



Sanierungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt



Sanierungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt

- I. Anlass**
- II. Schritte zum Sanierungsgebiet**
- III. Sanierungsziele**
- IV. Rahmenplan – Maßnahmen, Zielkarten, städtebauliche Entwürfe**
- V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes**

I. Anlass

Identifikation städtebaulicher Problemfelder:

- sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand
- größtenteils sanierungsbedürftige und nicht barrierearme Straßenräume
- mangelhafte Gestaltung und Funktionsschwächen der Freiräume und Grünflächen
- Berücksichtigung des Klimaschutzes, insbesondere die energetische Beschaffenheit und Effizienz der Bausubstanz



I. Anlass

► Alte Brauerei



I. Anlass

► Hinterm Neuen Brunnen



I. Anlass

► Freifläche neben Nikolaikirche



I. Anlass

- ▶ Freifläche und Grundstückerschließung im Bereich Spielbergstraße



I. Anlass

- Untergenutzte Flächen bzw. Brachflächen im Bereich zw. Tonbergstraße und Petristeinweg



I. Anlass

► Garagen im Bereich Tonbergstraße



I. Anlass

► Blobach



I. Anlass

► Leerstände und Baulücken



I. Anlass

► Bastmarkt



Quelle: Google Maps (Streetview)

I. Anlass

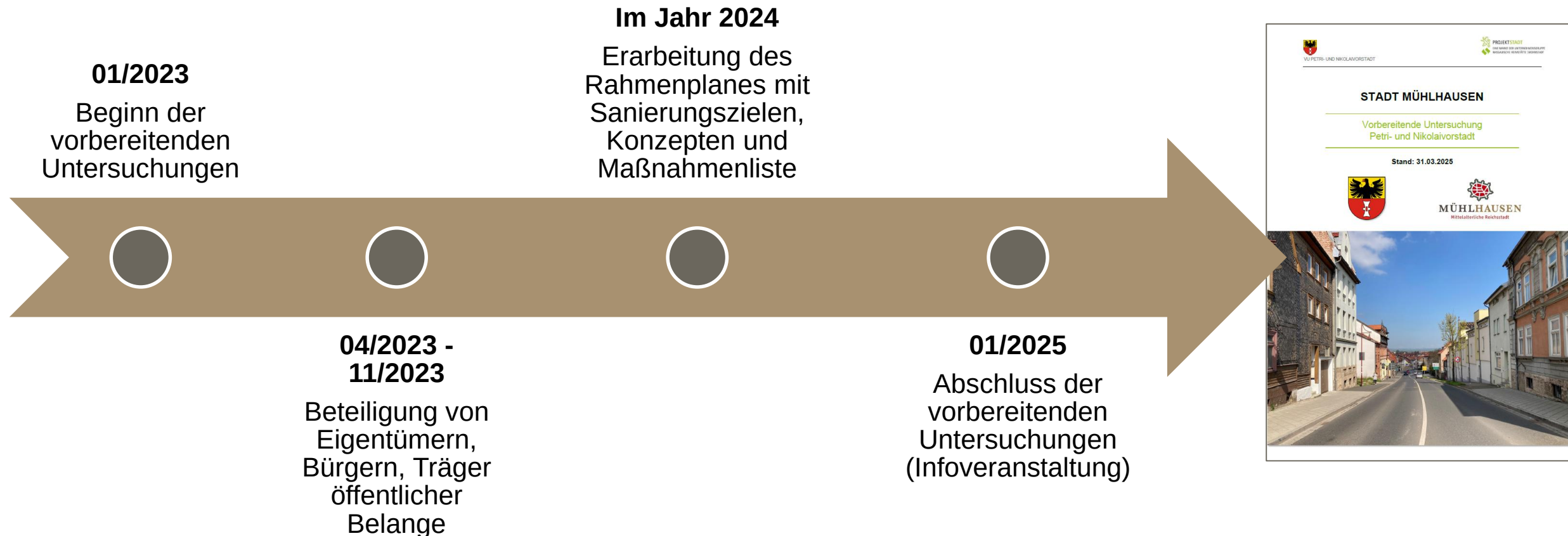
► Feuerwehr



Quelle: Frank Senke (Google Maps)

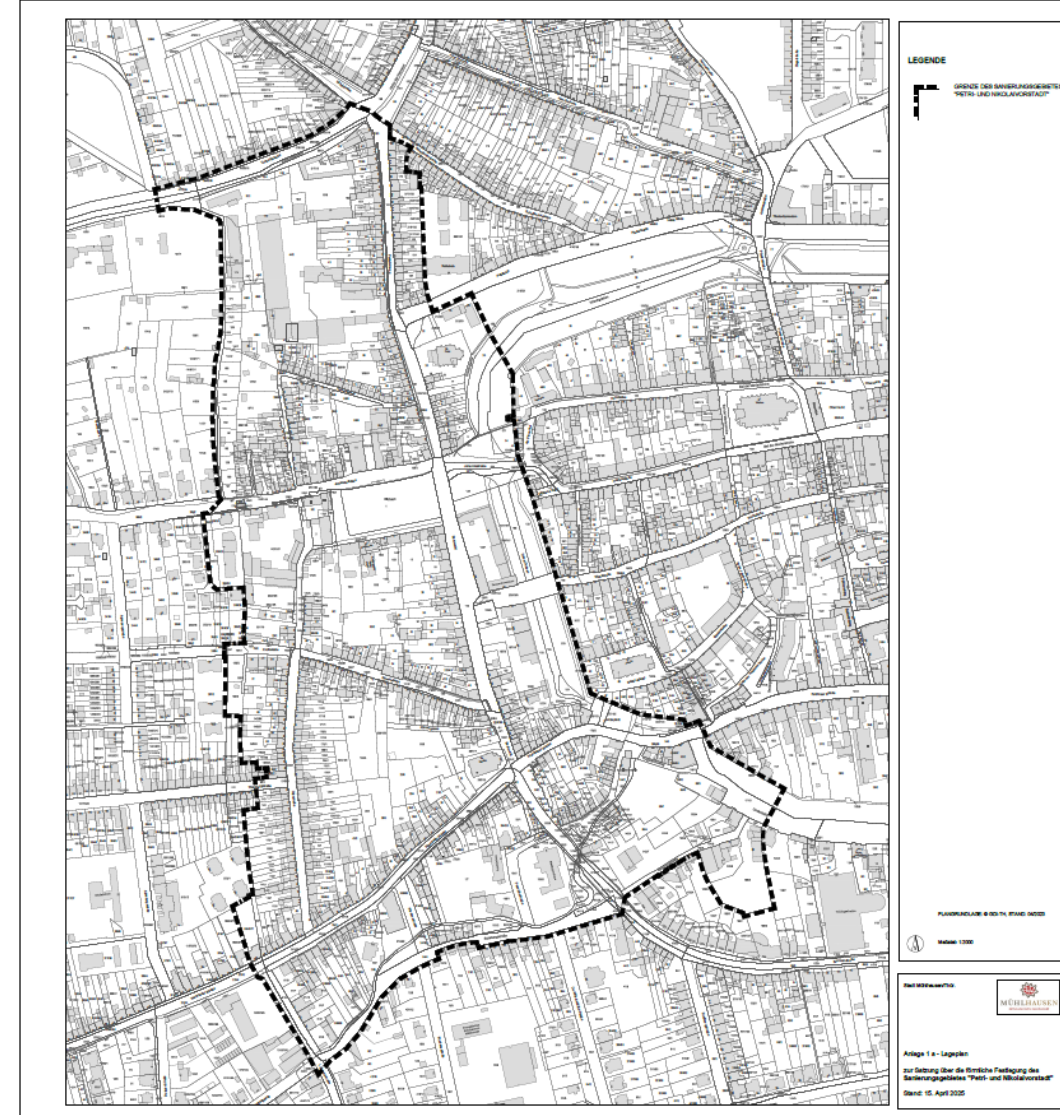
I. Anlass

- Beschluss des Mühlhäuser Stadtrates am 28.01.2021 über den **Beginn vorbereitender Untersuchungen** nach § 141 BauGB in der Petri- und Nikolaivorstadt



II. Schritte zum Sanierungsgebiet

- Entwicklung und Aufwertung der Petri- und Nikolaivorstadt durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes
 - Beschluss des Mühlhäuser Stadtrates am 14. Mai 2025 zur **förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**
 - Aktuell: Prüfung durch die Kommunalaufsicht
 - Ende Juli 2025: Bekanntmachung im Amtsblatt, damit wird Sanierungsgebiet rechtskräftig

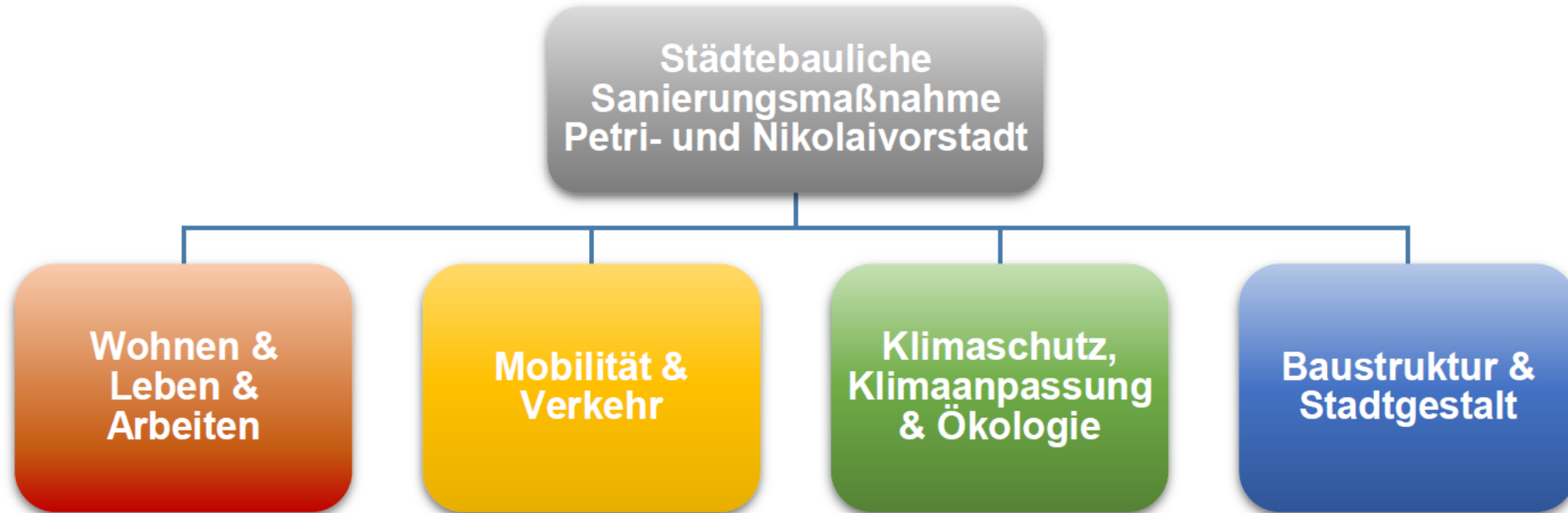


II. Schritte zum Sanierungsgebiet



III. Sanierungsziele

► Handlungsfelder



III. Sanierungsziele

Wohnen & Leben & Arbeiten



Oberziele: Stärkung der Funktionen des Quartiers als Lebens-, Wohn- und Arbeitsort; Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner

- Ziel 1: Konkretisierung der smart-city-Strategie für die Vorstädte und Übertragung von smarten, praktisch nutzbaren Maßnahmen
- Ziel 2: Erhalt und Stärkung der Aktionsräume (Gebäude, Freiflächen) für die Kirchengemeinden und Vereine

in Bereichen abseits der Hauptverkehrsstraßen

- Ziel 3: Festigung und Stärkung der Wohnfunktion
- Ziel 4: Reduzierung der Leerstände durch Revitalisierung der leerstehenden Gebäude, von ungenutzten Grundstücken und Schließung der Baulücken
- Ziel 5: Nachnutzung von absehbar leerstehenden Gebäuden (z.B. Feuerwehr)
- Ziel 6: Nutzung der Innenhöfe und Blockinnenbereiche als attraktive private und öffentliche Lebensräume; ruhige, rückwärtige Bereiche erhalten

in verkehrsbelasteten Bereichen

- Ziel 7: Erhalten der Funktionsmischung
- Ziel 8: Verringerung der Leerstände durch Reduzierung von Wohn- und Geschäftseinheiten in leerstehenden oder unsanierten Gebäuden
- Ziel 9: Ergänzung des Bestandes durch neue, verträgliche und ergänzende Nutzungen insbesondere in Baulücken/Brachen

III. Sanierungsziele

Baustruktur & Stadtgestalt



- Oberziele: Erhalten und Weiterentwickeln des städtebaulichen Gefüges und der architektonischen Gestalt der Petri- und Nikolaivorstadt; Revitalisierung der Brachen und leerstehenden Gebäude
- Ziel 10: Weitere Modernisierung der Gebäude und Energetische Sanierung der Gebäude (v.a. Energieverbrauch, Anlagentechnik)
 - Ziel 11: Raumkanten erhalten, reparieren und neu schaffen, optische Linienführung mit baulichen, ökologischen und gestalterischen Mitteln
 - Ziel 12: Rückwärtige Bereiche vor Lärm der Hauptverkehrsstraßen schützen
 - Ziel 13: Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz
 - Ziel 14: in verkehrsbelasteten Bereichen: Rückbau bzw. Teilrückbau von leerstehenden Gebäuden, wenn Nutzung aufgegeben wurde
 - Ziel 15: Erhalt, Sicherung und Stärkung des (kleinen) Blobachs als städtischen Multifunktionsplatz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte (Erlebbarkeit und sichtbare Wirksamkeit der historischen Wehranlage)
 - Ziel 16: Neugestaltung unstrukturierter oder untergenutzter Bereich (z.B. südwestlich der ehemaligen Kugelleichsmühle, ehem. Heizhaus Spielbergstraße/Brunnenstraße, Gewerbeflächen westlich der Grünstraße / nördlich der Krollstraße)
 - Ziel 17: Städtebauliche Neuordnung im Bereich der unmaßstäblichen Gewerbefläche zwischen Tonbergstraße / Petrinsteinweg
 - Ziel 18: Nachnutzung des ehemaligen Brauereigeländes am äußeren Frauentor

III. Sanierungsziele

Mobilität und Verkehr



- Oberziele: Erhaltung und Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung und Erreichbarkeit des Quartiers für alle Verkehrsarten;
Verbesserung des modal split zugunsten Rad- und Fußverkehr;
Reduzierung der Verkehrsbelastungen für die Anwohner
- Ziel 19: Bündelung des motorisierten Verkehrs entlang der Durchfahrtsstraßen
 - Ziel 20: Erhalt der verkehrsberuhigten Bereiche bzw. Verkehrsberuhigung abseits der Hauptverkehrsstraßen
 - Ziel 21: Sanierung und Umgestaltung von Straßenräumen
 - Ziel 22: Lösung des Stellplatzdefizits für Anwohner
 - Ziel 23: Verbesserung der Fuß- und Radwegbeziehungen und Schaffung sicherer Verbindungen in die angrenzenden Quartiere, insbesondere in die Altstadt
 - Ziel 24: Erhöhung der Barrierefreiheit

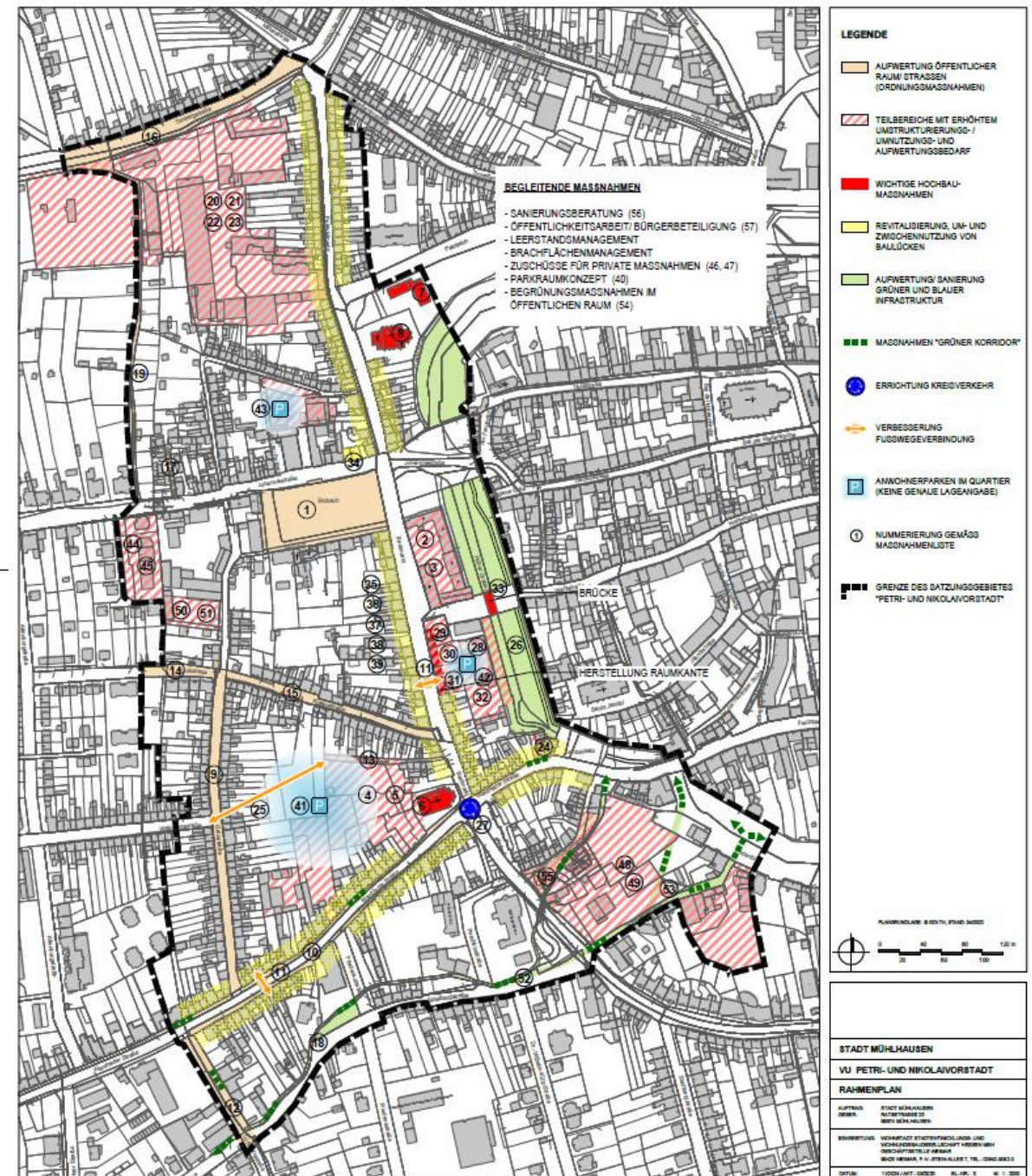
III. Sanierungsziele

Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie

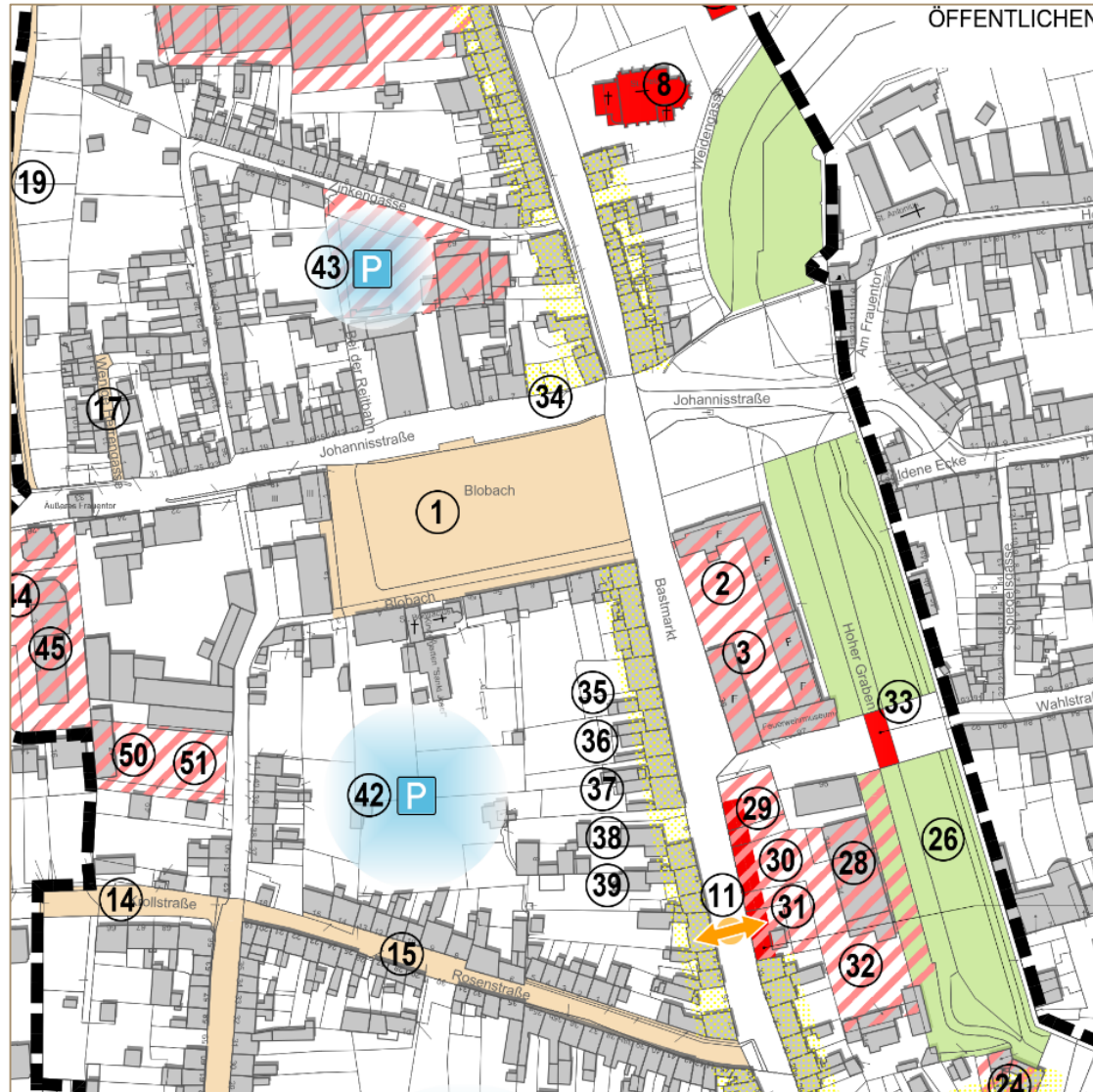


- Oberziele: Erhalt und Weiterentwicklung nutzbarer Grünanlagen für die Naherholung von Bewohnern; Verbesserung der Stadtökologie (grüne und blaue Infrastruktur); Integration und Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung
- Ziel 25: Verbesserung der Durchgrünung, ökologische Verbindung von Grünflächen/-inseln, Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen
 - Ziel 26: Entsiegelung von Höfen und Blockinnenbereichen sowie punktuell von öffentlichen Flächen (z.B. Gewerbefläche zwischen Tonbergstraße / Petristeinweg, Innenhöfe Johannisstraße, ehem. Heizhaus Spielbergstraße / Brunnenstraße)
 - Ziel 27: Städtebauliche Neustrukturierung des Blockinnenbereichs zwischen Grünstraße / Körnergasse / Wanfrieder Straße sowie des westlichen Umfelds der Nikolaikirche
 - Ziel 28: Erhalt des Hohen Grabens als historischer Grüngürtel
 - Ziel 29: Nachhaltige energetische Versorgung des Quartiers
 - Ziel 30: Ökologische Weiterentwicklung des Popperöder Baches
 - Ziel 31: Reduzierung von Hitzeinseln

IV. Rahmenplan - Maßnahmen

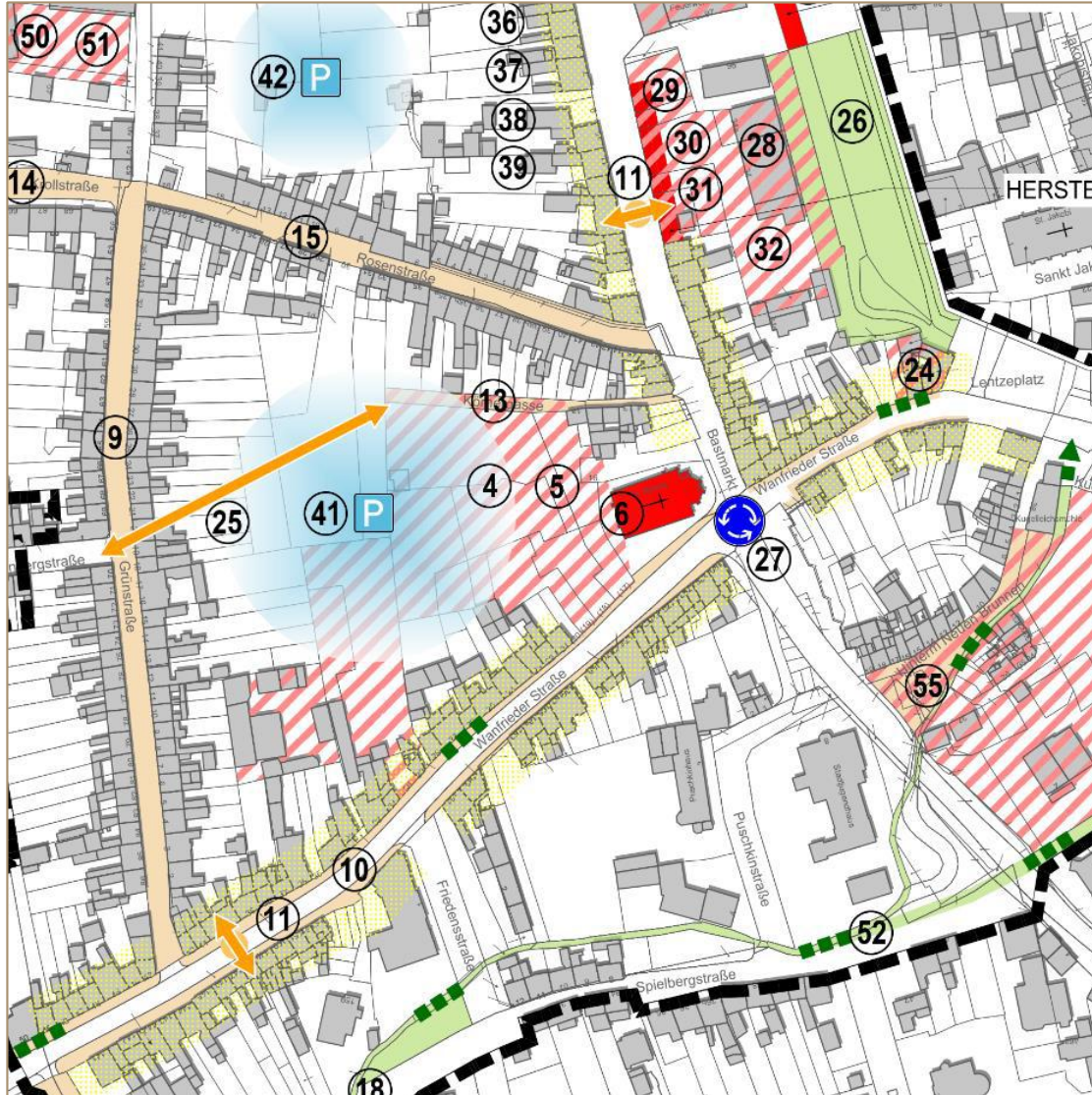


IV. Rahmenplan - Maßnahmen

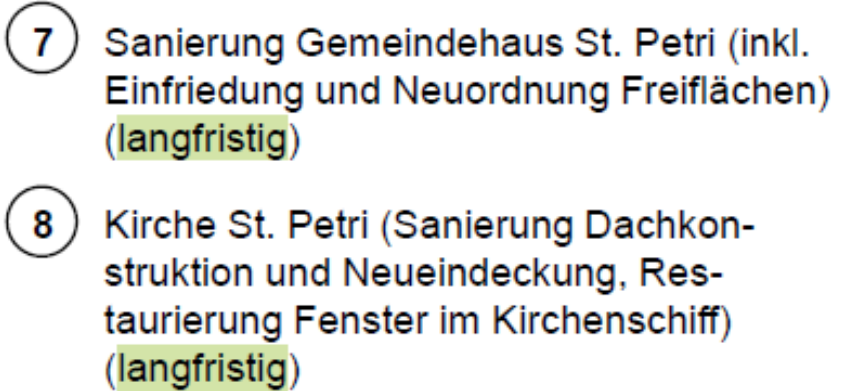


- 1 Sanierung Blobach (inkl. Baumpflanzungen)
(kurzfristig)
- 2 Machbarkeitsstudie Nachnutzung Standort
Feuerwehr
(kurzfristig)
- 3 Umsetzung Machbarkeitsstudie
Sanierung/Umbau Standort Bastmarkt 36/
37+Wahlstraße 97 (derzeitige Feuerwehr)
(mittelfristig)

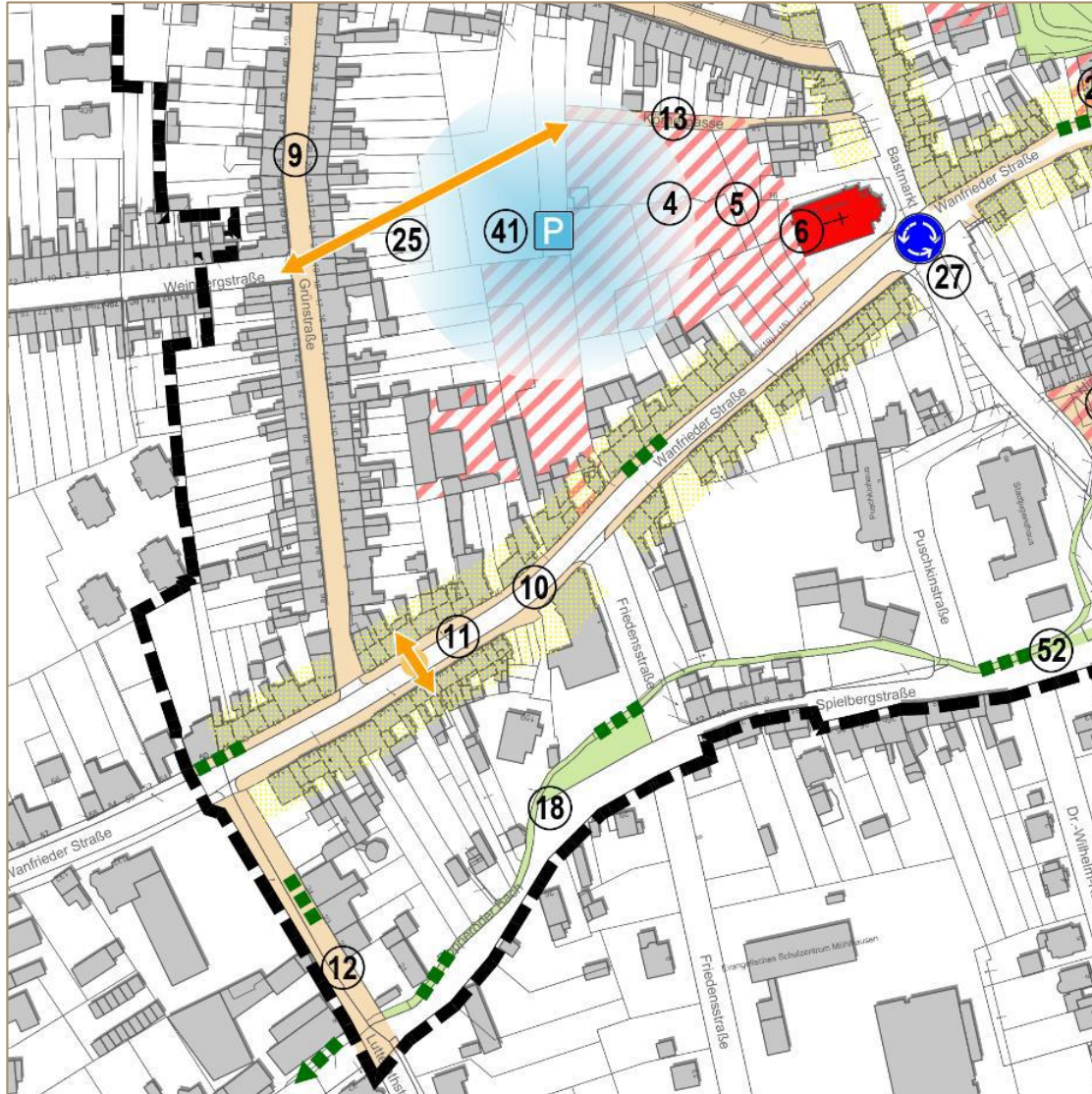
IV. Rahmenplan - Maßnahmen



- ④ Sanierung und Neugestaltung Umfeld / Freifläche Nikolaikirche)
(kurzfristig)
- ⑤ Umfeldgestaltung/Zufahrt Nikolaikirche (u.a. Parkplatz am Küsterhaus und Einfriedung)
(mittelfristig)
- ⑥ Sanierung Kirchturm Nikolaikirche
(kurzfristig)

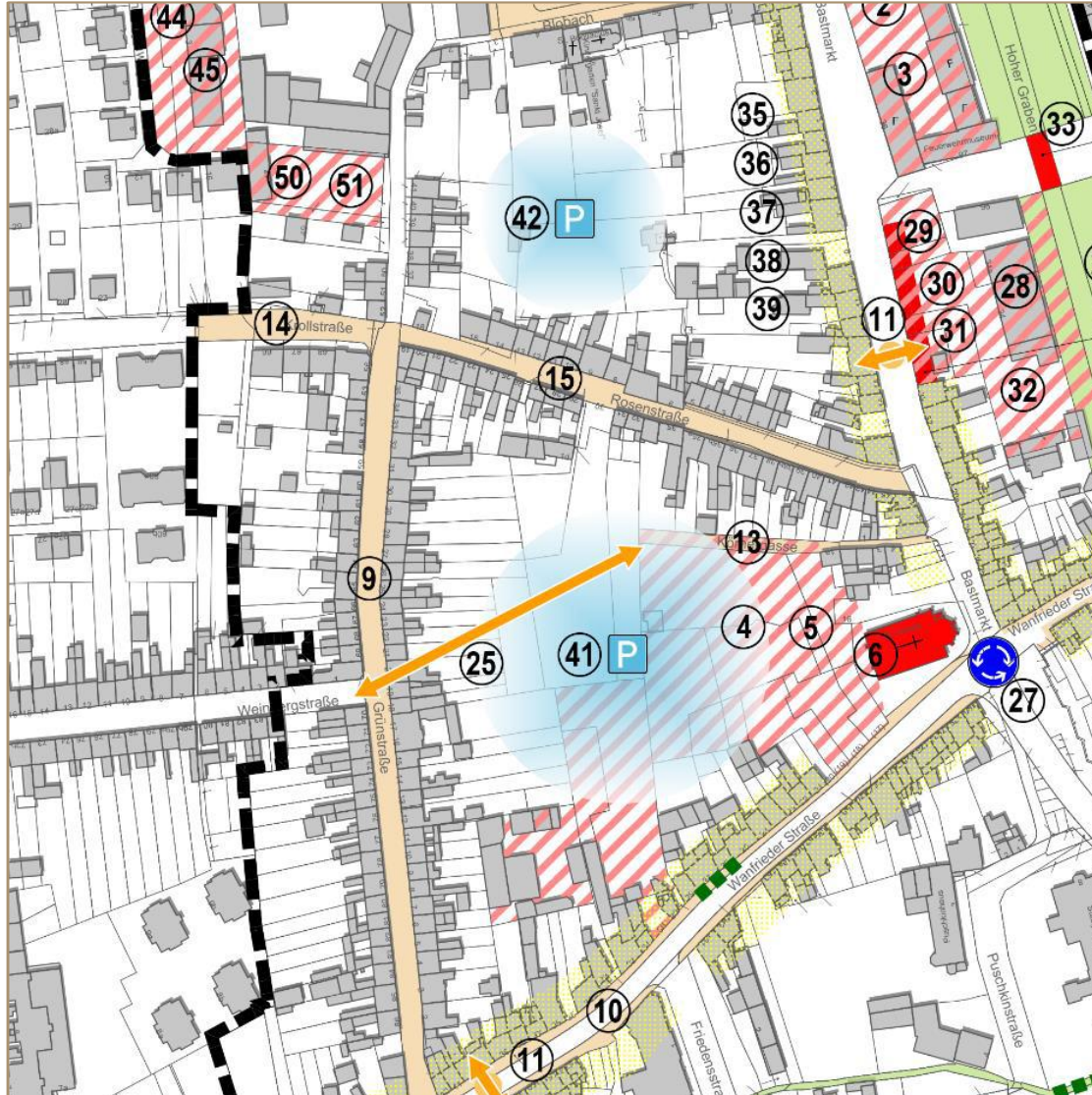


- 7 Sanierung Gemeindehaus St. Petri (inkl. Einfriedung und Neuordnung Freiflächen)
(langfristig)
- 8 Kirche St. Petri (Sanierung Dachkonstruktion und Neueindeckung, Restaurierung Fenster im Kirchenschiff)
(langfristig)

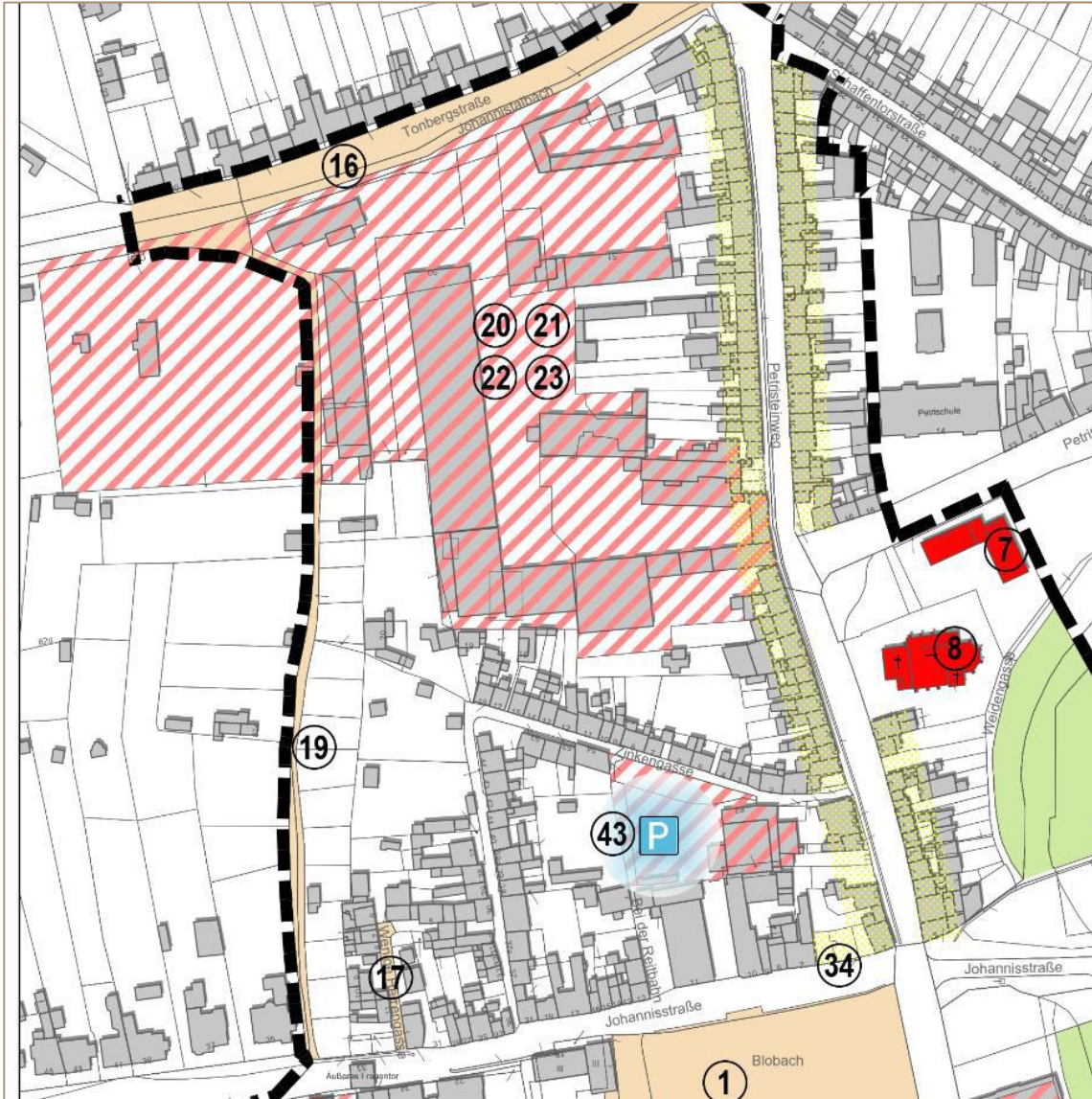


- 9 Sanierung Grünstraße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün)
(mittelfristig)
- 10 Sanierung und Begrünung Seiten-räume Wanfrieder Straße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün),
[Grüner Korridor]
(langfristig)
- 11 Verbesserung durch zusätzliche Quermöglichkeit für Fußgänger an Wanfrieder Straße (Grün-/Friedensstraße) und Bastmarkt (Wahl-/Rosenstraße)
(kurzfristig)
- 12 Sanierung Lutterothstraße
[Grüner Korridor]
(mittelfristig)
- 18 Sanierung und Neuordnung Grundstückszugänge westliche Spielbergstraße und Grünfläche
[Grüner Korridor]
(kurzfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen

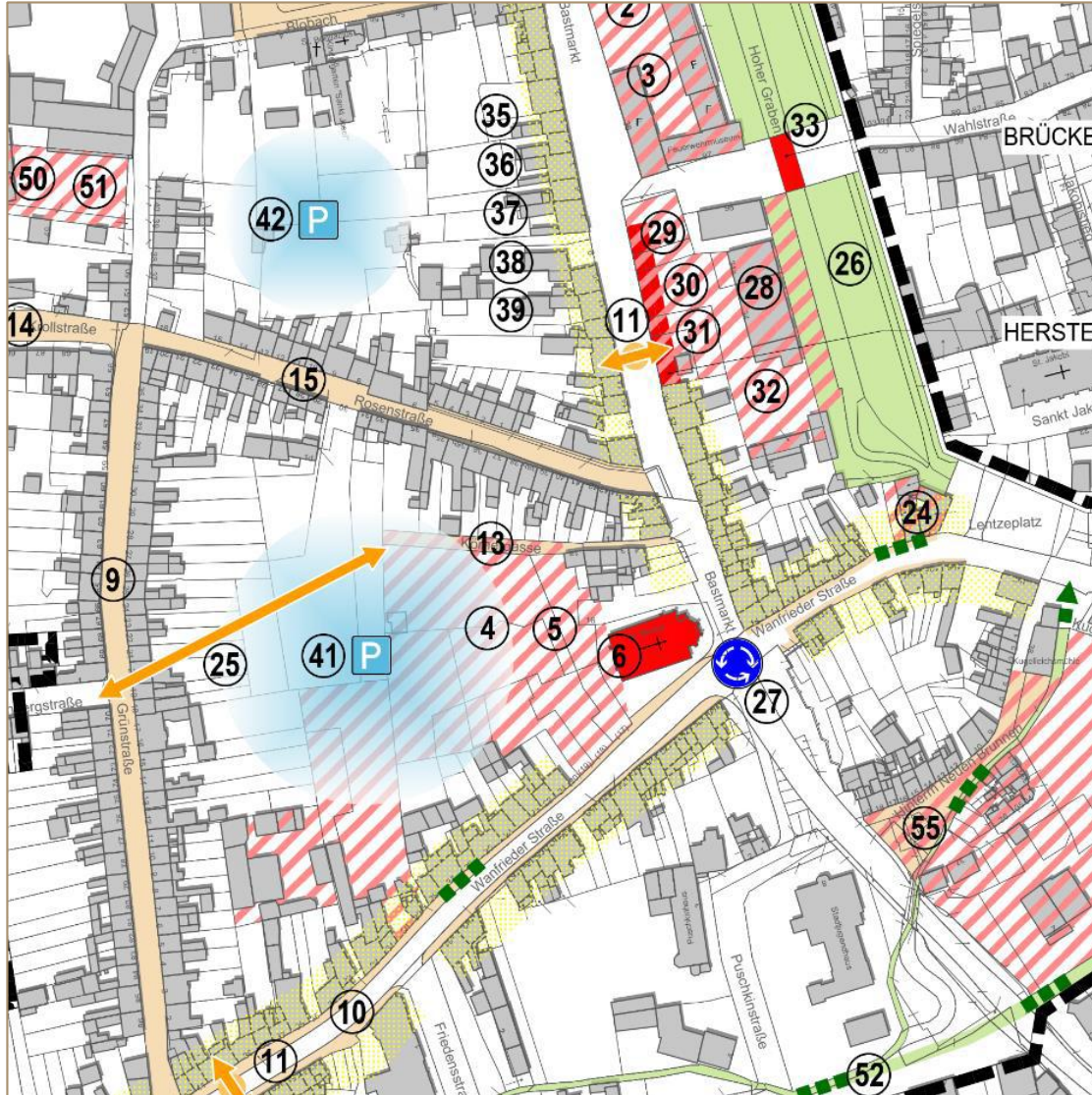


- 13 Sanierung Körnergasse
(mittelfristig)
- 14 Sanierung Krollstraße
(mittelfristig)
- 15 Sanierung Rosenstraße
(entsprechend Teilkonzept Stadtgrün)
(kurzfristig)



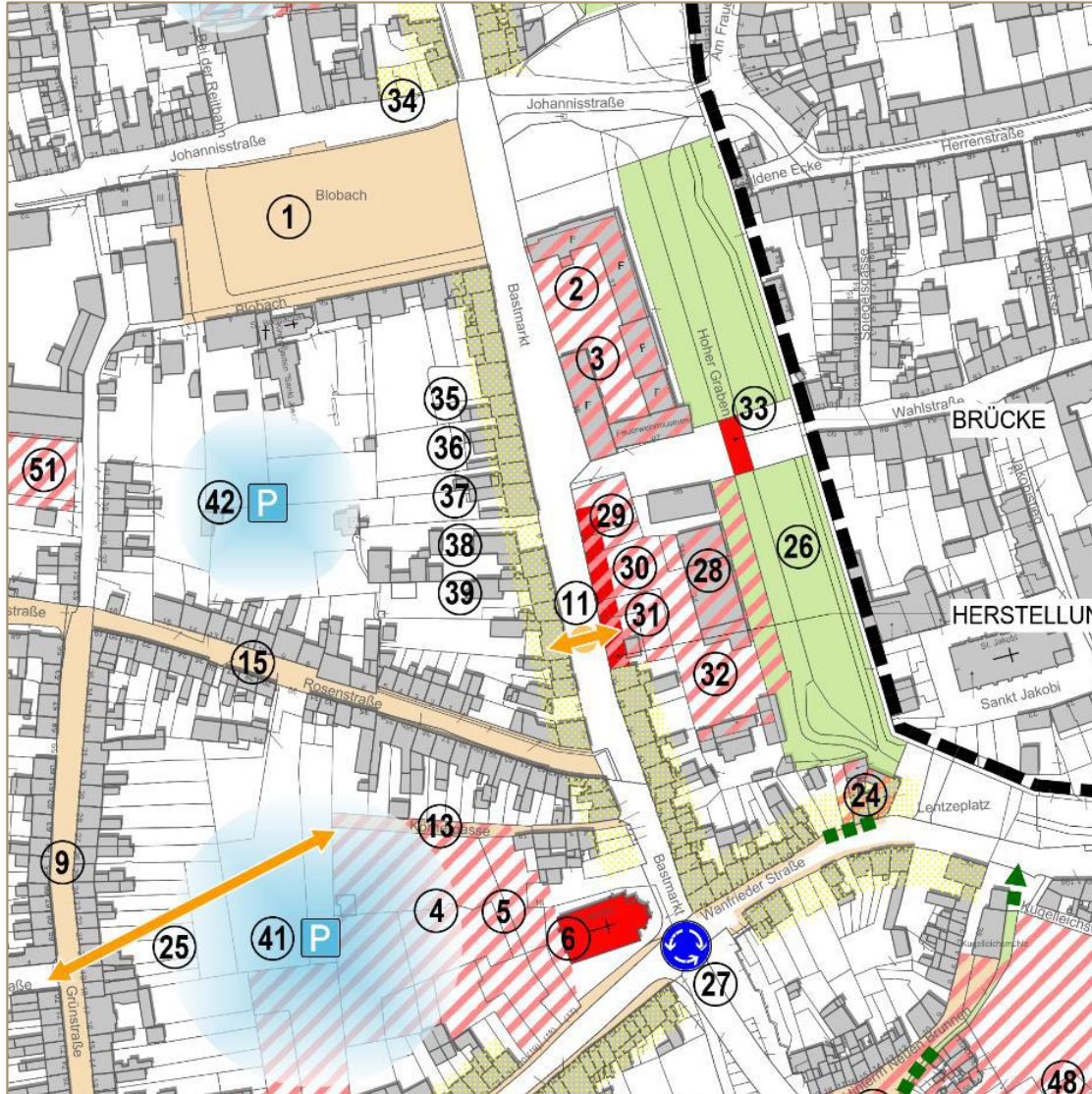
- 16 Sanierung Tonbergstraße (Neuordnung Gehweg, Straßengraben, Grünstreifen und Übergänge an der Südseite)
(mittel-/langfristig)
- 17 Sanierung Wenige Herrengasse
(langfristig)
- 19 Sanierung Hagebuttengraben (Weg)
(kurzfristig)
- 20 Grunderwerb Gewerbeflächen Tonbergstraße (kurz-/mittelfristig)
- 21 Rückbau und Entsiegelung Grundstück Gewerbefläche Tonbergstraße (Freilegung)
(mittel-/langfristig)
- 22 Neuordnung Grundstücke Gewerbefläche Tonbergstraße (ohne baul. Erschließung)
(mittel-/langfristig)
- 23 Umsetzung Entwicklungskonzept inkl. Erschließung und Freiflächen ehem. Gewerbefläche Tonbergstraße sowie B-Plan/GOP
(kein AW-Kanal, Elt, TW, Medien)
(mittel-/langfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen

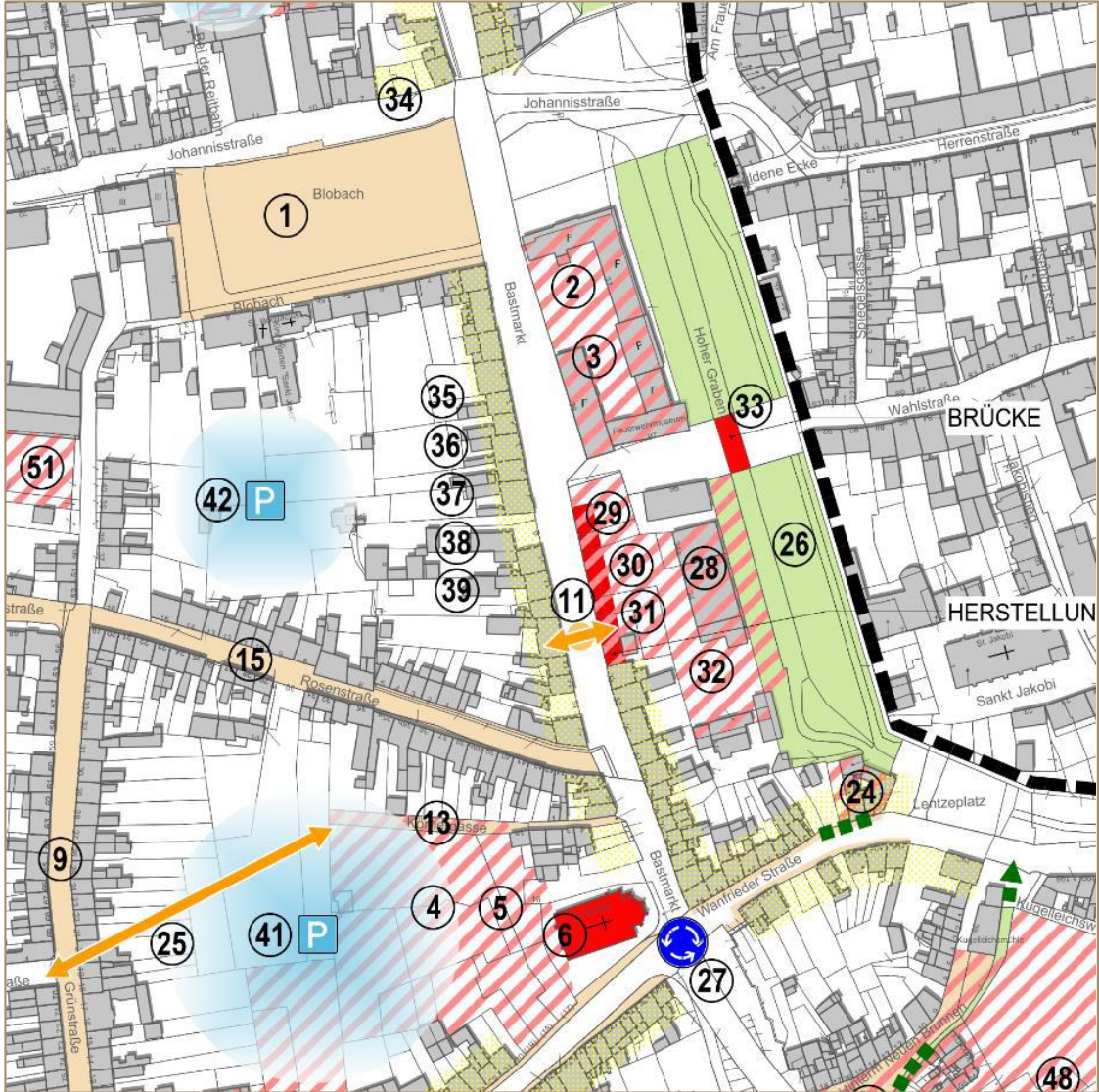


- 24 Grunderwerb Wanfrieder Straße 3/4 und ggf. Fläche westlich davon, ggf. Abbruch und Schließung Grüngürtel (prüfen) (langfristig)
- 25 Schaffung Wegeverbindung zwischen Weinbergstraße und Körnergasse (langfristig)
- 26 Aufwertung Hoher Graben (mittelfristig)
- 27 Errichtung Kreisverkehr Bastmarkt, Wanfrieder Straße, Brunnenstraße (kurzfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen

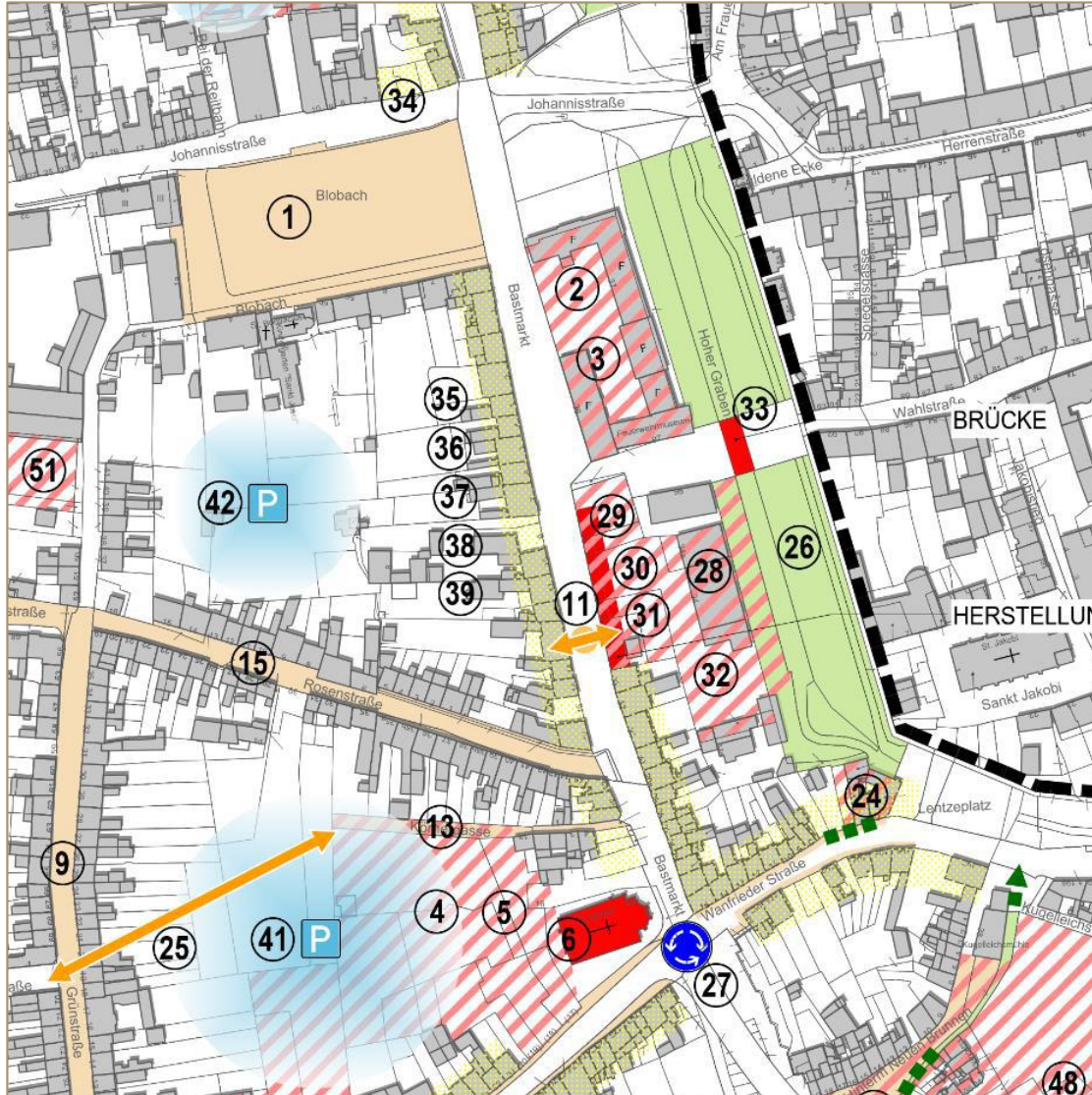


- 28 Grunderwerb Bastmarkt 34/34a (als
Zwischenerwerb)
(kurzfristig)
- 29 Grunderwerb Bastmarkt Flurstücke 133/2,
133/5 und 127/1 (Flur 52)
(kurzfristig)
- 30 Städtebauliches Konzept Bastmarkt 34/34a,
Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52)
(mittel-/langfristig)
- 31 Raumkante schaffen Bastmarkt 34,
Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52)
(mittelfristig)
- 32 Umsetzung städtebauliches Konzept
Bastmarkt 34/34a, Flurstücke 133/2, 133/5
und 127/1 (Flur 52)
(mittel-/langfristig)
- 33 Sanierung Brücke Hoher Graben über
Wahlstraße
(kurzfristig)



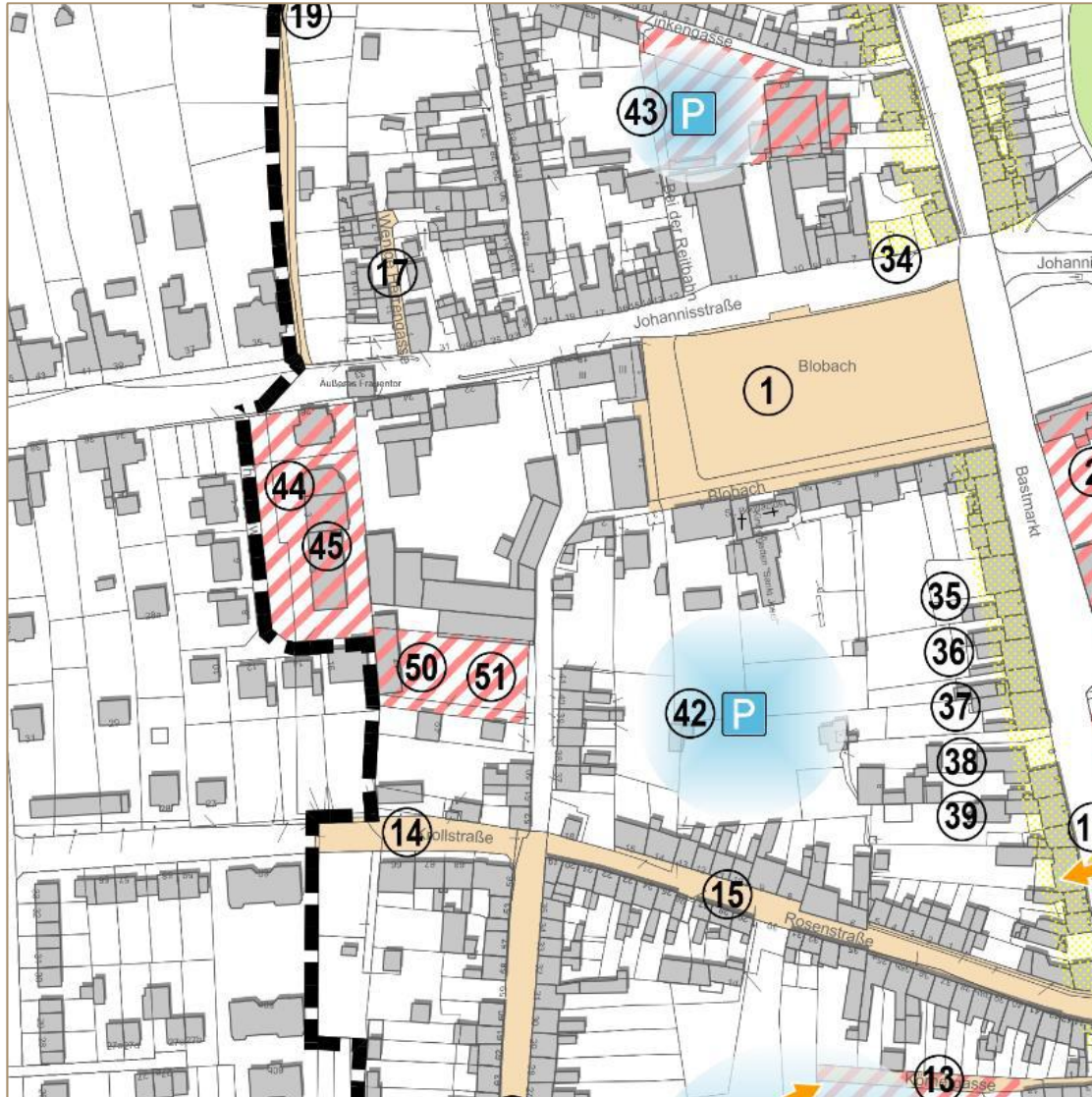
- 34) Wiederherstellung Raumkante zwischen
Johannisstraße 3 und 7;
langfristiges Ziel: Bebauung (durch privat,
Kosten nicht bezifferbar)
kurzfristiges Ziel: temporäre Begrünung
(durch Stadt) (kurzfristig)
- 35) Grunderwerb Brachen/Baulücken in
Wanfrieder Straße, Bastmarkt und
Petrsteinweg
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 36) Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude in
Wanfrieder Straße, Bastmarkt und
Petrsteinweg
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 37) Zwischennutzung/Umgestaltung
Brachen/Baulücken in Wanfrieder Straße,
Bastmarkt und Petrsteinweg
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 38) Lärmschutzmaßnahmen an/für Bau-lücken
(Schallreflexion)
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 39) Prüfung Lärminderungsmaßnahmen an
Hauptverkehrsstraße
(kurz-/mittel-/langfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen



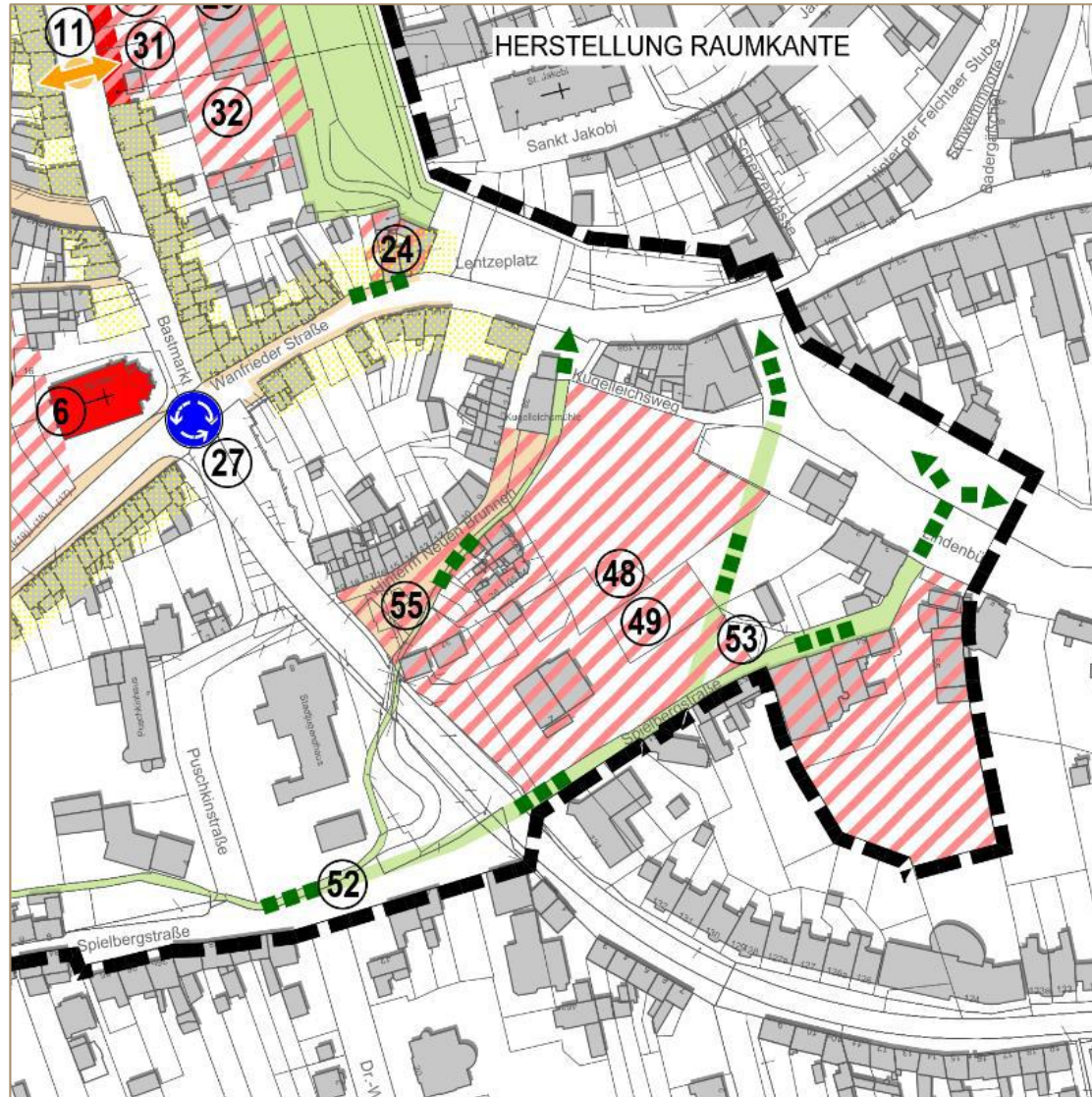
- ④② Parkraumkonzept
(kurzfristig)
- ④① Herstellen von Anwohnerstellplätzen in
Quartier Wänneder Straße, Grün- und
Rosenstraße
(kurzfristig)
- ④② Herstellen von Anwohnerstellplätzen in
Quartier Bastmarkt, Blobach und
Rosenstraße
(mittelfristig)
- ④③ Herstellen von Anwohnerstellplätzen in
Quartier Johannisstraße, Zinkengasse
(mittelfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen



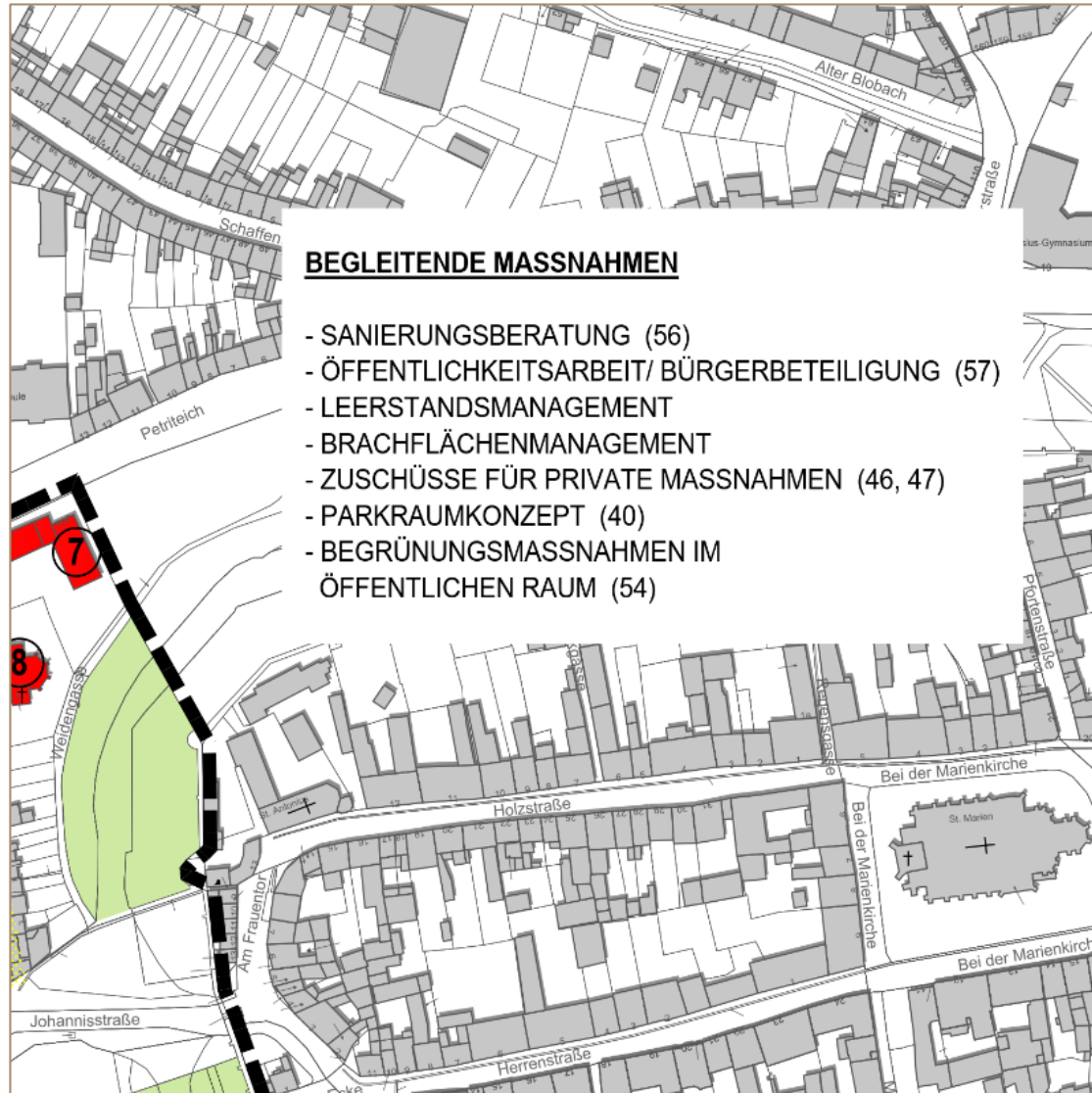
- ④④ Städtebaulich-architektonischer Entwurf für ehem. Brauerei
(kurzfristig)
- ④⑤ Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Entwurfs für ehem. Brauerei
(mittelfristig)
- ⑤① Grunderwerb Gewerbe-/ Lagerfläche Grünstraße 47
(mittelfristig)
- ⑤① Umgestaltung und Umnutzung Gewerbe-/ Lagerfläche Grünstraße 47
(langfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen



- 48 Städtebaulich-architektonischer Entwurf für ehem. Heizhaus und umliegende Flächen (z.B. ehem. Kugelleichsmühle) [Grüner Korridor] (kurzfristig)
- 49 Änderung/Aufhebung B-Plan Nr. 10 „Brunnenstraße / Nikolaikirchgasse“ mit integr. GOP (kurzfristig)
- 52 Aufwertung Popperöder Bach [Grüner Korridor] (kurz-/mittelfristig)
- 53 Durchgrünung Spielbergstraße zwischen Puschkinstraße und Lentzeplatz [Grüner Korridor] (mittelfristig)
- 54 Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Bäume, Hecken u.a.) (kurz-/mittel-/langfristig)
- 55 Aufwertung öffentlicher Raum Hinterm Neuen Brunnen/Brunnenstraße [Grüner Korridor] (kurzfristig)

IV. Rahmenplan - Maßnahmen



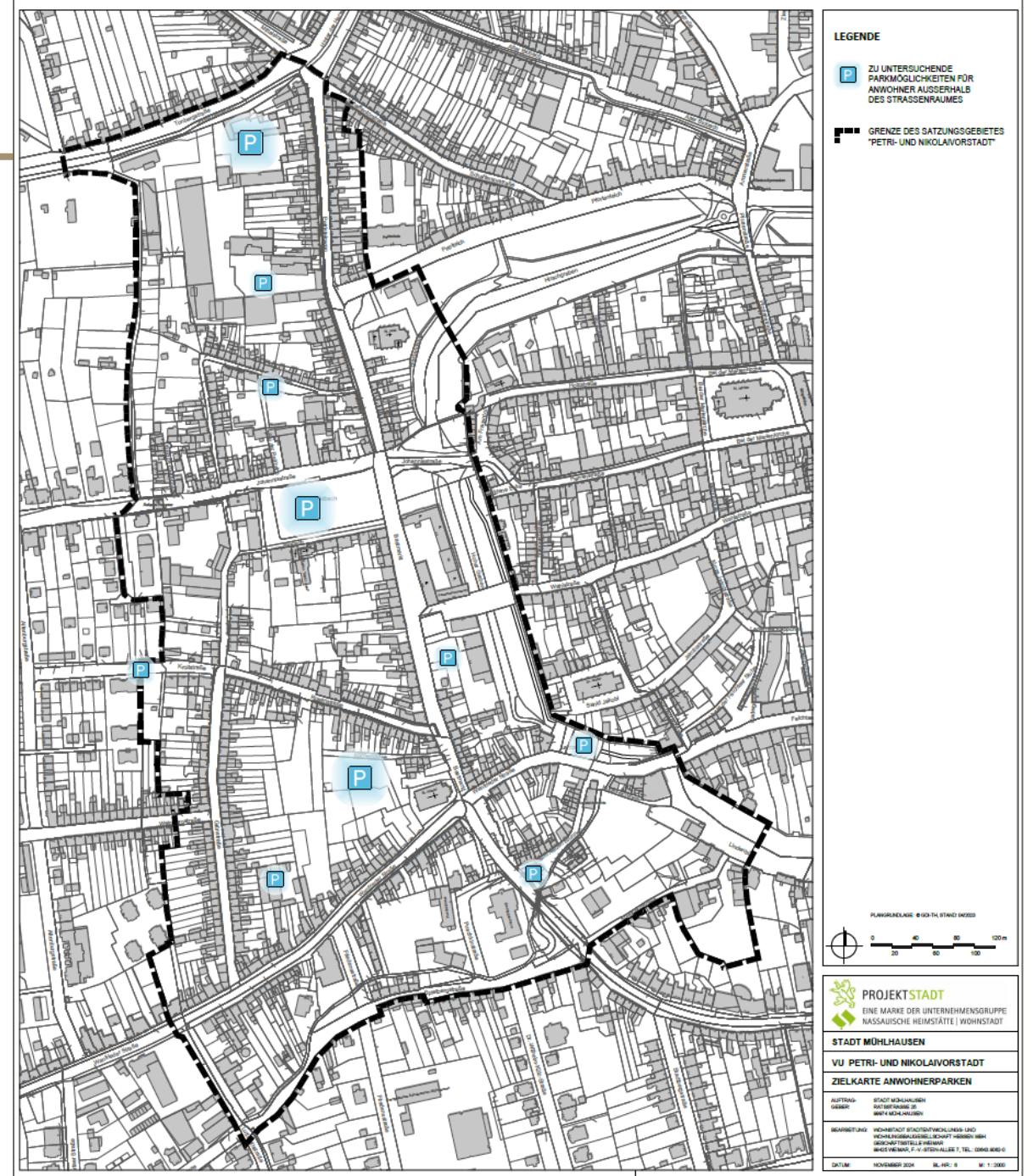
- 46 Zuschuss für private Maßnahmen zur Gebäudesanierung
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 47 Zuschuss für private Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 56 Sanierungsberatung, Leerstands- und Brachflächenmanagement
(kurz-/mittel-/langfristig)
- 57 Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung
(kurz-/mittel-/langfristig)

IV. Zielkarte Anwohnerparken

► Herstellung von Möglichkeiten zum Quartiersparken

- Einzelfallbezogene Lösungen notwendig, da keine größeren öffentlichen Flächen verfügbar
- Zielkarte zeigt erste mögliche Bereiche für Anwohnerparken
- Genauere Prüfung der Flächen notwendig

➤ Erstellung Parkraumkonzept (Ermittlung Bedarfe, Identifizierung konkreter Flächen)



IV. Zielkarte Raumkanten

- Blockrandbebauung ist kennzeichnend für Gebiet
- Zurückspringen von Hauptgebäuden hinter Bauflucht fügt sich nicht ein (§ 34 BauGB) und wirkt sich störend auf Straßenbild aus

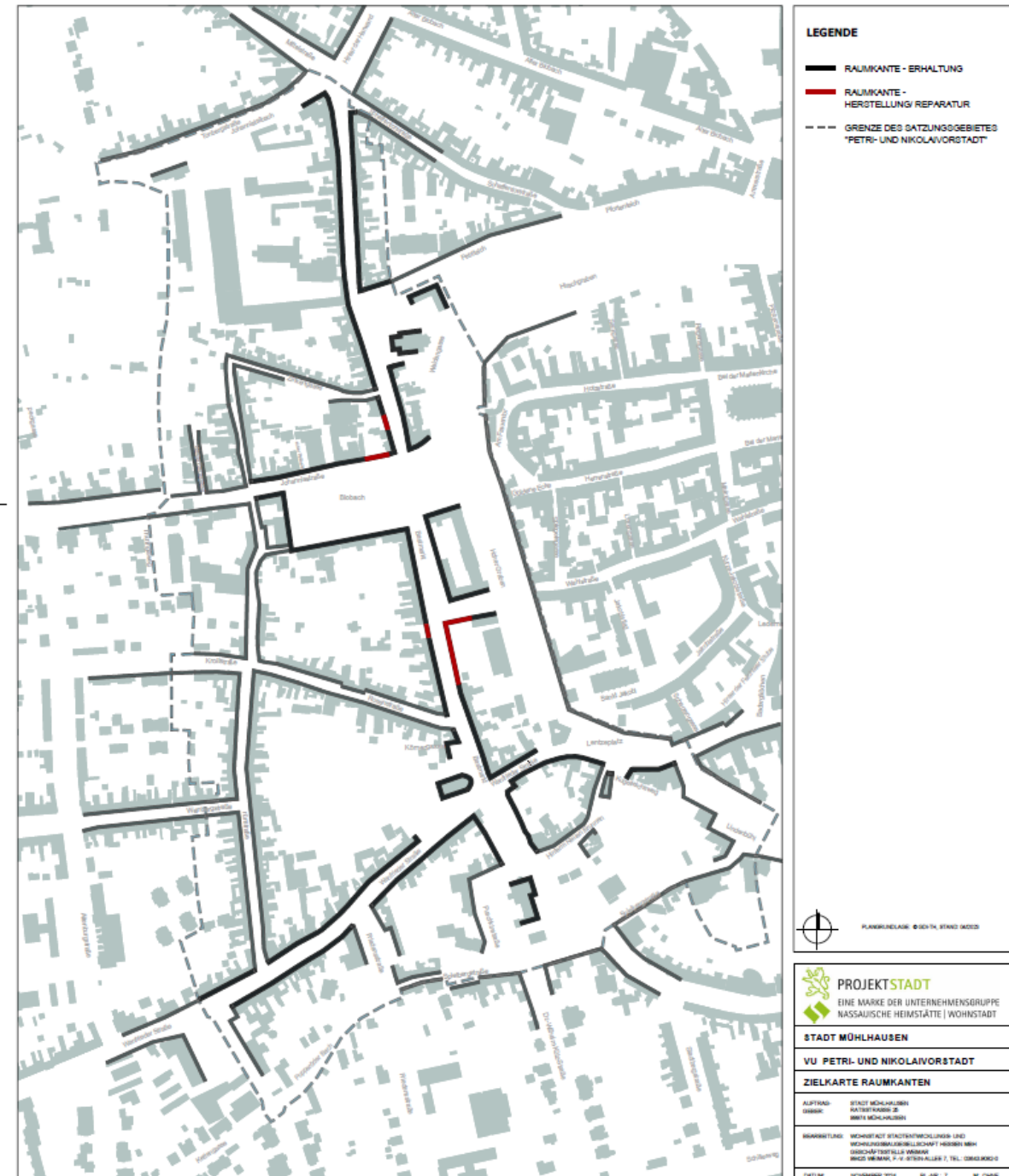
► „Erhalt und Reparatur der Raumkanten“

Priorität 1: Hauptgebäude

Priorität 2: Gebäudeteil mit geschlossener Mauer

Priorität 3: Mauer bzw. Torhaus

Priorität 4: raumwirksame und an Umgebungsbebauung angepasste Grünstruktur (möglichst hochwertig)



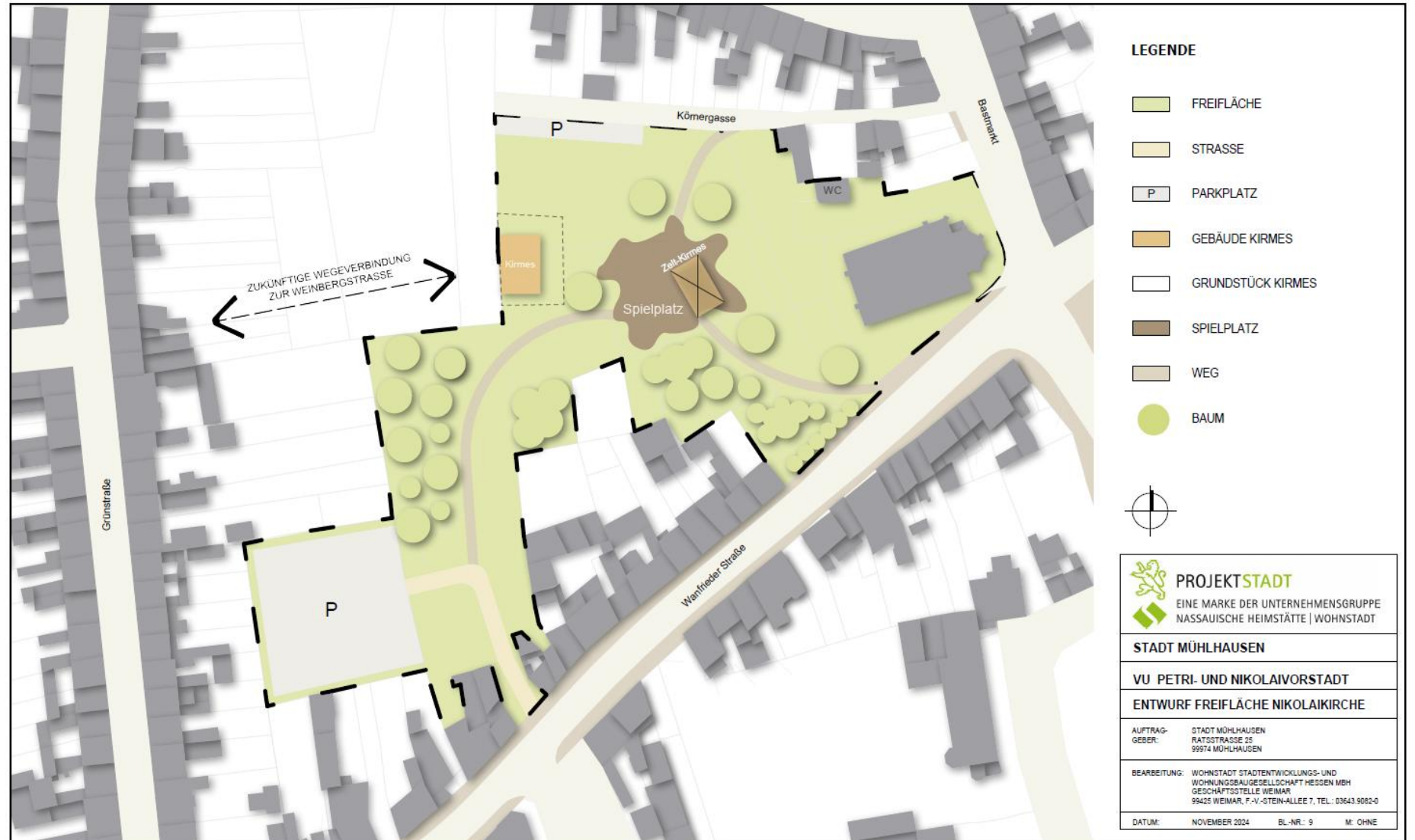
IV. Städtebauliche Entwürfe

► Gewerbefläche Tonbergstraße



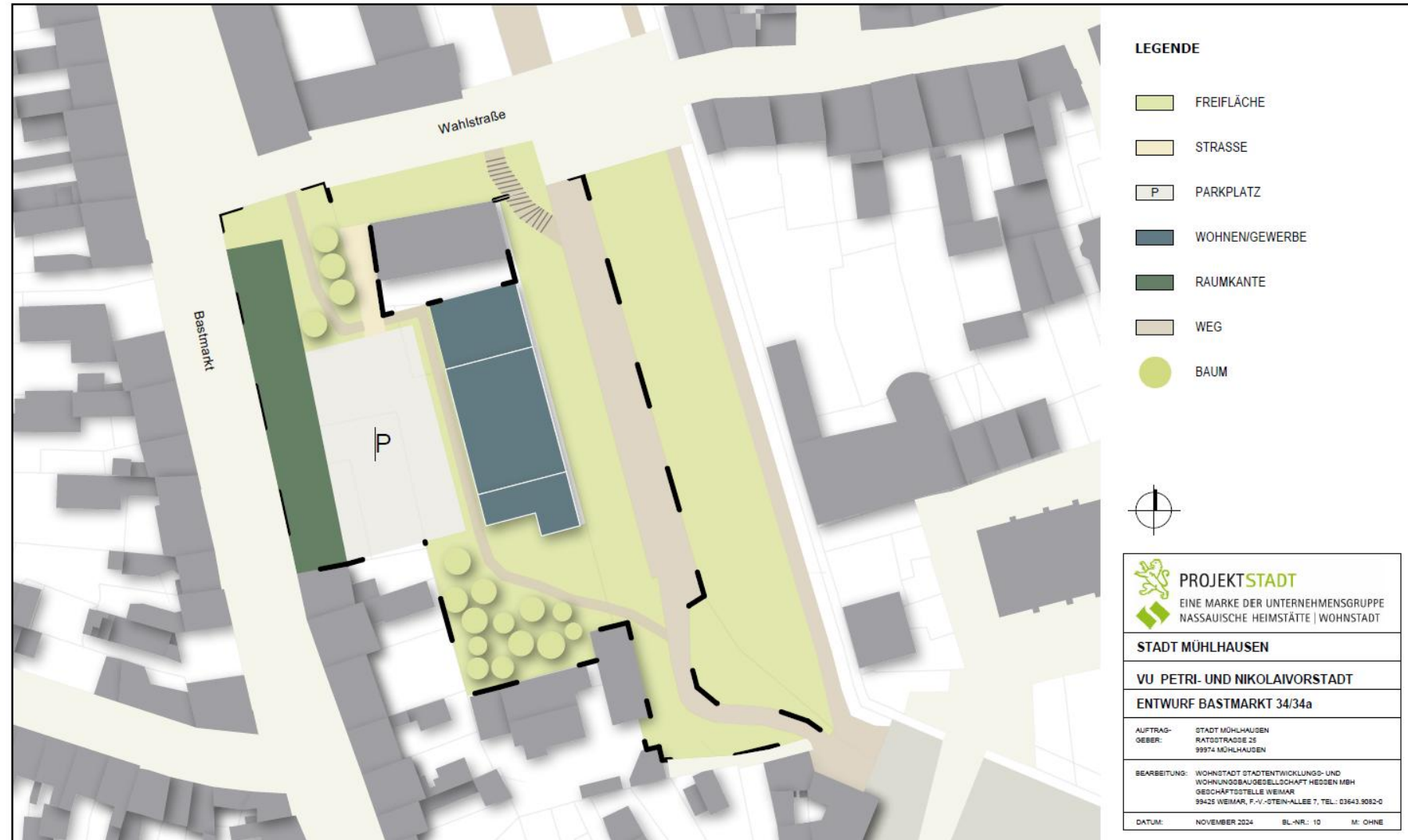
IV. Städtebauliche Entwürfe

► Freifläche Nikolaikirche



IV. Städtebauliche Entwürfe

► Bastmarkt 34/34a und Umfeld



V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Rechtliche Auswirkungen

- Eintragung eines **Sanierungsvermerks** im Grundbuch
 - Grund: Information aller Beteiligten
 - Keine Rangstelle, keine unmittelbare Rechtswirkung
 - Löschung nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme „Petri- und Nikolaivorstadt“
- Einholen von **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** (nach §§ 144, 145 BauGB)
 - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele
 - Folgende Maßnahmen bedürften einer schriftl. Genehmigung:
 - für Baumaßnahmen (Errichtungen, Änderungen, Abrisse von Gebäuden)
 - Nutzungsänderung von Gebäuden
 - Veräußerung oder Teilung eines Grundstücks
 - schuldrechtliche Vertragsverhältnisse

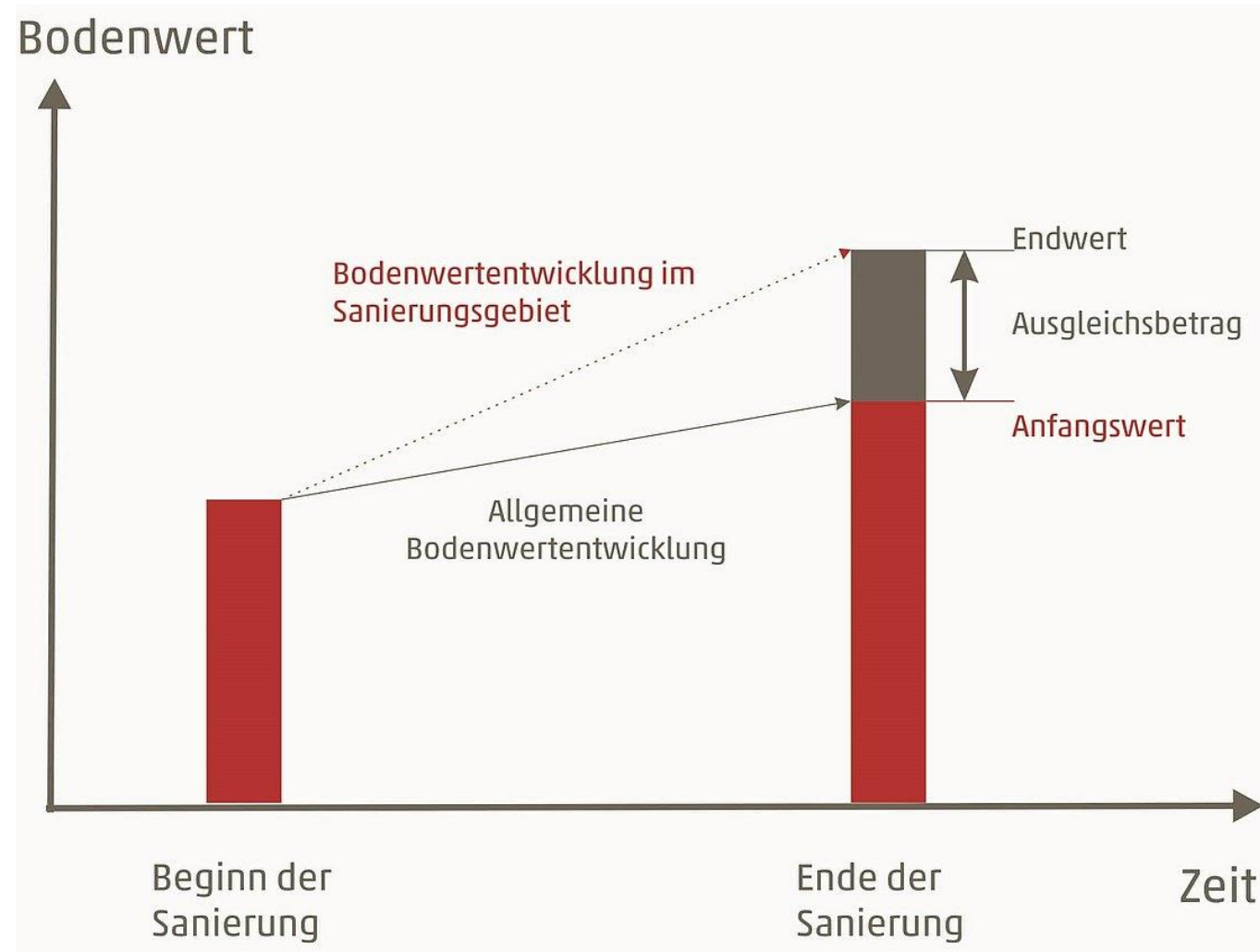
V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Rechtliche Auswirkungen

- **Kaufpreisprüfung** bei Grundstücksverkäufen zur Vermeidung von Bodenspekulationen durch die sanierungsbedingte Aufwertung (nach § 153 BauGB)
- Am Ende der Gesamtsanierungsmaßnahme ist evtl. eine Entrichtung von **Ausgleichsbeträgen** durch die Eigentümer zur anteiligen Finanzierung der Sanierung notwendig
 - Der Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten Erhöhung** des Bodenwerts des Grundstücks (nach § 154 BauGB)
 - Bei vorzeitiger Ablöse: Nachlässe möglich und Einsatz der Mittel im Sanierungsgebiet

V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Ausgleichsbeträge



V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Vorteile eines Sanierungsgebietes

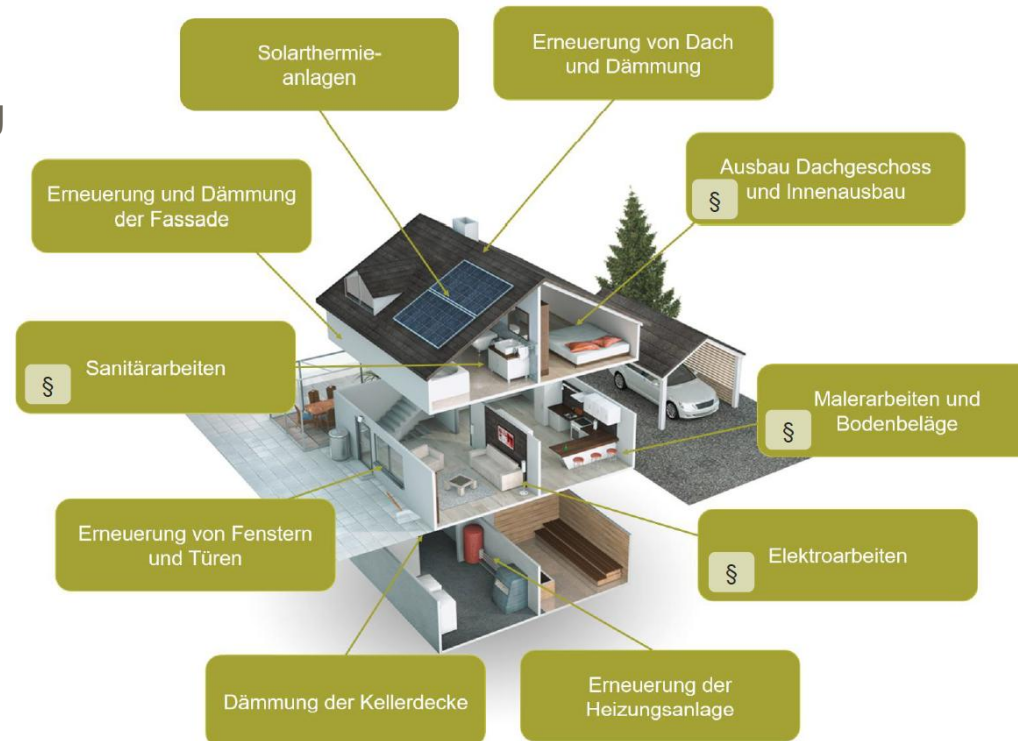
- **Einsatz von Städtebaufördermitteln** für Bau- und Ordnungsmaßnahmen nach Absprache mit Fördermittelgeber
 - Förderzuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahme und Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt
 - Voraussetzungen:
 - Das Gebäude/Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
 - Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
 - Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
 - Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
 - Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
 - Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
 - Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt

→ Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Th. Städtebauförderungsrichtlinie. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

Modernisierungsmaßnahmen

- Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme
- Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt
- Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt
- keine Doppelförderung



Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden oder werden

V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Praktischer Ablauf

- **Unverbindliches Beratungsgespräch**
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten
- **Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer**
 - Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
 - Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt Mühlhausen
- **Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt**
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung
- **Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen**
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung

V. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Vorteile eines Sanierungsgebietes

- **Erhöhte steuerliche Abschreibung** der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümer nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz
 - In einem Zeitraum von ca. 10 bis 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden
 - Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt
- **Zusätzlich**: Förderung über Fassadenprogramm der Stadt Mühlhausen

Fragen?

Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt:
www.muehlhausen.de/petri-nikolaivorstadt

Kontakt

E-Mail: petri-nikolai@muehlhausen.de

Telefon: 03601 452-342





Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

