



**Große Kreisstadt Backnang**  
**Sitzungsvorlage**

**N r . 140/20/GR**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	24.09.2020	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

**Erweiterung des Städtebaulichen Sanierungsgebietes "Innenstadt III"**

**Beschlussvorschlag:**

Der Erweiterung des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom September 2020 (Anlage 1) sowie der Satzungsänderung zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt III“ (Anlage 2) wird zugestimmt.

<b>Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:</b>		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:			
Für Vergaben zur Verfügung:			€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:			€
<b>über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:</b>			<b>€</b>
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
<b>Zusätzliche Folgekosten (Jahr):</b>			<b>€</b>

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>		
11.09.2020 _____ Datum/Unterschrift	I	10	
	Kurzzeichen	Datum	

**Begründung:****1. Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“**

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ wurde im Jahr 2018 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Bisher wurden folgende Maßnahmen, die Beispiele des positiven Einsatzes von Städtebaufördermitteln und damit Initialwirkung einer wirtschaftlichen und kulturellen Stärkung der Innenstadt von Backnang sind, umgesetzt:

- Abbruch des Güterschuppens
- Herstellung des Interimparkplatzes
- Beginn der Umsetzung Mobilitätsdrehscheibe mit Stadtbrücke
- Freilegung Kronenhöfe (Quartier Am Obstmarkt / Dillenius- / Eduard-Breuninger-Straße) zur Neubebauung
- Freilegung Eugen-Adolff-Straße 26 - 28
- Straßengestaltungsmaßnahme Eduard-Breuninger-Straße, 1. Bauabschnitt
- Grunderwerb Postgasse 5

Um den aktuellen Entwicklungen der städtebaulichen Erneuerung gerecht zu werden, sind hierzu auch geringfügige Gebietserweiterungen sinnvoll und notwendig.

**2. Wohn- und Geschäftshaus Ölberg 16 mit der Anbindung Petrus-Jacoby-Weg 9/Ölberg****2.1 Städtebauliche, heimatgeschichtliche und denkmalpflegerische Bedeutung**

Das stadtbildprägende Wohn- und Geschäftshaus liegt am Ölberg, einem der ältesten Straßenzüge Backnangs in unmittelbarer Nähe des Stadtturms als Wahrzeichen der Stadt und unterhalb des Stiftshofensembles, der Urzelle Backnangs aus dem 12. Jahrhundert. Das nach allen Seiten freistehende Gebäude nimmt eine Solitärstellung ein.

Es handelt sich bei dem Bau um ein ca. 1710 errichtetes Wohnhaus. Der Neubau erfolgte wohl als Konsequenz auf den Stadtbrand von 1693. 1821 erwarb der Uhrmacher Georg David Eberhard das Gebäude, in dem später sein Sohn Ludwig Heinrich Eberhard eine Uhrmacherwerkstatt und einen Weinschank betreibt, in dem sich auch Backnanger Vereine trafen.

Ab 1877 wurde das Haus als Wirtschaft durch den Rotgerber David Veil genutzt, im Erdgeschoss befand sich die „Wirtschaft z. Uhr“. Der Wirtschaftsbetrieb wurde Mitte der 1920er Jahre eingestellt, das Gebäude wurde danach als Wohnhaus genutzt. 1992 fand die Wiedereröffnung der „Restauration zur Uhr“ durch Dimitrios (genannt Mitsos) Siasiakis statt, der zuvor 16 Jahre lang die ehemalige Weinstube Kunberger betrieben hatte. Das Wirtschaftsschild ist gestaltet von Künstler Peter Hausmann.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wurde gewahrt, es entspricht dem Erscheinungsbild der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Trotz des Brandes im Dachstuhl 1994 bleiben Integrität und Authentizität der Bausubstanz in einem Maße gewahrt, dass die Denkmalswürdigkeit nicht in Frage gestellt wird. Die Denkmalfähigkeit erklärt sich aus der heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung. Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal nach §2 DschG Baden-Württemberg.



## 2.2. Gebäudebestand

Über einem massiven Sockelgeschoss, teilweise verputzt und teilweise aus unverputzten Sandsteinquadern bestehend, erheben sich ab dem 1. Obergeschoss ein Fachwerkgeschoss und die -giebel. Das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus wird durch ein Satteldach abgedeckt. Der gewölbte Keller und der Kellerhals weisen möglicherweise auf einen Bauzustand vor dem großen Stadtbrand 1693 hin.

## 2.3. Mängel

Nachdem der bestehende Putz aus den 1970iger Jahren im 4. Quartal 2019 erneuert werden sollte und entfernt wurde, kam ein Fachwerk mit massiven Schäden zutage. Auf Grund des Zustandes des Giebels nach der Putzentfernung musste eine statische Sicherung erfolgen.

Der Bestandputz hatte einen zu hohen Zementanteil und war nicht diffusionsoffen. Das eindringende Wasser konnte nicht nach außen diffundieren und beschädigte die Balken erheblich.

## 2.4. Sanierungsziele und geplante bauliche Maßnahmen

Ziel einer jeden Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist die historische Substanz zu erhalten. Der Giebel soll denkmalgerecht saniert werden. Die geplante Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

1. Zimmermannsmäßige Reparatur des Fachwerks
2. teilweise Erneuerung der Ausfachungen
3. Neuverputz aus Trasskalkputz und diffusionsoffener Anstrich
4. Erneuerung der Fenster der Giebelseite als geteilte Holzfenster mit Sprossierung.

## 2.5. Fazit

Es besteht ein öffentliches Interesse, den Giebel mit Blickrichtung zum Stadtturm denkmalgerecht wiederherzustellen und energetisch zu verbessern. Das betrifft die Reparatur des Fachwerks, eine teilweise Erneuerung der Ausfachungen, die Erneuerung des Putzes sowie die farbliche Anpassung an den Bestand. Ziel der Stadt Backnang ist es, die Aufwendungen am Giebel aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zu unterstützen.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes wird angesichts des überaus städtebaulich wichtigen Standorts innerhalb der Altstadt sowie der stadtbauhistorischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes für die Stadt Backnang und für die Denkmalpflege Baden-Württembergs befürwortet.

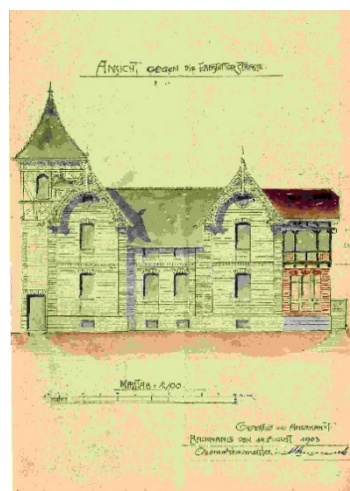
## 3. Wohngebäude Erbstetter Straße 34 - 38

### 3.1 Städtebauliche und stadtbildgestalterische Bedeutung von Gebäude Nr. 38

Das späte 19. Jahrhundert ist eine Zeit großer technischer Neuerungen in der Bautechnik und gleichzeitig eine gewisse Rückwärtsgewandtheit in der Gestaltung der Architektur. Diese Rückgriffe auf frühere Stile bezeichnet man als Historismus oder bei einer starken Mischung der früheren Baustile Eklektizismus.

Das stadtbildprägende Wohngebäude liegt in der Bahnhofstraße unmittelbar gegenüber der Bahnunterführung und rückwärtig am Steilhang zur Murr. Das freistehende Gebäude mit Remise besticht durch seine hohe, statthafte und an Architekturdetails reiche Gestaltung. Das nach allen Seiten freistehende Gebäude nimmt eine Solitärstellung ein.

Das Wohnhaus ist ein Musterbeispiel des Architekten und Oberamtsbaumeisters Christian Gottfried Hämmerle (1843-1916). Wegen der für den Eklektizismus typischen Erker und Dachaufbauten führte er den Spitznamen „Türmlerbaumeister“. Durch seine umfangreiche Bautätigkeit wurde die Architektur von Backnang um 1900 nachhaltig durch seine Bauten geprägt.



### 3.2. Gebäudebestand

Neben dem Wohnhaus steht eine aus der Bauzeit stammende Remise sowie ein aus den 1970iger Jahren entstandener verputzter Flachdachbau, ein Lagergebäude für den Lederhandel.

Das zweigeschossige Wohnhaus von 1888 besteht aus einem gemischt farbigen Sichtmauerwerk mit Lisenengliederung und Schmuckelementen, zwei straßenseitigen Giebelbauten mit dazwischenliegendem traufständigem Verbindungsbau und im Westen der Treppenhauturm.

1899 wurde das Treppenhaus als Turm mit einem steilen Turmhelm aufgestockt. 1903 erfolgt im Osten auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite ein zweigeschossiger Anbau mit Veranda, das Erdgeschoss in Ziegelmauerwerk, das Obergeschoss in Sichtfachwerk. 1905 wurde das Zwischengeschoss um ein Geschoss erhöht.

Die historischen Ausstattungen wie das Treppenhaus, die Wohnungseingangs- und Zimmertüren einschließlich der Einfassungen, eine aufwendig detaillierte Kassettendecke mit Zugangstür, der Deckenstuck, die Lambrien unter den Fensteröffnungen, die Holzdielenböden u.a. sind fast vollständig aus der Bauzeit erhalten.

### 3.3. Mängel

Das Gebäude weist erhebliche bautechnische und energetische Mängel auf, auch die Bausubstanz mit den Ausstattungselementen im Inneren muss grundlegend instandgehalten bzw. repariert und konserviert werden. Ungenügende Dach- und Wanddämmung, Wärmebrücken im Bereich der Sandsteingewände und des rückliegenden baufälligen Balkons, die nicht zeitgemäßen Sanitäranlagen und ein veraltetes Heizungssystem zeigen hier dringenden Handlungsbedarf.

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 stadtbilderhaltender Sicht zu unterstützen.

### 3.4. Sanierungsziele und geplante bauliche Maßnahmen

Ziel einer jeden Sanierung eines stadtbildprägenden Gebäudes ist zum einen die Erhaltung der historischen Substanz, aber auch eine wesentliche Verbesserung des energetischen und bautechnischen Bestandes. Die geplante Sanierung umfasst neben der Fassadensanierung mit seinem Ziegelmauerwerk auch die Dachdämmung mit evtl. Neueindeckung, die komplette Erneuerung der Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen, den Einbau neuer Bäder und eine der bauhistorischen Bedeutung entsprechende Reparatur/Konservierung der bauzeitlich relevanten Innenausstattung wie oben benannt.

In Abstimmung mit dem Bauherrn sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Abbruch der Remise und Anlegen von Stellplätzen
2. Abbruch des Lagergebäudes und Errichtung eines zur Erbstetter Straße giebelständigen Wohngebäudes, zweigeschossig unter Satteldach mit 7 Wohneinheiten und Balkonen.
3. Umbau, Modernisierung und Konservierung des stadtbildprägenden Wohnhauses von 1888, erbaut und bewohnt von Christian Hämmerle mit u.a.

- Ausbau des Dachgeschosses,
- Erneuerung der Fenster nach historischem Vorbild,
- Verbesserung der Wärmedämmung,
- Erneuerung des rückwärtigen Balkons,
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Modernisierung der Sanitärräume.

### 3.5. Fazit

Es besteht ein öffentliches Interesse, den Abbruch des Lagergebäudes und die Sanierung und energetische Verbesserung des Hämmerle-Hauses zu unterstützen.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes wird angesichts des überaus städtebaulich wichtigen Standorts innerhalb der Altstadt sowie der stadtbauhistorischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes für die Stadt Backnang befürwortet.

### 4. Gebietserweiterung um den Straßenabschnitt „Am Schillerplatz“

Im Bereich „Am Schillerplatz“ werden vom Kreuzungsbereich „Dilleniusstraße“ bis zur „Engelkreuzung“ im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Flächen rund um die Kronenhöfe von den Stadtwerken, der SYNA sowie der Stadtentwässerung Backnang Tiefbauarbeiten notwendig.

Die Stadtwerke werden in diesem Abschnitt die Gas- und Wasserleitungen im Straßenbereich erneuern. Die SYNA wird voraussichtlich ein Starkstromkabel im Gehweg verlegen und die Stadtentwässerung muss punktuell desolate Abwasserhausanschlüsse erneuern. Aufgrund dieser massiven baulichen Eingriffe ist es sinnvoll und notwendig, die Neugestaltung der Oberfläche im Abschnitt „Am Schillerplatz“ im Zuge der Neugestaltung der Eduard-Breuninger Straße im Jahre 2022 mit umzusetzen.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes um diesen Straßenabschnitt wird befürwortet.

Die Erweiterungen des Sanierungsgebietes mit den geplanten Maßnahmen ist mit dem Wirtschaftsministerium sowie mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt.