



Stadtentwicklung und Städtebauliche Erneuerung Tauberbischofsheim – GEK und ISEK

Felix Dambach

Agenda

- Übersicht Planungsebenen
- Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)
 - Planerische Grundlagen
 - Demographie – Flüchtlinge
 - Miteinander Leben – Soziales
 - Freizeit – Tourismus
 - Kinderbetreuung – Bildung
 - Wohnen – Städtebau – Sanierung
 - Gewerbe – Handel – Dienstleistung
 - Mobilität – Technische Infrastruktur
 - Energie – Umwelt
 - Räumliche Entwicklungsperspektiven
- Bürgerbeteiligung
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- Ausblick: Ablaufschema Sanierung

Planungsebenen

<p>STEP</p> <p>Gemeinde-/Stadt- entwicklungsplan</p>	<p>GEK</p> <p>Gesamtörtliches Entwicklungs- konzept</p>	<p>ISEK</p> <p>Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept</p>	<p>VU</p> <p>Vorbereitende Untersuchungen VU Teil 1 (Grobanalyse) VU Teil 2</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ informelle Planung ▪ strukturelle und räumliche Betrachtung ▪ unabhängig von Stadterneuerung ▪ mit Bürgerbeteiligung <p>Gesamtstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ räumliche Betrachtung ▪ mit Bürgerbeteiligung <p>Gesamtstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierte Betrachtung ▪ kann VU (Teil 1) ersetzen ▪ ggf. mit Bürgerbeteiligung <p>Gebietsbezug</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darlegung städtebaulicher Missstände ▪ Neuordnungskonzept ▪ Beteiligung Behörden ▪ Beteiligung Eigentümer <p>Gebietsbezug ₃</p>

GEK

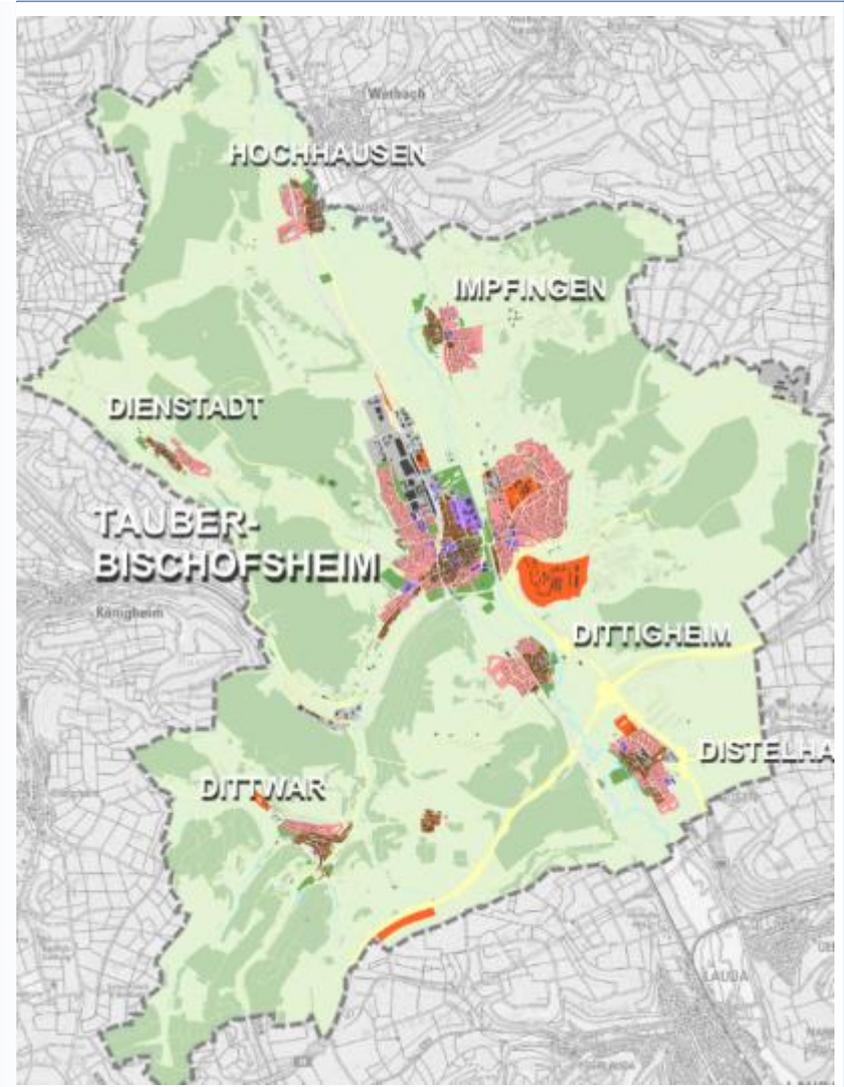
**Gesamtstädtisches
Entwicklungskonzept**

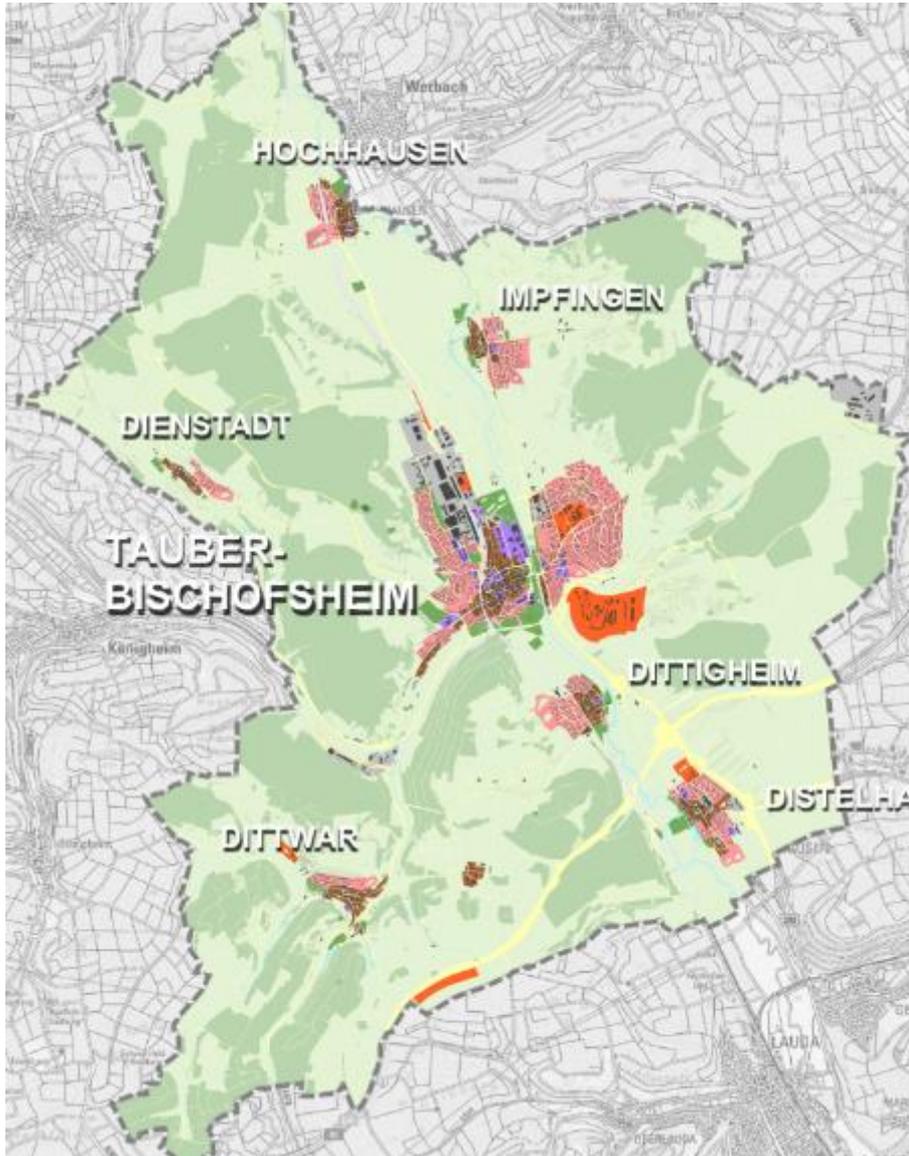
➤ **Planerische Grundlagen**

Landesentwicklungsplan
Baden-Württemberg

Regionalplan
Heilbronn-Franken

Flächennutzungsplan
VVG Tauberbischofsheim





Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft TBB

Geltungsbereich:

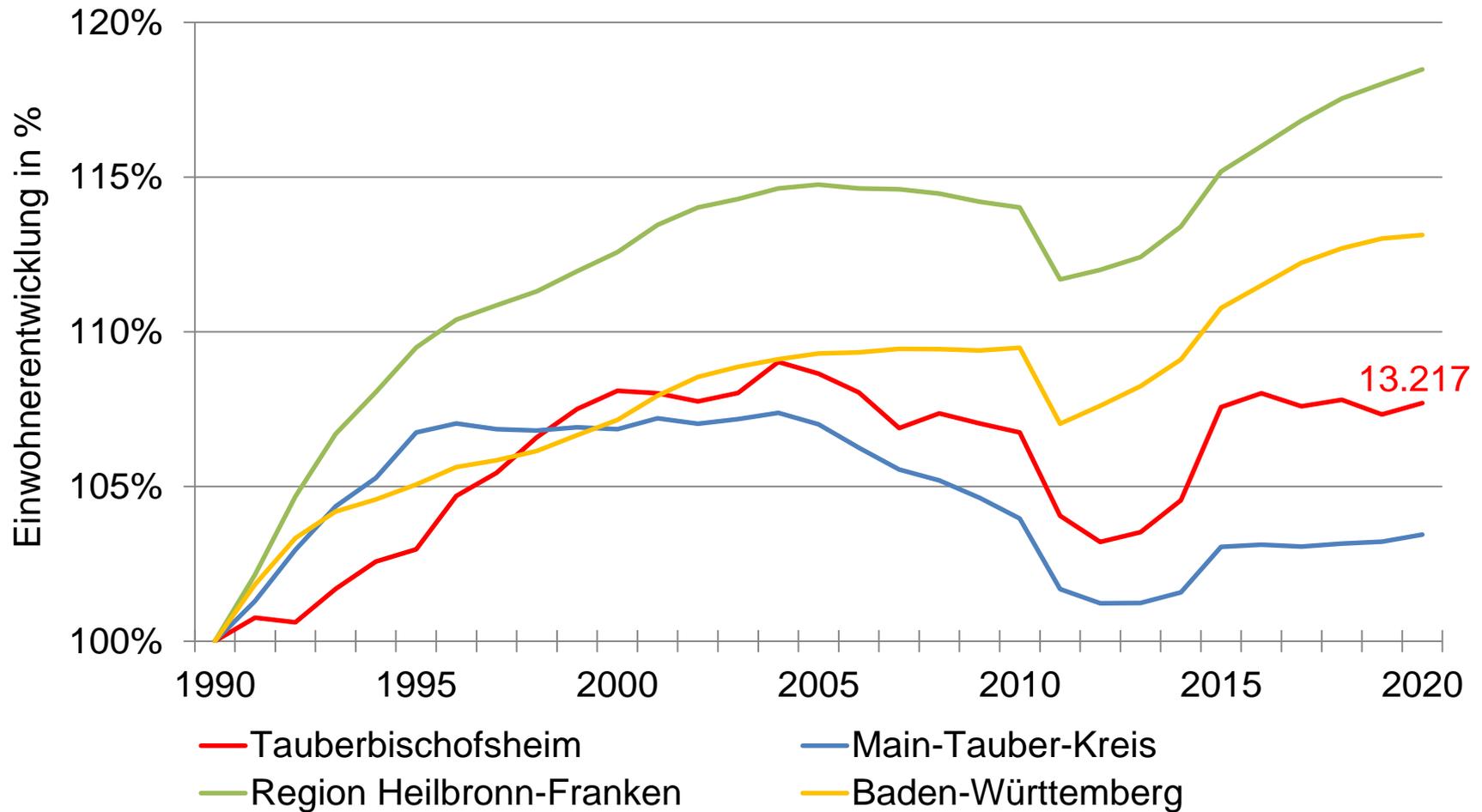
- Genehmigungsfassung: 1986 (mehrfach fortgeschrieben, zuletzt 2017)
- 23.500 EW, 23.000 ha
- Vier Gemeinden (TBB, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)
- Zählt mit 97 EW/km² zu den weniger dicht besiedelten Räumen Deutschlands, auch im Vgl. zu BW (311 EW/km²) unterdurchschnittliche Besiedlung

Tauberbischofsheim:

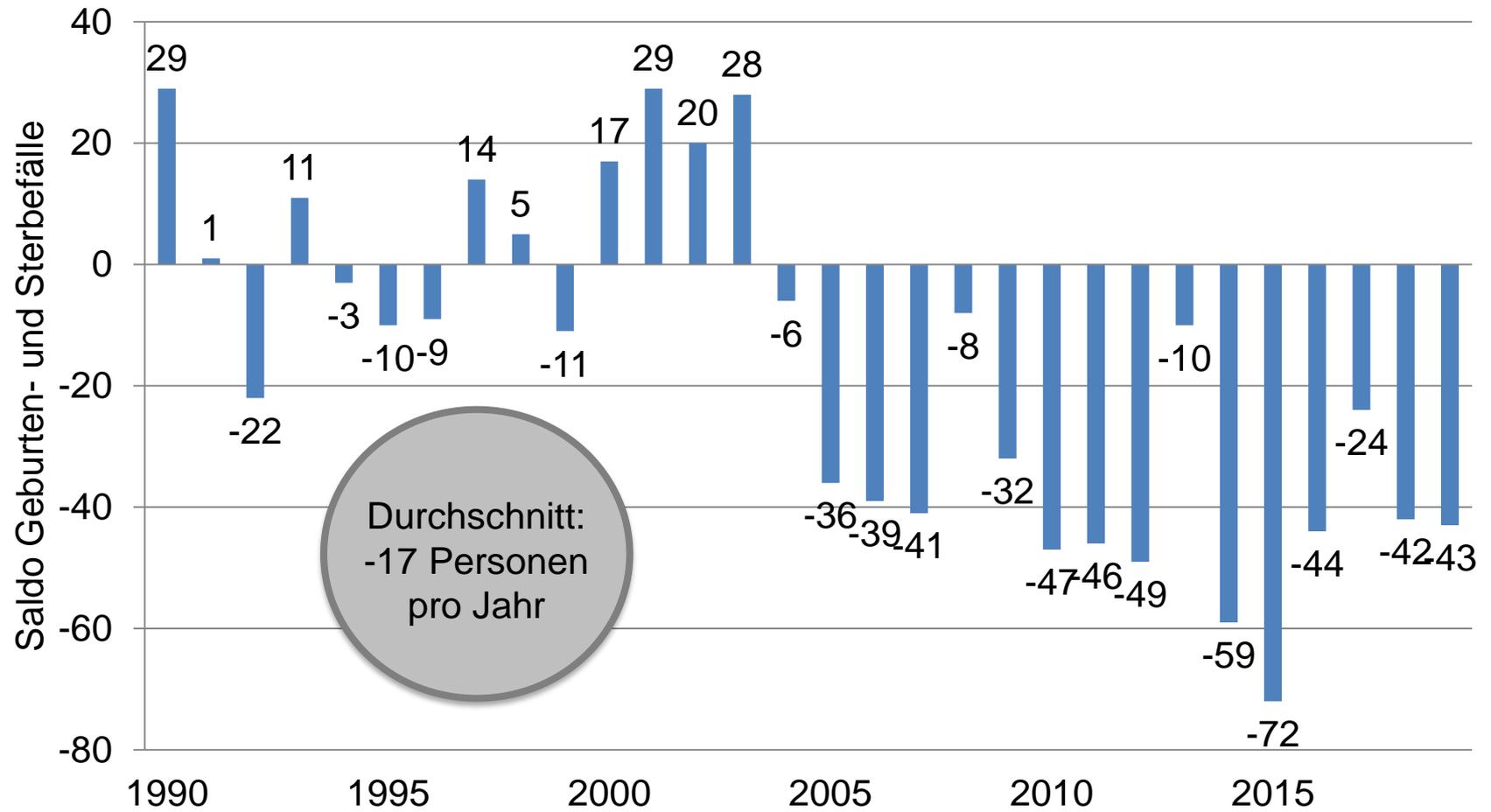
- 13.217 EW, 6.929 ha
- Verhältnismäßig hoher Anteil an Landwirtschafts-/Waldfläche, geringer Anteil Siedlungs-/Verkehrsfläche: eher ländliche Prägung
- 190 EW/km²

➤ **Demographie – Flüchtlinge**

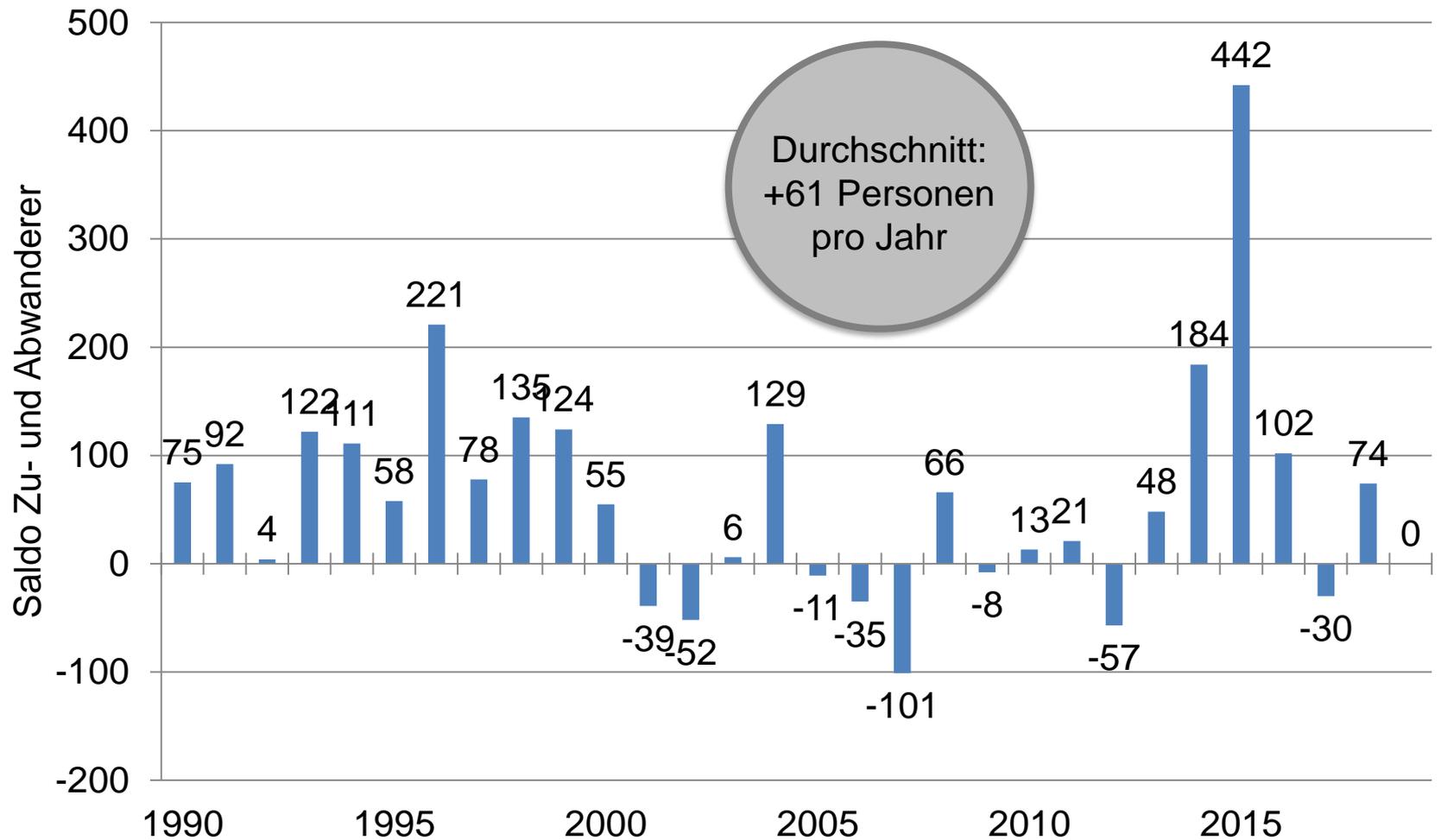
Einwohnerentwicklung 1990-2020 im Vergleich



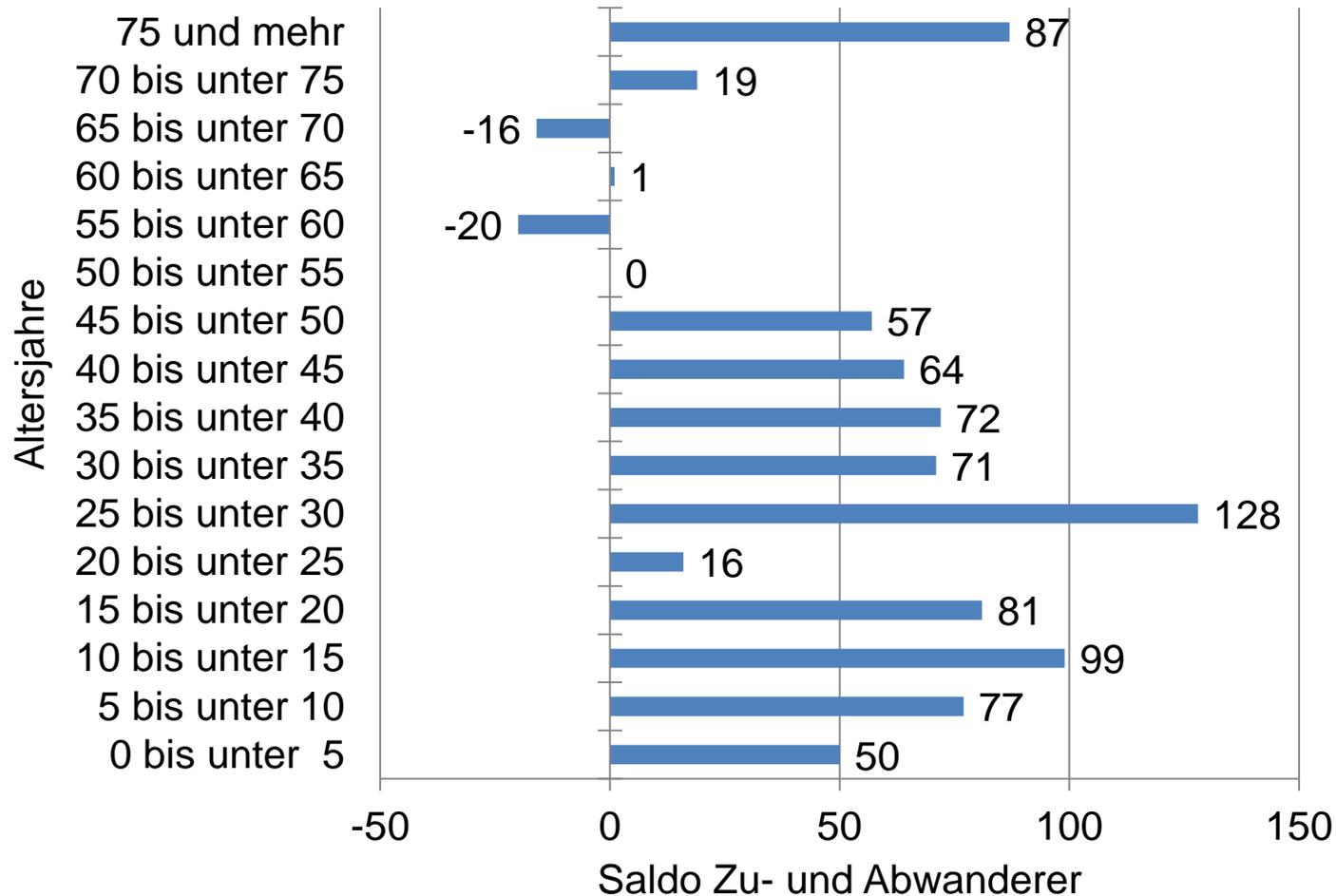
Geburten- und Sterbefälle 1990-2019



Wanderungssaldo 1990-2019



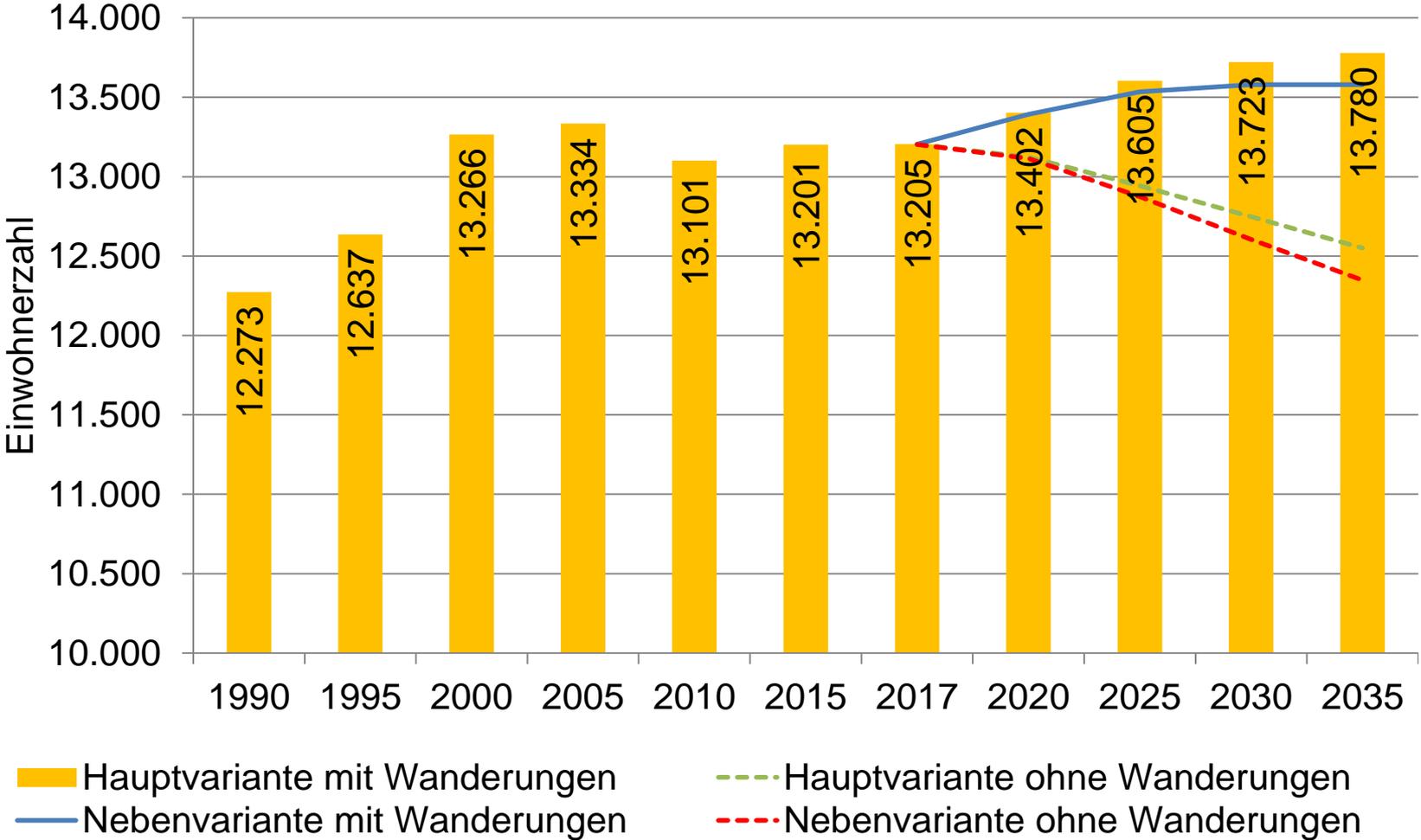
Wanderungssaldo nach Altersklassen 2010-2019



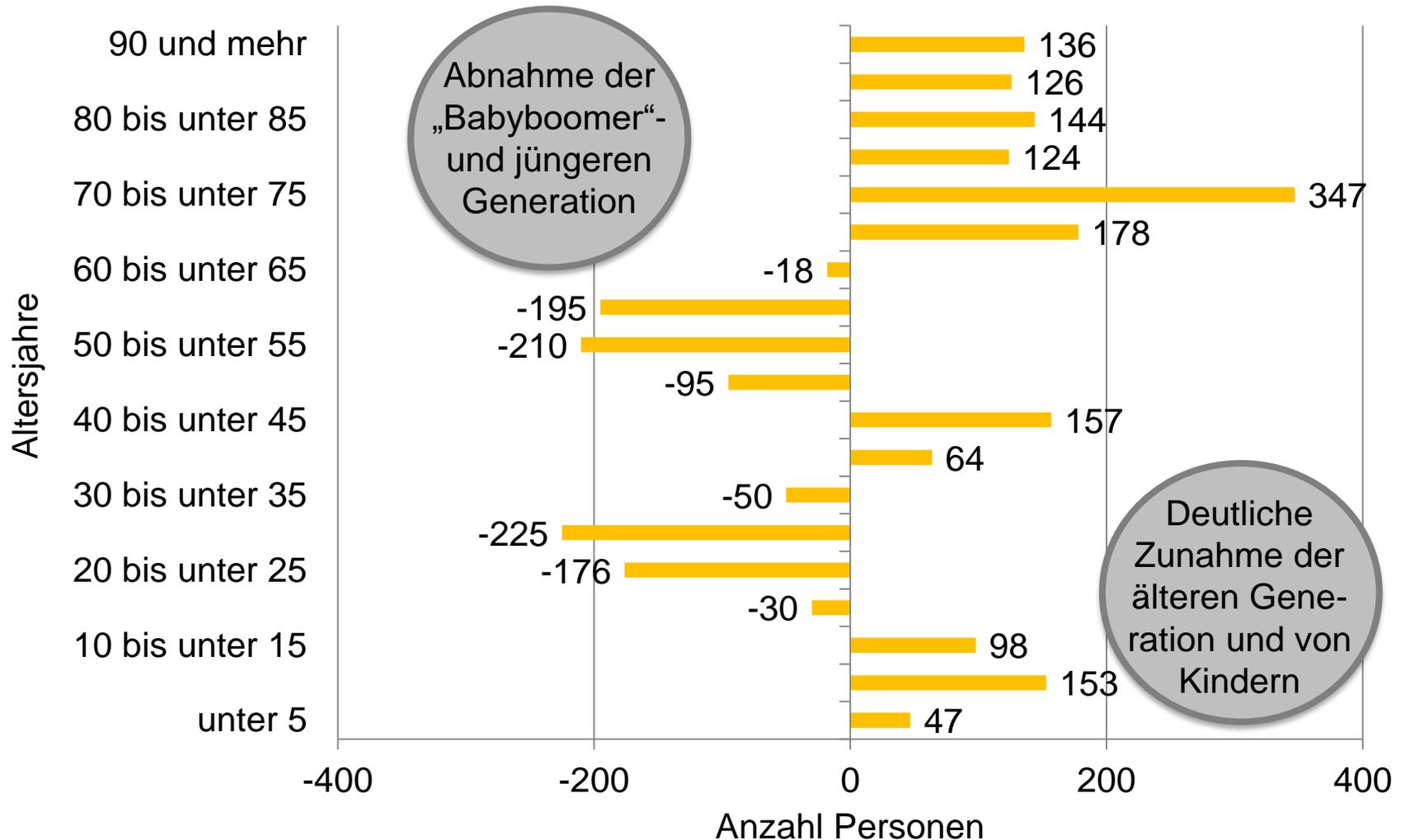
Zuwanderung von Familien mit Kindern und Senioren

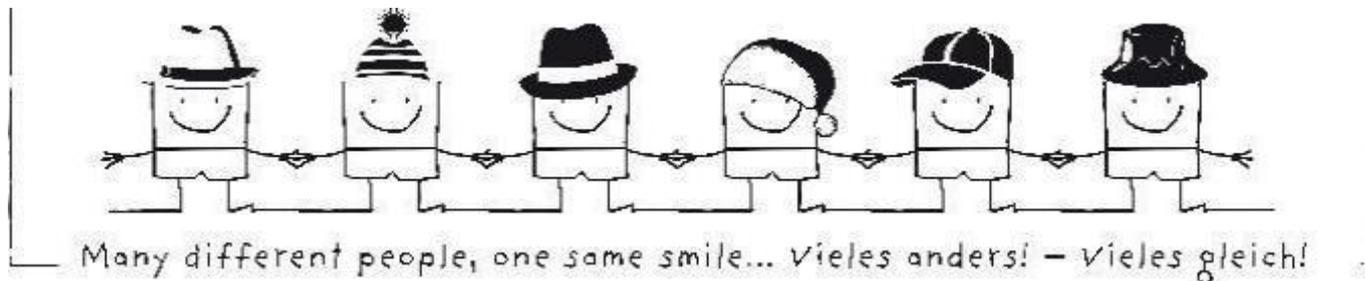
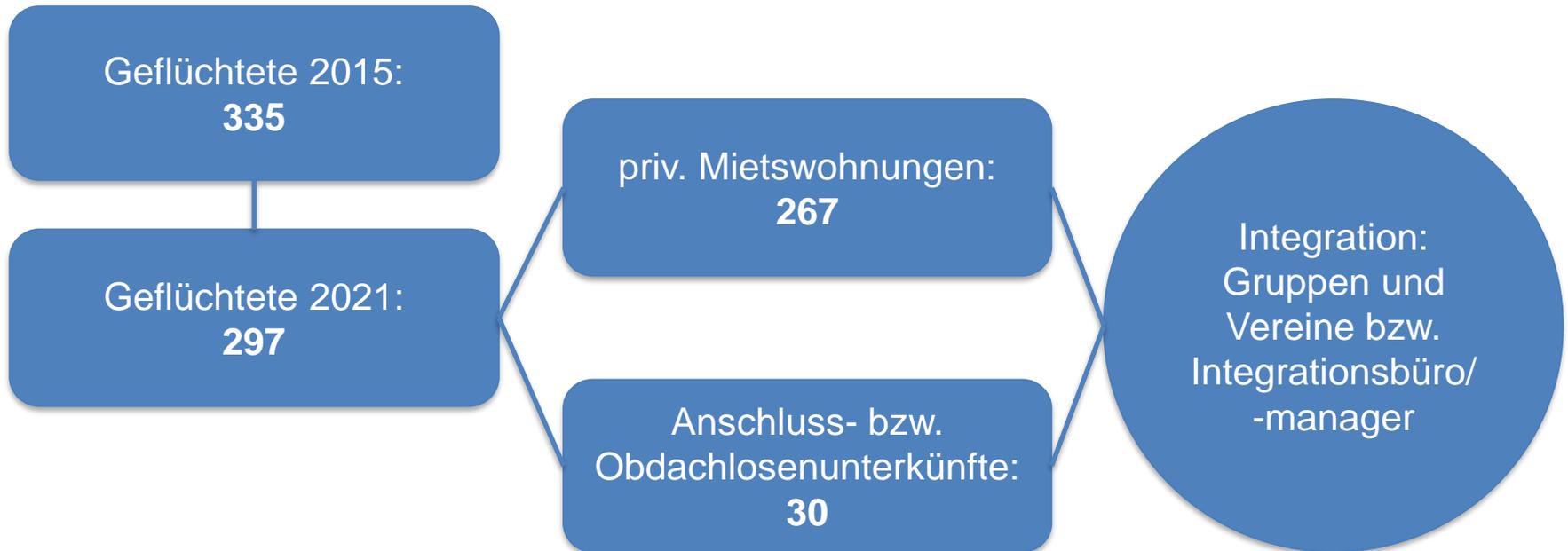
Kaum Ausbildungs-Abwanderer

Bevölkerungsvorausrechnung 2035



Veränderung der Altersstruktur 2017-2035





Entwicklungsperspektive **Demographie – Flüchtlinge**

- Moderates Einwohnerwachstum anstreben
- Flüchtlinge und Zuwanderer als Chance begreifen und dauerhaft integrieren
- Ausbildungswanderer langfristig an Tauberbischofsheim binden
- Zuwanderung junger Familien weiter forcieren
- Bedarfsgerechtes Angebot für SeniorInnen aufrecht erhalten und weiter ausbauen, z.B. durch Ausbau des Pflege- und Betreuungsangebotes, Angebote für Mehrgenerationenwohnen und barrierefreien Wohnraum v.a. in der Innenstadt, Aufrechterhalten der ärztlichen Versorgung

➤ **Miteinander Leben – Soziales**

Bürgerbeteiligung und Veranstaltungsorte

- Mitteilungsblatt „Tauberbischofsheim AKTUELL“
- Stadthalle an der Vitryallee (max. 1000 P. + 140 P. Tagungsraum)
- Laurentiushalle Dittwar, Gymnastikhallen Impfingen und Distelhausen, Dorfgemeinschaftshaus Dienstadt
- Gründerzentrum „Badenwerk“ am Wörtplatz (max. 120 P.)
- Historischer Rathausaal (max. 350 P.)
- Stammberghütte im Stadtwald



Vereine

- Vielfältiges Angebot für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen durch ca. 130 Gruppen und Vereine
- Vielzahl z.T. öffentlich zugänglicher Sportinfrastruktur
- Vereine als Integrationsgrundlage für Geflüchtete, Zugezogene, Seniorinnen und Senioren sowie Kinder- und Jugendliche
- Fecht-Club Tauberbischofsheim e.V. mit Bundesstützpunkt Fechten



Ehrenamt und Kirche

- Kath. Kirchengemeinde TBB
 - Seelsorgeeinheit d. Erzdiözese Freiburg
 - Dekanat TBB mit rund 52.000 Katholiken
 - Besteht aus insgesamt acht Pfarrgemeinden
 - Patronin: hl. Lioba
 - Zahlreiche kath. Kirchen im Stadtgebiet
- Evang. Kirchengemeinde TBB
 - 2.500 Mitglieder
 - Gottesdienste in Christuskirche



Quelle:
kath-tauberbischofsheim.de

Ehrenamt und Kirche

- Soziale Gruppierungen in den Kirchengemeinden, z.B.:
 - Pfarr-/Kirchengemeinderat
 - Kath. Frauengemeinschaft Deutschlands (KFD)
 - Kolpingfamilie TBB
 - Katholische Arbeitnehmerbewegung (KAB)
 - Christliche Pfadfinder
 - Altenwerk St. Martin
- Viele weitere soziale und gemeinnützige Einrichtungen und Vereine in der Stadt



Kinder und Jugendliche

- 35 größere und kleinere Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet
- Umfangreiches Ferien- und Freizeitprogramm
- Jugendzeltplatz im Stadtteil Dittwar
- Jugendhaus TBB neben Stadthalle und Musikschule
- Jugendräume in allen Stadtteilen vorhanden
- Jugendarbeit v.a. in d. zahlreichen Gruppen + Vereinen



Seniorinnen und Senioren

	Johannes-Sichart-Haus	Adam-Rauscher-Haus	Seniorenzentrum Haus Heimberg	Seniorenzentrum St. Hannah	Caritashaus St. Lioba	Caritashaus St. Bonifatius
Träger	Evangelische Heimstiftung	Evangelische Heimstiftung	Gesundheitsholding Tauberfranken gGmbH	Gesundheitsholding Tauberfranken gGmbH	Caritasverband im Tauberkreis e.V.	Caritasverband im Tauberkreis e.V.
Pflegeplätze gesamt	80	40	188 (Ersatzneubau: 180)	46	12	26 (+5)
Langzeitpflegeplätze	ja	ja	ja	ja	nein	nein
Kurzzeitpflegeplätze	ja	ja	ja	ja	nein	nein
Tagespflegeplätze	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Betreutes Wohnen	nein	ja	ja	ja	ja	ja

Knapp 400
Betreuungs-
plätze
insgesamt

Entwicklungsperspektive **Miteinander Leben – Soziales**

- Zusammenleben erhalten und weiter fördern, Ehrenamt stärken, Nachwuchs sichern
- Gute Vereinsstrukturen, Jugendhaus und Jugendräume erhalten
- Kinderferienprogramm und verlässliches Betreuungsangebot für Grundschulkinder in den Ferien etablieren
- Gesellschaftliche Teilhabe und Mitwirkungsmöglichkeiten für Ältere weiter ausbauen; Jugendbeteiligung stärken

➤ **Freizeit – Tourismus**

Freizeit und Tourismus

- Hist. Altstadt mit bedeutenden Denkmälern Bauzeugen
 - Rathaus (1867), Liebler-Haus (1628), Rincker-Haus (1678), Klosterhof (ehem. Franziskanerkloster), Kurmainzisches Schloss, Stadtmauerreste mit Hungerturm, etc.



Freizeit und Tourismus

- Barrierefreie Tourist-Information im Rathaus
- Frankenbad (erbaut 1951, sanierungsbedürftig)
- Tauberfränkisches Landschaftsmuseum
- VS (Vereinigte Spezialmöbelfabriken) Schulmuseum
- Bauernhofmuseum Distelhausen
- Städtische Mediothek
- Erlebnisbesichtigung Distelhäuser Brauerei
- Weinlehrpfad Rebgut Edelberg



Freizeit und Tourismus

- Tauberbischofsheimer Schlosskonzerte
- Badische Landesbühne
- Alte Füllerei Distelhausen
- Kunstverein Tauberbischofsheim e. V.
- Martini-Messe im Oktober
- Altstadtfest im Juli
- Weihnachtsmarkt mit Eislaufbahn auf dem Schlossplatz
- Wochen- und Krämermarkt
- Vielzahl größerer und kleinerer Feste in Kernstadt u. Stadtteilen



Freizeit und Tourismus

- Liebliches Taubertal
 - Ferienlandschaft von Rothenburg ob der Tauber im Süden bis zum Main im Norden
 - Main und Tauber, Seitentäler und Höhen sowie erlebenswerte Kulturlandschaft mit Burgen, Schlössern, Klöstern, Museen
- Romantische Straße
 - Touristikroute zwischen Würzburg und Füssen
 - Älteste Ferienstraße Deutschlands (Gründung 1950)
 - 5 Mio. Übernachtungen/Jahr, 20-25 Mio. Tagesbesucher
- Weitere Mitgliedschaften



Quelle: www.frankentourismus.de

Freizeit und Tourismus

- Großes, gut beschildertes Radwegenetz für alle Ansprüche
 - 5-Sterne-Radweg „Liebliches Taubertal“
 - „TBB by Bike“
 - „Odenwald-Madonnen-Radweg“
 - „Main-Tauber-Fränkischer Rad-Achter“
 - Mountainbiketour „Links der Tauber“
- Ladestationen für E-Bikes (öffentlich und insbesondere bei der teilnehmenden Gastronomie) sowie Verleihstationen vorhanden



Freizeit und Tourismus

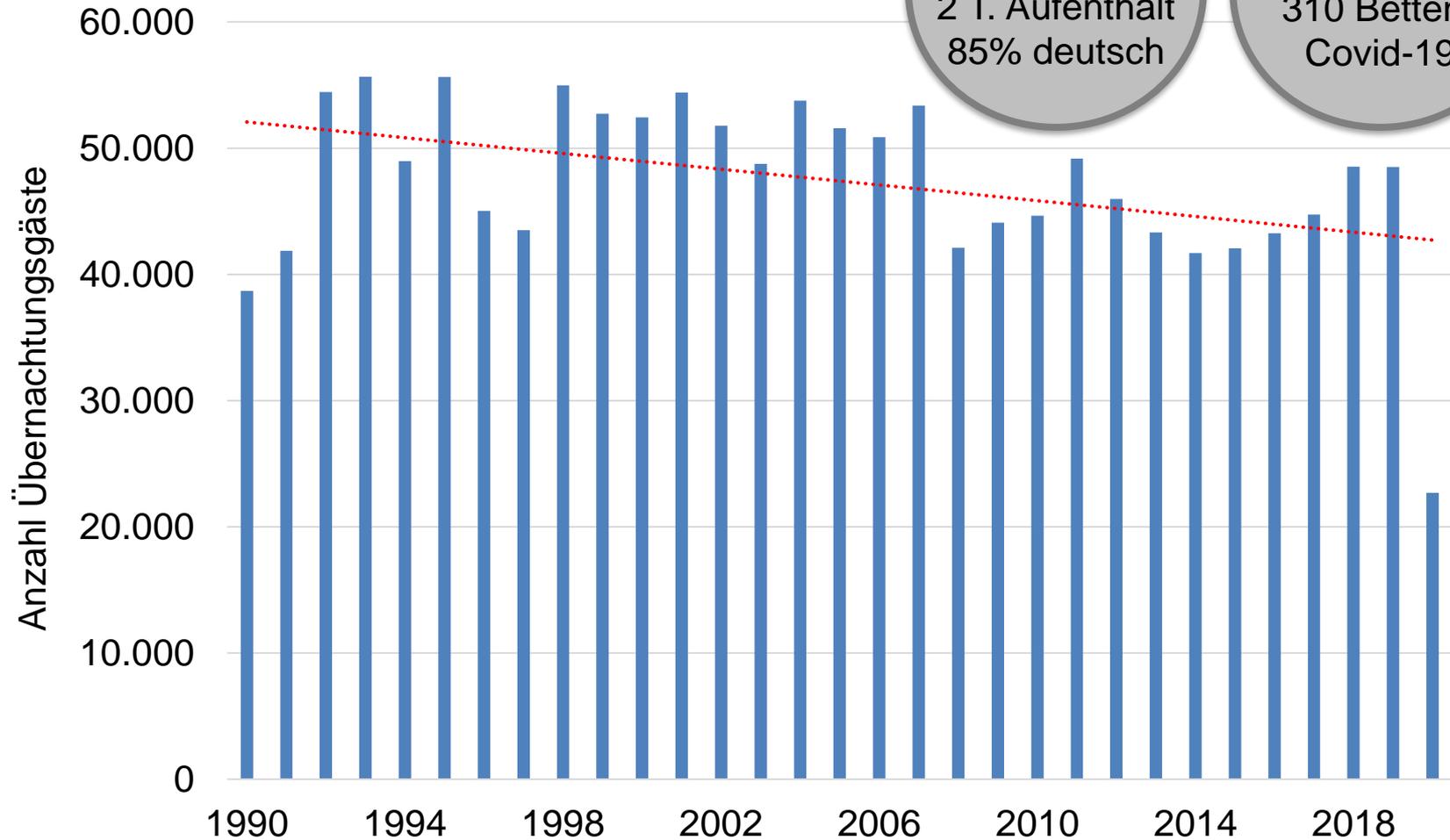
- Vielfältiges Angebot an Rund-, Haupt- und Fernwanderwegen
 - 30 Rundwandertouren durch Liebliches Taubertal sowie Hohenlohe und Odenwald
 - Spessartverein Wanderfreunde e.V. bietet seit 100 Jahren regelmäßig gemeinsame Wanderungen an
- Weitere Angebote für Freizeitsportler
 - Inline-Skating, Bowling, Kegeln, Fitness, Angeln, Reiten, Schießen, Tennis, Squash, Laufen, Segelsport



Freizeit und Tourismus

- Touristische Infrastruktur
 - 6 Hotels, 4 Gasthäuser bzw. Pensionen, 31 Ferienwohnungen, Privatzimmer
 - Wohnmobilstellplatz an der Vitryallee, Jugendzeltplatz in Dittwar
 - Mehr als 20 Restaurants, Bistros und Cafés
- Touristisches Profil
 - Bislang kein ausgewiesenes Tourismuskonzept
 - Bestrebungen: Ausbau des Tourismus, Profilierung
 - Bau des Hotels „das Bischof“, Aufbau Wohnmobilstellplatz für 50 bis 75 Stellplätze und längere Aufenthalte, Schaffung „Arboretum“ und Biodiversitätslehrpfad, Obstbaumwiesenlehrpfad, Erneuerung Weinlehrpfad Rebgut Edelberg
 - Überarbeitung des Tourismusauftrittes

Übernachtungszahlen 1990-2020



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

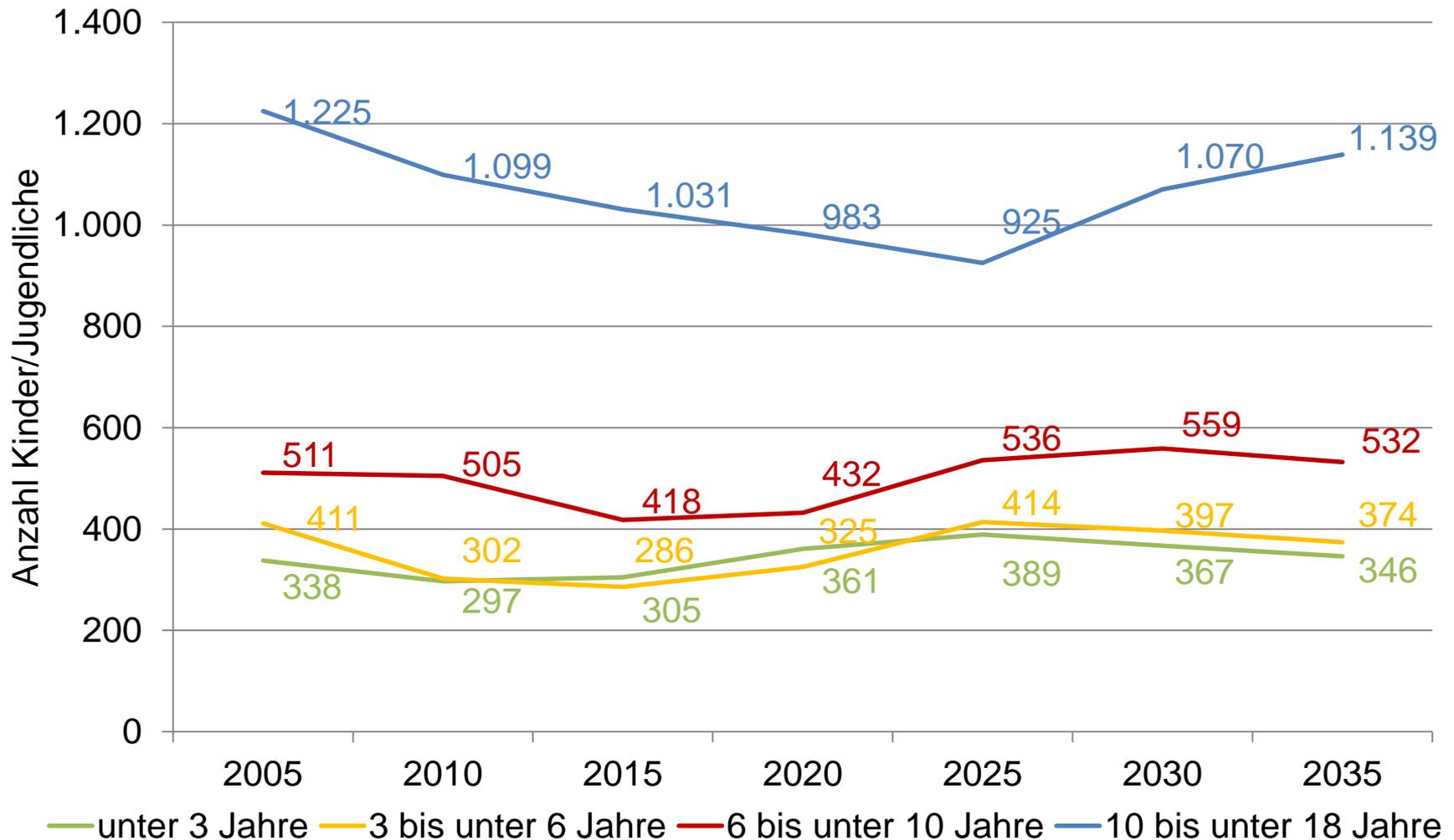
*berücksichtigt nicht Ferienwohnungen

Entwicklungsperspektive **Freizeit und Tourismus**

- Touristisches Profil schärfen, eigene Stärken hervorheben, Vermarktungsstrategie entwickeln, z. B. Intensivierung der Integration in die Ferienlandschaft Liebliches Taubertal
- Bündelung und Konkretisierung touristischer Ideen und Ansätze (Tourismuskonzept)
- Ausbau tourismusrelevanter Infrastruktur
- Erhalt und Modernisierung des Frankenbades

➤ **Kinderbetreuung – Bildung**

Entwicklung der unter 18-Jährigen bis 2035



Krippen und Kindergärten

- 5 Kinderkrippen, 9 Kindergärten
- Bedarfsplanung
 - Insgesamt ausreichend Betreuungsplätze für u3 und ü3-Jährige
 - Auslastung sehr hoch
 - Warteliste kernstädtische Einrichtungen
- Nachfrage nach Ganztagesbetreuung nimmt zu
- Einrichtungen in Dittwar und Hochhausen stark sanierungsbedürftig
- Anzahl Tagespflegepersonen schwankend (aktuell 5 Personen, 10 Kinder); Förderung durch Stadt erforderlich

Krippen und Kindergärten

	Stadtteil	Träger	Plätze insgesamt im Kindergarten-Jahr 2021/2022	
			Unter 3-Jährige	3- bis unter 6-Jährige
KiTa St. Martin	Kernstadt	Katholische Kirchengemeinde	10	70
KiTa St. Lioba	Kernstadt	Katholische Kirchengemeinde	10	92
Waldkindergarten „Kinderwald“	Kernstadt	Integration Mensch-Natur e. V.	-	20
Evangelische KiTa	Kernstadt	Evangelische Kirchengemeinde	20	117
Kinderhaus Zottele	Dittwar	Private Trägerschaft	20	-
KiTa St. Josef	Distelhausen	Katholische Kirchengemeinde	10	25
KiTa St. Maria	Dittigheim	Katholische Kirchengemeinde	-	42
KiTa St. Elisabeth	Dittwar	Katholische Kirchengemeinde	-	22
KiTa St. Michael	Hochhausen	Katholische Kirchengemeinde	-	22
KiTa St. Theresia	Impfingen	Katholische Kirchengemeinde	-	47
Summe			70	457



Quelle: evkitbb.de

Schulen

- Grundschulen
 - Grundschule am Schloss (Kernstadt, 171 SuS)
 - Ganztageschule in der offenen Angebotsform
 - Christian Morgenstern-Schule (Kernstadt, 152 SuS)
 - Ganztageschule in der offenen Angebotsform
 - Erich-Kästner-Schule (Distelhausen, 52 SuS)
 - Verlässliche Betreuung von 07:30-13:30 Uhr
 - Grundschule Impfingen (Impfingen, 71 SuS)
 - Verlässliche Betreuung von 07:30-13:30 Uhr



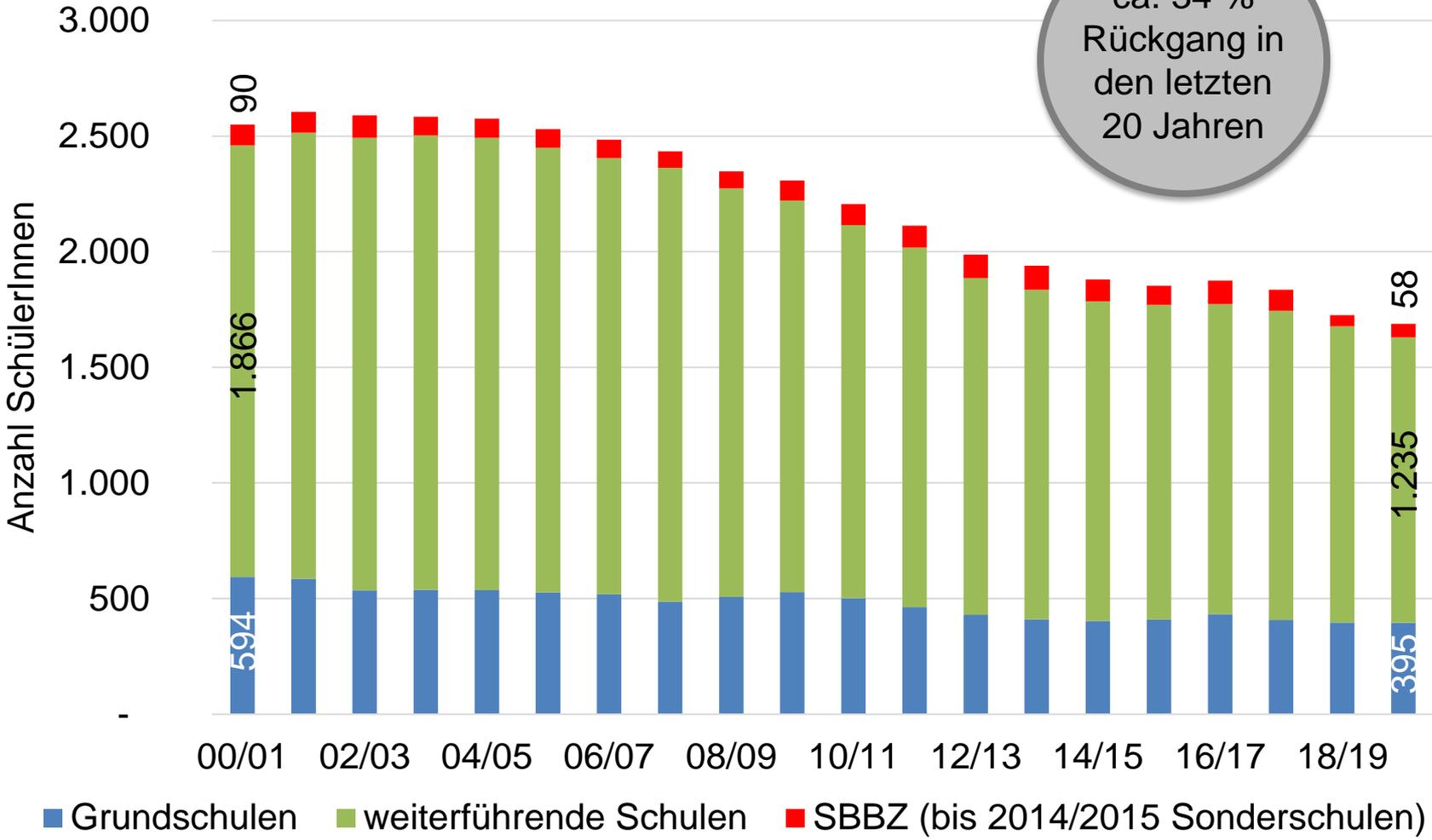
Schulen

- Weiterführende Schulen
 - Matthias-Grünwald-Gymn. (Kernstadt, 635 SuS)
 - 2021: GR stimmt Sanierung für 12,5 Mio. € zu.
 - Schulzentrum am Wört (Kernstadt)
 - Schulverbund aus Real- und Werkrealschule
 - Ganztagesbetreuung in offener Angebotsform
 - Christophorus-Schule (Kernstadt)
 - Sonderpädagogisches Bildungs- u. Beratungszentrum (SBBZ) für die Jahrg.-Stufen 1-9
 - Ganztageschule in verbindl. Form (Kl. 1-4)



Schülerzahlen

ca. 34 %
Rückgang in
den letzten
20 Jahren



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Schulen

- Weitere Bildungseinrichtungen
 - Gewerbliche Schule
 - Kaufmännische Schule
 - Bildungszentrum „Gesundheit und Pflege“
 - Erwachsenenbildung
 - Volkshochschule Tauberbischofsheim,
private Bildungsträger
 - Schulsozialarbeit: Bindeglied zwischen Schule und Jugendhilfe

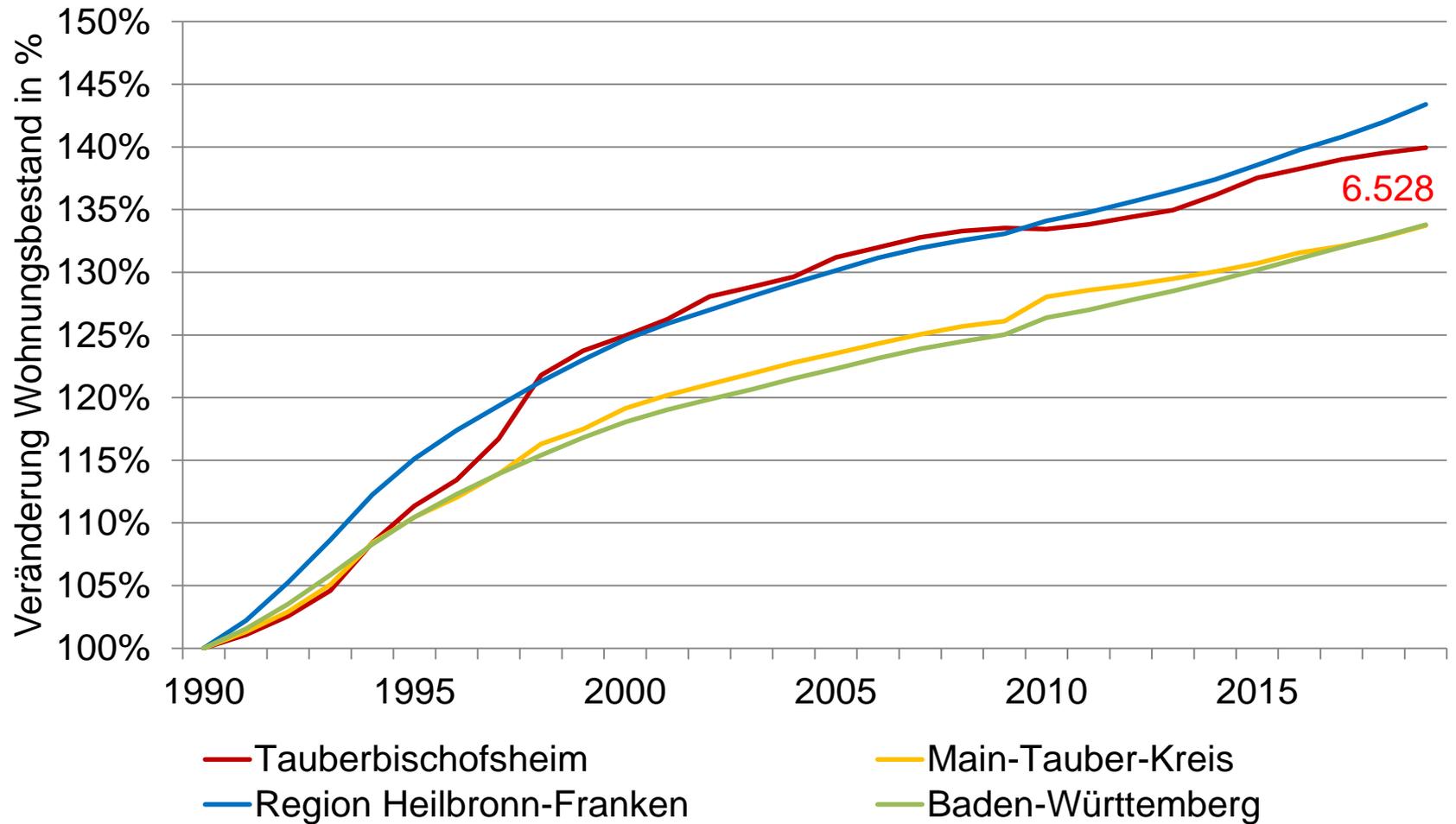


Entwicklungsperspektive **Kinderbetreuung – Bildung**

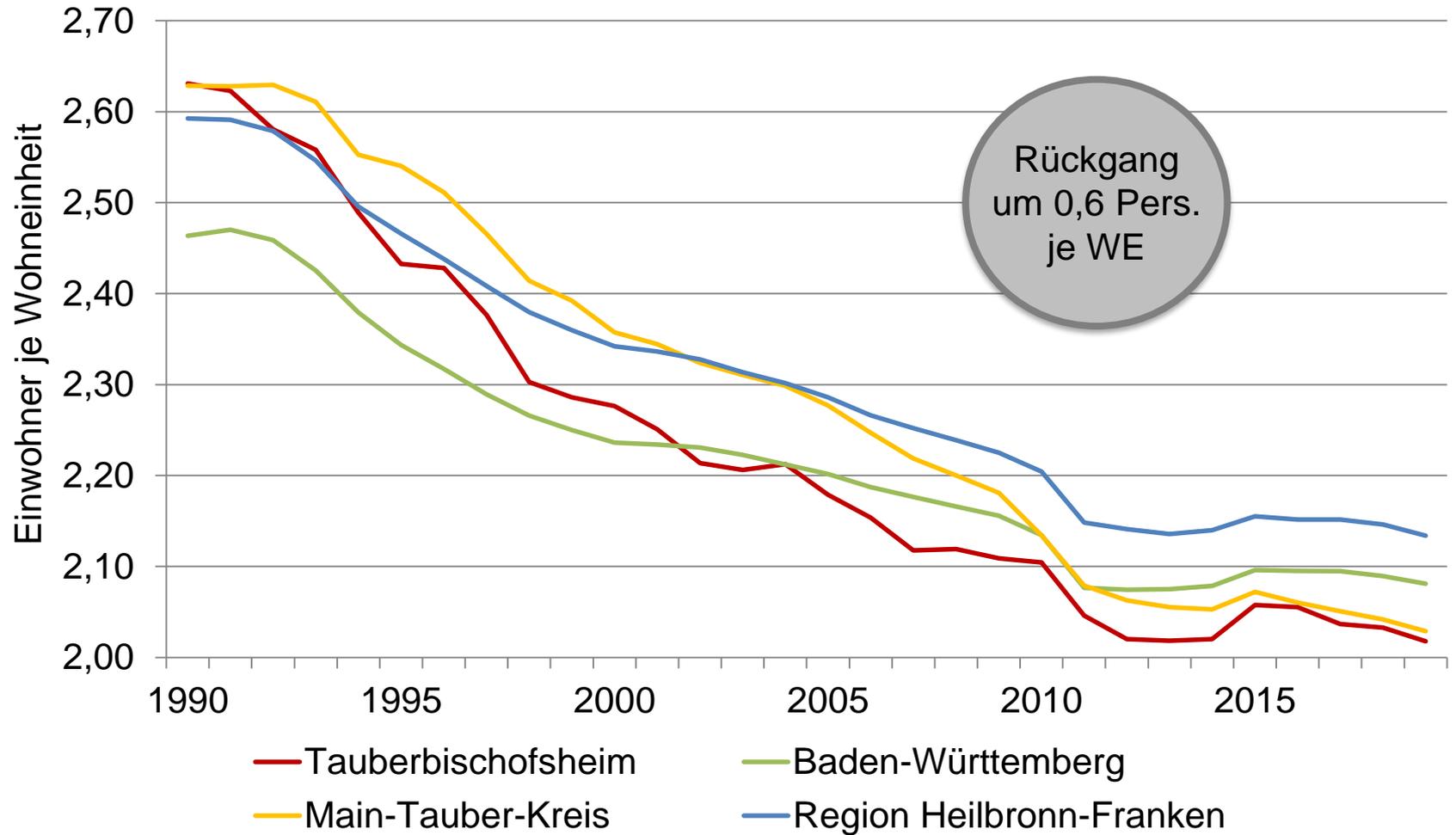
- Betreuungsangebot entsprechend vorliegender Bedarfsplanung zeitgemäß anpassen
- Kindergarten-Plätze in d. Kernstadt zur wohnortnahen Betreuung sicherstellen
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Kindergartenbedarfsplans zur adäquaten, zielgruppenorientierten Betreuung im Elementarbereich
- Nachmittagsbetreuung für Kindergarten- und Schulkinder ausbauen; Ganztagesgrundschule etablieren
- Modernisierung sanierungsbedürftiger Schul- und Kinderbetreuungsgebäude vorantreiben
- Schulbedarfsplanung an (rückläufige) Schülerzahlen anpassen

➤ **Wohnen – Städtebau – Sanierung**

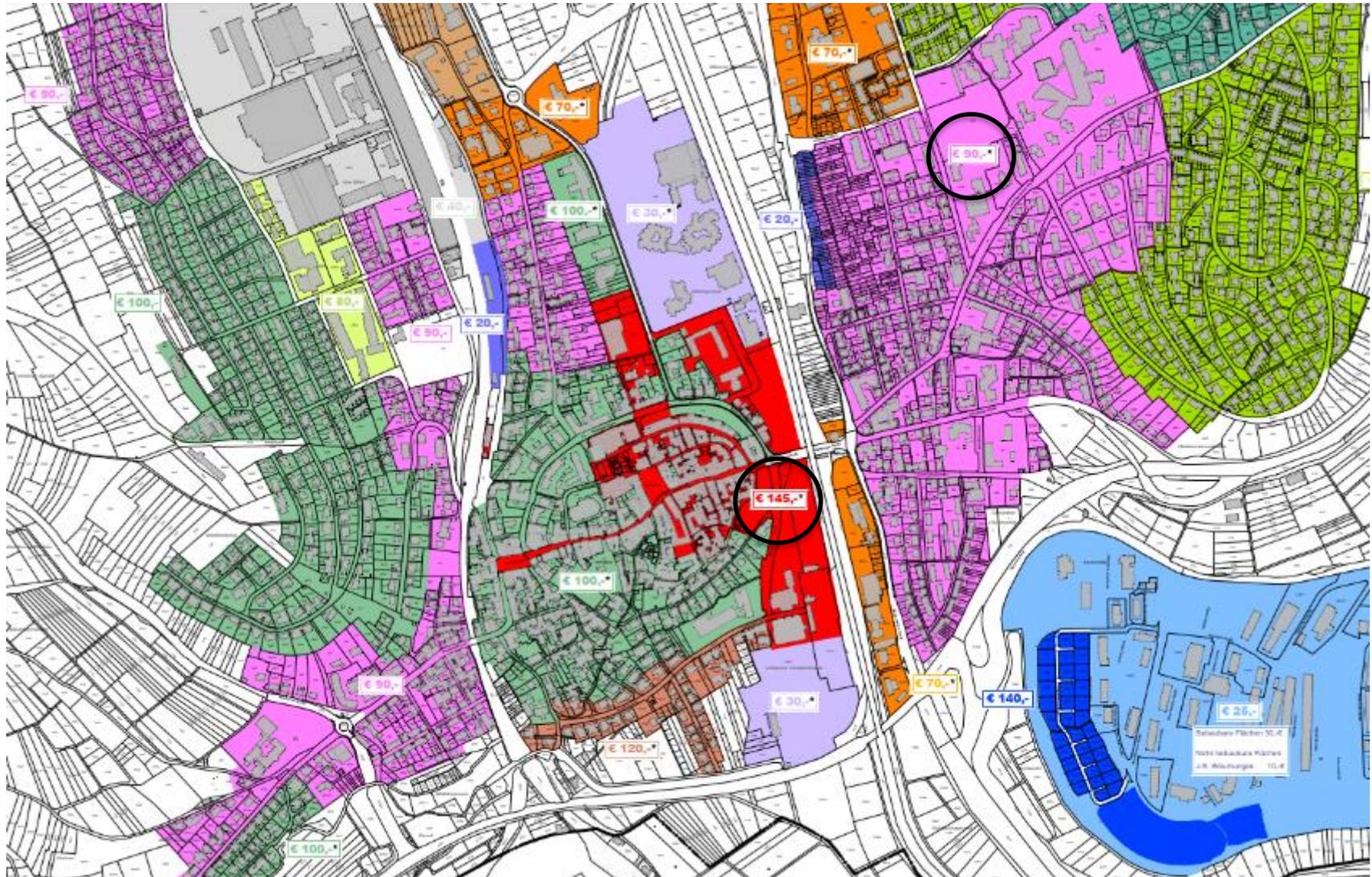
Wohnungsbestand 1990 – 2019 im Vergleich



Belegungsdichte 1990 – 2019



Bodenrichtwerte 31.12.2020

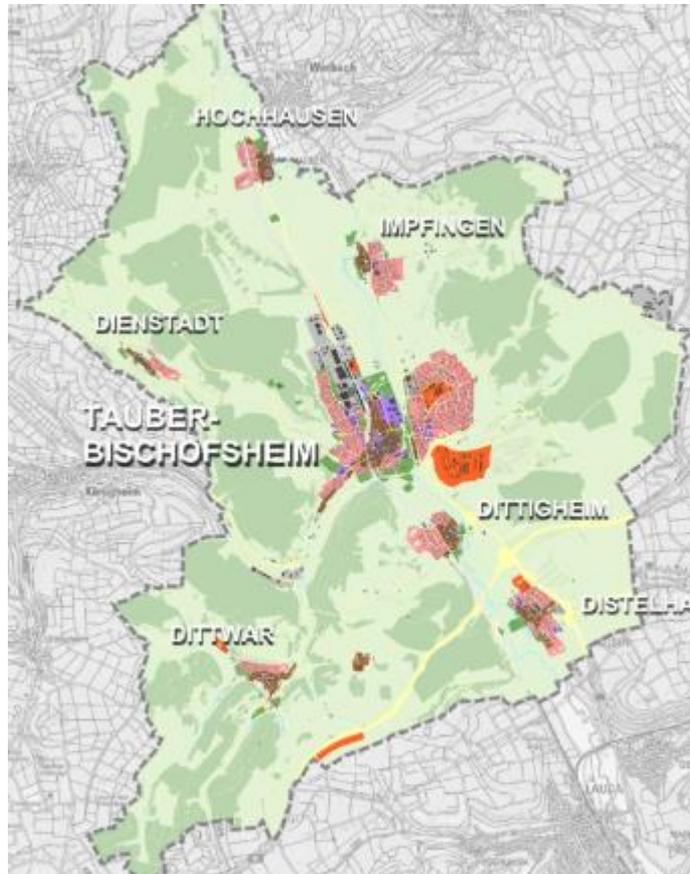


Neubaugelbiete

- Verschiedene Gebiete in Planung bzw. Umsetzung
 - „Laurentiusberg“ (Kernstadt bzw. ehem. Kurmainz-Kaserne)
 - „Kirschgarten“ (Kernstadt)
 - „Unteres Haubenlöchlein“ (Impfingen)
 - „Götzenberg“ (Dittwar)
 - „Wanne“ (Dienstadt)
- Alle erschlossenen Baufächen bereits veräußert
- Veräußerung mit Bauverpflichtung innerhalb von zwei J.
- Kinderbonus bei allen Baugelbieten



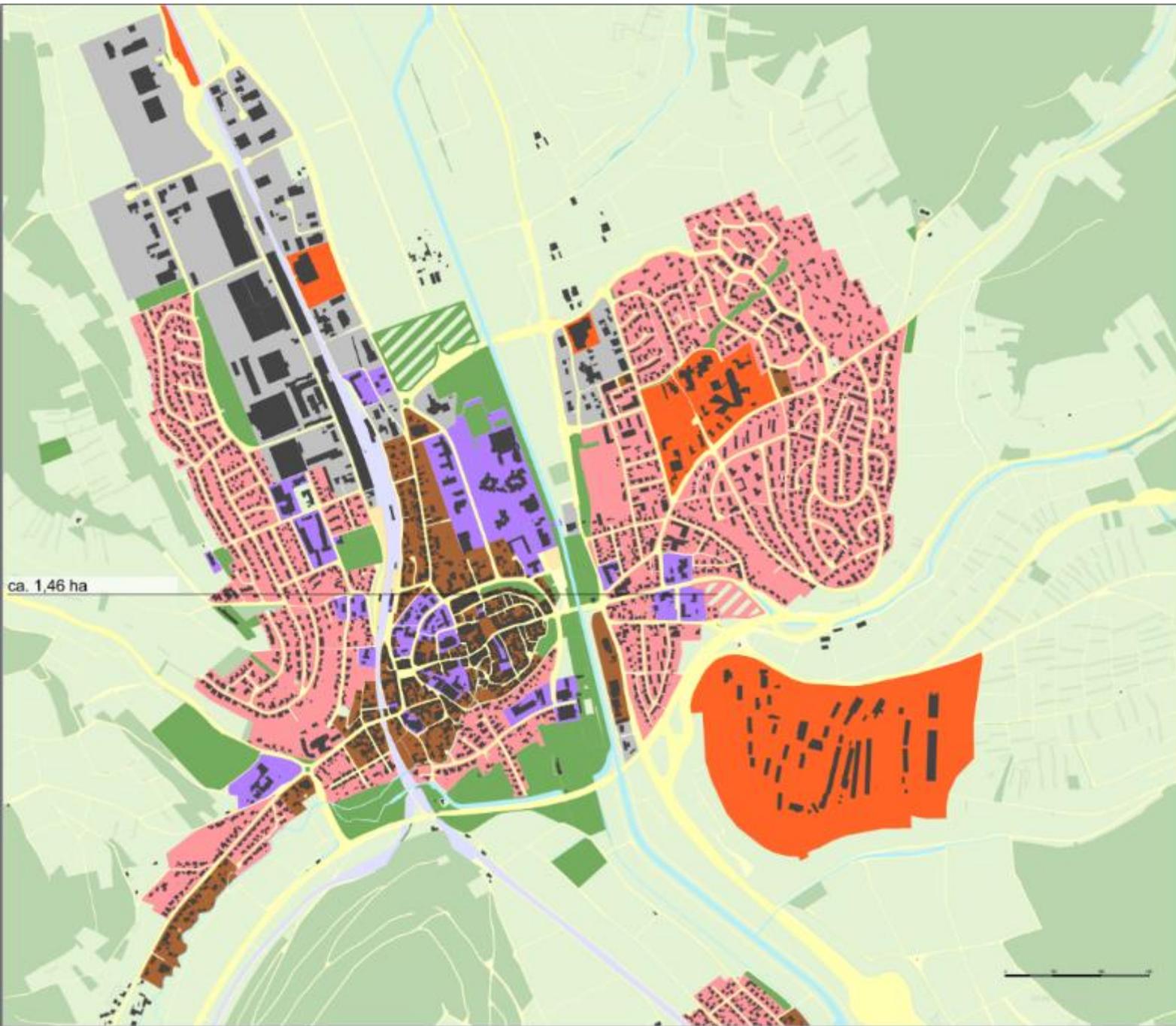
Flächenpotenziale laut Flächennutzungsplan



	Fläche in ha	Dichte WE/ha*	WE	Anmerkungen
Kernstadt				
Wohnbaufl. (Planung) I	1,5	30	45	
Baulücken (105)	2,3	30	69	30 % Realisierung
Dienstadt				
Wohnbaufl. (Planung) I	2,4	30	72	
Baulücken (9)	0,2	30	6	30 % Realisierung
Distelhausen				
Wohnbaufl. (Planung) I	1,7	30	51	
Wohnbaufl. (Planung) II	1,3	30	39	
Wohnbaufl. (Planung) III	0,7	30	21	Mischgebiet (50 % Wohnen)
Baulücken (21)	0,5	30	15	30 % Realisierung
Dittigheim				
Wohnbaufl. (Planung) I	5,6	30	168	
Baulücken (24)	0,5	30	15	30 % Realisierung
Dittwar				
Wohnbaufl. (Planung) I	2,3	30	69	
Baulücken (16)	0,3	30	9	30 % Realisierung
Hochhausen				
Wohnbaufl. (Planung) I	4,7	30	141	
Wohnbaufl. (Planung) II	0,6	30	18	
Baulücken (12)	0,2	30	6	30 % Realisierung
Impfingen				
Wohnbaufl. (Planung) I	1,4	30	42	
Baulücken (14)	0,3	30	9	30 % Realisierung
Summe	26,5		795	

* Erläuterung:

Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha und Belegungsdichte von 2,0 EW/WE = 30 WE/ha



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbegebiete
- Sonderbaufläche
- Fläche Gemeinbedarf
- Grünfläche

Quelle: FNP

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Übersicht der Flächennutzungen Hauptort

Stuttgart
15.03.2021

Overbach/Horn





- Baufläche Wohnen / Gewerbe nach Kataster/Luftbild
- Bauflächen Wohnen: ca. 105 Stück / 7,58 ha
- Geplante Gewerbeflächen
- Geplante Wohnbauflächen
- Potenzialfläche Wohnen
- Potenzialfläche Mischgebiet
- Reservierfläche Wohnen
- Reservierfläche Mischgebiet

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Potenzialflächen

Stuttgart 15.03.2021 Giesbach/König





Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

-   Wohnbaufläche
-   Gemischte Baufläche
-   Gewerbegebiete
-   Sonderbaufläche
-   Fläche Gemeinbedarf
-   Grünfläche

Quelle: FNP

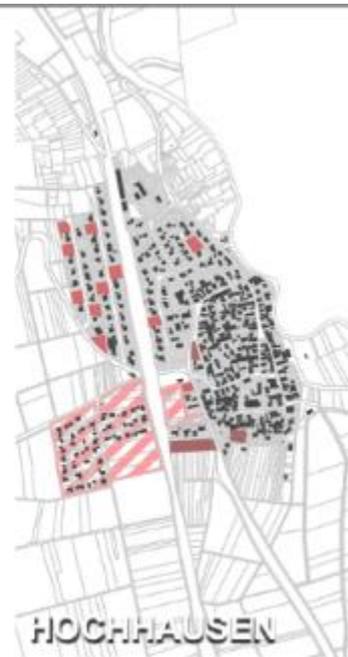
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Übersicht der Flächennutzungen Teilorte

Stuttgart
15.02.2021

Dietrich Kroll





Baulücke Wohnen / Gewerbe nach Kataster/Luftbild

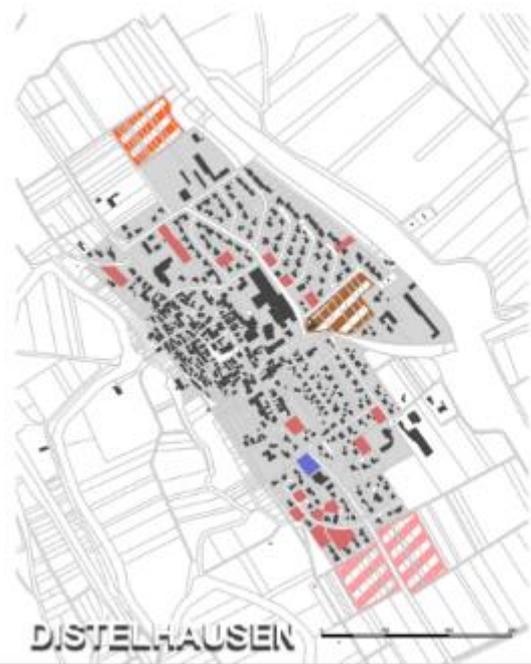
Baulücken Wohnen:

Ditzwar:	ca. 16 Stck / 1,04 ha
Hochhausen:	ca. 12 Stck / 0,83 ha
Impfingen:	ca. 14 Stck / 1,04 ha
Dienststadt:	ca. 9 Stck / 0,66 ha
Dittigheim:	ca. 24 Stck / 1,55 ha
Distelhausen:	ca. 21 Stck / 1,72 ha

- Geplante Gewerbeflächen
- Geplante Wohnbauflächen
- Potenzialfläche Wohnen
- Potenzialfläche Mischgebiet
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Potenzialflächen



Stuttgart 15.03.2021

Davies & Händl



Wohnungsbedarfsprognose bis 2035



Nach der vorliegenden Prognose können im FNP ausgewiesene Wohnbau-Potenzialflächen zusammen mit den vorhandenen Baulücken den Wohnraumbedarf bis 2035 decken

Annahmen und Erläuterungen		Hauptvariante	Einheit
Einwohner 31.12.2019		13.172	Einwohner
Wohnungen 31.12.2019		6.528	Wohnungen
Bauherrengeneration 2019 - 2035	potenzielle Bauherren (11-Jährige bis 25-Jährige 2019)	2.078	Einwohner
Hochbetagte 2019 - 2035	potenziell frei werdende WE (71-Jährige bis 85-Jährige 2019)		Einwohner
	Differenz		Einwohner
Wohnungsbedarf durch Eigenentwicklung		202	Wohnungen
	... p.a. (Durchschnitt Vorausrechnung 2018-2035) x 16 J.)	1.093	Einwohner
	Wanderungsgewinne über 2020-2035 (in Pflegeheime) (5,7 EW p.a. Durchschnitt Vorausrechnung 2018-2035) x 16 J.)	-91	Einwohner
Wanderungsgewinne bereinigt	Differenz	1.002	Einwohner
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	Wohnungsbedarf (2,0 Einwohner/Wohnung)	501	Wohnungen
Zuwanderung durch Geflüchtete	2 % der Einwohner	263	Einwohner
Wohnungsbedarf durch Geflüchtete	Wohnungsbedarf (5 Einwohner je Wohneinheit)	53	Wohnungen
Summe Eigenbedarf, Wanderungsgewinne und Geflüchtete		756	Wohnungen

Entwicklungsperspektive **Wohnen – Städtebau – Sanierung**

- **Bewahrung des historischen Stadtbildes**
- **Entwicklung der Wohnbauflächen entsprechend FNP, Schließung v. Baulücken**
- **Sicherung der Wohnqualität durch Modernisierung von privaten und öffentlichen Gebäuden im Innenstadtbereich**
- **Schaffung von Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld**

➔ Leitziel 1: Innenentwicklung forcieren – Flächenverbrauch reduzieren

➔ Leitziel 2: Sanierungsgebiet ausweisen

➤ **Gewerbe – Handel – Dienstleistung**

Nahversorgung und Dienstleistungen

- Mittelzentrum
 - überörtliche Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, auch des mittel- bis langfristigen Bedarfs
- Bestanderhebung April 2021:
 - Ca. 150 Betriebe: guter Branchenmix, einzelne Defizite
 - 21 leerstehende Gebäude und Ladengeschäfte in der Innenstadt; z.T. stark sanierungsbedürftig
 - Einzelhandelskonzept 2014: imakomm AKADEMIE
 - Nahversorgungskonzept in Erarbeitung



	Deutschl.	TBB	Wertheim	B.-Mergh.	M-T.-Kreis	Reg. H.-Fr.	Ba.-Wü.
Kaufkraftindex	100	102	99,7	99,1	98,5	103,1	104,8
EZH-Zentralität	100	120,6	175,3	124,5	100,4	95,0	96,8

Gesundheitsdienstleistungen

- Krankenhaus Tauberbischofsheim
 - Grund- und Regelversorgung im Main-Tauber-Kreis
 - Chirurgie, Innere Medizin, Orthopädie, Psychiatrie
 - Ca. 300 Beschäftigte, 5.000-6.000 stationäre und 13.000 ambulante Behandlungen im Jahr
 - Betrieb des öffentlichen Hallenbades 2020 eingestellt
- Stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen
- Umfangreiches Angebot niedergelassener Ärzte
- 4 Apotheken im Stadtgebiet

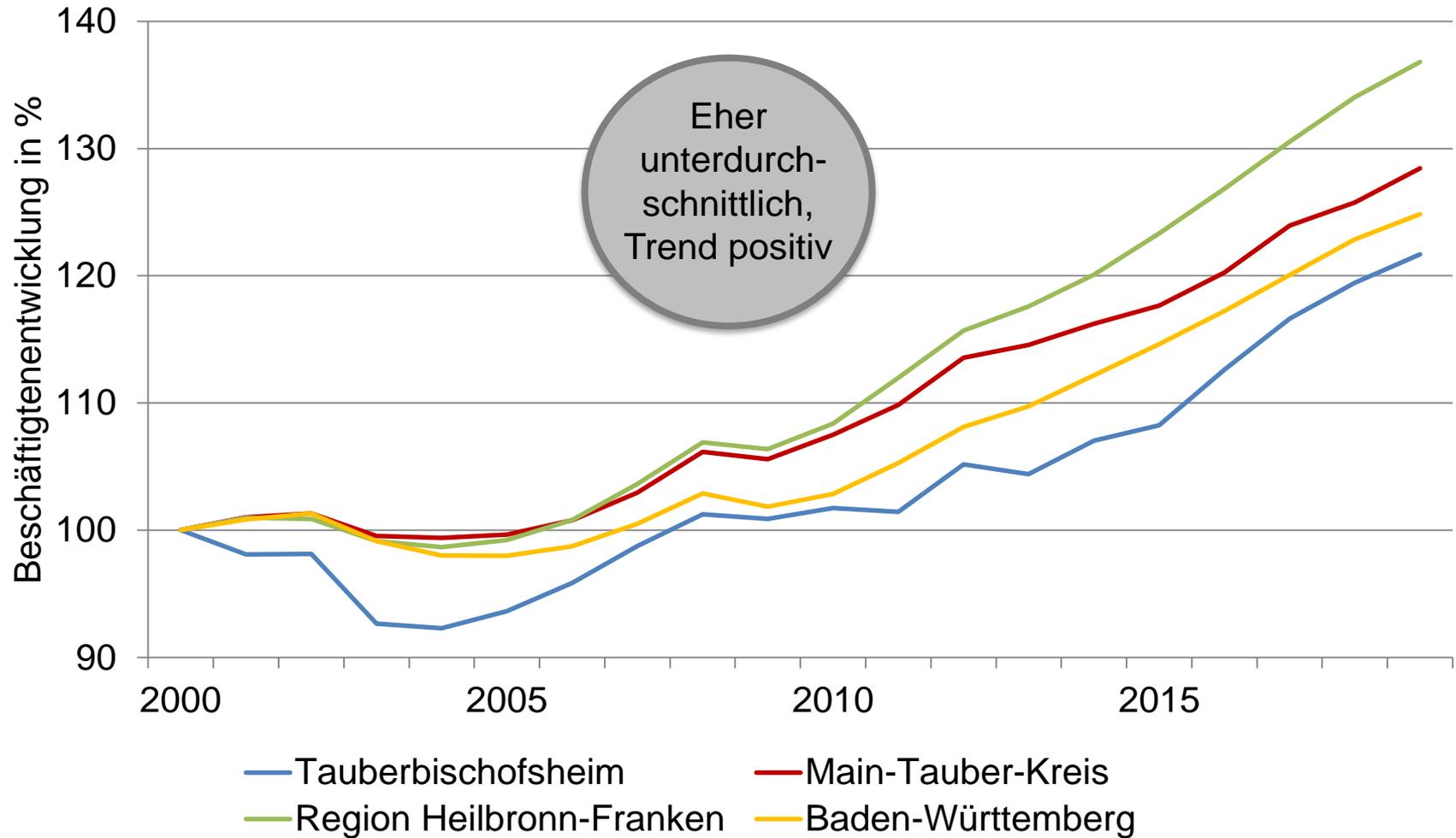


Unternehmen

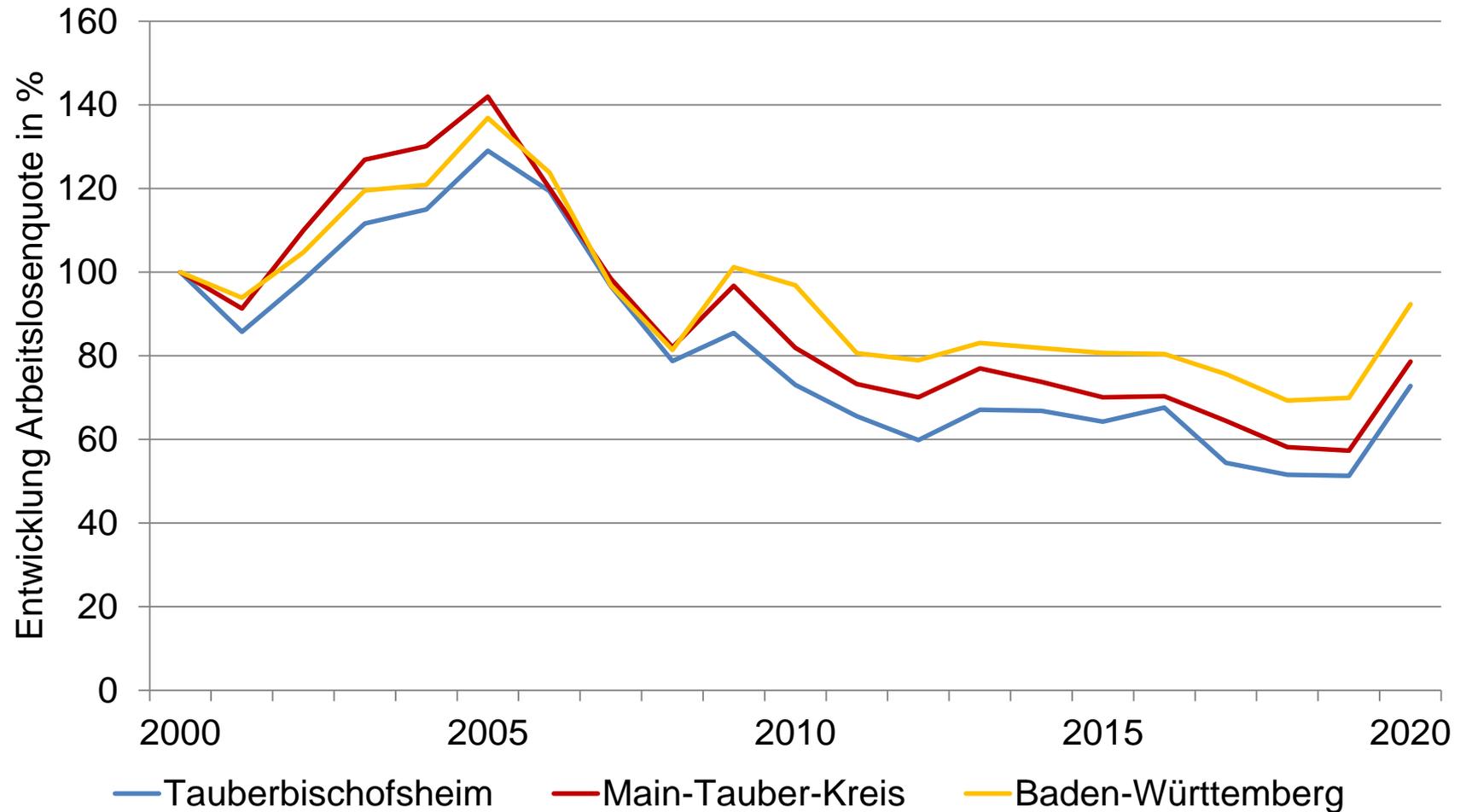
- Wichtige und große private Unternehmen
 - MICHAEL WEINIG AG
 - VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH & Co. KG
 - MAFI Transport-Systeme GmbH
 - Ganter Construction & Interiors GmbH
 - Kreiskrankenhaus Tauberbischofsheim
 - Kreishandwerkerschaft Main-Tauber-Kreis
 - Boller-Bau GmbH
 - Brandel-Bau GmbH
 - Mott Mobile Systeme GmbH & Co. KG
 - Tauber-Solar Energietechnik GmbH
- Wichtige öffentliche Arbeitgeber
 - Landratsamt Main-Tauber-Kreis
 - Finanzamt Tauberbischofsheim
 - Agentur für Arbeit Tauberbischofsheim
 - Stadtverwaltung Tauberbischofsheim



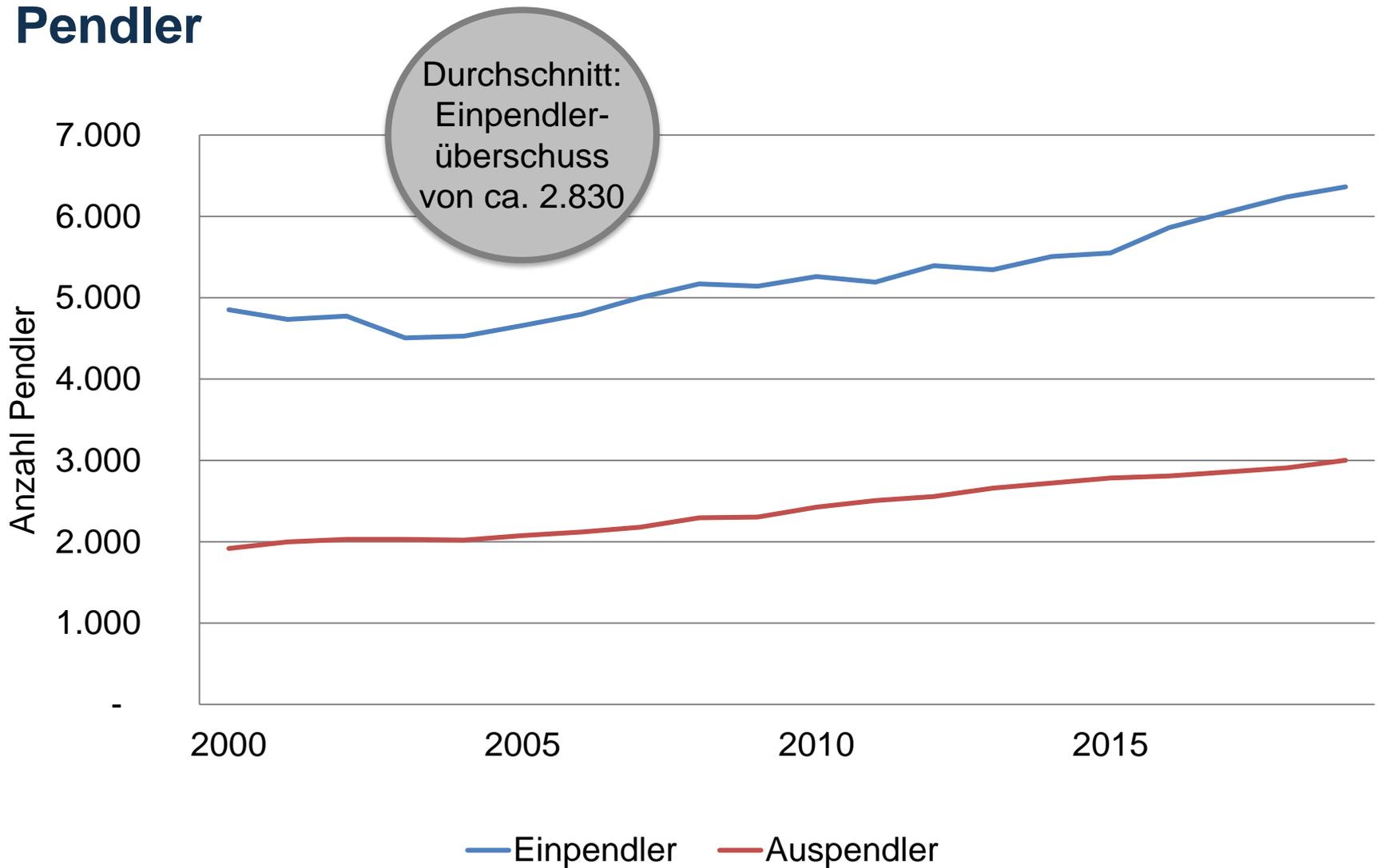
Beschäftigte am Arbeitsplatz im Vergleich



Arbeitslosenquote im Vergleich

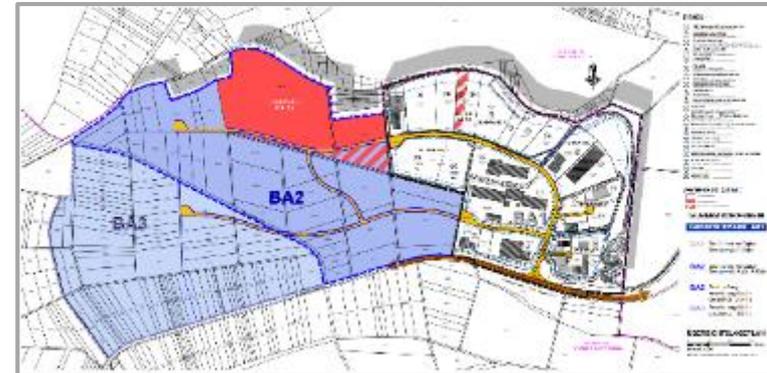


Pendler



Gewerbe- und Industriegebiete

- Insgesamt im FNP ausgewiesen: 103,5 ha Bestandsfläche
 - Tauberbischofsheim Nord
 - Gewerbegebiet östlich der Wertheimer Straße
 - Gewerbe-/Industriegebiete Distelhausen, Dittwarer Bahnhof
 - Interkommunales Gewerbegebiet Industriepark A 81
 - Laurentiusberg
- Knapp 20 gewerbliche Baulücken
- Potenzialflächen (Erweiterungs-, Options-, Sonderflächen) von insgesamt ca. 70 ha



Entwicklungsperspektive **Gewerbe – Handel – Dienstleistung**

- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen stärken und erhalten
- Lokalen (Lebensmittel-)Einzelhandel an Tauberbischofsheim binden; Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes beachten
- Mittelstand (Handwerk) unterstützen und aufrecht erhalten
- Ärztliche Versorgung stärken und sichern
- Gewerbe- und Industriegebiete weiter entwickeln, Erschließung von Optionsflächen, wohnortverträgliche Aufwertung und Revitalisierung innerstädtischer Gewerbestandorte
- Attraktivität für bestehende u. ansiedlungswillige Unternehmen ausbauen
- Fachkräfte anwerben, Einpendler als Einwohner gewinnen



Mobilität – Technische Infrastruktur

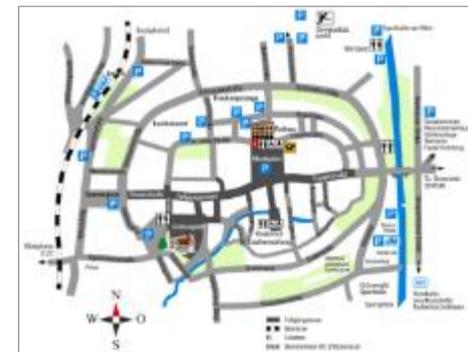
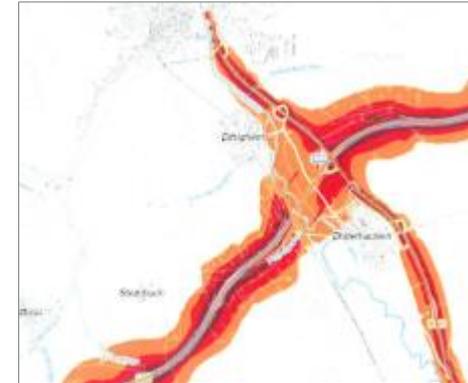
Mobilität – MIV

- Überörtliches Verkehrsnetz
 - A 81 (276 km) von Würzburg bis Gottmadingen an der Schweizer Grenze
 - B 27 (673 km) von Blankenburg im Harz bis Lottstetten an der Schweizer Grenze
 - B 290 (90 km) von TBB bis Westhausen im Ostalbkreis
 - Landes- und Kreisstraßen



Mobilität – MIV

- Lärmaktionsplan erstmals 2020 erstellt
- Straßenzustand überwiegend gut, teilw. Handlungsbedarf
- Parksituation
 - Um das Stadtzentrum herum gut
 - Innerhalb der Siedlungsbereiche des Stadtzentrums kaum öffentliche Stellplätze
- Öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vorhanden



Mobilität – Fuß- und Radverkehr

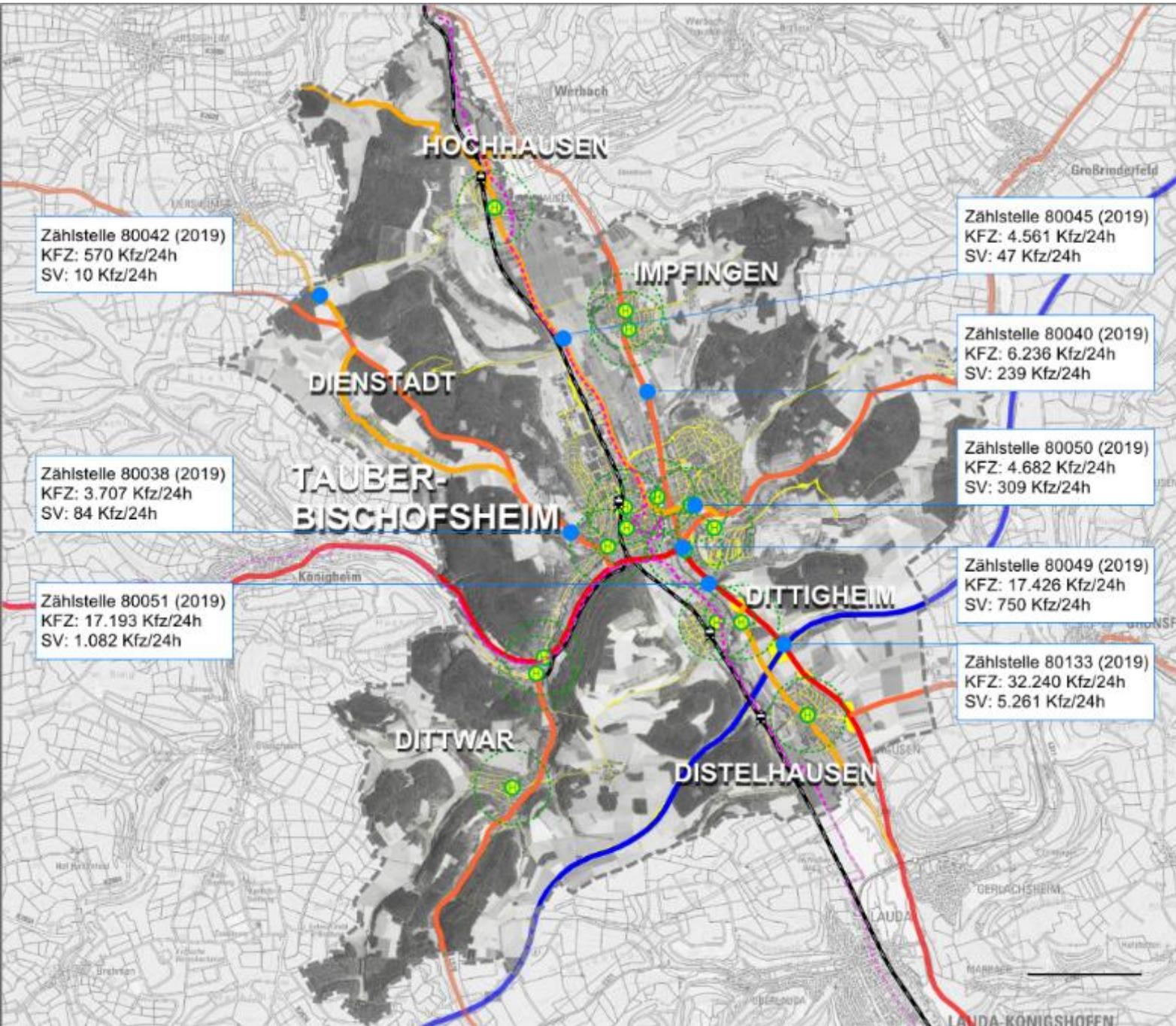
- Bedingungen für Radfahrende und Zufußgehende
 - Umgebung, zwischen Stadtteilen
 - gut ausgebautes Radwegenetz, separate Routen
 - Innenstadt
 - Teilw. schmale und beengte Gehwege
 - Schlecht einsehbare Kreuzungen
 - Fehlende Radfahrstreifen (trotz Beschilderung)
 - Fahrverbot Fußgängerzone
 - Kein Radverkehrskonzept



Mobilität – ÖPNV

- Bahnverkehr
 - Bahnhof TBB an der Bahnstrecke Lauda-Wertheim
 - Haltepunkte in Distelhausen, Dittigheim, Hochhausen
 - Regional(express)züge der Westfrankenbahn
 - Radelzüge der Tauberbahn (April-Oktober)
- Buslinienverkehr
 - Organisation: Verkehrsgesellschaft Main-Tauber mbH (VGMT)
- Stadtbuslinie: seit 1986 durch Bustouristik Eisenhauer (Di+Fr)
- Fernbushaltestelle beim Rewe-Markt





- Verkehr**
- Straßenverkehrsfläche
 - Autobahn
 - Bundesstraße
 - Landesstraße
 - Kreisstraße
 - Bahntrasse
 - Radfernweg
 - Haltestelle ÖPNV / Bahnhof mit Radius 500m

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl.bw.de
 Quelle Verkehrszählung: www.svc-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Mobilität

Stuttgart 16.03.2021
 Dornbach/Mörsel

Technische Infrastruktur

- Freiwillige Feuerwehr
 - Trägerschaft der Stadt: Amt für Feuerwehrwesen
 - 10 Abteilungen (7 Einsatzabt., 3 musiktreibende Züge)
 - Feuerwehrhaus am Wört 1994 für 7,5 Mio. € umgebaut/erweitert
 - 84 aktive Feuerwehrleute, Jugend- und Altersabt. je 20
- Bauhof am Bödeleinsweg
- Eigenbetrieb Trinkwasserversorgung
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis (AWMT)
- Flächendeckender DSL-Ausbau in 9 Realisierungsschritten
- Mobilfunknetz zum Teil lückenhaft



Entwicklungsperspektive **Mobilität – Techn. Infrastruktur**

- ÖPNV-Angebot aufrechterhalten und punktuell verbessern (z.B. Frequenz)
- Innenstadtverkehr neu aufstellen, u.a. Anbindung Laurentiusberg
- Verbesserung der innerstädtischen Situation für Zufußgehende und Radfahrende, ggf. Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes
- Kommunalen Breitband- und Mobilfunknetzausbau weiter vorantreiben



Energie – Umwelt

Energie und Klima

- Energieversorgung mit Strom und Erdgas
 - Strom: Netze BW GmbH bzw. Taubernetze GmbH & Co. KG
 - Erdgas: Stadtwerk Tauberfranken GmbH
- Klimaschutzkampagne der Bundesregierung
 - Kostenlose Heizkostenüberprüfung für Eigentümer und Mieter
- 2014: Energetisches Quartierskonzept (KfW-Programm 432)
 - Prüfung Chancen Effizienzsteigerung, Energiesparen, Einsatz regenerativer Energien
- Energetische Sanierung stadteigener und privater Gebäude
- Klimaschutzkonzept nicht vorhanden
- Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED

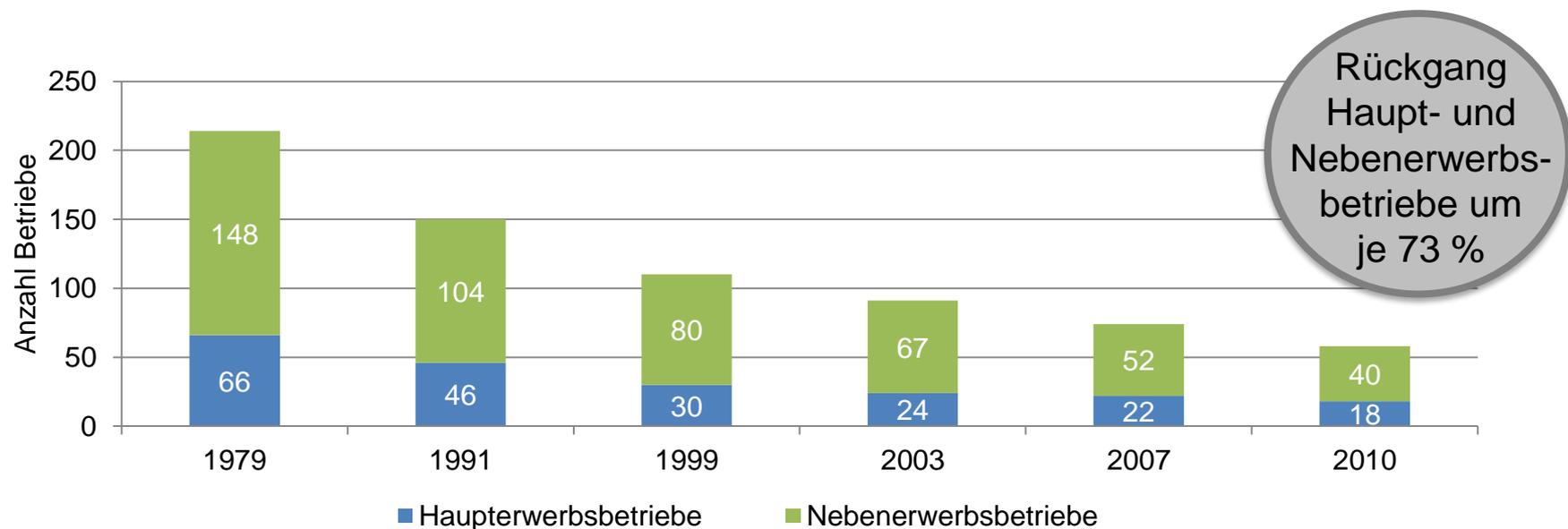


co2online



Natur und Umwelt

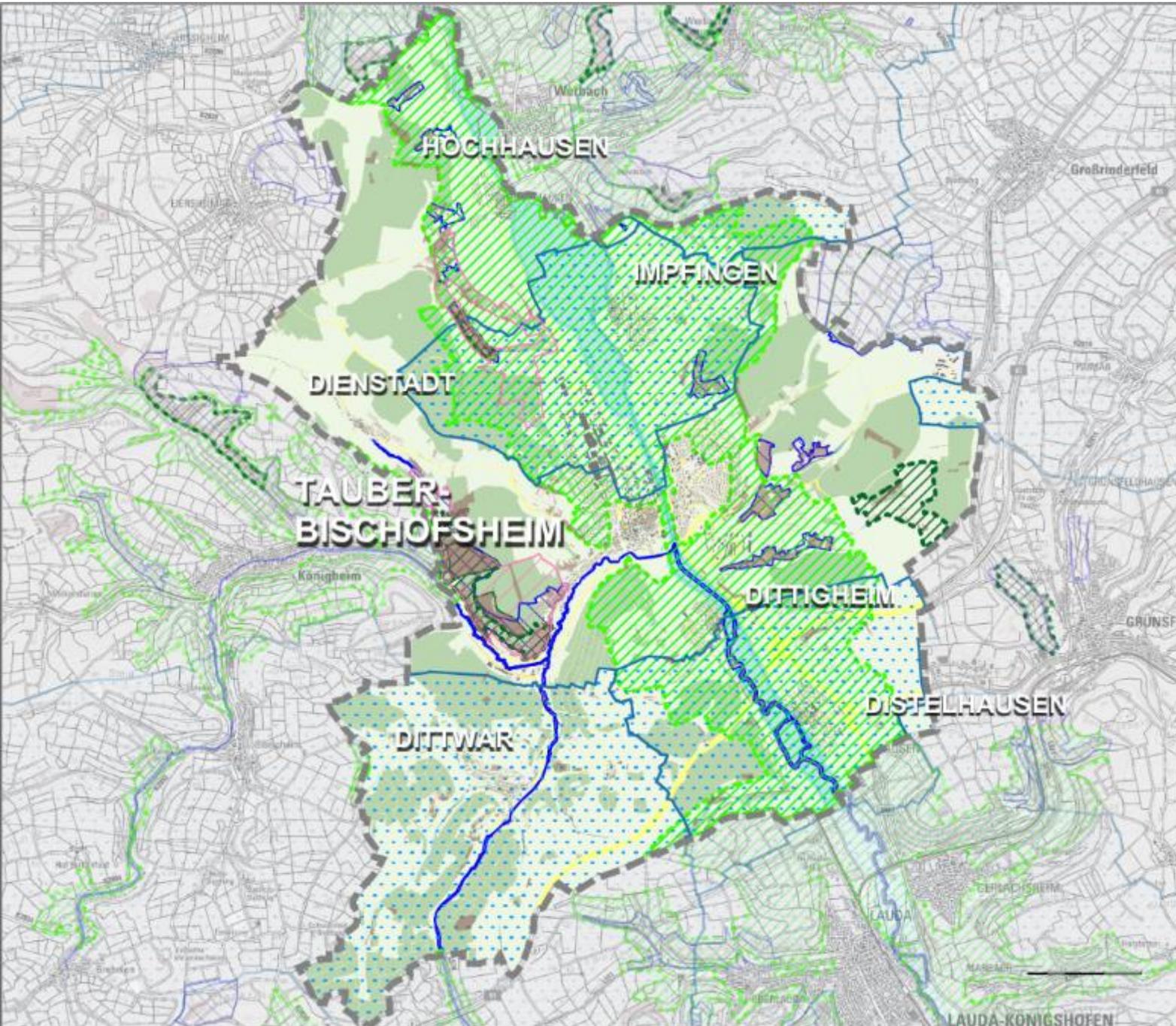
- Land- und Forstwirtschaft
 - 83 % der Gemarkungsfläche besteht aus Feldern, Wiesen, Wald
 - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - 2019: 3.391 ha (49 % der Gesamtgemarkung)
 - 84 % Ackerland, 15 % Dauergrünland, 1 % Rebland



Natur und Umwelt

- Grünflächen innerhalb der Siedlungslagen (Kernstadt v.a. östlich des Altstadtkerns in Richtung Tauber und entlang der Schmiederstraße)
- Schutzgebiete
 - Lage innerhalb des Naturraums Tauberland
 - Landschaftsschutzgebiet „Main-Tauber-Tal“
 - Naturschutzgebiet „Brachenleite“
 - Naturschutzgebiet „Hunsenberg“
 - Natur- und Waldschutzgebiet „Stammberg“
 - Wasserschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete





Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Wasserflächen
-  Grün- und Landwirtschaftsflächen
-  Wald und Forstwirtschaft
-  Siedlungsfläche
-  FFH Gebiet
-  Vogelschutzgebiet
-  Landschaftschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Biotope

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lg-bw.de, Az. 2651.9-1/19

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Schutzgebiete

Stuttgart 15.03.2021 Danbach-Hofort



Natur und Umwelt

- Hochwasser
 - Teile der Kernstadt bereits bei mittlerem Hochwasser von großflächigen Überflutungen bedroht
 - Fronleichnamtsflut am 21. Juni 1984
 - Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)



Quelle: Facebook-Seite tauberbischofsheim.de (Foto: Heer)



Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Entwicklungsperspektive **Energie – Umwelt**

- Energetische Gebäudesanierung vorantreiben; Erkenntnisse des Energetischen Quartierskonzeptes beachten
- Beachtung der Erkenntnisse aus der Klimaschutzkampagne, ggf. Aufstellung einer Energiesparpotenzialanalyse oder eines Klimaschutzkonzeptes
- Landwirtschaftliche Betriebe sichern
- Erhalt des Naturraumes und der Schutzgebiete
- Restausbau der LED-Straßenbeleuchtung
- Hochwasserschutz weiterhin Rechnung tragen, Berücksichtigung des Klimawandels

➤ **Räumliche Entwicklungsstrategie**

Allgemeine, nicht verortbare Ziele

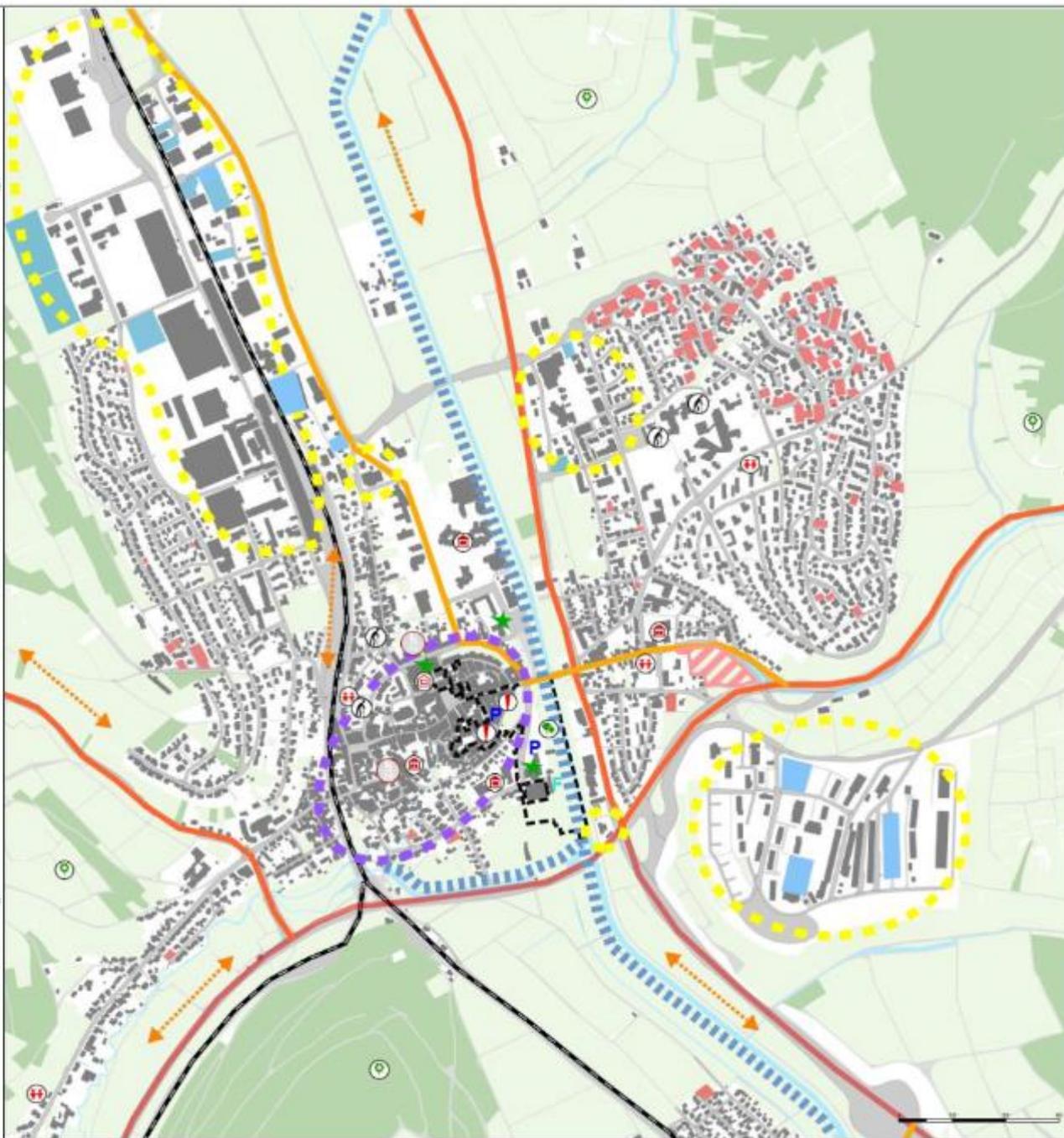
- Zuwanderung junger Familien weiter forcieren
- Bedarfsgerechtes Angebot für Kinder und Jugendliche ausbauen
- Integration und gesellschaftliche Teilhabe, z.B. für Ältere, Jugendliche und Geflüchtete
- Aufrechterhalten der ärztlichen Versorgung
- Zusammenleben und Ehrenamt erhalten/fördern, Nachwuchs sichern
- Touristisches Profil stärken, Vermarktungsstrategie entwickeln
- Ausbau touristischer Infrastruktur
- Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen stärken und erhalten
- Ergebnisse des Nahversorgungskonzeptes beachten
- Mittelstand aufrecht erhalten
- Gewerbe- und Industrieflächen weiter entwickeln
- Fachkräfte anwerben und gewinnen
- Energie- und Klimaschutz beachten und weiter voranbringen

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Entwicklungsziele

Stuttgart
25.08.2021

Denkmal/Konst



Wohnen, Städtebau, Gewerbe

- Wohnbau mit Schwerpunkt Innenentwicklung, differenziertes Wohnangebot
- Gewerbeentwicklung
- Untersuchungsgebiet ISEK "Untere Altstadt III"
- Integrierte Gewerbebestände, wohnortverträgliche Aufwertung bestehender Betriebe und Revitalisierung von Leerständen und Brachen
- Neuordnung/ Umnutzung/ aktive Bodenpolitik
- Sanierung/ Barrierefreiheit z. B. Rathaus
- Bewahrung des historischen Stadtbildes, energetische Sanierung vorantreiben

Soziales

- Stärkung des Miteinanders, Erhalt des kulturellen Angebots
- Weiterentwicklung Schulstandorte
- Bedarfsgerechte Anpassung der Platzkapazitäten und Angebotsformen im Kleinkind- und Kindergartenbereich
- Bedarfsgerechtes Angebot für Senior*innen aufrecht erhalten und weiter ausbauen, z.B. Generationenwohnen, barrierefreier Wohnraum Innenstadt

Verkehr

- ÖPNV: Verdichtung der Taktung, Neuaufstellung innerstädtischer Verkehr
- Verbesserung der innerstädtischen Situation für Fußgänger und Radfahrende
- Verbesserung der innerstädtischen Parksituation, Neuordnung der Parkierung

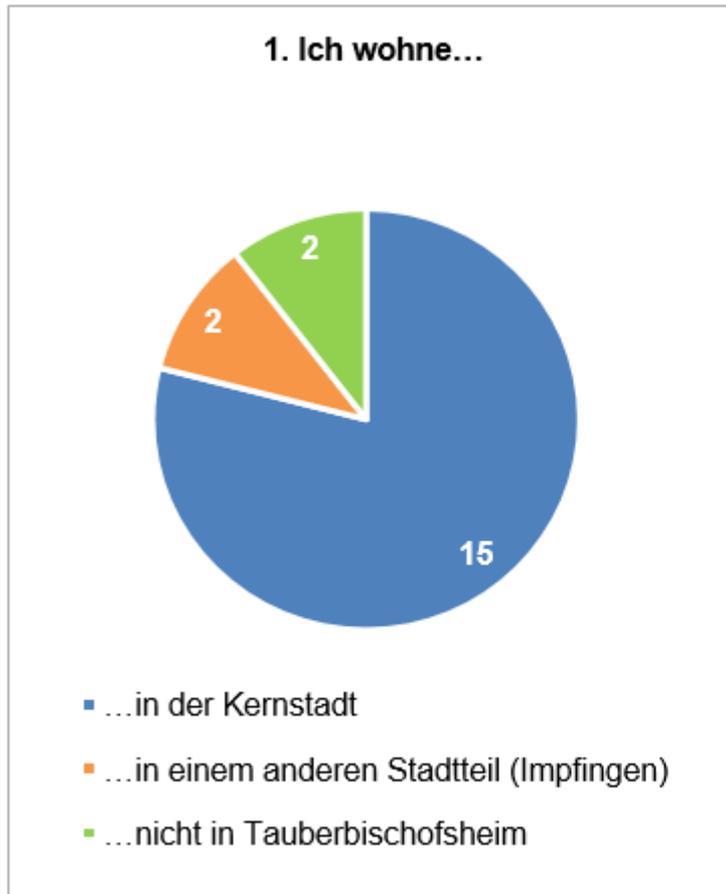
Umwelt, Tourismus und Freizeit

- Attraktivierung von Grünflächen und Aufwertung des Wohnumfelds
- Erhalt des Naturraums und der Landschaftsräume
- Hochwasserschutz Rechnung tragen
- Modernisierung Frankenbad

Bürgerbeteiligung

„Mitmach-Ausstellung“

„Mitmach-Ausstellung“



„Mitmach-Ausstellung“

3. Was schätzen Sie an Tauberbischofsheim besonders? / Wo sehen Sie die Stärken der Stadt?

- Attraktives Umland/ Naherholung/ Natur (9)
- Kindergärten/ Schulen (8)
- Historischer Stadtkern (7)
- Nahversorgung (6)
- kurze Wege/ Erreichbarkeit/ Kleinstadtflair (5)

4. Wo sehen Sie Herausforderungen oder Verbesserungsbedarf?

- Parksituation (6)
- Gestaltung/ Nutzung Marktplatz (5)
- Aufwertung Innenstadt/ Fußgängerzone (4)
- Einzelhandel/ Gastronomie stärken (3)
- Grünflächen/ Wohnumfeld/ Aufenthaltsqualität (3)

(Gelistet sind die jeweils fünf am häufigsten genannten Antworten)

„Mitmach-Ausstellung“

5. Welche Themen sind für die Zukunft Tauberbischofsheims besonders wichtig?

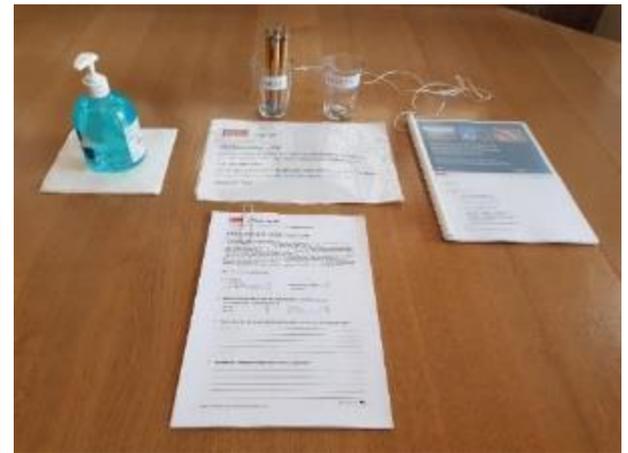
- Aufwertung des Stadtkerns (16)
- Einzelhandel und Dienstleistungen (16)
- Kulturelle Angebote und Einrichtungen (16)
- Energie und Klimaschutz (15)
- Bürgerschaftliches Engagement, Vereine (15)

6. Haben Sie konkrete Ideen zu den auf den Plakaten formulierten Zielen und Handlungsfeldern?

- Einrichtung eines Hallenbades, ggf. im Anschluss an das Freibad (4)
- Autofreie Gestaltung des Marktplatzes (4)
- Sanierung der öffentlichen Gebäude vorantreiben (3)
- Einrichtung einer Tempo-30-Zone an Kitas und Grundschulen (2)
- Einzelhandel und Gastronomie fördern (2)

(Gelistet sind die jeweils fünf am häufigsten genannten Antworten)

„Mitmach-Ausstellung“



ISEK

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Grundsätzliche Herangehensweise

- **Aufnahme und Analyse des Bestands:**

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand und Nutzungsart dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

- **Neuordnungskonzept:**

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Neuordnungskonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

- **Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht:**

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Neuordnungskonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen sowie die Beantragung von Fördermitteln.

- **Antragstellung Förderprogramm:**

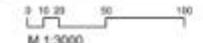
Die Möglichkeiten der Förderung werden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Integriertes städtebauliches
Entwicklungs-
konzept (ISEK)
"Untere Altstadt III"

Übersicht der bisherigen
Sanierungsgebiete



-  Abgrenzung Untere Altstadt I
-  Abgrenzung Untere Altstadt II
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Occidentstraße 80 276 m²



M 1:3000

Stuttgart
20.05.2021

© tbb_ / tbb_



Merkmale Untersuchungsgebiet

- Großes Gebiet (6,8 ha), einheitliche städtebauliche Mängel und Missstände
- Zum Großteil bereits Bestandteil von „UA I“ und „UA II“
- Zweiteilung: Wohnen/Innenstadt und Grün-/Frei-/Nutzfläche
- Zentrale Gebäude
 - NW: Rathaus, Klosterhof, Mediothek, zahlreiche Wohn- und Geschäftsgebäude (teilw. DM)
 - SO: Stadthalle, Jugendhaus/Musikschule, Frankenbad, Tennisheim
- 82 Gebäude unterschiedlicher Qualitäten und Baualter
 - 50 % Wohnen
 - 11 % Öffentliche Nutzung
 - 17 % Versorgung (Gastro, EZH, Dienstleistung)
 - 6 % Handwerk und Gewerbe
 - 16 % Nebengebäude
- Leerstandquote 10 %

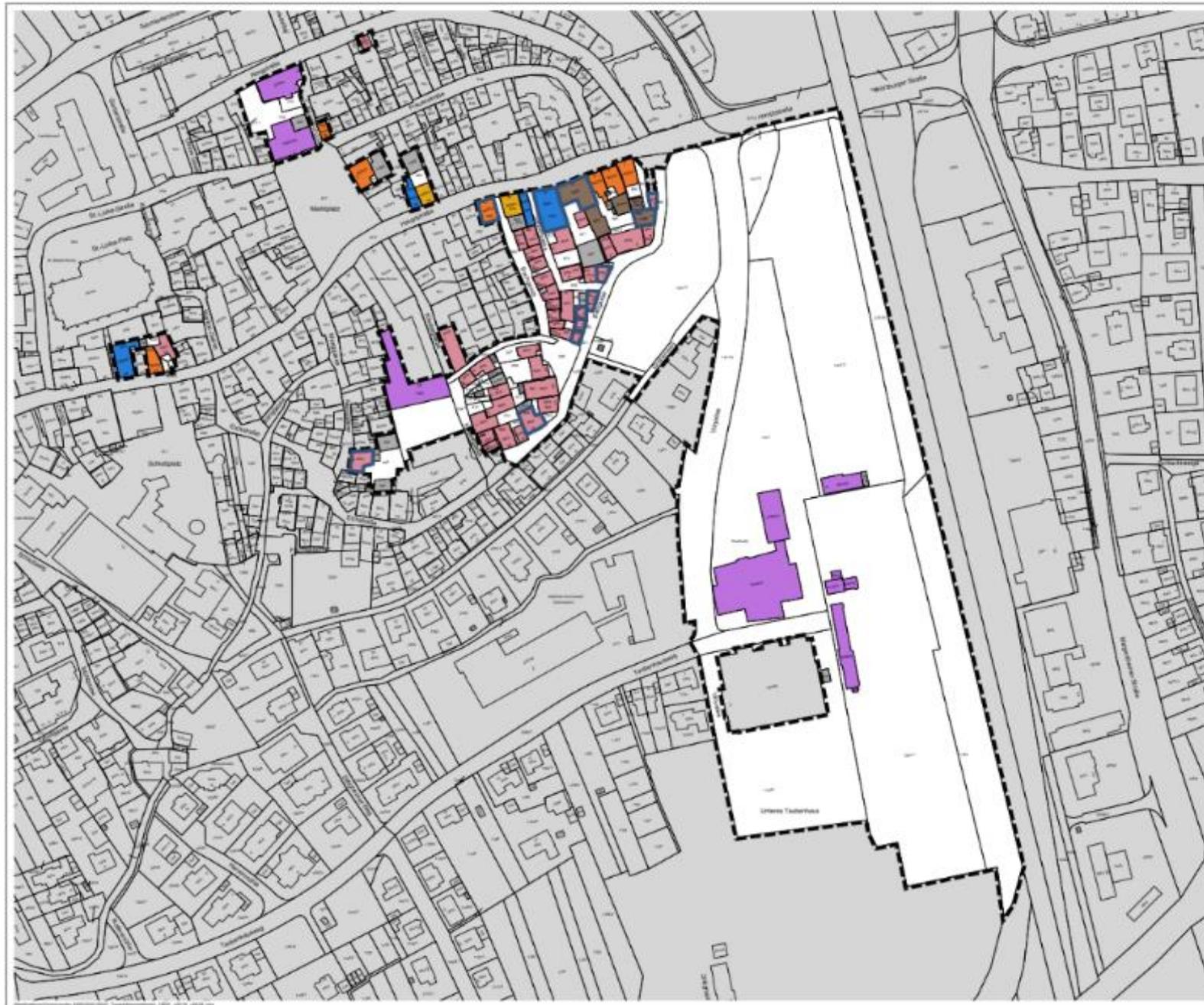
Integriertes städtebauliches
Entwicklungs-
konzept (ISEK)
"Untere Altstadt III"

Gebäudenutzungen

- Erdgeschossnutzungen**
-  öffentliche Einrichtungen
 -  Dienstleistung
 -  Einzelhandel
 -  Gastronomie
 -  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
 -  Wohnen
 -  Nebengebäude

- Leerstände**
-  Leerstand, Teileerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 68 376 m²



Grundlage der Sanierung

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

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

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

Im Untersuchungsgebiet liegen **sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen** vor.

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungs-
konzept (ISEK)
"Untere Altstadt III"**

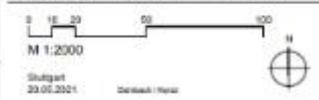
Gebäudezustand

-  Keine / leichte Mängel
-  Erkennbare Mängel
-  Starke Mängel
-  Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Kulturdenkmal

ÜBERSICHT
(50 Untere Altstadt entspricht 100 %)

	3 St.	4 %
	32 St.	39 %
	40 St.	49 %
	7 St.	8 %

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 61 370 m²



Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Hoher Versiegelungsgrad, fast vollständige Überbauung
- Ca. 96 % der Gebäude weisen bauliche Mängel auf, über 50% starke Mängel
- Knapp 10 % der Gebäude weisen schwerwiegende Mängel in der Gebäudesubstanz auf. Der Erhalt dieser Gebäude ist als fraglich einzustufen
- Es besteht erheblicher energetischer, funktioneller und baulicher Sanierungsbedarf.
- 17 denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet



Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Rund 10 % der Gebäude sind von Leerstand betroffen, teilweise auch stadtbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude
- Die Quote der Mindernutzung von Gebäuden liegt vermutlich deutlich höher
- Die steigende Anzahl der Ladenleerstände in der Hauptstraße beeinträchtigt das Stadtbild und blockiert die Entwicklung der Nahversorgungssituation (Sanierungsstau, nicht vermittelbare Läden)



Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Ungeordnete Gemengelagen und verschachtelte Hinterhofsituationen
- Kleinteilige Parzellierungen und offensichtlich komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Teilweise fehlende oder eingeschränkte Barrierefreiheit



Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Raum
- Teilweise mangelnde Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze sowie unübersichtliche und enge sowie ungestaltete Straßenräume
- Fehlendes Straßenbegleitgrün
- z. T. problematische Parksituation innerhalb der Siedlungsbereiche
- Hydraulikproblem Mühlkanal (Gefälleproblem) bei Regenereignissen



Qualitäten im Untersuchungsgebiet

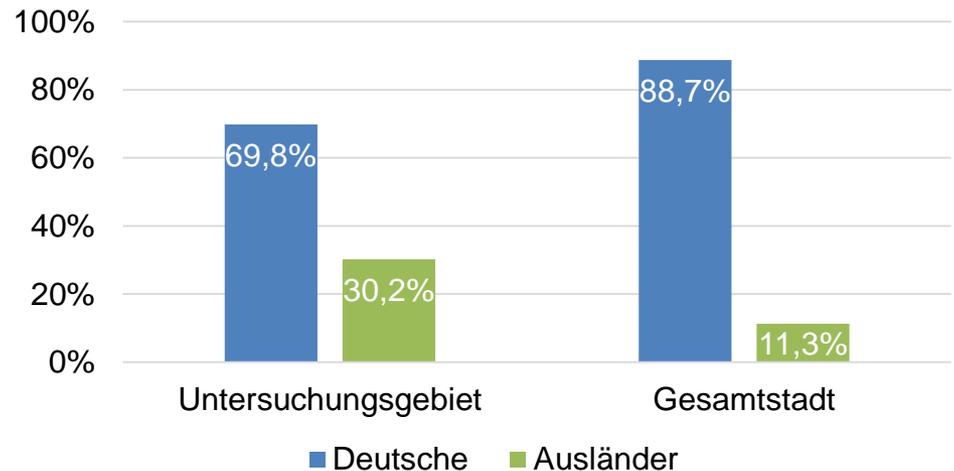
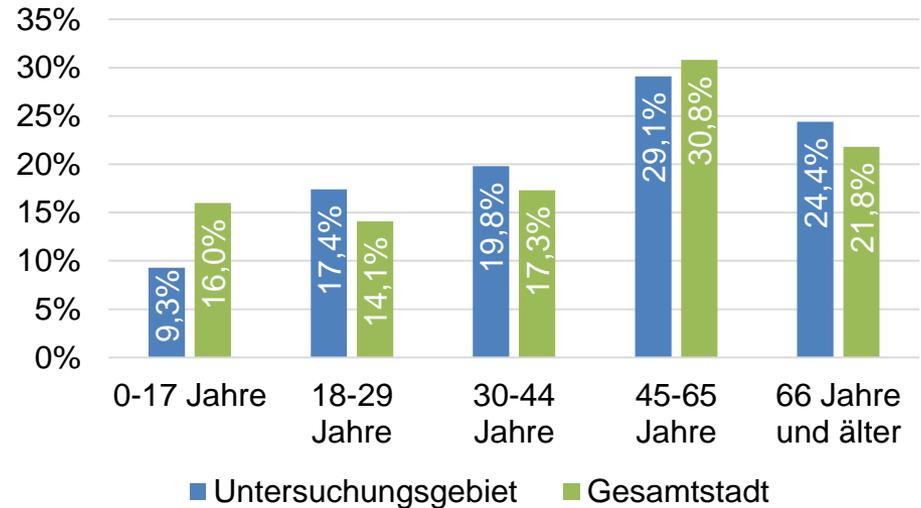


- Ortsbildprägende Gebäude und Denkmale
- Stadtkern als Gesamtensemble erhaltenswert
- Attraktive z.T. bereits sanierte Gebäude und öffentliche Bereiche, vorhandene Grün-/Freiflächen

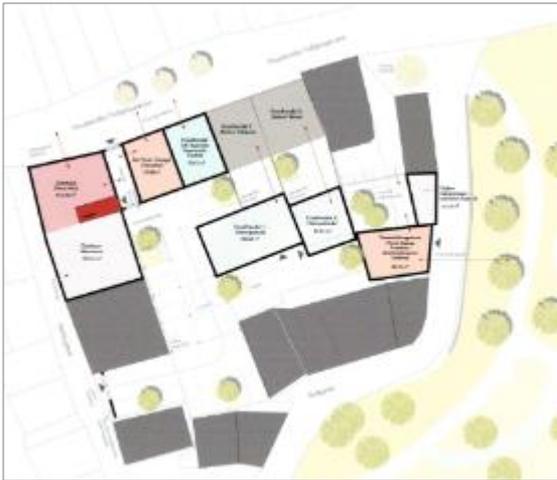


Einwohnerstruktur

- 86 Einwohnerinnen und Einwohner
- Überdurchschnittliche viele Nichtdeutsche
- Altersstruktur vergleichbar mit Gesamtstadt; etwas weniger Kinder, etwas mehr junge Erwachsene



Konzeptentwürfe Quartier Badgasse/Gerbergasse



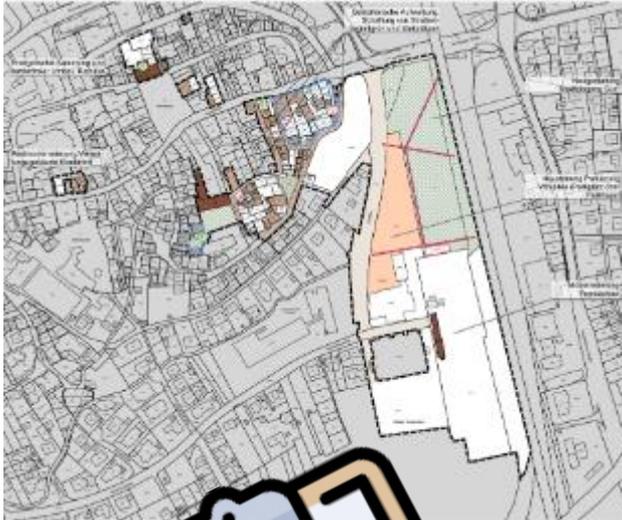
- 3.400 m² großes Quartier
- Mehrfachbeauftragung im Frühjahr 2018: vier Entwurfsplanungen
- Repräsentative Lage am Altstadteingang
- Zusammenhang mit Umgestaltung „Stadteingang Süd“
- Entwürfe bislang noch nicht weiter verfolgt, sollen konzeptionelle Basis der Quartiersentwicklung herangezogen werden

Quelle: Entwürfe von links oben nach rechts unten:
 arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH,
 archicult gmbh – breuning architekten, Haines-Leger Architekten Stadtplaner

Vorläufige Sanierungsziele

- ✓ Stabilisierung und Aufwertung des Stadtkerns, Schaffung einer lebendigen Stadtmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds
- ✓ Beibehaltung der baulichen und funktionalen Besonderheiten des Gesamtensembles Altstadt
- ✓ Gestalterische sowie energetische Modernisierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- ✓ Neuordnung von unübersichtlichen Gemengelagen und Hofsituationen sowie im Bereich mangelhaft erschlossener und belasteter Grundstücke, Verbesserung der Grundstücksstruktur
- ✓ Funktionssicherung der Innenstadt als Standort für Handel, Dienstleistung und öffentliche Veranstaltungen
- ✓ Umnutzung und Aktivierung von Leerständen, auch und gerade im Bereich der Nahversorgung
- ✓ Barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher und privater Gebäude/Grundstücke
- ✓ Funktionale, energetische und barrierefreie Umgestaltung des historischen Rathauses
- ✓ Erhalt und Modernisierung des Frankenbades
- ✓ Aufwertung und Revitalisierung des Wohnumfeldes, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze) zu Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld
- ✓ Gestaltung von kleinteiligen öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen innerhalb der Siedlungsbereiche zur Verbesserung des Mikroklimas
- ✓ Neugestaltung des „Stadteingangs Süd“ südlich der Tauberbrücke bis zur Festhalle zwischen Tauber und Vitryallee mit Naherholungsfunktion und Erlebbarmachen der Uferbereiche
- ✓ Gestalterische und funktionelle Umgestaltung nachteiliger Straßenraumsituationen
- ✓ Ordnung der vorhandenen Parkierung innerhalb und am Rand der Siedlungsbereiche, punktuelle Schaffung weiterer Stellplätze

Maßnahmenswerpunkte Neuordnungskonzept



- Wohnraumschaffung und Gebäudemodernisierungen
- Energetische und funktionale Modernisierung sowie barrierefreier Umbau Rathaus
- Restmodernisierung Verwaltungsgebäude Klosterhof
- Neuordnung unübersichtlicher Grundstücksbereiche und Gemengelage
- Abbrüche nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Neugestaltung „Stadteingang Süd“
- Schaffung von Straßenbegleitgrün und Grünflächen im privaten Bereich (z. B. Dachbegrünung, Vorgärten, Einfahrtsbereiche)
- Neuordnung (z. B. Vitryallee) und ggf. Schaffung von Stellplätzen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Untere Altstadt III"

Neuordnungskonzept



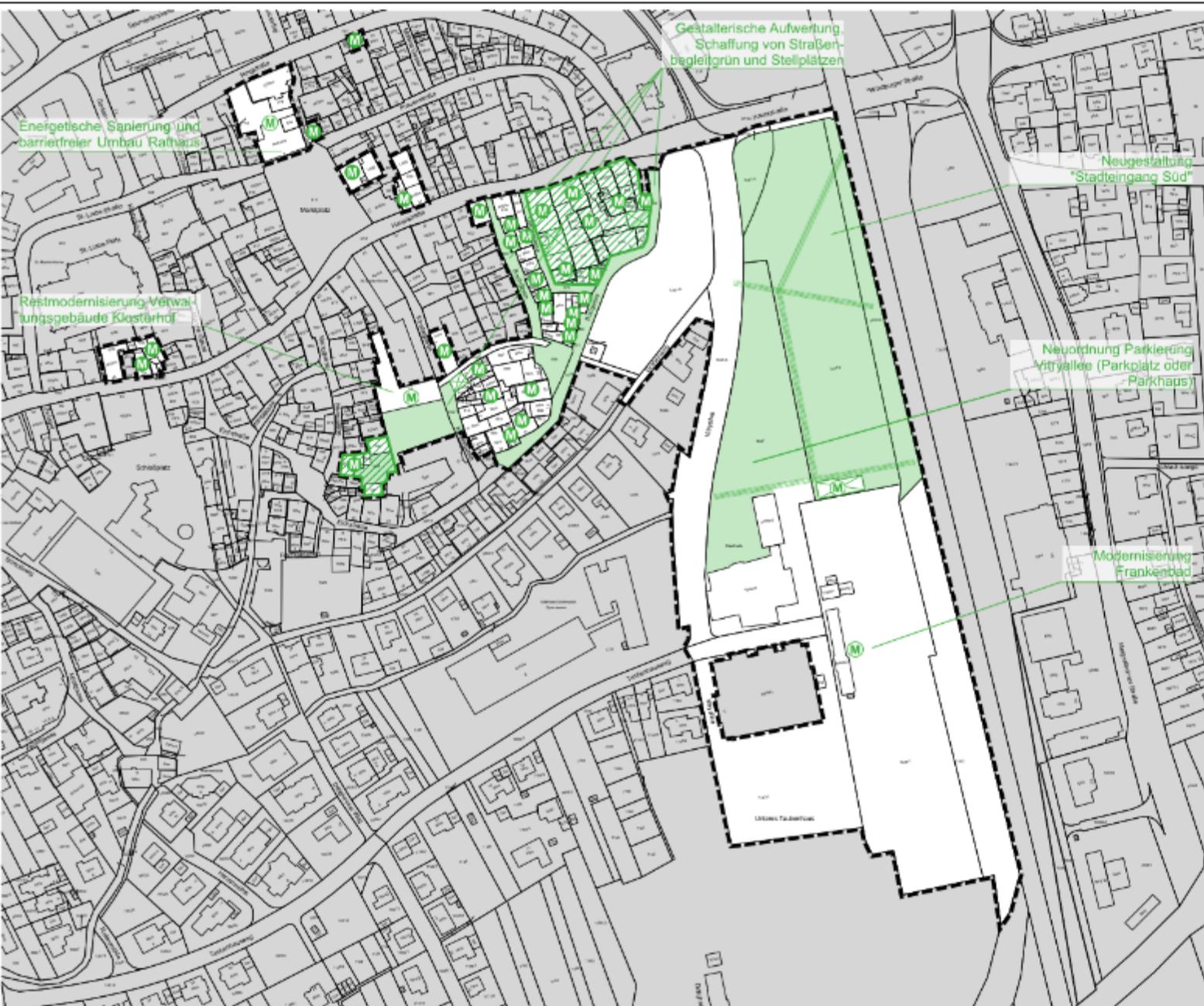
-  Neuordnungsbereich
-  ggf. nicht erhaltenswerte Bausubstanz
-  umfassende Modernisierung
-  Modernisierung von öffentl. Gebäuden
-  Herstellung Barrierefreiheit
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung
-  Platz- und Freiflächengestaltung
-  Neuordnung Parkierung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 Gesamtfläche: 83 378 m²
© Landratsamt Tauberbischofsheim und Landesbetrieb Baueingetragene Planung, Nr. 2021-3-2228



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Untere Altstadt III"

Maßnahmenplan



Ordnungsmaßnahmen

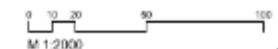
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
-  Herstellung von Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfäche: 83 378 m²

Gezeichnet von: Landratsamt Tauberbischofsheim, Dezernat für Stadtentwicklung, Bauwesen und Umweltschutz, 20.05.2021



Stuttgart
20.05.2021

Darstellung: Nord



Fördermöglichkeiten (nach StBauFR 2019)

...für die Gemeinde:

- Grundwerbe
- Baumaßnahmen (z.B. Modernisierung öffentlicher Gebäude)
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbrüche und Freilegungen; Erschließungsmaßnahmen wie Straßen- und Platzumgestaltungen)
- Vorbereitende Maßnahmen (z.B. ISEK-Erstellung, B-Pläne, Gutachten, etc.)
- Honorare für Sanierungsbeteiligte

...für Privateigentümer:

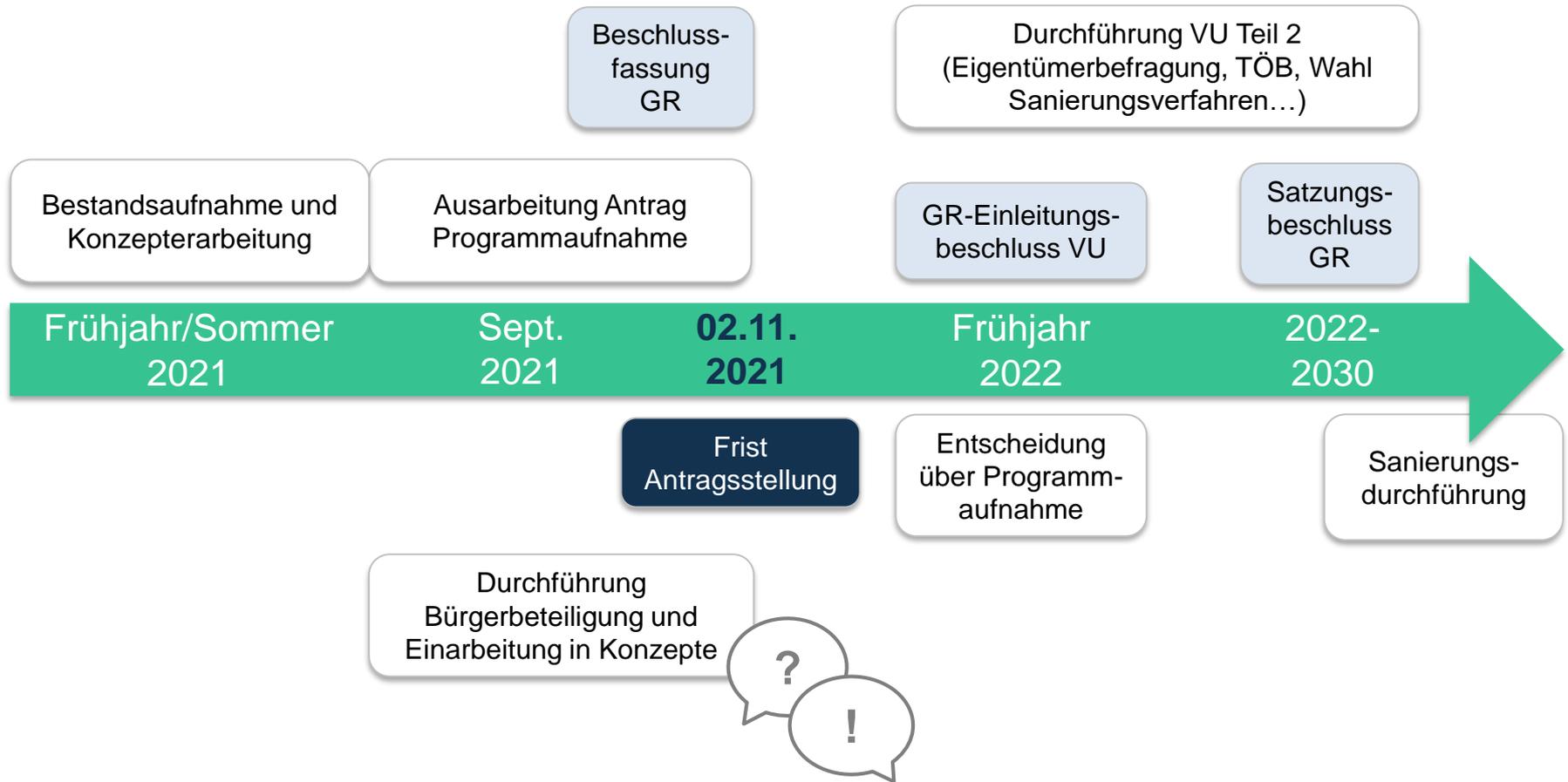
- Baumaßnahmen (umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden, ggf. Restmodernisierungsmaßnahmen)
- Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche nicht erhaltenswerter Bausubstanz; i.d.R. unter der Bedingung der Errichtung eines Neubaus)
- Steuerliche Sonderabschreibung nach dem EStG (§ 7 h bzw. 10 f EStG) der nicht bezuschussten, berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten

Finanzierung

Voraussichtliche förderfähige Gesamtkosten	€	10.384.000 €	100%
Zu beantragende Finanzhilfe	€	6.230.400 €	60%
Eigenanteil Stadt Tauberbischofsheim gesamt	€	4.153.600 €	40%
Eigenanteil Stadt Tauberbischofsheim p.a. (8 J. Laufz.)	€	519.200 €	



Ausblick – Ablaufschema Sanierung „Untere Altstadt II“



LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 4

76131 Karlsruhe



Felix Dambach

Telefon: 0721 35454 – 235

Telefax: 0721 35454 – 210

felix.dambach@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**