnahmen

Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt VI“ 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

- 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.

Öffentliche Gebäude / Anlagen

- Sanierung und Nachnutzung des Nebengebäudes der Stadtverwaltung Oberamteistr. 12
- Sanierung des Gebäudes und Aktivierung des Leerstands Hauptstr. 80

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 (Hauptstraße, Fuchsgasse, Oberamteistraße, Bogengasse, Pfarrstraße, Lindenstraße)
- Neugestaltung der Kreuzungssituation Hauptstraße – Schillerstraße – Kaiserstraße

- Neugestaltung des Oberamteihofs
- Behebung der Städtebaulichen Missstände auf privaten Freiflächen (Ecke Werderstr. – Bachstr. und Bereich Gewürzgasse)
- Stärkung des Stadtbachs als qualitatives und ortsbildprägendes Element im Stadtgefüge

Nahversorgung

- Erhalt des Lebensmittelangebots in der Altstadt und Sicherung sowie Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung
- Erhalt des Einzelhandels in der Altstadt und des lebendigen Quartierscharakters

Ökologische Maßnahmen

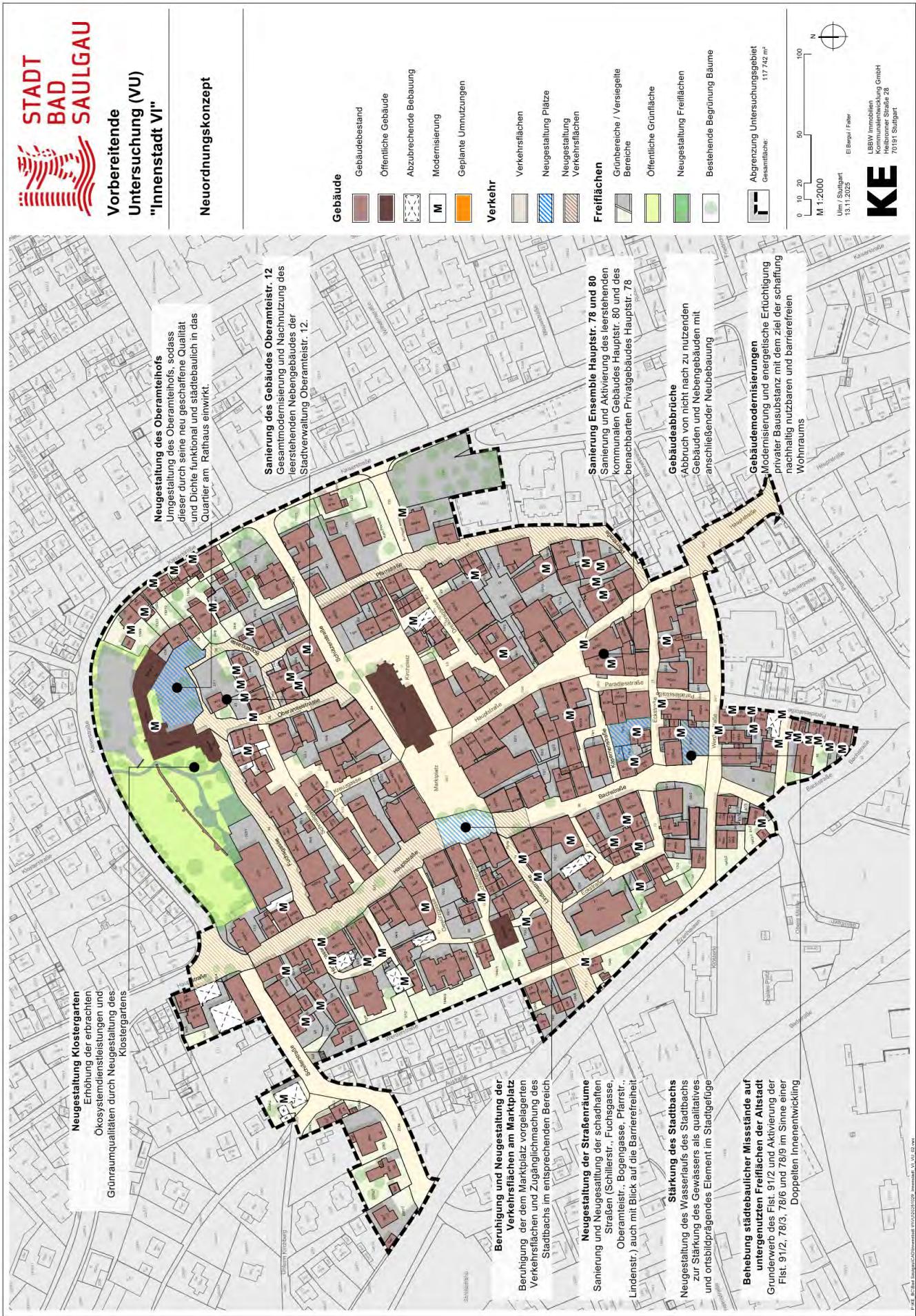
- Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Erhöhung der erbrachten Ökosystemdienstleistungen und Grünraumqualitäten durch Neugestaltung des Klostergartens
- Wärmereduktion in der Innenstadt durch grüne Plätze und Baumhainpflanzungen

7.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die Sanierungsdurchführung 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 Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das Erneuerungsgebiet mit einer Größe von rund 11,8 ha.

Abbildung 59: Neuordnungskonzept



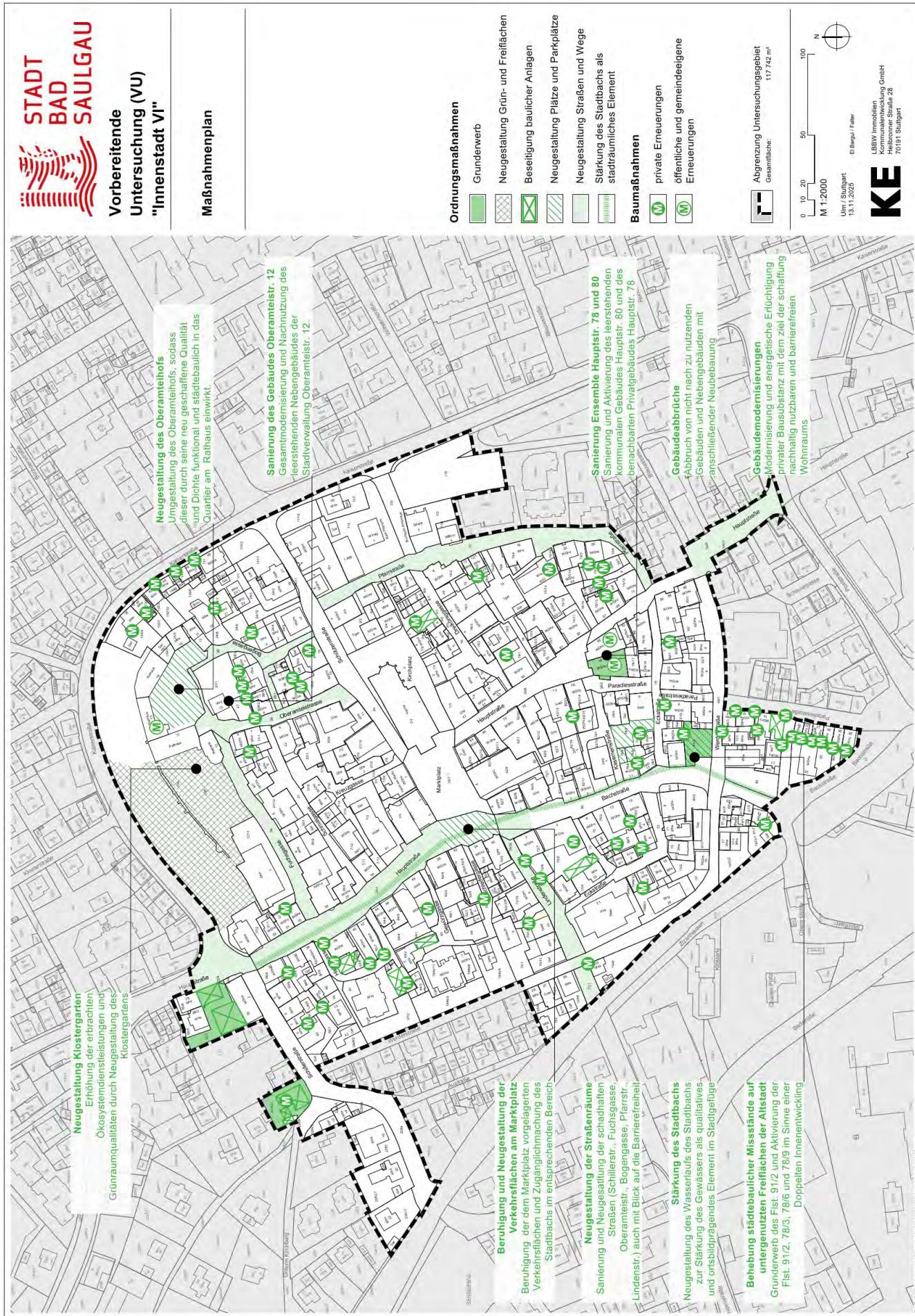
Quelle: Eigene Darstellung KE

7.3 Maßnahmenplan

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

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

Abbildung 60: Maßnahmenplan



Quelle: Eigene Darstellung KE

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 vorraussichtlichen 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 Ausbaufläche;
- 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 dazugehörigen Maßnahmenplans ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf den räumlichen Umgriff des Maßnahmenplans.

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Innenstadt VI“, Stand November 2025

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	20
2. Weitere Vorbereitung	50
3. Grunderwerb	1.209
4. Ordnungsmaßnahmen	3.538
5. Baumaßnahmen	3.350
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	150
Summe Ausgaben	8.317
II. Einnahmen	416
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	7.901
Finanzhilfen 60% (Land/Bund)	4.740
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten	3.161

Die Schätzung der voraussichtlich förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“ der Stadt Bad Saulgau ergibt einen Ausgabenüberschuss (notwendiger Förderrahmen) von rund 7.901.000 €. Unter Berücksichtigung des bereits bewilligten Förderrahmens in Höhe von 3.000.000 € im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ (LZP) ergibt sich ein Aufstockungsbedarf in Höhe von rund 4.901.000 €. Dies entspricht einem Aufstockungsbedarf an Finanzhilfen in Höhe von rund 2.940.600 €. Da der zur Verfügung stehende Förderrahmen nicht ausreicht, um alle für erforderlich eingestuften 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 ist während der Dauer der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme laufend zu aktualisieren.

9. Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu prüfen. Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Zum jetzigen Zeitpunkt bezieht sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungs durchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z. B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgesetz), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“ davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn möglich, verzichtet werden.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und im Einzelfall individuell erörtert werden müssen.

Bei der evtl. sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort eine aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

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 Kommune). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Kommune 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 Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreisseigerungen 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 „Innenstadt VI“

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:
 - o die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - o die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - o 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.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für die Maßnahme „Innenstadt VI“

Wie bereits eingangs erwähnt, kann das „vereinfachte“ Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungs-durchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“ werden folgende allgemeine Sanierungsziele angestrebt:

- Erhalt und Neuschaffung von Wohnraum im Gebäudebestand
- Sanierung privater Wohngebäude

- Sanierung öffentlicher Gebäude
- Aufwertung des öffentlichen Raums der Altstadt
- Punktuelle Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation
- Erhalt und Ausbau der Versorgungsinfrastruktur
- Zukunftsfähige Gestaltung des Kleinklimas in der Innenstadt

Es sind keine Maßnahmen der Stadt geplant, die unmittelbar zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bei privaten Grundstückseigentümern führen, zu denen diese nicht auch selbst durch eigene anteilige Aufwendungen beitragen werden. Aufgrund des Ausbleibens großflächiger Bodenneuordnungen oder Neuerschließungen im zur Abgrenzung empfohlenen Sanierungsgebiet, der erfahrungsgemäß geringen Auswirkungen von punktuellen Aufwertungen des öffentlichen Raums und des beabsichtigten Fortbestands der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen ist nicht davon auszugehen, dass Abschöpfungen von Bodenwertsteigerungen bei privaten Eigentümern erforderlich werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird daher für die Sanierung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau das „vereinfachte Verfahren“ unter Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

11. Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet zum Teil erhebliche städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Missstände ist im öffentlichen Interesse. Nachdem die erforderlichen Maßnahmen für die städtebaulichen Problembereiche umfangreich sind und durch ungesteuerte und unkoordinierte Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden kann, wird empfohlen ein städtebauliches Sanierungsgebiet im Untersuchungsgebiet per Satzungsbeschluss festzulegen. Es wird dementsprechend die Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß des empfohlenen Satzungsplans (S. 104) vorgeschlagen. Der nachgeschärzte Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes entspricht einem plausiblen und sinnvollen Umgriff. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme auf der Basis der dargestellten Ergebnisse wirtschaftlich, zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann.

Die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme trägt den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung. Sie dient dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite. Die Altstadt Bad Saulgaus wird als historisches und soziales Zentrum sowie als Einzelhandelsstandort gestärkt und der städtebaulichen Entwicklung wird ein zusätzlicher Impuls verliehen. Durch die Qualifizierung im Gebäudebestand und die Aufwertung von Freiflächen und kann ein Beitrag zum Schutz der offenen Landschaft und gegen den Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ geleistet werden. Durch den Abbruch nicht mehr erhaltensfähiger Bausubstanz, die Modernisierung des erhaltenswerten Gebäudebestandes und einer nachfolgenden Neubebauung insbesondere auch unter Gesichtspunkten der Energieeffizienz und der barrierefreien Erschließung wird energiepolitischen und demographischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Das Gebiet wird in seinen Funktionen als Wohn- und Arbeitsstandort aufgewertet.

Wesentliche Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele liegen im Handlungsbereich der Stadt. Es wird erwartet, dass die Mitwirkung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme bei entsprechender Beratung über die bestehenden Fördermöglichkeiten bei der Realisierung von privaten Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt abzuschließenden Vereinbarung und dem Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie erhöhter steuerlicher Absetzungsmöglichkeiten erreicht werden kann.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme vorgebracht worden.

Durch Aufnahme des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Innenstadt VI“ in das Städtebauförderungsprogramm ist die Finanzierung bedeutender Erneuerungsmaßnahmen gesichert. Bei Inanspruchnahme der Fördermittel sind seitens der Stadt Komplementärmittel in Höhe von 40% bereitzustellen.

Der bisher bewilligte Förderrahmen reicht nicht aus, um die Vielzahl der städtebaulichen Missstände zu beseitigen, so dass die Stadt in den Folgejahren entsprechende Aufstockungsanträge stellen und weitere Komplementärmittel bereitstellen muss. Sollte keine Aufstockung der Finanzhilfen erfolgen, ist die Stadt finanziell in der Lage, die wesentlichsten, durch den bisherigen Förderrahmen nicht gedeckten Erneuerungsmaßnahmen finanziell allein zu bewältigen.

Die Gemeinde hat nach Inkrafttreten der Satzung der Grundbuchstelle gemäß § 143 Abs. 2 BauGB die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Die Grundbuchstelle hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Dem Gemeinderat wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen
- Die nachfolgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“ wird verabschiedet:

Stadt Bad Saulgau
(Landkreis Sigmaringen)

S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Innenstadt VI“ in Bad Saulgau

Aufgrund des § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch und des § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweiligen Fassung hat der Gemeinderat am 18.12.2025 folgende Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt VI“ beschlossen.

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das im Lageplan vom 30.10.2025 schwarz-gestrichelt abgegrenzte Gebiet „Innenstadt VI“, in welchem zur Behebung städtebaulicher Missstände eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird als Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“ förmlich festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt Bad Saulgaus innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung sowie Teile der angrenzenden Bebauung im Bereich der Paradiesstraße und Schillerstraße.
- (3) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan vom 30.10.2025. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen §§ 152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.
- (2) Bis zum 31.12.2034 soll die Sanierung abgeschlossen sein.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§ 4

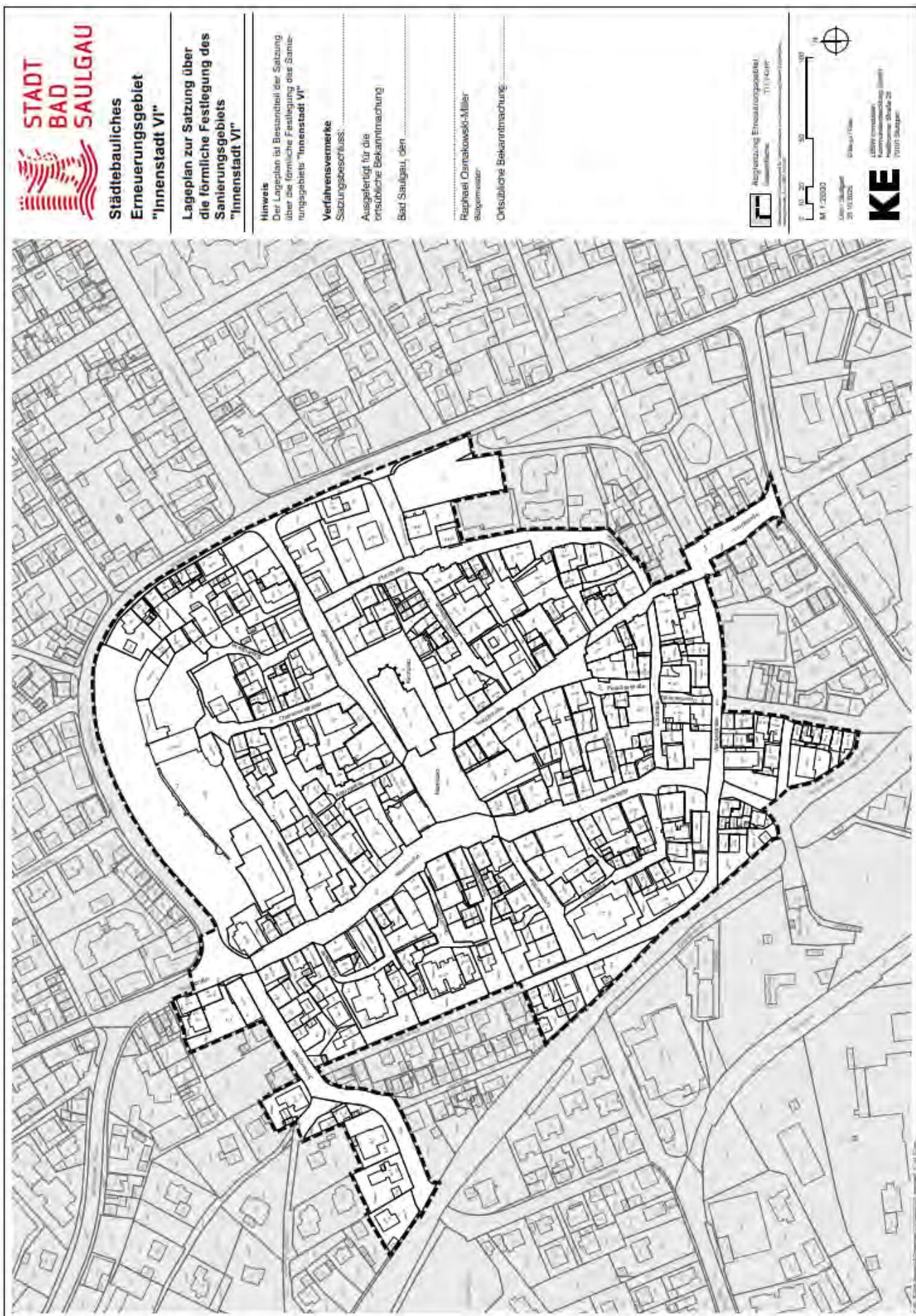
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Bad Saulgau, den _____.2025

.....
gez. Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

Abbildung 61: Vorgeschlagener Satzungsplan für die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Innenstadt VI“



Quelle: Eigene Darstellung KE

12. Anlagen

1. Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet VU
2. Gebäudenutzungen
3. Gebäudezustand
4. Eigentumsverhältnisse
5. Städtebauliche Mängel und Konflikte
6. Neuordnungskonzept
7. Maßnahmenplan
8. Vorgeschlagener Satzungsplan
9. Fragebögen an Eigentümer, Mieter und Pächter

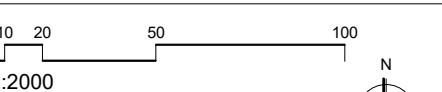


Vorbereitende Untersuchung (VU) "Innenstadt VI"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Daten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
v.de, Az.: 2851.9-3/336

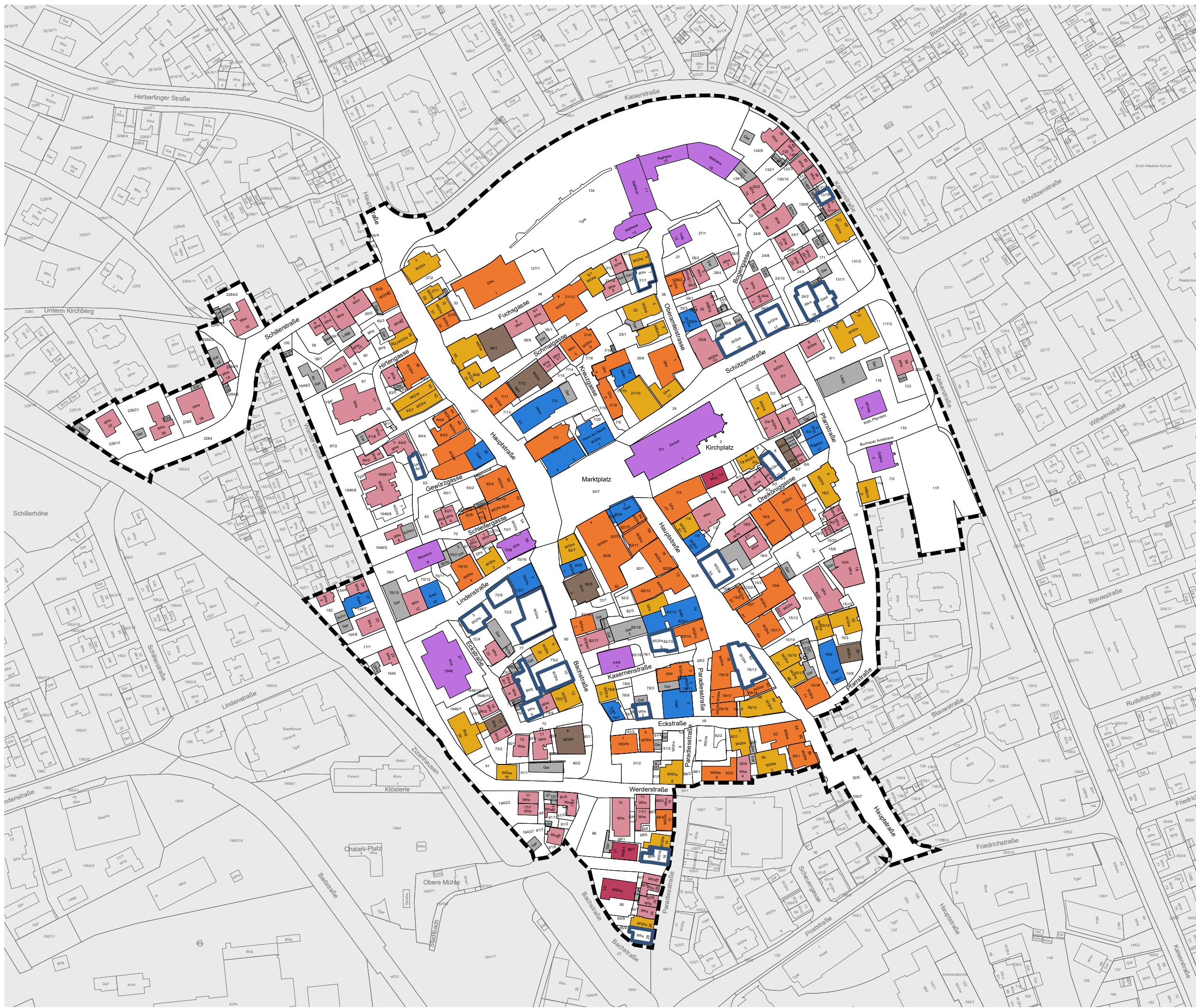


/ Stuttgart
0.2025

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70161 Stuttgart

**Vorbereitende
Untersuchung (VU)
"Innenstadt VI"**

Gebäudenutzungen



Erdgeschossnutzungen

- Öffentliche Einrichtungen
- Soziale Einrichtungen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie / Beherbergung
- Handwerk / Gewerbe
- Wohnen
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand

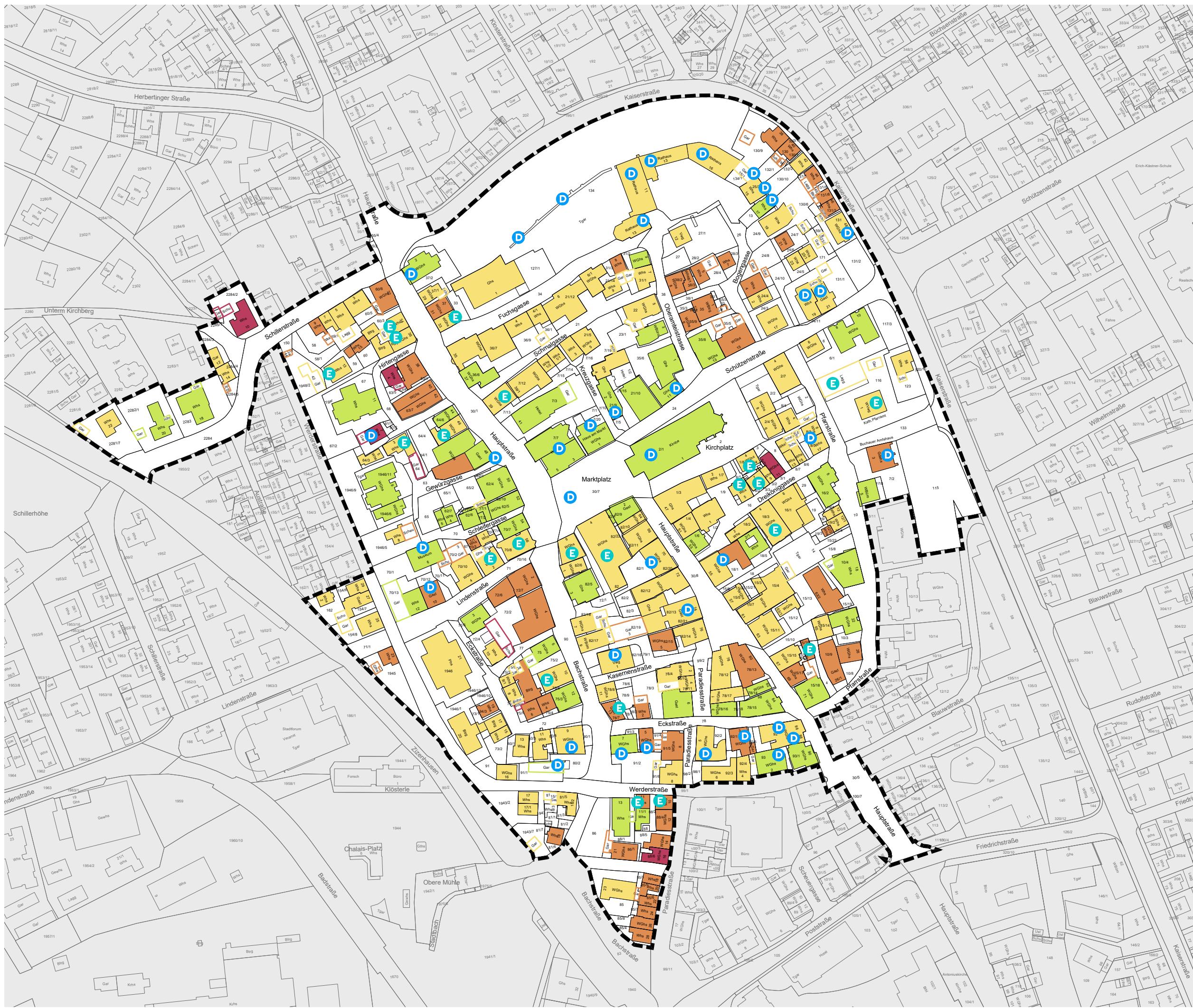
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 115 540 m²

0 10 20 50 100
M 1:2000
N

Ulm / Stuttgart
22.10.2025

**Vorbereitende
Untersuchung (VU)
"Innenstadt VI"**

Gebäudezustand



Haupt-/Nebengebäude

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

ÜBERSICHT		Haupt-	Nebengebäude
		(330 kartierte Gebäude/330 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)	
	51 St.	15 %	9 St. 3 %
	128 St.	39 %	42 St. 13 %
	60 St.	18 %	27 St. 8 %
	5 St.	2 %	8 St. 2 %

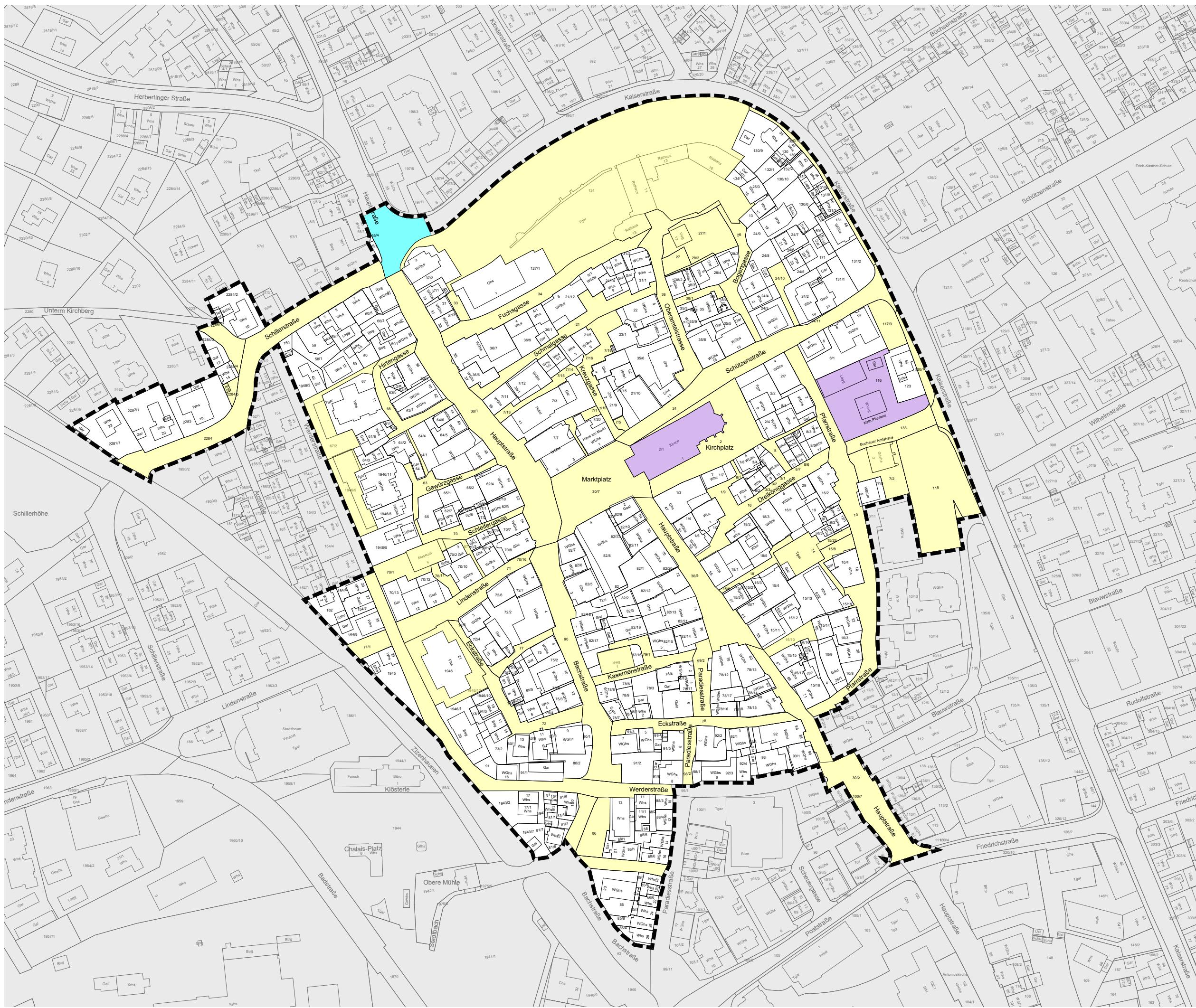
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 115 540 m²

0 10 20 50 100
M 1:2000
N

Ulm / Stuttgart
22.10.2025

El Bargui / Falter

Eigentumsverhältnisse



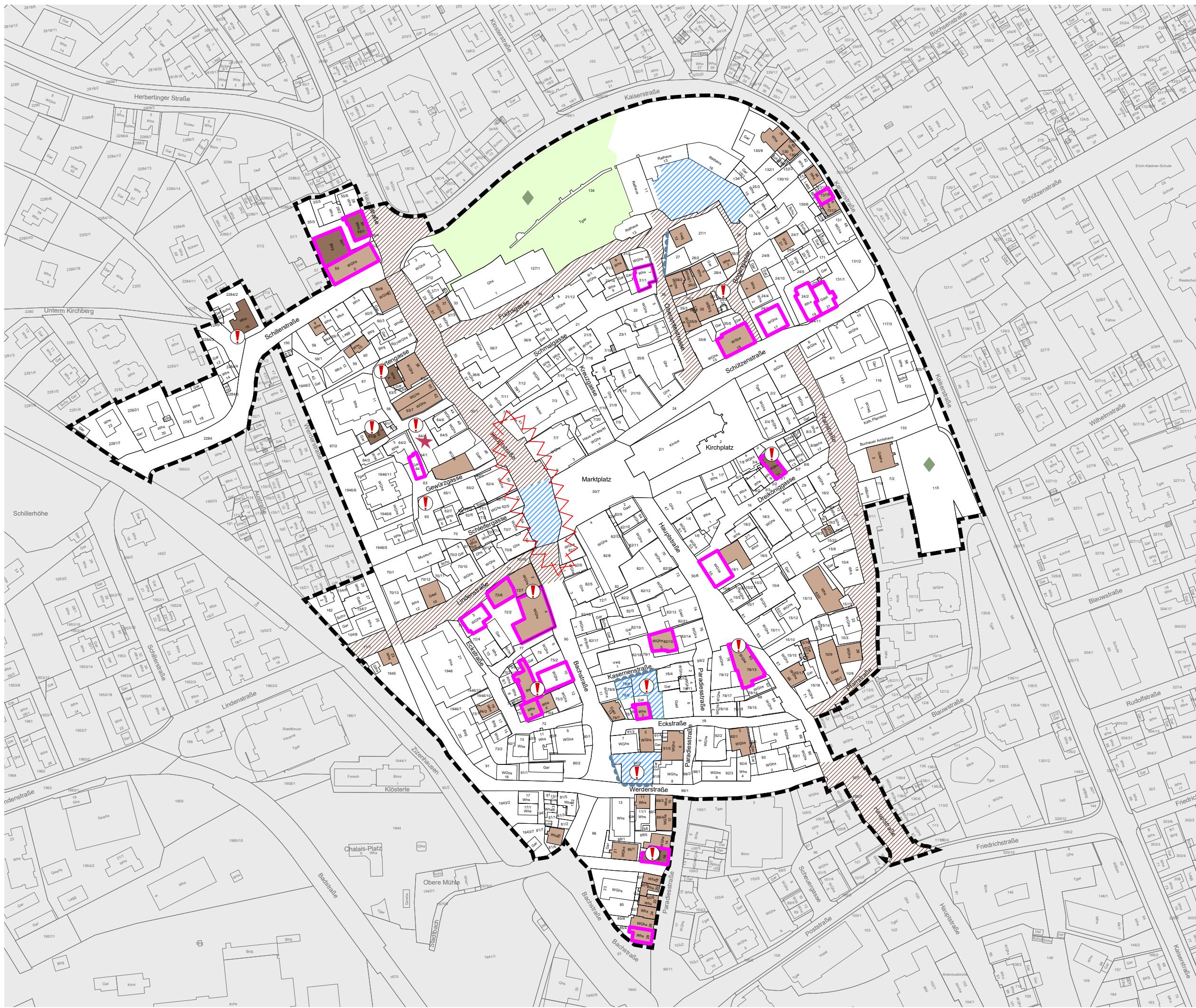
-  Eigentum Bund
-  Eigentum Gemeinde
-  Eigentum Kirche
-  Eigentum Privat
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 115 540 m²

0 10 20 50 100
M 1:2000
N

Ulm / Stuttgart
22.10.2025

**Vorbereitende
Untersuchung (VU)
"Innenstadt VI"**

**Städtebauliche Mängel und
Konflikte**



- [Brown square] Gebäude mit deutlichen/ erheblichen Mängeln
- [Pink square] Leerstand / Teilleerstand
- [Red exclamation mark] Negative Auswirkung auf das Ortsbild
- [Blue circle] Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
- [Blue hatched area] Fehlende Raumkanten
- [Green diamond] Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
- [Red diagonal stripes] Mangelhafter Zustand Straßen, Wege
- [Blue diagonal stripes] Mangelhafter Zustand Plätze/Parkplätze
- [Red star] Partielle Straßenschäden
- [Red wavy lines] Konfliktbereich Fahrverkehr/Fußgänger
- [Light green area] Mangelhafter Zustand Grünflächen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 117 742 m²

0 10 20 50 100
M 1:2000
N

Ulm / Stuttgart
13.11.2025

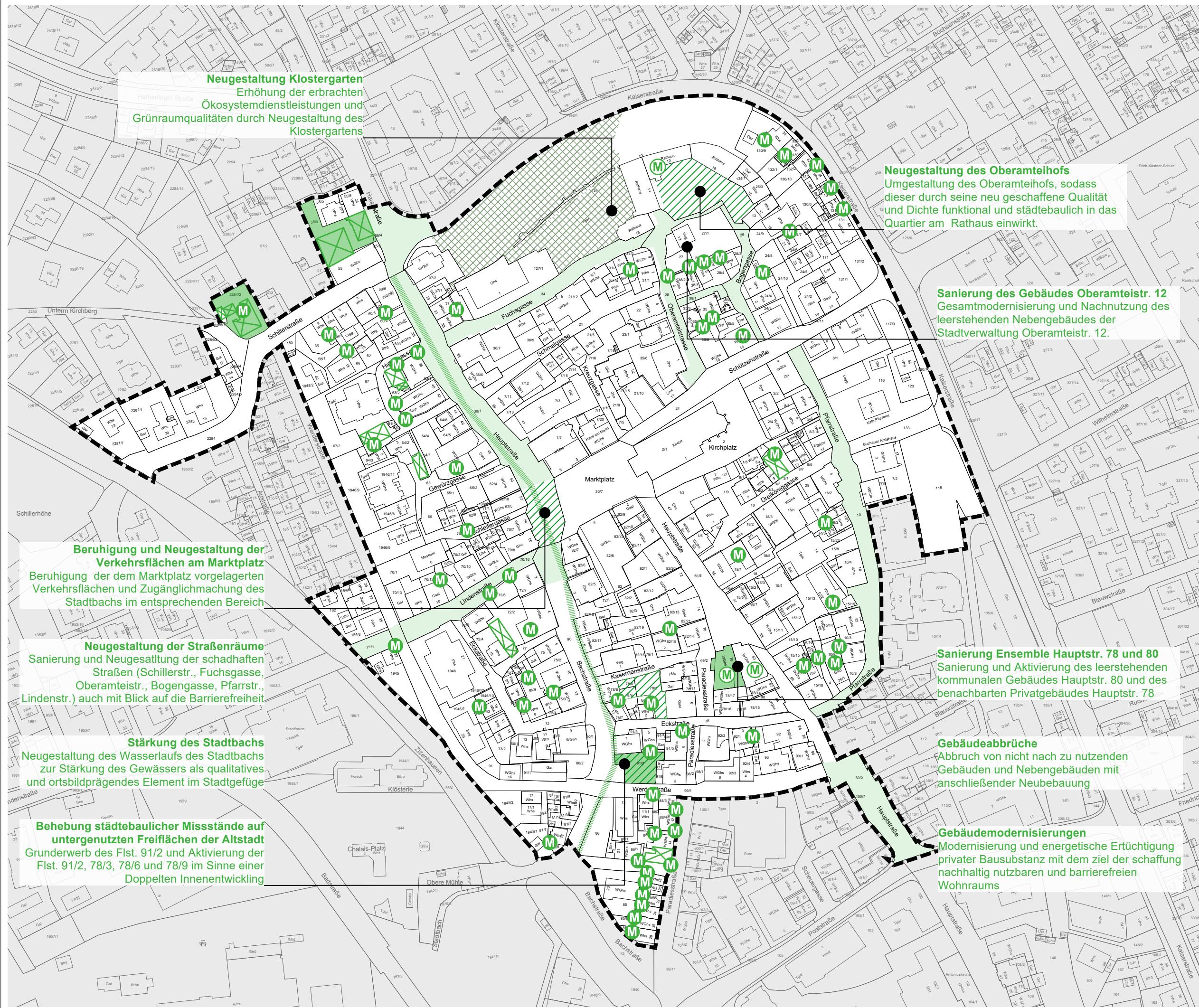
El Bargui / Falter
KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

**Vorbereitende
Untersuchung (VU)
"Innenstadt VI"**

Neuordnungskonzept



Maßnahmenplan



**Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Innenstadt VI"**

**Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Innenstadt VI"**

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Innenstadt VI"

Verfahrensvermerke

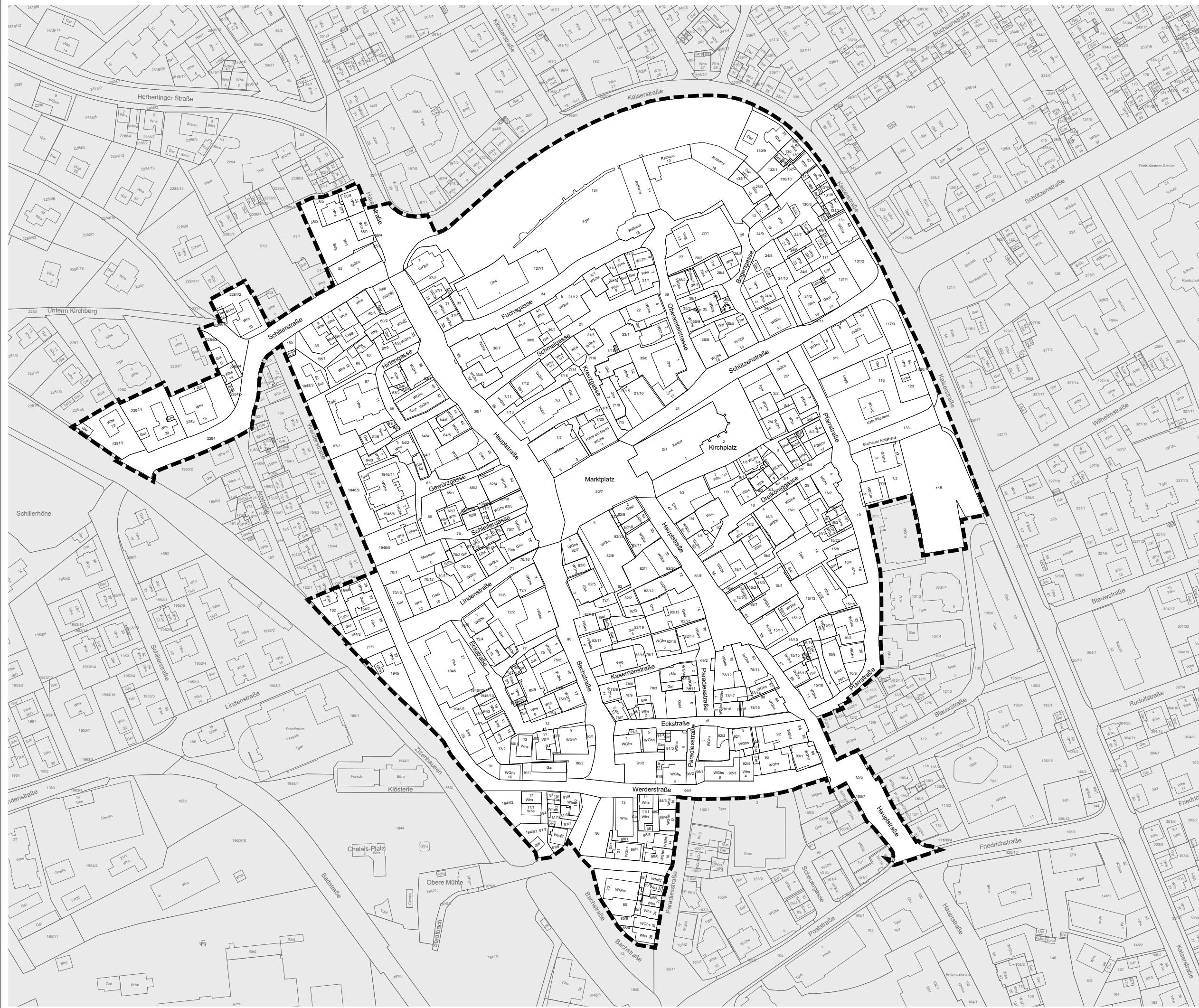
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Bad Saulgau, den

Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:



 **Abgrenzung Erneuerungsgebiet**
Gesamtfläche: 117 742 m²

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

0 10 20 50 100
M 1:2000

Ulm / Stuttgart
13.11.2025

El Bargui / Falter

Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

Städtebauliche Erneuerung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau

Befragung der Eigentümer, Wohnungsmieter und Pächter

Name, Vorname:

Flurstücksnummer (bei Eigentum):

Adresse des Gebäudes / der Wohnung:

eigene Wohnanschrift (bei Eigentum):

Sind Sie Eigentümer, Mieter oder Pächter des Gebäudes im beabsichtigten Sanierungsgebiet?

- Eigentümer
- Mieter
- Pächter

Wenn Sie Eigentümer im Gebiet sind, fahren Sie bitte mit den Fragen ab Seite 1 fort

Wenn Sie Mieter im Gebiet sind, fahren Sie bitte mit den Fragen ab Seite 6 fort

Wenn Sie Pächter im Gebiet sind, fahren Sie bitte mit den Fragen ab Seite 8 fort

Bitte füllen Sie in jedem Fall auch die Angaben auf Seite 11 aus

I. Fragen für Gebäude- / und Wohnungseigentümer

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen nur, wenn das Gebäude oder die Wohnung im Sanierungsgebiet ihr Eigentum ist.

1. Um welche Art Objekt handelt es sich?

- Gesamtgebäude
- Wohnung
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

2. Gebietsbewertung

a) Wie bewerten Sie das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort?

- sehr gut
- gut
- zufriedenstellend
- Mangelhaft
- Schlecht

b) Wie beurteilen Sie die folgenden Faktoren im Untersuchungsgebiet?

	gut	mittel	schlecht
Einkauf tägl. Bedarf (z. B. Lebensmittel)			
Einkauf übriger Bedarf (z. B. Bekleidung)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft etc.)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für PKWs			
Öffentliche Grün- und Freiflächen			
Fuß- und Radwegeverbindungen			

c) Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....
.....
.....
.....

3. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8 - 10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....
.....
.....
.....

4. Wie wird Ihr Gebäude genutzt?

	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Vermietet / Eigengenutzt / Leerstand	
EG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. OG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. OG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Gebäudes (Dach, Fassade, Fenster, Heizung, etc.)?

Baujahr ca.:

- Guter Zustand
- Geringe Mängel
- Schwere Mängel

6. Wie schätzen Sie den Wohnwert Ihres Gebäudes / Ihrer Wohnung ein?

hoch durchschnittlich gering ohne Angaben

Vorzüge:

Mängel:

7. Wie viele Stellplätze sind für Ihre Wohnung/Ihr Gebäude vorhanden?

Vorhanden:

Erforderlich:

8. Mit welchem Energieträger wird Ihr Gebäude beheizt?

- Erdgas
- Heizöl
- Wärmepumpe
- BHKW
- Holz
- Solarthermie
- Nahwärme
- Sonstiges

9. Können Sie sich vorstellen, ggf. unter Einsatz von Fördermitteln, an der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme durch eine Modernisierung Ihres Gebäudes/Ihrer Wohnung mitzuwirken?

- Ja
- Nein

10. Wenn ja, welche Modernisierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden?

- | | |
|---|--------------------------|
| Gesamtmodernisierung | <input type="checkbox"/> |
| Dacherneuerung / -dämmung | <input type="checkbox"/> |
| Einbau neuer Fenster | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung und Dämmung Fassade | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung Heizsystem | <input type="checkbox"/> |
| Nutzung erneuerbarer Energiequellen z. B. Solar | <input type="checkbox"/> |
| Barrierefreier Aus- bzw. Umbau | <input type="checkbox"/> |
| Anschluss an städtischen Wärmeverbund (falls möglich) | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung Sanitärinstallation | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung Elektroinstallation | <input type="checkbox"/> |
| Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen (Anbau/Aufstockung) | <input type="checkbox"/> |

Sonstiges:

.....
.....

11. Wann sollen die Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden?

- In den nächsten zwei Jahren
- In den nächsten zwei bis fünf Jahren
- In fünf bis zehn Jahren

12. Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin zu den Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung?

ja nein

13. Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung Ihres Grundstückes/Gebäudes?

- Ja
- Nein

14. Beabsichtigen Sie eine Veräußerung Ihres Grundstückes/Gebäudes?

- Ja
 Nein

15. Sonstige Anmerkungen:

.....

Weitere Fragen – nur zu beantworten, falls Sie in Ihrem Eigentum ein Gewerbe betreiben

16. Wie wird die Gewerbeeinheit / das Gebäude von Ihnen genutzt?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Handwerk | <input type="checkbox"/> Dienstleistung |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Landwirtschaft |
| <input type="checkbox"/> Einzelhandel | <input type="checkbox"/> Gaststätte / Hotel |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges: | |

17. Fragen zu Ihrem Betrieb

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

- | | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Standort des Betriebs | <input type="checkbox"/> sehr gut | <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> mäßig | <input type="checkbox"/> schlecht |
| Ertragslage | <input type="checkbox"/> sehr gut | <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> mäßig | <input type="checkbox"/> schlecht |
| Eignung der Betriebsräume | <input type="checkbox"/> sehr gut | <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> mäßig | <input type="checkbox"/> schlecht |
| Zustand der Betriebsräume | <input type="checkbox"/> sehr gut | <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> mäßig | <input type="checkbox"/> schlecht |

Weiterer geplanter Betriebsverlauf

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebsverlagerung | <input type="checkbox"/> Betriebserweiterung |
| <input type="checkbox"/> Betriebsschließung | <input type="checkbox"/> Sonstiges: |

II. Fragen für Mieter im Sanierungsgebiet

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen nur, wenn Sie zur Miete in eine Wohnung im Sanierungsgebiet wohnen.

1. Gebietsbewertung

a) Wie bewerten Sie das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort?

- sehr gut
- gut
- zufriedenstellend
- Mangelhaft
- Schlecht

b) Wie beurteilen Sie die folgenden Faktoren im Untersuchungsgebiet?

	gut	mittel	schlecht
Einkauf tägl. Bedarf (z. B. Lebensmittel)			
Einkauf übriger Bedarf (z. B. Bekleidung)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft etc.)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für PKWs			
Öffentliche Grün- und Freiflächen			
Fuß- und Radwegeverbindungen			

c) Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....
.....
.....
.....

2. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8 - 10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....
.....
.....
.....

3. Wie schätzen Sie den Wohnwert der von Ihnen gemieteten Wohnung / Gebäude ein?

hoch durchschnittlich gering ohne Angaben

Vorzüge:

Mängel:

4. Anmerkungen:

.....

III. Fragen für Pächter im Sanierungsgebiet

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen nur, wenn Sie die Nutzungseinheit im Sanierungsgebiet gepachtet haben

1. Wie wird die Gewerbeeinheit / das Gebäude von Ihnen genutzt?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Handwerk | <input type="checkbox"/> Dienstleistung |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Landwirtschaft |
| <input type="checkbox"/> Einzelhandel | <input type="checkbox"/> Gaststätte / Hotel |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges: | |

2. Was fehlt Ihnen an Infrastruktur im Untersuchungsgebiet?

.....
.....
.....
.....
.....

3. Wo würden Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sehen und was sollte Ihrer Meinung nach in den nächsten 8 – 10 Jahren städtebaulich geschehen?

.....
.....
.....
.....

4. Fragen zu Ihrem Betrieb

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

Standort des Betriebs	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> schlecht
Ertragslage	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> schlecht
Eignung der Betriebsräume	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> schlecht
Zustand der Betriebsräume	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> schlecht

Weiterer geplanter Betriebsverlauf

- Betriebsverlagerung Betriebserweiterung
 Betriebsschließung Sonstiges:

5. Anmerkungen

.....
.....



Wir danken für Ihre Mithilfe!

Rückgabe bitte bis 12.10.2025 an:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau

E-Mail: stadtplanung@bad-saulgau.de

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Herrn Junes El Bargui,

Engelbergstraße 12, 89077 Ulm, Tel. 0731/602896-22; E-Mail: junes.el_bargui@lbbw-im.de

INFORMATION ZUM DATENSCHUTZ

Sehr geehrter Sanierungsbeteiligter,

wir möchten den gesetzlichen Anforderungen zum Datenschutz nachkommen und Sie über die Verarbeitung Ihrer persönlichen Daten bei uns informieren.

Ihre Angaben werden im Rahmen des geltenden Rechts zur Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Innenstadt VI“ verwendet. Die Grundlage für die Verarbeitung ist die gesetzliche Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB, bzw. ein überwiegendes Interesse der Gemeinde, die uns beauftragt hat. Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für die Dauer der Geschäftsbeziehung bzw. die Dauer der Sanierungsmaßnahme, danach werden Ihre Daten in unseren Systemen gelöscht. Darüber hinaus unterliegen wir gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

Wir werden Ihre Daten, soweit erforderlich, an die an der Sanierungsmaßnahme beteiligten Büros und Firmen (z. B. Gutachter) übermitteln. Weitere Übermittlungen erfolgen nur wenn eine gesetzliche Pflicht besteht oder dies zwingend zur Erfüllung unserer Verpflichtungen aus dem Vertrag notwendig ist.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

Sanierungsgebiet: Innenstadt VI

Name: _____

Anschrift: _____

EINWILLIGUNG IN DIE DATENVERARBEITUNG

Die mit * gekennzeichneten Angaben sind freiwillig. Diese helfen uns und den beteiligten Firmen schneller mit Ihnen in Kontakt zu treten. Die Rechtsgrundlage für diese Angaben ist Ihre Einwilligung.

Wenn Sie Ihre E-Mail-Adresse oder Ihre Rufnummer zur Verfügung stellen, werden wir bzw. die beteiligten Firmen Sie zweckgebunden auch per E-Mail bzw. Telefon kontaktieren. Eine Nutzung der Daten zu Werbezwecken erfolgt nicht.

Sie können Änderungen oder den Widerruf Ihrer Einwilligung bezüglich der freiwilligen Angaben jederzeit durch entsprechende Mitteilung an uns mit Wirkung für die Zukunft vornehmen. Sollten Sie davon Gebrauch machen, werden wir diese Daten nicht mehr verarbeiten bzw. diese bei uns löschen und Sie nicht mehr über diesen Weg kontaktieren. Allerdings können die von uns beauftragten Dritten dann auch z.B. zur Terminabstimmung keinen direkten Kontakt mehr mit Ihnen aufnehmen, wodurch sich die Bearbeitungsdauer verlängern kann.

Tel. *: _____

Mobil *: _____

E-Mail *: _____

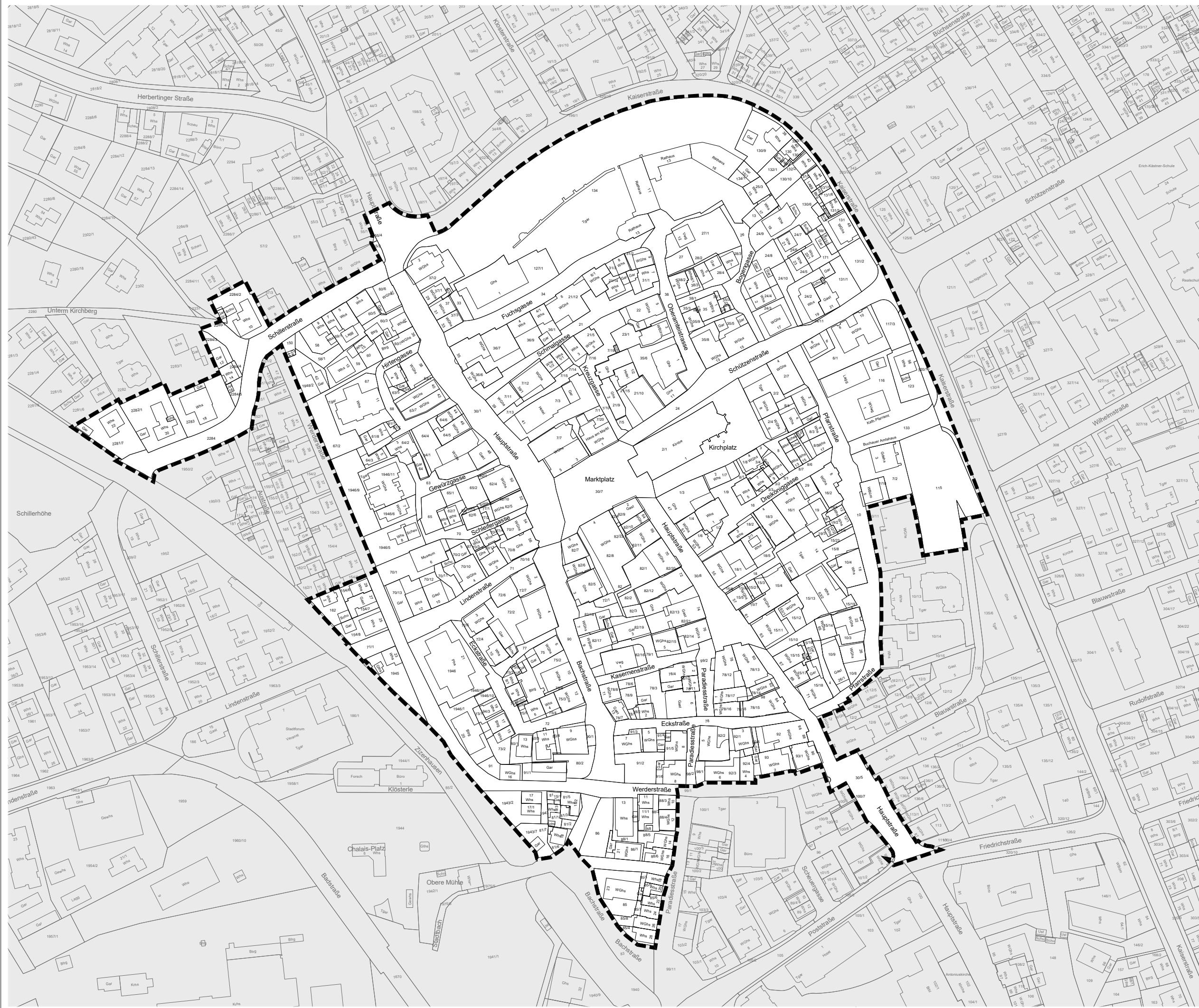
Für **Fragen** zum Datenschutz stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung unter datenschutz@lbbw-im.de oder der unten angegebenen Adresse.

Mit freundlichen Grüßen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart

Vorbereitende Untersuchungen (VU) "Innenstadt VI"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 114 461 m²

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

0 10 20 50 100

M 1:2000

Ulm / Stuttgart

11.06.2025

El Bargui / Konzi



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart