



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 082/14/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	24.06.2014	öffentlich

Erweiterung des Städtebaulichen Sanierungsgebietes „Innenstadt – Teil II„

Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom Mai 2014 (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:					
03.06.2014 <hr/> Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	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
- Erneuerung des Bandhauses
- Einzelobjekte Dilleniusstraße 9, Marktstraße 44 und 46, Wilhelmstraße 12 sowie weitere stadtbildprägende Privatgebäude

Erfreulicherweise ist es gelungen, die SEP-Maßnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ (SUW) überzuführen. Hierzu wurden aus dem Städtebauförderprogramm 2014 zusätzliche Finanzhilfen des Landes und des Bundes i. H. v. 900.000 € bewilligt.

Maßnahmenschwerpunkte für das Jahr 2014 sind hierbei u. a.

- der Abbruch des brachliegenden Hallenbades
- die Erneuerung des Technikforums
- die umfassende Erneuerung des Helferhauses
- die Erneuerung und Erhaltung von stadtbildprägenden Altbaubeständen im Privatbesitz

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

2. Wohn- und Geschäftshaus Stuttgarter Straße 6

2.1 Städtebauliche und denkmalpflegerische Bedeutung

Das stadtbildprägende Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Oberen Vorstadt, unmittelbar angrenzend an die Backnanger Altstadt und in unmittelbarer Nähe zum Stiftshofensemble, der Urzelle Backnangs aus dem 12. Jahrhundert. Innerhalb der Häuserzeile der Stuttgarter Straße besticht das Gebäude durch seine hohe, statthafte und an Architekturdetails reiche Giebelfassade.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist ein Musterbeispiel eines Kompositums aus historisierenden Stilelementen der Stein- und Fachwerkarchitektur um 1900 und innerhalb der Stuttgarter Straße ein stadtbildprägendes Gebäude. Es genießt Denkmalschutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württembergs.

2.2 Gebäudebestand

Über den beiden massiven Erd- und erstem Obergeschoss mit auffälligen Sandsteineinfassungen der Fenster-, Tür- und Toröffnungen erheben sich nochmals zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Dachspitz, bestehend aus einem Schmuckfachwerkgiebel mit Erker und reichhaltigen Holzverzierungen. Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wird durch ein Satteldach mit beidseitigem Krüppelwalm abgedeckt. Im Inneren sind die historischen Ausstattungen, wie das Treppenhaus, die Wohnungseingangs- und Zimmertüren, die Holzdielenböden, die Stuckprofile im Deckenbereich noch aus der Bauzeit vorhanden. Rückwärtig zum Gebäude Stuttgarter Straße 4, einem gewerblich genutzten mehrgeschossigem Industriebau, sind vermutlich in den 1970iger Jahren Balkone bzw. Veranden angebaut worden.

2.3 Mängel und Maßnahmen

Das Gebäude weist erhebliche bautechnische und energetische Mängel auf. Die Bausubstanz mit den Ausstattungselementen im Inneren muss grundlegend repariert und saniert werden. Ungenügende Dach- und Wanddämmung, Wärmebrücken im Bereich der Sandsteingewände und der rückliegend angebrachten Balkone, keine zeitgemäßen Sanitäranlagen und ein veraltetes Heizungssystem teilweise mit Öleinzelföfen zeigen hier dringenden Handlungsbedarf.

Ziel einer jeden Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist einmal die Erhaltung der historischen Substanz, aber auch eine wesentliche Verbesserung des energetischen und bautechnischen Bestandes. Die geplante Sanierung umfasst neben der Dachneueindeckung und Einbau einer Zwischensparrendämmung, die komplette Dämmung der rückwärtigen Außenwand. Eine partielle Innenwanddämmung der Giebelseite, die Fassadensanierung der Fachwerk-, Ausfachungs- und Sockelbereiche unter Erhalt der historischen Ortgänge, die komplette Erneuerungen der Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen, den Einbau neuer Bäder und die denkmalgerechte Reparatur der bauzeitlich relevanten Innenausstattung wie die Dielenfußböden, die Wohnungs- und Zimmertüren und die Stuckdecken gehören zur umfassenden Sanierung des Gebäudes.

Der Bauherr beabsichtigt eine bautechnische sowie energetisch aufwendige Sanierung, so dass zeitgemäßer, hochwertiger Wohn- und Geschäftsraum entsteht. Ziel der Stadt Backnang ist es,

diese Aufwendungen am Gebäude aus städtebaulicher, energetischer und denkmalpflegerischer Sicht zu unterstützen.

2.4 Sanierungsziele und geplante bauliche Maßnahmen

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

1. Umbau und Modernisierung des Erdgeschosses und Aktivierung der gewerblichen Einheit
2. Erneuerung der Dachdeckung nach denkmalpflegerischen Vorgaben und Einbringung einer Zwischensparrendachdämmung,
3. Erneuerung der rückwärtigen Balkone und Einbau einer freistehenden Balkonanlage,
4. Verbesserung der Wärmedämmung der Außenwände einschließlich der rückseitigen Wand, ohne die Schmuckfassade zur Stuttgarter Straße zu beeinträchtigen.
5. Erhalt der Fensterumrandungen aus Sandstein und der horizontalen Geschossvorsprünge,
6. Einbau einer neuen Heizungsanlage (Gas-Brennwert-Therme), Erneuerung der Elektroinstallation und Modernisierung der Sanitärräume.
7. Erhalt oder Erneuerung der Fenster nach historischem Vorbild als Holzfenster. Wenn Erneuerung, dann Annäherung an EnEV-Wertvorgaben.
8. Es gelten die Bestimmungen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vom 13.03.2014.

2.5 Fazit

Es besteht ein öffentliches Interesse, das Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung wieder zuzuführen. Das betrifft sowohl die Wiederbelebung des Erdgeschosses, als auch die gewerbliche Einheit sowie die Aktivierung der Wohnungseinheiten in den Obergeschossen und Dachgeschoss unter Erhaltung der zahlreichen historischen Ausstattungselemente. Durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen wird das Gebäude in energetischer und bautechnischer Hinsicht auf den Stand der Technik gebracht.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes wird angesichts des städtebaulich wichtigen Standorts innerhalb der Altstadt und der künstlerischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes bzgl. der Denkmalpflege Baden-Württembergs befürwortet.



