

Vorbereitende Untersuchungen

Erweiterte Innenstadt Tett nang



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ERWEITERTE INNENSTADT

TETTNANG

IMPRESSUM

5. Oktober 2017

Auftraggeberin

Stadt Tett nang



Stadt T E T T N A N G

Geschäftsbereich: Planen und Bauen

Montfortplatz 7

88069 Tett nang

Daniel Zöhler, Ina-Maria Wölfel, Bettina Gerlach

Bearbeitung

UmbauStadt

[Urbane Konzepte](#) . [Stadtplanung](#) . [Architektur](#)

UmbauStadt GbR

Eislebener Str. 6, 10789 Berlin

Tel.: 030 · 8916706

Fax: 030 · 8913894

mail@umbaustadt.de

www.umbaustadt.de

Rico Emge, Sophie Mélix, Leon Legeland

Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt oder der Stadt Tett nang liegen, sind mit Quellenangaben versehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel.....	3
1.2	Herausforderungen in der „Erweiterten Innenstadt“ und Ergebnisse der Untersuchung	3
2	Untersuchungsgebiet	5
2.1	Lage und Einbindung.....	6
2.2	Bestehende Planungen und Projekte	7
2.3	Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge	16
3	Beteiligung	18
3.1	Bürgerbeteiligung.....	19
3.2	Eigentümergefragung	23
3.3	TöB-Beteiligung	24
4	Bestandsanalyse	26
4.1	Demographie und Sozialstruktur	27
4.2	Städtebauliche Struktur	31
4.3	Eigentümerstruktur.....	33
4.4	Gebäudesubstanz.....	35
4.5	Denkmäler und Baukultur	39
4.6	Verkehr und Mobilität	41
4.7	Energie und Klima	43
4.8	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	47
4.9	Nutzungsstruktur	51
4.10	Einzelhandel	53
4.11	Stärken-Schwächen-Analyse	57
5	Entwicklungspotenziale	58
5.1	Leitlinien und Sanierungsziele	59
5.2	Rahmenplanung	65
5.3	Maßnahmen	67
6	Kosten und Zeitplan	87
6.1	Kostentabelle.....	88
7	Sanierungsgebiet	90
7.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	91
7.2	Verfahrensalternativen.....	92
7.3	Begründung zur Wahl der Verfahrensart.....	92
7.4	Weitere Schritte	94

1

EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel

SEITE 3

1.2 Herausforderungen in der „Erweiterten
Innenstadt“ und Ergebnisse der
Untersuchung

SEITE 3



1.1 ANLASS UND ZIEL

Für das Gebiet der „Erweiterten Innenstadt“ in Tettng wurden Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in der vorliegenden Broschüre präsentiert werden. In zeitlicher Überschneidung mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt wurden für die Innenstadt Sanierungsziele erarbeitet und Aufgaben für die nächsten Jahre definiert.

Im Allgemeinen dient der VU-Prozess dazu, zu prüfen, inwiefern im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, ob Sanierungsbedarfe im öffentlichen Raum nachgewiesen werden können und ob im Bereich privater Immobilien Sanierungsbedarfe bestehen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, Klarheit über die Notwendigkeit, den Umfang und die Art der anstehenden Projekte sowie zum Umgang mit dem Untersuchungsgebiet zu erhalten. Des weiteren ist es Ziel der VU, eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gebietes, verbunden mit der Wahl eines geeigneten Verfahrens auf Grundlage der sanierungsrechtlichen Beurteilung, zu erhalten.



1 ISEK Tettng von 2017

1.2 HERAUSFORDERUNGEN IN DER „ERWEITERTEN INNENSTADT“ UND ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

Die VU stellt eine detaillierte Betrachtung der Entwicklungen und Herausforderungen im historischen Kern von Tettng dar. Die im ISEK erarbeiteten Themen und Handlungsfelder bilden hierfür die Grundlage.

Im VU-Prozess wurden nicht nur Leitlinien und ein Maßnahmenkatalog für öffentliche Projekte in der Innenstadt entwickelt, sondern auch gezielt private Eigentümer im möglichen Sanierungsgebiet mit einbezogen. Neben den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen prägen private Immobilien das Ortsbild maßgeblich und sind somit als wichtiger Teil der örtlichen Baukultur bei der zukünftigen Entwicklung mit zu bedenken und gezielt anzusprechen.

Teil des VU-Prozesses war daher eine umfassende Bürgerbeteiligung, um über verschiedene Veranstaltungsformate alle Bewohnerinnen und Bewohner anzusprechen und in den Prozess einzubeziehen. Zusätzlich gibt eine eigens durchgeführte Eigentümerbefragung Aufschluss über den

Zustand der Gebäude und den Sanierungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Alle Elemente der Beteiligung sind in die Analyse und Bewertung der Situation eingeflossen, so dass die erarbeiteten Leitlinien und Zielstellungen für die Entwicklung der „Erweiterten Innenstadt“ von Tettng auf einer breiten Grundlage stehen.

In Bezug auf die Entwicklung von öffentlichen Räumen und Gebäuden erfolgte eine übergeordnete Betrachtung des Untersuchungsgebiets im Hinblick auf seine städtebauliche Struktur, seine Substanz und die Entwicklungsmöglichkeiten. Wesentliche Themen hierbei waren die Ermittlung von bisher ungenutzten Potenzialen im öffentlichen Raum, die Reduzierung der Verkehrsbelastung und die Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktionsvielfalt.

Aufbauend auf die genannten Betrachtungen wurde ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der Grundlage für die kommunale Planung der nächsten Jahre sein kann und durch seine Priorisierung außerdem eine konkrete Handlungsempfehlung darstellt. Dieser Katalog ist als Werkzeug der städtebaulichen Planung zu verstehen und kann je nach Bedarf oder den finanziellen Gegebenheiten laufend aktualisiert, verändert und fortgeschrieben werden.

Auf Grundlage einer sanierungsrechtlichen Bewertung der Situation wird am Ende des vorliegenden Berichts außerdem eine Handlungsempfehlung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gegeben. Außerdem wird der auf Grundlage der Analyseergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagene Umgriff eines möglichen Sanierungsgebietes gezeigt.

2

UNTERSUCHUNGS- GEBIET

- 2.1 Lage und Einbindung SEITE 6
-
- 2.2 Bestehende Planungen und Projekte SEITE 7
-
- 2.3 Historische Entwicklung und Bedeutung
im Stadtgefüge SEITE 16
-

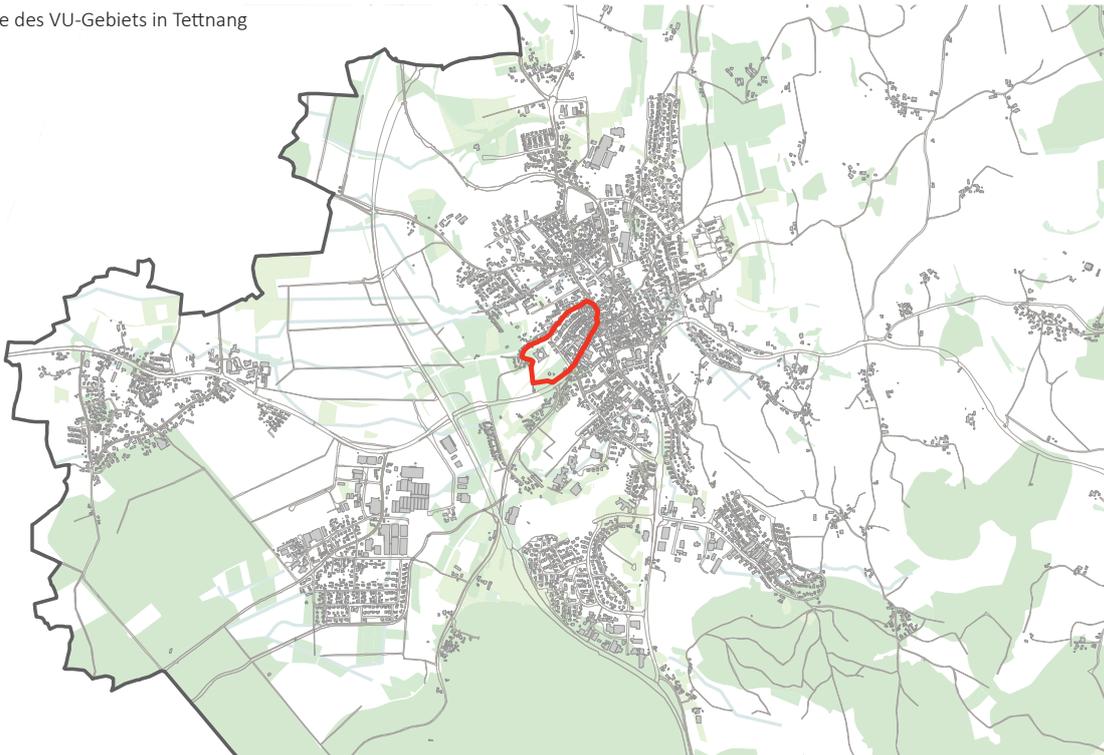


2.1 LAGE UND EINBINDUNG

Das Gebiet der „Erweiterten Innenstadt“, das Gegenstand der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen ist, umfasst den historischen Kern mit einem Großteil der ältesten erhaltenen Bausubstanz Tettngangs. Hier liegt der Ursprung der Stadt Tettngang. Das ca. 10,6 ha große VU-Gebiet wird begrenzt von der Tobelstraße im Westen und Nordwesten (diese ist Teil des Untersuchungsgebiets), der Kirchstraße und dem Bärenplatz im Nordosten, der Karlstraße im Westen und der Seestraße im Südosten. Im Südwesten bildet der Rand des Schlossgartens das Ende des VU-Gebietes.

Das VU-Gebiet liegt im Westen des Gemeindegebiets von Tettngang und am südwestlichen Rand des Stadtgebiets, direkt am Stadteingang an der Seestraße, die Tettngang über Bürgermoos und Kau mit Friedrichshafen verbindet. In Richtung Südwesten führt die Lindauer Straße Richtung Lindau am Bodensee, die Karlstraße und der Bärenplatz bzw. die Kirchstraße stellen wichtige inner- und außerörtliche Verbindungen her. Gleichzeitig findet sich im Untersuchungsgebiet und in der direkt angrenzenden Karlstraße die höchste Konzentration an innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Das VU-Gebiet liegt somit sowohl historisch als auch verkehrstechnisch, touristisch und im Hinblick auf den Einzelhandel zentral in der Stadt Tettngang, woraus sich vielfältige Herausforderungen für den Untersuchungsraum ergeben.

2 Lage des VU-Gebiets in Tettngang



2.2 BESTEHENDE PLANUNGEN UND PROJEKTE

LANDESENTWICKLUNGSPLAN (2002)

Zusammen mit der angrenzenden Gemeinde Meckenbeuren liegt Tettang auf einer im Landesentwicklungsplan dargestellten Entwicklungssachse zwischen den Städten Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen, die gemeinsam ein Oberzentrum bilden.

REGIONALPLAN (1996)

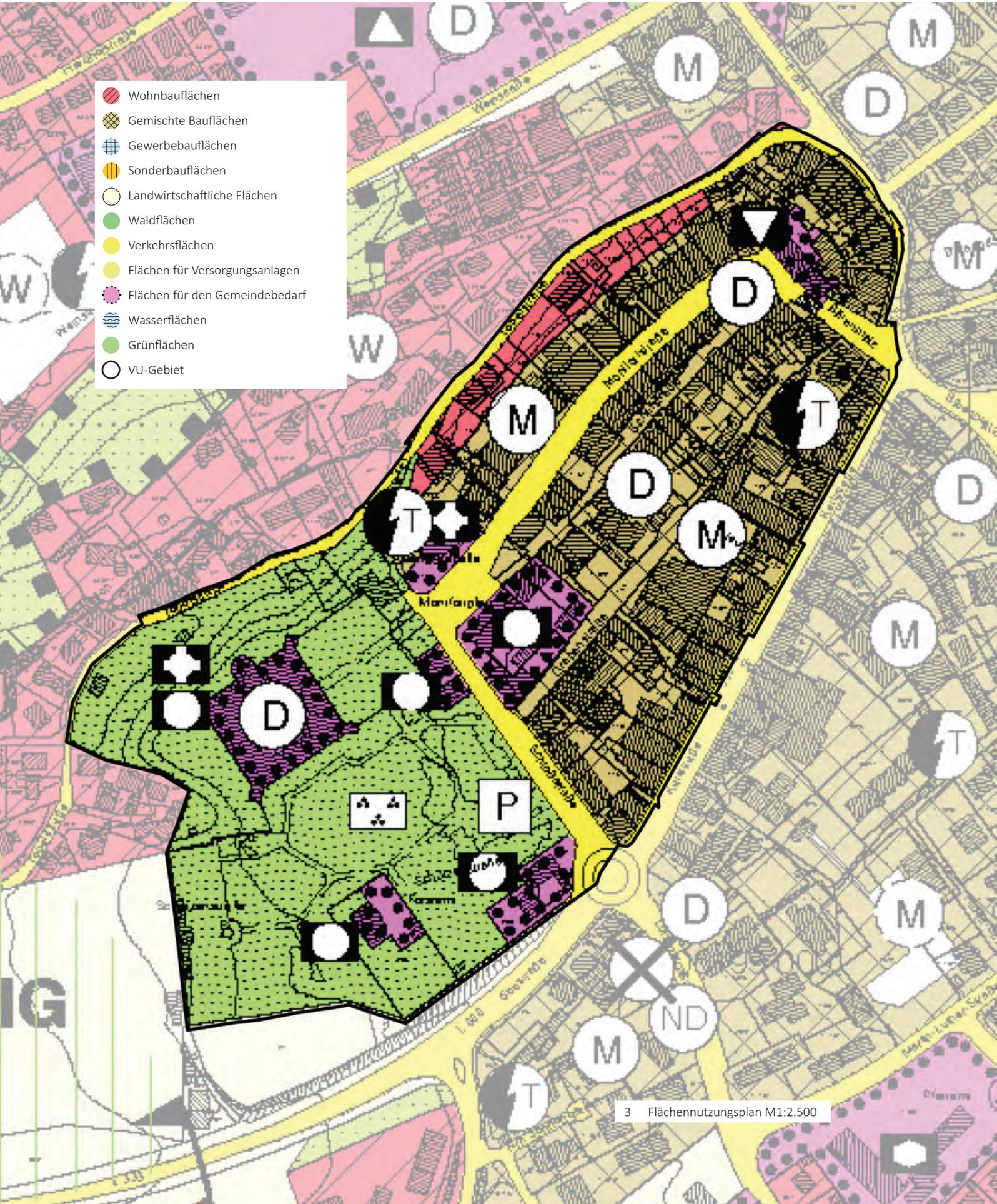
Die in der Landesentwicklungsplanung entwickelten übergeordneten planerischen Festsetzungen werden im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben weiter ausdifferenziert. Tettang ist hier als Unterzentrum dargestellt. Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Da in der Region ein eindeutiges Zentrum oder eine Großstadt fehlt, verfolgt der Regionalplan den Ansatz, eine Stärkung der Region durch Kooperationen von Landkreisen, Städten und Gemeinden zu erreichen. Der im Landesentwicklungsplan ausgewiesene Verdichtungsbereich Ravensburg- Friedrichshafen bildet den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Schwerpunkt der Region. Neben den namensgebenden Städten umfasst der Verdichtungsbereich auch Tettang.

Damit der Verdichtungsbereich gegenüber den großen Zentren des Landes bestehen kann, zielt der Regionalplan auf eine Stärkung insbesondere durch den weiteren Ausbau der Infrastruktur ab. Dazu zählen vor allem die Verbesserungen der Verkehrsverbindungen zu benachbarten Verdichtungsräumen sowie der Ausbau von öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen.

Die Kernaussagen des Regionalplans 1996 mit unmittelbarer Relevanz für das VU-Gebiet sind folgende:

- Siedlungsstruktur: Die Stadt Tettang ist im Regionalplan (im Rahmen ihrer Funktion als Unterzentrum) als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsentwicklung gekennzeichnet. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll.
- Fremdenverkehr: Tettang gehört zum Fremdenverkehrsbereich Nördliches Bodenseegebiet.
- Freiräume: Im Stadtgebiet gibt es Gebiete, die für den Naturschutz so-



- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbebauflächen
- Sonderbauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für den Gemeindebedarf
- Wasserflächen
- Grünflächen
- VU-Gebiet

wie für Land- und Forstwirtschaft von regionaler Bedeutung sind, darunter der Tettninger Wald und die Obst- und Hopfenanbaugebiete.

Im Jahr 2017 soll ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vorgelegt werden. Die Einstufung der Stadt als Unterzentrum wurde bestätigt und es soll ein Wohnbauschwerpunkt gesetzt werden. Für die Zukunft strebt Tettng die Aufstufung zum Mittelzentrum an.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tettng-Neukirch stellt die beabsichtigte Entwicklung des Stadtgebiets im Hinblick auf das Zieljahr 2020 dar. Er zeigt geplante Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen (siehe Abb. 3). Hierzu gehört eine ausführliche Begründung und Erklärung der Planungsziele für alle Themenbereiche. Sie leitet sich aus einer Analyse des Bestands ab. Teil des FNPs ist außerdem eine Umweltprüfung, die im Umweltbericht zusammengefasst wurde und Teil der Begründung zum FNP ist. Der FNP wurde erstmals 1988 erstellt und liegt derzeit in seiner 2. Fortschreibung von 2011 vor. Außerdem gab es die 1. Änderung im Jahr 2014.

Wichtiger Grundgedanke des FNPs ist die Stärkung der im Landes- und Regionalentwicklungsplan festgestellten Bedeutung Tettngs als Siedlungs- und Verdichtungsbereich im Anschluss an den Bodenseeraum. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil der überregional gut angebundenen Innenstadt Tettngs mit Bürgermoos und Kau. Leitbild soll die gewerbliche und infrastrukturelle Stärkung der Innenstadt bei gleichzeitiger Bewahrung der Eigenarten des ländlichen Raumes sein.

Deutlich zu erkennen ist die vergleichsweise hohe Funktionsmischung in der Innenstadt Tettngs, das VU-Gebiet selbst ist hauptsächlich als Mischgebiet ausgewiesen, zu einem kleinen Teil an der Tobelstraße auch als Wohngebiet. Es finden sich außerdem Flächen für den Gemeinbedarf im Untersuchungsgebiet, so beispielsweise das Neue Schloss und das Rathaus (Altes Schloss). Die im FNP ermittelten Wohnbauflächenbedarfe für Tettng wurden 2016 in einer Wohnungsmarktanalyse aktualisiert.

EINZELHANDELSKONZEPT

Im Jahr 2016 wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Tettng von der cima. Beratung und Management GmbH aktualisiert. Aufbauend auf einer Analyse der Grundlagendaten und einer Einzelhandelsuntersuchung und -bewertung wurden Leitlinien und ein Sortiments- und Standortkonzept mit einem Maßnahmenkonzept erarbeitet.

SANIERUNGSGEBIETE

Im jetzigen VU-Gebiet liegen förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete aus den vergangenen Jahren mit unterschiedlichen Zielstellungen (siehe Abb. 4). Das Sanierungsgebiet „Schlosspark - Karlstraße“ besteht noch, die Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Östlich des Bärenplatz / Alte Vorstadt“ sind bereits abgeschrieben.

SANIERUNGSGEBIET „ALTSTADT“

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde im Jahr 1978 förmlich festgelegt und bestand bis 2003. Ziel der Sanierung war eine städtebauliche und funktionale Aufwertung der Innenstadt Tettngangs. Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen waren Verkehrsberuhigungs- und Straßengestaltungsmaßnahmen, vor allem im Bereich der Montfortstraße, die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen sowie zahlreiche private und städtische Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

SANIERUNGSGEBIET „SCHLOSSPARK – KARLSTRASSE“

Das Sanierungsgebiet „Schlosspark – Karlstraße“ umfasst das Areal zwischen Neuem Schloss, Loretostraße, Martin-Luther-Straße (altes Kistenfabrikgelände), Wangener-/Lindauer Straße und Karlstraße. Das Sanierungsgebiet wurde 2009 festgelegt und ist bis mindestens 2022 festgesetzt. Die städtebauliche Erneuerung Tettngangs findet somit auch südlich der Altstadt statt. Das Gebiet ist von Herausforderungen, wie Verkehrsbelastung, Unternutzung, Brachen und sanierungsbedürftiger Bausubstanz gekennzeichnet. Konkrete Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind die Neugestaltung der Karlstraße, Schaffung von Parkraum und die Nutzung von Neuordnungspotenzialen. Die Schaffung und Qualifizierung von innerstädtischem Wohnraum sowie die Zentrierung des Einzelhandels in der Innenstadt sind hierbei hervorgehobene Sanierungsziele.

SANIERUNGSGEBIET „ÖSTLICH DES BÄRENPLATZ/ ALTE VORSTADT“

Das Sanierungsgebiet „Östlich des Bärenplatz/Alte Vorstadt“ grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Altstadt“ und wurde 1997 in das Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Die „Alte Vorstadt“ grenzt östlich an die Tettninger Altstadt an und bildet zusammen mit der historischen Montfortstadt den Stadtkern von Tettngang. Vor Beginn der Sanierung war das Gebiet gekennzeichnet durch Gebäudeleerstände, eine allgemein sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz sowie wenig gestaltete Straßenräume. Auch in diesem Sanierungsgebiet setzt sich die städtebauliche Erneuerung der Tettninger Innenstadt fort. Wesentliche Ziele der Sanierung waren die Neuordnung des „Alten Feuerwehrplatzes“, heute Kreuzplatz sowie die Neugestaltung des



- rechtskräftige Bebauungspläne
- historische Baulinienpläne
- Baulinienpläne außerhalb des VU-Gebiets
- VU-Gebiet

Baulinienplan Tobelstraße Teil 1 (1903)
Baulinienplan Tobelstraße Teil 2 (1903)

Montfortstraße West

Alter Feuerwehrplatz

Montfortstraße (1988)

Ortschaftsweg 17 / Neugasse (1970)

Bärenplatzes als wichtiger Übergangs- und Verknüpfungspunkt zwischen Altstadt und „Alter Vorstadt“. Zentraler Baustein der Revitalisierung der „Alten Vorstadt“ war die Neuerrichtung einer Wohnanlage für betreutes, altersgerechtes Wohnen. Zudem wurden Wohnraumangebote, auch für junge Familien, in modernisierten Bestandsgebäuden bzw. Neubauten in der Umgebung geschaffen. Das Sanierungsgebiet bestand bis 2008.

BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungspläne treffen rechtsverbindliche Festsetzungen für bestimmte Grundstücke und sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans heraus entwickelt worden. Sie regeln insbesondere die spezifische Bebaubarkeit der Grundstücke. Bei Projektentwicklungen und der Umsetzung von Maßnahmen in einem möglichen Sanierungsgebiet müssen die einzelnen Bebauungspläne im Verlauf der Planungen genauer berücksichtigt werden und haben einen bestimmenden Einfluss auf die konkrete Ausformulierung der baulichen Maßnahmen.

Abb. 5 zeigt den einzigen im VU-Gebiet befindlichen rechtskräftigen Bebauungsplan „Montfortstraße West“. Der Bebauungsplan von 2003 trifft Festsetzungen für den Bereich zwischen Montfortstraße und Tobelstraße. Er schreibt die dortige Bebauung genau in ihrer heutigen Form fest und sichert die grünen Hänge Richtung Tobelstraße. Um Entwicklungen zuzulassen, befindet er sich derzeit in der Änderung und Erweiterung. Nordöstlich direkt an das VU-Gebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz“, der momentan überarbeitet wird.

WETTBEWERB INNENSTADT UND KARLSTRASSE

Im Jahr 2014 wurde ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, bei dem ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept für die öffentlichen Räume der Innenstadt, insbesondere für die Karlstraße und die historische Kernstadt, gefragt waren. Das Ergebnis des Wettbewerbs mit dem Siegerentwurf von GERHARDT.stadtplaner.architekten (siehe Abb. 7) bildete im Realisierungsteil die Grundlage für die derzeit im Bau befindliche Neugestaltung der Karlstraße im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Schlosspark/Karlstraße“. In einem Ideenteil wurden außerdem Ideen zur zukünftigen Funktionalität und Gestalt des Wettbewerbsgebietes entwickelt. Große Teile des Wettbewerbsgebietes liegen im VU-Gebiet „Erweiterte Innenstadt“.

Der Siegerentwurf sieht im Anschluss an die Karlstraßensanierung eine entsprechende Umgestaltung der Grabenstraße sowie der verbindenden

Gassen und Wege vor. Alle Bereiche sind mit einem durchgängigen, großzügigen Granitbelag versehen, um die Innenstadt als Einheit zu betonen. Dabei werden die unterschiedlichen historischen Bereiche aber durch variierende Formate und Verlegearten subtil voneinander unterschieden. Durch eine Aufwertung der Querverbindungen sollen die Straßenräume vernetzt werden, dies wird durch Neubauten zusätzlich betont.



7 Lageplan des Siegerentwurfs
Quelle: GERHARDT stadtplaner.architekten / competitionline.de

Im Bereich zwischen Grabenstraße und Montfortplatz hinter dem Rathaus wird eine grundlegende Umstrukturierung mit Neubauten und Baumpflanzungen entlang der historischen Stadtgärten vorgeschlagen. In der Küfergasse soll eine Platzsituation mit einem „Stadtpavillon“ als neuem Element zwischen Karlstraße und Grabenstraße entstehen, ebenso zwischen Grabenstraße und Schulstraße. Angestrebt wird außerdem eine moderne Gestaltung und mehr Aufenthaltsqualität in der verkehrsberuhigten Montfortstraße mit dem Verlauf des Tobelbachs.

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND BEDEUTUNG IM STADTGEFÜGE

Dieses Kapitel basiert auf sekundären Informationen und Daten die vom Stadtarchiv Tett nang bereitgestellt wurden.



8 Tett nang von Westen im Jahr 1901
Quelle: Stadtarchiv Tett nang

Tett nang geht auf eine zum ersten Mal im Jahr 882 erwähnte Siedlung zurück und erhielt im Jahr 1297 das Stadtrecht. Die Stadt blieb bis Ende des Zweiten Weltkriegs ländlich geprägt. Der Name Tett nang geht auf einen Mann namens Tetto zurück, der sich um 800 in einem kleinen Weiler niederließ. Seine Siedlung hieß Tettowang („Feldstück“ des Tetto), woraus später Tett nang wurde. Um 850 entstand bei dem Dorf eine Pfarrei und die Kirche zum Heiligen Gallus.

Im Jahr 1268 fiel Tett nang an Hugo III. Im Gegensatz zu seinen Brüdern, die mit Bregenz und Feldkirch Städte erhielten, fand er in Tett nang nur ein kleines Dorf vor. Konsequenterweise betrieb er die Gründung und den Ausbau der Stadt als Straßenmarkt, was bis heute die städtebauliche Struktur der Kernstadt prägt. Nach der Belagerung und vollständigen Zerstörung der Stadt durch die Habsburger im Jahr 1322 wurde eine Stadtmauer mit zwei Toren errichtet, von denen eines bis heute besteht. Im 16. Jahrhundert entstand eine Häuserzeile auf dem ehemaligen Marktplatz; Tett nang verlor den Charakter des weiten Marktes und wurde zur „Zwei-Gassen-Stadt“. Im Jahr 1633 wurden Burg und Stadt im 30-jährigen Krieg zerstört. Die Grafen von Montfort nutzten in Folge der Kriegszerstörung ab 1629 das Torschloss als Residenz und ließen ab 1667 einen Renaissance-Schlossbau - das sogenannte Alte Schloss und heutige Rathaus - errichten. Da das Alte Schloss im Zeitalter des Barocks nicht mehr der Mode entsprach, wurde ab 1712 das Neue Schloss als prächtiger Repräsentativbau errichtet.



9 Historische Ansicht Tett nangs um 1840
Quelle: Stadtarchiv Tett nang

Wegen der großen Schuldenlast, die unter anderem durch den Bau des Neuen Schlosses entstanden war, musste Graf Franz Xaver von Montfort die Grafschaft 1779 an Österreich übergeben. Mit dem Tod Anton IV. im Jahr 1787 starb das einst mächtige Grafengeschlecht Montfort aus. Nach der Dreikaiserschlacht von Austerlitz musste Österreich im Pressburger Frieden vom 27.12.1805 zahlreiche Gebiete an Bayern abtreten, darunter auch Tett nang. Durch den Pariser Vertrag vom 18.5.1810 fiel Tett nang an das Königreich Württemberg. 1823 zählte Tett nang 1.315 Einwohner,

darunter erstmals 15 Einwohner evangelischer Konfession. Noch im Jahr 1838 wurde Tettngang in der Oberamtsbeschreibung Württembergs als „eines der geringeren Städtchen in Oberschwabe“ genannt.

Nach dem Brand von 1849 wurde eine neue Straße nach Friedrichshafen – die Karlstraße – angelegt. Im 19. Jahrhundert herrschte rege Bautätigkeit: 1858 Abbruch und Neubau des Schiffs von St. Gallus, 1891 Errichtung der Friedhofskapelle, 1884/86 Bau des Bezirkskrankenhauses, 1895 Entstehung des Bahnhofs und der Lokalbahn nach Meckenbeuren sowie vieler Bürgerhäuser. Die Einwohnerzahl im Jahr 1895 betrug 2.492.

Bis zum Ende des 2. Weltkrieges veränderte sich am Stadtbild wenig. Danach jedoch dehnte Tettngang sich immer weiter aus. In den 70er- bis 90er-Jahren stieg die Einwohnerzahl stark. Es entwickelten sich komplett neue Wohngebiete und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. 1952 kam es zum Zusammenschluss von Baden und Württemberg. Tettngang wurde Sitz des neugebildeten Oberamtes Tettngang und später Sitz der Kreisverwaltung. Diesen verlor die Stadt jedoch 1973 im Zuge der Kreisreform wieder. Die vormals selbstständigen Gemeinden Langnau, Tannau und Kau wurden eingemeindet. Das so entstandene weitläufige Stadtgebiet hat außerhalb der Innenstadt ländlichen Charakter und ist noch heute vom Obst- und Hopfenanbau geprägt, der nach wie vor von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist.

Darüber hinaus erfolgte sowohl eine Ausweitung der Tätigkeiten von Handwerksbetrieben, die schon seit Jahrhunderten in Tettngang heimisch sind, als auch die Ansiedelung neuer Betriebe, vor allem auf dem Gebiet der Elektronik. So gelang der Stadt Tettngang ein beachtlicher wirtschaftlicher Aufschwung. Dieser ging mit einer bis heute andauernden Veränderung des Erscheinungsbilds einher, insbesondere wurden neue Wohn- und Gewerbegebiete auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen sowie die Infrastrukturen und das Straßennetz deutlich ausgebaut. Diese infrastrukturellen und baulichen Entwicklungen machten sich auch im VU-Gebiet bemerkbar, insbesondere zwischen Graben- und Karlstraße, also außerhalb der ehemaligen Stadtmauern.

Auch in jüngerer Vergangenheit setzte sich das Bevölkerungswachstum fort. Einwohnerzahl und Wohnungsbestand stehen dabei nach Erkenntnissen aus dem Jahr 2015 nicht im Verhältnis: Im Jahr 2015 attestierte das baden-württembergische Ministerium für Finanzen und Wirtschaft der Stadt Tettngang eine Unterversorgung an Wohnraum (99,87% Wohnungsversorgungsgrad, Stand 31.12.2013). Heute leben in Tettngang rund 19.000 Einwohner (Stand 31.12.2015), im VU-Gebiet sind es 458.



10 Die Karlstraße im Jahr 1957
Quelle: Stadtarchiv Tettngang



11 Blick vom Kirchturm 1920
Quelle: Stadtarchiv Tettngang

3

BETEILIGUNG

- | | | |
|-----|---------------------|-----------------|
| 3.1 | Bürgerbeteiligung | <u>SEITE 19</u> |
| 3.2 | Eigentümerbefragung | <u>SEITE 23</u> |
| 3.3 | TöB-Beteiligung | <u>SEITE 24</u> |



Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ in Tetttnang wurden von vielfältigen Beteiligungsformaten begleitet und bereichert. Im Zuge dessen erhielten alle Beteiligten und Interessierten die Gelegenheit, Stellung zu städtebaulichen Entwicklungen und zu eigenen Sanierungsvorhaben zu beziehen, sowie Stärken, Schwächen und spezifische Themenstellungen für das VU-Gebiet zu benennen.

Die Beteiligung im Rahmen des VU-Prozesses hat in allen Formaten vielfältige Anregungen und Hinweise ergeben, die in die vorliegenden Untersuchungen eingeflossen sind. Im Folgenden werden die einzelnen Beteiligungsformate näher beschrieben und die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst. Aufgrund der weitgehend parallelen Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gesamtstadt mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen zur „Erweiterten Innenstadt“ wurden die Beteiligungsformate gemeinsam organisiert.

3.1 BÜRGERBETEILIGUNG

AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 7. OKTOBER 2016

Der 7. Oktober 2016 leitete den Beginn des ISEK- und VU-Prozesses mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung ein, in deren Rahmen die Bürgerinnen und Bürger über die Prozesse informiert und zu weiteren öffentlichen Veranstaltungen eingeladen wurden. Darüber hinaus wurden die Teilnehmenden aufgefordert, einen Fragebogen auszufüllen, der verschiedene Themen der Stadtentwicklung berührte. Durch den Fragebogen konnte ein erster Eindruck und ein bürgernahes Meinungsbild eingesammelt werden.

Neben dem Fragebogen und einer bloßen Gewichtung von vorgegebenen Themen gab es die Möglichkeit, Kommentare zu notieren. Folgende relevante Hinweise und Wünsche an die Stadtentwicklung wurden genannt:

- ÖPNV und Radverkehr stärker fördern
- Verkehr in der Stadt reduzieren
- Wunsch nach einer neuen Stadthalle
- Erhalt von Kulturstätten
- Bessere Einkaufsmöglichkeiten
- Bezahlbarer Wohnraum

12 Auftaktveranstaltung im Monfort-Gymnasium

13 Hr. Emge (UmbauStadt) gibt eine Einführung in den Prozess

14 Teilnehmer füllen den Fragebogen aus





- Altersgerechter und barrierefreier Stadtausbau
- Behutsame Sanierung der Altstadt
- Erhalt von innerstädtischen Grünflächen

MARKTSTAND AM 8. OKTOBER 2016

Am 8. Oktober 2016 hatten alle Bürgerinnen und Bürger Tettngangs die Gelegenheit, auf dem Städtlesmarkt ihre Meinung zu Themen der Stadtentwicklung in Tettngang zu äußern. Mit Hilfe von Plakaten wurde auf ISEK und VU aufmerksam gemacht, über die Ziele informiert und zur Mitgestaltung aufgefordert. Neben dem offenen Austausch und aktiven Diskussionen zwischen der Stadtverwaltung, dem Büro UmbauStadt und der Bürgerschaft wurde die Möglichkeit geboten, auf großen Plänen Mängel bzw. Potenziale mit Hilfe von roten und grünen Stecknadeln zu verorten. Ziel der Stadtverwaltung war es, von den Bürgerinnen und Bürgern unmittelbar zu erfahren, was ihnen an Tettngang gefällt und wo sie Verbesserungsmöglichkeiten sehen. Der Marktstand entwickelte sich so zu einem aufschlussreichen Austausch und Dialog unter Beteiligung von rund 250 Tettngangerinnen und Tettngangern. Alle im Gespräch aufgenommenen Informationen wurden protokolliert und verschiedenen Themenbereichen zugeordnet.

- 15 Viel Besuch auf dem Marktstand
- 16 Tettnganger Bürger beim Verorten von Mängeln und Potenzialen
- 17 Stecknadelplan des VU-Gebiets mit markierten Mängeln (rot) und Potenzialen (grün)



Stecknadeln, also Mängel, wurden im VU-Gebiet entlang der Montfortstraße und der Grabenstraße gesetzt. Potenziale wurden besonders im Bereich des Polizeigebäudes an der Seestraße gesehen.

In den Gesprächen mit der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro UmbauStadt konnten insbesondere folgende, konkrete Projektideen für das VU-Gebiet generiert werden:

- Prüfung der Umgestaltung der Montfortstraße als Fußgängerzone mit Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung des Schlossparks

ZUKUNFTSWERKSTATT AM 18. JANUAR 2017

Tettninger Bürgerinnen und Bürger, Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung sowie externe Experten kamen am 18. Januar 2017 im Rittersaal im Neuen Schloss in Tettngang zusammen, um in der Zukunftswerkstatt den Planungsprozess mitzugestalten und Ideen einzubringen. In drei parallel stattfindenden Arbeitskreisen hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Chance, über die Themen Städtebau, Verkehr und Einzelhandel zu diskutieren sowie Ideen zu Maßnahmen des ISEKs und der VU zu entwickeln. Insgesamt beteiligten sich ca. 90 Bürgerinnen und Bürger. Im Folgenden sind die Kernaussagen und Forderungen der einzelnen Arbeitskreise kurz zusammengefasst.

ARBEITSKREIS VERKEHR

- Verkehrsfluss optimieren und Verkehr in der Kernstadt reduzieren
- Verkehrssicherheit für Schüler verbessern
- Bedingungen für Radfahrer verbessern
- Autofreier Torbogen zur Montfortstraße

ARBEITSKREIS STÄDTEBAU

- Forderung nach einem gesamtheitlichen Stadt- und Quartierskonzept
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten zwischen Jung und Alt
- Aufwertung der öffentlichen Räume, insbesondere Bären- und Montfortplatz sowie Schlosspark

ARBEITSKREIS EINZELHANDEL

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Einkaufsstraßen
- Angebotsvielfalt des Einzelhandels sichern und qualifizieren
- Herstellung von einheitlichen Kernöffnungszeiten
- Verstärkte Kopplung zwischen Einkaufen und Erlebnis (z.B. Markthalle)
- Schaffung einer „temporären verkehrsfreien Zone“
- Ausbau des Angebots für Jugendliche
- Schließen von Branchenlücken



18 Hr. Zöhler (Stadt Tettngang) begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zukunftswerkstatt

19 Arbeitskreis Verkehr mit Moderator Hr. Blanke (ambrosius blanke verkehr. infrastruktur)

20 Arbeitskreis Städtebau mit Moderator Hr. Emge (UmbauStadt)

21 Arbeitskreis Einzelhandel mit Moderator Hr. Hörmann (CIMA)



- 22 Themensammlung beim Jugendworkshop im Gymnasium Tett nang
- 23 Großes Engagement bei den Jugendlichen



1. JUGENDWORKSHOP AM 19. JANUAR 2017

Ein Blick auf die Prognosen zur demografischen Entwicklung Tett nangs unterstreicht die Notwendigkeit, stärker auf die Jugend zu setzen und ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Um ein entsprechendes und erweitertes Angebot für Jugendliche zu schaffen, müssen sie eine zentrale Rolle im Beteiligungsprozess spielen und die Zukunft der Stadt mitgestalten. Am 19. Januar 2017 fand in Zusammenarbeit mit der Schülerorganisation „Schülermitverantwortung“ (SMV) des Montfort Gymnasiums ein Workshop mit engagierten und kreativen Tett nanger Jugendlichen statt. Rund 14 Schülerinnen und Schüler im Alter zwischen 15 und 18 Jahren waren aufgefordert, Orte und Aspekte zu benennen, die sie an Tett nang mögen oder die ihnen missfallen bzw. fehlen.

Im Laufe des Workshops wurden eine Reihe von Verbesserungsvorschlägen genannt und gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung und UmbauStadt konkretisiert. Durch eine anschließende Gewichtung bildeten sich drei Arbeitsgruppen heraus, von denen zwei das VU-Gebiet direkt betreffen: Eine Arbeitsgruppe zum Thema „Aufenthaltsorte in der Stadt“ und eine zum Thema „Schlosspark“. In den Arbeitsgruppen wurden konkrete Ideen und Vorschläge erarbeitet.

Im Themenblock „Schlosspark“ ging es den Jugendlichen um eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Schlossparks. Konkrete Vorschläge waren Bänke mit Tischen, öffentliche Toiletten, ein Beleuchtungskonzept und ein vielfältigeres Veranstaltungsangebot, das zu einer Belebung des Parks beitragen soll. Die Schülerinnen und Schüler entwickelten einen Veranstaltungskalender, der für jeden Monat des Jahres eine Veranstaltung oder auch nur kleinere Aktionen vorsieht. Beispiele sind ein Open-Air-Kino, Flohmärkte, Öffentliches Klavier, Eislaufbahn oder ein Kindertheater. Als möglicher Raum für kleinere Veranstaltungen, auch in der kalten Jahreszeit, würde sich das Schießhaus eignen, das momentan leer steht.

Die Arbeitsgruppe „Aufenthaltsorte in der Stadt“ beschäftigte sich mit den für die Jugendlichen interessanten, aber verbesserungswürdigen Orten in der Stadt. Den Schülerinnen und Schülern fehlt es an Plätzen in Tett nang, die zum Verweilen einladen und Treffpunkte in der Stadt bilden. Als störend empfinden die Jugendlichen die vielen parkenden Autos, im VU-Gebiet besonders an der Karlstraße und auf dem Montfortplatz. Neben der Aufwertung von öffentlichen Räumen im Freien wünschen sich die Jugendlichen Aufenthaltsorte für die kalte Jahreszeit.

2. JUGENDWORKSHOP AM 22. MÄRZ 2017

Aufgrund der großen Begeisterung der Schülerinnen und Schüler für den ISEK- und VU-Prozess und die von ihnen erarbeiteten Projekte fand am 22.03.2017 ein erneuter Workshop zur Konkretisierung der ersten Projektideen statt. Die Aufgabe bestand darin, die Ergebnisse des Januar-Workshops aus der Gruppe „Aufenthaltsorte in der Stadt“ zu verfeinern und weiter zu denken. Die zwei Stadtplätze, die beim Workshop im Januar am meisten Diskussionsbedarf lieferten – der Schlossgarten und der Montfortplatz – sollten diesmal nach den Wünschen und Bedürfnissen der Jugendlichen umgestaltet werden.

Die 10 Schülerinnen und Schüler teilten sich in vier Gruppen auf und gestalteten die Plätze, ohne Rücksicht auf die bestehende Platzgestaltung, um. Zusammengefasst wünschen sich die Jugendlichen mehr Grün, mehr Sitzgelegenheiten, die Einbeziehung von Wasser und weniger Parkplätze auf dem Montfortplatz. Im Schlossgarten besteht der Wunsch nach einem Café im Schützenhaus, Liegebänke sollen platziert, eine Grillstelle gesetzt und die Wegeverbindungen neu gestaltet werden.

Die Ergebnisse dieses Workshops sind in die Erarbeitung der Projekte für die VU eingeflossen.



24 Schülerinnen präsentieren ihre Gestaltungsvorschläge für den Schlossgarten

25 Ein Gestaltungsvorschlag für den Schlosspark im Detail

3.2 EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Um den Sanierungsbedarf der sich im Untersuchungsgebiet befindlichen Immobilien genauer einschätzen und darstellen zu können, wurde im Zuge der Bestandsaufnahme ab Mitte Dezember 2016 eine Eigentümerbefragung zum Sanierungsbedarf von Immobilien durchgeführt. Die Stadt Tettwang hat hierzu insgesamt 165 Fragebögen an die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verschickt, mit der Bitte, diese ausgefüllt zurückzusenden.

Bei der Stadtverwaltung sind 90 verwertbare Fragebögen eingegangen – das entspricht einer Rücklaufquote von 55%. Für die Auswertung wurden die 90 Fragebögen durchgehend als Gesamtzahl zugrunde gelegt. In diesen sind sowohl Aussagen zu gesamten Gebäuden als auch zu Teileigentum (z.B. einer Wohnung) enthalten. Von den verwertbaren Fragebögen wurden 52 Stück von Einzeleigentümerinnen oder -eigentümern ausgefüllt, 32 gaben Teileigentum an, 6 waren ohne Angabe zum Umfang des Eigentums. 76 der 121 Gebäude des Untersuchungsgebiets mit ein-

getragener Hausnummer wurden im Zuge der Befragung bewertet – das entspricht einem Anteil von 62 %. Mit diesen Werten konnten Hochrechnungen erstellt und wichtige Aussagen zum Sanierungsbedarf innerhalb des VU-Gebietes getroffen werden.

Die Ergebnisse der Befragung wurden den jeweiligen Analysethemen in Kapitel 4 zugeordnet und vertieft oder ergänzen so die Ergebnisse der planerischen Analyse.

3.3 TÖB-BETEILIGUNG

Vom 07.08.2017 bis 15.09.2017 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der VU (Stand 01.08.2017) statt. Es haben sich dabei keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen oder die darin beschriebenen Sanierungsziele und Maßnahmen ergeben.

Im Folgenden werden alle Stellungnahmen in zusammengefasster Form dargestellt.

	Behörde	Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	IHK Bodensee-Oberschwaben	14.08.2017	Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für die VU.
2	Netze BW GmbH	18.08.2017	Keine Einwände. Hinweis darauf, dass der Versorgungsbereich der Netze BW GmbH außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Verzicht auf weitere Beteiligung am Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für die VU.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.08.2017	Keine Einwände. Plan mit Leitungen der Telekom im Anhang. Hinweis, dass derzeit keine Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet geplant sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für die VU.

4	BUND, Kreisverband Bodenseekreis	22.08.2017	Keine Einwände. Vorschlag, die Grünflächen Schloßgarten und zwischen Montfort- und Graben-/ Tobelstraße gesondert zu untersuchen aufgrund der Möglichkeit des Vorkommens von geschützten Tierarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollten im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.
6	Regierungspräsidium Tübingen, Landesamt für Denkmalpflege	15.09.2017	Keine Einwände. Vorschlag zur Erarbeitung einer historischen Ortsanalyse. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bitte um Konkretisierung der Planungen erst nach der Erstellung der historischen Ortsanalyse durch das Denkmalamt. Archäologische Denkmalpflege: Hinweis auf das Prüffallgebiet „Mittelalterliche Stadt Tettngang“ mit ggf. vorhandenen Kulturdenkmälern im Boden und die Erforderlichkeit von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollten im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.
7	Landratsamt Bodenseekreis	22.09.2017	Keine Einwände. <u>Natur- und Landschaftsschutz:</u> Hinweis auf artenschutzrechtliche Regelungen, die in den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen sowie ggf. naturschutzrechtlich relevante Bäume und Flächen. <u>Wasser- und Bodenschutz:</u> Hinweis auf gesetzliche Vorgaben zur Niederschlagswasserbe-seitigung und Abwas-serminimierung bei Neubauten und Umgestaltungsmaßnahmen. <u>Altlasten:</u> Hinweis auf drei bestehende Altstandorte im Untersuchungsgebiet, wo bei Baumaßnahmen mit verunreinigtem Aushub zu rechnen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollten im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

4

BESTANDSANALYSE

4.1	Demographie und Sozialstruktur	<u>SEITE 27</u>
4.2	Städtebauliche Struktur	<u>SEITE 31</u>
4.3	Eigentümerstruktur	<u>SEITE 33</u>
4.4	Gebäudesubstanz	<u>SEITE 35</u>
4.5	Denkmäler und Baukultur	<u>SEITE 39</u>
4.6	Verkehr und Mobilität	<u>SEITE 41</u>
4.7	Energie und Klima	<u>SEITE 43</u>
4.8	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	<u>SEITE 47</u>
4.9	Nutzungsstruktur	<u>SEITE 51</u>
4.10	Einzelhandel	<u>SEITE 53</u>
4.11	Stärken-Schwächen-Analyse	<u>SEITE 57</u>



4.1 DEMOGRAPHIE UND SOZIALSTRUKTUR

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GESAMTSTADT

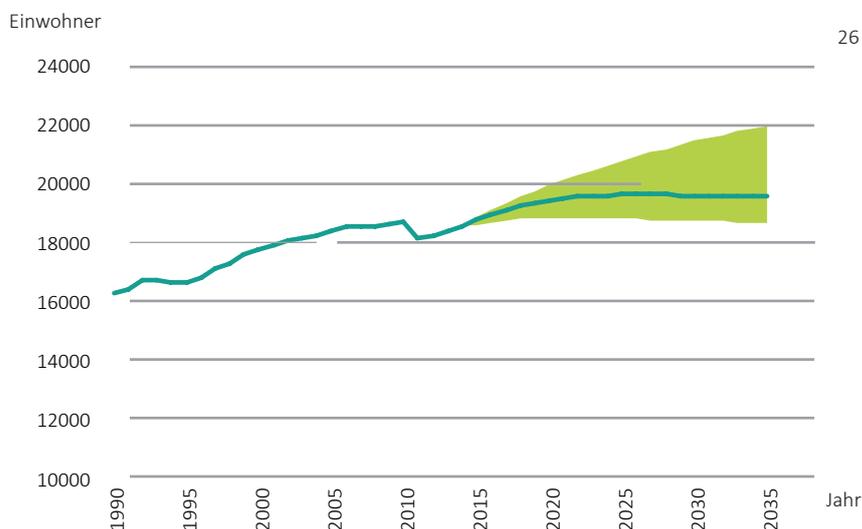
Die Bevölkerungszahl Tettngangs hat in der Langzeitbetrachtung eine positive Entwicklung genommen. Gab es zuvor einige wenige Jahre, in denen es einen leichten Bevölkerungsrückgang im Vergleich zum Vorjahr gab, steigt die Bevölkerungszahl seit Mitte der 1990er-Jahre – abgesehen vom Zensus-Knick im Jahr 2011 und einem minimalen Minus im Jahr 2007 – kontinuierlich an. Innerhalb von zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl ab 2004 um rund +1,5% (+279 Einwohner) stetig. Im Jahr 2014 hatte Tettngang laut Statistischem Landesamt 18.473 Einwohner.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Tettngang seit 1970

Quelle: STL 2016 (Tabelle „Gebiet und Bevölkerungsdichte“)

	1970	1990	2004	2014	2004-2014
Stadt Tettngang - abs.	12.567	16.251	18.194	18.473	+279
Stadt Tettngang - %					+1,5%
Bodenseekreis - abs.	153.251	183.774	204.392	209.386	+4.994
Bodenseekreis - %					+2,4%

Für die Zukunft geht die Prognose des Statistischen Landesamtes von einer zunächst positiven Entwicklung für Tettngang aus. Bis zum Jahr 2020 werden jährliche Wachstumsraten zwischen rund 0,5 und 1,0 Prozent prognostiziert, die in den Folgejahren bis 2025 gegen Null absinken. Ab diesem Zeitpunkt wird von einer stagnierenden Bevölkerungszahl ausgegangen, die im Jahr 2030 voraussichtlich bei rund 19.550 Einwohnern liegen wird (Bevölkerungsvorausrechnung Hauptvariante). Neben der Hauptvariante der Vorausrechnung zeigt der berechnete Entwicklungskorridor einen Bereich wahrscheinlicher Entwicklungen auf. Ein Best-Case- und ein Worst-Case-Szenario bilden den oberen und unteren Rand des Korridors und zeigen die der Wahrscheinlichkeit nach höchst- und niedrigstmögliche Entwicklung.



26 Bevölkerungsentwicklung (1990 bis 2014) und Bevölkerungsprognose (2015 bis 2030) der Stadt Tettngang (Hauptwohnsitze)

Quelle: STL 2016 (Tabellen „Gebiet und Bevölkerungsdichte“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“, „Entwicklungskorridor für Gemeinden“)

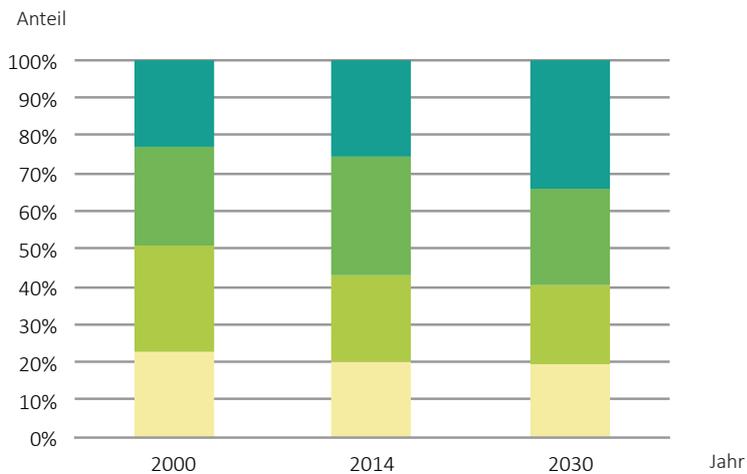
- Bevölkerungsentwicklung (ab 2014, Prognose)
- Entwicklungskorridor (Prognose)

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der generelle Trend des demografischen Wandels mit einer Abnahme des Anteils jüngerer Bevölkerungsgruppen zugunsten eines wachsenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen ist auch in Tett nang deutlich erkennbar. Die untenstehende Grafik verdeutlicht diese Entwicklung.

27 Altersstruktur der Bevölkerung Tett nangs für die Jahre 2000 und 2014 sowie eine Prognose für das Jahr 2030
Quelle: STL 2016 (Tabellen „Bevölkerung nach Altersjahren“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“)

- unter 20
- 21 bis 40
- 41 bis 60
- über 60



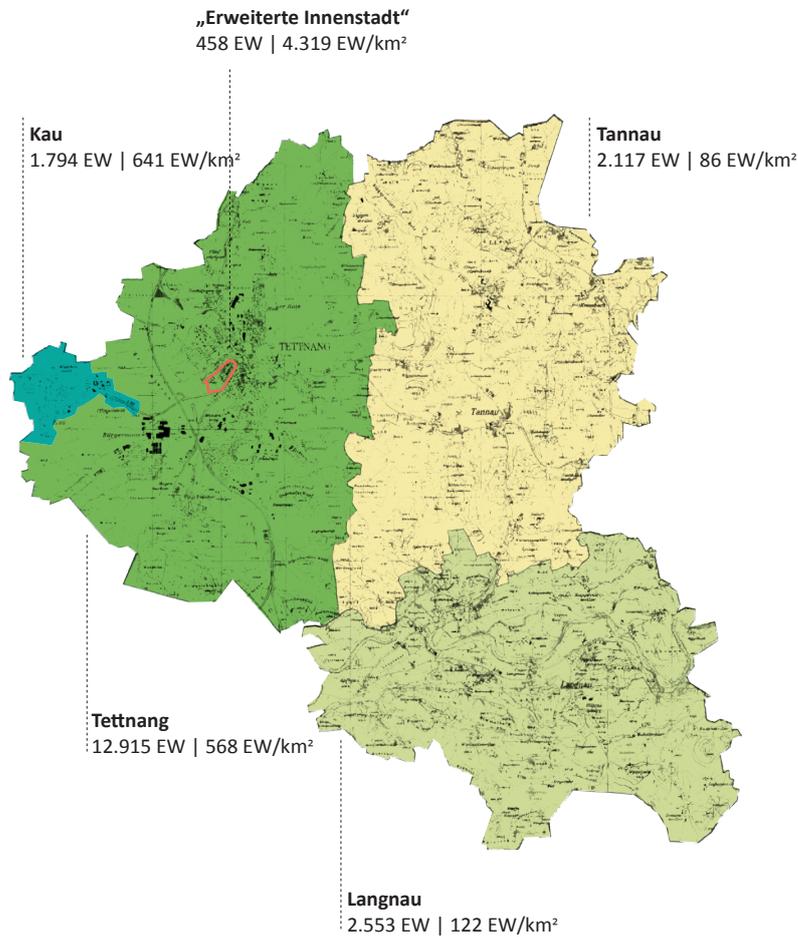
BEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Laut Daten des Einwohnermeldeamts von Tett nang leben derzeit 458 Menschen im Untersuchungsgebiet. Bei einer Größe von 0,106 km² hat das Untersuchungsgebiet eine Bevölkerungsdichte von 4.319 Einwohnern pro km². Die Tett nanger Gesamtstadt hat im Vergleich eine Bevölkerungsdichte von 266 Einwohnern pro km². Die nebenstehende Abb. 29 zeigt die einzelnen Ortsteile sowie das Untersuchungsgebiet und die jeweilige Bevölkerungszahl- und dichte. Somit ist das Untersuchungsgebiet durch eine hohe Einwohnerdichte gekennzeichnet, obwohl ein Drittel der Fläche durch den Schlosspark und weitere kleine unbebaute Flächen wie den Tobelbachhang geprägt sind.

Mithilfe der Eigentümerbefragung konnte festgestellt werden, ob die Eigentümer ihre Gebäude weiterhin vermieten oder bewohnen können. Das Ergebnis (Abb. 28) zeigt, dass von einer langfristigen Wohnnutzung ausgegangen wird. Das Untersuchungsgebiet ist somit, trotz seiner vielen öffentlichen Gebäude ein lebendiges und beliebtes Wohnquartier im Herzen der Stadt und wird dies auch in Zukunft sein.

28 Kann das Haus von Ihnen weiterhin vermietet und/oder bewohnt werden?
Quelle: Eigentümerbefragung

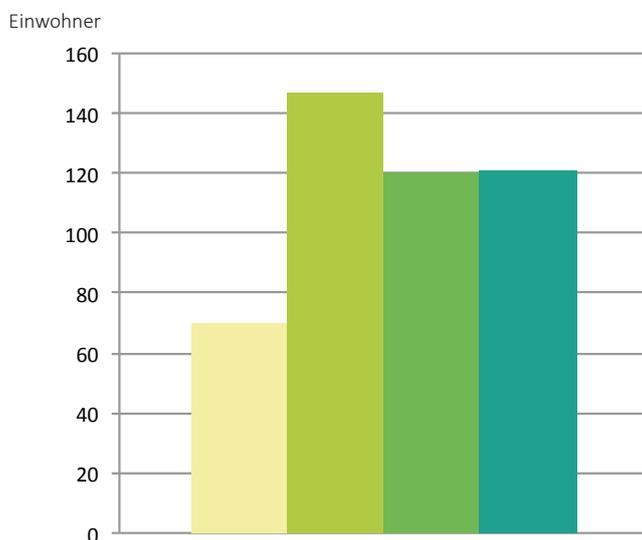




29 Übersichtskarte über die Bevölkerungszahl und-dichte in den einzelnen Ortsteilen und dem Untersuchungsgebiet
Quelle: Einwohnermeldeamt

ALTERSSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Abb. 30 zeigt die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet: 26,4 % der Bevölkerung sind über 60 Jahre alt, 26,2 % zwischen 40 und 60 Jahre alt. Die größte Altersgruppe sind die 20- bis 40-Jährigen mit 32,1%, die kleinste Gruppe ist die der unter 20-Jährigen.



30 Altersstruktur der Einwohner des Untersuchungsgebiets
Quelle: Einwohnermeldeamt

- unter 20
- 21 bis 40
- 41 bis 60
- über 60

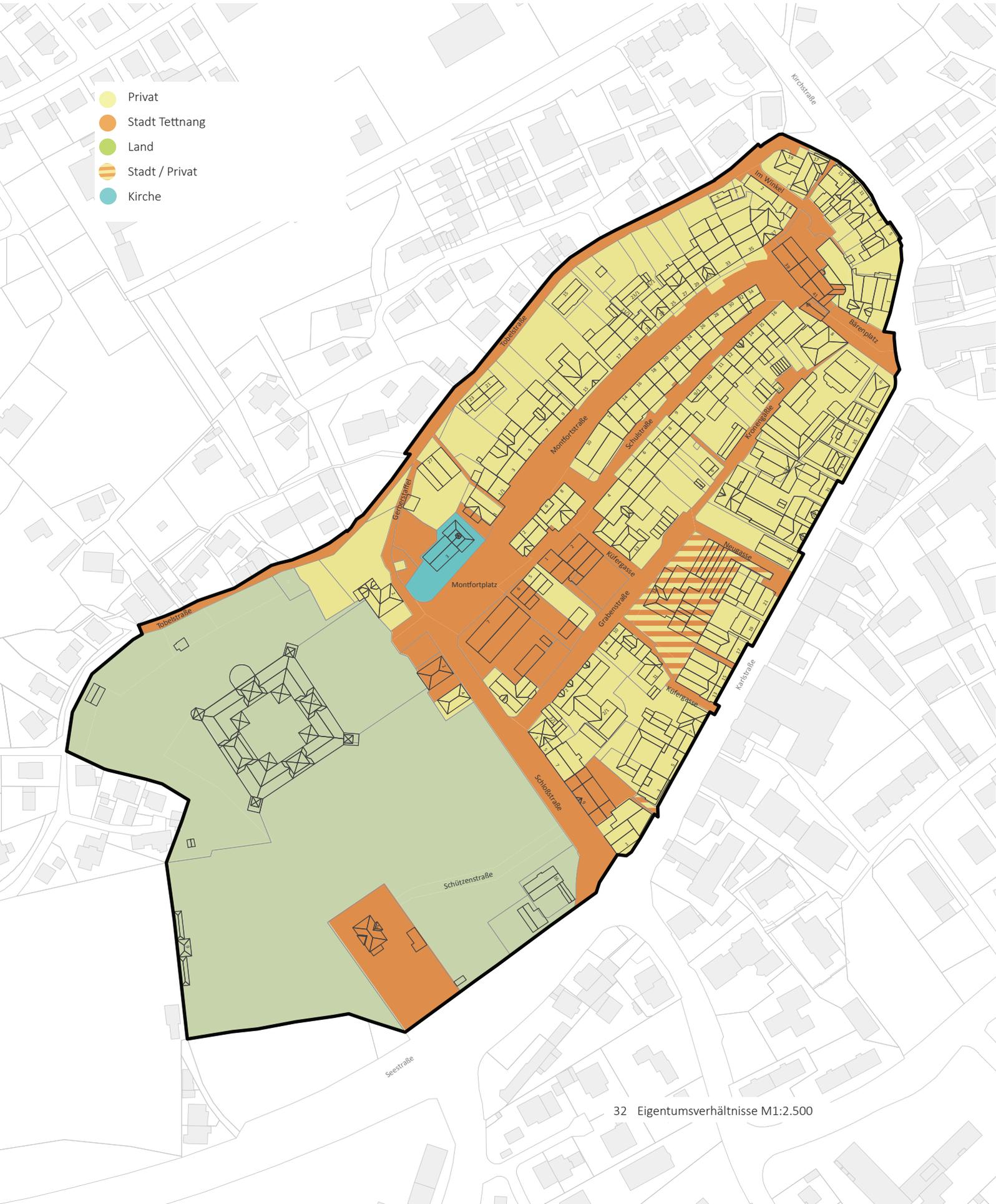


4.2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Im VU-Gebiet ist die bereits in Kapitel 2.3 beschriebene historische Bebauungsstruktur prägend. Städtebaulich besteht das Untersuchungsgebiet aus zwei Teilen. Diese werden durch die Schloßstraße getrennt. Einen Teil bildet die historische Kernstadt mit Erweiterungen und einen zweiten Teil der Schlosspark mit Schloss und Nebengebäuden (siehe Abb. 31).

Ab dem 13. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt als Straßenmarkt rund um den heutigen Bereich vom Rathaus bis zum Bärenplatz. Zwischen den heutigen Gebäuden östlich der Schulstraße und westlich der Montfortstraße lag die große Marktplatzfläche. Nach einer Belagerung und Zerstörung der Stadt im Jahr 1322 wurde eine Stadtmauer mit zwei Toren errichtet, von der das Stadttor am Bärenplatz erhalten blieb. Erst im 16. Jahrhundert entstand eine Häuserzeile mitten auf dem Marktplatz (zwischen heutiger Schulstraße und Montfortstraße) und damit die noch heute bestehende Zwei-Gassen-Struktur. Die Bebauung ist in diesem Teil des VU-Gebietes durchgehend sehr dicht und die Gebäude verfügen über wenig bis gar keine Freiflächen auf den Grundstücken. Eine Ausnahme bilden die Bereiche der ehemaligen Stadtbefestigung, wo Grünflächen auf den privaten Grundstücken erhalten geblieben sind. Diese weisen insbesondere an der Tobelstraße ein starkes Gefälle auf und erinnern somit an die prominente Lage des historischen Kerns von Tettngang auf einem Hügel. Im Bereich zwischen Karlstraße und Grabenstraße, als Erweiterung der historischen Kernstadt, ist die Bebauungsstruktur weniger klar gegliedert und beinhaltet auch einige neuere Gebäude. Typisch für die Innenstadt sind kleine Gassen und Fußwege, teilweise mit steilen Treppen, die Querverbindungen zwischen den Haupt-Straßenzügen schaffen.

Der südwestliche Bereich des VU-Gebietes hingegen ist wenig bebaut und wird fast vollständig von den Grün- und Freiflächen des Schlosses eingenommen. Dieses wurde ab 1712 errichtet und sollte die bisherige Residenz der Grafen von Montfort (das Alte Schloss und heutige Rathaus im Renaissance-Stil) ersetzen. Einzelne Nebengebäude stehen im Schlosspark sowie entlang der Schloss- und Seestraße. Ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen den beiden unterschiedlichen Teilen des VU-Gebietes ergibt sich aber heute nur noch im Bereich des Montfortplatzes, wo die Hauptachse des Schlosses sich mit den Nebengebäuden auf den historischen Marktplatz mit dem Alten Schloss bezieht.



4.3 EIGENTÜMERSTRUKTUR

Abb. 32 zeigt die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet. Wie die städtebauliche Struktur ist auch die Eigentümerstruktur deutlich in zwei Teile geteilt.

Der komplette Grünraum rund um das Neue Schloss ist im Besitz des Landes Baden-Württemberg, lediglich Gebäude und Grundstück des Forsthauses im Schlossgarten gehören der Stadt Tettngang.

Im anderen Teil des VU-Gebiets sind die meisten bebauten Grundstücke in Privatbesitz, am nordöstlichen Ende der Montfortstraße reichen einige der privaten Grundstücke in den heutigen öffentlichen Raum hinein.

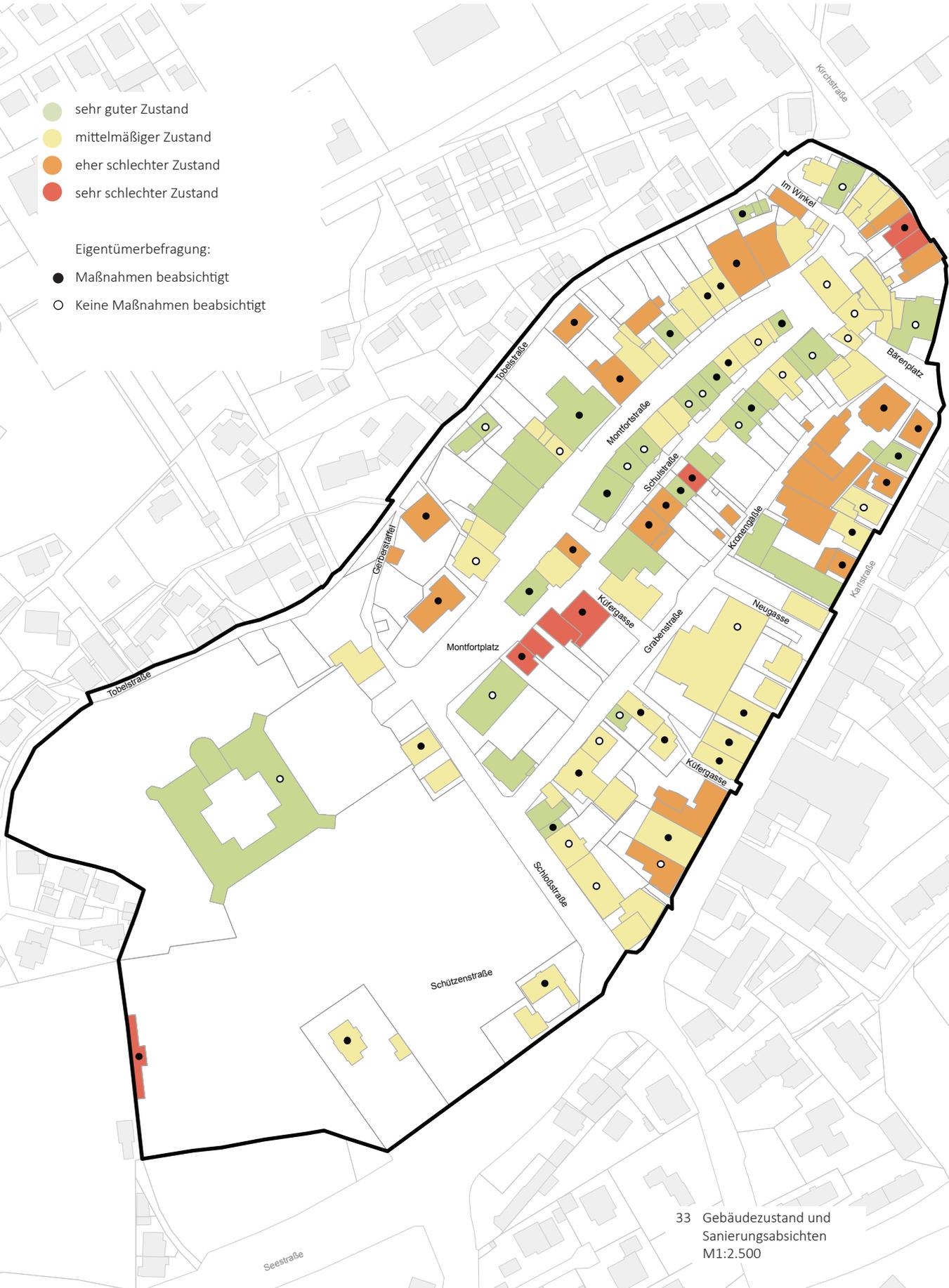
Im Eigentum der Stadt Tettngang sind in diesem Bereich des VU-Gebiets die Straßenräume sowie die Grundstücke des Rathauses, die öffentlichen Gebäude am nördlichen Ende der Montfortstraße sowie wenige weitere Gebäude am Montfortplatz und an der Ecke Schulstraße/Küfergasse. Außerdem ist der Vorbereich des Ehrenhofs am Montfortplatz in städtischem Besitz.

Das Grundstück mit der Kapelle St. Georg ist in kirchlichem Eigentum. Das Parkhaus an der Grabenstraße ist im Besitz der Stadt in Gemeinschaft mit einem privaten Eigentümer.

Für angestrebte Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der historischen Kernstadt liegen günstige Bedingungen vor, da keine größeren Abstimmungen mit privaten Eigentümern notwendig werden und keine Flächen angekauft werden müssen. Lediglich mit der St. Georgi-Stiftung als Eigentümerin des Grundstücks der Kapelle St. Georg wäre bei einer Umgestaltung des Montfortplatzes in Zusammenhang mit dem Vorbereich der Kapelle eine Einigung notwendig.

Im Bereich der Grünflächen rund um das Neue Schloss liegt die Planung und Durchführung von Maßnahmen in der Verantwortung des Landes, so dass hier eine enge Kooperation zwischen der Stadt Tettngang und den entsprechenden Stellen des Landes nötig sein wird.

Die große Anzahl privater Grundstücke im Sanierungsgebiet unterstreicht die Bedeutung der Sanierung privater Immobilien für das Stadtbild. Ohne die Beteiligung und Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer ist keine umfassende Erneuerung denkbar.



33 Gebäudezustand und Sanierungsabsichten
M1:2.500

4.4 GEBÄUDESUBSTANZ

Die Gebäudesubstanz aller Gebäude wurde anhand von zwei verschiedenen Bewertungsmethoden analysiert und begutachtet. Zum einen erfolgte eine Bewertung von außen im Rahmen von Ortsbegehungen durch das Büro UmbauStadt in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Tettngang. Zum anderen wurden durch eine Eigentümerbefragung alle Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer im Untersuchungsgebiet nach einer Einschätzung zu ihrer eigenen Immobilie befragt.

SANIERUNGSZUSTAND

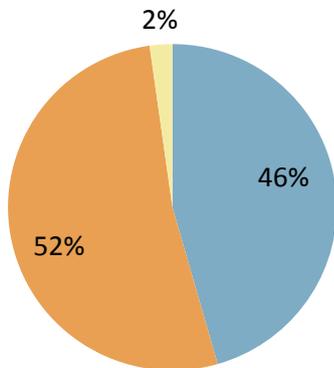
Nach Einschätzung des äußeren Erscheinungsbildes wurden die Gebäude folgenden Kategorien zugeordnet:

- Sehr guter Zustand: Sanierungsmaßnahmen sind nicht notwendig
- Mittelmäßiger Zustand: Kleinere Sanierungsmaßnahmen sind notwendig
- Eher schlechter Zustand: Sanierungsmaßnahmen mittleren Aufwandes sind notwendig
- Sehr schlechter Zustand: Umfassende Sanierungsmaßnahmen sind notwendig.

Kriterien zur Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes waren: Zustand der Fenster und Dächer, Putz und Fassaden, erkennbare Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. Außendämmung und ggf. baulicher Zustand der Vorzonen. Bei Gebäuden in der Kategorie „Sehr guter Zustand“ wurde bei keinem der genannten Kriterien Mängel festgestellt. Gebäude der Kategorie „mittelmäßiger Zustand“ wiesen Mängel in einer Kategorie auf. Bei Gebäuden in der Kategorie „eher schlechter Zustand“ wurden bei zwei Kriterien Mängel festgestellt, in der Kategorie „Sehr schlechter Zustand“ entsprechend Mängel bei drei oder mehr Kriterien.

Abb. 33 führt die Ergebnisse der äußerlichen Einschätzung durch UmbauStadt und die Einschätzungen zum Sanierungsbedarf aus der Eigentümerbefragung zusammen. Alle Gebäude, zu denen eine Rückmeldung aus der Eigentümerbefragung vorliegt, sind mit Punkten markiert, so dass deutlich wird, ob Sanierungsmaßnahmen aus Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer beabsichtigt sind oder nicht.

Bei den mit einem schwarzen Punkt markierten Gebäuden gab der Eigentümer an, dass Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt sind. Bei den mit einem weißen Punkt markierten Gebäuden sind laut Befragung keine Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt. Nicht immer gleicht die Einschätzung der Befragten der Begutachtung von außen, dies ist unter anderem auf



34 Sind Sanierungsmaßnahmen notwendig?

Quelle: Eigentümerbefragung

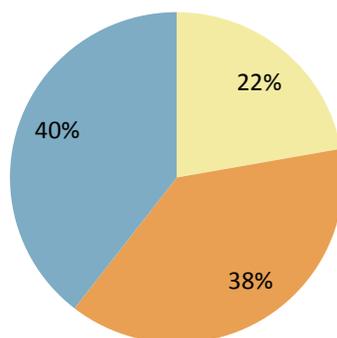
- nein (47)
- ja (41)
- keine Angabe (2)

die Art der notwendigen Maßnahmen zurückzuführen, die jeweils betrachtet wurden, wie sich im Folgenden zeigen wird. Insgesamt ergibt sich jedoch ein differenziertes und zugleich deutliches Bild des Sanierungsbedarfs an Gebäuden im Untersuchungsgebiet, da flächendeckend Gebäude mit Sanierungsbedarf verortet werden konnten.

Von den Eigentümerinnen oder Eigentümern sehen 41 (also 46% der Befragten, die eine Rückmeldung gegeben haben) laut Eigentümerbefragung Sanierungsbedarf an ihren Immobilien (siehe Abb. 34). Jedoch gaben 22% der Befragten an, dass kleinere Maßnahmen geplant seien und weitere 38%, dass umfassende Maßnahmen geplant seien (siehe Abb. 35). Hieraus ergibt sich also ein Anteil von 60% der Befragten, die Sanierungsmaßnahmen planen.

Zumeist wurden Sanierungsmaßnahmen mit Bezug zur Außenfassade als nötig erachtet, also Putz oder Anstrich, Fenster und Dämmung (siehe Abb. 36). Einen zweiten großen Anteil der laut Eigentümerbefragung notwendigen Maßnahmen macht die Sanierung von Sanitäranlagen, Heizungen und Elektroinstallationen aus. Maßnahmen also, die im Rahmen der äußeren Bewertung durch die Begehung nicht festgestellt werden konnten.

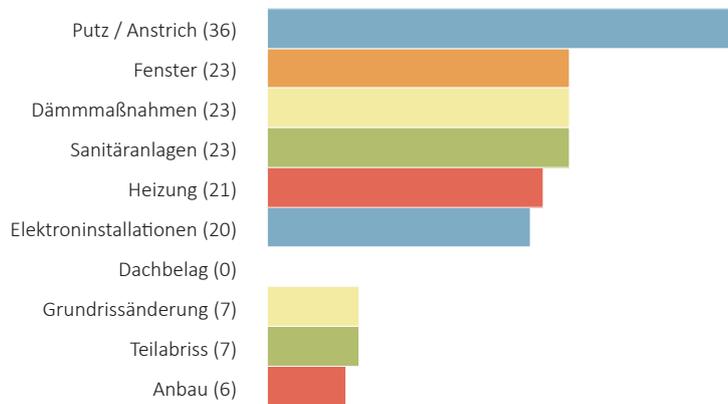
Grundlegende strukturelle Änderungen an der baulichen Substanz, wie Grundrissänderungen, Teilabriss oder Anbauten, wurden nur vereinzelt genannt. Es bleibt also festzuhalten, dass sich die Sanierung privater Immobilien in näherer Zukunft zu einem großen Teil auf äußere und somit städtebaulich relevante Maßnahmen beziehen wird, die maßgeblich zum Erscheinungsbild der Innenstadt beitragen. Eine Mehrzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer beabsichtigt, Sanierungsmaßnahmen vorzu-



35 Beabsichtigen Sie, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?

Quelle: Eigentümerbefragung

- ja, kleinere Maßnahmen (31)
- ja, umfassende Maßnahmen (18)
- nein (32)

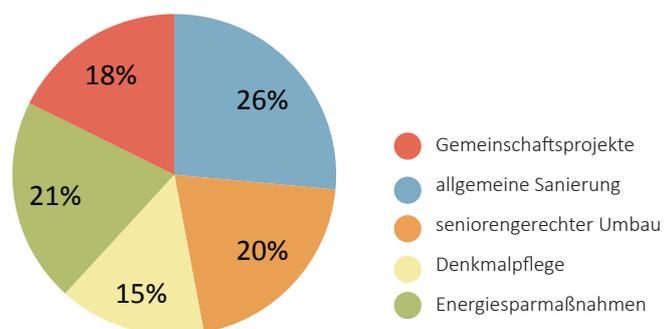


36 Welche Sanierungsmaßnahmen wären nötig?

Quelle: Eigentümerbefragung

nehmen. Dies sollte im Sinne einer grundsätzlichen Aufwertung des städtischen Erscheinungsbildes gezielt unterstützt werden.

Schließlich bleibt noch anzumerken, dass im Zuge der Eigentümerbefragung Beratungsbedarf zu verschiedenen aktuellen Themen der baulichen und städtebaulichen Entwicklung abgefragt wurde (siehe Abb. 37). Demnach besteht Beratungsbedarf in allen Bereichen, nicht nur klassisch bauliche Sanierungsvorhaben werden zukünftig eine Rolle spielen. So gibt es aufgrund der demographischen Entwicklung bereits Beratungsbedarf im Hinblick auf den seniorengerechten Umbau, es besteht Beratungsbedarf zu Energiesparmaßnahmen und gemeinschaftlichen Projekten. Auch die Denkmalpflege spielt in der Befragung zum Beratungsbedarf eine überproportional große Rolle. Für alle diese Themenfelder sollte es im möglichen Sanierungsgebiet eine angemessene Betreuung und Beratung für Projekte im privaten Bereich geben, so dass die bauliche Substanz der Innenstadt aktuellen Herausforderungen zielsicher begegnen kann.



37 Zu welchen Themen haben Sie Beratungsbedarf?

Quelle: Eigentümerbefragung



- Bau- oder Kunstdenkmäler
- Stadtmauer

4.5 DENKMÄLER UND BAUKULTUR

Das VU-Gebiet weist laut Eigentümerbefragung einen hohen Anteil an Gebäuden auf, die vor 1900 entstanden sind. Laut Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen gibt es im VU-Gebiet 24 Bau- und Kunstdenkmäler (siehe Tabelle und Abb. 38). Im Bereich der VU liegt die höchste Konzentration an gelisteten Denkmälern in Tettng vor, so dass das VU-Gebiet von herausragender historischer und baukultureller Bedeutung für die Gesamtstadt ist. Die Denkmäler im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere im Bereich rund um den Bärenplatz und das historische Stadttor sowie entlang der Schulstraße. Außerdem sind bedeutende Einzelgebäude der historischen Kernstadt denkmalgeschützt. Unter Denkmalschutz steht auch die „Sachgesamtheit Stadtbefestigung“, sie ist in Abb. 38 rot umrandet. Dies beinhaltet alle sichtbaren, integrierten und im Boden befindlichen Mauern.

Nicht nur die gelisteten Denkmäler, sondern auch das gesamte Erscheinungsbild der Kernstadt, insbesondere im Bereich des historischen Marktplatzes (heutige Montfort- und Schulstraße) mit den anliegenden Gebäuden, muss als wertvoll und schützenswert erachtet werden.

Eine Untersuchung von wick+Partner Architekten zum Bereich der westlichen Montfortstraße stellt allerdings im Jahr 2016 fest, dass die herrschende Bauleitplanung (Bebauungsplan Montfortstraße West von 2003) in diesem Bereich die Zukunftsfähigkeit des Bestandes einschränkt und die exakte Form und Gestalt der heutigen Bebauung keine historische Notwendigkeit darstellt. Es gilt also in allen Fällen zu überprüfen, inwieweit die historische Struktur als unveränderlich anzunehmen ist und inwiefern Anpassungen an moderne Ansprüche zu realisieren sind. Für das genannte Gebiet beispielweise soll durch eine Änderung des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung in Anlehnung an die historischen Bauten der Umgebung und entsprechend der historisch belegten Gestaltungsgrundsätze bezüglich Kubatur, Dachformen, Fassaden und weiteren Elementen verfolgt werden. In ähnlicher Weise sollte auch mit der städtebaulichen Entwicklung im restlichen Untersuchungsgebiet, insbesondere innerhalb der historischen Zwei-Gassen-Stadt, bei der möglichen Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum und bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden verfahren werden.

Liste der Bau- und Kunstdenkmäler im VU-Gebiet

1	Neues Schloss, Montfortplatz 1
2	Ehem. Wachhäuser des Neuen Schlosses, Montfortplatz 2, Schloßstraße 2
3	Ehem. Schießhaus, Schützenstraße 9
4	Forstamtsgebäude und Nebengebäude, Schützenstraße 5
5	Wohnhaus, Schloßstraße 3
6	Altes Schloss, Montfortplatz 7
7	Gefallenendenkmal, Montfortplatz 3
8	Kapelle St. Georg, Montfortplatz 3
9	Sachgesamtheit „Stadtbefestigung“, Montfortplatz 7, Montfortstraße 1, 35, 37, 39, 41, 43, Schulstraße 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
10	Ehem. Montfortisches Amtshaus, Schulstraße 4
11	Wohnhaus, Schulstraße 5
12	Ehem. Kaplaneihaus von St. Anna, Schulstraße 6
13	Wohn- und Geschäftshaus, Montfortstraße 16
14	Ehem. Schulhaus, Schulstraße 10
15	Wohnhaus, Schulstraße 11
16	Wohnhaus, Schulstraße 12
17	Wohnhaus, Montfortstraße 32, 34
18	Stadtschloss mit Kapelle und Tor, Sachgesamtheit „Torschloss“, Montfortstraße 39, 41, 43
19	Wohnhaus, Bärenplatz 8
20	Gasthof zur Krone, Bärenplatz 7
21	Madonnenfigur, Bärenplatz
22	Ehem. Wirtschaft zum Lamm, Kirchstraße 1
23	Gasthof zum Bären, Bärenplatz 1
24	Ehem. Gasthof zum Kreuz, Kirchstraße 10

4.6 VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Optimierung des Verkehrs- und Mobilitätssystems ist ein grundlegender Baustein für eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung. Die derzeitige Dominanz des ruhenden und fließenden motorisierten Verkehrs in der Tettninger Innenstadt führt zu einer Reihe von negativen Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Die Mobilität der Menschen ist zu sichern, ohne dass der Individualverkehr langfristig Mensch und Umwelt übermäßig belastet und die städtische Lebensqualität vermindert. Im Folgenden werden die einzelnen Verkehrssysteme in Kürze analysiert und in Abb. 39 zusammengefasst.

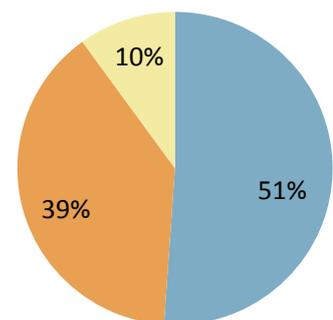
VERKEHRSINFRASTRUKTUR FÜR KRAFTFAHRZEUGE

Die Erschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt von Norden kommend über den Bärenplatz und die Durchfahrt durch den historischen Torbogen sowie von Süden kommend über den Kreisverkehr Seestraße/Schloßstraße. In den drei parallel laufenden Achsen Montfortstraße, Schulstraße und Grabenstraße kann sowohl gefahren als auch geparkt werden. Schulstraße und Montfortstraße sind Einbahnstraßen. Alle Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Tettning.

PARKEN UND STELLPLATZFLÄCHEN

Während in der Schulstraße nur auf einer Seite der Fahrbahn geparkt wird, ist das Straßenbild der Montfortstraße von beidseitigem Parken geprägt. In der Grabenstraße besteht ein privates Parkplatzpaket an der Nordseite sowie eine Tiefgarage mit 170 Stellplätzen. Zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen gibt es auf dem Montfortplatz und in der Grabenstraße. Beim Schlossgarten des Neuen Schlosses an der Schützenstraße liegt außerdem ein großer öffentlicher Parkplatz, der von der Schloßstraße aus angefahren wird. Hinzu kommen eine Vielzahl von kleineren Stellplatzpaketen und privaten Garagen. Eine Übersicht aller Parkplätze sowie größerer Parkplatzpakete ist in Abb. 39 dargestellt. Die Karte zeigt, dass der öffentliche Raum der Innenstadt durch ruhenden Verkehr dominiert wird. Parkende Autos prägen das Straßenbild in allen Teilen des Untersuchungsgebiets. Parkgebühren werden mittels Parkscheinautomaten oder Handyticket im Bereich Montfortplatz, Montfortstraße, Schloßstraße, Bärenplatz und in der Tiefgarage Grabenstraße erhoben.

In der Eigentümerbefragung gaben mit 51% mehr als die Hälfte der Befragten an, über ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu verfügen (siehe Abb. 40). Von den anderen 39% ist zu vermuten, dass sie den Parkplatzdruck auf den öffentlichen Raum im Untersuchungsgebiet und in den direkt angrenzende Bereichen erhöhen.



40 Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?

Quelle: Eigentümerbefragung

- nein
- ja
- keine Angabe

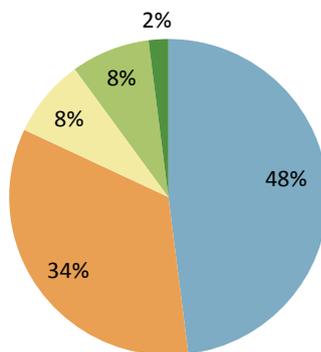
FUSSGÄNGER UND RADFAHRER

Ein charakteristisches Merkmal der Tettninger Innenstadt ist die Vielzahl von kurzen und direkten Querverbindungen für Fußgänger. Dieses System von Treppen, Wegen und kleinen Gassen erlaubt Fußgängern eine schnelle Querung der ansonsten geschlossenen historischen Bebauung. Teilweise werden die schmalen Wege durch Gebäude hindurchgeführt und verschaffen Fußgängern einen entscheidenden Vorteil im Hinblick auf die Erreichbarkeit der historischen Kernstadt. Jedoch sind viele Wege und Treppen in einem schlechten Zustand. Die steile Direktverbindung vom Schlossgarten hinunter ins Tobelbachtal ist derzeit nicht passierbar.

Radfahrer erreichen das Untersuchungsgebiet über die Schloßstraße und den Bärenplatz per Durchfahrt durch den Torbogen. Es besteht keine Radverkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet, was aber aufgrund der niedrigen Geschwindigkeit des PKW-Verkehrs und der engen Straßen nicht notwendig erscheint. Im Vergleich zu Stellplätzen für PKWs gibt es nur wenige Fahrradstellplätze im Untersuchungsgebiet.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Im Untersuchungsgebiet direkt liegt keine Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit des ÖPNVs ist jedoch über den zentralen Umsteigepunkt am Bärenplatz sowie über die Haltestellen Karlstraße und Seestraße in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Die genannten Querverbindungen für Fußgänger spielen eine entscheidende Rolle für die Erreichbarkeit der Bushaltestellen.



41 Welches Verkehrsmittel nutzen die Befragten?

Quelle: Einzelhandelskonzept, CIMA



ANTEILE DER VERKEHRSARTEN

Eine genaue Verteilung der Verkehrsnutzer auf die verschiedenen Verkehrsarten ist nicht bekannt. Im Einzelhandelskonzept der CIMA von 2016 wurde eine Befragung in den Haupteinkaufsstraßen Karlstraße und Montfortstraße durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass die Hälfte der Befragten mit dem Auto oder Motorrad/Roller zum Einkaufen kommen, 34% kommen zu Fuß, jeweils 8% nutzen das Fahrrad und den ÖPNV. Die festgestellte Verteilung kann einen ungefähren Richtwert für das Untersuchungsgebiet geben und macht deutlich, dass der Autoverkehr zwar eine wichtige Rolle spielt, aber nicht uneingeschränkt dominiert. Darauf aufbauend gilt es, die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr wie Bus-, Rad- und Fußverkehr zu stärken und eine sinnvolle Verteilung des Straßenraums voranzubringen.

4.7 ENERGIE UND KLIMA

Im Jahr 2015 wurde die Stadt Tettng mit dem begehrten Gütezertifikat des European Energy Awards (EEA) ausgezeichnet und darf sich nun offiziell als Europäische Energie- und Klimaschutzkommune bezeichnen. In Zukunft verschreibt sich die Stadt der konsequenten Weiterentwicklung der Ziele des EEA und der Operationalisierung der in diesem Zusammenhang identifizierten Handlungsfelder. Die Handlungsfelder, die sich auf das Untersuchungsgebiet der „Erweiterten Innenstadt“ beziehen, werden im Folgenden kurz erläutert.

KOMMUNALE GEBÄUDE / ANLAGEN

Viele Gebäude der kommunalen Verwaltung befinden sich im Untersuchungsgebiet. Die Stadt muss beim Thema Energieeffizienz und Einsparmöglichkeiten mit gutem Beispiel vorangehen. Daher werden alle kommunalen Gebäude und Anlagen zu 100% mit zertifiziertem Ökostrom und zu großem Teil mit Biogas aus heimischer Produktion versorgt. Darüber hinaus prüft die Stadt regelmäßig ihre Gebäudebelegung und ihren Energieverbrauch mit dem Ziel optimierter Flächen- und Raumnutzung, kurzer Wege und effizienten Energieeinsatzes. Die Gebäude- und Straßenbeleuchtung sowie die Verkehrssignalanlagen sollen bis 2020 auf effiziente Lösungen umgestellt werden. Bei größeren Baumaßnahmen werden die Einhaltung der Energieeinspar- und CO₂- Minderungsziele vorausgesetzt.

ENTWICKLUNGSPLANUNG / RAUMORDNUNG

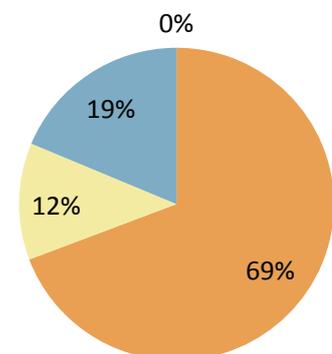
Die Stadt Tettng wird die Potenziale bezüglich Energieeinsparung, nachhaltigem Umbau der Energieversorgung und Klimaschutz im Rahmen der Bauleitplanung und der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 schrittweise erhöhen. Dies setzt eine energieoptimierte Siedlungsplanung unter Berücksichtigung energieeffizienter Infrastruktur- und Verkehrserschließung mit Priorität für den umweltfreundlichen Verkehrsverbund voraus. Beim Bau von Gebäuden wird auf eine energiesparende und nachhaltige Architektur gesetzt.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Eigentümerbefragung hat ergeben, dass die Mehrheit der Beheizungssysteme auf der Verbrennung von fossilen Brennstoffen basiert. Im privaten Bereich lässt sich also ein deutliches Entwicklungspotenzial für die Nutzung von regenerativen Energien erkennen. Bisher ist kein Gebäude im Untersuchungsgebiet an das lokale Nahwärmenetz der Stadt Tettng angebunden. Konzeptionelle Ideen und Ansätze könnten in Zukunft entwickelt werden, um das VU-Gebiet unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu machen.



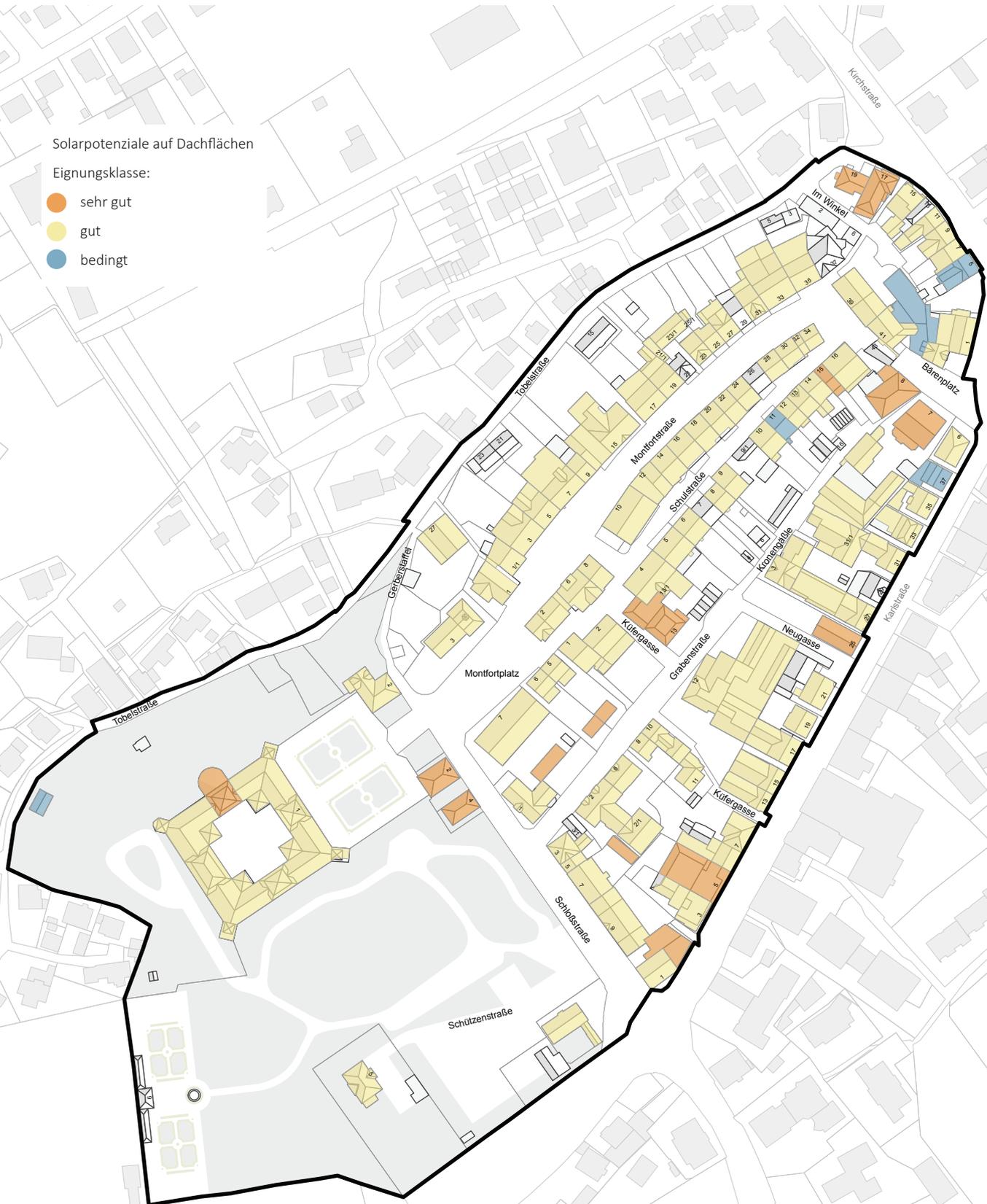
42 Kommunale Gebäude müssen beim Thema Energieeffizienz und Einsparmöglichkeiten mit gutem Beispiel vorangehen



43 Wie erfolgt derzeit die Beheizung des Gebäudes?

Quelle: Eigentümerbefragung





44 Solardachflächenpotenziale M1:2.500
Quelle: LUBW 2017

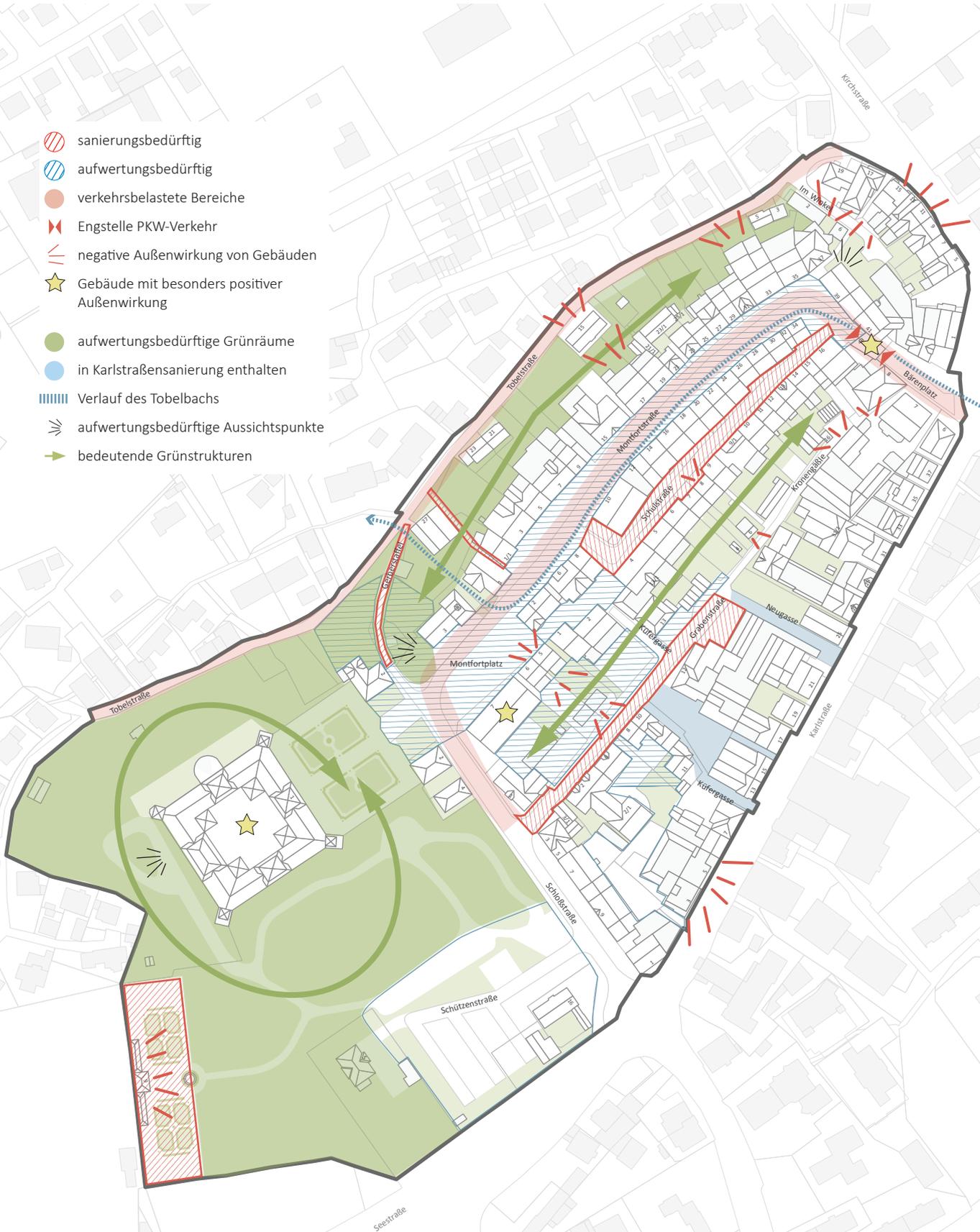
Abb. 44 zeigt das von der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) ermittelte Potenzial zur Solarenergiegewinnung auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Es gibt danach wenige sehr gut geeignete Dachflächen und eine große Anzahl an gut nutzbaren Dachflächen. Eine sehr geringe Anzahl ist nur bedingt nutzbar, alle nicht markierten Dachflächen müssten einzeln geprüft werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist allerdings anzumerken, dass eine solche Voruntersuchung nur einen ersten Hinweis auf die Nutzbarkeit von Dachflächen geben kann. Die Installation von Solaranlagen in der historischen Kernstadt muss im Einzelfall geprüft werden, um sowohl denkmalrechtlichen als auch gestalterischen Ansprüchen zu entsprechen. Außerdem lässt die geringe Größe der einzelnen Dachflächen vermuten, dass sich die Gewinnung von Solarenergie nur in wenigen Fällen finanziell lohnen dürfte.

Der Anschluss an das Nahwärmenetz sowie die Erschließung von Energieeinsparpotenzialen spielen voraussichtlich eine größere Rolle als die Erzeugung regenerativer Energien im Untersuchungsgebiet selbst. Die energetische Ertüchtigung von Gebäuden ist also gezielt zu fördern und zu unterstützen. Die Sanierung und Betreibung der kommunalen Gebäude nimmt hierbei eine Vorbildfunktion ein. Das größte Einsparpotenzial liegt aber im Bereich der privaten Immobilien im Untersuchungsgebiet, da diese den Großteil der Gebäude stellen. Die Förderung in einem möglichen Sanierungsgebiet kann Anreiz zur energetischen Sanierung sein.

Einen weiteren Schwerpunkt im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung stellt die Reduktion des Anteils der mit dem PKW zurückgelegten Wege dar. Hierzu kann die fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung der öffentlichen Räume einen entscheidenden Beitrag leisten. Auch die Erreichbarkeit des Gebietes für Nutzer des ÖPNV spielt eine Rolle. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die attraktive Gestaltung und Beschilderung der Querverbindungen für Fußgänger, die eine schnelle Erreichbarkeit und Erschließung der in der historischen Kernstadt gelegenen Funktionen garantieren.

-  sanierungsbedürftig
-  aufwertungsbedürftig
-  verkehrsbelastete Bereiche
-  Engstelle PKW-Verkehr
-  negative Außenwirkung von Gebäuden
-  Gebäude mit besonders positiver Außenwirkung
-  aufwertungsbedürftige Grünräume
-  in Karlstraßensanierung enthalten
-  Verlauf des Tobelbachs
-  aufwertungsbedürftige Aussichtspunkte
-  bedeutende Grünstrukturen



4.8 ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der öffentliche Raum hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben und die Lebensqualität in einer Stadt. Öffentliche Plätze, Blickbeziehungen, Freiflächen und Grünräume prägen das Stadtbild und die Außenwahrnehmung einer Stadt.

Der öffentliche Raum im VU-Gebiet hat größtenteils einen sehr städtischen Charakter mit gepflasterten und asphaltierten Straßen- und Platzflächen. Hauptplatz und Zentrum des Untersuchungsgebiets bildet der Montfortplatz. Die von hier abgehende Straße Montfortstraße und im weiteren Verlauf die Schulstraße bilden die historische Zwei-Gassen-Stadt. Das gesamte Untersuchungsgebiet, insbesondere der Montfortplatz, sind heute von ruhendem und fließendem Verkehr dominiert. Es fehlt an Sitzgelegenheiten und gestalterischer Attraktivität. Der Montfortplatz kommt seiner Bedeutung und Funktion als zentraler Begegnungs-, Fest- und Marktplatz nur teilweise nach. Es fehlt an Gastronomie, die sich zum Platz öffnen und ihn beleben könnte. Die vergleichsweise große Platzfläche erscheint leer und bietet keine Sitz- oder Spielmöglichkeiten.



Abb. 45 veranschaulicht die derzeitige Situation der öffentlichen Räume in der Tettnanger Innenstadt. Es wird dabei zwischen sanierungsbedürftigen Räumen mit konkreten baulichen Mängeln und aufwertungsbedürftigen Räumen mit hauptsächlich strukturellen Mängeln unterschieden.

Sanierungsbedarf besteht in der Schulstraße, Grabenstraße sowie dem Bereich rund um das ehemalige Schießhaus im Schlossgarten. Sanierungsbedürftig sind insbesondere die Straßenräume und Beläge. Die Pflasterflächen und Wege im Bereich des ehemaligen Schießhauses müssen erneuert werden.

Aufwertungsbedarf besteht entlang der Montfortstraße und Grabenstraße sowie dem Montfortplatz und dem Vorplatz des Ehrenhofs vor dem

46 Der Montfortplatz ist der zentrale Platz von Tettnach. Er wird dieser Bedeutung und Funktion derzeit nicht gerecht.

Neuen Schloss. Darüber hinaus wurde Aufwertungsbedarf im Bereich Seestraße / Schloßstraße festgestellt. Dieses Areal bildet einen zentralen Ort im Stadtgefüge, der derzeit nicht angemessen bebaut ist und genutzt wird. Neben den genannten Plätzen und Straßen sind die Grünräume im Untersuchungsgebiet aufwertungsbedürftig.

Im Rahmen der Karlstraßensanierung werden Neugasse und Küfergasse derzeit umgestaltet. Zukünftige Planungen für die Gassen im Untersuchungsgebiet sollten diese bereits umgesetzte Maßnahme sowie die Ergebnisse des Planungswettbewerbs von 2014 berücksichtigen.



47 Die Tettninger Grabenstraße ist von ruhendem Verkehr dominiert.

48 Rechts: Die Montfortstraße ist ebenfalls durch parkende Autos und eine geringe Aufenthaltsqualität charakterisiert.

Neben Mängeln im Straßenbelag oder der Platzgestaltung gibt es im Untersuchungsgebiet Gebäude, die durch ihre vernachlässigte, sanierungsbedürftige oder strukturell defizitäre Erscheinung eine negative Außenwirkung in den öffentlichen Raum hinein entwickeln. Dies wirkt sich auch negativ auf die Attraktivität des Wohnumfelds für die Anwohnerinnen und Anwohner aus. Durch die Sanierung der Gebäudesubstanz oder eine angemessene Umfeldgestaltung könnte an solchen Orten Abhilfe geschaffen werden und damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Qualität des Wohnumfelds für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden.

FREIFLÄCHEN UND GRÜNRÄUME

Neben den steinernen und versiegelten Flächen der Plätze und Straßen bildet der Schlossgarten rund um das Neue Schloss die größte innerstädtische Grünfläche. Im Garten findet sich der einzige Spielplatz des Untersuchungsgebiets sowie Raum für weitere Freizeitaktivitäten und Erholungsnutzungen. Jedoch wirken die unterschiedlichen Nutzungen und Aufenthaltsorte unzusammenhängend. Der Schlossgarten weist Mängel in den Eingangsbereichen, der Wegführung, der Möblierung und der Gehölzpflege auf.

Eine weitere historisch gewachsene Freiraumstruktur, die für die Altstadt von großer Bedeutung ist, aber bisher wenig im Rahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt wurde, ist der sogenannte „Grüne Ring“. Der grüne Ring um die Altstadt setzt sich aus den historischen Gärten westlich der Grabenstraße, dem Tobelbachhang nach Norden, dem Schlosspark und den Gartenflächen um St. Gallus bzw. den vorgelagerten Villengärten zusammen. Dieser Freiflächenring dient als Bindeglied zu neuzeitlichen Siedlungsteilen und zur freien Landschaft und erhöht die Ablesbarkeit der mittelalterlichen Stadtstruktur.

Die Aussagen zu Grünflächen und dem Landschaftsraum basieren auf dem Freiraumkonzept von Friedemann Landschaftsarchitekten, 2017.

Die historischen Grünstrukturen der Stadtgärten sowie des Tobelbachs sind jedoch teilweise unterbrochen oder in ungepflegtem Zustand. Insbesondere im südlichen Bereich der Grabenstraße gibt es keine Grünflächen mehr, die den historischen „grünen Ring“ um die Altstadt ersichtlich machen würden. Auch die westlich der Grabenstraße liegenden Grundstücke und der Straßenraum selbst sind aufwertungsbedürftig, da sie von übermäßiger Parknutzung beansprucht werden und in ihrer Gestaltung und Materialität der zentralen Lage in der Innenstadt nicht angemessen erscheinen.

Charakteristisch für die Frei- und Grünräume in der Tettninger Kernstadt ist die topographische Lage. Der historische Altstadtkern erstreckt sich auf dem Höhenrücken einer Terasse des Schussentals über dem tief eingeschnittenen Tal des Tobelbachs. Das Neue Schloss markiert abgesetzt von den übrigen Bebauungen die vordere Spitze dieses natürlichen Höhenrückens.

Die topographische Situation ermöglicht Ausblicke zum Bodensee und zu den Alpen von verschiedenen Positionen im Untersuchungsgebiet. Jedoch sind diese Positionen nicht gezielt ausgebildet und durch Gehölz versperrt. An drei Orten im Untersuchungsgebiet gibt es terrassenartige Situationen, von denen Ausblicke in die umgebende Landschaft oder in Richtung von bedeutenden Bauwerken möglich wären. Zum einen von der Südwestseite des Neuen Schlosses, wo bereits ein weiter Blick in Richtung Bodensee besteht. Zum anderen südwestlich der Kapelle St. Georg direkt am Montfortplatz. Dort verstellen Bäume und Sträucher den Ausblick in das Tobeltal. Außerdem wäre auf der Rückseite des Montfortmuseums ein Ausblick Richtung St. Gallus Kirche möglich. Dieser Ort ist derzeit versperrt und somit nicht öffentlich zugänglich.

4.9 NUTZUNGSSTRUKTUR

Wie in Abb. 49 zu erkennen, liegen im VU-Gebiet einige öffentliche Einrichtungen mit zentralen städtischen Funktionen, wie beispielsweise die Stadtverwaltung im Rathaus und die Polizeiwache. Außerdem gibt es kulturelle und religiöse Einrichtungen mit einem Schwerpunkt im Schloss, einen Spielplatz im Schlosspark sowie das Jugendhaus. Die repräsentativsten Bauten der Stadt Tett nang rund um den Montfortplatz und am nördlichen Ende der Montfortstraße rahmen die historische Zwei-Gassen-Stadt mit ihrer großen Nutzungsvielfalt.

In einem möglichen Sanierungsgebiet sind die Leerstände von Bedeutung, da die Innenstadt und somit das gesamte VU-Gebiet als zentraler Versorgungsbereich definiert und im Einzelhandelskonzept 2017 genauer untersucht wurde. Die Erdgeschossleerstände (in Abb. 49 dunkelgrau markiert) können bei der Erreichung der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts eine Rolle spielen. Dabei geht es darum, die Attraktivität der Innenstadt in Bezug auf den Einzelhandel zu erhöhen, die örtliche Kaufkraft im Gebiet zu binden und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine möglichst gut fußläufig erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten. Letzteres ist insbesondere im hoch verdichteten VU-Gebiet von Relevanz, auch um den öffentlichen Raum zu entlasten, der teilweise stark verkehrsbelastet ist. Die meisten Einzelhändler und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet entlang der Montfortstraße und der Karlstraße.

Die Bedeutung der Innenstadt in touristischer Hinsicht, in Bezug auf das Stadtmarketing und als Veranstaltungsort wurde bereits im ISEK von 2017 untersucht und belegt. In diesem Themenfeld gibt es ein großes Entwicklungspotenzial, das in Zukunft besser ausgeschöpft werden soll. Im VU-Gebiet liegen die Hauptsehenswürdigkeiten Tett nangs, so dass es von hoher touristischer Bedeutung für die Gesamtstadt ist. Allen voran könnte das Schloss nach der kürzlich erfolgten umfassenden Sanierung der Außenfassade in noch größerem Ausmaß als Anziehungspunkt funktionieren. Hier soll es eine Weiterentwicklung des vorhandenen Angebots geben. Neben der touristischen Bedeutung sind Schloss, Ehrenhof und Schlossgarten auch Zentren kultureller Aktivitäten für die Tett nanger Bürgerschaft. Eine Vielzahl von Veranstaltungen, Märkten und Festen finden in und um das Schloss statt. Zusätzlich liegen ein Kino und die Stadtbücherei im Untersuchungsgebiet an der Schloßstraße.

Im VU-Gebiet liegen drei kleine Museen: das Montfortmuseum und das Elektronikmuseum neben dem Torschloss sowie die Städtische Galerie im Forsthaus im Schlosspark.

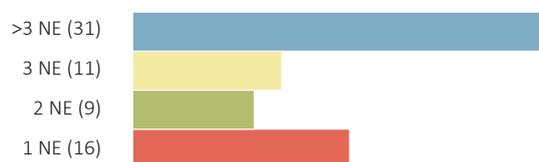
Neben dem historischen Erbe der Montfortstadt dient der Hopfen als wichtiger touristischer Impulsgeber, im VU-Gebiet ist dabei die lokale Brauerei Krone zu nennen. Diese bildet zusammen mit anderen Gasthöfen einen Gastronomie- und Hotellerie-Schwerpunkt am Bärenplatz. Die Übernachtungsmöglichkeiten im VU-Gebiet sind hauptsächlich Gasthäuser mit eher geringen Zimmerzahlen und traditioneller, aber modernisierter Ausstattung. In der Eigentümerbefragung wurde lediglich eine Ferienwohnung angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Gasthäuser den Schwerpunkt für Übernachtungen im Untersuchungsgebiet darstellen.

Aus der Eigentümerbefragung hat sich ergeben, dass es eine Mehrzahl von Gebäuden mit 3 oder mehr Nutzungseinheiten im VU-Gebiet gibt (siehe Abb. 50). Die meisten dieser Einheiten sind laut Befragung Wohneinheiten, dicht gefolgt von Gewerbe und Einzelhandel (siehe Abb. 51). Allerdings folgen diese Angaben der Befragten keiner genauen Definition, so dass beispielsweise relativ viel Gewerbe angegeben wurde, obwohl der Schwerpunkt im Untersuchungsgebiet augenscheinlich eher im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen liegt.

Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie die dazugehörigen Garagen und Nebengebäude finden sich allerdings nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet und konzentrieren sich lediglich zwischen Schulstraße und Kronengässle sowie an der Tobelstraße. Hieraus lässt sich ablesen, dass es einen hohen Grad an Nutzungsmischung im VU-Gebiet gibt und reine Wohnnutzung in den Gebäuden selten ist.

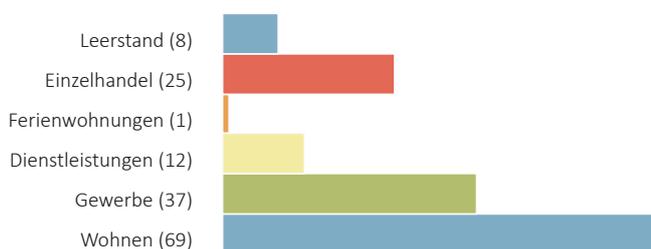
50 Anzahl der Nutzungseinheiten (NE, Wohnungen/Büros/Geschäfte etc) pro Immobilie

Quelle: Eigentümerbefragung



51 Gebäudenutzungen (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Eigentümerbefragung



4.10 EINZELHANDEL

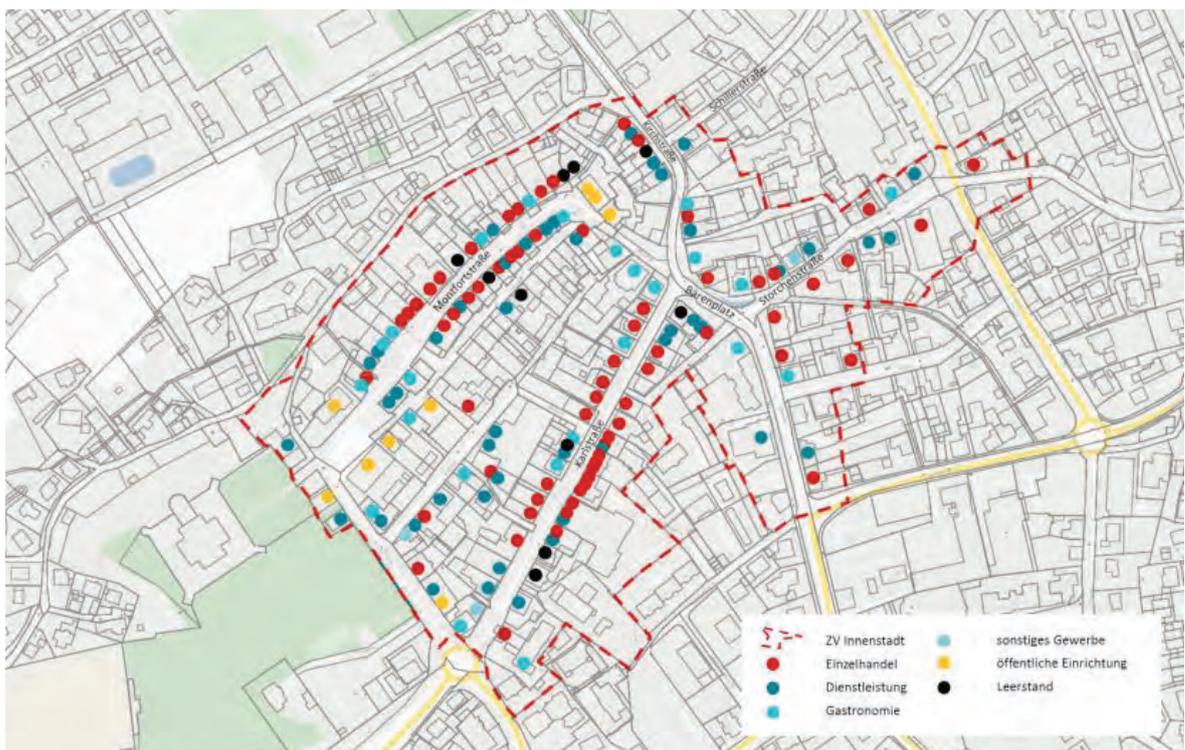
Im Einzelhandelskonzept der cima von 2016 wurde eine positive Bevölkerungsentwicklung und eine große Bedeutung der Stadt Tettng als Arbeitsplatzstandort festgestellt, was sich in einem positiven Pendlersaldo zeigt. Im Tourismusbereich wurden Potenziale erkannt, die es künftig verstärkt zu nutzen gilt. Aus der Entwicklung dieses Bereichs könnte sich eine bedeutende Wertschöpfung für Tettng ergeben, so zum Beispiel im Bereich Gastronomie, Hotellerie, aber auch im Einzelhandel. Grundsätzlich stellen diese Faktoren eine gute Grundlage für die Entwicklung der Kaufkraft dar. Es gilt laut cima allerdings, auf allgemein veränderte Rahmenbedingungen und Zielgruppen zu reagieren, um die Kaufkraft vor Ort zu binden. Konkurrenz machen der Stadt Tettng die benachbarten Mittel- und Oberzentren, obwohl Tettng grundsätzlich einen großen Einzugsbereich besitzt. Es sollte also die Optimierung und der Ausbau des örtlichen Angebots betrieben werden. Insbesondere die Innenstadt sollte vorrangig entwickelt werden.

Die Angaben in diesem Abschnitt stammen aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der cima GmbH von 2016

In der Innenstadt gibt es einen Bedarf an einem weiteren Drogeriemarkt und es werden zum Beispiel Erweiterungspotenziale im Bereich Bekleidung/Wäsche gesehen. Zusätzlich gibt es Entwicklungsbedarfe im Lebensmittelsegment. Die cima empfiehlt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Innenstadtbereich. Dieser könnte eine Magnetwirkung entfalten, Kaufkraft binden, die Nahversorgungssituati-

52 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Quelle: cima. GmbH 2016



on verbessern und somit die Bedeutung der Innenstadt weiter steigern. Die Sanierung der Karlstraße wird als positiver Anreiz für Entwicklungen und Investitionen im Einzelhandel sowie die Stärkung der Nutzungsvielfalt gesehen. Gleiches würde für die Sanierung öffentlicher Räume in der Innenstadt und somit im VU-Gebiet gelten.

Die im Einzelhandelskonzept dargestellte Sortimentsliste soll als Grundlage der Bauleitplanung dienen und ist somit auch für das VU-Gebiet relevant. Sie listet zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente spezifisch für die Tettninger Innenstadt auf.

Tab. 2: Tettninger Sortimentsliste
Quelle: *cima 2016*

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Antiquitäten, Kunstgegenstände - Baby- und Kinderartikel - Bekleidung, Wäsche, Strümpfe - Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik - Bücher, Schreibwaren - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren - Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren - Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken) - Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) - Sanitätsbereich - Schuhe und Zubehör - Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastlerartikel - Spielwaren - Sport- und Campingartikel - Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> - Arzneimittel (Apotheken) - Drogerieartikel, Parfümerie-artikel - Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke - Reformwaren, Naturkost - Schnittblumen - Wasch- und Putzmittel - Zeitschriften, Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Autozubehör,-teile,-reifen - Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe - Boote und Zubehör - Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Zäune, Kohle, Mineralölerzeugnisse - Büromaschinen (ohne PC) - Computer und Zubehör, Telekommunikation - Fahrräder und Zubehör - Foto und Fotozubehör, Film - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflanzgefäße - Haushaltselektronik (u.a. Waschmaschinen, Küchengeräte) - Leuchten und Zubehör - Möbel (inkl. Matratzen, Küchen, Gartenmöbel, Büromöbel, Kinderwagen) - Unterhaltungselektronik (u.a. Tonträger, TV-Geräte, Stereoanlagen) - Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf - Werkzeuge, Eisenwaren - Zooartikel (inkl. Tiere und Tiernahrung)

Aufgrund des Einzelhandelskonzepts wurde ein zentraler Versorgungsbe- reich „Innenstadt“ (siehe Abb. 52) abgegrenzt, der mit Ausnahme des Schlossparks den gesamten VU-Bereich beinhaltet. Dem beschlossenen Versorgungsbereich kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Standort Tettning zu und er verfügt über einen vielseitigen Nutzungsmix. Die beiden bedeutendsten Einzelhandelslagen sind die Karlstraße und die Montfortstraße. Letztere liegt im Untersuchungsgebiet und hat

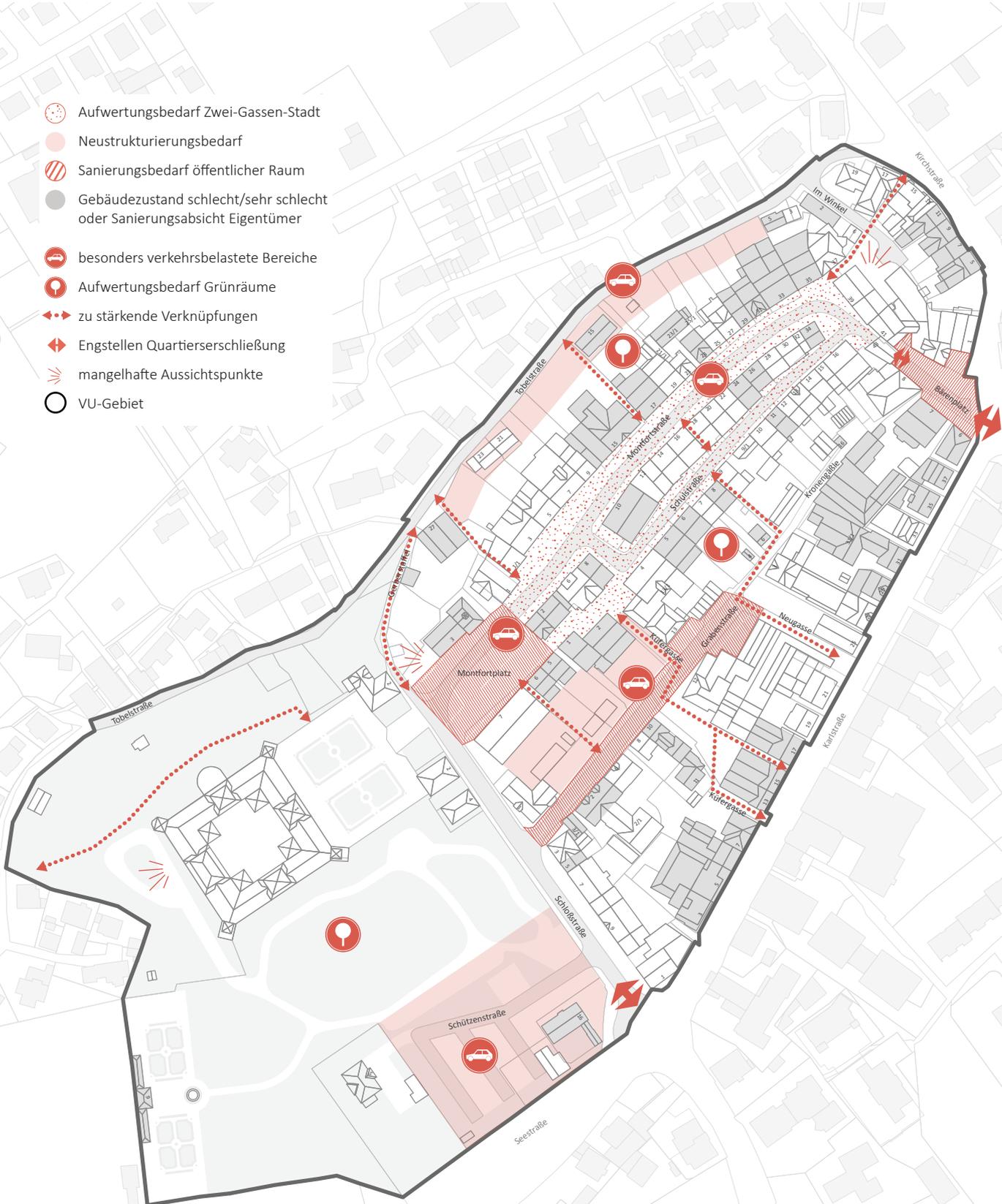
ihre Stärken besonders im inhabergeführten Einzelhandel und durch das ergänzende Angebot auf dem Städtlesmarkt samstags im Bereich nördliche Montfortstraße und dem Wochenmarkt dienstags auf dem Montfortplatz. Im Vergleich zur Karlstraße hat die Montfortstraße aufgrund der genannten Eigenschaften und ihres historischen Charakters Potenziale, die es zu entwickeln gilt. Die Verkehrsbelastung sollte geringer und der öffentliche Raum attraktiver werden, um die Montfortstraße als Einkaufsstraße zu qualifizieren.

Jedoch sieht das Einzelhandelskonzept Mängel im öffentlichen und privaten Raum. So ist die Nutzungsdichte in der Montfortstraße zu niedrig und der Einzelhandelsbesatz sehr kleinteilig, wodurch die Einkaufsstraße recht langgezogen wirkt. Insgesamt fehlt es der Innenstadt laut Einzelhandelskonzept an einem Kundenmagneten, der frequenzbringend wirkt und zur weiteren Belebung beiträgt. Es zeichnen sich Leerstände zum Beispiel in Form von leeren Schaufenstern ab, die die Attraktivität mindern. Zudem entsprechen einige Geschäfte und deren Außenwirkung und Fassaden nicht mehr den modernen Standards oder sind sanierungsbedürftig. Auch der gemeinsame Auftritt der Händler ist ausbaufähig. Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr werden Einschränkungen der Attraktivität im öffentlichen Raum und für die Sichtbarkeit der Einzelhändler durch die Vielzahl der parkenden Autos gesehen. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt mit ihren Einzelhandelsangeboten wird von den Einzelhändlern gleichzeitig aber als bedeutender Faktor in Bezug auf die Anziehungskraft des Einzelhandels beschrieben.

Wegeverbindungen zwischen den beiden Haupteinkaufslagen Karlstraße und Montfortstraße sollten verbessert und sichtbarer gemacht werden.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt somit die konsequente Entwicklung und Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum. Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung sollten laut *cima* insbesondere im Bereich Aufenthaltsqualität sowie im Hinblick auf die Erreichbarkeit und das Parken Entwicklungen angestoßen werden. Aspekte wie die Ordnung des Verkehrs, die Steigerung des Erlebnischarakters, das Schaffen von attraktiven Plätzen und Aufenthaltsorten sowie eine ansprechende Stadtmöblierung werden als bedeutende Maßnahmen zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt genannt. Flächenpotenziale sollten ermittelt und genutzt werden, dazu dient unter anderem das im ISEK der Stadt Tettngang angeregte Potenzialflächenmanagement.

-  Aufwertungsbedarf Zwei-Gassen-Stadt
-  Neustrukturierungsbedarf
-  Sanierungsbedarf öffentlicher Raum
-  Gebäudezustand schlecht/sehr schlecht oder Sanierungsabsicht Eigentümer
-  besonders verkehrsbelastete Bereiche
-  Aufwertungsbedarf Grünräume
-  zu stärkende Verknüpfungen
-  Engstellen Quartierserschließung
-  mangelhafte Aussichtspunkte
-  VU-Gebiet



4.11 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

	Stärken des VU-Gebiets	Schwächen des VU-Gebiets
Demographie / Sozialstruktur	insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung	alternde Bevölkerung
	bedeutender Wohnstandort mit hoher Einwohnerdichte	wenig junge Menschen wohnen direkt im Gebiet
Städtebauliche Struktur	zwei charakteristisch unterschiedliche Quartiere, die sich ergänzen und bereichern (Zwei-Gassen-Stadt und Schloss mit Park)	enge Grundstückszuschnitte beschränken Entwicklungsmöglichkeiten
	historische Fußwegeverbindungen unabhängig vom Straßenverkehr	wenig private Freiflächen durch dichte Bebauung
	historische Stadtstruktur gut erhalten	
Eigentümerstruktur	Straßenräume in öffentlichem Besitz, dadurch hohe Handlungsfähigkeit der Stadt	private Grundstückseigentümer müssen zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen
		Abstimmung mit Land zur Entwicklung des Schlossgartens nötig
Gebäudesubstanz	hohe Sanierungsbereitschaft von privater Seite bei Gebäuden in schlechtem Zustand	vergleichsweise hohe Kosten für Sanierungen von denkmalgeschützten Gebäuden
	Sanierungen bieten bei guter Begleitung die Chance auf ein baukulturell wertvolles Erscheinungsbild der Innenstadt	Ertüchtigung älterer Bausubstanz im Hinblick auf aktuelle demographische und gesellschaftliche Entwicklungen notwendig
	Sanierung von öffentlichen Gebäuden kann Vorbildcharakter haben	viel Sanierungsbedarf an der Außenhülle oder in Vorbereichen festgestellt
Verkehr und Mobilität	Querverbindungen für Fußgänger ermöglichen kurze Wege	Parkplatzdruck auf den öffentlichen Raum bei schmalen Straßenquerschnitten
	großer Grünflächenanteil direkt am dichten Stadtkern	Dominanz des PKW-Verkehrs
Energie und Klima	Potenzial zur Nutzung nachhaltiger Energieformen	Reduktion des Anteils des PKW-Verkehrs
	Vorbildwirkung der Stadt durch EEA und Energieeinsparmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden	historische Bebauung birgt wenig Potenzial zur Erzeugung regenerativer Energien
Öffentlicher Raum	Kompakter Stadtgrundriss bietet Potenzial für „Stadt der kurzen Wege“	Sanierungsbedarfe an Straßen, Wegen und Grünflächen
	Querverbindungen als Potenzial für fußgängergerichte Stadt und attraktives Wohnumfeld	Sanierungsrückstände an Gebäuden mit Negativwirkung auf den öffentlichen Raum
	Grün- und Freiflächen, die mit dem Stadtraum verknüpft werden können	Aufwertungsbedarf an Grünflächen, insbesondere dem Schlosspark
Nutzungsstruktur	hohe Dichte an öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen	Fehlnutzungen, die Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität der Innenstadt beeinträchtigen
	Einkaufs- und Flanierzone Montfortstraße	Leerstände an der Montfortstraße
	Potenzial für touristische und kulturelle Entwicklung der Kernstadt nach Schloßsanierung	
Einzelhandel	Nutzungsmix entlang der Haupteinkaufsstraßen	Mängel im öffentlichen Raum
	weitere Attraktivitätssteigerung könnte Kaufkraft binden	ungeordnete Parksituation und mangelnde Erreichbarkeiten
	Zentralität und großer Einzugsbereich der Innenstadt	großer Anbieter mit Magnetwirkung fehlt bisher

5

ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

- 5.1 Leitlinien und Sanierungsziele

 SEITE 59
- 5.2 Rahmenplanung

 SEITE 65
- 5.3 Maßnahmen

 SEITE 67



5.1 LEITLINIEN UND SANIERUNGSZIELE

Die städtebaulichen Leitlinien für das VU-Gebiet basieren auf den grundlegenden Leitlinien für die Stadtentwicklung Tettangs bis 2030, wie sie im ISEK erarbeitet wurden. Inhaltlich besteht eine Kontinuität, jedoch sind die im VU-Prozess erarbeiteten Leitlinien in ihrer Ausformulierung und Gewichtung spezifisch auf die Herausforderungen und Fragestellungen der „Erweiterten Innenstadt“ zugeschnitten. Sie ergeben sich aus der planerischen Analyse sowie den verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung und stellen die Grundlage dar für einen angemessenen Umgang mit dem besonderen Raum der historischen Kernstadt.

Alle im Rahmen eines möglichen Sanierungsgebiets angestrebten privaten und öffentlichen Vorhaben sollten sich an den folgenden Leitlinien orientieren und messen lassen:

1) BÜRGERSCHAFT BETEILIGEN

Bei der Entwicklung der Kernstadt werden viele Belange von Bürgerinnen und Bürger berührt. Nicht immer ist es möglich, dass alle betroffenen Menschen von konzipierten Maßnahmen gleichermaßen überzeugt sind. Deshalb muss versucht werden, durch frühzeitige Einbindung und vielfältige Beteiligungsprozesse mit allen Bevölkerungsgruppen konstruktive Ideen zu entwickeln und daraus abgeleitete Vorschläge mit breiter Unterstützung umzusetzen. Insbesondere in der Kernstadt von Tettang ist es von großer Bedeutung die ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner in Planungs- und Gestaltungsprozesse zu involvieren.

Die Tettanger Innenstadt muss auch in Zukunft eine attraktive Wohngegend sein. Dabei gilt es, der lokalen Bürgerschaft zuzuhören und Möglichkeiten der Teilnahme und Partizipation zu bieten. Als kulturelles und touristisches Zentrum der Gesamtstadt gilt es, auch in der Tettanger Innenstadt das Nachbarschaftsgefühl zu stärken und Bewohnerinnen und Bewohner zu vernetzen.

2) HISTORISCHES STADTBILD UND BAUKULTUR PFLEGEN

Die historische Kontur der Montfortstadt ist in der Struktur der Kernstadt gut nachvollziehbar. Zahlreiche bedeutende Bauten stehen für die hohe baukulturelle Qualität Tettangs. Daher ist der historische Charakter des VU-Gebiets einerseits zu erhalten, andererseits müssen Investitionsanreize geschaffen werden und auf aktuelle Herausforderungen reagiert werden. Die Stadt muss sich behutsam weiterentwickeln, gleichzeitig aber aktuellen Anforderungen gerecht werden. So ist es zum Beispiel von hoher Bedeutung, in der historischen Bausubstanz der Innenstadt mo-

dernes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, um das Gebiet weiterhin als Lebensort zu bewahren. Bei künftigen Bauaufgaben ist ein hohes Maß an Gestaltungsqualität sicherzustellen. Dies gilt für Gebäude wie auch für den öffentlichen Raum.

Im öffentlichen Raum sollten historische Bezüge, wie der Bachverlauf entlang der Montfortstraße oder die Sichtbezüge zwischen Schloss, Schlosspark und der historischen Montfortstadt gestärkt und weiter entwickelt werden. Gleichzeitig müssen historische Strukturen erlebbar sein und Raum für neue Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dies gilt insbesondere für die große Grünfläche des Schlossparks, die ein attraktives Gegengewicht zum innerstädtischen Bereich des restlichen VU-Gebiets bildet.

3) WOHNUMFELD VERBESSERN

In ganz Tettngang werden zusätzliche Wohnungen benötigt, wie die wohnungswirtschaftliche Studie sowie das ISEK gezeigt haben. Im Sinne des Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“ und der Reduzierung des Flächenverbrauchs spielt die Attraktivität der Innenstadt als innerstädtischer und zentraler Wohnort eine herausragende Rolle. Gebäude müssen saniert und die Schaffung von zeitgemäßen Wohnangeboten in zentraler Lage unterstützt werden.

Von großer Bedeutung ist dabei die Integration eines differenzierten Angebots an Wohnraum, um verschiedene Zielgruppen gleichermaßen bedienen zu können. Neue Wohnangebote können sich aus der im ISEK durchgeführten Potenzialflächenanalyse ergeben und müssen sich behutsam in die historische Struktur der Kernstadt einfügen.

Aufgabe der Stadt ist es, insbesondere das Wohnumfeld so zu gestalten, dass der Wohnstandort Innenstadt dauerhaft für alle Altersgruppen attraktiv bleibt. Dabei sind die Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur von Bedeutung, die Stärkung des Einzelhandels- und Nahversorgungsangebots, aber auch die Gestaltung des öffentlichen Raums mit einem besonderen Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner.

4) ÖFFENTLICHEN RAUM OPTIMIEREN

Der öffentliche Raum hat eine entscheidende Bedeutung für das gesellschaftliche Zusammenleben und die Lebensqualität in einer Stadt. Im VU-Gebiet bedürfen neben den Grünräumen besonders die Stadtplätze, wie der Montfortplatz einer deutlichen Aufwertung. Durch Räume,

Angebote und Aktivitäten für alle Altersgruppen sollen Orte des Verweilens geschaffen und Begegnungen ermöglicht werden. Insgesamt muss im öffentlichen Raum Aufenthaltsqualität geschaffen, gesteigert und die Dominanz des PKW-Verkehrs verringert werden. Eine Befreiung der Montfortstraße vom Autoverkehr wurde in verschiedenen Bürgerbeteiligungsveranstaltung mehrfach gefordert und würde den Charakter der Montfortstraße als angenehme und zentrale Fußgängerzone weiterentwickeln.

Wichtiges Element der Entwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raums in der Innenstadt ist die Vereinheitlichung von Stadtmobiliar und Materialien, die Verwendung von modernem Stadtmobiliar sowie eine insgesamt abgestimmte Gestaltung und Inszenierung des öffentlichen Raums.

Dies steht in Verbindung mit der Sichtbarmachung und Stärkung der historischen Strukturen, beispielsweise der Zwei-Gassen-Struktur, den Grünhängen oder dem Bachlauf mit Wasserrad. Auch die Verbindungen und Bezüge zu den Grünräumen, vor allem dem Schlosspark, müssen gestärkt werden, um das spannende Wechselspiel zwischen grünem und urbanerem Teil des VU-Gebiets zu betonen.

5) STADT DER KURZEN UND BARRIEREFREIEN WEGE SCHAFFEN

Wie überall in Deutschland, so vollzieht sich auch in Tettngang ein demografischer Wandel, der die Stadt älter und bunter werden lässt. Ziel der Stadt muss es sein, vielfältige Infrastrukturangebote für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen zu schaffen und Begegnungen zu ermöglichen. Damit die Stadt für alle zugänglich ist, muss so weit möglich die Barrierefreiheit von Gebäuden und öffentlichem Raum angestrebt werden. Vorbildcharakter in dieser Hinsicht könnten im Untersuchungsgebiet das Schloss, das Rathaus und eine autofreie Montfortstraße haben.

Sowohl der fließende als auch der ruhende motorisierte Individualverkehr stellen die Qualität der öffentlichen Räume in der Innenstadt vor verschiedene Schwierigkeiten. Neben der Aufenthaltsqualität wird die Mobilität für Fußgänger und Radfahrer teilweise eingeschränkt. Die Förderung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sowie Elektromobilität spielt für die Gesamtstadt eine entscheidende Rolle. In der Innenstadt bestehen außerdem konkrete bauliche Mängel an Fußwegen und Treppen. Diese sollten kurzfristig behoben werden, um die ortstypischen und für die alltäglichen Fußwege bedeutsamen Verbindungen wiederherzustellen.

6) NACHHALTIG SANIEREN

Der Gebäudebestand im VU-Gebiet sollte auf Grundlage von Überlegungen zur historischen Bedeutung und nachhaltigen Entwicklung ertüchtigt werden. Da die meisten Immobilien sich in Privatbesitz befinden, ist ein gutes Angebot zur Förderung und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern essenziell. Aus der vorliegenden Untersuchung und Eigentümerbefragung lässt sich ein gewisser Sanierungsrückstand sowie eine Bereitschaft für Sanierungsmaßnahmen ablesen. Der laufende VU-Prozess sollte genutzt werden, um dieses Thema weiter zu verfolgen und private Eigentümerinnen und Eigentümer zu motivieren.

Insgesamt sind Sanierungsrückstände regelmäßig und zeitnah zu beseitigen, um das Erscheinungsbild des zentralen Innenstadtbereichs dauerhaft auf hohem Niveau zu halten, auch im Sinne der Außenwirkung.

Bauliche Vorhaben sollten energetisch und baukulturell hochwertig umgesetzt werden, Sanierungen von öffentlichen Immobilien nehmen hierbei eine Vorreiterrolle ein und können Strahlkraft entwickeln.

7) GRÜN- UND FREIRÄUME ENTWICKELN

Die Kernstadt Tettang, ihre Stadtteile und die Ortslagen haben sich in der topographisch bewegten Drumlin-Landschaft entwickelt. Bei der Entwicklung von Freiflächen und Gebäuden sollte dieses Potenzial besonders berücksichtigt werden, um Ausblicke auf den Bodensee, die Alpenkette und das Allgäu zu ermöglichen. Darüber hinaus müssen die innerstädtischen Grünflächen für den Menschen erlebbar gemacht werden. Das Potenzial der bestehenden Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Schlosspark ist derzeit nicht voll ausgeschöpft.

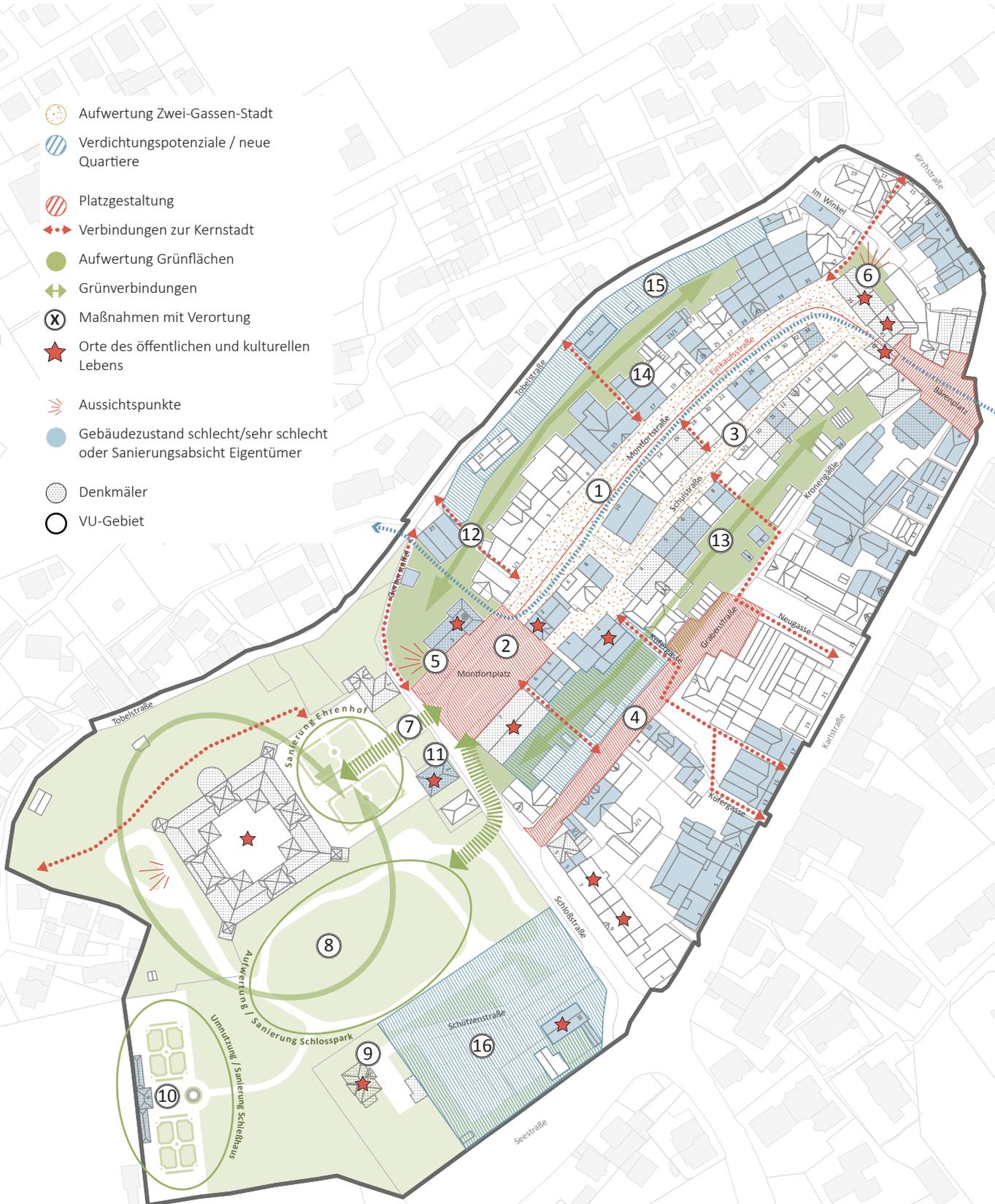
Fehlnutzungen sollten möglichst beseitigt werden, um den Grüncharakter zu erhalten, untergenutzte Bereiche müssen identifiziert und gegebenenfalls neu belebt werden.

Wenn Grün- und Freiräume in der Innenstadt zugänglich und erlebbar gemacht werden, ergeben sich sowohl positive Auswirkungen auf die Attraktivität des Wohnumfelds, als auch auf die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts im Hinblick auf den Tourismus. Entwicklungen in den Grün- und Freiräumen müssen stets im Blick haben, dass Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, um die Vielfalt einer lebendigen Innenstadt zu bewahren.

8) INNENSTADT ALS ERLEBNIS- UND VERSORGBEREICH QUALIFZIEREN

Die Innenstadt von Tettngang kann ein attraktiver Ort des Einkaufens und Flanierens werden. Dabei muss das unter Mitwirkung zahlreicher Akteure des Einzelhandels erstellte Einzelhandelskonzept konkretisiert, weiter entwickelt und umgesetzt werden. Dies muss im Sinne einer vielfältigen und qualifizierten Angebotsentwicklung sowie in städtebaulich sinnvoller Weise geschehen. Leerstände, vernachlässigte Auslagen und Ähnlichem sollten neben der Karlstraße insbesondere in der Montfortstraße entgegen gewirkt werden. Vereinbarte Kernöffnungszeiten, ein gemeinsamer Internetauftritt der Einzelhändler und ein differenziertes Angebot für alle Zielgruppen sind als Maßnahmen vorstellbar.

Die Kernstadt sollte als zentraler Erlebnis- und Versorgungsbereich für Touristen und Einheimische gesehen und entwickelt werden. Zentrale Funktionen und Orte sollten für den Tourismus gestärkt werden, um Tettngang als Destination attraktiver zu machen. Ein innovatives Innenstadmanagement könnte für eine bessere Außenwahrnehmung sorgen und weitere Projektideen generieren. Es gilt, ein authentisches Image der Stadt zu etablieren und durch eine einheitliche und ästhetische visuelle Sprache und Werbung zu kommunizieren.



5.2 RAHMENPLANUNG

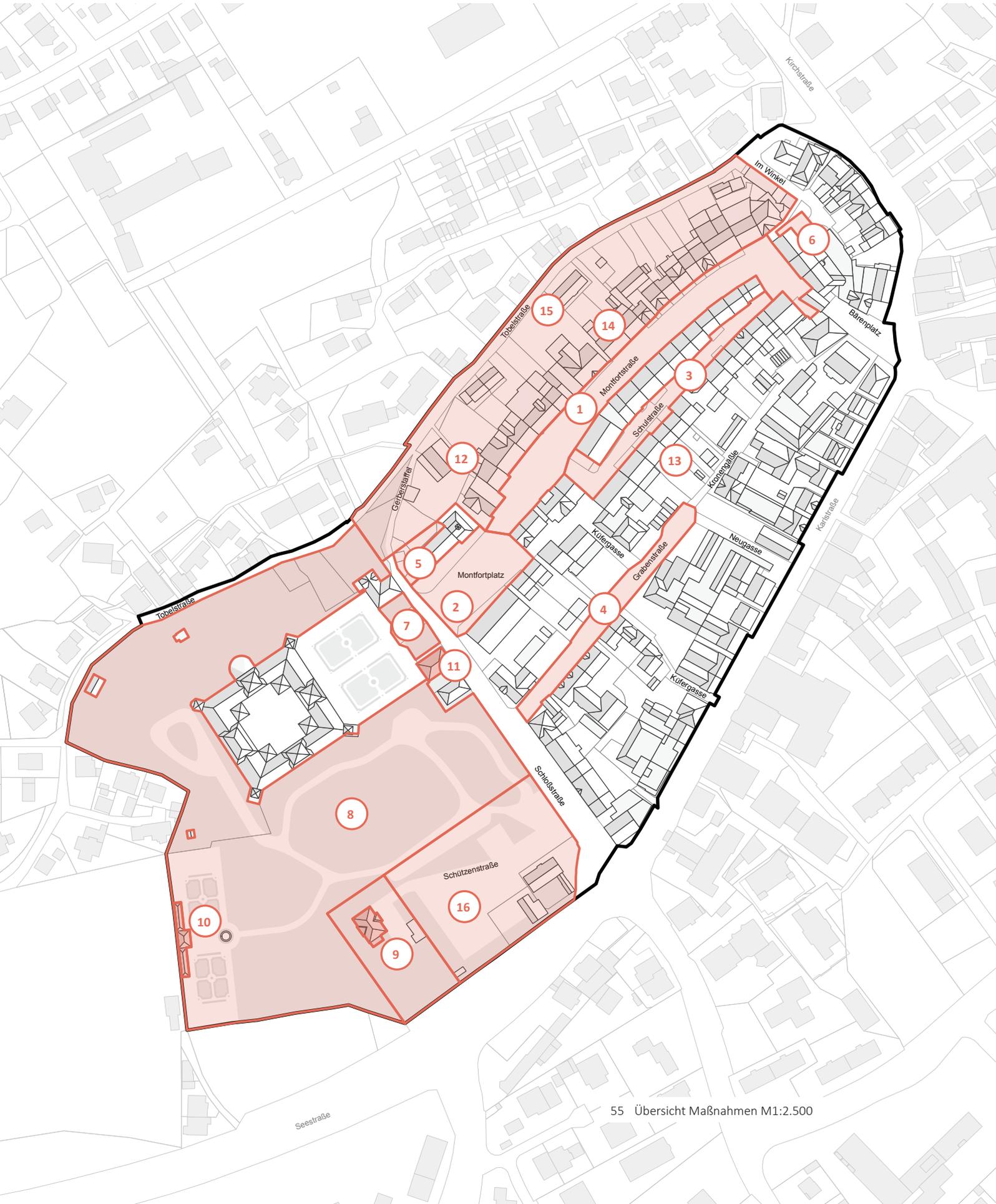
Für das Untersuchungsgebiet wird anhand der festgestellten Defizite sowie der analysierten Potenziale im Zusammenhang mit abgestimmten Maßnahmenvorschlägen in einem Rahmenkonzept die Strategie einer Weiterentwicklung der „Erweiterten Innenstadt“ von Tettning entworfen (siehe Abb. 54). Die übergeordneten städtebaulichen Sanierungsziele werden begleitet von den erwarteten Aufwertungen im privaten Bereich. Die Sanierung privater Immobilien soll einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbilds leisten.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung soll in nächster Zeit auf der Umplanung der Montfortstraße als möglichst autofreier Einkaufsstraße sowie dem Zusammenspiel zwischen städtischer Innenstadt und grünem Schlosspark liegen.

Die städtebauliche Entwicklung sollte sich bei künftigen Maßnahmen an den im VU-Prozess entwickelten Leitlinien orientieren und die dort formulierten Themenbereiche bei der Umsetzung von Maßnahmen möglichst berücksichtigen.

Der Rahmenplan stellt dar, in welchen Gebieten eine Neustrukturierung und bauliche Verdichtung möglich ist, nämlich an der Tobelstraße, im Quartier Grabenstraße und an der Ecke Seestraße / Schloßstraße. Von stadtstruktureller Bedeutung ist außerdem die Stärkung und Sanierung der Querverbindungen zwischen der zentralen Zwei-Gassen-Stadt und dem Umfeld sowie die Aufwertung und städtebauliche Inwertsetzung der Grünverbindungen und Grünflächen im VU-Gebiet.

Die angestrebten öffentlichen Maßnahmen werden im Abschnitt 5.3 in Form eines Maßnahmenkatalogs beschrieben und erläutert. Sie liegen über das gesamte VU-Gebiet verteilt.



55 Übersicht Maßnahmen M1:2.500

5.3 MASSNAHMEN

Im Folgenden werden die angestrebten Maßnahmen in Form eines Maßnahmenkatalogs beschrieben und erläutert. Sie betreffen überwiegend den öffentlichen Raum und übergeordnete Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung, aber auch die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden. Der Maßnahmenkatalog gliedert sich in zwei Teile: konkrete, also ortsbezogene Maßnahmen und übergeordnete Maßnahmen der Stadtentwicklung, die sich auf das gesamte VU-Gebiet beziehen.

KONKRETE MASSNAHMEN

1. Aufwertung Montfortstraße
2. Umgestaltung Montfortplatz
3. Aufwertung Schulstraße
4. Aufwertung Grabenstraße
5. Aussichtsterrasse St. Georg
6. Stadtgarten Montfortmuseum
7. Sanierung Vorplatz des Ehrenhofs
8. Sanierung Schlossgarten
9. Sanierung und Umnutzung Forsthaus
10. Sanierung und Umnutzung Schießhaus
11. Sanierung Kavalieregebäude
12. Aufwertung Querverbindungen
13. Grüner Ring
14. Städtebauliche Entwicklung Montfortstraße
15. Wohnungsbau Tobelstraße
16. Standortentwicklung Seestraße

ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN

17. Gestaltungsfibel/Beirat/Satzung
18. Parkraumkonzept
19. Vermarktung Städtles- und Wochenmarkt

1 Aufwertung Montfortstraße

ART DER MASSNAHME

Straßenraumgestaltung

FLÄCHE

3.960 m²

KOSTEN

ca. 1.253.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 4, 5, 8

SITUATION

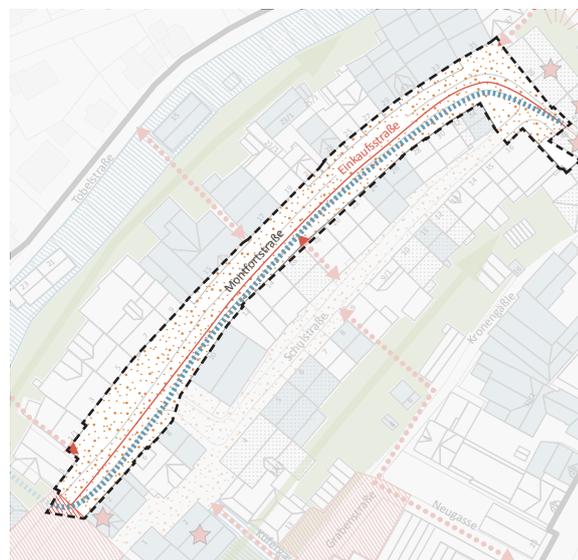
Die Montfortstraße ist die zentrale Achse im Untersuchungsgebiet und bildet den historischen Kern von Tettngang. Entlang der Montfortstraße sammeln sich verschiedene Einzelhändler, Gastronomieangebote sowie kulturelle, soziale und touristische Einrichtungen. Im Zuge des Sanierungsgebiets „Altstadt“ wurde die Montfortstraße in den 80er-Jahren umgestaltet, weist aber heute viele Schäden in der Pflasteroberfläche und im Hinblick auf die Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raums auf. Beidseitiges Parken und durchfließender Verkehr prägen das Straßenbild. Darüber hinaus stehen einige Ladenlokale leer. Das Potenzial der Montfortstraße vom historischen Torbogen bis zum Montfortplatz ist nicht ausgeschöpft.

EMPFEHLUNG

Das Quartier Montfortstraße / Grabenstraße wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs untersucht und sollte entsprechend der Sanierung der Karlstraße neu gestaltet werden. Eine Umgestaltung der Montfortstraße in eine autofreie Zone sollte geprüft werden, ist auch temporär (z.B. April bis Oktober) denkbar und könnte die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Um Besuchern von Tettngang weiterhin PKW-Stellplätze in Nähe der Montfortstraße anzubieten, sollte das nahegelegene Parkhaus in der Grabenstraße qualifiziert sowie alternative Parkmöglichkeiten geboten werden. Bei einer Umgestaltung der Montfortstraße in eine Flanierstraße für den Fuß- und Radverkehr sollte auf eine einheitliche und ästhetisch anspruchsvolle Gestaltung der Straße und öffentlichen Räume Wert gelegt werden.

56 Verkehrsbelastung in der nördlichen Montfortstraße

57 Aufwertung Montfortstraße (Ausschnitt Rahmenplan, rechts)



2 Umgestaltung Montfortplatz

SITUATION

Umgeben von Rathaus, Neuem Schloss und St. Georg-Kapelle ist der Montfortplatz der zentrale Platz der Stadt Tettng. Er ist durch ruhenden und fließenden Verkehr dominiert. Es fehlt an Sitzelementen und gestalterischer Attraktivität zum Verweilen. Der Montfortplatz kommt seiner Bedeutung und Funktion als zentraler Begegnungs-, Fest- und Marktplatz nicht nach. Es fehlt an Gastronomie oder anderen Erdgeschossnutzungen, die sich zum Platz öffnen und ihn beleben könnten. Die große Platzfläche erscheint leer und bietet keine Sitz- oder Spielmöglichkeiten.

EMPFEHLUNG

Für den Montfortplatz sollte eine Freiraumplanung in Zusammenhang mit der Aufwertung der Montfortstraße erstellt werden. Es gilt, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Dominanz des PKW-Verkehrs zu verringern. Bei einer Umgestaltung muss das historische Stadtbild mit größter Vorsicht berücksichtigt und gepflegt, aber auch das Potenzial für eine moderne und zeitgemäße Platzgestaltung genutzt werden. Die Leitlinien der VU sowie das Wettbewerbsergebnis zur Karlstraßensanierung sind als Grundlage zu verstehen. Der Platz sollte angemessen auf seine städtische und grünräumliche Lage reagieren. Insbesondere die Verbindung zum Schlossgarten über den Ehrenhof sollte gestärkt, die Zugänglichkeit für alle Altersgruppen betrachtet und die Nutzung als Marktplatz gesichert werden. Besonders in den im Rahmen der Beteiligung durchgeführten Jugendworkshops wurden Vorschläge zur Umgestaltung des Platzes erarbeitet. So sollten nach Meinung der Jugendlichen Sitzgelegenheiten geschaffen und die Stellplatzzahl reduziert werden.

ART DER MASSNAHME

Platzgestaltung

FLÄCHE

1.780 m²

KOSTEN

ca. 534.000 €

ZEITRAHMEN

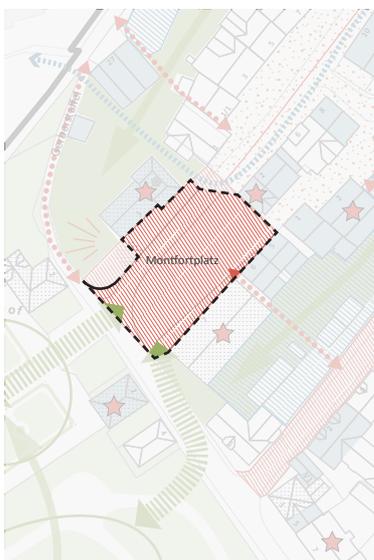
Kurzfristig

LEITLINIEN

1, 2, 3, 4, 5, 8

58 Umgestaltung Montfortplatz (Ausschnitt Rahmenplan, links)

59 Montfortplatz von Süden



3 Aufwertung Schulstraße

ART DER MASSNAHME

Straßenraumgestaltung

FLÄCHE

1.560 m²

KOSTEN

ca. 312.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 3, 5, 6

60 Blick in die Schulstraße Richtung Norden vom kleinen Platz an der Küfergasse

61 Aufwertung Schulstraße (Ausschnitt Rahmenplan, rechts)

SITUATION

Die Schulstraße bildet zusammen mit der Montfortstraße die historische Zwei-Gassen-Stadt. Während die breitere Montfortstraße in ihrer vollen Länge von Gastronomie und Einzelhandel genutzt wird, ist die Schulstraße eine ruhigere Wohnstraße. Auch in der Schulstraße prägen parkende Autos und ein uneinheitlicher Belag das Straßenbild, außerdem sind einige Fassaden vernachlässigt. Dadurch entsteht ein gewisser Rückseitencharakter. Im Bereich der Küfergasse, welche die Montfort-, Schul- und Grabenstraße miteinander verbindet, gibt es eine kleine Platzsituation mit Gastronomie und Einzelhandel.

EMPFEHLUNG

Die Sanierung des Straßenraums der Schulstraße sollte im Zusammenhang mit der Sanierung der Montfortstraße geplant und entsprechend durchgeführt werden. Die Platzsituation im Bereich Küfergasse/Schulstraße bietet Potenzial für eine Aufwertung, Neumöblierung und Belebung. Es gilt insgesamt, die Attraktivität des Wohnumfelds der Schulstraße zu steigern und die Aufenthaltsqualität insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes kann die Kernstadt als Wohnstandort gestärkt werden. Eine mögliche Verkehrsreduzierung oder eine zu prüfende autofreie Montfortstraße (siehe Maßnahme 1) würde sich auch auf die Schulstraße auswirken und die bestehende Dominanz des ruhenden und fließenden PKW-Verkehrs verringern.



4 Aufwertung Grabenstraße

SITUATION

Die Grabenstraße bildet die räumliche Trennung zwischen historischer Montfortstadt und den neueren Stadterweiterungen im Bereich der Karlstraße. Die Grabenstraße ist geprägt durch einen Rückseiten- und Hinterhofcharakter, Garageneinfahrten, parkende Autos, uneinheitliche Straßenbeläge, Brandwände und eine unregelmäßige Bebauungskante. Im Kronengäßle als Verlängerung der Grabenstraße reihen sich Gärten und Garagen der Schulstraßenbebauung aneinander. Der ruhende Verkehr dominiert das Straßenbild und wirkt ungeordnet. Die Uneinheitlichkeit von Straßenbelägen, Einfriedungen, Toren, Garagen und Straßenbeleuchtungselementen verleihen der Grabenstraße einen ungeordneten und unästhetischen Charakter.

EMPFEHLUNG

Parallel zur Montfortstraße wurde die Grabenstraße im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs untersucht und sollte entsprechend der Sanierung der Karlstraße neu gestaltet werden. Die historische Kontur der Montfortstadt mit dem grünen Ring sollte sichtbar und qualifiziert werden. Auf den Stellplatzflächen hinter dem Rathausgebäude sollte die Möglichkeit zur Bebauung geprüft werden. Der Hinterhof- und Rückseitencharakter sollte durch eine einheitliche Gestaltung und Neuordnung der Stellplatzflächen verringert werden, um die Grabenstraße zwischen den Haupteinkaufsstraßen zu einer zugänglichen und übersichtlichen Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Grünräumen zu entwickeln.

ART DER MASSNAHME

Straßenraumgestaltung

FLÄCHE

1.430 m²

KOSTEN

ca. 286.000 €

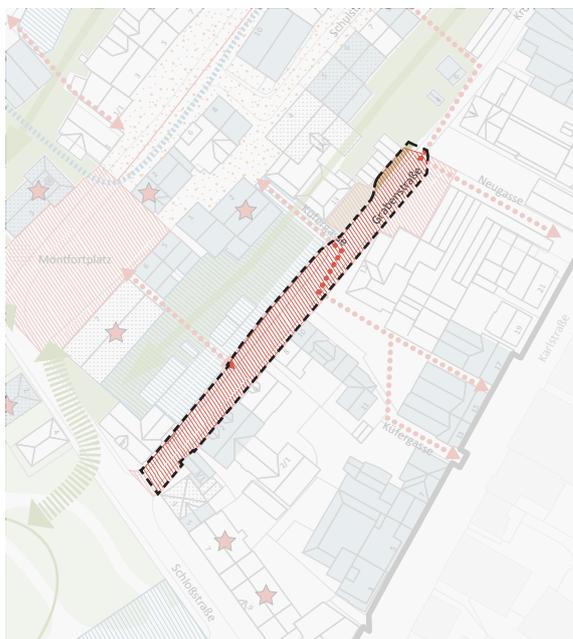
ZEITRAHMEN

Mittelfristig

LEITLINIEN

3, 4, 5, 8

- 62 Grabenstraße mit ruhendem Verkehr
- 63 Aufwertung Grabenstraße (Ausschnitt Rahmenplan, links)



5 Aussichtsterrasse St. Georg

ART DER MASSNAHME

Freiflächengestaltung

FLÄCHE

360 m²

KOSTEN

ca. 54.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

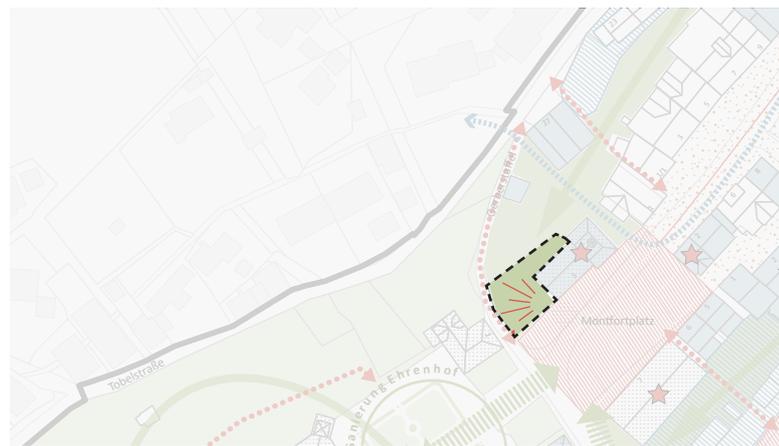
1, 2, 3, 4, 7

SITUATION

Der historische Altstadt kern erstreckt sich entlang eines Höhenrückens über dem tief eingeschnittenen Tal des Tobelbachs. Ausblicke zum Bodensee und den Alpen sind von verschiedenen Positionen im Untersuchungsgebiet möglich, jedoch wenig definiert oder durch Gehölze versperrt. Im Garten der St. Georg-Kapelle, die unmittelbar an den Montfortplatz angrenzt, besteht Potenzial für die Gestaltung einer Aussichtsterrasse. Dies wurde unter anderem im Jugendworkshop als Maßnahme angeregt.

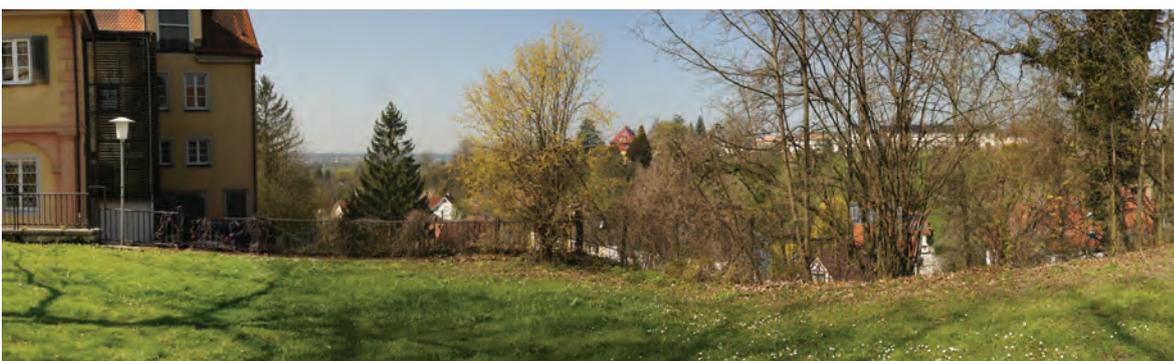
EMPFEHLUNG

Es gilt, die topographische Situation und exponierte Orte in der Kernstadt zu nutzen und Blickbeziehungen zum Bodensee und Richtung Alpen zu ermöglichen. Im Bereich der St. Georg-Kapelle müssten einzelne Bäume und Sträucher in der Umgebung gekappt werden, um einen weiten Ausblick zu ermöglichen. Der Garten der St. Georg-Kapelle könnte somit neben dem steinernen Montfortplatz eine ruhige, grüne Oase werden. Bei der Gestaltung der Terrasse sollten Sitzgelegenheiten geschaffen und die Ergebnisse des Jugendworkshops berücksichtigt werden.



64 Aussichtsterrasse St. Georg (Ausschnitt Rahmenplan, rechts)

65 Bestandsfoto Grünfläche hinter St. Georg



6 Stadtgarten Montfortmuseum

SITUATION

Derzeit wird die Fläche auf der Rückseite des Montfort- und Elektronikmuseums nicht genutzt. Es besteht dort jedoch eine kleine Freifläche mit Blick Richtung Nordwesten und zur St. Gallus-Kirche sowie ein Hintereingang des Museumsgebäudes mit wenigen Stufen.

Die Grünfläche ist in einem ungepflegten Zustand. Der mögliche Zugang entlang der Westseite des Gebäudes ist durch Mülltonnen und eine Tor versperrt, aber grundsätzlich öffentlich angelegt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Tett nang.

EMPFEHLUNG

Es wird empfohlen, die Grünfläche als kleinräumige, grüne Stadtnische im Sinne eines sogenannten „Pocket-Parks“ zu entwickeln.

Spielelemente und Sitzmöglichkeiten sowie eine einfache Grüngestaltung könnten diesen untergenutzten Ort mit wenig Aufwand in eine ruhige und erholsame Oase verwandeln. Dies könnte auch die Montfortstraße als Einkaufsstraße bereichern. Besonders an heißen Sommertagen wäre der Garten als schattiger und kühler Ort im Gegensatz zum asphaltierten Straßenraum besonders attraktiv.

ART DER MASSNAHME

Freiflächengestaltung

FLÄCHE

70 m²

KOSTEN

ca. 10.500 €

ZEITRAHMEN

Mittelfristig

LEITLINIEN

1, 2, 3, 4, 7



66 Stadtgarten Montfortmuseum (Ausschnitt Rahmenplan, oben)

67 Bestandsfoto Grünfläche

7 Sanierung Vorplatz des Ehrenhofs

ART DER MASSNAHME

Freiflächengestaltung

FLÄCHE

540 m²

KOSTEN

ca. 54.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 4, 5, 7

SITUATION

Die umfassende Sanierung des Neuen Schlosses wird im Frühjahr 2018 endgültig abgeschlossen. Auf die Sanierungsarbeiten im und am Schloss folgt die Sanierung des Ehrenhofs und des städtischen Vorbereiches. Der Vorplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Tettng. Seine Gestaltung ist in die Jahre gekommen und er ist untergenutzt. Es mangelt an Sitzmöglichkeiten und Aktivitäten, die den Platz zu einem attraktiven Ort machen könnten. Die Bodenbeläge und Bepflanzungen des Vorplatzes sind erneuerungsbedürftig.

EMPFEHLUNG

Der Vorplatz des Ehrenhofs sollte im Rahmen der Aufwertung des Montfortplatzes und der Sanierung des Ehrenhofs neu gestaltet werden. Die Sanierung sollte im räumlichen Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung des Montfortplatzes, des Schlossgartens und des Ehrenhofs betrachtet werden. Es gilt, eine abgestimmte und anspruchsvolle Gestaltung sicherzustellen und die Scharnierfunktion zwischen Kernstadt und Schlossgarten zu berücksichtigen. Mit der Sanierung des Kavalieregebäudes bietet sich die Möglichkeit, das Verhältnis von privaten und öffentlichen Flächen in diesem Bereich zu überdenken. Auch eine Gastronomienutzung an dieser zentralen Stelle ist denkbar.

68 Vorplatz des Ehrenhofs und Kavalieregebäude

69 Das Schloss in der Sanierungszeit 2016

70 Sanierung Vorplatz des Ehrenhofs
(Ausschnitt Rahmenplan, unten rechts)



8 Sanierung Schlossgarten

SITUATION

Der Schlossgarten des Neuen Schlosses ist die zentrale Frei- und Grünfläche der Tettninger Innenstadt. Der Park weist jedoch Mängel in der Gestaltung, Instandsetzung und Aufenthaltsqualität auf. Es bedarf einer umfassenden Neugestaltung der Parkzugänge, des Spielplatzes, der Parkanlage bezüglich Wegeföhrung, Ausstattung und Gehölzpflege sowie einer Neuordnung der Stellplätze.

EMPFEHLUNG

Es sollte ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Rahmenplan erstellt werden. Bei einer Neugestaltung des Schlossgartens sollte darüber hinaus die Potenzialfläche an der Seestraße mitberücksichtigt und in einen übergeordneten Rahmenplan integriert werden. Außerdem sollten die freistehenden Einzelgebäude Forsthaus und Schießhaus in die Neuplanung integriert und mit einer Nutzung versehen werden (siehe Maßnahmen 9 und 10). Die durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen haben zu einer Reihe von konkreten Vorschlägen geführt, die im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt werden sollten. Hier sind insbesondere die Ergebnisse der Jugendworkshops zu nennen.

ART DER MASSNAHME

Grün- und Freiflächengestaltung

FLÄCHE

27.460 m²

KOSTEN

ca. 1.089.400 €

ZEITRAHMEN

Langfristig

LEITLINIEN

2, 3, 5, 7



- 71 Sanierung Schlossgarten (Ausschnitt Rahmenplan, links)
- 72 Veraltete Möblierung im Schlossgarten (oben)
- 73 Vernachlässigte Grünflächen im Schlossgarten (unten)



9 Sanierung und Umnutzung Forsthaus

ART DER MASSNAHME

Gebäudesanierung

FLÄCHE

1.250 m² BGF Gebäude
2.350 m² Außenbereich

KOSTEN

ca. 554.000 €

ZEITRAHMEN

Langfristig

LEITLINIEN

2, 5, 6, 7

SITUATION

Das denkmalgeschützte Forsthaus und das dazugehörige Nebengebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bei beiden Gebäuden müssen die Dachflächen und die Außenfassaden zum Erhalt der Gebäudesubstanz saniert werden. Darüber hinaus scheint im Hinblick auf die besondere Lage mitten im Schlosspark die derzeitige Nutzung der Gebäude ungeeignet. Im Forsthaus befindet sich momentan die KFZ-Zulassungsbehörde und die städtische Galerie, das Nebengebäude steht leer. Außerdem sind die Gebäude im Stadtbild nicht gut wahrnehmbar, Zugänge und Wege zu den Gebäuden sind in vernachlässigtem Zustand.

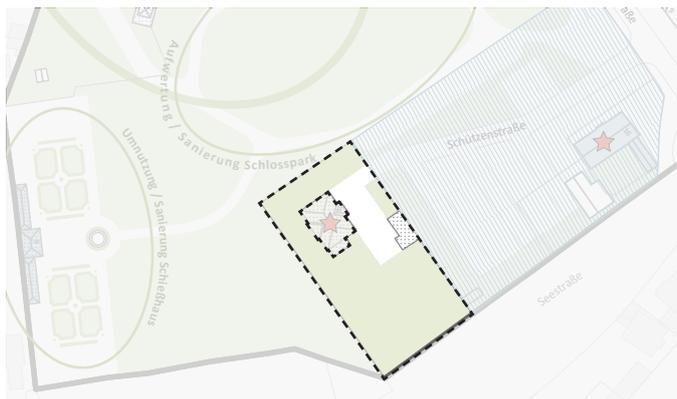
EMPFEHLUNG

Die beiden Gebäude müssen saniert werden. Die Sanierung bzw. Umnutzung des Forsthauses ist dabei in Zusammenhang mit der Schlossgartensanierung und einer möglichen städtebaulichen Entwicklung an der Seestraße zu sehen. Die einzigartige Lage im Schlosspark mit Aussicht in Richtung der Alpenketten und des Bodensees macht die Immobilie interessant für eine Vielzahl von Nutzungen und Aktivitäten. Mögliche Nutzungen im Gebäude könnten Gastronomie, Standesamt, Tagungs- oder erneuerte Ausstellungsräume sein.

74 Forsthaus im Schlossgarten

75 Sanierung und Umnutzung Forsthaus
(Ausschnitt Rahmenplan, unten)

76 Nebengebäude des Forsthauses
(unten rechts)



10 Sanierung und Umnutzung Schießhaus

SITUATION

Das denkmalgeschützte Schießhaus steht seit Jahren leer und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Derzeit findet sich keine Nutzung für das Gebäude und die Substanz verschlechtert sich zunehmend. Der Vorplatz bedarf darüber hinaus einer Sanierung bzw. gestalterischen Aufwertung. Der Außenbereich ist bei Jugendlichen beliebt, wurde aber im Zuge der durchgeführten Beteiligungsverfahren als mangelhaft beschrieben. Es besteht ein großes gestalterisches und nutzungsorientiertes Entwicklungspotenzial. Der Schlossgarten sowie das Schießhaus mit Umfeld befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

EMPFEHLUNG

Das Schießhaus muss saniert und mit einer neuen Nutzung versehen werden. Darüber hinaus sollen die Außenbereiche im Zuge der Schlossgartensanierung aufgewertet werden. Das Land hat bereits eine Planung in Auftrag gegeben. Eine Kooperation der Stadt mit den zuständigen Stellen ist unerlässlich, um ein abgestimmtes Gesamtkonzept zu erreichen, das den Sanierungszielen im möglichen Sanierungsgebiet entspricht. Ein geeigneter Nutzer bzw. Sanierungsinteressent für das Schießhaus muss gefunden werden.

ART DER MASSNAHME

Gebäudesanierung

FLÄCHE

184 m² BGF Gebäude

KOSTEN

ca. 368.000 €

ZEITRAHMEN

Langfristig

LEITLINIEN

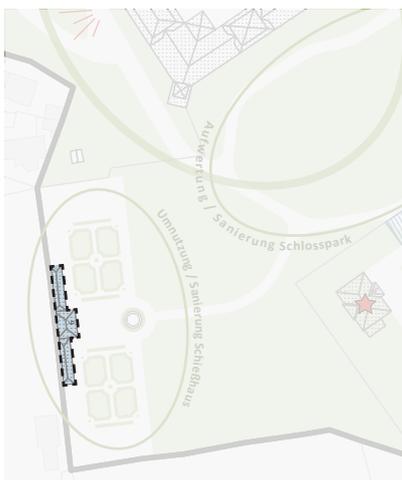
2, 5, 6, 7



77 Einfriedung am Schießhaus

78 Sanierung und Umnutzung Schießhaus
(Ausschnitt Rahmenplan, unten links)

79 Schießhaus und Vorbereich (unten rechts)



11 Sanierung Kavalieregebäude

ART DER MASSNAHME

Gebäudesanierung

FLÄCHE

445 m² BGF

KOSTEN

330.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 5, 6, 7

SITUATION

Das denkmalgeschützte Kavalieregebäude grenzt direkt an den Montfortplatz sowie den Vorplatz des Ehrenhofs des Neuen Schlosses. Es wird derzeit durch die Stadtverwaltung genutzt. Um die wertvolle Gebäude- substanz zu erhalten, müssen kurzfristig das Dach und die Außenfassade saniert werden. Des Weiteren muss das Gebäude brandschutztechnisch nachgerüstet werden.

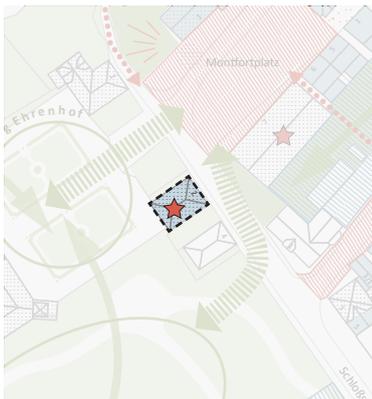
EMPFEHLUNG

Es wird empfohlen, das Dach und die Außenfassaden zu sanieren und das Gebäude brandschutztechnisch zu ertüchtigen. Im Zuge der Sanierung sollte der Vorplatz des Ehrenhofs (siehe Maßnahme 7 auf Seite 74) mit berücksichtigt werden. Die besondere Lage am zentralen Montfortplatz macht eine alternative Nutzung im Erdgeschoss, beispielsweise durch Gastronomie oder Kulturräume, aus stadtplanerischer Sicht interessant. So könnte das Platzleben gestärkt und die Attraktivität des unmittelbaren Schlossumfelds erhöht werden.

80 Blick auf Kavalieregebäude und Ehrenhof (rechts)

81 Sanierung Kavalieregebäude (Ausschnitt Rahmenplan, unten)

82 Kavalieregebäude an der Schlossstraße (unten rechts)



12 Treppen und Wege

SITUATION

Ein charakteristisches Merkmal der historischen Innenstadt sind eine Vielzahl von Stichwegen, Treppen und kleinen Gassen, die das Stadtgebiet durchqueren. Sie bieten Fußgängern kürzere Wege abseits der Hauptstraßenzüge, um sich in der Kernstadt fortzubewegen. Teilweise werden die Wege durch Gebäude hindurchgeführt und ermöglichen eine schnelle Querung der geschlossenen Bebauung. Andere Stichwege schaffen eine Verbindung zur Karlstraße oder als Treppenwege über den Steilhang hinunter zur Tobelstraße. Weitere Verbindungen gibt es beispielsweise von der Grabenstraße zum Bärenplatz oder von der Montfortstraße zur St. Gallus-Kirche. Allerdings sind viele dieser Wege in einem schlechten Zustand, nur schwer auffindbar oder nicht mehr passierbar.

EMPFEHLUNG

Es wird empfohlen, das bemerkenswerte System der Treppen und kurzen Wege zu qualifizieren. Mit einer durchgängigen Wegweisung durch einheitliche Beschilderungen kann eine verstärkte Nutzung der Verbindungswege gefördert werden und so zur Stärkung des Fußgänger- und Bus-Verkehrs beitragen. Viele Gassen und Treppen können auch durch eine einheitliche Belagswahl, qualitativ hochwertige Gestaltungselemente wie Zäune, Bepflanzungen, Mauern und eine zurückhaltende Möblierung (z.B. Sitzbänke für eine kurze Rast) entschieden aufgewertet werden. Für die Alltagswege der Bewohner, aber auch für die Erreichbarkeit der historischen Kernstadt aus allen Richtungen bieten sich die historischen Querverbindungen an und stellen gleichzeitig eine spezifische städtebauliche und freiräumliche Qualität dar.

ART DER MASSNAHME

Straßeraumgestaltung

FLÄCHE

ca. 1.500 m²

KOSTEN

ca. 300.000 €

ZEITRAHMEN

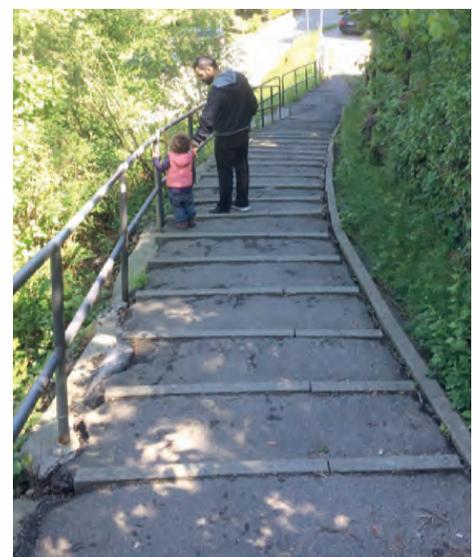
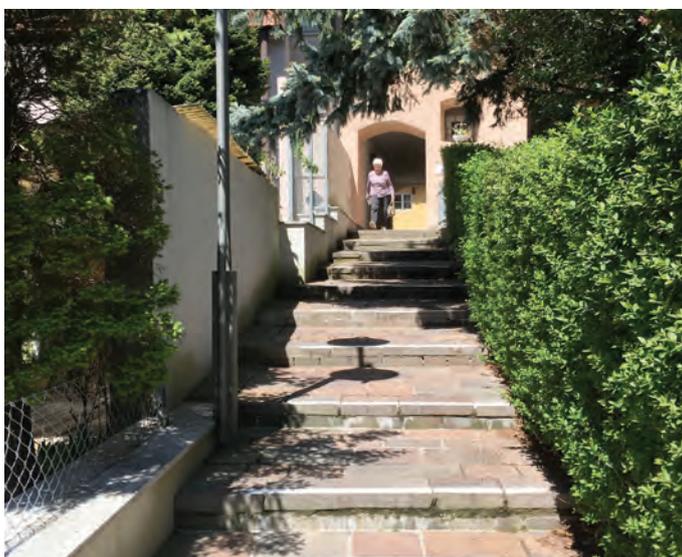
Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 3, 4, 5, 8

83 Fußweg zwischen Kronengässle und Schulstraße (links)

84 Gerberstafel zwischen Montfortplatz und Tobelstraße (rechts)



13 Grüner Ring

ART DER MASSNAHME

Grün- und Freilächengestaltung

FLÄCHE

-

KOSTEN

nicht Teil der VU-Kalkulation

ZEITRAHMEN

Langfristig

LEITLINIEN

2, 3, 4, 7

- 85 Kronengässle mit historischen Stadtmauergärten (links oben)
- 86 Villengarten nahe St. Gallus (links unten)
- 87 Freiraumstruktur mit Grünem Ring (rechts), *Quelle: Friedemann Landschaftsarchitekten*

SITUATION

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine Reihe von grünen Stadtnischen und Gärten. Im Rahmen des durch Friedemann Landschaftsarchitekten erstellten Freiraumkonzepts wurde eine historisch gewachsene Freiraumstruktur erkannt, die für die Tettninger Altstadt von großer Bedeutung war. Der Grüne Ring um die Altstadt setzt sich aus den teilweise durch Stellplatzanlagen überformten historischen Gärten entlang der Grabenstraße, dem Tobelbachhang, dem Schlosspark und den Gartenflächen um St. Gallus bzw. den vorgelagerten Villengärten zusammen.

EMPFEHLUNG

Das Freiraumkonzept empfiehlt die Entwicklung und Nutzbarmachung des in der Stadtentwicklung bisher wenig beachteten Freiflächenrings der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Der Grüne Ring dient als Bindeglied zu neuzeitlichen Siedlungsstreifen und zur freien Landschaft und erhöht die Ablesbarkeit der historischen Stadtstruktur. Aus freiraumplanerischer Sicht ist die Wiederherstellung des Grünen Rings in zeitgemäßer Ausformung eine wichtige Aufgabenstellung für die künftige Stadtentwicklung. Es sollte ein konkretes freiraumplanerisches Konzept erstellt werden, um den Grünen Ring zu entwickeln und nutzbar zu machen. Dieses sollte beispielsweise bei der Stellplatzplanung berücksichtigt werden.



14 Städtebauliche Entwicklung Montfortstraße

SITUATION

Entlang der Montfortstraße bestehen einzelne Leerstände und ein erkennbarer Investitionsstau. Verschiedene Bauanfragen, die aufgrund der strengen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans von 2003 nicht genehmigungsfähig sind, konnten in den letzten Jahren nicht realisiert werden. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Montfortstraße West“ wird nun das Ziel verfolgt, die vorhandene Bebauung mit Rücksicht auf historische Strukturen an heutige Ansprüche anzupassen. So soll eine angemessene Entwicklung der Laden- und Wohnflächen ermöglicht werden.

EMPFEHLUNG

Bei Bau- und Erweiterungsabsichten sollte ein hohes Maß an gestalterischer Qualität sichergestellt werden. Eine Gestaltungsfibel, eventuell unterstützt durch eine Gestaltungssatzung (siehe Maßnahme 17), könnte bauliche Vorhaben unterstützen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Montfortstraße West“ stellt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung der Montfortstraße als Einkaufs- und Wohnstandort dar. Insbesondere die fundierten Hinweise zur historischen Struktur aus der Begründung sollten bei zukünftigen Planungen beachtet und umgesetzt werden.

ART DER MASSNAHME

Städtebauliche Entwicklung

Fläche

-

KOSTEN

nicht Teil der VU-Kalkulation

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

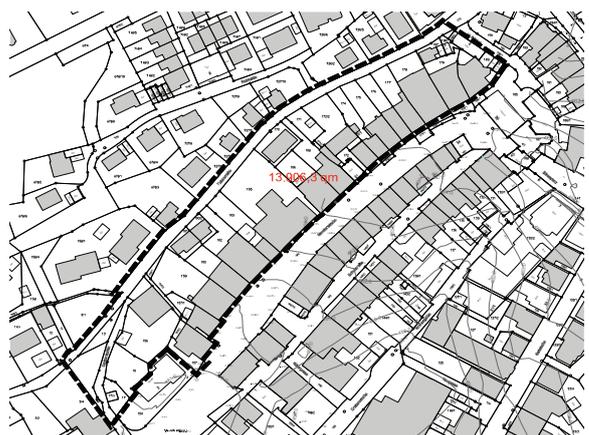
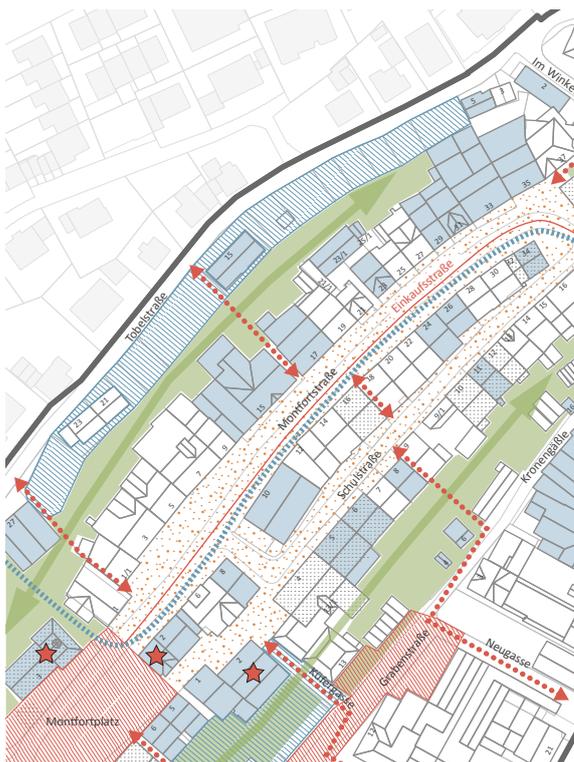
LEITLINIEN

2, 3, 6

88 Städtebauliche Entwicklung Montfortstraße (Ausschnitt Rahmenplan, links)

89 Fassaden an der Montfortstraße (rechts oben)

90 Geltungsbereichs des Bebauungsplans Montfortstraße-West (rechts unten)



15 Wohnungsbau Tobelstraße

ART DER MASSNAHME

Bebauungsplanänderung,
Flächenentwicklung

Fläche

-

KOSTEN

nicht Teil der VU-Kalkulation

ZEITRAHMEN

Mittelfristig

LEITLINIEN

2, 3, 6

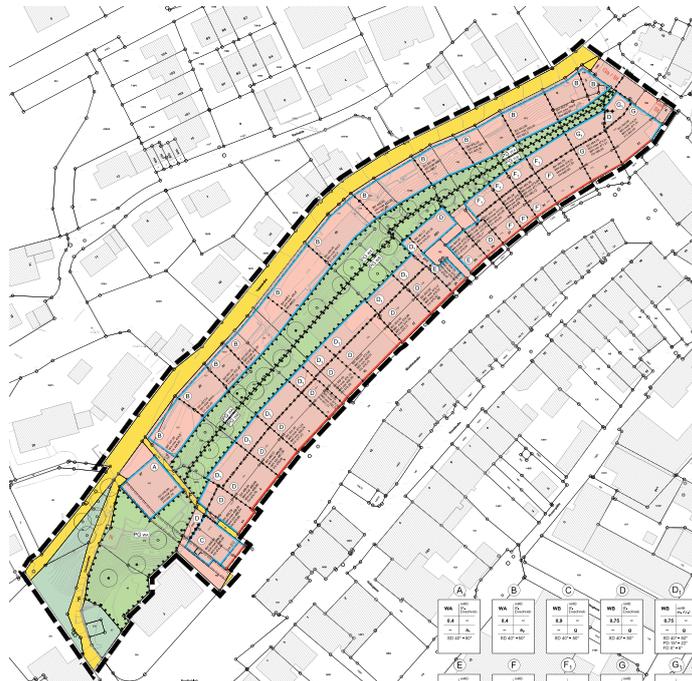
SITUATION

Die östlich an die Tobelstraße angrenzenden Grundstücke sind derzeit lediglich durch drei Wohngebäude bebaut. Der Rest der Flächen entlang des Straßenzugs ist von Steilhängen, Parkplätzen und Grünflächen geprägt, die sich größtenteils in einem vernachlässigtem Zustand befinden. Diese Rückseiten und Gärten der Gebäude entlang der Montfortstraße stellen ein erhebliches, städtebauliches Entwicklungspotenzial dar. Eine Änderung des Bebauungsplans „Montfortstraße West“ (siehe auch Maßnahme 14 auf Seite 81) wird derzeit durchgeführt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll eine Wohnbebauung entlang der Tobelstraße ermöglicht und Erweiterungsabsichten in der Montfortstraße realisierbar werden. Zwischen der Erweiterungszone an der Montfortstraße und der Neubaubzone entlang der Tobelstraße soll eine unbebaute Hangfläche die historische, terrassenförmige Gartennutzung erhalten.

EMPFEHLUNG

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Montfortstraße West“ stellt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung dieser bedeutenden Potenzialfläche für die Innenstadt dar. Insbesondere die fundierten Hinweise zur historischen Struktur aus der Begründung sollten bei zukünftigen Planungen beachtet und umgesetzt werden. So ist der historische Grünbereich entlang der alten Stadtmauer zu sichern.

- 91 Neubaupotenzialflächen an der Tobelstraße (links)
- 92 Entwurf zum Bebauungsplan Montfortstraße-West aus der frühzeitigen Beteiligung (Ausschnitt, rechts)



16 Standortentwicklung Seestraße

SITUATION

Das Areal an der Seestraße wird größtenteils als Stellplatzfläche genutzt. Darüber hinaus ist die Tettninger Polizeidirektion auf dem Gelände ansässig. Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloss und zu den zentralen Einkaufstraßen Karl- und Montfortstraße sowie den wesentlichen sozialen, kulturellen und touristischen Angeboten der Stadt Tettngang macht das Areal an der Seestraße/Schloßstraße zu einer der wichtigsten innerstädtischen Potenzialflächen mit besonderer stadtstruktureller Bedeutung. Derzeit ist das Areal als Parkplatz und Standort der Polizei in seiner städtebaulichen Qualität vollkommen untergenutzt.

EMPFEHLUNG

Eine Teilbebauung des Areals und die Belegung mit einer geeigneten neuen Nutzung oder Nutzungskombinationen bei höchsten gestalterischen Ansprüchen könnte ein weiteres Aushängeschild der Stadt Tettngang werden. Im ISEK von 2017 wurde das Areal an der Ecke Seestraße/Schloßstraße als denkbare Potenzialfläche für eine neue Mischnutzung festgestellt, die aus städtebaulichen Gründen bei Bedarf entwickelt werden könnte und den historischen Strukturen der Eckbebauung Schloßstraße/Seestraße folgen sollte. An die städtebauliche und architektonische Ausformulierung sollten allerhöchste Ansprüche gestellt werden. Dies wäre zum Beispiel über die Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs erreichbar.

ART DER MASSNAHME

Flächenentwicklung

FLÄCHE

6.300 m²

KOSTEN

30.000€ (nur Machbarkeitsstudie)

ZEITRAHMEN

Mittelfristig

LEITLINIEN

1, 2, 4, 7, 8

93 Standortentwicklung Seestraße (Ausschnitt Rahmenplan, links)

94 Parkplatz im Schlossgarten (oben rechts)

95 Polizeidirektion von der Schloßstraße aus gesehen (unten rechts)



17 Gestaltungsfibel/Beirat/Satzung

ART DER MASSNAHME

Konzepterstellung, Beirat, Satzung

FLÄCHE

-

KOSTEN

Gestaltungsfibel: ca. 30.000 €

Beirat: ca. 5.000 € jährlich

Satzung: ca. 5.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

2, 3, 4, 5, 6

SITUATION

Die Stadt Tettngang verfügt derzeit über wenige Vorgaben zur Sanierung von Gebäuden oder zur Gestaltung von öffentlichen Räumen, abgesehen von einem Fassadenleitfaden für die Montfortstraße. Es gibt daher keine einheitliche Verwendung von Materialien oder Produkten im Untersuchungsgebiet. In Teilen der Kernstadt führt dies zu einem ungeordneten und uneinheitlichen Stadtbild.

EMPFEHLUNG

Zur umfassenden Aufwertung des Stadtbilds im Bereich der „Erweiterten Innenstadt“ wird empfohlen, eine Gestaltungsfibel zu erstellen. Eine Gestaltungsfibel dient der Unterstützung der Stadt Tettngang bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Unterstützung privater Eigentümer bei der Sanierung und Gestaltung ihrer Immobilien. Ein solcher Leitfaden stellt Materialien und Produkte sowie Sanierungshinweise zusammen.

Um die Verbindlichkeit einer Gestaltungsfibel zu erhöhen, besteht die Möglichkeit, diese in eine Gestaltungssatzung zu fassen. Es wird empfohlen, darin konkrete Richtlinien festzulegen.

Zusätzlich sollte ein Gestaltungsbeirat, bestehend aus internen und externen Fachleuten, Planungsansätze begutachten und wertvolle konkrete Hilfestellungen in Bezug auf Lage, Proportion, Gestaltung und Materialität geben.



18 Parkraumkonzept

SITUATION

Das Straßenbild der Innenstadt von Tettngang ist geprägt von ruhendem Verkehr. In allen Straßen im Untersuchungsgebiet kann sowohl gefahren als auch geparkt werden. Dabei wirkt der ruhende Verkehr ungeordnet und dominiert stellenweise den öffentlichen Raum in beträchtlichem Ausmaß. Die im Zuge dieser Untersuchungen durchgeführte Eigentümerbefragung hat ergeben, dass die Mehrheit der Eigentümer keinen Mangel an Parkplätzen im Untersuchungsgebiet sieht. Darüber hinaus ist die bestehende Parkgarage in der Grabenstraße nicht voll ausgelastet.

EMPFEHLUNG

Zur besseren Ordnung und Aufteilung des Straßenraums sollte die Stadt Tettngang ein Parkraumkonzept erstellen. Ziel eines solchen Konzeptes sollte sein, dass bestehende Stellplatzflächen analysiert und qualifiziert werden und der Straßenraum neu geordnet wird. Die Dominanz des ruhenden Verkehrs gilt es zu vermindern, um die Aufenthaltsqualität sowohl für Besucher als auch für Bewohner nachhaltig zu steigern.

ART DER MASSNAHME

Konzepterstellung

FLÄCHE

-

KOSTEN

30.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

3, 4, 5, 8



97 Stellplätze entlang der Grabenstraße
(oben)

98 untergenutztes Parkhaus an der Grabenstraße
(unten)

19 Vermarktung Wochen- und Städtlesmarkt

ART DER MASSNAHME

Vermarktungsoffensive

FLÄCHE

-

KOSTEN

10.000 €

ZEITRAHMEN

Kurzfristig

LEITLINIEN

3, 4, 8

SITUATION

Die Tettninger Umgebung hat eine reichhaltige und fruchtbare Landwirtschaft sowie qualitativ hochwertige und vielfältige Gastronomie. Die wöchentlichen Märkte unterstützen diese Qualitäten, bedürfen aber einer besseren Vermarktung und Wahrnehmbarkeit. Derzeit übernehmen sie eine wichtige Funktion für die Nahversorgung in der Innenstadt. Darüber hinaus besteht jedoch erhebliches Potenzial, um Städtles- und Wochenmarkt zu Frequenzbringern für die Tettninger Innenstadt zu qualifizieren.

EMPFEHLUNG

Die Märkte sollten in ihrer Wahrnehmbarkeit verbessert und ihre Besonderheiten gezielt kommuniziert werden. Neben der Nahversorgungsfunktion kann dem Städtles- und dem Wochenmarkt eine erhebliche frequenzbringende Wirkung zukommen. Bei einer Stärkung und daraus hervorgehenden Entwicklung der Märkte müssen gegebenenfalls die jeweiligen Standorte und Angebote auf dem Montfortplatz und in der nördlichen Montfortstraße auf ihre Herausforderungen und Potenziale hin überprüft werden. Im Rahmen einer Neugestaltung der Montfortstraße und des Montfortplatzes sind die Märkte zwingend zu berücksichtigen und angemessen in die Neuordnung und Gestaltung zu integrieren.



99 Standort des Städtlesmarkts auf der Montfortstraße (oben)

100 Wochenmarkt auf dem Montfortplatz (unten)

6

KOSTEN UND ZEITPLAN

6.1 Kostentabelle

SEITE 88



6.1 KOSTENTABELLE

In diesem Kapitel erfolgt die Ermittlung der überschlägigen Gesamtkosten (Erfahrungswerte), ein Vorschlag für die zeitliche Umsetzung und damit die Kalkulation der kommunalen Aufwendungen. Private Maßnahmen oder solche, die vom Land finanziert werden, sind nicht Teil der VU-Kalkulation.

Die Kostenübersicht dient der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und erste Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Vorhaben.

In den Gesamtkosten beinhaltet sind Einzelpositionen für die im Maßnahmenkatalog beschriebenen entsprechenden baulichen Tätigkeiten sowie die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer von 19%. Die dargestellte Kostenübersicht bezieht sich lediglich auf öffentliche Aufwendungen und die Flächen innerhalb der jeweiligen Projektbegrenzungen.

Die abgebildete Tabelle auf der gegenüberliegenden Seite führt die Maßnahmen auf, die öffentlich finanziert werden sollen und stuft die Realisierung als kurz-, mittel- oder langfristig innerhalb der nächsten 12 Jahre ein.

Die Einstufung in drei Zeitstufen ist als erste Priorisierung zu verstehen, eine detailliertere Priorisierung der beabsichtigten Maßnahmenumsetzung sollte nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes und ausführlichen Abwägungen in der Verwaltung und im Gemeinderat von Tettngang vorgenommen werden.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Nr.	Maßnahme	Fläche	Preis	Summe
		m ²	€ pro m ²	€ incl. MwSt.
1	Aufwertung Montfortstraße			1.273.000
	A: Realisierungswettbewerb			85.000
	B: Umgestaltung	3.960	300	1.188.000
2	Umgestaltung Montfortplatz	1.780	300	534.000
3	Aufwertung Schulstraße	1.560	200	312.000
4	Aufwertung Grabenstraße	nicht Teil der VU-Kalkulation		
5	Aussichtsterrasse St. Georg	360	200	72.000
6	Stadtgarten Montfortmuseum	70	150	10.500
7	Sanierung Vorplatz des Ehrenhofs	540	150	81.000
8	Sanierung Schlossgarten	nicht Teil der VU-Kalkulation		
9	Sanierung und Umnutzung Forsthaus	nicht Teil der VU-Kalkulation		
10	Sanierung und Umnutzung Schießhaus	nicht Teil der VU-Kalkulation		
11	Sanierung Kavalieregebäude			330.000
12	Aufwertung Querverbindungen	1.500	200	300.000
*	Grüner Ring	nicht Teil der VU-Kalkulation		
*	Städtebauliche Entwicklung Montfortstraße	nicht Teil der VU-Kalkulation		
*	Wohnungsbau Tobelstraße	nicht Teil der VU-Kalkulation		
	Standortentwicklung Seestraße	nicht Teil der VU-Kalkulation		
*	Gestaltungsfibel/Beirat/Satzung			95.000
	A: Gestaltungsfibel			30.000
	B: Gestaltungsbeirat	12 Jahre	5.000 pro Jahr	60.000
	C: Gestaltungssatzung			5.000
18	Parkraumkonzept			30.000
19	Vermarktung Wochenmarkt			10.000
SUMME				3.047.500

* Anmerkungen

13) keine Kosten, da übergeordnete Strategie

14, 15) keine Kosten, da Privatinvestitionen

17) Gestaltungsfibel und -satzung: einmalige Kosten

kurzfristig, Beirat: 5.000 € jährlich über 12 Jahre

ZEITPLAN (CA. 12 JAHRE)

kommunale Gesamtkosten (€)

kurzfristig	mittelfristig	langfristig
2.997.000	30.500	20.000

7

SANIERUNGS- GEBIET

- 7.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

SEITE 91
- 7.2 Verfahrensalternativen

SEITE 92
- 7.3 Begründung zur Wahl der Verfahrensart

SEITE 92
- 7.4 Weitere Schritte

SEITE 94



7.1 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

In der vorliegenden Untersuchung wurden die städtebaulichen Missstände im öffentlichen Raum sowie die Sanierungsbedarfe in der Gebäudesubstanz ermittelt und dargestellt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um die historische Struktur der Kernstadt und die baukulturell wertvollen Einzelgebäude zu schützen und dauerhaft zu sichern.

Die Belebung des öffentlichen Raumes durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher ist von besonderer Bedeutung. Um die Lebensqualität in der Kernstadt zu erhalten und möglichst zu verbessern, sind städtebauliche Maßnahmen notwendig.

Die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde von den Bürgerinnen und Bürgern während der Marktplatzveranstaltung, den Jugendworkshops und der Zukunftswerkstatt bestätigt.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung gingen zahlreiche Hinweise und Anregungen zum Gebäudezustand und zu Sanierungsabsichten ein. Somit konnte die durch die Gutachter erstellte Außeneinschätzung des Sanierungsstandes der Immobilien durch die Eigentümerangaben qualifiziert werden und es wurden Sanierungsbedarfe bestätigt.

Es wird beabsichtigt, die bestehenden Sanierungsgebiete und laufenden Sanierungsvorhaben fortzuführen und daraufhin ein neues Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ festzulegen.

VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG

Die vorgeschlagene Gebietskulisse des Untersuchungsgebietes der VU ist größtenteils für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zweckmäßig, da die im Rahmen der Untersuchungen festgestellten Missstände und Potenziale fast das Gesamtgebiet durchziehen. Sie wurden durch die Gutachter erhoben und durch die Bürgerinnen und Bürger sowie die Lenkungsgruppe bestätigt. Die Stadt Tett nang beabsichtigt zudem die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Lediglich die Bereiche des Untersuchungsgebiets, die innerhalb bereits bestehender Sanierungsgebiete liegen, sollten nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden (siehe Abb. 101). Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes „Schlosspark/Karlstraße“: das Forsthaus mit Umfeld, der Standort Seestraße, das Quartier zwischen Montfortplatz und Karlstraße sowie die Neugasse und der

Standort der Sparkasse Bodensee in der Montfortstraße 10 mit Vorbereich. Die vorgeschlagene Fläche eines möglichen Sanierungsgebietes wäre somit ca. 7,8 ha groß und damit etwa 2,8 ha kleiner als das Untersuchungsgebiet (10,6 ha).

7.2 VERFAHRENSALTERNATIVEN

Zur Umsetzung des Sanierungsprozesses in dem festzulegenden Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ wird nach BauGB §142 entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren erforderlich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben für das Untersuchungsgebiet folgende Ergebnisse:

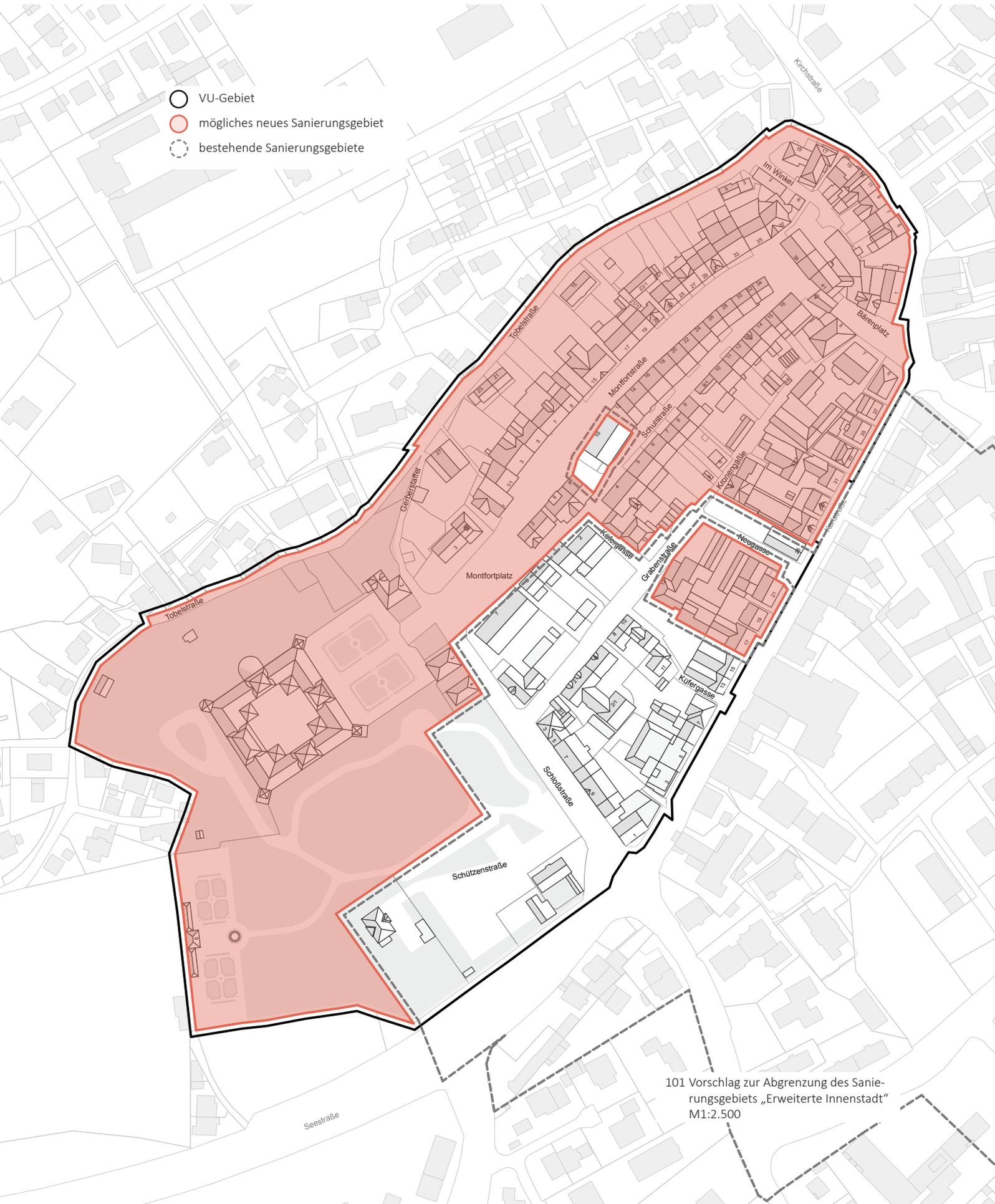
- Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht zu erwarten.
- Auch ohne Grundstücksankäufe durch die Stadt ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Maßnahmen umsetzbar.
- Bei der erhaltenden Erneuerung bleibt die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten.

Entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 ist die Anwendung des Dritten Abschnitts (§ 152-156a – zum umfassenden Verfahren) auszuschließen, da aufgrund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie aufgrund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel keine Voraussetzung vorliegt.

7.3 BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DER VERFAHRENSART

Entsprechend der beschriebenen Ergebnisse muss das vereinfachte Verfahren gewählt werden:

- Nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Stadt Tettngang beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu.
- In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156 a BauGB auszuschließen mit der Folge, dass Ausgleichsbeträge der Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht erhoben werden können.



- VU-Gebiet
- mögliches neues Sanierungsgebiet
- ⋯ bestehende Sanierungsgebiete

101 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Erweiterte Innenstadt“
M1:2.500

- Grundsätzlich können Ausbau- und Erschließungsbeiträge für Maßnahmen im öffentlichen Raum erhoben werden.

Es wird empfohlen, das vereinfachte Verfahren ohne die Anwendung des § 144 durchzuführen, da die Sanierungsziele erreicht werden können, auch ohne von den in § 144 aufgeführte Möglichkeiten Gebrauch machen zu müssen.

Da innerhalb des umfangreichen Sanierungsgebietes zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgeschlagen werden, von denen zahlreiche Vorhaben konzipiert und finanziell abgesichert werden müssen, wird ein Umsetzungszeitraum von 12 Jahren vorgesehen. Nach Ablauf des Zeitraums sollte geprüft werden, ob das Sanierungsgebiet aufgehoben werden kann, ist dies nicht der Fall, kann die Frist verlängert werden.

In Folge von Sanierungen einzelner Immobilien kann in Einzelfällen von Mieterhöhungen ausgegangen werden. Aufgrund des sehr geringen Mietanteils im Untersuchungsgebiet und da diese nur entsprechend rechtlicher Rahmenbedingungen vorgenommen werden können, überwiegen die Vorteile (Steigerung des Wohnkomforts) die Nachteile (mögliche Mietanpassungen).

7.4 WEITERE SCHRITTE

Es wird empfohlen, dass der Gemeinderat der Stadt Tettng das Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ förmlich festlegt und eine entsprechende Sanierungssatzung beschließt.

Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet tritt mit Veröffentlichung in Kraft und umfasst alle Immobilien, die innerhalb seiner Abgrenzung liegen. Anreize für Eigentümer, ihre Immobilie zu sanieren, bestehen durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Modalitäten sind in §7h EStG geregelt. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit der Stadt Tettng.

Eine weitere baukulturelle und denkmalpflegerische Qualifizierung der Sanierung sollte durch einen Gestaltungsleitfaden geschaffen werden, der die Stadt Tettng bei wichtigen gestalterischen Abwägungsprozessen und Fragestellungen innerhalb des Sanierungsgebietes unterstützt.

Vorbereitende Untersuchungen

Erweiterte Innenstadt

Tettnang

Die in dieser Broschüre zusammengefassten Vorbereitenden Untersuchungen „Erweiterte Innenstadt“ nehmen die historische Kernstadt von Tettnang in den Blick, untersuchen die städtebaulichen Defizite und Potenziale und ermitteln den aktuellen Sanierungsbedarf.

An der Erstellung des Konzeptes haben neben der Lenkungsgruppe und dem Gemeinderat insbesondere die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Tettnang bei besonderem Engagement der jungen Generation mitgewirkt. Die Lenkungsgruppe setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindeverwaltung und Fraktionen sowie themenspezifisch geladenen Gästen zusammen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes im zentralen historischen Stadtbereich.



Stadt TETTNANG

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt GbR 2017