



**Begründung:**

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt II“ wurde im Jahr 2003 in das vom Bund und Land geförderte SEP aufgenommen. Der derzeitige Förderrahmen beträgt nach einer erneuten Aufstockung im Programmjahr 2007 nunmehr ca. 4,802 Mio. € (100%). Die Stadt erhält aus diesem Programm 60% Finanzhilfe, dass sind ca. 2,881 Mio. €.

Mehrere Sanierungsmaßnahmen wie die Neugestaltung des Stiftshofes, die Errichtung der Verbindungstreppe in der Uhlandstraße und die Sanierung des Gotischen Chores wurden mit Städtebaufördermitteln bezuschusst.

Angrenzend an das Sanierungsgebiet bestehen in mehreren Teilbereichen ebenfalls städtebauliche Mängel.

Es handelt sich hierbei um

- die Untere Marktstraße,
- die Bleichwiese mit Hallenbad und
- den Schweizerbau mit Gartenstraße.

Das Stadtplanungsamt hat folgende Mängel und Potenziale für diese Bereiche ermittelt:

**Teilbereich 1 Untere Marktstraße**

Der Teilbereich 1 mit ca. 4100 m<sup>2</sup> umfasst die untere Marktstraße vom Rathaus bis zur Sulzbacher Brücke, schließt die östliche Bebauung mit Stadtmauer zwischen Marktstraße und Murr ein und beinhaltet ebenfalls die Verbindungsfläche zwischen den Gebäuden Marktstraße 10 und Uhlandstraße 20.

**Bestand**

In Fahrtrichtung rechts von der Innenstadt zur Sulzbacher Brücke schließen an diesen unteren Teil der Marktstraße rechts der verkehrsberuhigte Bereich Wassergasse und zur Linken die Fußgängerzonen Innenstadt und Biegel an.

Die asphaltierte Fahrbahn und die beidseitig schmalen aus Betonsteinen bestehenden Gehwege sind durch Bordsteine getrennt. Ebenfalls störend wird im Durchgang Uhland-/Marktstraße der Lastenaufzug empfunden.

Die Gebäude östlich der Marktstraße sind gekennzeichnet durch ein einheitliches, giebelständiges Gesamtbild, wo die Nr. 1-7 und 13-17 trotz Veränderungen die alte Grundform wahren. Die Nr. 1-11 benutzen auf ihrer Ostseite gegen die Murr die Stadtmauer sowohl als Substruktion als auch als Erdgeschossmauer. Die mittelalterliche Raumform ist überliefert, ebenfalls sind die vorbarocken oder noch mittelalterlichen Kelleranlagen in 9 von 14 Gebäuden erhalten. Die giebelständigen Wohn- und Geschäftsgebäude zwischen Marktstraße 3 und 17 sind alle mit leichten bis schweren Mängeln renovierungsbedürftig.

### **Maßnahmen**

Die untere Marktstraße sollte ihrer Tristesse entkommen, indem sie einen neuen Belag erhält mit hellen Steinen, einem fließenden Übergang von Fahrbahn und Gehweg, die Betonblumenkübel werden entfernt. Es wird angestrebt, die Straßenbeleuchtung zu überarbeiten. Wünschenswert wäre, dass die Marktstraße einen ganz neuen, offenen Charakter erhält. Der Durchgang Marktstraße/Uhlandstraße sollte eine ebenfalls helle, freundliche Verbindung zwischen der Fußgängerzone und Marktstraße werden. Es wird geprüft, ob die städtebauliche Beeinträchtigung durch den firmeneigenen Lastenaufzug zu beheben ist.

Städtebauliche Zielsetzung ist der Ausbau der unteren Marktstraße zu einer gemischt genutzten Verkehrsfläche mit der Nutzung als verkehrsberuhigter Bereich.

Bei der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung der Wohn- und Geschäfts- sowie Nebengebäude der östlichen unteren Marktstraße sollte auf den Schutz und Erhalt der Stadtmauer sowie der Gewölbekeller besonderen Wert gelegt werden. Es sei auf die Verzahnung der Unter- und teilweise Erdgeschosse mit der historischen Stadtmauer hingewiesen, so dass Sorgfalt geboten ist, um eine Gefährdung der Stadtmauer auszuschließen.

### **Teilbereich 2 Bleichwiese mit Hallenbad**

Der Standort befindet sich am östlichen Innenstadtrand. Der Teilbereich 2 mit ca. 22.500 m<sup>2</sup> umfasst die Flächen der Sulzbacher Brücke, den Kreuzungsbereich Annonaystraße/Sulzbacherstraße, die Annonaystraße, die Bleichwiese einschließlich des Hallenbades und die Fußgängerbrücken.

Auf Grund der Lage an einer wichtigen Tangente (Annonaystraße) sowie auf Grund einer überaus wichtigen Sichtbeziehung auf die Backnanger Altstadt nimmt der Standort eine Art "Schlüsselposition" im Innenstadtbereich von Backnang ein.

### **Bestand**

Die Bleichwiese ist derzeit der einzige größere oberirdische Parkplatz in der Innenstadt.

Während des einmal jährlich stattfindenden Backnanger Straßenfestes ist die Bleichwiese Hauptstandort für größere Fahrgeschäfte.

Bauliche Anlagen auf der Bleichwiese sind das Hallenbad im Osten und die Pavillons im Westen. Die Hauptverbindung zwischen Innenstadt und Schweizerbau bzw. Sulzbacher Straße erfolgt am Kopf der Bleichwiese durch eine vorhandene, unattraktive Unterführung. Darüber hinaus besteht eine Fußgängerampel am Ende des Parkplatzes.

Der Hauptteil ist als Parkplatz asphaltiert, lediglich im hinteren Bereich zwischen Parkplatz und Hallenbad befindet sich die heutige Annonay-Anlage als öffentliche Grünfläche.

### **Städtebauliche Zielsetzung**

Für die Neugestaltung des Bereiches Bleichwiese und Schweizerbau wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Ziel war es, die Anbindung des Schweizerbaus an die Innenstadt zu verbessern. Die derzeitige Unterführung sollte offener, freundlicher und attraktiver gestaltet werden und alle Zugangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsplanung (Kreisverkehr) sollten Kreuzungsbereich und Annonaystraße neu gestaltet werden. Durch die Umgestaltung der Bleichwiese sollte Aufenthaltsqualität geschaffen werden, der zu gestaltende Freiraum sich zum Schweizerbau öffnen und gleichzeitig als Bindeglied zwischen den angrenzenden Nutzungen ausgeprägt werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines neuen städtischen Platzes mit einer neuen großzügigen Unterführung am Kopf der Bleichwiese vor. Ein neues Pavillongebäude würde den Ort akzentuieren und die neu gestaltete großzügige Unterführung würde eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Mit einer großzügigen Freitreppe zur Murr würde die Bedeutung des Ortes hervorgehoben und durch Gastronomie entstünde ein attraktiver Aufenthaltsort. Die Parkieranlage würde auf drei Parkstreifen reduziert und dafür in die Länge gezogen. Dadurch entstünde ausreichend Platz für einen durchgängigen Uferweg, der in die neu gestaltete Annonay-Anlage am östlichen Ende der Bleichwiese münden würde.

Zur Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Bleichwiese und Innenstadt ist im Entwurf eine außen liegende Treppe mit „Aussichtsplattform“ vorgesehen.

Die zukünftige Nutzung des Hallenbades ist derzeit noch offen. Durch den Bau eines neuen Hallenbades an einem anderen Standort ist eine Umnutzung denkbar.

### **Teilbereich 3 Schweizerbau mit Gartenstraße**

Der Teilbereich 3 mit ca. 15.500 m<sup>2</sup> ist im Osten durch die Bebauung der Gartenstraße, im Westen durch die Annonaystraße, im Norden durch die Sulzbacherstraße und im Süden durch den Kreisverkehr „Lidl“ begrenzt.

### **Bestand**

Das Areal wird vom ehemals industriell genutzten, städtebaulich prägnanten Gebäude der Firma Schweizer dominiert. Der mittlere Gebäudeteil mit seinen sichtbar prägnanten Fassadendetails ist ein Werk des Industriearchitekten Philipp Jakob Manz. Das Gesamtgebäude ist als denkmalwürdig einzustufen und weist insgesamt eine sehr hohe städtebauliche Qualität auf. Das Gebäude ist durch Handel und Dienstleistung sowie gewerblich genutzt. Auf Grund der vielfältigen Nutzung sind die Fassaden im Laufe der Jahrzehnte mit Werbungen, Dachaufbauten, Verblendungen u.a. verunstaltet worden.

Im Anschluss an den Schweizerbau schließt sich ein Wohngebiet an. Die Gebäude in Fahrtrichtung rechts der Gartenstraße sind durchweg zweigeschossige Backsteinbauten mit Zwerchgiebeln, von der Annonaystraße 3- bis 4-geschossig mit Balkonen bzw. Loggien. Die mit einem hohen Ensemblewert um die Jahrhundertwende entstandenen Gebäude sind Stadtbild prägend. Einige der Gebäude sind Kulturdenkmale im Sinne §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Die Gartenstraße ist eine vernachlässigte Verkehrsfläche, die Oberfläche der Fahrbahn und Fußwege besteht aus Asphalt.

### **Städtebauliche Zielsetzung**

Der dominierende Schweizerbau als attraktiver und denkmalwürdiger Backsteinbau sollte im Bestand erhalten bleiben und einer wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Eine Konzentration der Werbeanlagen an einer dafür ausgewiesenen Stelle sollte das Ziel sein. Des Weiteren sollte die Backsteinfassade als solche sichtbar bleiben.

Den Eigentümern der Stadtbild prägenden Wohngebäude sollte die Möglichkeit gegeben werden, eine Modernisierung und Instandsetzung im Gebäudeinneren durchzuführen, vor allem aber auch an den „Gebäuderückseiten“ zur Annonaystraße, wo eine städtebauliche Aufwertung in der Verlängerung des Schweizerbaus dringend notwendig erscheint. Der Bereich der Gartenstraße sollte vom Beginn der Gartenstraße bis zum Kreisverkehr „Lidl“ als 30 km Zone ausgewiesen werden.

**Städtebauliches Konzept Schweizerbau**

Der neue Eigentümer und Investor beabsichtigt den gesamten Schweizerbau zu sanieren, und umzubauen. 15.000 bis 18.000m<sup>2</sup> sollen in vermietungsfähigen Abschnitten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Erd- und 1. Obergeschoss sollen Raum für Geschäfte, Anlieferung und Parkplätze sein. Das 2. Obergeschoss ist für Sport, Freizeit, Büros und Dienstleistungen vorgesehen. Neben Büros sind im 3. Obergeschoss Wohnungen geplant, wodurch mittels eines Aufbaus- 4. Obergeschoss- Maisonettewohnungen mit Dachterrasse und Blick auf die Altstadt entstehen sollen. Die Fassade soll von der aufgetragenen Farbfassung befreit werden, um die Klinkersteine in seinem natürlichen Farbton wieder herzustellen. Der Kopfbau an der Ecke Sulzbacher-/Annonaystraße soll mit halb transparentem Glas verkleidet werden.

Damit Städtebaufördermittel in diesen Teilbereichen eingesetzt werden können, ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes notwendig. Als Voraussetzung hierfür sind gemäß § 141 BauGB so genannte Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Hauptbestandteil dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist

- die Ergänzung und Ausformulierung der vorhandenen Planungen,
- die Beteiligung und Befragung der Eigentümer,
- die Anhörung der Träger öffentlicher Belange,
- die Ermittlung der förderfähigen Kosten und
- die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Maßnahmenplan.

Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die Satzungsänderung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB. Da die bewilligten Fördermittel für das Erweiterungsgebiet nicht ausreichen muss im Herbst 2007 ein erneuter Aufstockungsantrag gestellt werden.