



Stadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 062/12/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	03.05.2012	öffentlich

Erweiterung des Städtebaulichen Sanierungsgebiets "Innenstadt - Teil II"

Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom 09.02.2012 (Anlage 1) sowie der Satzungsänderung zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt – Teil II“ (Anlage 2) wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
Haushaltsansatz:		EUR		EUR		
Haushaltsrest:		EUR		EUR		
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR		EUR		
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR		EUR		
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR		EUR		
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR		EUR		
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
24.04.2012	I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Sanierungsmaßnahme Innenstadt – Teil II**

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt – Teil II“ wurde im Jahr 2003 in das von Bund und Land geförderte Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Mehrere Erweiterungen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und Aufstockungen des Förderrahmens fanden statt. Herausragende Beispiele des positiven Einsatzes von Städtebaufördermitteln und damit Initialwirkung einer wirtschaftlichen und kulturellen Stärkung der Innenstadt von Backnang sind:

- Umgestaltung Stiftshofensemble und Zentralisierung öffentlicher Institutionen,
- Schaffung einer Freitreppe als Verbindungselement zwischen dem Innenstadtquartier Biegel und der Fußgängerzone Uhlandstraße,
- umfassende denkmalgerechte Sanierung des historischen Rathauses und des gegenüberliegenden ehemaligen Vogteigebäudes,
- Neugestaltung der Bleichwiese und der Annonay-Straße,
- Einzelobjekte Elisenhof, das Wohn- und Geschäftshaus Am Rathaus 4 sowie weitere Stadtbildprägende Privatgebäude

Erfreulicherweise ist es gelungen, die SEP-Maßnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ (SUW) zu überführen. Hierzu wurden aus dem Städtebauförderprogramm 2012 zusätzliche Finanzhilfen des Landes und des Bundes i. H. v. 600.000 € bewilligt.

Das Stadtplanungsamt hat für die Fortführung ein städtebauliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet. Maßnahmenswerpunkte sind hierbei u. a.

- die Neuordnung des Postareals,
- die Erneuerung und Erhaltung von Stadtbild prägenden Altbaubeständen im Privatbesitz,
- die Neuordnung der Freifläche zwischen Grabenstraße und Kesselgasse,
- die Erneuerung des Bandhauses,
- die Neuordnung der Unteren Marktstraße und
- die Fertigstellung der Neugestaltungsmaßnahmen auf der Bleichwiese.

Um die städtebauliche Erneuerung sinnvoll abschließen zu können, sind hierzu auch geringfügige Gebietserweiterungen sinnvoll und notwendig.

2. Gebäude Marktsraße 32**2.1. Geschichte und Städtebauliche Bedeutung**

Am Marktplatz in unmittelbarer Nähe zum Historischen Rathaus, zum Stiftshofkomplex und zu den Fußgängerbereichen der Uhland- und Schillerstraße, liegt das Stadtbild prägende, von drei Seiten dominierende Eckgebäude. Es handelt sich um ein ganz besonders erhaltenswertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit baulich-historischen Überlieferungen und einer einmaligen, traditionsreichen Geschichte. Von der Häuserzeile der Marktstraße ragt es um etwa 2/3 vor, so dass die hohe Giebelfassade weithin sichtbar den städtischen Raum dominiert.

Das Gebäude reicht in seinen Ursprüngen bis ins 16. Jahrhundert zurück und wurde nachweislich seit 1560 bis zum Herbst 2011 als Apotheke genutzt. Die nachgewiesene Chronologie der Apotheker von 1560 bis heute (älteste Apotheke in Backnang) gibt diesem Haus eine wohl einmalige heimatgeschichtliche Bedeutung.

2.2. Heutiger Gebäudebestand

Über den drei Geschossen zur Marktstraße und der Viergeschossigkeit zur Dilleniusstraße erhebt sich ein mächtiges zweigeschossiges Satteldach. Die heutige Form und Kubatur stammt von dem umfassenden Umbau im Jahr 1805, die heutige Erdgeschoss- und Ladenzone von 1963. Eine gleichmäßige Aufteilung mit unterteilten, sprossierten Einzelfenstern, horizontale Gesimsvorsprünge und rückwärtige Balkone kennzeichnen die Fassaden. Ein innen liegendes stattliches Treppenhaus, die Zimmer mit Holzvertäfelungen, Zierstuck an der Decke und die Holztüren aus der Jahrhundertwende zeugen von einer gutbürgerlichen Ausstattung.

3. Mängel und Maßnahmen

Das Gebäude weist erhebliche bautechnische und energetische Mängel auf. Die Bausubstanz mit den Ausstattungselementen innen muss grundlegend überarbeitet werden. Die Schaufensterfront ist für heutige Verhältnisse unbefriedigend. Die Verkleidung der rückwärtigen Gaube und der Schornsteine mit Asbestzementplatten zählen ebenfalls zu den baulichen Mängeln. Hier besteht dringend Handlungsbedarf.

Der Bauherr beabsichtigt eine baubiologisch sowie energetisch aufwendige Sanierung, so dass zeitgemäßer, hochwertiger Wohnraum entsteht.

4. Sanierungsziele

In Abstimmung mit dem Bauherren wurden für das Gebäude folgende Sanierungsziele festgelegt:

- Umbau und Modernisierung des Erdgeschosses einschließlich der Schaufensterfronten zu den Straßen zur Vermeidung des Leerstandes der gewerblichen Einheit
- Erneuerung der Dachdeckung und Einbringung einer Dachdämmung entsprechend Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Einbau von Dachgauben zur Marktstraße, rückwärtig Dachflächenfenster
- Entfernen des Außenputzes und Aufbringen eines Wärmedämmputzes
- Erhalt der Fensterumrandungen und der horizontalen Geschossvorsprünge
- Erhalt oder Erneuerung der Fenster nach historischem Vorbild als Holzfenster dreiflügelig mit Sprossierung oder zweiflügelig mit Sprossierung
- Einbau einer neuen Heizungsanlage (Gas-Brennwert-Therme)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Modernisierung der Sanitärräume

- Erhaltung und Sanierung der historischen Innenausstattung wie Türen, Holzvertäfelung, Stuckprofile, Treppenhaus
- Modernisierung der vorhandenen Balkone im 1. und 2. Obergeschoss
- teilweiser Umbau der vorhandenen Dachgaube zum Dachbalkon
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und in Material, Form und Farbe mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen (Hinweis: Werbeanlagensatzung Stadt Backnang)
- alle Arbeiten sind mit dem Sanierungsträger vor Ausführung abzustimmen

5. Fazit

An einer Wiederbelebung des Erdgeschosses als gewerbliche Einheit und Verbesserung der Schaufensterfronten sowie einer zeitgemäßen Wohnnutzung in den Obergeschossen und im Dachgeschoss unter Berücksichtigung und Erhalt der historischen Ausstattungselemente besteht ein großes öffentliches Interesse.

Durch die geplanten Sanierungsaufwendungen wird das Gebäude auch in energetischer Hinsicht deutlich verbessert.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes wird angesichts des herausragenden, städtebaulichen Standorts und der künstlerischen bzw. heimatgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes befürwortet.