

## Satzungsbegründung

### zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nordwestliche Altstadt“

Gegenstand der Änderungssatzung ist es, das Sanierungsgebiet um das Gebäudegrundstück Marktplatz 11/ Flst. 398-5 zu erweitern.

Bei dem Gebäude Marktplatz 11 (Haus Stahl- Wingert, später Ignaz Mohr) handelt es sich um einen der bedeutendsten Profanbauten in Schwäbisch Gmünd aus der Zeit des Spätbarock/ Rokoko. Das eingetragene Kulturdenkmal wurde 1758 von Johann Michael Keller für den Oberstättmeister Franz Achilles Stahl bzw. für dessen Sohn Franz Georg als Handelshaus errichtet.

Auf dem Grundstück befand sich anschließend an das Gebäude Bocksgasse 3 ein erdgeschossiger Anbau, der im Mai 2004 durch Brand stark beschädigt und nachfolgend abgebrochen wurde. Durch den Brand wurde auch das Hauptgebäude in Mitleidenschaft gezogen. Es steht seitdem bis auf Teile des Erdgeschosses leer.

Das Gebäude Marktplatz 11 hat innerhalb der Stadtstruktur eine wichtige Funktion in Bezug auf die Stadtgestalt, aber auch im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelslagen vom Marktplatz in die Bocksgasse. Das Gebäude ist ein wesentlicher Bestandteil des Marktplatzenssembles, das durch eine Mischung der Baustile aus allen Jahrhunderten geprägt wird. Der Gmünder Marktplatz gilt als einer der schönsten im süddeutschen Raum. In diesem Kontext hat das ehemalige Handelshaus Marktplatz 11 neben seiner solitären Wertigkeit eine herausragende städtebauliche Bedeutung im Stadtgrundriss: Es markiert in seiner exponierten Ecklage am Oberen Marktplatz mit der spannungsreichen Hauptfassade den Eingang zur Bocksgasse.

Vor dem Hintergrund der baugeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung stellt der jetzige Zustand einen städtebaulichen Missstand dar, an dessen Behebung ein öffentliches Interesse besteht.

Bereits vor dem Brandschaden hatte sich die Stadt um eine durchgreifende Sanierung des Gebäudes bemüht. Ferner war es das Ziel, den provisorischen Anbau durch einen maßstäblich eingepassten Neubau zu ersetzen. Dies scheiterte an der Mitwirkung des Eigentümers.

Durch den jetzigen Wechsel im Eigentum eröffnet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Neuordnung in Form einer durchgreifenden Sanierung des Bestandsgebäudes und einer eingepassten Neubebauung auf der jetzigen Baulücke an der Bocksgasse weiterzuführen und umzusetzen. Bei der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme bedarf es hierfür zum einen der Möglichkeit, steuernd im Sinne der Stadterneuerung einwirken zu können. Zum anderen braucht es bei dem zu erwartenden Investitionsvolumen Förderanreize, um eine den hier bestehenden Anforderungen entsprechende Erneuerung sicherzustellen. Es ist deshalb für die Verwirklichung der genannten städtebaulichen Neuordnungsziele erforderlich und zweckmäßig, das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“, welches bisher an der Bocksgasse endet, um das Grundstück Marktplatz 11 zu erweitern. Dadurch ergeben sich auch für dieses Grundstück die im Sanierungsgebiet bestehenden Zuschussmöglichkeiten sowie die erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes umfasst neben dem Grundstück Marktplatz 11/ Flst. 398-5 mit einer Fläche von 337 m<sup>2</sup> auch die vorgelagerte Teilfläche der Bocksgasse Flst. 397 (öffentliche Verkehrsfläche) mit ca. 186 m<sup>2</sup>. Dadurch wird der Anschluss an das bestehende Sanierungsgebiet hergestellt.

Nach § 141 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung bzw. Erweiterung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen für die Durchführung der Sanierung zu gewinnen. Nach § 141 Abs. 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Hierfür ist insbesondere auch von Bedeutung, ob eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB und der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB erfolgte.

Der Eigentümer und Mieter des Gebäudes Marktplatz 11 haben keine Einwendungen gegen die Erweiterung des Sanierungsgebiets vorgebracht und ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt. Ebenfalls keine Einwendung gegen die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat Denkmalpflege, als hier berührter öffentlicher Aufgabenträger.

Weiterer Beurteilungsgrundlagen bedarf es auch nicht hinsichtlich der Sanierungszielsetzung. Ziel der Erweiterung ist die zuvor beschriebene Projektentwicklung und Bestandsanierung mit baulicher Ergänzung der Baulücke in der Bocksgasse. Somit liegen die Voraussetzungen für das Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen vor.

Aufgestellt:  
Schwäbisch Gmünd, den 21.02.2007  
Baudezernat

Hans Frieser  
Erster Bürgermeister