



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

**N r . 119/22/GR**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	28.07.2022	öffentlich

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Erweiterung des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom Juli 2022 (Anlage 1) sowie der 2. Satzungsänderung zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt III“ (Anlage 2) wird zugestimmt.

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

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>		
13.07.2022 _____ Datum/Unterschrift	I	10	II
	Kurzzeichen		
	Datum		

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

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ wurde im Jahr 2018 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Im Jahr 2020 erfolgte eine erste Gebietserweiterung. Bislang 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 Interimsparkplatzes
- Beginn der Umsetzung Mobilitätsdrehscheibe mit Stadtbrücke
- Neubau Kronenhöfe (Quartier Am Obstmarkt / Dillenius- / Eduard-Breuninger-Straße)
- Straßengestaltungsmaßnahmen Eduard-Breuninger-Straße
- Freilegung Eugen-Adolff-Straße 26 – 28
- Beginn Umbau Verwaltungsgebäude Postgasse 5
- Neugestaltung Freithof
- Sanierung Gebäude Ölberg 16
- Sanierung Wohngebäude Hämmerle mit Neubau

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

**2. Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 42****2.1 Städtebauliche, heimatgeschichtliche und denkmalpflegerische Bedeutung**

Das stadtbildprägende Wohn- und Geschäftshaus liegt als Eckgebäude an der Marktstraße, einer der ältesten Straßenzüge Backnangs in unmittelbarer Nähe zum Stiftshofensemble, der Urzelle Backnangs aus dem 12. Jahrhundert.

Es handelt sich bei dem Bau um ein vor 1832 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, das für den Oberamtsarzt Dr. Johann Christoph Weiß erbaut wurde.

1938 wurde es von der Stadt Backnang erworben, und verschiedenen Umbauten unterzogen, z.B. wurde der Spitzgiebel an der Hauptfassade zu einem Krüppelwalm umgebaut, und auf der Rückseite entstand ein Zwerchhaus mit Fachwerk und Krüppelwalm.

Ab 1945 war hier der Sitz der amerikanischen Militärregierung, 1951 zog die Stadtbücherei in das Gebäude, ab 1975 wurde das Gebäude mehrfach verkauft und unterschiedlich genutzt. 2018 kam es zur Zwangsversteigerung, bei der die Stadt nicht zum Zuge kam.

Das Haus steht leer und wurde nun von Stavros Karaisaridis und Dimitra Kiakou aus Marbach am Neckar erworben. Herr Karaisaridis ist Architekt und hat ein Baugesuch eingereicht. Er beabsichtigt, das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren. Im Erdgeschoss plant er eine gewerbliche Nutzung, darüber insgesamt vier Wohnungen.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wurde gewahrt, es entspricht dem Erscheinungsbild des frühen 19. Jahrhunderts. 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

Zweigeschossiger verputzter Bau, massiv mit einfachen Sandsteinrahmungen an den Öffnungen, Ecklisenen, an den Giebeln Wiederkehren, Satteldach mit breiten Zwerchhäusern unter Krüppelwalm, hangseitig Kellergeschoss mit Rundbogeneingang.



## 2.3. 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, 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.

## 2.4. Sanierungsziele und geplante bauliche Maßnahmen

Ziel einer jeden Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist die historische Substanz zu erhalten. Die geplante Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

1. Sprossenfenster
2. Sanierung der Werksteinelemente
3. Biberschwanz-Deckung und Dachdämmung
4. Rückbau des Krüppelwalms zum Spitzgiebel auf der Straßenseite
5. An der Marktstraße raumhohe Sprossenfenster im EG

## **2.5. Fazit**

Es besteht ein öffentliches Interesse, das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und energetisch zu verbessern. Ziel der Stadt Backnang ist es, die Aufwendungen 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.