

# „Wunderbare Entwicklung“

**SANIERUNG** Vier Investoren wollen im Strauss-Ensemble Wohnraum und Gewerbeflächen im Herzen der Stadt schaffen.

**GUNZENHAUSEN** - Es ist eines der prächtigsten, vielleicht sogar das prächtigste Haus am Gunzenhäuser Marktplatz: das ehemalige Strauss-Gebäude. Seit geraumer Zeit steht das Ensemble, zu dem auch noch die Rathausstraße 3 gehört, leer. Nun aber rückt die Sanierung in greifbare Nähe.

Schon 2018 haben die Brüder Ernst jun. und Bernd Muser, Michael Spratter und Florian Wittmann, die Inhaber der M<sup>2</sup>SW GbR, das Ensemble im Herzen der Altmühlstadt erworben. Die hervorragende Lage war für die Investoren dabei ausschlaggebend. Sie wollen die beiden Gebäude umfangreich sanieren, zusätzlichen Wohnraum und Gewerbeflächen schaffen. In einer denkmalgeschützten Immobilie wie dem „Strauss-Ensemble“, wie die vier Bauherren ihre Immobilie in Anlehnung an die früheren Besitzer nennen, kein leichtes Unterfangen.

Zunächst stand, berichtet Ernst Muser jun., eine Grundlagenermittlung an, die Gebäude wurden digital mittels Laserscanning genauestens vermessen. Außerdem nahm ein Bau-Altersforscher die Immobilie unter die Lupe. Nicht nur die ins Auge stechenden Details wurden von ihm untersucht, er blickte auch sozusagen hinter die Kulissen. Sich Schicht um Schicht vorarbeitend, stellte der Altersforscher dabei unter anderem fest, dass das Gebäude aus dem Jahr 1620 stammt. Den Investoren überreichte er schließlich ein 30-seitiges Papier, in dem alle Dinge, die er als erhaltenswert einstuft, aufgelistet sind. Eine Vorleistung, die sich bei den späteren Treffen mit den Vertretern der Denkmalschutz-Behörde sehr bewährt hat.

## Wasserschaden und Brand

Das Amt für Denkmalschutz inspizierte das Gebäude zweimal, es gab Termine mit Planern, Statikern und dem Brandschutz. Dazu kam auch noch ein Wasserschaden und ein Brand im Verteilerkasten im Treppenhäus. Der wurde allerdings so schnell entdeckt, dass die Feuerwehr Schlimmeres verhindern konnte und etwa das schöne Treppengeländer nicht in Mitleidenschaft gezogen wurde. Nur ein paar Rußspuren an der Wand sind noch zu sehen.

Alle notwendigen Vorarbeiten sind nun endlich in trockenen Tüchern, der Bauantrag ist gestellt. Die eingereichten Pläne sind laut Bernd Muser mit der Denkmalbehörde abgestimmt und in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen – der zuständigen Genehmigungsbehörde – erstellt. Für die Stadt Gunzenhausen hat der Bauausschuss in seiner jüngsten Sitzung das gemeindliche Einver-



Das denkmalgeschützte Gebäude im Herzen von Gunzenhausen wurde von einem Bau-Altersforscher gründlich untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass es bereits 1620 entstanden ist.



Florian Wittmann, Bernd und Ernst jun. Muser sowie Michael Spratter (v. li.) haben die M<sup>2</sup>SW GbR gegründet, die das Strauß-Ensemble erworben hat und sanieren wird.

nehmen erteilt. Nun muss noch das Landratsamt sein Plazet geben. Welche Auflagen die Denkmalschutzbehörde letztendlich stellen wird, das wird laut den Investoren die Genehmigung zeigen.

Sollte die bis zum Frühjahr vorliegen, soll möglichst heuer noch die Fassade und das Dach saniert werden. 2023 stünde dann der Innenausbau an. Spätestens im Sommer 2024, so hoffen die Investoren, sollte die Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Wie dringend notwendig die Sanierung ist, wird nicht zuletzt beim Gang durch die Gebäude klar. Deutlich wird aber auch, wie viel Liebe zum Detail in diesem Bau steckt. Da sind die schöne Stuckdecke und die kunstvoll verzierten Türstöcke im ersten Stock des Vorderhauses. Da ist

der Dachaufbau im zweiten Stock mit den schönen Rundbogenfenstern. Da sind Türen mit Buntglas oder der Laubengang, der die Herzen von Altbaufans höher schlagen lässt. Im hinteren Bereich des Strauss-Ensembles gibt es eine Scheune, die bisher lediglich als Lagerraum diente. Sie soll ebenso zu Wohnungen ausgebaut werden wie der riesige Dachboden im Vorderhaus, der einen tollen Blick über die Dächer der Altmühlstadt bietet.

## Erste Anfragen sind schon da

Insgesamt zwölf Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 26 bis 120 Quadratmetern sollen im Zentrum der Stadt entstehen. Die Apartments werden allesamt vermietet, ein Teil von ihnen ist barriere-

frei. Zusätzlich zu der Geschäftsfläche in der Rathausstraße 1 sollen auch im Erdgeschoss in der Rathausstraße 3 Gewerberräume entstehen. Erste Anfragen – sowohl für die Gewerbeflächen, als auch für die Wohnungen – sind bei den Investoren übrigens schon eingegangen. Noch könnten sie aber gar keine genauen Angaben zu Wohnungen und Gewerberräumen machen, erläutert Florian Wittmann. Derzeit werden Interessenten deshalb vorge-merkt. Zu gegebener Zeit werden sie genauere Informationen erhalten.

Ein enormer Vorteil für die Investoren ist, dass sie mit der Lichtenauer Ulsenheimer Bau GmbH „alle Gewerke in einer Hand“ haben. „Charmant“ nennt das Ernst Muser jun., einer der geschäftsführenden Gesellschafter der Ulli Baugruppe, und betont im gleichen Atemzug ausdrücklich, dass die Sanierung ein Vorhaben der M<sup>2</sup>SW GbR sei, nicht der Baufirma.

Positiv überrascht und sichtlich beeindruckt waren die vier Investoren übrigens, wie schnell ihr Bauantrag im Gunzenhäuser Rathaus bearbeitet wurde. Eingereicht am 23. Dezember, stand er bereits am 10. Januar auf der Tagesordnung des Bauausschusses. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz freut sich über die „Aufwertung“ für Gunzenhausen und spricht von einer „wunderbaren Entwicklung“ für Gunzenhausen.

MARIANNE NATALIS



Mehr Bilder gibt es online unter nordbayern.de