



# STADT MÜHLHAUSEN

## Überprüfung und Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Mühlhausen“

Stand: 22.09.2022



MÜHLHAUSEN  
Mittelalterliche Reichsstadt





**Titel:** Überprüfung und Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Mühlhausen“

**Auftraggeber:** Stadt Mühlhausen  
Stadtverwaltung Mühlhausen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung  
Neue Straße 10  
99974 Mühlhausen / Thür.

**Auftragnehmer:** WOHNSTADT/ProjektStadt  
Geschäftsstelle Weimar  
Freiherr-vom-Stein-Allee 7  
99425 Weimar

**Bearbeiter:** Martin Günther  
Anja Günther-Klahn  
Tobias Spiegler  
Paulina Schütz

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



## Inhaltsverzeichnis

<b>(1)</b>	<b>Aufgabenstellung, Zielsetzung der Fortschreibung.....</b>	<b>5</b>
<b>(2)</b>	<b>Analyse des Gebietszustandes .....</b>	<b>6</b>
2.1	Demografische Entwicklung .....	6
2.2	Bisheriges Sanierungsverfahren.....	17
2.3	Kurzbeschreibung Sanierungsgebiet .....	20
2.4	Städtebauliche Missstände: Sanierungszustand / Bausubstanz .....	22
2.5	Städtebauliche Missstände: Stadtraum und Brachflächen .....	26
2.6	Städtebauliche Missstände: Nutzung und Leerstand .....	30
2.7	Städtebauliche Missstände: Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz .....	39
2.8	Städtebauliche Missstände: Grün- und Freiflächen.....	56
2.9	Städtebauliche Missstände: Verkehr.....	69
2.10	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme.....	75
<b>(3)</b>	<b>Einflüsse anderer Planungsinstrumente .....</b>	<b>80</b>
3.1	Zielsetzung der Stadt Mühlhausen bezüglich des Klimas .....	80
3.2	Bewerbung Landesgartenschau 2024 - Maßnahmen .....	81
3.3	Außenstandort Bundesgartenschau .....	81
3.4	Modellprojekt Smart City.....	82
3.5	Radverkehrskonzept Stadt Mühlhausen .....	84
<b>(4)</b>	<b>Umsetzungsstand der Sanierungsziele .....</b>	<b>87</b>
4.1	Sanierungsziele der VU und Rahmenplan .....	87
4.2	Umgesetzte Maßnahmen .....	94
4.3	Aussagen zum bisherigen Erreichen der Sanierungsziele (Bewertung) .....	96
4.4	Vertiefte Untersuchung Baustruktur und Raumkanten .....	101
4.5	Vertiefte Untersuchung Verkehr.....	116
4.6	Anpassung und Fortschreibung der Sanierungsziele .....	123
<b>(5)</b>	<b>Fortschreibung Rahmenplan .....</b>	<b>128</b>
5.1	Strategie- und Maßnahmenkonzept Baustruktur und Stadtgestalt .....	128
5.2	Strategie- und Maßnahmenkonzept Wohnen, Leben und Arbeiten .....	133
5.3	Strategie- und Maßnahmenkonzept Mobilität und Verkehr .....	138
5.4	Strategie- und Maßnahmenkonzept Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie ..	143
5.5	Bisherige und potenzielle Hindernisse der Zukunft .....	147
5.6	Verlängerung der Sanierungssatzung und des Sanierungsverfahrens.....	148
5.7	Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan.....	151
5.8	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	157



---

<b>(6)</b>	<b>Verzeichnisse, Nachweise .....</b>	<b>158</b>
6.1	Quellenverzeichnis .....	158
6.2	Abbildungsverzeichnis .....	158
6.3	Diagrammverzeichnis .....	163
6.4	Tabellenverzeichnis .....	164
6.5	Planverzeichnis .....	164



## (1) Aufgabenstellung, Zielsetzung der Fortschreibung

Ziel dieser Aufgabe ist es, die Notwendigkeit der Verlängerung/Fortführung des Sanierungsgebietes „Altstadtsanierung Mühlhausen“ über den 31.12.2021 hinaus zu prüfen. „Im Rahmen der ‚Fortschreibung der Sanierungsziele‘ soll eine Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietszustandes erfolgen. Neben einer Bestandsaufnahme sind die Sanierungsziele unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen zu prüfen und anzupassen. Die Festlegung von verbleibenden Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung soll in Zeit- und Maßnahmenplänen sowie einer Kosten- und Finanzierungsübersicht münden. Die Stadt benötigt daher insbesondere belastbare Aussagen über den Durchführungsstand der Sanierung.“ (Stadt Mühlhausen 2021: 2)

Im Zuge der Bestandsaufnahme ist der Fokus insbesondere auf die Nutzungen, den Leerstand, die Demografie sowie den städtebaulichen Kontext, Werte und Mängel zu legen. Ausgehend vom Handlungsbedarf sollen die aktualisierten Ziele den Themen

- Baustruktur und Stadtgestalt
- Wohnen und Leben
- Gewerbe und Wirtschaft
- Mobilität und Verkehr
- Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie

entsprechen. „Die Ergebnisse der Untersuchungen [mit Maßnahmenkonzept inkl. Kosten- und Finanzierungsübersicht] sollen in einem Rahmenplan als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für den Verlängerungszyklus und die Planung von Investitionen und Fördermitteln dienen.“ (ebenda)

Am Prozess der Erstellung der Leistung sind insbesondere der Auftragnehmer und der Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung als Auftraggeber beteiligt. Daneben sind weitere Akteure wie die Bürgermeisterin Frau Sill, die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen sowie punktuell Bewohner der Altstadt eingebunden.



## (2) Analyse des Gebietszustandes

### 2.1 Demografische Entwicklung

#### **Bisherige Bevölkerungsentwicklung**

Nach Angaben des damaligen Wohnungsamtes lebten zu Beginn der Sanierungsvorbereitung im Februar 1990 rund 4.400 Einwohner im Bereich der Altstadt Mühlhausen (ROB Architekten: 1991, S. 9). Dabei sind jedoch methodische Ungenauigkeiten zu beachten, da Angaben fehlen, ob es sich um eine Zählung oder Schätzung handelt, ob Haupt- und Nebenwohnsitze erfasst sind, der Stichtag unbekannt ist und vom üblichen 31.12. des Jahres abweicht sowie der exakte räumliche Umgriff unklar ist.

Belastbare Zahlen liegen ab dem Zeitpunkt 2000 vor. Es werden Haupt- und Nebenwohnsitze erfasst, da die Bewohner unabhängig vom Wohnstatus Wohnraum, (öffentliche) Dienstleistungen, Stellplätze etc. in Anspruch nehmen. Die Abgrenzung umfasst die Grenzen der Altstadt bzw. des Sanierungsgebietes. Von 1990 bis zum Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl rein rechnerisch um ca. 1.150 gesunken, wobei die genannten Unsicherheiten zu berücksichtigen sind. Im Jahr 2001 war der Tiefpunkt mit 3.166 Einwohnern erreicht. Danach stieg die Bevölkerung kontinuierlich an, bis auf wenige Ausnahmen in den Jahren 2006, 2012 und 2013. Im Jahr 2020 – ca. 30 Jahre nach Sanierungsbeginn – leben wieder 3.900 Bürger in der Altstadt (siehe Diagramm 1). Positiv zu bewerten ist, dass insbesondere die Zahl der Hauptwohnsitze kontinuierlich steigt, was für die Einkommensteuer und Finanzaufweisungen wichtig ist. Die Nebenwohnsitze spielen eine untergeordnete Rolle, blieben lange konstant bei ca. 200, sanken in den letzten Jahren jedoch schrittweise ab, wie Diagramm 2 aufzeigt.

Ein Vergleich der Entwicklung von 1990 bis 2020 zeigt einen absoluten Rückgang der Einwohnerzahl um 500 bzw. prozentual um -11,4 %. Hier sind aber die methodischen Ungenauigkeiten zu beachten. In dem statistisch gesicherten Zeitraum von 2000 bis 2020 ist die Einwohnerzahl um 648 Personen bzw. um 19,9 % gestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs um 32,4 Einwohnern.

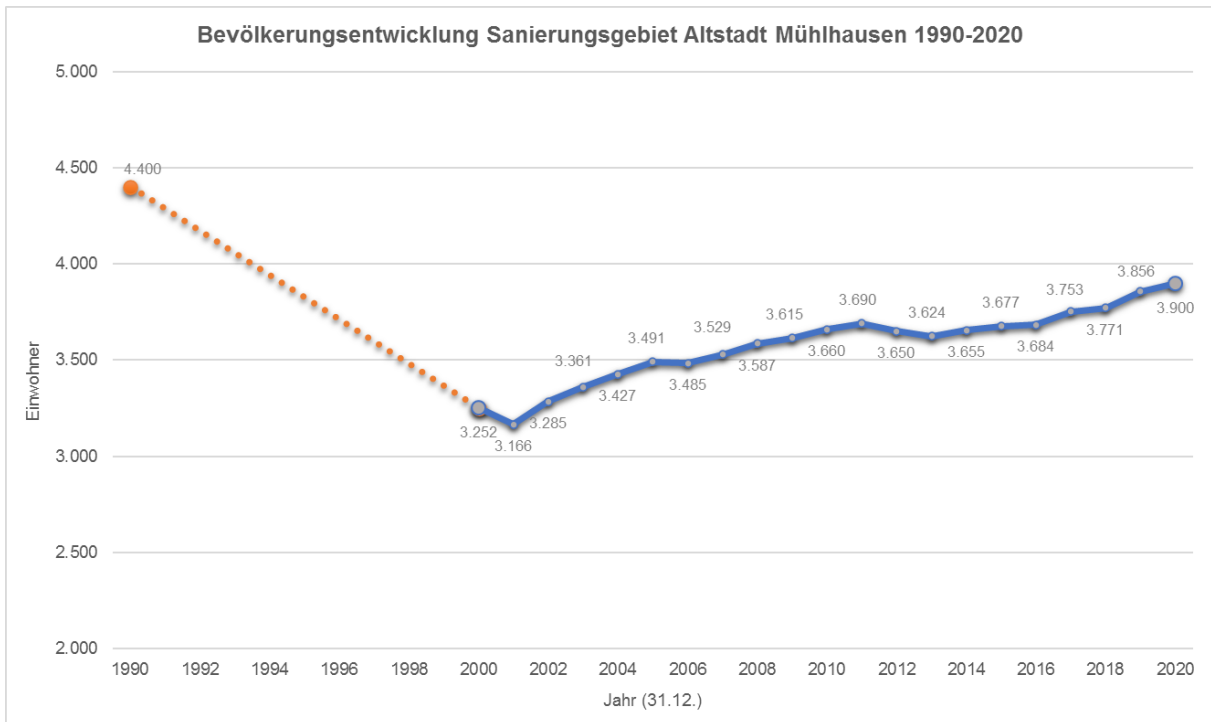


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 1990-2020 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Stadtverwaltung, 2021 (Haupt- und Nebenwohnsitze) sowie ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 9 (Angabe zu Haupt- und Nebenwohnsitzen unklar))

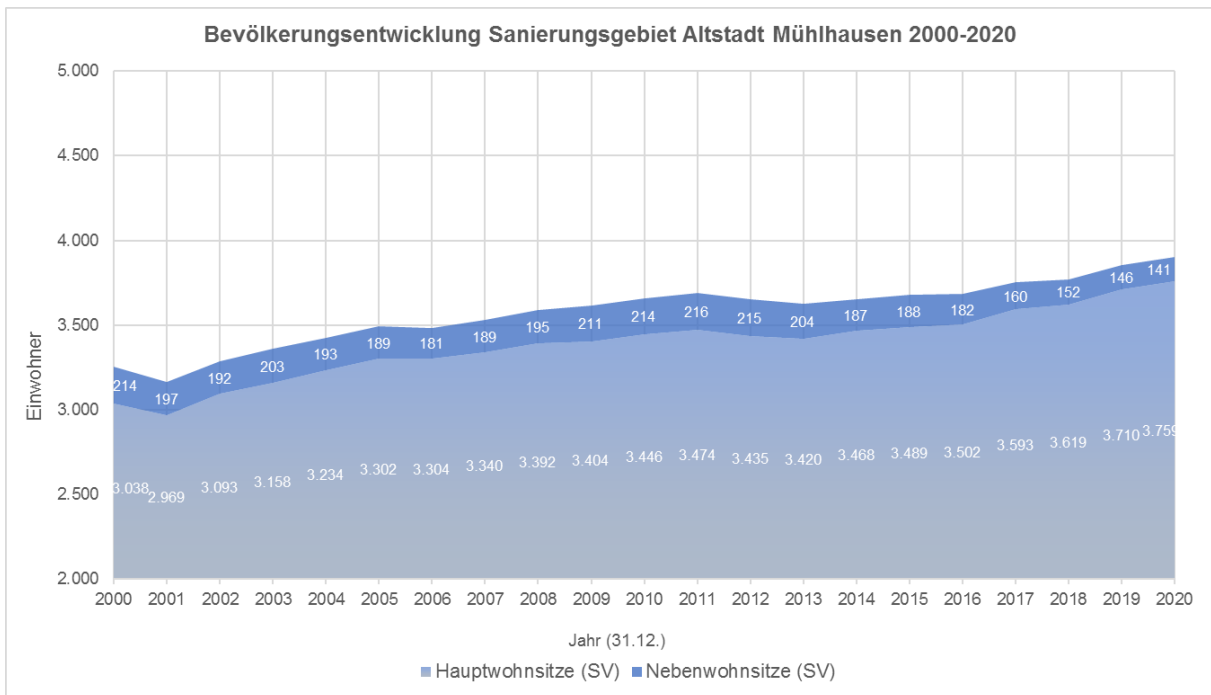


Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen, differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitzen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Stadtverwaltung, 2021)

## Bevölkerungsveränderung im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten

Die insgesamt sehr positive Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen läuft grundsätzlich den rückläufigen Trend der jeweils übergeordneten Gebietseinheiten Mühlhausen Gesamtstadt, dem Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis und dem Bundesland Thüringen entgegen. Da zwischen 1990 und 2000 jedoch lediglich für Thüringen (methodisch saubere) fortwährende Bevölkerungsangaben existieren, bezieht sich der Vergleich der Gebietseinheiten erst auf das Jahr 2000, welchem 2020 gegenübergestellt wird. Wie in Diagramm 3 zu erkennen, sind die Bevölkerungsveränderungen jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt. Der prozentuale Einwohnerrückgang der Gesamtstadt Mühlhausen (-7,5%) liegt deutlich unter demjenigen des Unstrut-Hainich-Kreises (-14,9 %) und von Thüringen (-12,8%). Die Entwicklung ist demnach weniger dramatisch, wobei Eingemeindungen hier auch eine Rolle spielen könnten. Diesen negativen Trends steht die äußerst positive Entwicklung des Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen (+19,9%) gegenüber. Diese Einwohnerentwicklung ist nicht nur ein Zeichen, dass die Altstadt wieder zunehmend beliebt ist als Wohnstandort, sondern auch ein erfolgreiches Resultat der bereits geschafften Gesamtsanierung des Gebiets.

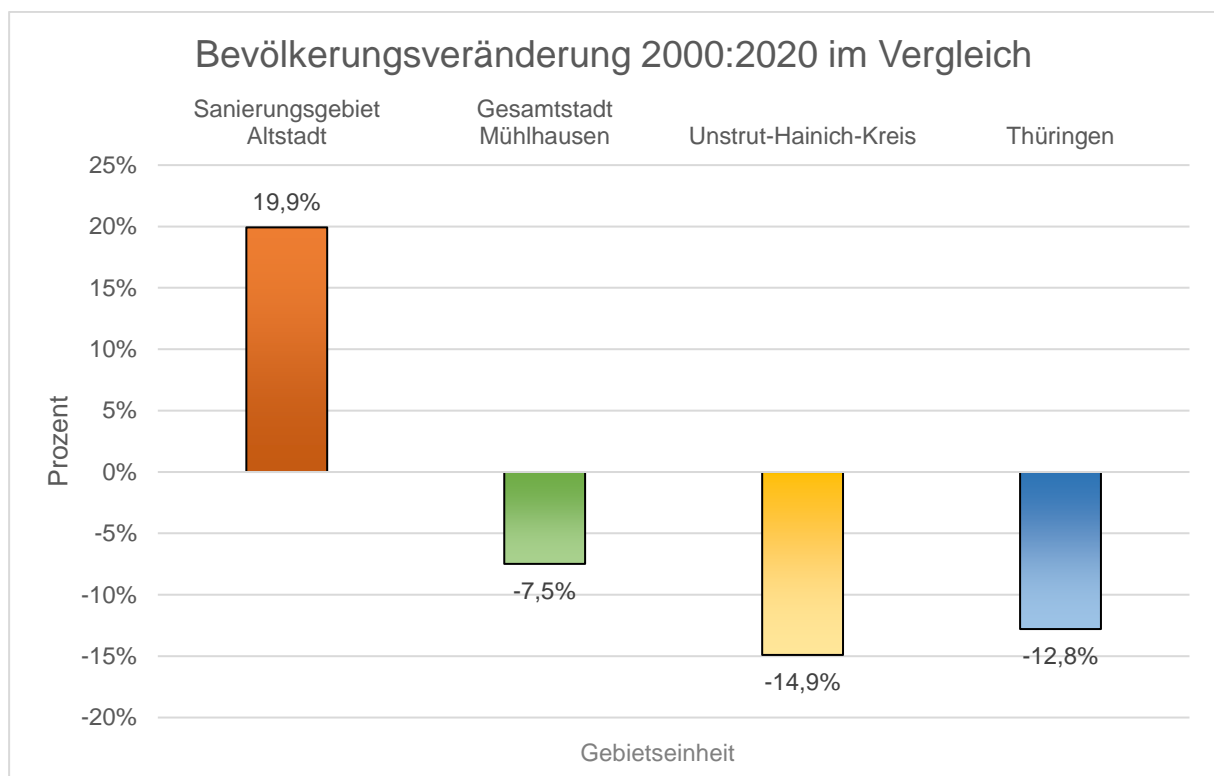


Diagramm 3: Bevölkerungsveränderung 2000:2020 im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS Stand 2020; SV Mühlhausen 2021)

## Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung

Grundsätzlich beruht die Bevölkerungsveränderung einer Gebietseinheit auf zwei unterschiedlichen Prozessen. Zum einen ist die natürliche Bevölkerungsbewegung ausschlaggebend, welche sich aus den jeweiligen Geburten- und Sterbefällen zusammensetzt. Dazu zählt man neben der Geburtenhäufigkeit (Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter und Anzahl der Kinder pro Frau) die Lebenserwartung, die Sterberate und den Altersaufbau der Bevölkerung. Zum anderen fließt die räumliche Bevölkerungsbewegung ein. Sie definiert sich über das



Wechselspiel aus Zu- und Fortzügen, die entweder regional, überregional, national oder international stattfinden können. Die Ursachen hierfür sind individuell, können aber je nach Standort unterschiedlich stark beeinflusst werden. Während Wanderungen innerhalb einer Region häufig infolge von Wohnungs- oder Eigenheimsuchen geschehen und von den Kommunen gut beeinflusst werden können, lassen sich nationale oder internationale Bewegungen kaum steuern, da sie oft Ergebnis von Arbeitsplatz- oder Ausbildungswechseln sind.

Angaben zur Bevölkerungsveränderung der Gesamtstadt Mühlhausen liegen lediglich ab 2000 bis zum letzten Betrachtungsjahr 2020 vor. Hierbei fällt auf, dass die Stadt aufgrund natürlicher Bevölkerungsverluste durchwegs Bewohner verloren hat (siehe Diagramm 4). Diese Entwicklung lässt sich auf einen Überschuss an Sterbefällen gegenüber weitaus geringeren Geburtenraten zurückführen und ist vielerorts in Thüringen als direkte Folge des demografischen Wandels zu beobachten.

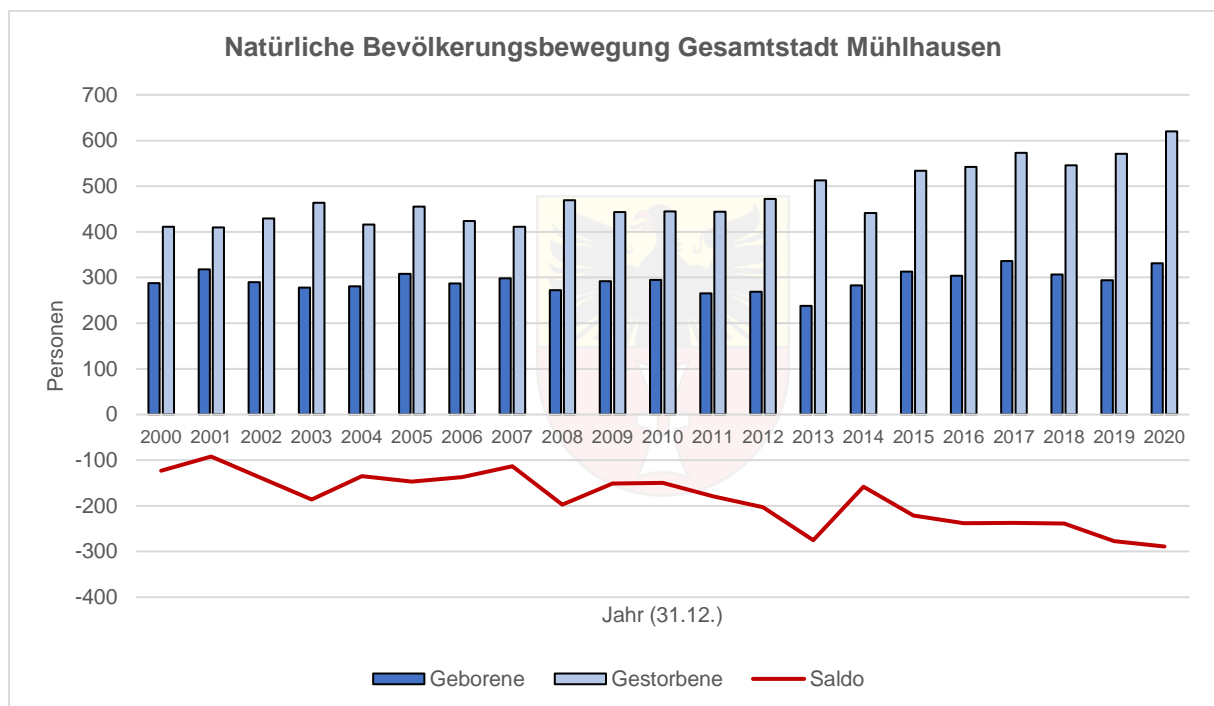


Diagramm 4: natürliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020)

Wie auch in Diagramm 5 zu erkennen, unterliegt die räumliche Bevölkerungsbewegung der Gesamtstadt Mühlhausen mehreren Schwankungen. Während deutliche Wanderungsgewinne vor allem in den Jahren 2003 und schwerpunktartig 2015 erzielt werden konnten, zogen von 2009 bis 2014 sowie 2017 bis 2019 nur geringfügig mehr Menschen nach Mühlhausen. Einen stark ausgeprägten Tiefpunkt erlitt die Stadt 2016. Dieser Bevölkerungsverlust konnte in den darauffolgenden Jahren zwar ausgebremst und wieder in den positiven Bereich hinein verschoben werden, zum Zeitpunkt der letzten Betrachtung 2020 verlor Mühlhausen allerdings erneut Bewohner. Diagramm 6 gibt Aufschluss über die Quellgebiete der Wanderungen zwischen 2011 und 2019. Dabei wird ersichtlich, dass insbesondere 2016 viele Zuwanderungen aus Thüringen und dem Ausland erfolgten. Durch Abwanderungen in das übrige Bundesland verlor die Stadt hingegen jedes Jahr Einwohner.



Aus Diagramm 7 lässt sich ablesen, dass der Saldo aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsbewegung hauptsächlich von vier Extremwerten gekennzeichnet ist. Die Extremwerte führten zu umfangreicheren Bevölkerungsgewinnen in den Jahren 2003 und 2015 beziehungsweise -verlusten 2002 und 2016. Davon abgesehen bewegte sich der Saldo durchwegs im negativen Bereich und sank ab 2018 noch weiter ab. Dennoch verringerte sich die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt in den 20 Jahren insgesamt geringfügig: Mühlhausen verlor im ersten Betrachtungsjahr noch 491 Einwohner, 2020 waren es nunmehr 295.

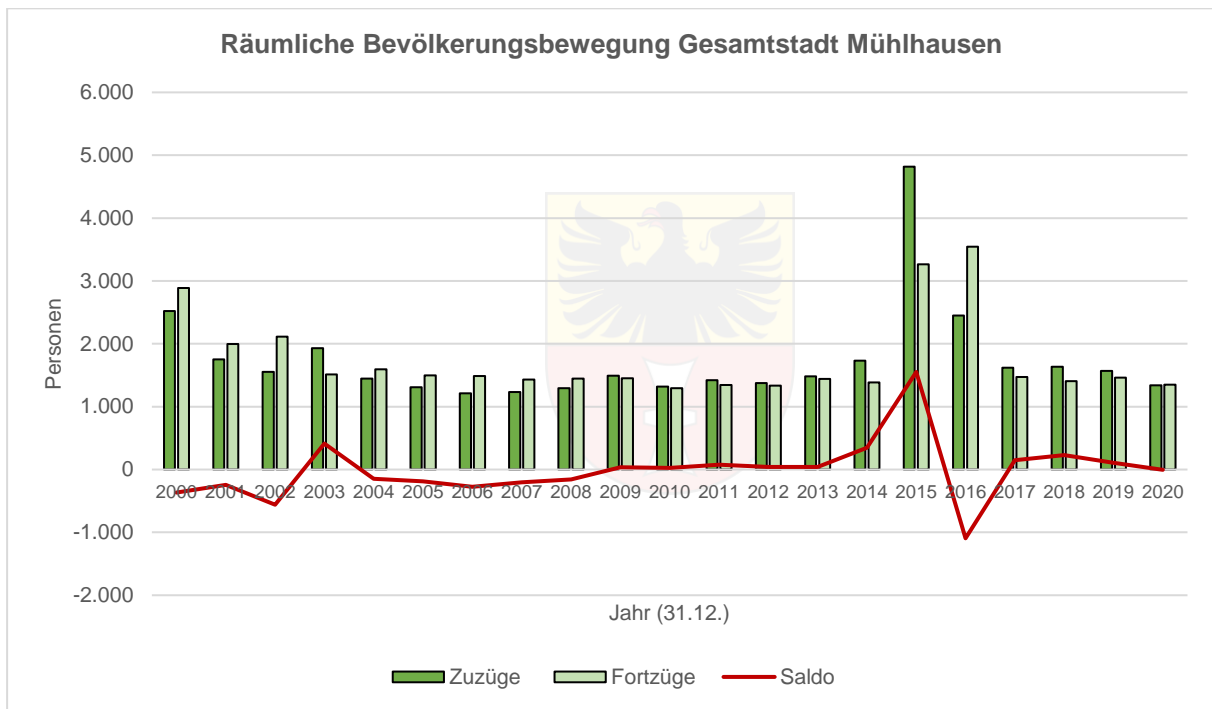


Diagramm 5: räumliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020)

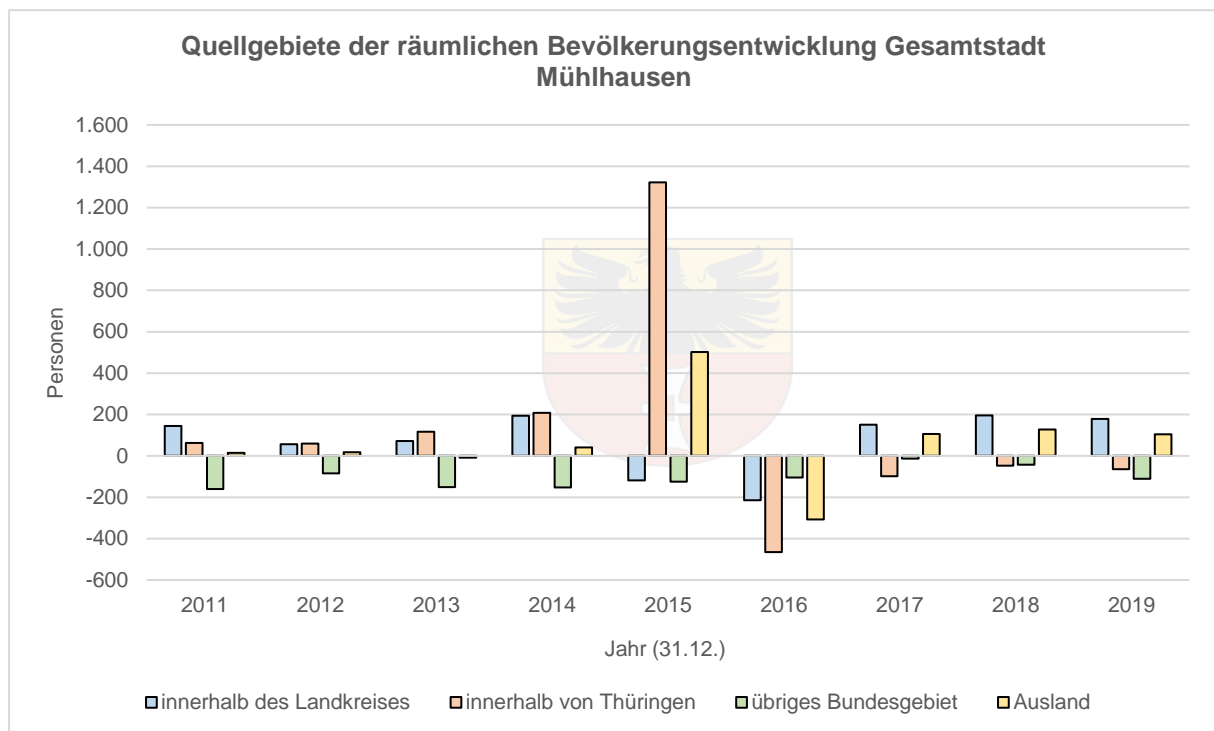


Diagramm 6: Quellgebiete der räumlichen Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben von Timourou 2021: 27)

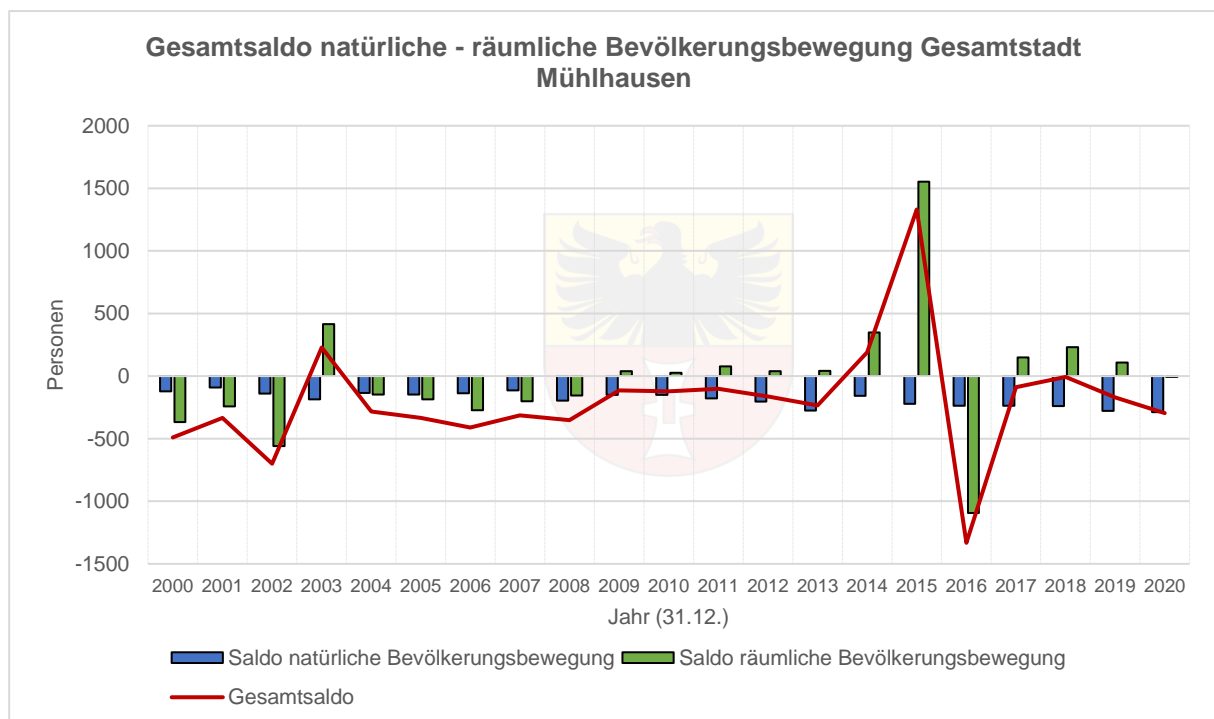


Diagramm 7: Saldo natürliche - räumliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020)

Grundsätzlich ist sowohl die natürliche als auch räumliche Bevölkerungsbewegung der Gesamtstadt Mühlhausen nicht auf das Sanierungsgebiet übertragbar, da die Altstadt in ihrer

Zentrumsfunktion eine besondere Rolle im Stadtgebiet einnimmt. Dies verdeutlicht auch Diagramm 8. Hierbei fällt auf, dass im Mittelwert 2019/2020 alle Stadtteile mit Ausnahme der Altstadt entweder durch einen Überschuss an Abwanderungen oder Sterbefällen Bewohner verloren. Die Bevölkerungszahl im Sanierungsgebiet nahm im Unterschied dazu vor allem durch umfassende Zuwanderungsgewinne zu. Auch wenn diese Aufschlüsselung der positiven Werte für das Sanierungsgebiet lediglich für die vergangenen 2 Jahre vorliegen, so lässt der generell positive Entwicklungstrend seit 2001 Rückschlüsse auf die Vorjahre zu.

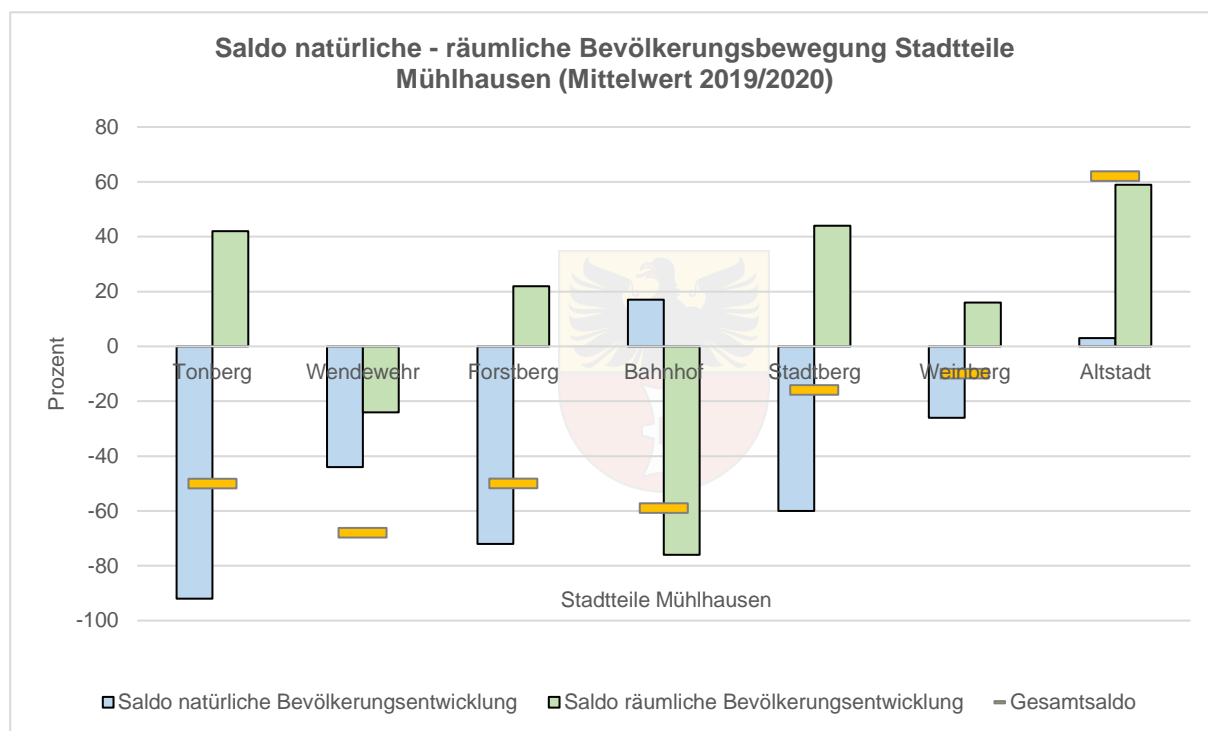


Diagramm 8: Saldo natürliche - räumliche Bevölkerungsbewegung Stadtteile Mühlhausen (Mittelwert 2019/2020) (Quelle Timourou 2021: 26 f.)

### Altersstruktur

Neben dem Bevölkerungsrückgang gilt die Überalterung der Gesellschaft als eine der Hauptfolgen des demografischen Wandels. Dabei wächst der Anteil älterer Menschen deutlich im Vergleich zu dem der jüngeren Menschen. Entscheidend ist dabei nicht nur die wachsende Zahl älterer Menschen (absolute Anzahl), sondern vor allem der wachsende Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung der Stadt Mühlhausen (prozentualer Anteil).

Da lediglich zwischen 2000 und 2015 übereinstimmende Daten zur Altersstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt und der Gesamtstadt Mühlhausen vorliegen, wird aus Gründen der Vergleichbarkeit im Folgenden auch ausschließlich diese Zeitspanne betrachtet.

Diagramm 9 und Diagramm 10 stellen die Altersentwicklung zwischen 2000 und 2015 einmal in der Gesamtstadt Mühlhausen und speziell im Sanierungsgebiet Altstadt dar. Hierbei zeigt sich, dass der Anteil an Kindern bis 6 Jahren in der Gesamtstadt leicht gestiegen ist. Auch der Anteil älterer Menschen (ab 65 Jahren) nahm prozentual zu, was die Alterung der Bevölkerung bedeutet. Prozentual betrachtet lag ihr Anteil im Jahr 2015 bei rund 24,9 %, 2000 waren es nur 17,3 %. Demgegenüber haben sich die Anteile der 6- bis 15-Jährigen leicht sowie der 15- bis 65- Jährigen dramatisch reduziert, welche als erwerbsfähige Altersgruppen einfließen.



Im Sanierungsgebiet Altstadt verlief die Altersentwicklung positiver. Zwar stieg dort der Anteil der Älteren ebenfalls von ursprünglich 12,7 % im Jahre 2000 auf 13,4 % im Jahr 2015, allerdings weniger stark ausgeprägt als in der Gesamtstadt. Außerdem konnten alle übrigen Altersgruppen ebenfalls Bevölkerungsgewinne verzeichnen, gerade gegen den Trend bei den erwerbsfähigen Personen.

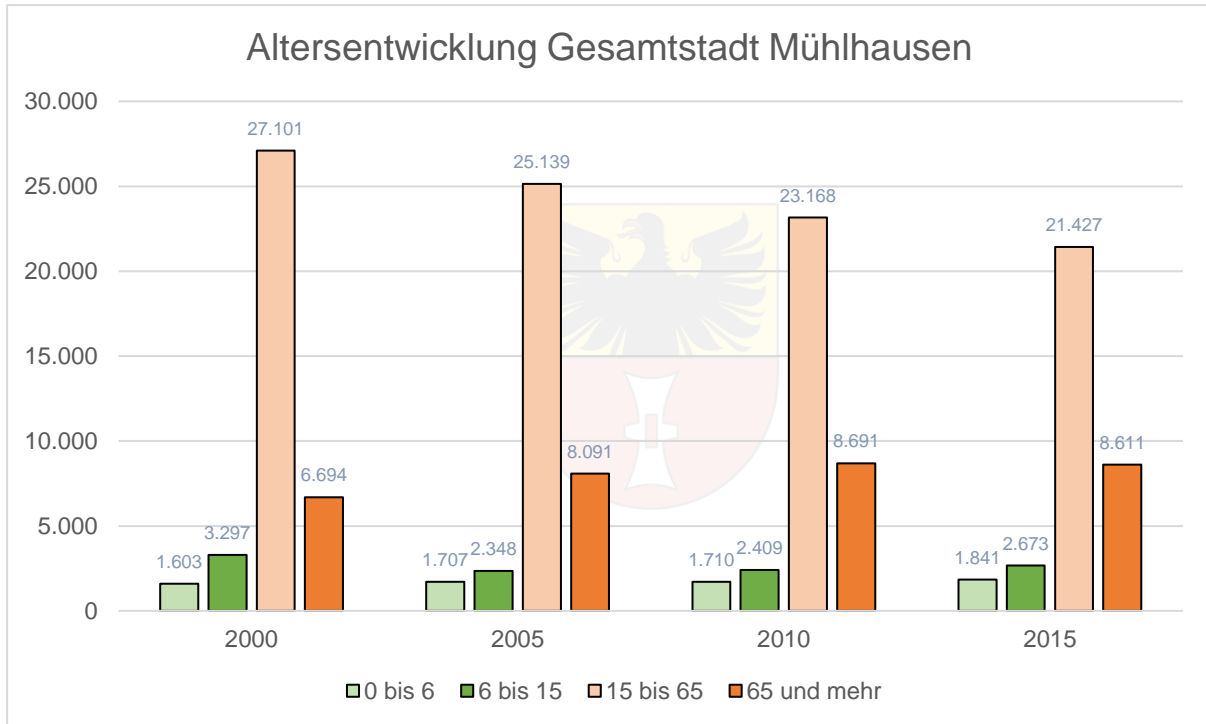


Diagramm 9: Altersentwicklung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020)

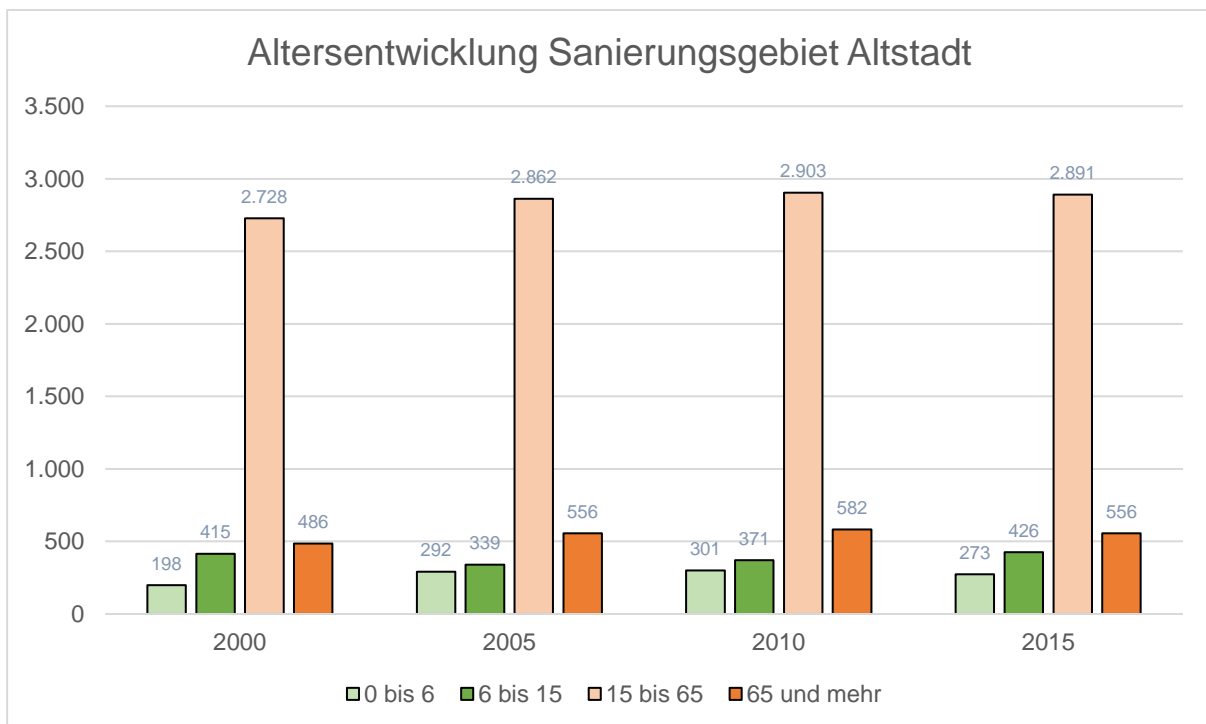


Diagramm 10: Altersentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Stadtplanungsbüros WILKE 2018: 98)

In Diagramm 11 wird ersichtlich, dass der Altersdurchschnitt im Sanierungsgebiet Altstadt mit 38,8 Jahren gemessen an den anderen Mühlhäuser Stadtteilen gering ist (Stand 2015). Lediglich im Stadtteil Bahnhof leben durchschnittlich ähnlich junge Menschen.

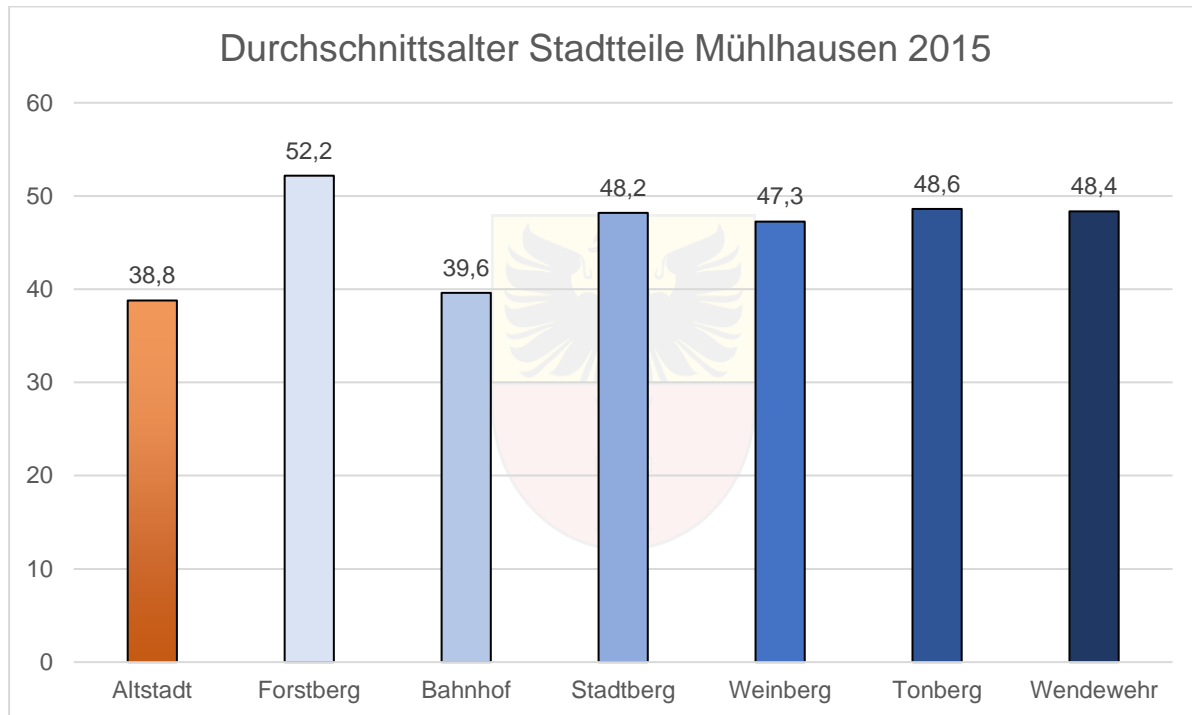


Diagramm 11: Durchschnittsalter Stadtteile Mühlhausen 2015 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Stadtplanungsbüros WILKE 2018: 98-104)

Für die Jahre 1990 und 2020 existieren ebenfalls Datengrundlagen zur Altersstruktur im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen – beide beziehen sich jedoch auf jeweils andere Alters-einteilungen und können daher nicht mit den obenstehenden Angaben verglichen werden.

Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 1990		
Jahre	prozentual	absolut
0 bis 3	5	220
4 bis 6	5	220
7 bis 15	12	528
16 bis 21	7	308
22 bis 45	36	1.584
46 bis 60	17	748
über 60	18	792
<b>gesamt</b>	<b>100</b>	<b>4.400</b>

Tabelle 1: Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 1990 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben von ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 9)

Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 2020		
Jahre	prozentual	absolut*
0 bis 6	7	262
6 bis 18	13	487
18 bis 29	15	562
30 bis 44	24	899
45 bis 64	26	973
65 bis 79	10	374
80 und mehr	5	187
<b>gesamt</b>	<b>100</b>	<b>3.744</b>

Tabelle 2: Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 2020 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben von Timourou 2021: 24)



Die Veränderungen in den jeweiligen Altersgruppen und die daraus resultierende Verschiebung der Altersstruktur in Richtung älterer Menschen (sog. Alterung der Bevölkerung) beeinflussen maßgeblich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Sie bestimmen die Bedarfe (u.a. Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren) aber auch die Zahl derer, die Arbeitsplätze schaffen und besetzen, Dienstleistungen erbringen können und einen Großteil der Steuern zahlen (u.a. Gewerbe- und Einkommensteuer).

Um die Anteile interkommunal oder regional besser vergleichen zu können, dienen der Jugend- und der Altenquotient. Der Jugendquotient gibt das Verhältnis der Anzahl jüngerer Menschen (kein erwerbsfähiges Alter, bis 14 bzw. 18 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter an. Methodisch gibt es verschiedene Ansätze, viele gehen von einem erwerbsfähigen Alter ab 15 Jahren aus, manche ab 18. Der Altenquotient gibt wiederum das Verhältnis der Anzahl älterer Menschen (ab 65 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter in einer Gesellschaft an.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen ist der Vergleich allerdings problematisch. Die Datengrundlagen der VU 1991, des ISEK 2018 und der Wohnungsmarktprognose 2021 für die Altersgruppen stimmen alle nicht überein und können daher methodisch nicht sauber verglichen werden. In der VU 1991 (siehe Tabelle 1) werden die Altersgruppen beim Alter bis 60 und dann über 60 geteilt. Die normale Grenze für den Übergang vom erwerbsfähigen Alter in die Rente ist jedoch bei 65 bzw. 67. So lässt sich weder die Gruppe der Älteren noch die der Erwerbsfähigen bestimmen. Wie oben beschrieben ist die Gruppe der Erwerbsfähigen (15/18 bis 65 Jahre) auch für den Jugendquotient entscheidend, der damit auch nicht errechnet werden kann.

Für 2015 werden für die Altstadt gemäß Autor des ISEKs ein Jugendquotient von 0,24 und ein Altenquotient von 0,19 angegeben (siehe Tabelle 3). Die Altersgrenze zum Übergang in das erwerbsfähige Alter war hierbei 15 Jahre.

Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2015			
Jugendquotient	0,24	Altenquotient	0,19

Tabelle 3: Jugend- und Altenquotient im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2015 (Quelle eigene Darstellung nach Angaben des Stadtplanungsbüros WILKE 2018: 98)

Für 2020 kann für die Altstadt gemäß den Angaben des Autors der Wohnungsmarktprognose ein Jugendquotient von 0,31 und ein Altenquotient von 0,23 ermittelt werden (siehe Tabelle 4). Die Altersgrenze zum Übergang in das erwerbsfähige Alter war hierbei 18 Jahre (siehe Tabelle 2). Die Daten für 2015 und 2020 sind damit aufgrund der unterschiedlichen Methodiken jedoch nicht direkt vergleichbar, da sich sowohl die Jugendgruppe als auch Gruppe der Erwerbsfähigen unterscheidet.

Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2020			
Jugendquotient	0,31	Altenquotient	0,23

Tabelle 4: Jugend- und Altenquotient im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2020 (Quelle eigene Darstellung nach Angaben nach Timourou 2021: 24)

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Generell können Bevölkerungsentwicklungen in der Zukunft nicht exakt bestimmt werden. Um dennoch die künftige Größenordnung der Bevölkerung grob abzuschätzen und sozusagen „vorprogrammierte“ Veränderungen transparent zu machen, werden Vorausberechnungen zur Bevölkerung erstellt. Diese basieren zum einen auf aktuellen Ergebnissen der Bevölkerungszahl sowie -struktur und zum anderen auf Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung sowie von Wanderungen.

Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen existieren keine Vorausberechnungen. Da die Entwicklung in den letzten 20 Jahren jedoch im Gegensatz zur Gesamtstadt stand (vgl. Diagramm 1 und Diagramm 3; Gesamtstadt -7,5%, Altstadt +19,9%), lohnt sich ein genauerer Blick.

Für die Gesamtstadt Mühlhausen wird vom Thüringer Landesamt für Statistik ein Bevölkerungsrückgang von 2020 bis 2040 um 12,2% prognostiziert. Das entspräche exakt der Vorausberechnung für das Bundesland Thüringen. Noch etwas negativer wurde die Bevölkerungsveränderung im Unstrut-Hainich-Kreis eingeschätzt, welcher bis zum Jahr 2040 sogar 14,9% seiner Einwohner verlieren würde. In Diagramm 12 werden die negativen Bevölkerungsprognosen für die drei Gebietseinheiten Stadt, Landkreis und Land deutlich erkennbar.

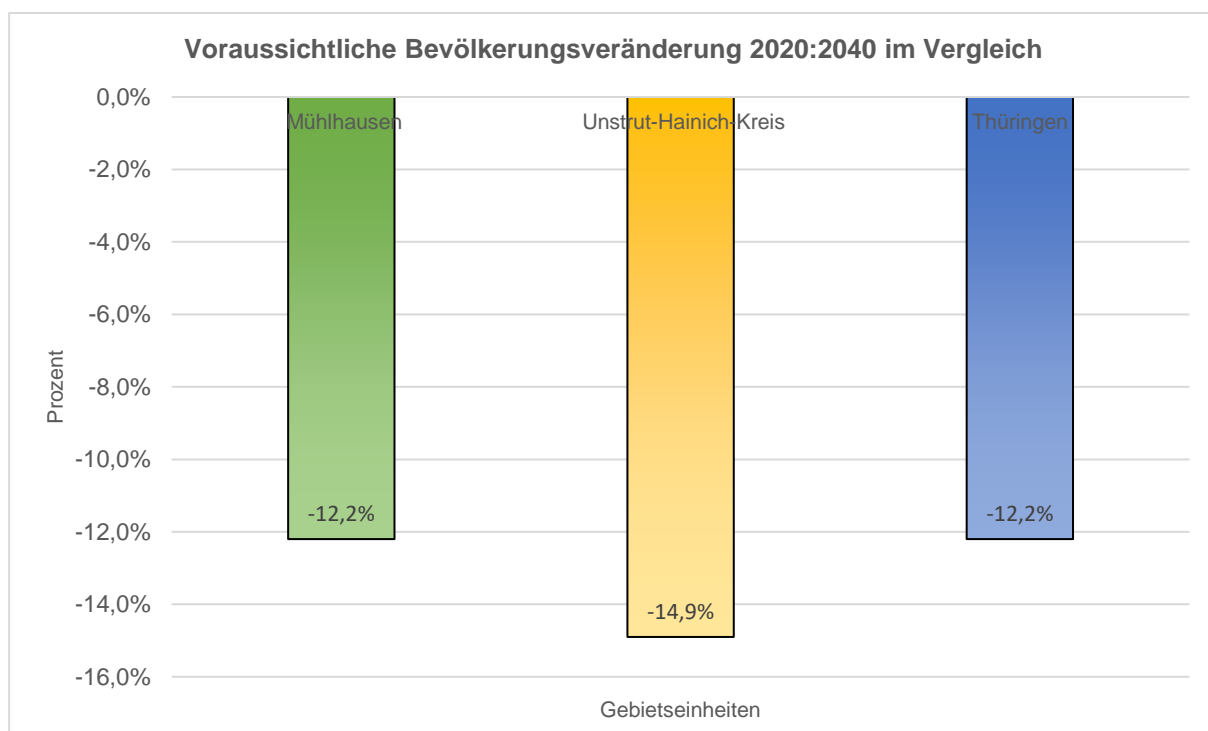


Diagramm 12: Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung 2020:2040 im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020)

Angesichts der fortschreitenden Schrumpfung der Kreisstadt und auch des Umfeldes (Landkreis UH) erscheint es fraglich, ob die Altstadt in den kommenden 20 Jahren weiterhin so ein starkes Wachstum erfahren kann. Denn zum einen wird sich die Innenstadt von Mühlhausen dem generellen Bevölkerungsverlust der Region nicht entziehen können. Zum anderen beinhaltet die positive Entwicklung der 2000er und 10er Jahre auch einen Erholungseffekt nach dem drastischen Rückgang der 1990er Jahre.

These 1: Die Altstadt wird sich bis 2040 gegen den Trend der Gesamtstadt entwickeln und nicht über 12 % der Bevölkerung verlieren. Die Anziehungskraft der Innenstadt ist





hoch, sie wird weiterhin interessant für Jung und Alt bleiben. Die gemischten Strukturen und vielfältigen Angebote ziehen weiterhin Bevölkerung aus der Gesamtstadt, der Region und dem Ausland an.

These 2: Das hohe Wachstum der Bevölkerung wird sich bis 2040 nicht fortsetzen. Eine moderate Entwicklung ist möglich, aber der starke Anstieg wird abnehmen. Durch die konsequente Sanierung wurden viele Gebäude (modern) bewohnbar und attraktiv. Das zog viele Interessenten an. Das Potential an neuen, modernen Wohnungen ist nun geringer, so dass der Zuzug geringer wird. Zudem wird das quantitative Potential der Zuziehenden aus der Stadt und dem Umland geringer.

## 2.2 Bisheriges Sanierungsverfahren

Zum Schutz der städtebaulich bedeutsamen, historischen Bausubstanz innerhalb des Stadtmauerrings von Mühlhausen veranlasste das neu gewählte Stadtparlament am 21.06.1990 einen sofortigen Abrisstopp für den Altstadtkern. Gleichzeitig räumte die Stadtverwaltung angesichts der gravierenden baulichen Missstände in besagtem Stadtbereich dringend notwendigen Sanierungsbedarf ein und verabschiedete folglich wenig später, am 06.09.1990, einen Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde dabei der Kontakt zu allen Sanierungsbeteiligten aufgenommen und deren persönliche Haltung zur Sanierung, die jeweiligen Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie existierende Mängel der Infrastruktur mithilfe von Fragebögen ermittelt (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 4).

Um für die Vorbereitenden Untersuchungen ausreichend finanzielle Mittel zu akquirieren, beantragte die Stadt beim damaligen Ministerium für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswesen der DDR sowie beim Bezirksamt am 14.09.1990 Städtebaufördermittel für das 2. Halbjahr 1990. Während dieser erste Antrag zunächst zu keinem gewünschten Erfolg führte, konnte jedoch am 04.12.1990 bei der Landesregierung Erfurt eine Abstimmung zur Mittelbeantragung erlangt werden. Dabei wurde ein Fördervolumen von maximal 9 Mio. DM für die Vorbereitung und erste Realisierungsverfahren festgesetzt (vgl. ebd.: 5).

Für den Zeitraum der Vorbereitenden Untersuchungen diente ein Sanierungsberater aus Franken als begleitender und unterstützender Experte. Die Ergebnisse der Untersuchung lieferten ein eindeutiges Bild bezüglich der umfassenden städtebaulichen Missstände im Altstadtkern, die sich wie folgendermaßen äußern (vgl. ebd.: 5):

- Unzureichende Besonnung
- Ungenügende Ausstattung der Wohnungen
- Umweltbelastende Heizungsanlagen
- Mangelhafte Infrastruktur
- Ungenügende Erschließung
- Hohe Verkehrsbelastung
- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe
- Leerstehende, überalterte Bausubstanz
- Bedrohliche Verkehrsgefährdung durch Gebäude
- Überalterte Bewohnerstruktur im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes
- Fehlende Einrichtungen für den ruhenden Verkehr



- Vorhandene Baulücken
- Vorhandenen Altlasten.

Auf Grundlage dieser Zustandsbeschreibungen bestimmte die Stadtverordnetenversammlung am 18.04.1991 per Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB die förmliche Umgrenzung des Sanierungsgebietes innerhalb des Stadtmauerrings. Dieser Beschluss galt als wichtige Voraussetzung dafür, die Altstadt von Mühlhausen als wertvolles Bauensemble (mit vielen Denkmälern) zu begreifen und ihren Schutz zu gewährleisten. Offiziell wurde das insgesamt 49 ha messende Sanierungsgebiet als „Altstadtsanierung Mühlhausen“ betitelt; die Sanierungsmaßnahme unterliegt der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (vgl. Stadt Mühlhausen 1991; ROB Architekten + Stadtplaner: 5).

Parallel dazu verabschiedete die Stadt Mühlhausen zwei verschiedene Satzungen, die das Sanierungsverfahren mit seinen Zielen beeinflussen. Zunächst wurde am 06.12.1990 auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen (= Stellplatzsatzung) beschlossen. Darüber hinaus trat am 21.03.1991 die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erweiterung der Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen und für Werbeanlagen in der Altstadt (= Altstadtsatzung; § 172 BauGB) in Kraft (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner: 5).

Zu den weiteren Vorbereitungsmaßnahmen der Sanierung zählte von Beginn an die Beratung der ansässigen Bewohner in der Altstadt, wodurch bereits frühzeitig einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern und ihren Planern ausgehandelt werden konnten. Gleichzeitig fanden erste Vorbereitungen für bauliche Sicherungsmaßnahmen an 113 leerstehenden Gebäuden statt. Überdies erstellte der zuständige Sanierungsberater im Auftrag der Stadt Mühlhausen eine vorläufige Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet, um etwaige Spekulationen zu Grundstückswerten, die sich nachteilig auf die Sanierung auswirken, zu unterbinden (vgl. ebd.: 6).

Angesichts der dringenden Sanierungsnotwendigkeit des Altstadtkerns von Mühlhausen führte das mit dem Sanierungsverfahren betraute Planungsbüro ROB (Architekten und Stadtplaner) 1991 im Auftrag der Stadt Mühlhausen eine städtebauliche Kurzanalyse nach § 136 Abs. 3 BauGB durch. Im Rahmen dieser Kurzanalyse wurden die fünf Strukturbereiche Nutzung, Bau-substanz, Stadtgestalt, Verkehr sowie Grün- und Freiflächen als städtebauliche Bewertungsgrundlage ausgearbeitet und auf folgende Missstände hin analysiert (vgl. ebd.: 3):

- Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hygienische Verhältnisse, bauliche Beschaffenheit, Grundstücksstruktur, Auswirkungen von Nutzungen in Gemengelagen, Einwirkungen von Lärm, Geruch, Verunreinigungen und Erschütterungen)
- Funktionsfähigkeit der Altstadt (ruhender und fließender Verkehr, wirtschaftliche Situation und Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung).

Neben dieser Kurzanalyse wurde die Planergruppe ROB zusätzlich mit der Ausfertigung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt (1993). Anhand der fünf Themenbereiche Nutzung, Raum, Gestaltung, Freiflächen und Verkehr geht der Plan auf die wesentlichen Missstände der Altstadt ein und bewertet sie. Die dabei formulierten Sanierungsziele haben bis heute Relevanz für das Verfahren und werden dementsprechend noch immer angestrebt (vgl. Stadt Mühlhausen 2021: 2), werden bei der Fortschreibung jedoch überdacht oder ergänzt.

Nach über 25 Jahren Sanierungstätigkeit wurde der Sanierungsgrad der Mühlhäuser Altstadt im ISEK der Stadt aus dem Jahr 2018 als „weit fortgeschritten“ bezeichnet, innerhalb dessen



sich das Gebiet „zu einem sehenswerten, lebendigen und prosperierenden Stadtzentrum“ herausgebildet hat (vgl. Stadtplanungsbüro WILKE 2018: 28). Als erfolgsversprechend gilt dabei einerseits eine grundsätzliche Imageaufwertung des Altstadtkerns, andererseits eine „zunehmende Wahrnehmung des Stadtteils als attraktiver Wohnort (u.a. Stadt der kurzen Wege etc.)“ (vgl. ebd.: 85).

Im Laufe der Zeit veränderte sich nach Angaben des ISEKS unter anderem auch das Hauptaugenmerk der Sanierungsmaßnahmen. Während ihr Fokus zunächst noch auf der reinen Substanzsicherung lag, rückten später mehr und mehr Gebäudemodernisierungen und -umnutzungen und schließlich Aufwertungen bzw. Neugestaltungen von öffentlichen Straßen sowie Plätzen in den Mittelpunkt der Tätigkeiten. Exemplarisch für den positiven Verlauf der Sanierung wird die große Anzahl fertiggestellter privater und kommunaler Projekte benannt. Außerdem ist die Umgestaltung des öffentlichen Raumes zu großen Teilen fertiggestellt. Umfassender Handlungsbedarf besteht hingegen noch immer bei der historischen Bestandssanierung und der Nachnutzung von Brachflächen (vgl. ebd.: 28). Zusammenfassend wird der Sanierungsprozess zum damaligen Zeitpunkt 2018 als „noch lange nicht abgeschlossen“ bewertet; der Altstadtkern gilt weiterhin als „Gebiet mit starkem Handlungsbedarf“. Daher soll in dem Gebiet auch künftig eine behutsame Erneuerung mit den Mitteln und Werkzeugen der städtebaulichen Sanierung stattfinden (vgl. ebd.: 85).

Aus kommunaler Sicht werden darüber hinaus die Sanierungserfolge bei der Neugestaltung des Stadtbodens bei den innerstädtischen Straßen und Plätzen sowie die Sanierung zahlreicher Mühlhäuser Kirchen positiv hervorgehoben (vgl. Stadt Mühlhausen 2021: 2). Trotz dessen existieren im Sanierungsgebiet jedoch noch immer einige tiefgreifende Defizite, die bis Ende 2021 nicht behoben werden konnten. Die vorliegende Analyse der Überprüfung und Fortschreibung der Sanierungsziele der Altstadt von Mühlhausen (vgl. Stadt Mühlhausen 2021: 2) dient dazu, die weitere Sanierungsnotwendigkeit im benannten Sanierungsgebiet zu bestätigen und eine Verlängerung der Sanierungsatzung zu begründen. Auf dieser Basis wurde das Sanierungsverfahren durch den Stadtrat am 01.12.2021 bis zum 31.12.2031 in derselben Gebietsabgrenzung verlängert.

## 2.3 Kurzbeschreibung Sanierungsgebiet

Im Zentrum der ehemaligen Reichsstadt Mühlhausen in Thüringen befindet sich die Altstadt. Seit den 1990er Jahren ist sie ein Sanierungsgebiet, die laut der VU von 1993 mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 500 Metern und einer West-Ost-Ausdehnung von ca. 1000 Metern eine ca. 49 Hektar große Fläche umfasst. Diese wird umschlossen von der mittelalterlichen Stadtmauer, welche bis heute in großen Teilen gut erhalten ist. Auch innerhalb des Stadtmauerings sind noch ein großer Teil an historischer Bausubstanz und der typisch mittelalterliche Stadtgrundriss bewahrt, der sich zudem in der dichten städtebaulichen Struktur und vielen Einzeldenkmälern bemerkbar macht. Die mehrgeschossigen Gebäude verdeutlichen in ihren Stilepochen z.B. Barock und Jugendstil einen Querschnitt durch die Geschichte der vergangenen Jahrhunderte. Geprägt durch eine besonders kleinteilige Bebauung und Parzellenstruktur besteht ein geringes Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen. Als eine der wenigen Grünflächen ist der „Grüne Ring“ innerhalb der vormaligen Wallanlagen zu benennen, welcher direkt an die Stadtmauer anschließt und einst Ausgleichsfunktionen für die Altstadt erfüllen sollte.



Abbildung 1: Luftbild der Mittelalterlichen Innenstadt (Quelle: Geoproxy Thüringen)

Vorherrschend sind im Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung sowie Nutzungen im Einzelhandel oder Gewerbe, wovon beispielsweise wichtige Geschäftsstraßen wie der Steinweg profitieren. Die Nutzungsmischung wird vor allem durch Dienstleistungen, (soziale/kulturelle) Infrastruktur und Verwaltung ergänzt. Die teils kleinen Grundstücke sind vorwiegend in Privatbesitz, was eine bunte Mischung an Akteuren bedeutet aber auch eine Vielzahl an



Abbildung 2: An der Marienkirche, Südseite, 2021



Entscheidungsträgern. Insgesamt unterscheidet sich das Sanierungsgebiet in Struktur und Funktion von den umliegenden Stadtteilen und wird durch die Stadtmauer und den Grünen Ring (Wallanlagen) spürbar abgegrenzt.



*Abbildung 3: Westliche Stadtmauer mit Innerem Frauenturm, Rabenturm und befestigten Wallanlagen am Blochbach, 2021*



## 2.4 Städtebauliche Missstände: Sanierungszustand / Bausubstanz

### Damalige Missstände

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens bewertete der 1993 aufgestellte Rahmenplan den Gebäudezustand in der Altstadt von Mühlhausen als „*schlecht*“. Die Behebung der dortigen Missstände war im Ergebnis der Voruntersuchungen von 1991 erst unlängst vorher per Satzung beschlossen worden. Der schlechte bauliche Zustand der Gebäude wurde im Wesentlichen auf unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten der vergangenen Jahrzehnte zurückgeführt. Konkret befand sich der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet zum damaligen Zeitpunkt entsprechend der Angabe des Bauordnungsamtes zu 29% in gutem, zu 60% in mittlerem und 11% in schlechtem Zustand. Damit schien das städtebauliche Ziel der Sanierung – der weitgehende Erhalt der historischen Bausubstanz – realisierbar: voraussichtlich 89% der Gebäude würden sich bewahren lassen, wohingegen eine Modernisierung bei 11% aufgrund ihres stark fortgeschrittenen Verfallsprozesses fraglich war (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 8).

Darüber hinaus wurde der Wohnungszustand der ca. 2000 Wohnungen (davon ca. 270 leerstehend) auf Grundlage unten benannter Kriterien erfasst:

- Abgeschlossenheit der Wohnung
- Sanitärinstallation
- Heizungsart
- Putzschäden und Schäden an Türen, Fenstern, Fußböden
- Schäden an Ver- und Entsorgungsleitungen/-infrastruktur

Die Auswertung der Bewertungskriterien ergab folgendes Bild: ca. 18% der Wohnungen waren in gutem, 45% in mittlerem, 23% in schlechtem sowie 14% in sehr schlechtem Zustand. 12% des Wohnungsbestandes waren Neubauwohnungen, womit vermutlich Plattenbauten gemeint waren. (vgl. ebd.: 8).

### Heutige Situation

Um den Sanierungszustand der einzelnen Gebäude einschätzen zu können, wurden im Juni und Juli 2021 Annahmen nach Augenschein von außen getroffen und diese mit Fotodokumentationen festgehalten. Es erfolgte demnach eine Einschätzung aufgrund rein äußerlicher Kriterien, nämlich:

- Putz- bzw. Fassadenschäden und Schäden an Türen, Fenstern, Fußböden
- Zustand der Dacheindeckung einschließlich Anschlüsse, gegebenenfalls Dachverformungen

Eine Erfassung des Gebäudezustandes im Inneren ist nicht erfolgt, weshalb der tatsächliche Sanierungsbedarf abweichen kann. Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung wurde der Zustand rückwärtiger Nebengebäude nicht erfasst und bewertet. Weiterhin wird der Vergleich mit den Daten von 1991/ 1993 nur bedingt aussagefähig, da die genauen damaligen Bewertungskriterien bzw. die damals angesetzten Bewertungsmaßstäbe nicht bekannt sind.

Schließlich wurden die Gebäude anhand ihres Zustandes in die Kategorien kein bis geringer, mittlerer und hoher Instandsetzungsbedarf sowie verfallen/ nicht marktgängig und Baulücke / unbebaut eingestuft.

## ➔ Karte 2: Analyse und Bewertung Sanierungszustand und Gebäudeleerstand

Von den erhobenen Gebäuden weisen ca. 10% einen mittleren und ca. 7,5% einen hohen Sanierungsbedarf auf. Weiterhin liegen gut 6% der bebauungsfähigen Grundstücke im Sanierungsgebiet Altstadt brach.

Brachflächen und baufällige Gebäude beeinträchtigen das Stadtbild negativ und strahlen auf die nähere Umgebung aus. Oftmals stellen sie ein Hemmnis für Investitionen in der unmittelbaren Nachbarschaft dar und haben somit eine sich potenzierende Auswirkung auf den Fortschritt des Sanierungsstandes. Dieser Effekt zeigt sich auch darin, dass Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf oftmals lokal gehäuft auftreten, teils in Nachbarschaft von Gebäuden in ruiniertem Zustand und in der Nachbarschaft inzwischen brachgefallener Liegenschaften. Als eindrucksvolle Beispiele hierfür sind zu benennen:

- Hinter der Mauer
- der gesamte westliche Teil des Quartiers zwischen Marktgasse, Wahlstraße, Losengasse und Herrenstraße
- die Marktgasse
- Ecke Obermarkt – Bollstedter Gasse und Grasegasse
- der mittlere Bereich der kleinen Burgstraße
- Bereiche der Kuttelgasse

Die Fortführung/ Verlängerung des Sanierungsgebiets stellt durch die direkten Fördermöglichkeiten und die steuerlichen Vergünstigungen einen Anreiz für Investitionen und die weitere Verbesserung des baulichen Zustandes des Gebäudebestands dar.



Abbildung 4: Brache Hinter der Mauer/ Breitenstr.  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 5: Brache Losengasse  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 6: Brache Marktgasse  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 7: unsanierte Gebäude Kuttelgasse  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 8: unsanierter Zustand Grasegasse 2 (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 9: unsanierter Zustand Kleine Burgstr. 4 (Quelle: ProjektStadt 2021)

## Zwischenfazit

Vorbehaltlich der Vergleichbarkeit der Einschätzung des Zustandes 1991/93 mit der heutigen ist festzustellen, dass sich der Anteil der Gebäude in gutem baulichen Zustand mit keinem bis geringem Sanierungsbedarf von 29 auf ca. 82,5 % erhöht hat. Wiesen 1991/93 noch einen mittleren Sanierungsbedarf auf, so beträgt dieser Anteil infolge der umfangreichen Sanierungsaktivitäten der letzten dreißig Jahre derzeit nur noch 10 %. Der Anteil der Gebäude in schlechtem Zustand ging hingegen nur leicht von 11 auf 7,5 % zurück. Zudem ist nicht unbedingt von einem positiven Saldo auszugehen – vielmehr ist zu vermerken, dass ein nicht unbeträchtlicher Anteil sich im Zustand weiter verschlechtert haben dürfte und brach gefallen ist. Der Vergleich des Bebauungsstandes von 1991 mit dem jetzigen zeigt, dass damals teilweise noch bebaute Grundstücke inzwischen brachliegen und Lücken in der Bebauungsstruktur darstellen. Besonders eindrücklich zeigt sich dies unter anderem

- Am Entenbühl,
- in der Webergasse,
- in der südlichen Allerheiligengasse,
- Hinter der Mauer,
- in der Lattermannsgasse,

wo der Abgang von zu Beginn der 90er Jahre noch vorhandener Bebauung zu verzeichnen ist.



Abbildung 10: Blick von Brückenstraße auf Entenbühl (Quelle: ProjektStadt 2022)





Abbildung 11: Unbebaute Flächen der Webergasse, die in Stellflächen umgewandelt wurden  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 12: Unbebaute Fläche zwischen Allerheiligengasse und Wachsmutweg  
(Quelle: ProjektStadt 2022)

Zudem besteht insbesondere bei den Gebäuden, bei denen derzeit noch ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt wurde, die Gefahr, dass auch diese mittelfristig vollständig verfallen und zu Brachflächen werden. Insbesondere bei lokal gehäuft bestehendem schlechtem Sanierungsstand ist dringende Handlung geboten (z. B. Hinter der Mauer, Losengasse, Marktgasse, Kuttelgasse). Wichtig und richtig, aber nur als erster Schritt, sind Maßnahmen wie die Sicherung der Gebäude Wahlstraße 67-71. Um eine dauerhafte Sicherung des Bestands zu gewährleisten, müssen die Gebäude einer Nutzung zugeführt werden.

Dennoch kann resümiert werden, dass verglichen mit den Erhebungen der Voruntersuchung eine deutliche Verbesserung des baulichen Zustandes im Sanierungsgebiet festzustellen ist. Trotz der überwiegenden Fortschritte besteht jedoch bei knapp einem Viertel der Grundstücke Handlungsbedarf in Form von Sanierung oder Bebauung zur Herstellung eines nachhaltig gesicherten Gebäudebestandes und annehmbaren Erscheinungsbildes sowie intakter baulicher Strukturen.

## 2.5 Städtebauliche Missstände: Stadtraum und Brachflächen

### Damalige Missstände

#### Raumkanten

In der VU von 1991 wurden zahlreiche Baulücken und baustrukturelle Eingriffe erfasst und kartografisch dargestellt. Größere Baulücken wurden z.B. in der Regensgasse (Ostseite), Spiegelsgasse (Westseite), rund um die Jacobikirche und Jakobstieg, Hinter der Felchtaer Stube (beidseits), Rößlingstraße (Südseite), an der Ecke Steinweg/Hanfsack sowie südlich und südwestlich der Allerheiligenkirche bis zur Meißnersgasse analysiert. Darüber hinaus sind Eingriffe in die Baustruktur benannt worden, wo die mittelalterliche Blockstruktur durch Neubebauungen der Gründerzeit sowie DDR-



Abbildung 13 Städtebauliche Missstände gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991)

Zeit maßgeblich verändert wurde, z.B. zwischen Meißnersgasse, Brückenstraße und Magdalenenweg oder am Untermarkt Ecke Erfurter/Rößlingstraße oder zwischen Wahl-/Jakobstraße und Badergäßchen. Als besonders ungeordnete Bereiche innerhalb der Stadtmauern wurden das Areal um den Hanfsack bis zum Steinweg, der Bereich südwestlich, südlich der Allerheiligenkirche sowie um die Jacobikirche bewertet. In den Wallanlagen wurde noch der Bereich An der Burg am ZOB erfasst. All diese Missstände und städtebaulichen Veränderungen führen zu überformten Raumstrukturen und lückenhaften Raumkanten.

Raumkanten haben ihre Bedeutung neben allen funktionellen und nutzungsbedingten Zwecken vor allem in der Wahrnehmung durch die Bürger. Raumkanten dienen der Orientierung und optischen Strukturierung der Umgebung. Geordnete Bereiche mit für den Bürger optisch fassbaren Kanten werden als attraktiv bzw. angenehm wahrgenommen; ungeordnete Bereich, Baulücken und Brachen als Brüche in der Struktur bzw. ohne überhaupt wahrnehmbare Struktur. Das empfindet der Mensch als unattraktiv bzw. Missstand. Daher sind Raumkanten insbesondere für Innenstädte so wichtig.

Eng mit der Erhebung und Bewertung der Missstände verbunden ist die Rahmenplanung von 1993. Hier wurde für das räumliche Konzept das Oberziel des Erhaltens und Weiterentwickelns des räumlichen Gefüges und der Altstadt benannt (vgl. Kapitel 4.1 und 4.3). Folgend gliederte sich dieser Abschnitt in drei Unterziele (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner 1993: 10ff).

Mit dem ersten Ziel – dem Erhalten und Wiederherstellen der historischen Raumkanten - sollte weiterhin eine Blockrandbebauung gewährleistet werden und Baulücken, die infolge von Abrissen oder Verfallen entstanden waren, geschlossen werden. Diese Zielsetzung trifft auf den größten Teil des Sanierungsgebietes zu.

Das Herausbilden neuer Raumkanten wurde als zweites Ziel benannt, um Veränderungen des Gefüges und des Stadtgrundrisses als „normale Vorgänge der Stadtentwicklung“ (vgl. ebenda: 11) möglichst bereichernd in die historischen Strukturen zu integrieren. Als prägnante Negativbeispiele waren dafür der Hanfsack, die Allerheiligengasse/ Meißnersgasse oder Auf dem Damme/ Zöllersgasse anzuführen. Auf Abbildung (einem Luftbild von 1991) ist gut zu erkennen, dass auf dem damaligen Gelände der Geflügel- und Fleischverarbeitung ungeordnet Strukturen und keine wahrnehmbaren Raumkanten existieren und eine neue Herausbildung dieser erforderlich war. Analog wird mit dem Luftbild der Allerheiligengasse (vgl. Abbildung ) ein weiteres Beispiel für solche eine Situation angeführt.



Abbildung 14: Luftbild des Hanfsacks 1991 (unterer Bildrand; Quelle: SV Mühlhausen)



Abbildung 15: Luftbild der Allerheiligengasse 1991 (Quelle: SV Mühlhausen)

Als drittes Unterziel zum Stadtraum bzw. Raumstruktur sollten Blockdurchquerungen verbessert werden. Vor allem die großen Baublöcke im Süden und Südosten wurden hier als problematisch aufgeführt, da sie wenige Durchquerungsmöglichkeiten bieten und für die Fußgänger dementsprechend Umwege bedeuteten. Neue Passagen sollten z.B. bei Hanfsack – Kiliani-/ Görmarstr., Görmarstr./ Webergasse – Kilianistr., Linsenstr. – Zöllersgasse sowie Ratsstraße – Ledernes Käppchen (vgl. ebenda: 12) geschaffen werden.

### Brachen/Baulücken

In der VU waren zahlreiche Brachen und Baulücken identifiziert worden (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 24). Sie waren und sind Störungen im Stadtgefüge. Oft wurden sie als Sammelstellen für Schutt und Abfall oder PKW-Stellflächen genutzt. Durch den Abbruch von historischer Bausubstanz und der fehlenden Wiederbebauung der Grundstücke waren Baulücken entstanden, z.B.

- Um die Jakobikirche
- In der Spiegelgasse
- In der Regensgasse
- In der Bollstedter Gasse
- An der Burg
- Um die Allerheiligenkirche
- In der Röblingstraße
- Unterm Nußbaum.

Es bildeten sich größere ungeordnete Platzbereiche, die sich wiederum auch in fehlenden Raumkanten widerspiegeln, wie oben beschrieben.



Abbildung 16: Zustand 1991 (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 26)

Die ebenfalls bereits oben genannten Veränderungen durch Neubebauung, die die herkömmlichen Baustrukturen nicht mehr aufgenommen hat, führt ebenso zu Baulücken und zu Störungen im Stadtbild, z.B.:

- Jakobistr./ Felchtaer Str. (DDR-Plattenbau)
- Schulgebäude zwischen Brückenstr./ Meißnergasse (vorletzte Jahrhundertwende)
- Hotel am Untermarkt.



Abbildung 17: Zustand 1991 (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 25)

### Ungeordnete, stark überbaute Innenhöfe

Als Missstände wurden auch ungeordnete Strukturen in den Blockinnenbereichen eingeschätzt. Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung sind die hinteren Grundstücksbereiche in den mittelalterlichen Strukturen fast immer zu stark über- und verbaut. Diese weisen u.a. ein desolates und tristes Erscheinungsbild auf. Beispiele für die zugebauten Innenhöfe sind:

- Herrenstraße / Wallstraße / Marktgasse / Spiegelgasse (2 Blöcke)
- Herrenstraße / Holzstraße
- Burgstraße / Steinweg / Grasegasse / Stätte, weiter bis Breitenstraße (mehrere Blöcke)

- Jüdenstraße / Kuttelgasse / Linsenstraße
- Klosterstraße / Röblingstraße / Brückenstraße

Die Problematik findet sich auch im Abschnitt der Missstände in Grün- und Freiflächen wieder (Kap. 2.8 ab Seite 56). Denn eine hohe Überbauung lässt keinen Raum für Erholungs- und Gartenflächen, für Bäume, Sträucher und Rasenflächen.

## Heutige Situation

### Raumkanten und Brachen/ Baulücken

Die Erhebung vom Juli 2021 zeigt, dass über 6% der bebauungsfähigen Grundstücke in der Altstadt brach liegen. Quantitativ lässt sich dies aufgrund fehlender Daten zur Ausgangssituation 1991/93 nicht konkret vergleichen. Jedoch ist festzustellen, dass an einigen Stellen in den letzten drei Jahrzehnten Brachen beseitigt wurden, an anderen Stellen jedoch auch neue Brachen durch Gebäudeabgang entstanden sind. Das hat punktuell neue Raumkanten zur Folge, andernorts sind teilweise 1991 noch bestehende Raumkanten inzwischen aufgebrochen. Dies führte zur Verschlechterung der räumlichen Struktur in Teilbereichen.

Die weitere Entwicklung in den Themenbereichen Raumkanten sowie Brachen/Baulücken haben für die Erreichung der Sanierungsziele einen besonderen Stellenwert und werden daher vertieft untersucht. Die Entwicklung seit dem Beginn der Sanierung, die aktuelle Situation und die abzuleitenden Handlungserfordernisse sind daher in **Kapitel 4.4 Vertiefte Untersuchung Baustruktur und Raumkanten** (ab Seite 101) umfassend betrachtet.

### Ungeordnete, stark überbaute Innenhöfe

Einige Blockinnenbereiche wurden im Zuge der Sanierungen entkernt und umgenutzt. Selten sind jedoch private Grün- und Erholungsflächen entstanden, wie auch im Kapitel 2.8 Städtebauliche Missstände: Grün- und Freiflächen noch einmal dargestellt wird. Meist wurden private PKW-Stellplätze hergestellt. Das wiederum hat zu neuer Versiegelung mit allen ökologischen Folgen geführt (z.B. beidseits der Webergasse). Die Zahl der Bäume in den privaten Bereichen ist seit 1991 sogar gesunken. Die Innenhöfe sind jetzt ebenso wenig attraktiv, wengleich durch die Stellplätze der Bedarf für viele Wohnungen gedeckt ist.



Abbildung 18: Luftbild ungeordnete Strukturen in den Blockinnenbereichen Burgstr./ Steinweg / Grasegasse / Stätte, weiter bis Breitenstr. (Quelle: Geoproxy)



Abbildung 19: Luftbild ungeordnete Strukturen in den Blockinnenbereichen Holzstraße, Herrenstraße, Wahlstraße, Marktstraße. (Quelle: Geoproxy)

### ➔ Karte 3: Analyse und Bewertung der Raumkanten



Abbildung 20: Luftbilder der Altstadt von Mühlhausen, 1991, links und rechts: Bereich Marienkirche, Obermarkt, Steinweg, Judenstraße (Stadtverwaltung Mühlhausen)

## 2.6 Städtebauliche Missstände: Nutzung und Leerstand

### Vergleich: Damalige Missstände und heutige Situation

#### **Wohnungen und Wohnungsleerstand**

Zu den städtebaulichen Missständen, die betrachtet und beseitigt werden sollten und sollen, gehören auch Probleme der Nutzung, deren Auswirkungen, der Funktionsfähigkeit sowie der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher sind die Gebäudeeinheiten entsprechend ihrer Nutzung zu unterscheiden. Dementsprechend ergibt sich für das Mühlhäuser Sanierungsgebiet eine Untergliederung in Wohnnutzung, Nutzung durch Gewerbe und Einzelhandel und sonstige Nutzungen. Aufbauend auf der VU von 1991, der diesjährigen Wohnungsmarktanalyse durch Timourou sowie weiteren Informationen der Stadt gibt dieses Kapitel einen vergleichenden Überblick über die verschiedenen Nutzungseinheiten sowie lokale Leerstände.

In Diagramm 13 ist die Situation der genutzten und leerstehenden Wohnungen zum Zeitpunkt der VU 1991 im Vergleich zur aktuellen Situation dargestellt. Bei der ersten Analyse gab es im Sanierungsgebiet ca. 2000 Wohneinheiten, wovon 270 leer standen, was einem Anteil von 14% entspricht (ROB, 1991: S. 8). Infolge der unsicheren Datenbasis, der Kürze der Datenerhebung, der fehlenden Definition der Zahlen und der teilweise ungeordneten Wohnverhältnisse besonders in den Hinterhäusern sind diese Zahlen jedoch mit einem kritischen Blick zu

betrachten. Ggf. sind in der Summe der Leerstände auch leerstehende Wohnungen nicht enthalten, die zum damaligen Stand aufgrund ihres mangelhaften Zustandes nicht als marktaktiv eingeschätzt, aber später modernisiert worden waren.

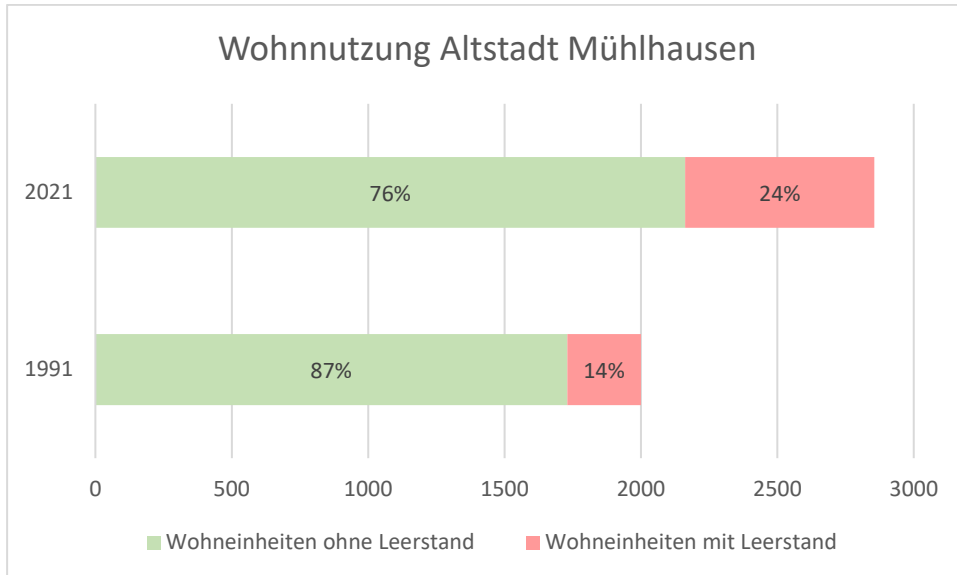


Diagramm 13: Wohneinheiten im Sanierungsgebiet 1991 und 2021 nach bewohnt und leerstehende (Quelle: eigene Darstellung nach ROB + Stadtplaner 1991; Timourou. 2021)

Bis 2021 ist die Zahl der Wohneinheiten auf 2.856 gestiegen (Timourou 2021). Davon stehen 694 Wohnungen leer, das entspricht einen Leerstand von 24,3 %. 2.162 Wohnungen sind damit bewohnt. Rein statistisch ist damit das Wohnungsangebot um 43% in 30 Jahren gestiegen. Ein Vergleich zu den 90er Jahren ist jedoch aufgrund der Ungenauigkeiten in der Vergangenheit nur bedingt möglich.

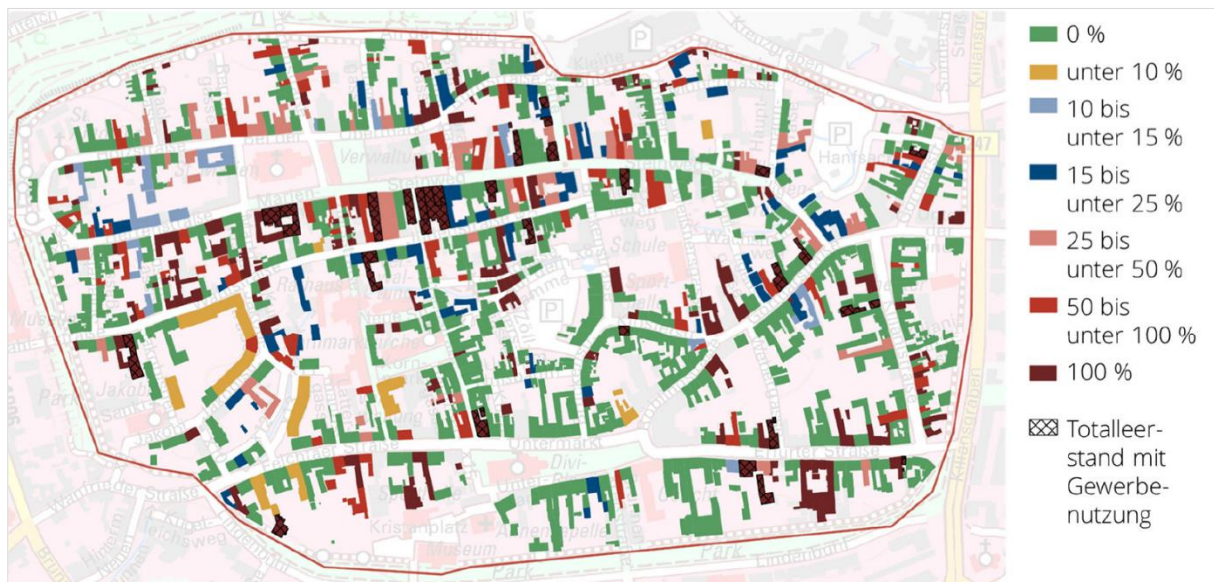


Abbildung 21: Leerstandsquoten in der historischen Innenstadt (Quelle: Timourou 2021, S. 11)

Viele Leerstände wurden 1991 in der VU aufgeführt, die sich aus den kleinen Grundstücks- und Gebäudegrößen ergaben. Besonders negativ aufgefallen sind dabei die Kuttelgasse so-



wie die Mönchgasse, Breitenstraße, Bollstedter Gasse und Pfortenstraße (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 10). Vor allem in der Kuttelgasse und der Pfortenstraße sind heute immer noch eine Vielzahl von Leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten vorzufinden.

Der aktuelle Leerstand von 24,3 % ist sehr hoch, auch im Vergleich zu anderen Quartieren in der Gesamtstadt. In Mühlhausen liegt die Leerstandsquote insgesamt bei 11,1 %, wobei sie in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten sowie dem DDR-Geschosswohnungsbau der 50/60er Jahre besonders niedrig liegt. Ähnlich hohe Leerstände wie in der Altstadt sind nur in den historischen Vorstädten zu finden.

Die insgesamt 694 leerstehenden Wohnungen (Erfassung Timourou) in der historischen Altstadt lassen sich grundlegend in marktaktiven und nicht-marktaktiven Leerstand unterscheiden.

- 307 oder 44 % der leerstehenden Wohnungen sind in einem marktaktiven Zustand.

**Teilleerstände:** Bei dem marktaktiven Leerstand handelt es sich um Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, in denen eine oder mehrere Wohnungen leer stehen. Das kann unterschiedliche Ursachen haben. Über alle Gebäude mit Teilleerständen von Wohnungen beträgt der Leerstand 12,4 % (307 von 2.469 WE).

- 387 oder 56 % Wohnungen sind in einem nicht-marktaktiven Zustand.

**Totalleerstände:** Bei dem nicht-marktaktiven Leerstand handelt es sich um komplett leerstehende Gebäude, die aktuell nicht vermietet werden, sogenannte Totalleerstände. Es sind 167 Adressen bzw. Gebäude betroffen. Diese Gebäude sind überwiegend in einem unsanierten und teils vom Verfall bedrohten Zustand. Ohne umfassende Sanierung und Modernisierung werden sie infolge des Wohnungsüberangebotes einerseits weiter verfallen und das Stadtbild stören. Andererseits werden sie auch weiterhin leer bleiben und einer lebendigen Innenstadt entgegenwirken.

Diese verteilen sich auf die gesamte historische Altstadt, ein gewisser räumlicher Schwerpunkt wurde entlang der Herrenstraße/des Steinwegs festgestellt. Größtenteils handelt es sich dabei um komplett leerstehende Wohngebäude. Innerhalb der Stadtmauern stehen 139 Wohngebäude (Adressen) mit 310 Wohnungen komplett leer (83% der Totalleerstände). Nur ein geringer Anteil der Totalleerstände (17 %) wurde bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel) erhoben. Absolut sind diese Totalleerstände mit Gewerbenutzung zwar „nur“ 28 Gebäude mit 77 leerstehenden Wohnungen. Optisch und städtebaulich ist der Missstand in der Wirkung jedoch dramatischer, da sich diese Totalleerstände in den stärker frequentierten, öffentlich wahrgenommenen Straßen befinden (Steinweg / Bei der Marienkirche, Wahl-/Jüdenstraße, Erfurter Straße u.a.).

➔ Karte 2: Analyse und Bewertung Sanierungszustand und Gebäudeleerstand

## Gewerbe und Gewerbeleerstand

Zur Nutzung durch Gewerbe oder Einzelhandel liegen zur Ausgangssituation 1990/1991 (im Gegensatz zu heute) keine genauen Daten zur Anzahl und zum Leerstand der Gewerbeeinheiten vor, sodass ein Vergleich in absoluten Zahlen nicht möglich ist.

2014 wurde in Mühlhausen die Einzelhandelssituation erfasst (GMA-Erhebung für Einzelhandelskonzept). Damals waren 368 Betriebe ansässig. Ein Vergleich zur heutigen Situation



(2021) ist jedoch auch nur sehr eingeschränkt möglich, da die räumliche Abgrenzung vom Gebiet der historischen Altstadt abweicht und zudem abweichende Kategorien gewählt wurden.

2021 wurde eine Erhebung der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe in der historischen Altstadt im Rahmen der Wohnungsmarktprognose von Timourou durchgeführt. Hier wurden insgesamt 478 Gebäude (Adressen) mit 704 Gewerbeeinheiten für Büro, Handwerk, Einzelhandel und sonstigem Gewerbe erfasst. Meist sind es Funktionsunterlagungen in der Erdgeschosszone.

Der Einzelhandel konzentriert sich räumlich eher um die Fußgängerzone Steinweg und Linsenstraße. Die gewerblich genutzten Einheiten (Büro, Handwerk, sonstiges) konzentrieren sich eher um den Untermarkt, Erfurter und Görmarstraße. Im Zwischenbericht zur Wohnungsmarktprognose wird eine leichte Abnahme der Betriebe von 2014 bis 2021, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, festgestellt. Allerdings sind hier die methodischen Unterschiede zu beachten.

Unter den gewerblichen Einheiten sind 573 Einheiten in Nutzung, also aktiv. 131 Einheiten stehen leer, das entspricht einem erhobenen Leerstand von 18,6 %. Die Leerstände verteilen sich über das gesamte Altstadtgebiet. Eine gewisse Konzentration ist in den Geschäftsstraßen (Steinweg, Wahl-/Jüdenstraße, Linsenstraße, Görmarstraße) zu beobachten, wenngleich sich dort auch der Einzelhandel konzentriert und daher auffälliger wahrgenommen wird.

Von den 704 Gewerbeeinheiten werden/wurden 262 für den Einzelhandel genutzt. 67 Geschäfte (26%) sind Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel) zuzuordnen. 195 Geschäfte (74%) entfallen auf Nichtlebensmittel, insbesondere für die Segmente Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung, Schuhe, Sport und Bücher, Schreib-/Bürobedarf und Spielwaren. Alle anderen Segmente sind in geringer Zahl vertreten.

Das Diagramm 14 zeigt, wie viele von den 704 Einheiten aktuell genutzt werden oder leer stehen. Die Segmente des Einzelhandels stellen Diagramm 15 und Diagramm 16 grafisch dar.

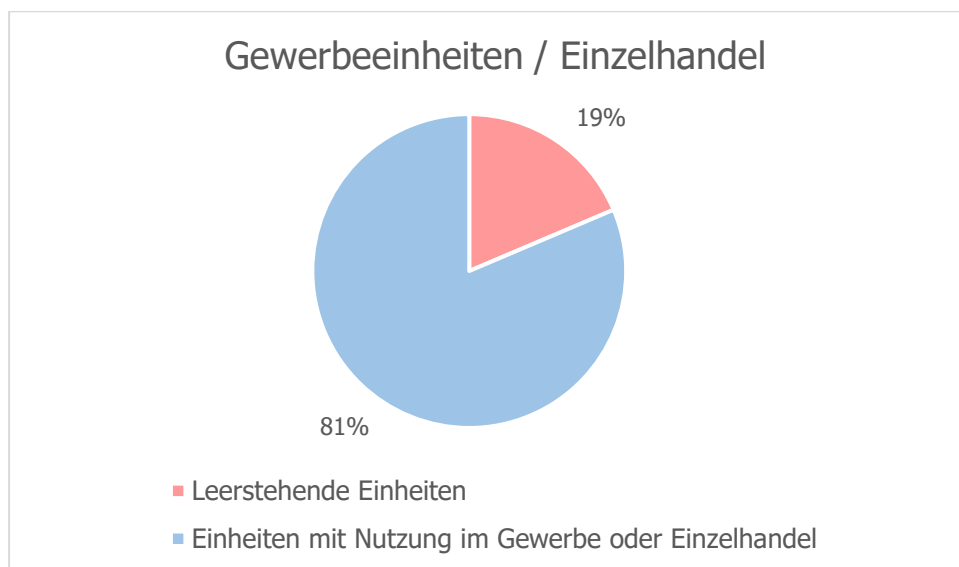


Diagramm 14: Gewerblich genutzte Einheiten und Leerstand im Sanierungsgebiet 2021 (Quelle: eigene Darstellung nach Timourou 2021)

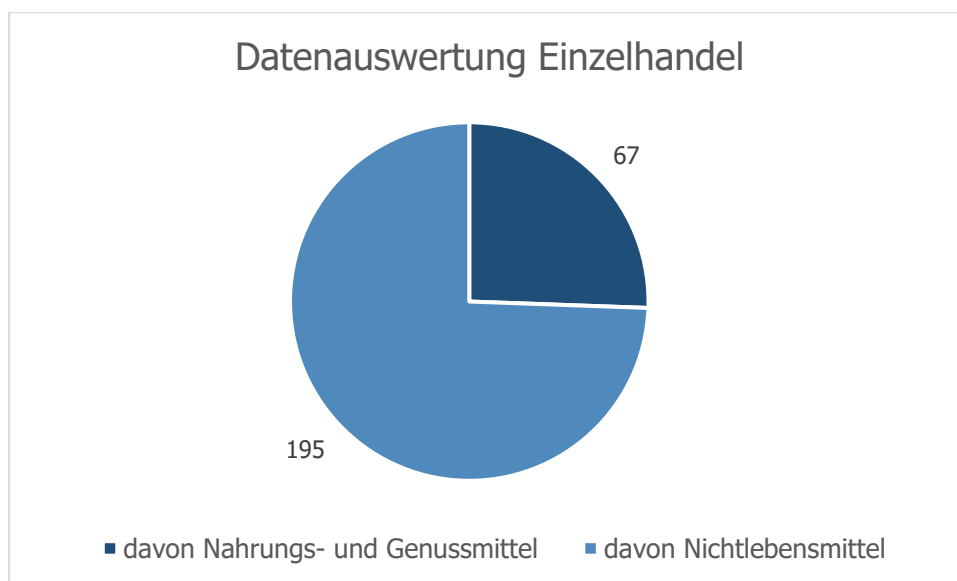


Diagramm 15: Einzelhandel nach Lebensmittel und Nichtlebensmitteln (eigene Darstellung nach Timourou 2021)

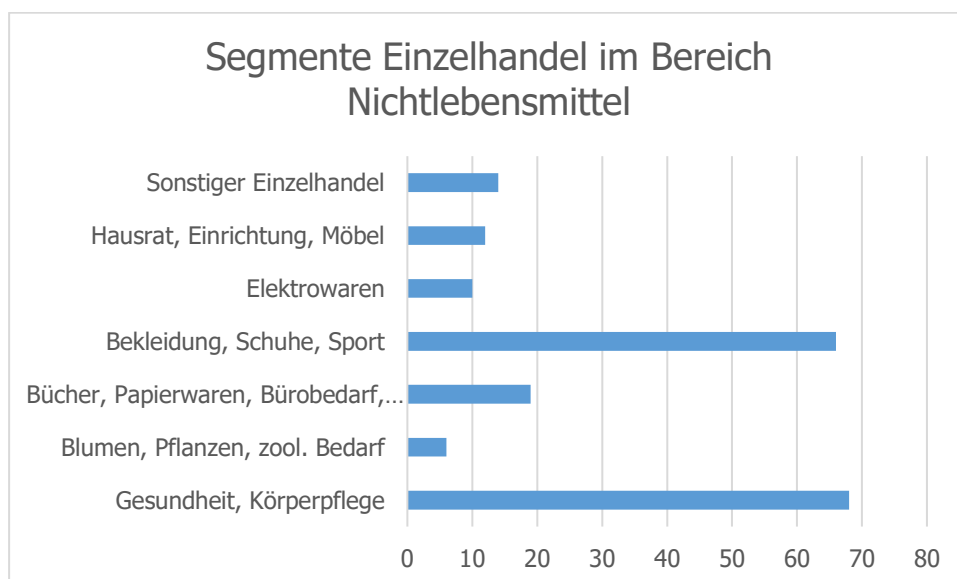


Diagramm 16: Nichtlebensmittel nach Segmenten (eigene Darstellung nach Timourou 2021)

## Zwischenfazit

Der Wohnungsbestand ist bis 2021 beträchtlich gestiegen (2.856 WE). Der Wohnungsleerstand ist ebenfalls gestiegen und beträgt kritisch hohe 24,3 %. Der Vergleich zu 1990 ist allerdings aufgrund methodischer Ungenauigkeiten schwierig. Mehr als die Hälfte der Wohnungsleerstände betrifft jedoch Totalleerstände, die nicht marktaktiv sind. Dies ist ein enormes Problem. Unter den Gebäuden mit Teilleerständen beträgt der Leerstand „nur“ 12,4 %. Das ist leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Das Hauptproblem sind damit die aus verschiedenen Gründen komplett leerstehenden Gebäude, die sehr negativ auf das Stadtbild wirken. Diese Gebäude kommen in der Menge in anderen Stadtteilen nicht vor, daher erklärt sich der starke Unterschied der Leerstandsquoten. In der Altstadt existieren 704 Gewerbeeinheiten. Davon entfallen 37% auf den Einzelhandel und 63 % auf Büros, Handwerksbetriebe und sonstiges Gewerbe. Der Leerstand aller Gewerbeeinheiten beträgt 18,6 % und ist flächig verteilt.

## Nutzungsbedingte Störungen

Mit den vorbereitenden Untersuchungen 1991 wurden viele Störungen und Missstände dokumentiert, die von Gewerbe- und Produktionsstätten und ihren Emissionen ausgingen. Diese Belastungen waren im Alltag den Bewohnern gegenwärtig und prägten die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der historischen Altstadt. Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und mithilfe des Instrumentes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB sollten diese gravierenden Missstände beseitigt werden.

Die störenden Produktions- und Handwerksbetriebe (in der unmittelbaren Innenstadt mit auffälligen Störungen) von 1990/91 wurden erfasst, beschrieben und kartografisch dargestellt. Abbildung zeigt die kartierte Aufnahme aus der VU Karte „Städtebauliche Mängel und Missstände“. Bis heute sind die meisten gewerblichen Störungen beseitigt. Dazu erfolgt eine Darstellung der damaligen Situation, ein Vergleich der heutigen Situation sowie eine Beurteilung, ob diese heute noch als störend einzustufen sind:



Abbildung 22: Nutzungsbedingte Missstände gemäß VU 1991 (Quelle: ROP + Stadtplaner 1991)

- Holz- und Möbelbaufirma
  - **VU 1991:** westliche Grenze Altstadt, Jakobierviertel
  - **Heute:** keine Firma mehr in der Altstadt
- Gerberei
  - **VU 1991:** Ecke Linsenstr./ Auf dem Damm/ Zöllnergasse + eine weitere Gerberei Ecke Wahlstr./ Kurze Jakobistr.
  - **Heute:** Gerberei Linsenstraße/Auf dem Damm/Zöllnergasse noch vorhanden; von Jürgen Stölker
- Heizungs-/ Sanitärbedarf
  - **VU 1991:** Hoyersgasse
  - **Heute:** keine störenden Betriebe dieser Art in der Altstadt
- Kinderfahrzeugebau
  - **VU 1991:** Entenbühl



Abbildung 23: Kinderfahrzeugefabrik, Luftbild 1991 (Quelle: SV Mühlhausen)

- **Heute:** keine störenden Betriebe dieser Art in der Altstadt, Betrieb am Standort Entenbühl aufgelöst, Gebäude abgebrochen, Flächen als provisorischer Stellplatz hergerichtet, wird als Parkplatz genutzt, qualitative und quantitative Unternutzung der Fläche
- Geflügel-/ Fleischverarbeitung
  - **VU 1991:** nördliche Grenze Altstadt, Hanfsack
  - **Heute:** Ehemalige Einrichtung nicht mehr existent
- Städtischer Bauhof
  - **VU 1991:** Hanfsack, südlich Geflügel-/ Fleischverarbeitung
  - Ehemalige Einrichtung nicht mehr existent
  - **Heute:** als „Bauhof/Stadtgärtnerei“ mit Hausadresse in der Ratsstraße 25, aber eigentlicher Standort in der Eisenacher Landstr. 14, Standort Hanfsack: Flächen bereinigt, Gebäude abgebrochen, Fläche neugestaltet, heute als Parkplatz und Wohnmobil-Stellplatz genutzt
- Wohnungsverwaltung
  - **VU 1991:** Hauptmannstr. -> warum damals als störend empfunden?
  - **Heute:** an gleicher Stelle SWG – Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen in Hauptmannstr. 7
- Maschinen- und Gerätebau
  - **VU 1991:** Kilianistraße
  - **Heute:** keine störenden Betriebe dieser Art in der Altstadt
- Stadtverwaltung
  - **VU 1991:** sehr verteilt über das Sanierungsgebiet
  - **Heute:** alles sehr zentriert in der Ratsstr./ Neuen Str.
    - Siehe auch unten zu öffentlichen Nutzungen
    - außer Bürgerdienste, Standesamt/Urkundenstelle, Stadtkasse/ Vollstreckung Wahlbüro, Stadtratssaal am Obermarkt 21
- Landratsamt
  - **VU 1991:** Ecke Karl-Marx-Str./ Kilianistr.; sowie an der Erfurter Str.
  - **Heute:** Landratsamt Unstrut-Hainich- Kreis; Kommunalverwaltung, Mühlhausen/Thüringen in Lindenbühl 28/29
- Textilgroßhandel
  - **VU 1991:** an der Erfurter Str. im Südosten des Gebietes
  - **Heute:** keine störenden Betriebe dieser Art in der Altstadt



Abbildung 24: Geflügel-/ Fleischverarbeitung, Luftbild 1991 (Quelle: SV Mühlhausen)



- Mikroelektronikwerk
  - das Mikroelektronikwerk (ehem. VEB Mikroelektronik) lag außerhalb der Altstadt und damit außerhalb des Sanierungsgebietes, es wurde in der VU 1991 als Missstand und nutzungsbedingte Störung aufgeführt, der Missstand ist heute beseitigt

## Öffentliche Nutzungen

- Stadtverwaltung:

Die VU beschreibt es als problematisch, dass die öffentlichen Nutzungen, genau die Stadt- und Kreisverwaltung, im Innenstadtbereich auf verschiedene Gebäude verteilt sind (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 13). Dieser Missstand wurde beseitigt, wodurch die meisten Einrichtungen mittlerweile zentral an der Ratsstraße bzw. der Neuen Straße liegen. Folgend sind diese aufgelistet:

  - Obermarkt 21: Bürgerdienste, Standesamt/Urkundenstelle, Stadtkasse (Vollstreckung) Wahlbüro, Stadtratssaal
  - Ratsstraße 20: Tourist-Information; Stadtarchiv; Hochbau und Gebäudeverwaltung, Recht
  - Ratsstraße 19: Historisches Rathaus, Trauhalle
  - Ratsstraße 21: Steuern, Personalwesen, Soziales, Sport/Ehrenamt, Marktwesen
  - Ratsstraße 23: Wirtschaftsförderung/Stadtmarketing, Klimaschutz
  - Ratsstraße 25- Vorderhaus: Oberbürgermeister, Bürgermeister, Finanzen, Stadtratsbüro, Zentrale Dienste, Poststelle, Organisation, EDV; Sicherheit und Ordnung, (Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten)
  - Neue Straße 10: Stadtentwicklung und Bauordnung, Straßenverkehrsbehörde, Grün- und Verkehrsflächen/Forst und Landschaftspflege
  - Neue Straße 11: Liegenschaften, Kultur
- Schulen
  - Jugendkunstschule Mühlhausen: Unter der Linde 7
  - Volkshochschule Unstrut-Hainich-Kreis: Meißnersgasse 1b
  - außerhalb des Sanierungsgebietes, aber angrenzend im räumlichen Zusammenhang bzw. mit direkter Wirkung für das Sanierungsgebiet: Staatliches Gymnasium - Tile-sius-Gymnasium An der Burg 19 und Kreismusikschule "Johann Sebastian Bach": Lindenbühl 28/29
- Sporteinrichtungen:
  - Sporthalle am Kristanplatz (Post SV Mühlhausen 1951 e.V.)
  - private Sportstudios
- Kirchen
  - Marienkirche Museum St. Marien/ Müntzergedenkstätte: seit 1975 säkularisierte und seither museal genutztes Gebäude
  - Bach-Kirche Divi Blasii am Untermarkt: Evangelische Pfarrkirche, Wirkungsstätte Jo-hann-Sebastian-Bachs
  - Kornmarktkirche/ Bauernkriegsmuseum Kornmarktkirche: 1802 profanierte Kirche seit 1975 museal sowie als Konzert- und Tagungsstätte genutzt



- Kilianikirche Unter der Linde 7: Spielstätte der Theaterwerkstatt 3K
  - Jakobikirche an Jakobistraße/Jakobstieg: Stadtbibliothek
  - Synagoge in der Jüdenstr. 24: Synagoge und Gemeindehaus dienen als Begegnungsstätte mit Ausstellung und Bibliothek.
  - Der Missstand, dass zwei Kirchen vor 30 Jahren zweckentfremdet und als Handwerksbetriebe genutzt wurden, liegt aktuell nicht mehr vor. In den sakralen Bauten besteht nun eine gebäudeverträgliche Nutzung.
- Verbindung zum Themenbereich „**Kulturelle Nutzungen**“:
- Ein weiterer Missstand, der 1991 thematisiert wurde ist der Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für Theateraufführungen, Ausstellungen oder andere Kulturveranstaltungen. Zum Erhalt einer lebendigen Stadt wurde dementsprechend als Ziel definiert, neue Veranstaltungsorte zu finden (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 13). Diesbezüglich sind heute mehrere Gotteshäuser zu nennen. Beispielsweise dient die Kilianikirche als Spielstätte für Theater oder die Synagoge in der Jüdenstraße neben der Bibliothek als Ausstellungsort. Dies wurde zum Teil durch Umnutzungskonzepte des Projekts „Lebendige Kirchen“ erreicht.

## Zwischenfazit

Anfang der 1990er Jahre existierten in der Altstadt zahlreiche gravierende und im Alltag der Bürger sicht- und spürbare nutzungsbedingte Störungen und Emissionen. Diese Missstände konnten alle beseitigt werden. Hier sind bedeutende Fortschritte zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erreicht. Der Gewerbemix und die Intensität der Nutzungsmischung in der Innenstadt haben sich verändert. Für die störenden Gewerbe sind teilweise andere Gewerbe in den Stadtkern gekommen. Gleichzeitig ist aber auch nicht jede Umnutzung der Gebäude und Grundstücke geglückt. Beispielhaft ist die großflächige Brache am Entenbühl mit temporärer Nutzung und Gestaltung sowie Lücken in den Raumkanten, die bisher nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte.

Öffentliche Einrichtungen, Verwaltung, soziale und kulturelle Infrastruktur sind sehr gut in der Innenstadt vertreten und verdeutlichen die Zentralität. Die Neustrukturierung führt zu mehr Kompaktheit. Kirchen konnten für weltliche Zwecke umgebaut und genutzt werden.

## 2.7 Städtebauliche Missstände: Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz

### Stadtbild

#### Damalige Missstände

Die Voruntersuchung von 1991 stellt Leerstand und Verfall der Gebäude, aber auch Störungen der eigentlich geschlossenen Struktur innerhalb der Stadtmauer in Form von Baulücken und Brachflächen, die zu ungeordneten Bereichen in der Stadtstruktur führten, als die wesentlichen Störungen im Stadtbild heraus.

Weiterhin werden Eingriffe in die mittelalterliche Baustruktur, größtenteils aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, als Missstände festgestellt. Zu benennen wäre hier z.B. der Bereich Wahlstraße/ Kurze Jakobstraße/ Jakobstraße/ Hinter der Felchtaer Stube und Jakobistieg, aber auch die bereits älteren Funktionsgebäude in der Meißnersgasse/ Brückenstraße, die z.B. als Schule den gesellschaftlich veränderten Anforderungen entsprechend notwendige infrastrukturelle Einrichtungen errichtet wurden oder auch als größere gewerbliche Bauten die Veränderung von Produktionsbedingungen begleiteten.

Auch unbelebte Straßenzüge und verfallsbedrohte Hintergebäude wurden bereits als Stadtbildstörungen definiert. Verputztes Sichtfachwerk wurde ebenfalls als Störung innerhalb der mittelalterlichen Fachwerkstadt erfasst.

Zudem wurde der Zustand der Schwemmnote, konkret deren unattraktiver Ausbau bzw. das teilzerstörte Querprofil, als Stadtbildstörung erkannt.

Als unbefriedigend wurde auch der südöstliche Stadteingang (Erfurter Straße/ Kilianstraße) bewertet und eine Straßenaufweitung angestrebt.



Abbildung 25: Stadtbildstörungen gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991)

## Derzeitige Situation und Zwischenfazit

### **Leerstand, Verfall, Brachflächen**

Verglichen mit den Missständen der 90er Jahre lässt sich feststellen, dass zum Teil Lücken geschlossen wurden (z. B. Spiegelsgasse, Jakobistieg, Ecke Bollstedter Gasse, Untermarkt/Röblingstraße), ungeordnete Bereiche teils bereinigt und geordnet wurden (z. B. Hanfsack, Vorbereich Stadteingang Stätte, um Sankt Jakobi einschließlich Jakobistieg). Auch wurden teilweise baufällige rückwärtige Gebäude abgebrochen und somit der Freiraumanteil der teils sehr dichten Bebauung zugunsten der Belichtung und Besonnung der Wohnungen erhöht, wengleich dies nur zum Teil zu qualitativollen Freiraumqualitäten geführt hat. Auch ist weitgehend von einer Verbesserung des Stadtbildes aufgrund des deutlich verbesserten Sanierungsstandes auszugehen.

Andererseits besteht ein großer Teil der Störungen nach wie vor. Insbesondere viele der damals als „durch Leerstand gefährdeten Bereiche“ und größere Brachflächen beeinträchtigen das Stadtbild noch immer erheblich. Es ist erkennbar, dass insbesondere dort, wo Verfall und schlechte Sanierungsstände gehäuft auftreten und somit auch eine massive Strahlkraft haben, Investitionen nun schon über Jahrzehnte ausgeblieben sind. Als problematische Bereiche sind beispielhaft zu nennen:

- Kuttelgasse/ Auf dem Damme/ Entenbühl – andauernder schlechter Sanierungsstand und Leerstand, weitere Substanzverluste
- Losengasse, Marktgasse und angrenzende Bereiche der Herrenstraße und Wahlstraße schlechter Sanierungsstand, Leerstand, teils fortgeschrittener Verfall und Substanzverluste
- Brachflächen östlich der Meißnersgasse
- Hinter der Mauer – teils brachgefallene Grundstücke und schlechte Sanierungsstände
- Brachflächen in der Regensgasse



Abbildung 26: Unterm Nußbaum/ Ecke Zöllnersgasse



Abbildung 27: Hinter der Mauer 3 (Quelle: ProjektStadt 2022)

### **Eingriffe in die mittelalterliche Baustruktur**

Störungen in der Stadtstruktur in Gestalt der Plattenbauten wie auch der Funktionsbauten des frühen 20. Jahrhunderts (Meißnersgasse 1, 1a, 1b, Brückenstraße 32) sind als Brüche in der sonst mittelalterlichen geschlossenen Bebauungsstruktur weiterhin wahrnehmbar.



Im Fall der Plattenbauten wurde durch farbliche Differenzierung versucht, die unpassende Maßstäblichkeit im Erscheinungsbild anzupassen, jedoch bleibt der Bruch unter anderem durch die durchlaufenden Traufen und unpassenden Fensterformate, teils auch unpassende Dachaufbauten oder Loggienausbildung deutlich erkennbar.

Das Quartier zwischen Brückenstraße, Magdalenenweg und Meißnersgasse nimmt durch den Wechsel des räumlichen Gefüges - Solitäre im Freiraum anstelle geschlossener Blockrandbebauung – und der Maßstäblichkeit gewissermaßen eine gesonderte Position ein, die aufgrund der Qualität der Gebäude (insbesondere Brückenstraße 32 und Meißnersgasse 1b) und der umliegenden öffentlichen Freiflächen als Potenzial verstanden werden kann.

Als später entstandenes Bauwerk, das in seiner Maßstäblichkeit mit der Umgebung bricht, wäre das neue Sparkassengebäude am Untermarkt zu benennen.



Abbildung 28: Meißnersgasse 1b  
(Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 29: Brückenstr. 32 (Quelle: ProjektStadt 2021)

### Freilegung der Schwemmnote

Die Schwemmnote, die die Altstadt von Mühlhausen als kleines Fließgewässer durchzieht und deren Zustand zu Beginn der 1990er Jahre noch bemängelt wurde, wurde in weiten Teilen neu gefasst. Zu einem großen Teil verläuft sie im Inneren von Quartieren mit geschlossener Randbebauung und ist somit im Stadtbild als besondere Qualität wenig wahrnehmbar. Dort, wo sie öffentlich zugänglich ist (hinter der Felchtaer Stube, Hanfsack), könnte ihr Potenzial durch Verbesserung der Qualität des Umfeldes noch besser ausgenutzt werden. Gegebenenfalls wäre eine Freilegung des Wasserlaufs und damit Aufwertung des Freiraums zwischen Brückenstraße und Meißnersgasse zu prüfen.

### Freilegung von Sichtfachwerk

Bei einem Teil der Gebäude, bei denen in der Voruntersuchung von 1991 der Verputz des Sichtfachwerks als Stadtbildstörung festgestellt wurde, wurde dieses im Zuge von Sanierungsarbeiten freigelegt (z. B. Linsenstraße 2, 3, 6, 30, 32, Grasegasse 1, Am Frauentor 10, Holzstraße 14, Steinweg 84), bei anderen erfolgte die Sanierung unter Beibehaltung des Verputzes (Beispiele in der Sackgasse, Am Frauentor 9, Holzstraße 7). Auch wenn eine Freilegung des Sichtfachwerkes wünschenswert ist, wäre die grundsätzliche Einstufung als „Stadtbildstörung“ bezogen auf die Verhältnismäßigkeit jedoch zu hinterfragen und für die Gesamtwirkung als nicht primär einzustufen. Eher wäre die Thematik als gestalterischer Aspekt zu betrachten.

## Aufweitung Stadteingang Erfurter Straße

Am südöstlichen Zugang zur Altstadt (Erfurter Straße/ Kilianistraße), der laut Voruntersuchung 1991 als zu eng befunden wurde (damals noch Durchgang Bundesstraße), erfolgte eine Aufweitung. Nach Abbruch der vier südlichen Gebäude der Ostseite der Kilianistraße wurde die freiwerdende Fläche teilweise als Grünfläche gestaltet und die Lücke in der Stadtmauer im Bereich des früheren Bebauungsendes räumlich wirksam durch eine hohe Hecke geschlossen. Unbefriedigend erscheint die Gestaltung des Eckgebäudes Erfurter Straße 24 in dieser wichtigen Position am Stadteingang. Es fehlt ein baulicher Abschluss der Platzkante (Gebäude) und/oder die Gestaltung der frei liegenden, desolaten Brandwand.



Abbildung 30: Eingangssituation an der Erfurter Straße (Quelle: ProjektStadt 2022)

## Neuer Missstand: großflächige Parkplätze in Quartiersinnenbereichen

Als neu wahrzunehmende Stadtbildstörung sind die vielfach nach Verlust von Bausubstanz, wengleich teilweise nur rückwärtiger Bebauungen, entstandenen teils großflächigen Parkplätze, die durch fehlende Raumkanten oft sehr einsehbar sind. Neben der aufgrund der Großflächigkeit stärksten Beeinträchtigung

- am Entenbühl/ Auf dem Damme/ Zöllnersgasse

sind als weitere prägnante Beispiele zu benennen:

- Hanfsack / Ecke Steinweg
- der Bereich westlich der Webergasse
- Hinter der Felchtaer Stube
- Unterm Nussbaum/ Kurze Gasse/ Brückenstraße
- Lattermannsgasse
- Hoyergasse/ An der Burg
- Burgstraße
- Hauptmannstraße
- Meißnersgasse
- Jakobistieg
- Marktgasse
- Parkplatz der Sparkasse in der Webergasse



Abbildung 31: Webergasse als Beispiel für den Verlust von Bausubstanz und Schaffung von großflächigen Parkplätzen (Quelle: ProjektStadt 2022)

Dass dieses Problem zu Beginn der 1990er Jahre in dieser Form nicht bestand, dürfte zum einen an der wesentlich geringeren Zahl privater PKWs, also einem geringeren Bedarf an Anwohnerstellplätzen liegt, zum anderen aber auch an dem erst in der Folgezeit entstandenen Selbstverständnis, jedes Ziel, auch in der Innenstadt, mit dem Auto zu erreichen. Zugleich

zeigt das Ergebnis der Entwicklung die dringende Notwendigkeit, bessere Lösungen beziehungsweise Konzepte für die Stellplatzproblematik zu finden, da es sich nicht nur um eine stadtgesterische, sondern mit Blick auf Versiegelung und den Verlust potenzieller Grünflächen auch um eine stadtklimatische und ökologische Aufgabenstellung handelt.

## Gestaltung

### Damalige Missstände

Im Zuge der Rahmenplanung 1993 wurde der bauliche Bestand auch hinsichtlich gestalterischer Missstände untersucht und eine entsprechende Kartierung der verschiedenen Gestaltungskonflikte erstellt. Als Gestaltungskonflikte wurden

- falsches Material,
- zu großes und zu kleines Haus,
- falsche Firstrichtung,
- gestörte Fluchtlinie sowie
- denkmalgeschützte Gebäude (Gestaltungskonflikte bei ~)

definiert. Ebenfalls kartiert sind teils die schon in der Voruntersuchung als Stadtbildstörung erfassten verputzten Sichtfachwerkgebäude mit entsprechender Empfehlung der Freilegung.

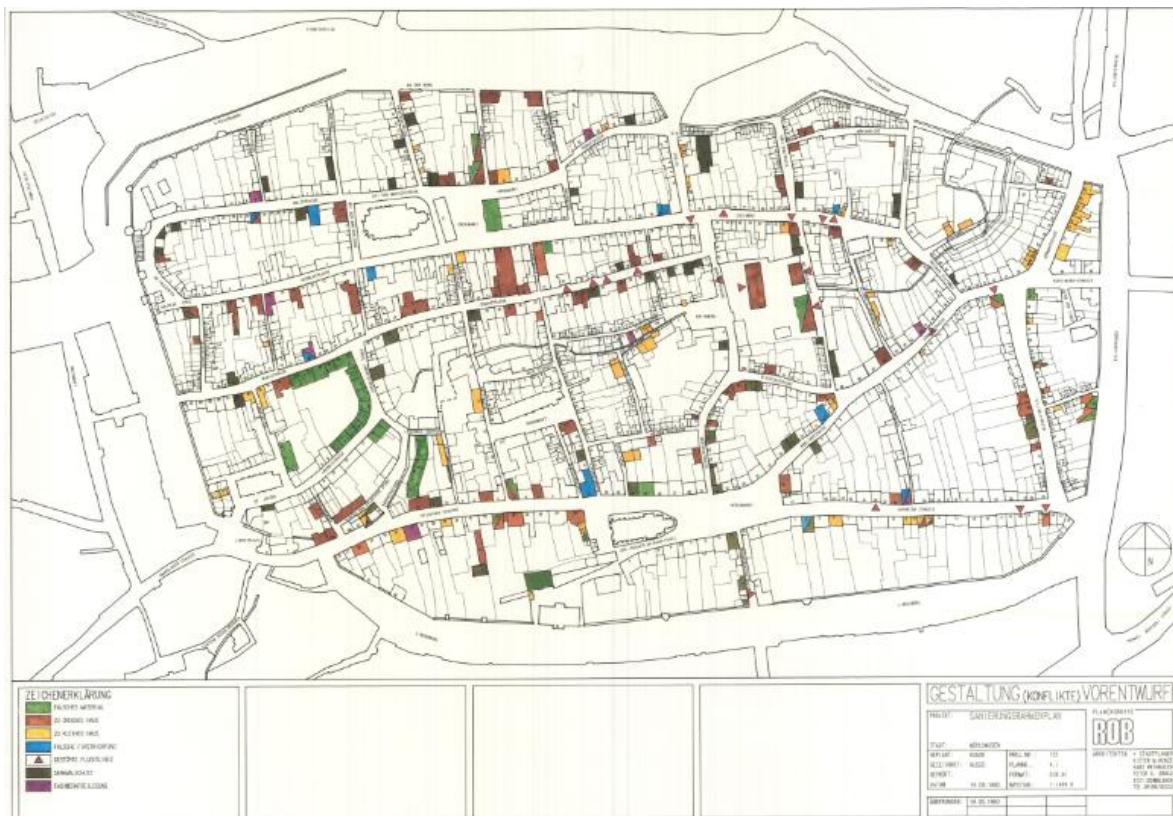


Abbildung 32: Konflikte aus der Gestaltung gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

## Derzeitige Situation, Zwischenfazit und heutige Bewertung

### **Falsches Material**

In der Kategorie „falsches Material“ wurden zunächst die mit ihren Waschbeton-Fertigteilsfacades unpassend gestalteten Plattenbauten im Jakobiviertel und Badergässchen erfasst. Ebenso in diese Kategorie wurden jedoch auch historische Gebäude mit Klinkerfassaden eingeordnet. Als Beispiele wären hier Untermarkt 33, Obermarkt (Alte Post) und die jetzige Volkshochschule Meißnergasse 1b zu nennen. Wenngleich die zumeist gründerzeitlichen Klinkerfassaden einen Bruch zur sonst üblichen Materialität (Putz, Fachwerk) darstellen, ist die hohe Gestaltungsqualität zu bemerken und das Attribut des „Missstandes“ zu hinterfragen.

Hingegen sind trotz des Augenmerkes auf Materialität später entstandene untypische Fassadenbekleidungen zu bemerken: vertikale Holzverschalung von Fachwerkgebäuden (z. B. Meißnergasse 3) oder an sehr prominenter Stelle am Untermarkt die neue Sparkasse mit keramischer Vorhangsfassade, Pfosten-Riegel-Konstruktion und anderen Gestaltungsmitteln, die den Zeitgeist der 1990er Jahre widerspiegeln.



Abbildung 33: Untermarkt mit Sparkasse und Meißnergasse 3

### **Zu großes/ zu kleines Haus**

Die Einordnung in die Kategorien „zu großes“ und „zu kleines Haus“ erfolgte anhand der Sprünge in den Traufprofilen, die teilweise bis zu 2,5 Geschosse ausmachen

Als prägnante Beispiele wären zu benennen:

- die östliche Seite der Görmarstraße
- Steinweg 5, 33, 36/37.

Oftmals handelt es sich um „jüngere“ Gebäude aus der Zeit der späten Gründerzeit, des Jugendstils oder der Moderne, deren Größe Zeichen veränderter Möglichkeiten, aber auch eines selbstbewussten Zeitgeistes und dem Streben nach Rentabilität ist. In vielen Fällen dient die Überhöhung gegenüber der Umgebung der Betonung einer Ecksituation.

Im Fall der Görmarstraße wurden die zweigeschossigen Gebäude 21 und 23-28 als zu klein eingestuft, obwohl sie die ursprüngliche Bebauung darstellen und vielmehr die späteren Lückenschlüsse den Maßstab brachen.



Die Bewertung dieser städtebaulichen Brüche als Missstand wäre auch hier aufgrund der oft hohen Qualität der betreffenden Gebäude zu hinterfragen.



Abbildung 34: Görmarstraße 21, Steinweg 33

Nicht in der Kategorie „zu großes Haus“ erfasst wurden damals die innerstädtischen Plattenbauten der 1980er Jahre, wobei jedoch schon Bild und Adressbezeichnung die Diskrepanz offenbaren:



Abbildung 35: Bebauung Bädergässchen

Auch wurde hier hinsichtlich der städtebaulichen Struktur von der mittelalterlichen Typik durch die unpassende Anordnung von Vorgärten abgewichen.

### **Falsche Firstrichtung**

Gleichermaßen verhält es sich mit der Kategorie „falsche Firstrichtung“. Hier sind die aus der Typik der durchgehend traufständigen Bebauung herausfallenden Gebäude erfasst, die jedoch vielfach zu den qualitativvollsten Häusern der Stadt zählen.



Abbildung 36: Steinweg 61, 77/78, Untermarkt 37

### Wechselnde Fluchtlinie

Unter der Kategorie „gestörte Fluchtlinie“ wurden deutliche Versätze der Gebäudefronten, teils bis ca. 1,50 m, erfasst. Diese sind gehäuft in der Judenstraße und im Steinweg, teils auch in der Erfurter Straße zu finden. Augenscheinlich sind es oft später eingefügte (gründerzeitliche) Gebäude, die von der durchgehenden Flucht zurückweichen. Teilweise entstehen, z.B. im östlichen Bereich des Steinwegs, interessante und attraktive Raumkantenfügungen. Der Bruch der durchgehenden Fluchten ist nach heutiger nicht generell als Störung zu bewerten, sondern kann teilweise zur Belebung der räumlichen Situation beitragen. Augenmerk ist auf die Ausbildung der freien Gebäudeseitenflächen zu richten. Gliederungselemente sind gegebenenfalls um die Ecke zu führen.



Abbildung 37: eigene Darstellung der gestörten Fluchtlinien am Beispiel Steinweg/Judenstraße (Luftbild Geoproxy)



Abbildung 38: Judenstraße 21

Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Bewertung im Rahmen der Voruntersuchung an einem sehr homogenen Erscheinungsbild orientiert war. Aus heutiger Sicht ist zu bemerken, dass einige der als Gestaltungskonflikt und Missstand eingestufte Bebauungsdetails aufgrund deren Qualität auch als Ausdruck einer historisch gewachsenen Struktur angesehen werden können und teils reizvolle Brüche der Homogenität darstellen. Jedoch sollte darauf geachtet werden, dass künftige Bauvorhaben sich weitestgehend in die homogene Struktur und Gestaltung einfügen. Insofern ist es richtig, die vorhandenen Brüche als solche zu identifizieren und nicht als Maßstab für die Beurteilung neuer Bauvorhaben hinsichtlich der Einfügung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

## Denkmalschutz

Häufig wurde zudem unter Denkmalschutz stehende Gebäude wie zum Beispiel die Judenstr. 2, 4, 8, 14, 17, 24 und 44, die Röblingstr. 5 und 15, die Klosterstr. 1 und 2 sowie die Brückenstr. 18 und 21 als Konflikt benannt.

Betrachtet man den heutigen Bestand, so ist bei einem Teil der Gebäude eine zwischenzeitlich erfolgte denkmalgerechte Instandsetzung bzw. Sanierung zu verzeichnen, so zum Beispiel bei der Judenstraße 4 und 44, wo eine Freilegung und Restaurierung des Sichtfachwerks erfolgte.



Abbildung 39: Jüdenstraße 4 und 44

Ebenfalls saniert wurden beispielsweise auch die Jüdenstraße 2 und 8, Röblingstraße 5 und 15, die Klosterstraße 2 und die Brückenstraße 21, augenscheinlich jedoch nicht entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung. Wiederkehrende Mängel sind wie bereits oben beschrieben fehlende Gliederungselemente der Fassaden, teils unpassende Farbgestaltungen und sehr oft falsche oder fehlende Fensterteilung und Flügeligkeit.



Abbildung 40: Jüdenstraße 8, Röblingstr. 15 (hier auch unpassende Differenzierung des Sockels)

Nach wie vor gibt es jedoch auch gänzlich unsanierte Denkmale, so zum Beispiel die schon damals als Problem erfasste Brückenstraße 18. Derartige Fälle bedrohen den Denkmalbestand der Stadt.





Abbildung 41: Herrenstraße 19 und 23



Abbildung 42: Kilianistraße 3 und Klosterstraße 13

### Neu: Gestaltungsfehler in der Sanierung

Nicht betrachtet wurden im Rahmen der Voruntersuchung und des Rahmenplans gestalterische Ausführungsdetails wie z. B. Fenster und – abgesehen von der Fachwerksichtigkeit - Fassaden. Bei der Analyse des Bestandes wurden vielfach bauzeitlich untypische und unpassende Fensterausführungen festgestellt. Die vorwiegenden Abweichungen von einer bestands- und denkmalgerechten Ausführung waren falsche oder fehlende Teilung, unpassende Profilbreiten, falsche Flügeligkeit. Teilweise waren innenliegende Sprossen (Scheibenzwischenraum) zu finden, ebenso Rollläden mit außenliegenden Rollladenkästen. Die Abweichungen sind besonders häufig in den eher abgelegeneren und weniger von Besuchern der Stadt frequentierten Bereichen anzutreffen.

Die Gestaltung bzw. Ausführung der Fenster wird in der Altstadtsatzung vom 1 März 2018 geregelt. Diese ersetzt die vorhergehende Fassung vom 26.03.1999 (erste Fassung mit Inkrafttreten am 21.03.1991, siehe Kap. 2.2). Möglicherweise ist ein gewisser Teil der nicht satzungsgemäß ausgeführten Fenster vor Inkrafttreten der Satzung und in der „unübersichtlichen“ regen Bautätigkeit, die nach der Wende infolge langjährigen Instandsetzungsstaus einsetzte, eingebaut worden. Einige stammen offensichtlich noch aus DDR-Zeiten.



Abbildung 43: Sackgasse 2 (fehlende Teilung), Kilianstraße 38 (falsche Profilierung und Flügeligkeit), Sackgasse 3 (Rollladenkästen, Haustür unpassend)

Vereinzelt auch anzutreffen sind unpassende Farbgebungen des Fassadenanstrichs. Insbesondere zu kräftige Farbtöne (zu hohe Sättigung, sehr geringe Grauanteile) stören die altstadttypische Farbigkeit. Das Problem kommt überwiegend in den eher peripheren, weniger in den zentralen, öffentlich bzw. durch Gäste der Stadt frequentierten Bereichen vor. Beispiele sind:

- Görmarstraße 48
- Steinweg 54
- Wahlstraße 70, Jakobistr. 18
- Sackgasse 2



Abbildung 44: Görmarstr. 48, Steinweg 54, Wahlstr.70

## Fachwerkreilegung

Handlungsempfehlungen erfolgen in Form der letzten Einteilung: Eine Fachwerkreilegung wurde für die Adressen Felchtaer Straße 26, Erfurter Straße 11 und Görmarstraße 62, Auf dem Damme 10, Wahlstraße 69, Herrenstraße 18, Holzstraße 7 und Burgstraße 21 als gestalterisches Sanierungsziel vorgeschlagen. Die Handlungsempfehlung erfolgte jedoch nur auf Basis von Vermutungen.

Die Prüfung der damals mit dem Sanierungsziel „Fachwerkreilegung“ erfassten Objekte zeigt folgendes Ergebnis:

- Felchtaer Straße 26: Sanierung unter Fachwerkreilegung erfolgt
- Erfurter Straße 11: denkmalgerechte Sanierung ohne Fachwerkreilegung
- Erfurter Straße 37: denkmalgerechte Sanierung ohne Fachwerkreilegung
- Görmarstraße 62: Sanierung unter Fachwerkreilegung erfolgt
- Wahlstraße 69: unsaniert (derzeit Sicherung)
- Herrenstraße 18: unsaniert, Leerstand
- Holzstraße 7: denkmalgerechte Sanierung ohne Fachwerkreilegung
- Burgstraße 21: Sanierung unter Fachwerkreilegung erfolgt



Abbildung 45: Felchtaer Straße 26, Görmarstraße 62 - Fachwerkreilegung erfolgt



Abbildung 46: Burgstraße 21 - Fachwerkreilegung erfolgt



Abbildung 47: Erfurter Straße 11, 37 - saniert ohne Fachwerkreilegung



Abbildung 48: Holzstraße 7- saniert ohne Fachwerkreilegung



Abbildung 49: Herrenstraße 18, Wahlstraße 69 - unsaniert

Nicht in jedem Fall dürfte die Bewertung des Bestandes und Ableitung der Handlungsempfehlung richtig gewesen sein - so ist am Beispiel Wahlstraße 69 (derzeit erfolgt die Sicherung des Bestandes) deutlich zu erkennen, dass es sich nicht um ein Sichtfachwerk gehandelt hat. Auch bei den bereits gut sanierten Objekten Erfurter Straße 37 (Fenstergewände und -bedachungen) und Holzstraße 7 (Eckbossierungen) ist anzuzweifeln, dass es sich hier um bauzeitliche Sichtfachwerke handelte. Die Umsetzung und Entscheidung, ob Sicht- oder konstruktives Fachwerk, erfolgte dann jeweils innerhalb der Sanierungsmaßnahme. Ausschlaggebend war dann oftmals der Erhaltungszustand des Holzes. Auch war die Entscheidung für die Bauherren immer freiwillig, die Stadtverwaltung hat beraten und empfohlen.

Eine korrekte Empfehlung zur gestalterischen Zielstellung ist nur nach entsprechender Recherche zur bauzeitlichen Gestaltung verlässlich möglich.

## Denkmalschutz und -ausweisung

### Damaliger Missstand

Grundlage des Denkmalschutzes zum Zeitpunkt der Voruntersuchung war das „Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen Demokratischen Republik – Denkmalpflegegesetz“ von 1975. Die Denkmale wurden in der zentralen Denkmalliste der DDR sowie in den Bezirks- und Kreislisten geführt. Untenstehende Karte zeigt die eingetragenen Objekte entsprechend dem Stand der Denkmalliste von 1978.

Die Zahl der registrierten und damit geschützten Denkmale wurde zum Zeitpunkt der Betrachtung als zu gering angesehen. Dringliches Ziel war es, mehr Gebäude als Einzeldenkmale auszuweisen, um den Bestand in stärkerem Maß gesetzlich zu schützen.

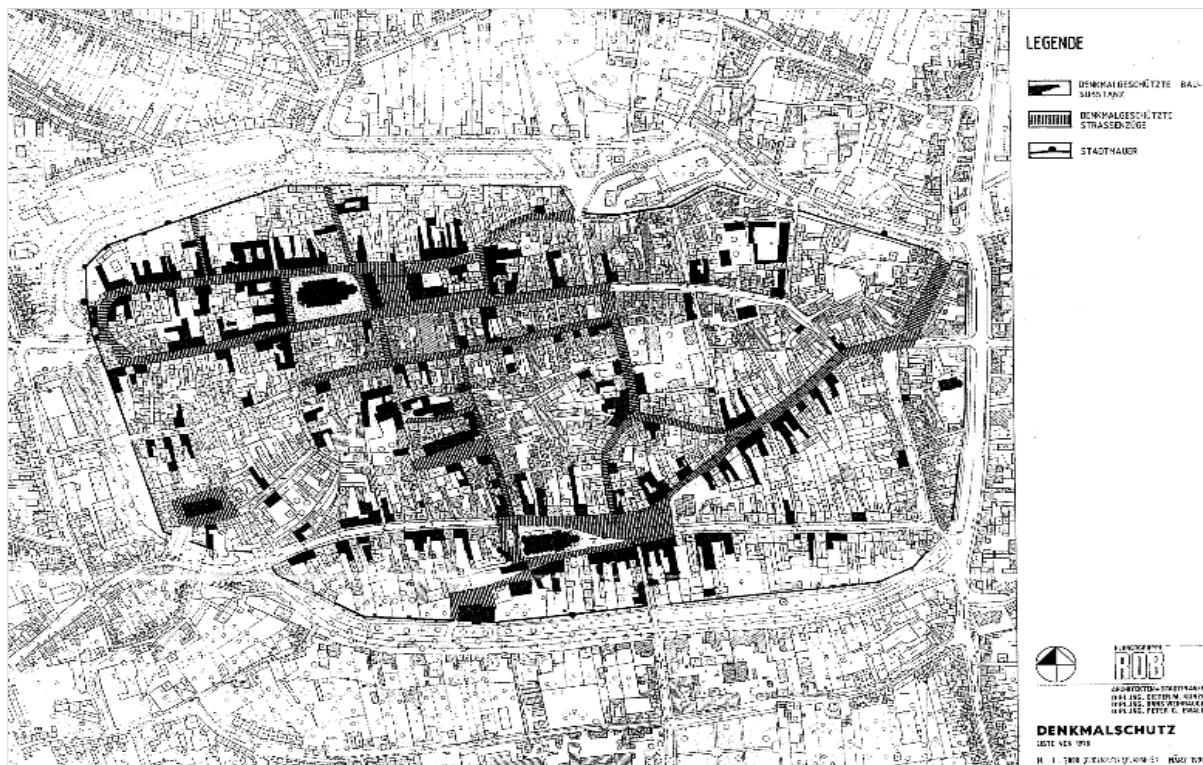


Abbildung 50: Denkmalbestand gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991)

## Derzeitige Situation, Zwischenfazit und heutige Bewertung

Der Altstadtkern ist innerhalb der Stadtmauer als Flächendenkmal ausgewiesen und weist 168 Gebäude/ Gebäudeteile sowie 22 Straßen- und Platzensembles auf, die sich auf der Denkmalschutzliste befinden. Grundlage ist das Thüringer Denkmalschutzgesetz (seit 1992) in seiner derzeit gültigen Fassung von 2004. Seit 1994 hat die Stadt Mühlhausen eine eigene Denkmalschutzbehörde. In den vergangenen 30 Jahren ist eine sukzessive Prüfung und Ergänzung und Bearbeitung der Denkmalliste erfolgt. Es existiert eine vollständige Kartierung des Denkmalbestandes, Stand 11/2019, deren Veröffentlichung bevorsteht.

Auch die Rücksprache mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bestätigte, dass der 1991 festgestellte Missstand der ungenügenden Erfassung und Ausweisung denkmalwürdiger Substanz als beseitigt angesehen werden kann. Insgesamt wird die Entwicklung - trotz teils großer Verluste, zuletzt vier große Hofanlagen in der Wahlstraße - als positiv bewertet. Wurden vor zehn Jahren noch überwiegend Abbrucharträge gestellt, dominieren seit ca. sechs Jahren kontinuierlich Sanierungsbestrebungen. Als problematisch wird auch seitens der Fachbehörde der sehr hohe Leerstand angesehen.

Als prägend wird die vormoderne, großteils barocke geschlossene Struktur mit großen Hofanlagen mit straßenbegleitender Hauptbebauung und im Ursprung i. d. R. gewerblich genutzten Nebengebäuden benannt. Wichtig und in der Abwägung mit Blick auf die Entkernung der Quartiersinnenbereiche durch Abbruch desolater Bausubstanz zur Schaffung attraktiver innerer Grünbereiche ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, in der Gesamtbetrachtung als Zielstellung diese Struktur mit Gliederung im rückwärtigen Bereich beizubehalten. Hierfür sollte ca. alle 3-4 Parzellen ein Seitenflügel erhalten werden.

Städtische Maßnahmen zur statisch-konstruktiven Sicherung des Rohbaubestandes stellen aus Sicht der Denkmalfachbehörde ein bewährtes Werkzeug bei der Bewahrung des historischen Bestandes dar. Sie können jedoch nur ein erster Schritt sein. Eine dauerhafte Sicherung ist nur möglich, indem die Objekte einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

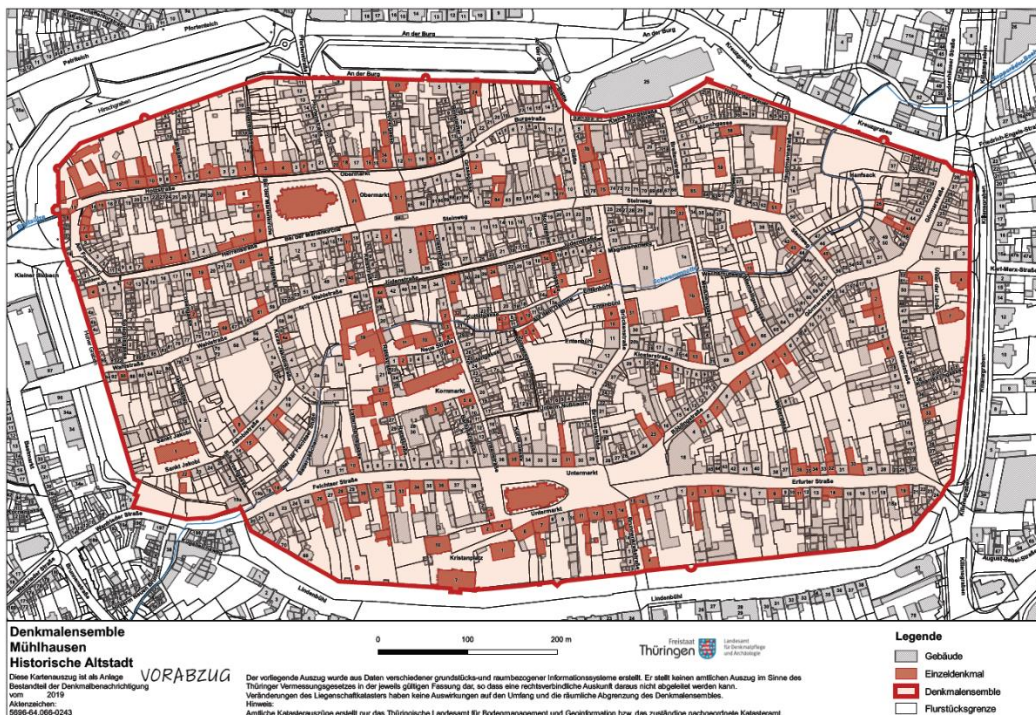


Abbildung 50a: Kartierung des Denkmalbestandes und Denkmalensemble Altstadt, Vorabzug (Quelle: TLDA)



Über das eigentlich festgesetzte Sanierungsgebiet hinausgehend, aber für dieses von sehr großer Bedeutung, sind die ebenfalls als Denkmalensemble erfassten Wallgrünanlagen mit der inneren Stadtmauer untrennbarer Teil der Denkmallandschaft der Mühlhäuser Altstadt. Die Stadtmauer selbst ist zudem als selbständiges Längendenkmal verzeichnet, die Wallgrünanlagen am Petriteich und Pfortenteich sowie am Lindenbühl als Gartendenkmal.

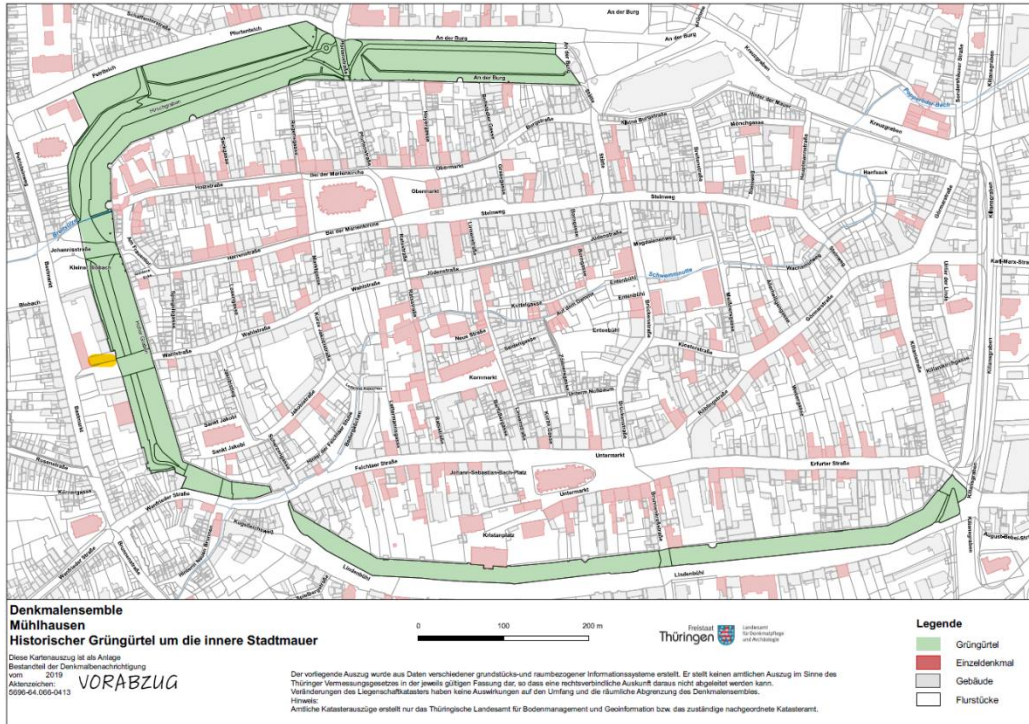


Abbildung 50b: Denkmalensemble Historischer Grüngürtel und innere Stadtmauer, Vorabzug (Quelle: TLDA)

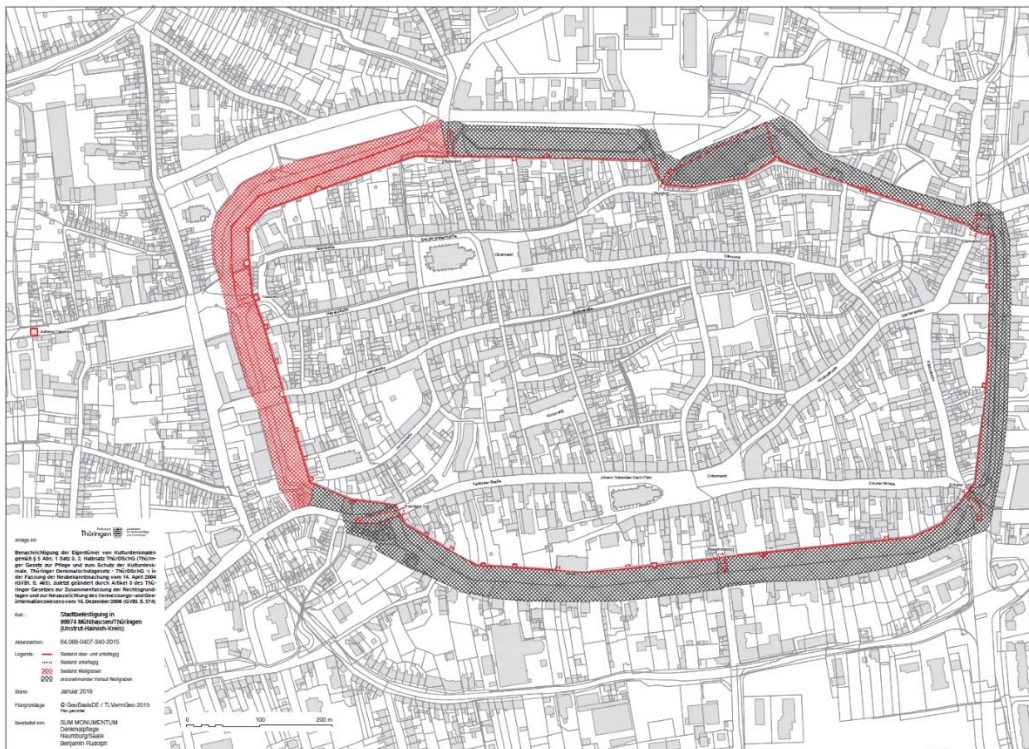


Abbildung 50c: Stadtmauer mit gesichertem (rot) anzunehmendem (schwarz) Verlauf der Wallanlagen (Quelle: Sum Monumentum, 2016)



## 2.8 Städtebauliche Missstände: Grün- und Freiflächen

### Damalige Missstände

#### **Öffentliche Grün- und Freiflächen**

##### Grünflächen

Aufgrund der historischen Entwicklung der Innenstadt Mühlhausens fehlen in den mittelalterlichen Strukturen öffentlich nutzbare Grünflächen. Aus ökologischen Aspekten sowie Gründen der Wohlfahrtswirkung wurde Ende des 19. Jahrhunderts begonnen, die Wallgrünflächen - ein Grünring außerhalb der Stadtmauer - anzulegen, die sich jedoch nicht durchgängig erstrecken.

Zu Beginn der 1990er Jahre zeigt sich folgende Ausgangssituation: Die Ausgleichsfunktionen, welche die Wallgrünflächen einst für den Stadtkern erfüllen sollten, sind damals nicht mehr oder nur noch teilweise gegeben. Vor allem die Attraktivität litt infolge veralteter, oft nicht sehr qualitätvoller Gestaltungskonzepte aus DDR-Zeiten und Pflegerückständen. Einen weiteren großen Missstand bedeutete der Verkehr. Straßenverbreiterungen, Verkehrslärm und fehlende sichere Straßenüberquerungen minderten Quantität, Qualität bzw. Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen (vgl. VU, ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 33ff).

Als Beispiele der Störungen des Wallgrünringes wurden u. a. der Busbahnhof An der Burg und der fast völlige Verlust infolge der Verbreiterung der flankierenden Bundesstraße am Kiliansgraben benannt. Zugleich wurde die erhebliche Beeinträchtigung des Aufenthaltswertes der verbleibenden Flächen aufgeführt (Lindenbühl, An der Burg/ Pfortenteich/ Petriteich). Eine fehlende Anbindung der Altstadt an die Natur in Form durchgängiger Grünzüge z. B. an die Unstrutniederung und über den Lauf des Popperöder Baches an das Naherholungsgebiet Schwanenteich wurde bemängelt und diese als – wenngleich außerhalb des Sanierungsgebietes – bedeutsam für den Frischluftaustausch und die direkte fußläufige Verbindung der Bewohner zur freien Landschaft oder den Naherholungsgebieten benannt.

Aus der Voruntersuchung leitete sich das Oberziel der Erhaltung, Aufwertung bzw. auch Neuanlage von Grünflächen zum Zweck einer verbesserten gestalterischen, ökologischen und Aufenthaltsqualität ab. Aufgrund begrenzt verfügbarer öffentlicher Grünflächen wird auch auf eine anzustrebende Zugänglichkeit halböffentlicher Grünflächen wie Schulhöfe und Freiflächen kommunaler und privater Wohnungsträger verwiesen (vgl. Rahmenplan, ROB Architekten + Stadtplaner. 1993: 25).

##### Freiflächen, Plätze

Im Sanierungsgebiet bzw. der mittelalterlichen Altstadt selbst stellen die z. T. aus Kirchhöfen hervorgegangenen Plätze und Märkte die für das städtische Leben bedeutsamen Freiräume dar. Auch bei diesen wurden gestalterische Defizite festgestellt, die wiederum insofern funktionale Missstände nach sich zogen, als dass sie nur eingeschränkt als Orte der Kommunikation mit hohem Aufenthaltswert anzusehen waren. Benannt wurden fehlende oder falsche Bepflanzung (Marienkirchplatz, Kornmarkt, Untermarkt, Fußgängerzone Steinweg), ungeordnete Bereiche (Jakobikirchplatz, Divi Blasii) und schlechte Pflege und Erhaltungsstände sowohl vorhandenen Grüns als auch der baulichen Strukturen.

Als insgesamt gestalterisch verbesserungsbedürftig wurden die Bereiche der Burg (heutige Burggalerie), Marienkirche, Obermarkt, Steinweg und Breitenstraße, der damals noch baulich



gefasste Entenbühl, der Kornmarkt, der Bereich um die Jakobikirche und der Untermarkt aufgeführt. Bereits damals wurden verschiedene störende Parkplätze als Missstände erfasst, größtenteils vor den Stadttoren, jedoch auch innerhalb der Altstadt, so zum Beispiel am Entenbühl.

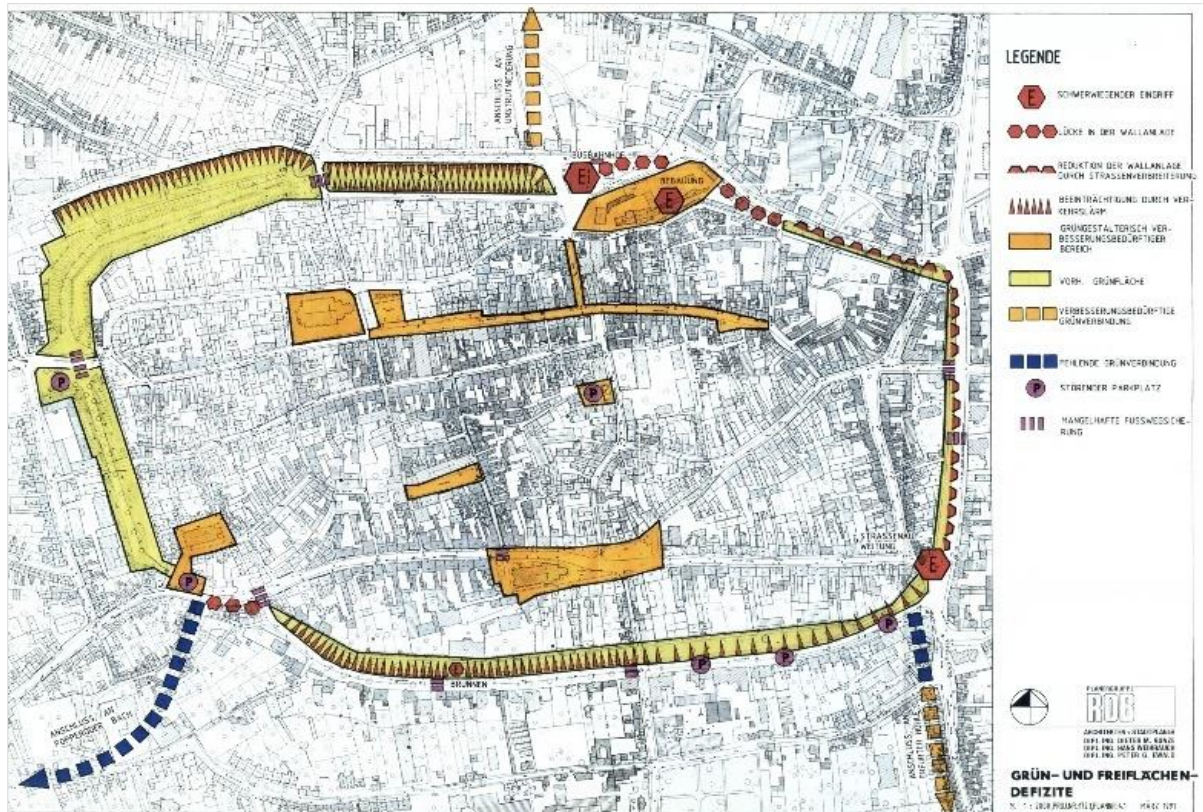


Abbildung 51: Grün- und Freiflächendefizite gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991)

Aus der Bedeutung der Stadtplätze als charakteristische öffentliche Freiflächen der mittelalterlichen Stadt und dem unbefriedigenden gestalterischen Zustand wurde die Notwendigkeit der Aufwertung und die Neugestaltung der Plätze und Straßen abgeleitet.

Mit Verweis auf die ökologischen Funktionen (z. B. als Habitate, Erzeugung von Sauerstoff), die stadtbild- und straßenraumprägende Wirkung, aber auch die psychologischen Aspekte für das Wohlbefinden der Bewohner, die Erlebbarkeit der Jahreszeiten und die Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen wurde die Bepflanzung einiger Straßen mit lockeren oder dichten Baumreihen als Ziel definiert. Benannt wurden der Steinweg, der nördliche Teil der Brückenstraße, die Felchtaer Straße und die Erfurter Straße, die Görmarstraße, die Wahlstraße, die Brückenstraße, Unter der Linde und die Kilianistraße, wobei nur letztere und der nördliche Teil der Görmarstraße für eine dichte Baumreihung vorgesehen waren.

## Wasserläufe

Nördlich von Mühlhausens Altstadt fließt die Unstrut. Der von ihr abzweigende Mühlgraben, an dem sich vier Mühlen befanden, näherte sich der Altstadt im Bereich des heutigen Kreuzgrabens/ Görmarstraße. Das Flachwasser und der Johannistalbach sind zwei natürliche Zuflüsse der Unstrut, welche heute – im Gegensatz zu den künstlich angelegten Teichen entlang der Stadtmauer - noch existieren. Für die Altstadt von besonderer Bedeutung ist vor allem der



dritte Zulauf, der Popperöder Bach, der von Quellwasser gespeist wurde und die Altstadt durchquerte. Der Lauf dieses Baches wurde über die Zeit verändert, um die Mühlen, wie die Pulver-, Weiden-, Kugelleichs- oder Pfeffermühle, die Gerbereien und später die textilverarbeitenden Betriebe mit Wasser zu versorgen. Die Schwemmnote oder früher Swelmena, wie der Popperöder Bach im Gebiet der Altstadt genannt wird, teilt diese in die Ober- und Unterstadt.

Die Schwemmnote bildete einen weiteren Themenschwerpunkt der Voruntersuchung. Der Zustand der Schwemmnote war zu Beginn der 1990er Jahre als sanierungsbedürftig zu bezeichnen, wie durch die Abbildungen 53 bis Abbildung 55: Schwemmnote 1983 im Hanfsack (Quelle: Thomas Peter 2021) ersichtlich wird.



Abbildung 52: Wasserläufe Mühlhausens im 16. Jh. (Quelle: Thomas Peter 2021)



Abbildung 53: Schwemmnote 1990 bei der Kuttelgasse (Quelle: Thomas Peter 2021)



Abbildung 54: Schwemmnote 1983 Auf dem Damme (Quelle: Thomas Peter 2021)



Abbildung 55: Schwemmnote 1983 im Hanfsack (Quelle: Thomas Peter 2021)

Die Schwemmnote verlief in weiten Abschnitten unterirdisch kanalisiert und war somit nur partiell und nicht im Zusammenhang wahrnehmbar. Ihr Zustand wurde als ökologisch und gestalterisch stark verbesserungswürdig bewertet, gleichzeitig jedoch als geschichtlich und für die Identität Mühlhausens bedeutsam und als hohes Potenzial für die Stadt erkannt. Zudem galt es, den gefährdenden Unrat und Müll zu beseitigen und den Bach besser in die Stadtgestaltung einzubeziehen, um ihn langfristig zu sichern und zu erhalten (vgl. VU, ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 15).

Der Rahmenplan definierte die Freilegung der Schwemmnote und stellenweise Wiederherstellung des charakteristischen Kastenprofils (Bädergäßchen) sowie die Sanierung der teils desolaten Mauern als Ziel der Stadtsanierung. Weiterhin bestand in Erinnerung an die sich einst in zahlreiche Stadtbäche aufgliedernde Breitsülze die Absicht, einen neuen Stadtbach im Bereich Obermarkt/Steinweg herzustellen.

### Private Freiflächen

Die Voruntersuchung stellte 1991 - auch vergleichend mit historischen Stadtkarten - fest, dass größere Grundstücke mit nennenswerten privaten Garten- bzw. Grünanteilen hauptsächlich entlang der südlichen und teilweise auch entlang der nördlichen Stadtmauer zu finden sind und im übrigen Stadtgebiet größtenteils versiegelte Höfe mit starker baulicher Verdichtung innerhalb der Stadtmauer, vorherrschten. Infolge Verfalls entstandene Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen waren mit wildem Bewuchs in Form von Unkraut und Sträuchern bewachsen und wurden nicht als Grünflächen in diesem Sinne eingestuft. Insgesamt wurde festgestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche aufgrund des tristen und desolaten Erscheinungsbildes und der zu starken Überbauung nicht oder kaum für eine individuelle Nutzung als privater Freiraum geeignet waren.

Aus den schweren Missständen der vorgefundenen Situation wurde die Notwendigkeit, der Gestaltung der Hinterhöfe und der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Zuge der Stadtsanierung besondere Aufmerksamkeit zu widmen, abgeleitet, insbesondere da auch künftig innerhalb der historischen Altstadt öffentliche Grünflächen nur in sehr eingeschränktem Maße entstehen würden (vgl. VU, ROB Architekten + Stadtplaner. 1991: 35)

Der Rahmenplan definiert die Erhaltung und Ausweitung bestehender privater Grünflächen, die Entsiegelung der Hofbereiche und die Öffnung halböffentlicher Grünbereiche für die allgemeine Nutzung als wichtiges Ziel der Stadtsanierung. Auch wurden damals schon Fassaden- und Dachbegrünungen als Mittel zur Verbesserung der ökologischen Situation benannt. (vgl. Rahmenplan, ROB Architekten + Stadtplaner. 1993: 29)

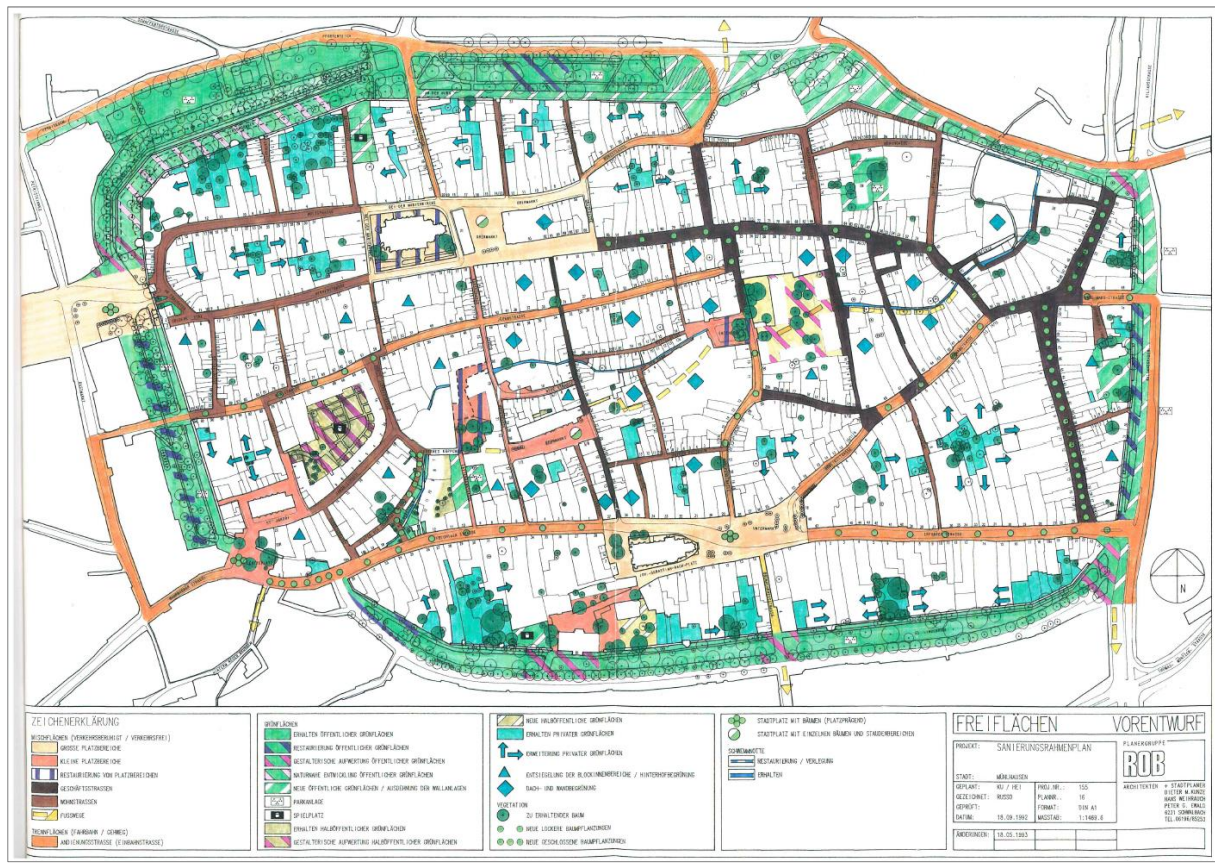


Abbildung 56: Freiflächen gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

## Heutige Situation

### Öffentliche Grün- und Freiflächen

#### Grünflächen - Wallanlagen

Der Zustand und die Gestaltung der vorhandenen Wallgrünflächen haben sich sehr verbessert. Sie sind qualitativ hochwertigere Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität, die vor allem im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets sehr gut ausgeprägt sind.

Am Standort des früheren Petri- und des Pfortenteiches entstanden in naher Nachbarschaft zueinander zwei sehr schöne und originell gestaltete Spielplätze, die als Möglichkeit der Freizeitgestaltung für Kinder dienen. Die umliegenden Grünanlagen haben parkartigen Charakter und enthalten außerdem Schmuckelemente in Form aufwändig gestalteter Blumenbeete.

Im Westen zeigt sich die weniger aufwendig gestaltete, dafür aber an die historische Gestalt angelehnte Wallgrünanlage mit Ausbildung eines Grabens und Wall, auf dem ein Weg parallel zur Stadtmauer verläuft. Die einst vorhandenen Teiche gibt es hier ebenfalls nicht mehr, jedoch ist auch dieser Abschnitt sehr reizvoll, insbesondere aufgrund der noch vorhandenen Türme und Torbauten (insbesondere am Frauentor), die einen guten und beispielhaften Eindruck von der Befestigungsanlage im Mittelalter geben. Die Wallgrünanlage ist in diesem Abschnitt größtenteils relativ naturnah mit einem lockeren Baumbestand ausgebildet und bietet auch aufgrund ihres Querschnittsprofils eine besondere Aufenthaltsqualität.

Der südlich vorgelagerte Grüngürtel am Lindenbühl ist wiederum mit ebenem Profil als „Park vor der Stadtmauer“ gestaltet. Beeinträchtigend wirkt nach wie vor die relativ stark befahrene Straße, wodurch ein wirklicher Aufenthalt mit Erholungseffekt ausbleibt. Trotzdem ist die ökologische und klimatische Wirkung sowie der Erhalt der historischen Stadtgestalt von enormem Wert für die Stadt.



Abbildung 57: An der Burg, Grünring (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 193: Spielplatz am Petriteich (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 59: Spielplatz am Pfortenteich (Quelle: ProjektStadt 2021)

Möglichkeiten zur weiteren Reduzierung des Verkehrs sollten fortlaufend geprüft werden, da der Wert der Anlage auch als Aufenthaltsfläche für die umliegende Bewohnerschaft und Passanten hierdurch enorm steigen würde.

Im Osten entlang des Kiliansgrabens ist aufgrund der dort verlaufenden Bundesstraßen 247 und 249 mit entsprechendem Querschnitt nur noch ein sehr rudimentäres Wegegrün, im nördlichen Bereich gar keines, erhalten. Auch die Bepflanzung ist teils spärlich. Der ökologische und gestalterische Wert ist relativ gering, ein Erholungseffekt für Passanten ist mit Blick auf den sehr geringen Grünanteil im Raumquerschnitt und die Belastung aufgrund des intensiven Verkehrs nicht gegeben. Als Aufgabe für die weitere Stadtsanierung verbleibt nach Fertigstellung der Umgehungsstraße der Rückbau des Straßenquerschnittes auf das erforderliche Maß und die Neuanlage eines ausreichend breiten und unter gestalterischen wie auch ökologischen Aspekten (Biodiversität) angelegten Grünraumes.



Abbildung 60: Kiliansgraben (Quelle: ProjektStadt 2021) Abbildung 61: Kiliansgraben (Quelle: ProjektStadt 2021)

### Grünflächen – Potenziale innerhalb der Altstadt

Unabhängig von den Wallgrünanlagen bietet auch die Altstadt - wenn auch in eingeschränktem Maße – die Möglichkeit, öffentliche Grünanlagen zu qualitativere Aufenthaltsbereichen zu entwickeln. Ein Potenzial besteht hier z. B. in dem Quartier zwischen Brückenstraße und Meißnersgasse, gegebenenfalls in Verbindung mit einer weiteren Freilegung der Schwemmnote, sofern dem technisch nichts entgegensteht.

Auch im Hanfsack bestehen Möglichkeiten einer geringfügigen Aufwertung der Fläche im Sinne ergänzender Maßnahmen. Auf den asphaltierten Flächen sollte geprüft werden, ob mindestens punktuell entsiegelt werden könnte, um das anfallende Niederschlagswasser teilweise versickern zu lassen. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die vorhandenen Funktionen, die der Platz zu erfüllen hat: Pkw- und Wohnmobilstellplatz, Standort für Kirmesgemeinde (für Kirmeszelt, Imbiss etc. muss die Fläche von festen Bauten, Spielgeräten und Anpflanzungen freigehalten werden).

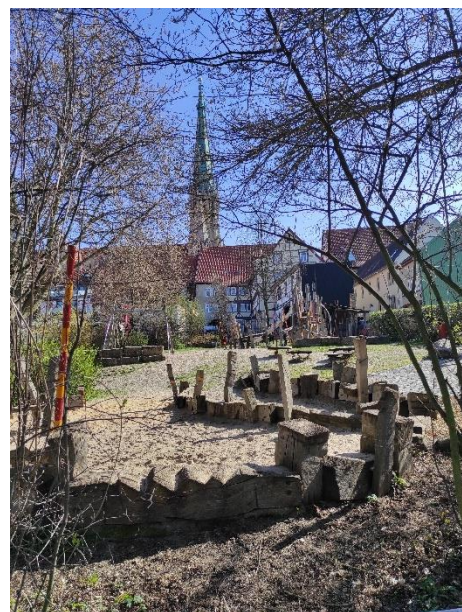


Abbildung 62: Regenbogen-Spielplatz in der Regensgasse (Quelle: ProjektStadt 2022)

Der Hanfsack ist als eine der wenigen freien bzw. unbebauten, kommunalen Flächen mit seiner geschützten Lage an der Stadtmauer und ohne Durchgangsverkehr hierfür eine prädestiniert für eine höhere Aufenthaltsqualität und eventuelle Klimaanpassungsmaßnahmen. Geprüft werden sollte, ob eventuell partiell ein Zugang zur durchfließenden Schwemmnote (Sitzstufen/ Treppenufer, evtl. Balanciersteine) zur sommerlichen Bereicherung des Aufenthalts u. a. für Kinder geschaffen wird und die Fläche unter ökologischen Gesichtspunkten auch mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) begrünt werden könnte. Überlegen könnte man auch, ob kleine Geräte/Installationen für Kinder integriert werden könnten. Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Altstadt mangelt es an Möglichkeiten für kindliche Aktivitäten (anders als im nordwestlichen mit den Spielplätzen Petriteich und Pfortenteich sowie in der Regensgasse und im südwestlichen mit dem Spielplatz am Kristanplatz).



Abbildung 63: Luftbild vom Hanfsack [geoproxy]

### Freiflächen, Plätze

Die Aufenthaltsfunktion der Plätze in der Stadt wurde durch eine attraktivere Gestaltung und Neuanpflanzungen gesteigert. Als positive Beispiele sind u. a. das Umfeld der Marienkirche, der Kornmarkt, der Platz an der Allerheiligenkirche und der Untermarkt zu nennen. Insbesondere letzterer hat eine gestalterisch hochwertige und zeitgemäße Neugestaltung unter Integration einer Baumreihe erfahren. Sehr gut gelungen ist hier das Zitat der früher das Stadtgebiet durchziehenden Wasserläufe.



Abbildung 64: Außenanlage der Marienkirche (Quelle: ProjektStadt 2021)

Was die im Rahmenplan von 1993 als Ziel definierte Begrünung verschiedener Straßenzüge betrifft, so sind lediglich - trotz der vollständig abgeschlossenen Straßensanierungen - die Kilianstraße, der als ihre Verlängerung anzusehende nördliche Teil der Görmarstraße und Unter der Linde mit Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen ausgestattet worden. Ein großes Potenzial zur Verbesserung der ökologischen, klimatischen (v. a. mit Blick auf das sommerliche Stadtklima) Bedingungen wie auch der Attraktivität als Wohnort wurde somit bislang nicht genutzt. Insbesondere mit Blick auf die klimatischen Entwicklungen spricht viel dafür, dieses Versäumnis nachzuholen: neben der Schattenspende im Sommer, luftreinigenden Effekten, der Sauerstoffproduktion sind die Rückführung von Niederschlagswasser durch Verdunstung in den Wasserkreislauf (Nebeneffekt: Kühlung bei zu erwartenden Hochtemperaturperioden) und das Potenzial als Faktor zur Überflutungsvorsorge durch Ausbildung der Pflanzgruben als Versickerungsanlagen und Einleitung von Niederschlagswasser. Bewährte Beispiele sind das „System Stockholm“ oder Rigolensysteme, wie z. B. in Toronto/ Kanada angewendet. Neben der Entlastung der Entwässerungssysteme wird Niederschlagswasser dem Pflanzkörper im Boden zugeführt und steht nachhaltig zur Verfügung, so dass auch längere Trockenperioden besser bewältigt werden.

Den gesetzten und in jedem Fall sinnvollen Zielen stehen jedoch auch Hemmnisse entgegen. Daher sind nur wenige Maßnahmen umgesetzt worden, wie oben erwähnt. Zu den Hindernissen zählen u.a. die Flächenkonkurrenz in den oftmals schmalen Straßen von Fahrbahn, Gehwegen, Stellplätzen, Hauseingängen, Zufahrten, Flächen für Händler, zum Flanieren, Radfahren usw. Weiterhin sind die vorhandenen Leitungen im Untergrund der Straßen zu nennen (u.a. Strom, Telekommunikation, Gas, TW, AW) sowie der fehlende Raum für Baumkronen in Gassen inkl. Abstand zu den Fenstern in den Obergeschossen. Zudem hat die historische Altstadt seit jeher einen steinernen Charakter im öffentlichen Raum. Bäume und Grün waren geschichtlich nicht üblich innerhalb der (räumlich einschränkenden) Stadtmauern.



Abbildung 65: Baumreihe Untermarkt (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 66: Mangelnder Baumbestand in der Innenstadt, Bsp. Untermarkt (Quelle: ProjektStadt 2021)

Auch wenn sich dieser Charakter teilweise ändern würde, sollten Maßnahmen der Begrünung und Klimaanpassung bei zukünftigen Ordnungs- und Baumaßnahmen stärker berücksichtigt werden, um die Überhitzung zu verhindern und Aufenthaltsqualität im Sommer zu wahren.



## Wasserläufe

Heute sind die meisten Abschnitte der Schwemmnote innerhalb des Sanierungsgebietes saniert und der Bachlauf bietet neben der geschichtlichen Bedeutung für die Stadt mit den einst zahlreichen Mühlen einen hohen Mehrwert für die Bewohner. Verunreinigungen treten nur noch in Form von abgeleitetem Regenwasser, Laub etc. auf und es werden keine Abwässer durch Haushalte und Gewerbe mehr eingeleitet.

Eine weitere Freilegung der Schwemmnote in Verbindung mit der Aufwertung von Freiflächen z. B. im Quartier zwischen Brückenstraße und Meißnersgasse wäre wünschenswert. Ebenso sollte ihr Potenzial im Bereich Hanfsack durch partielle Zugänglichkeit des Wassers durch Stufen (vgl.: Hinter der Felchtaer Stube, Abbildung 69) besser genutzt werden (siehe auch Abschnitt: Heutige Situation, Grünflächen – Potenziale innerhalb der Altstadt).

Als sehr positiv ist das am Untermarkt entstandene Wasserelement als Zitat des dort einst verlaufenen Bachlaufes/ Kanals.



Abbildung 67: Schwemmnote heute im Hanfsack  
(Quelle: ProjektStadt 2021)

Der im Rahmenplan als Ziel benannte neue Stadtbach im Bereich Obermarkt/ Steinweg ist bislang nicht umgesetzt worden. Die Realisierung verspricht jedoch sowohl aufgrund der mikroklimatischen als auch gestalterischen Wirkung eine Bereicherung der Aufenthaltsqualität.



Abbildung 68: Schemmnotte heute „Auf dem Damme“ (Quelle: Projekt Stadt 2021)



Abbildung 69: Schwemmnotte heute entlang „Hinter der Felchtaer Stube“ (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 70: Schwemmnotte bei „Hinter der Felchtaer Stube“ (Quelle: ProjektStadt 2021)

## Private Freiflächen

Eine Beurteilung der Situation in den Quartiersinnenbereichen ist nur auf der Basis von Luftbildern (Quelle: Geoproxy, Google Maps) möglich, da in vielen Fällen die Einsicht in geschlossene Blöcke nicht möglich war. Im Vergleich mit der Zustandsfeststellung zu Beginn der 1990er Jahre ist zu bemerken, dass hinsichtlich der privaten Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen keine wesentliche Verbesserung der Situation eingetreten ist.

Verglichen mit der Karte aus dem Rahmenplan 1993 s. S. 60) zeigen sich weitgehend dieselben privaten Grünflächen in den Quartiersinnenbereichen, die sich jedoch nicht, wie damals als Ziel definiert, auf umliegende Flurstücke ausgeweitet haben. Teilweise sind sogar einst vorhandene Grünflächen verschwunden und ausgedehnten Parkplätzen gewichen (Beispiel: westlich der Webergasse, vgl. Kartenausschnitt Rahmenplan mit Luftbildausschnitt, Abbildung 56 und Abbildung 71). Ebenso wurden teils als „Erhalten halböffentlicher Grünflächen“ verzeichnete Flächen versiegelt und werden jetzt als Parkplätze genutzt (Beispiel Lattermannsgasse, vgl. Kartenausschnitt Rahmenplan mit Luftbildausschnitt, Abbildung 56 und Abbildung 72).

Nur ausnahmsweise sind neue private Grünflächen in den Quartiersinnenbereichen entstanden, so zum Beispiel zwischen Linsenstraße und Zöllnersgasse, bis an die sich die Gärten teilweise erstrecken. Als positives Beispiel ist auch der von Plattenbauten der städtischen Wohnungsgesellschaft (SWG) umgebene Quartiersinnenbereich zwischen Wahlstraße und Jakobistraße zu benennen, wo das Ziel der Aufwertung halböffentlicher



Abbildung 71: Innenhöfe beidseits der Webergasse [geoproxy]



Abbildung 72: Versiegelte Flächen (Parkplatz) in der Lattermannsgasse [geoproxy]



Abbildung 73: keine begrünt Innenhöfe Hinter der Felchtaer Stube/ Scherzengasse (Quelle: © GDI-Th)





Grünflächen laut Rahmenplan augenscheinlich umgesetzt wurde (vgl. Kartenausschnitt Rahmenplan mit Luftbildausschnitt, Abbildung 56 und Abbildung 73). Günstig mit Blick auf die Verschattung des Spielplatzes würden sich dort zusätzliche Baumpflanzungen auswirken (Achtung: Tiefgarage, damit Tiefe der Wurzeln und Deckenlast beachten).

Weithin bestehen nach wie vor ungeordnete und stark überbaute Innenbereiche. Oftmals werden die teils desolaten Hintergebäude nicht mehr genutzt, jedoch auch nicht abgebrochen. Wo abgebrochen wurde, sind vielfach ungegliederte, voll versiegelte Stellflächen für Autos entstanden (Beispiel: Webersgasse). Teils sind augenscheinlich auch in den Blockinnenbereichen neue Wohnbebauungen entstanden, während andernorts Lücken in der Blockrandbebauung bestehen (siehe auch 2.5 Stadtraum und Brachen; Beispiel: Quartier zwischen Rößlingstraße/ Klosterstraße/ Brückenstraße).

Als Grund für die fehlende oder unzureichende Entwicklung hinsichtlich der Entkernung der Quartiersinnenbereiche und Entwicklung von Grünflächen kann die meist private Eigentümerstruktur angesehen werden, verbunden mit teils fehlenden finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer oder auch nur fehlendem Interesse. Die Bestrebungen zur Verbesserung des Zustandes sollten in den folgenden Jahren verstärkt werden, da qualitätsvolle Freiflächen von enormer Bedeutung für ein attraktives Wohnumfeld sind und somit auch zur Sicherung des baulichen Bestandes beitragen.

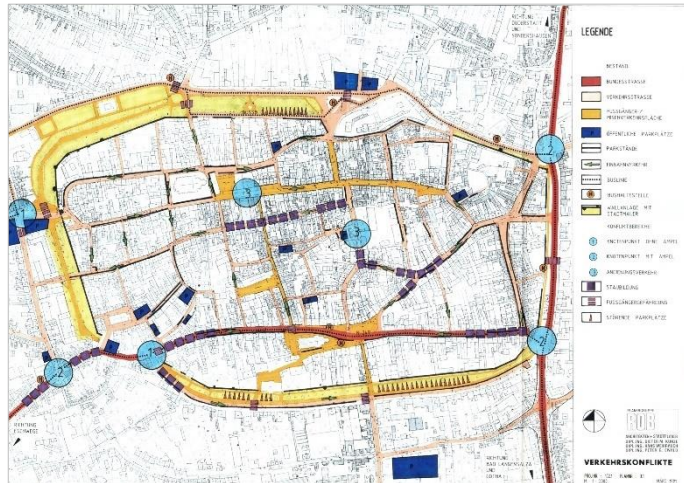
Neben fehlenden Mitteln und verbleibender dichter Innenhofbebauung zeigt sich, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein großes Problem darstellt, das der Entwicklung unversiegelter begrünter Innenbereiche entgegensteht. Es sind dringend flächensparende Lösungen zu entwickeln, damit als Parkplatz genutzte Flächen frei werden und eine Entsiegelung und Begrünung erfolgen kann. Für letztere sollten durch gezielte Förderung Anreize geschaffen werden. Zugleich sollten über B-Pläne und Satzungen der Anteil versiegelter Flächen begrenzt werden und Pflanzungen gefordert werden, um zumindest im Zusammenhang mit baulichen Aktivitäten eine Steuerung zu ermöglichen.

Die Forderung von § 9 der ThürBO nach der Errichtung von Spielplätzen bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen kann im Vorfeld der Genehmigungsverfahren im Rahmen der Sanierungsberatung argumentativ genutzt werden, um für qualitative Innenhöfe statt versiegelter Flächen zu werben.

Nicht oder kaum umgesetzt wurde bislang auch das Ziel der Begrünung von Dächern und Fassaden. Auch dieses Ziel ist vor allem auf/an rückwärtigen Gebäuden und Nebenanlagen weiter zu verfolgen und Anreize hierfür geschaffen werden. Bei Dachbegrünung sollten Retentionslösungen und Biodiversität der Vegetation angestrebt werden. Für die Hauptgebäude (zum öffentlichen Straßenraum) steht dieses Ziel konträr zum Denkmalschutz und der Altstadtsatzung.

## 2.9 Städtebauliche Missstände: Verkehr

Der gut erhaltene Stadtgrundriss und die historischen Strukturen der Innenstadt Mühlhausens schränken den Raum für Verkehr und Mobilität stark ein. Eine auf den motorisierten Individualverkehr (v. a. PKW) ausgerichtete Entwicklung kann aufgrund der städtebaulichen Struktur daher in stadtbildprägenden historischen Kernbereichen nicht die Zielstellung sein.



### Damalige Missstände

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Kurzanalyse wurden bereits in den frühen 1990'er Jahren folgende Missstände im Bereich Verkehr/ Mobilität festgestellt:

Abbildung 74: verkehrliche Missstände gemäß VU (Quelle: ROB + Stadtplaner 1991)

- Ungenügende Erschließung
- Hohe Verkehrsbelastung
- Bedrohliche Verkehrsgefährdung durch Gebäude
- Fehlende Einrichtungen für den ruhenden Verkehr
- (eingeschränkte) Funktionsfähigkeit der Altstadt (ruhender und fließender Verkehr, wirtschaftliche Situation und Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung)

### Hohe Verkehrsbelastung/ Durchgangsverkehr

Der **allgemeine Zustand der Verkehrsflächen und die steigende Verkehrsbelastung**, v. a. auch durch die Führung der Bundesstraße 249 durch die historische Innenstadt, kennzeichneten die **von Missständen geprägte Ausgangssituation**. Die B 249 durchbrach als stark befahrene überörtliche Straße die Stadtmauer und führte in West-Ost-Richtung durch die Altstadt. Hier entstanden starke Belastungen durch Lärm, Gestank und Erschütterungen, sowie die funktionale Abtrennung des südlichen Altstadtbereiches von der übrigen Altstadt (besonders als Barriere für die fußläufige Erreichbarkeit). Da die B 249 auf beiden Seiten der Stadtmauer wieder in stark befahrene Straßen einmündete, ergaben sich hier Konflikte durch Staubildung an diesen Knotenpunkten.

„Schwerwiegende Belastungen der Wohn- und Einkaufssituation gehen von der B 249 und der B 247 aus. Die durch den Verkehr, insbesondere den Schwerlastverkehr hervorgerufenen Erschütterungen und die durch den Verkehr durch Stickoxide, Rußpartikel etc. belastete Luft in den stark frequentierten Straßen stören das Einkaufen, Arbeiten, Wohnen und den Aufenthalt im Freien.“ (Städtebauliche Kurzanalyse, 1991: S.15). Alle weiteren Hauptverkehrsstraßen verlaufen außerhalb der Stadtmauer und lenken die Hauptverkehrsströme ringförmig um die Altstadt herum.

Neben der stark belasteten B 249 verlief ebenfalls in West-Ost-Richtung die nördlich gelegene Steinweg als Fußgängerzone. Die Erschließung des Straßennetzes in Nord-Süd-Richtung war durch kleine Gassen gekennzeichnet. Auch dies führte zu Konflikten wie Staubildung. Insgesamt war das Verkehrsnetz der Altstadt unübersichtlich und von funktionalen Problemen, bspw. dem Andienungsverkehr der Geschäfte und größeren Produktionsbetriebe, gekennzeichnet. Auch Konflikte zwischen PKW-Verkehr und Fußgängern wurden als kennzeichnend beschrieben. Feste Anlieferungszeiten in den Fußgängerbereichen und ein klar erkennbares Verkehrsnetz für Anlieger wurden hier als Zielstellungen benannt.

### Zustand von Straßen-, Platz- und Wegeoberflächen

Neben den hohen Verkehrsbelastungen hatten auch der **Zustand und die Gestaltung von Straßen-, Platz- und Wegeoberflächen einen negativen Einfluss** auf das Stadtbild. Sie waren z. T. unbefestigt, Bürgersteige und gepflasterte Flächen reparaturbedürftig. Auch Grabenaufbrüche und nicht wieder ordnungsgemäß hergestellte Oberflächen wirkten optisch störend und beeinträchtigten außerdem die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße. Das Straßennetz war mit erheblichen Gestaltungsmängeln behaftet. „Die Straßen können mit einer ihrer Funktion entsprechenden Oberfläche das Stadtbild attraktivieren.“ (Städtebauliche Kurzanalyse, 1991: S.27).



Abbildung 75: Sanierungsbedürftige Verkehrsflächen Altstadt Mühlhausen (Quelle: Städtebauliche Kurzanalyse, 1991)

### Ruhender Verkehr

Auch **fehlende Flächen für den ruhenden Verkehr** stellten einen Handlungsbedarf für die verkehrliche Entwicklung dar. Vor allem die zentralörtliche Bedeutung der Stadt (weitere zukünftige Stärkung als Zielstellung) und die allgemein weiter zunehmende Motorisierung wurden als Faktoren für eine zukünftig weitere Verschärfung der schon angespannten Situation benannt. Es bestand bereits ein Defizit an öffentlichen und privaten Stellplatzflächen. Zum Parken wurden Baulücken und die Randstreifen der ohnehin schmalen Altstadtstraßen genutzt, was zu weiteren Verkehrskonflikten führte. Größere Parkflächen waren nur direkt angrenzend außerhalb der Stadtmauer vorhanden. Bei etwa 2.000 Wohnungen waren nur 1.300 Stellplätze im Sanierungsgebiet vorhanden. Als Zielstellung wurden in der städtebaulichen Kurzanalyse die Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Sanierungsgebietes und die Schaffung von (Quartiers-)Tiefgaragen für Anwohner innerhalb des Sanierungsgebietes benannt,

da die Schaffung ebenerdiger Stellplätze durch Flächenabriss nicht Zielstellung in der Sanierung der Altstadt sein kann. Dies sollte ebenfalls im Rahmen eines umfassenden Verkehrskonzeptes untersucht werden.



Abbildung 76: Fehlende bzw. aufwertungsbedürftige Flächen für ruhenden Verkehr (Quelle: Städtebauliche Kurzanalyse, 1991)

## ÖPNV

Das **ÖPNV-System** wurde bereits in den frühen 1990'er Jahren als **gut ausgebaut** beschrieben. Hier stand ein Erhalt der Attraktivität im Vordergrund, sowie perspektivische Umstellungen auf moderne, umweltfreundliche und bedarfsgerechte Systeme.

## Rad- und Gehwege

**Radwege fehlten** zu Beginn der 1990-er Jahre **gänzlich** in der Altstadt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird hier bereits als Zielstellung benannt.

Die Bestandssituation war insgesamt gekennzeichnet von Missständen und Verkehrskonflikten, welche im Rahmen der städtebaulichen Kurzanalyse im Jahr 1991 erfasst und in folgender Karte dargestellt wurden.

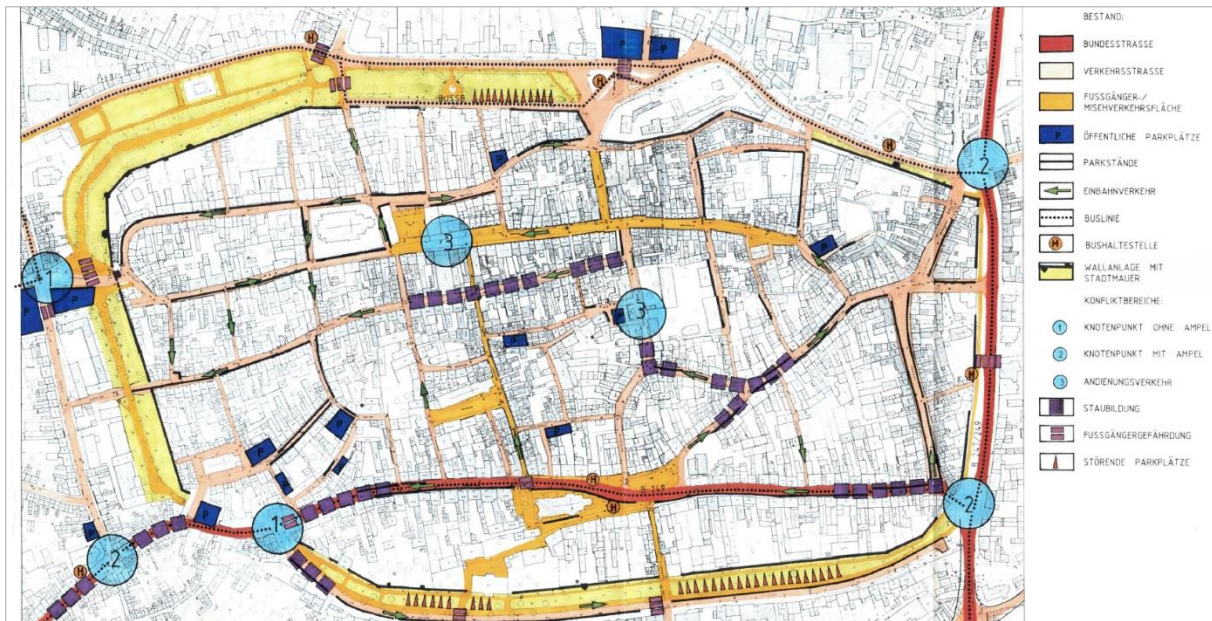


Abbildung 77: verkehrliche Missstände gemäß VU (Quelle: ROB + Stadtplaner 1991)

Die Bereiche mit Verkehrskonflikten verteilen sich dabei im gesamten Untersuchungsgebiet, wobei in folgenden Bereichen besondere Problemstellungen vorlagen:

### Staubildung

- Bereich Wanfrieder Straße/ Felchtaer Straße/ Untermarkt/ Erfurter Straße (Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- Bereich Judenstraße
- Bereich Görmarstraße/ Klosterstraße/ Röblingstraße

Die Staubildung hatte eine gewisse Konzentration entlang der Durchführung der Bundesstraße 249 durch die Altstadt. Durch den regionalen und überregionalen Verkehr und die damit einhergehenden hohe Verkehrsbelastung bestand in diesem Bereich besonderer Handlungsbedarf.

In den weiteren Problembereichen sind die Staubildungen in der Verkehrsführung begründbar, nicht aber in regionalen und überregionalen Verkehrsströmen.

### Fußgängergefährdung

- In der Altstadt: in den Überquerungen der Straßen Felchtaer Straße und Untermarkt (Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- In der Peripherie der Altstadt, u. a. in den Überquerungen der Straßen Kiliansgraben, An der Burg, Pfortenteich, Johannisstraße, Bastmarkt und Lindenbühl

Die dargestellten Bereiche mit Fußgängergefährdungen konzentrieren sich v. a. in der Peripherie der Altstadt, an den ringförmig umgebenden Erschließungsstraßen. Diese waren zum Teil mit hohen Verkehrsbelastungen durch regionalen und überregionalen Verkehr zu begründen (v. a. Bereiche Lindenbühl, Kiliansgraben), oder mit fehlenden Fußgängerampeln bzw. Fußgängerüberwegen.





Innerhalb der historischen Altstadt bestanden die Probleme lediglich im Bereich der Durchführung der Bundesstraße 249, begründbar in der hohen Verkehrsbelastung und ebenfalls fehlenden Querungsmöglichkeiten.

### **Störende Parkplätze**

- Vor allem in der Peripherie der Altstadt als Missstand, u. a. in den Bereichen An der Burg, Bastmarkt und Lindenbühl
- Innerhalb der Altstadt lediglich Parkplatz Ecke Brückenstraße/ Entenbühl als störend (Grüngestaltungsdefizit, keine verkehrsorganisatorische Problemstellung)

Die störenden Parkplätze konzentrieren sich ebenfalls an den die Altstadt ringförmig umgebenden Erschließungsstraßen.

Innerhalb der Altstadt bestand lediglich ein gestalterisches Defizit beim Parkplatz Ecke Brückenstraße/ Entenbühl.

### **Konflikte durch Knotenpunkte/ Andienungsverkehr**

- Konflikte an Knotenpunkten (ohne bzw. mit Ampeln) v. a. in der Peripherie der Altstadt, u. a. Kreuzungsbereiche Kiliansgraben/An der Burg, Johannisstraße/Bastmarkt/Petristeienweg, Bastmarkt/Wanfrieder Straße
- Für Verkehrsführung in der Altstadt wichtige Knotenpunkte mit Konfliktstellungen in den Bereichen Kiliansgraben/Lindenbühl/Erfurter Straße und Lindenbühl/Felchtaer Straße/Lentzeplatz (entlang der Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- Konflikte durch Andienungsverkehr innerhalb der Altstadt in den Bereichen Brückenstraße und Steinweg

Auch die Bereiche mit Konfliktpotenzial durch Knotenpunkte (ohne bzw. mit Ampeln) konzentrierten sich an den die Altstadt ringförmig umgebenden Erschließungsstraßen. Zwei Knotenpunkte mit Konfliktpotenzial befanden sich dabei an den Ein- bzw. Ausgangssituationen der Durchführung der Bundesstraße B 249 durch die Altstadt (Kiliansgraben/Lindenbühl/Erfurter Straße mit Ampel und Lindenbühl/Felchtaer Straße/Lentzeplatz ohne Ampel). Auch diese Konfliktstellungen sind mit den hohen Verkehrsbelastungen durch den regionalen und überregionalen Verkehr begründbar.

Innerhalb der Altstadt bestanden zudem die zwei genannten Konfliktbereiche durch Andienungsverkehr.

### **Gesamteinschätzung der festgestellten Verkehrskonflikte (Ausgangssituation)**

Die in den frühen 1990'er Jahren festgestellten Verkehrskonflikte konzentrierten sich v. a. entlang der Durchführung der Bundesstraße 249 durch die Altstadt. Die erhöhte Verkehrsbelastung durch den regionalen und überregionalen Verkehr führte zu Staubildung, Bereichen mit Fußgängergefährdungen und Knotenpunkten mit Konfliktstellungen innerhalb der Altstadt Mühlhausens. Die Führung der Bundesstraße 249 durch das Gebiet stellte damit eine Hauptursache der verkehrlichen Konflikte in der Altstadt dar.



Weiter konzentrieren sich Verkehrskonflikte entlang der die Altstadt ringförmig umgebenden Erschließungsstraßen und damit eher in der Peripherie des Untersuchungsgebietes. Auch hier sind zu großen Teilen erhöhte Verkehrsbelastungen durch regionalen und überregionalen Verkehr, aber auch verbesserungswürdige Verkehrsführungen bzw. fehlende Straßenquerungen als Hauptursache zu benennen.

„Die Missstände aus der Verkehrsbelastung der beiden Straßen B 249 und B 247 müssen durch ein langfristiges, vorausschauendes und umfassendes Verkehrskonzept behoben werden.“ (Städtebauliche Kurzanalyse, 1991: S.15).

Weiter fehlten im Untersuchungsgebiet Stellplätze für Besucher und Anwohner. Die ungeordnete Situation des ruhenden Verkehrs verstärkte die genannten Verkehrskonflikte weiter, vor allem auch begründet in der engen städtebaulichen Situation der Altstadt.

Ausgewiesene Radwege waren in der Mühlhäuser Altstadt nicht vorhanden.

Die Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzeptes für den fließenden und ruhenden Verkehr unter Einbeziehung von Radfahrern und Fußgängern wurde daher als Zielstellung in der städtebaulichen Kurzanalyse benannt.

### **Heutige Situation**

Die Thematik der verkehrlichen Entwicklung hat für das Erreichen der Sanierungsziele einen besonderen Stellenwert und wird daher vertieft untersucht. Die Entwicklung seit dem Beginn der Sanierung, die aktuelle Situation und die abzuleitenden Handlungserfordernisse sind daher in Kapitel 4.5 Vertiefte Untersuchung Verkehr ab Seite 116 ausführlicher untersucht und bewertet.



## 2.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

### Misstände zu Sanierungszustand/Bausubstanz

Schlechte Bausubstanz		Status Beseitigung Misstand				
		nicht beseitigt	geringfügig beseitigt	durchschnittlich gelöst	überwiegend beseitigt	vollständig beseitigt
<b>Zerfall</b>	Drohender Zerfall bei einer großen Anzahl baufälliger Gebäude			X		
<b>Wohnungszustand</b>	Schlechter bis sehr schlechter Zustand von 740 Wohnungen			X		
<b>Denkmalschutz</b>	Kein gesetzlich verankerter Schutz bei einigen schützenswerten Einzelobjekten					X
<b>Fachwerkfreilegung</b>	Fachwerkfreilegung nur in einzelnen Fällen wünschenswert	Keine Einschätzung möglich, Prüfung im Einzelfall				

#### Ergänzende Erläuterungen:

Seit 1990/91 wurden zahlreiche Gebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen. Trotzdem ist der Sanierungsstand insgesamt noch nicht als zufriedenstellend einzustufen. Mehr als 17% der (Haupt-)Gebäude (165) weisen noch immer einen mittleren bis hohen Instandsetzungsbedarf auf, hinzu kommen zahlreiche, teils neue Brachflächen (>60) als Folge des Verfalls in den vergangenen 30 Jahren.

Alle erhaltens- und schützenswerten Gebäude sind mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt (Ensemble und Einzeldenkmal). Das Thüringer Denkmalschutzgesetz bildet den rechtlichen Rahmen.



### Misstände im Stadtbild, im Stadtraum und durch Brachen

Verfall des Stadtbildes		Status Beseitigung Misstand				
		nicht beseitigt	geringfügig beseitigt	durchschnittlich gelöst	überwiegend beseitigt	vollständig beseitigt
<b>Stadtstruktur</b>	Störung der Stadtstruktur in Teilbereichen (z.B. städtebaulich ungeordnete Bereiche, Baulücken, Neubebauung ohne Aufnahme herkömmlicher Baustrukturen)			X		
<b>Straßen/Wege</b>	Gestaltungsmängel des Straßennetzes				X	
<b>Gebäude</b>	Leerstand und Verfallserscheinungen			X		

**Ergänzende Erläuterungen:**

Das Stadtbild ist trotz der wesentlichen Verbesserung des Sanierungsstandes in mehreren Bereichen gestört. Besonders zu benennen sind hier der Bereich Entenbühl mit umfassend fehlenden Raumkanten und versiegelten Flächen sowie verstreut im Gefüge fehlende Raumkantenabschlüsse und Eckbebauungen, welche häufig als Parkplatz genutzt eine Störung der Struktur und des Stadtbildes darstellen. Eine stark wahrnehmbare Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt auch durch noch immer bestehende Leerstände und Verfallserscheinungen der Gebäude, die oftmals lokal gehäuft auftreten. Das öffentliche Straßennetz ist vollständig saniert. Lediglich in einigen kleinen Teilabschnitten sind gestalterische Aufwertungen und erneute Instandsetzungsmaßnahmen (durch >20 Jahre Belastung) erforderlich.

**Misstände zu Nutzung, Leerstand und Konflikten:**

Nutzungsbedingte Misstände		Status Beseitigung Misstand				
		nicht beseitigt	geringfügig beseitigt	durchschnittlich gelöst	überwiegend beseitigt	vollständig beseitigt
<b>Wohnen/ Handel/ Kleingewerbe</b>	Leerstand und Verfallserscheinungen in zumeist kleinteilig parzellierten Straßenzügen			x		
<b>Produktions-/ Handwerksbetriebe</b>	Störungen durch viele große Produktions- und Handwerksbetriebe inmitten der innerstädtischen Wohn- und Handelsquartiere					x
<b>Öffentliche Nutzungen</b>	Negative Beeinträchtigung der Stadt- und Kreisverwaltung aufgrund ihrer Verteilung auf verschiedene Gebäude, die überdies teils relativ weit voneinander entfernt liegen					x
<b>Kulturelle Nutzungen</b>	Fehlende Räumlichkeiten zur Deckung des Bedarfs				x	
<b>Zweckentfremdete Nutzungen</b>	Nutzung zweier Sakralbauten für Handwerksbetriebe					x
<b>Straßen</b>	Störung der Wohn- und Einkaufssituation durch die B249 und B247				x	
<b>Schwemmnotte</b>	Deutliche Verunreinigungen				x	

**Ergänzende Erläuterungen:**

Die Zahl der Wohnungen ist in 30 Jahren von ca. 2.000 auf ca. 2.850 gestiegen. Parallel ist jedoch auch der Leerstand auf über 24% gestiegen (694 leerstehende Wohneinheiten; Timourou 2021: Wohnungsmarktprognose). Problematisch sind insbesondere die Totalleerstände von 167 Gebäuden/Adressen mit 387 Wohnungen. Diese Gebäude sind oft von Verfallserscheinungen geprägt und nicht mehr marktaktiv. Die nutzungsbedingten Misstände und Emissionen sind (fast) vollständig beseitigt, allerdings stören diese Standorte teils auch heute noch daher als Brachen im Stadtbild (z.B. Entenbühl).

Für kulturellen Nutzungen sind ausreichend Räumlichkeiten vorhanden, in geringem Umfang sogar wieder leer. Die Belastungen durch die B249 (Erfurter/Felchtaer Straße) sind beseitigt, die der B247 am Kiliansgraben wirken weiterhin auf die östliche Altstadt und das Quartier zwischen Stadtmauer und Bahnhof. In die Schwemmnotte werden keine Abwässer durch Haushalte und Gewerbe mehr eingeleitet, Verunreinigungen gibt es nur noch in Form von abgeleitetem Regenwasser, Laub etc.



## Misstände zu Grün- und Freiflächen

Grünflächen / Freiflächen		Status Beseitigung Misstand				
		nicht beseitigt	geringfügig beseitigt	durchschnittlich gelöst	überwiegend beseitigt	vollständig beseitigt
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	Wallgrünflächen als wichtige Ausgleichsflächen zur dicht bebauten Altstadt nur eingeschränkt funktionsfähig				<b>X</b>	
<b>Öffentliche Freiflächen (Plätze)</b>	Mangelnde Aufenthaltsfunktion der Stadtplätze				<b>X</b>	
<b>Grünzüge</b>	Grünzüge nicht oder unzureichend ausgeprägt		<b>X</b>			
<b>Private Freiflächen</b>	Zu große Über- und Verbauung der hinteren Grundstücksbereiche, die überdies ein desolates und tristes Erscheinungsbild aufweisen		<b>X</b>			

### Ergänzende Erläuterungen:

Die das Sanierungsgebiet umgebenden Wallanlagen und der Grünring außerhalb der Stadtmauer ist zu etwa 75% vorhanden und in diesem Bereich zum größten Teil als qualitätvolle Grünanlage gestaltet. Im nordöstlichen und östlichen Bereich (Kreuz- und Kiliansgraben) wurde das Grün jedoch verringert und die Verkehrsfunktion gestärkt.

Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung und der urbanen, mittelalterlichen Struktur mit sehr hoher Überbauung, kleinen Straßen und kleinteiligen Blöcken waren keine Grünzüge in der Altstadt vorhanden. Vor dem Hintergrund des Erhalts des Altstadtcharakters und des Denkmalensembles wurden keine neuen Grünzüge entwickelt. Diese hätten großflächigen Abriss bedeutet. Die kritische Situation vieler Innenhöfe wurde geändert, jedoch sind vielfach private Stellplätze entstanden und wenige grüne Freiflächen.



### Misstände im Bereich Verkehr

Funktionsstörungen durch Verkehr		Status Beseitigung Misstand				
		nicht beseitigt	geringfügig beseitigt	durchschnittlich gelöst	überwiegend beseitigt	vollständig beseitigt
<b>Fließender Verkehr</b>	Funktionsstörungen im Verkehrssystem (z.B. starke Belastung durch B249, unübersichtliches internes Verkehrsnetz, Probleme in der Andienung der Geschäfte)				<b>X</b>	
<b>Ruhender Verkehr</b>	Stell- und Parkplatzdefizit			<b>X</b>		

#### Ergänzende Erläuterungen:

Die Probleme im fließenden Verkehr sind überwiegend gelöst. Es gibt nur noch wenige Konflikte z.B. durch die dauerhafte, teils mehrfache Andienung der Geschäfte und die Belastungen durch die B247 am Kiliansgraben (östliche Wallanlage). Während die Misstände des Parkens für Besucher und Kunden durch zahlreiche Parkplätze am Rand bzw. angrenzend der Altstadt überwiegend beseitigt sind, ist das Stellplatzdefizit für Anwohner der Altstadt wohnungsnah weiterhin vorhanden und nur durchschnittlich gelöst. Punktuell führt die Stellplatzorganisation zu gestalterischen Konflikten (z.B. am Untermarkt oder Entenbühl).

### Gesamteinschätzung der Beseitigung der Misstände

Die Misstände der Vorbereitenden Untersuchungen von 1991 wurden bisher in der Gesamtbilanz leicht überdurchschnittlich beseitigt. Dabei wurden die Misstände in den fünf übergeordneten Kategorien nutzungsbedingte und verkehrliche Misstände, Bausubstanz, Verfallserscheinungen des Stadtbildes, Freiraum- und Grünstruktur jeweils durchschnittlich bis überwiegend gelöst. Bei den konkreten Zielen variiert der Erreichungsgrad von geringfügig bis vollständig.

Gesamteinschätzung:





### (3) Einflüsse anderer Planungsinstrumente

Seit der Erklärung der Altstadt Mühlhausens zum Sanierungsgebiet 1991 und der Festlegung der Sanierungsziele sind mittlerweile drei Jahrzehnte vergangen. Innerhalb dieses Zeitraums gab es viele Veränderungen: Es sind nicht nur viele Missstände behoben worden, sondern auch einige Neuerungen in der Stadtentwicklung aufgetreten. Parallel zur „klassischen“ Stadt-sanierung und Aufwertung der Altstadt sind im Laufe der Zeit andere Themen national/global oder speziell in Mühlhausen in den Fokus gerückt. Von besonderer Wichtigkeit sind aktuell die Herausforderungen des Klimaschutzes/-anpassung und der Digitalisierung sowie die Maßnahmenplanung infolge der Bewerbung zum Austragungsort der Landesgartenschau 2024. Somit werden in diesem Kapitel einige **künftige Handlungsfelder** formuliert.

#### 3.1 Zielsetzung der Stadt Mühlhausen bezüglich des Klimas

Mühlhausen will durch Maßregelungen in verschiedenen Lebensbereichen eine CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2035 erreichen. Mittels Kommunikation verschiedener Fachbereiche – wie der Stadtverwaltung, mit den Stadtwerken, der Städtischen Wohnungsgesellschaft, den Wirtschaftsbetrieben und anderer Initiativen – wurden bedeutsame Themenfelder zur gemeinsamen Bearbeitung festgelegt. Der **Mühlhäuser Weg zur Klimaneutralität** sieht Maßnahmen in fünf Bereichen vor: öffentliche Beteiligung, Fuß- und Radverkehr, Energieeinsparung, Stadtentwicklung sowie Mitmachkultur (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 10ff).

##### 1. Öffentliche Beteiligung

Durch öffentliche Beteiligung sollen möglichst viele Einwohner bezüglich einer Klimaneutralität sensibilisiert werden. Dazu soll auch mit Bildungseinrichtungen zusammengearbeitet werden und andere Initiativen gefördert werden (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 13).

##### 2. Fuß- und Radverkehr

Allgemein mindert ein attraktiver Fuß- und Radverkehr den Anteil des MIV's (motorisierten Individualverkehrs) und somit den Ausstoß von Treibhausgasen durch vor allem fossile Brennstoffe. Das Sanierungsgebiet ist vor allem durch die Neuaufteilung des Straßenraums (also beispielsweise die Trennung von Geh- und Radwegen statt gemeinsamer Flächen) und die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder betroffen. Weiterhin soll möglichst wenig MIV im Innenstadtbereich fahren dürfen (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 14).

##### 3. Energieeinsparung

Grundlegend ist zudem den Energieverbrauch zu minimieren. Auch im Innenstadtbereich können dazu energetische Gebäudesanierungen vorgenommen, energiesparende Beleuchtungsanlagen installiert und Öffentlichkeitsarbeit angeboten werden (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 15).

##### 4. Stadtentwicklung

Vor allem der vierte Punkt ist im Kapitel der Grün- und Freiflächen hervorzuheben. Es ist bekannt, dass an diesen innerhalb des Grünrings um die Altstadt ein Mangel besteht, was nicht nur die Ästhetik, sondern auch die Luftqualität, die Artenvielfalt und die Versickerungsmöglichkeiten des Regenwassers beeinträchtigt. Wichtige zukünftige Schritte sind dahingehend beispielsweise die Entsiegelung von Flächen, der Erhalt und die Erweiterung der Strauch- und





Baumbepflanzung und ein Konzept zum Regenwassermanagement nach dem Prinzip einer Schwammstadt (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 16f).

## 5. Mitmachkultur

Letztlich funktioniert der Klimaschutz nicht nur „von oben“. Die Bevölkerung muss dahingehend sensibilisiert und involviert werden, sodass Maßnahmen möglichst von der breiten Masse umgesetzt werden (vgl. Stadt Mühlhausen 2020: 18).

### 3.2 Bewerbung Landesgartenschau 2024 - Maßnahmen

Die LAGA 2024 findet nicht in Mühlhausen statt. Im Auswahlverfahren 2018 fiel die Entscheidung für Leinefelde-Worbis. Jedoch hatte man sich in Verwaltung und Politik ausführlich mit den betroffenen Themenfeldern beschäftigt. Zum einen wurden **aktuelle Problemstellungen** angeführt:

- „hohe verkehrliche Belastung im Bereich der östlichen und nördlichen Altstadtumfahrung – Barrierewirkung des Verkehrs, Trennung des Vorstadtgürtels von der Altstadt
- umfangreiche Versiegelung klimatisch wertvoller Räume und Verbauung von Frischluftschneisen
- mangelhafte Gestaltungs- und Nutzungsqualität, fehlende Verflechtung und teilweise ungünstige räumliche Verteilung der Grün- und Freiräume
- mangelnde Gestaltung der vorhandenen Parkanlagen und Grünflächen
- unzureichende Herausarbeitung der Grünverbindungen zwischen verschiedenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie zur Innenstadt – u.a. entlang des Popperöder Bachs/der Schwemmnote
- gering qualifiziertes Freiraumangebot in den Wohngebieten“ (Stadt Mühlhausen 2017: 30).

Zum anderen **plant die Stadtverwaltung Mühlhausens einige Konzepte der Bewerbung umzusetzen**, auch wenn sie den Zuschlag für die Austragung nicht erhalten hatte. Dazu zählt beispielsweise **Maßnahme Nr. 1 „Fläche Kugelleichsmühle und Heizwerk“**. Ziele, von denen auch das Sanierungsgebiet in unterschiedlichen Bereichen profitiert, sind dabei u.a.:

- Rückbau des Heizwerkes
- Entsiegelung HW-Fläche
- Bebauung, die der Altstadt dient (z. B. Hotel mit Grünbereich, hochwertiges Wohnen)
- Aufwertung der fußläufigen Verbindung von der Spielbergstraße zum Felchtaer Tor
- Aufwertung des Bachlaufes
- Neugestaltung der Parkplatzflächen Hinterm Neuen Brunnen (Stadtverwaltung Mühlhausen 2021: 28).

### 3.3 Außenstandort Bundesgartenschau

In 2021 ist Mühlhausen außerdem einer der 25 Thüringer **Außenstandorte der Bundesgartenschau 2021** gewesen, deren Hauptaustragungsort Erfurt war. Besucher können kostenfrei die gartenkünstlerische Gestaltung des denkmalgeschützten Neuen Friedhofs bestaunen. Er ist Begräbnisstätte und Stadtgarten zugleich, sodass er als Grün- und Freifläche auf rund 11



Hektar auch für die Altstadt von Bedeutung ist. Aufgrund von direkter lokaler Nähe und einem guten verkehrlichen Anschluss bietet der Standort sowohl für Einheimische als auch Touristen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weiterhin sind ökologische Funktionen für Flora, Fauna oder die Luftqualität nicht zu unterschätzen.

### 3.4 Modellprojekt Smart City

Seit der Erstellung der VU 1991 und des Rahmenplans 1993 gab es im Bereich Technik und Digitalisierung starke Veränderungen, Weiterentwicklungen und Neuerfindungen, sodass dieses bedeutsame Thema aus heutiger Sicht betrachtet und ergänzt werden muss. Die Smart City Charta gibt neben anderen Strategien oder Instrumenten, wie der Digitalstrategie Thüringen, einen Leitfaden für die digitale Transformation in den Kommunen vor. Die Digitalisierung ist dabei längst nicht mehr als rein technologischer Prozess zu verstehen, bei dem analoge Daten maschinenlesbar verarbeitet, übermittelt oder kombiniert werden, sondern ausgedehnt als gesellschaftlicher Prozess. Sämtliche Lebensbereiche entwickeln sich mittlerweile im Zusammenspiel mit verschiedensten Technologien, sodass die Chancen der Digitalisierung begriffen, genutzt und entwickelt werden sollten (vgl. bpb 2020).

Die **Smart City Charta** verfolgt dabei das Leitbild „Digitale Transformation in den Kommunen nachhaltig gestalten“, um letztlich lebenswertere Städte zu entwickeln. Die **Leitlinien** beinhalten neben technischen Komponenten auch soziale Ziele und aktorenspezifische Handlungsempfehlungen:

- **1. Digitale Transformation braucht Ziele, Strategien und Strukturen:** Die nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung wird um den technischen Faktor ergänzt.
- **2. Digitale Transformation braucht Transparenz, Teilhabe und Mitgestaltung:** Die Digitalisierung macht politische Schritte für die Bevölkerung bzw. unterschiedliche Akteure, welche leichter mitentscheiden können, transparenter. Digitale Angebote werden nach dem „Design for all“ gestaltet und sind damit auch nicht-digital und letztlich für die breite Masse zugänglich.
- **3. Digitale Transformation braucht Infrastrukturen, Daten und Dienstleistungen:** Fundamental für die Digitalisierung und Kommunikation über diesen Weg ist ein ausgezeichneter Zugang zu Internet mit hoher Datenübertragungsrate. Über für die Kommune relevante Informationen solle diese Datenhoheit behalten.
- **4. Digitale Transformation braucht Ressourcen, Kompetenzen und Kooperationen:** Benötigte Ressourcen betreffen Verordnungen, Personal und Finanzen. Kompetenzen müssen langfristig durch Bildungsangebote durch verschiedene Institutionen für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Schließlich können „Smart Services“ sowie flexible Arbeits- und Produktionsbedingungen forciert werden (vgl. Smart City Charta S. 29ff).

Mühlhausen hat von den Leitlinien bereits einige Anforderungen für eine Smart City erfüllt. Entsprechend der ersten Leitlinie wurde das Onlinezugangsgesetz eingeführt, so dass Strukturen für eine intensivere Digitalisierung geschaffen wurden. Die zweite Leitlinie findet anfänglichen Vollzug durch die gestaltete Homepage Mühlhausens sowie die Präsenz auf sozialen Medien. Außerdem werden einige Planungsverfahren, die Bürgerbeteiligung beinhalten, über digitale Infrastruktur ausgeführt, so dass sich auch die direkte Verknüpfung zur Stadtplanung



zeigt. Weitere Projekte wie der Online-Marktplatz oder das Vereinsportal stellen gute Ausgangssituationen für eine Intensivierung digitaler Angebote dar. Diese Umsetzungen sind Inhalte der **bisherigen Digitalisierungsstrategie Mühlhausens**, welche sich auf die drei Säulen „interne und externe Verwaltungsbereiche; interne Bereiche mit Außenwirkung (Stadtportal) und Smart City“ stützt.

Eingeschlossen sind dabei auch die nachfolgend aufgelisteten Handlungsfelder, die zwar nicht den Leitlinien der Smart City Charta entsprechen, jedoch für die Digitalisierung in Mühlhausen insgesamt relevant sind:

- **Säule 1:** Digitale Kataster, E-Akte, digitale Notfallalarmierung, Zeiterfassungsanlage, Optimierung der bestehenden Anwendungsverfahren, Datenspeicher, u.a.
- **Säule 2:** Handy-Parken, E-Vergabe, Online-Kitaanmeldung, digitale Stadtbibliothek, Bürgerbeteiligungs-App, Mängelmelder, digitale Ratsinformationssystem, u.a.
- **Säule 3:** Virtueller Marktplatz, freies WLAN, digitale Kultur-Wegweisung, Vereinsportal, u.a.

Weiterhin ist Mühlhausen gut aufgestellt für die weitere Digitalisierung durch die bereits umgesetzte Verbindung der Stadtentwicklung mit der Digitalisierung. Dazu existieren Kooperationen in diversen Bereichen. Technologien wie der energiesparende Datentransport über LoRaWan bei den Stadtwerken, die digitale Wohnungsvergabe der Städtischen Wohnungsgesellschaft, die ZIM-Initiative von Ökonomen in der Innenstadt oder die Auflistung in der Tourismusdatenbank ThüCAT waren in Mühlhausen bisher von Vorteil.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gibt mit dem **Wettbewerb „Modellprojekte Smart Cities“** Städten, Kreisen, Gemeinden oder auch interkommunalen Kooperationen die Möglichkeit, sich auf eine Förderung zu bewerben. Mühlhausen nahm an der dritten Staffel 2021 teil. Der Wettbewerb, der über die KfW erfolgt, hilft, die Digitalisierung strategisch im Sinne einer integrierten, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gestalten und verfolgt den Leitspruch „Gemeinsam aus der Krise – Raum für Zukunft“. Ziel soll die Erprobung verschiedener Digitalisierungskonzepte und die Erweiterung des Wissenstandes zur möglichen Übertragungsfähigkeit auf andere Städte sein (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, KfW. 2021. Modellprojekte Smart Cities).

Mühlhausen konnte mit der Bewerbung (Projekttitle: Gemeinschaft stärken - Freiheit gewinnen) als eins von 28 ausgewählten Projekten überzeugen und erhält nun Zuschussförderung für die zwei Projektphasen. Phase A beinhaltet dabei die Entwicklung von Zielen und Strategien für Mühlhausen sowie erste Investitionen, wobei die bisherige Digitalisierungsstrategie weiterentwickelt werden kann. Anschließend erfolgt die Umsetzung in Phase B (ebenda). Überdies existieren schon **einige Maßnahmen**, die jüngst **mit Investitionen aus dem Smart-City-Förderprogramm zumindest begonnen** worden. Dazu zählen:

- Maßnahme 1: Der digitale Marktplatz
  - Zur Bündelung lokaler Angebote und digitalen Sichtbarkeit
  - Mit Bonus-System
- Maßnahme 2: Digitale Dienstleistungen für Bürger und Touristen
  - Freies WLAN in der Altstadt
  - Kita-Portal
  - Bargeldloses smartes Parken in der Gesamtstadt
  - Digitaler Mängelmelder
  - RFID-Bibliotheksportal (u.a. Ausleihe, Rückgabe und Sicherung von Leihobjekten über Geräte mit RFID-Technik, z.B. Smartphones)



- Maßnahme 3: LoRaWAN-Übertragungstechnik
- Maßnahme 4: Neues touristisches Leitsystem von der Innenstadt bis zum Schwanenteich
  - Zur Ausweitung des touristischen Service
  - Werbung für Sehenswürdigkeiten und interessante Routen
  - Intelligente Verknüpfung analoger und digitaler Inhalte
  - Verknüpfung mit ThüCAT-Datenbank (siehe Maßnahme 5)
- Maßnahme 5: Partner der ThüCAT-Datenbank im Raum „Welterberegion Wartburg-Hainich“
  - Digitalisierung und Vernetzung der Region
  - Mühlhausen kann als touristischer Standort leichter auf Suchmaschinen, Buchungsplattformen o.ä. gefunden werden.

Die Smart-City-Förderung spielt sich zwar in der Gesamtstadt ab, ist aber auch für den Bereich der Digitalisierung in der Altstadt und somit für die neue Rahmenplanung relevant. Die genannten begonnenen Projekte sollten fortgesetzt und intensiviert werden. **Weiterführende Planungen** werden in den Strategie- und Maßnahmenkonzepten der vier Schwerpunktthemen in Kap. 5.1 bis 5.4 auf den Seiten 128 bis 143 aufgeführt.

### 3.5 Radverkehrskonzept Stadt Mühlhausen

Im Jahr 2017 hat die Stadt Mühlhausen ein Konzept zur **Netzentwicklung Radverkehr in Mühlhausen** (yverkehrsplanung 2017) erstellen lassen. Hier sind wesentliche Fragen zur zukünftigen Verkehrsorganisation untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Radverkehrsinfrastruktur benannt. Die bestehende Verkehrsorganisation wurde untersucht und beurteilt und daraus ein qualifiziertes Radroutennetz entwickelt.

Die Altstadt (in der Untersuchung als „Stadtzentrum“ bezeichnet) besitzt einen besonderen Fokus in der Konzeption, u. a. wurden vertieft die Verkehrsorganisation und die vorhandenen Fahrbahnbeläge untersucht. Folgende Aussagen sind dazu im Radverkehrskonzept enthalten:

#### **Verkehrsorganisation Stadtzentrum**

„Das Zentrum von Mühlhausen weist im Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauer (Kernstadt) eine überwiegend schleifenartige verkehrliche Erschließung mit einem hohen Anteil an Einbahnstraßen auf. Letztere sind insbesondere auf Grund der begrenzten Straßenraumbreiten in der historischen Altstadt die Vorzugslösung. Im überwiegenden Teil des Stadtzentrums gelten Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h, in einigen Bereichen wie z. B. Felchtaer Straße und Görmarstraße sind 20 km/h erlaubt. Die Fußgängerzone im Stadtzentrum verläuft in Ost-West-Richtung auf dem Steinweg, in Nord-Süd-Richtung in der Linsestraße. Sie erstreckt sich zudem auf einige Querstraßenbereiche dieser beiden Straßen.“ (yverkehrsplanung 2017: S. 5).

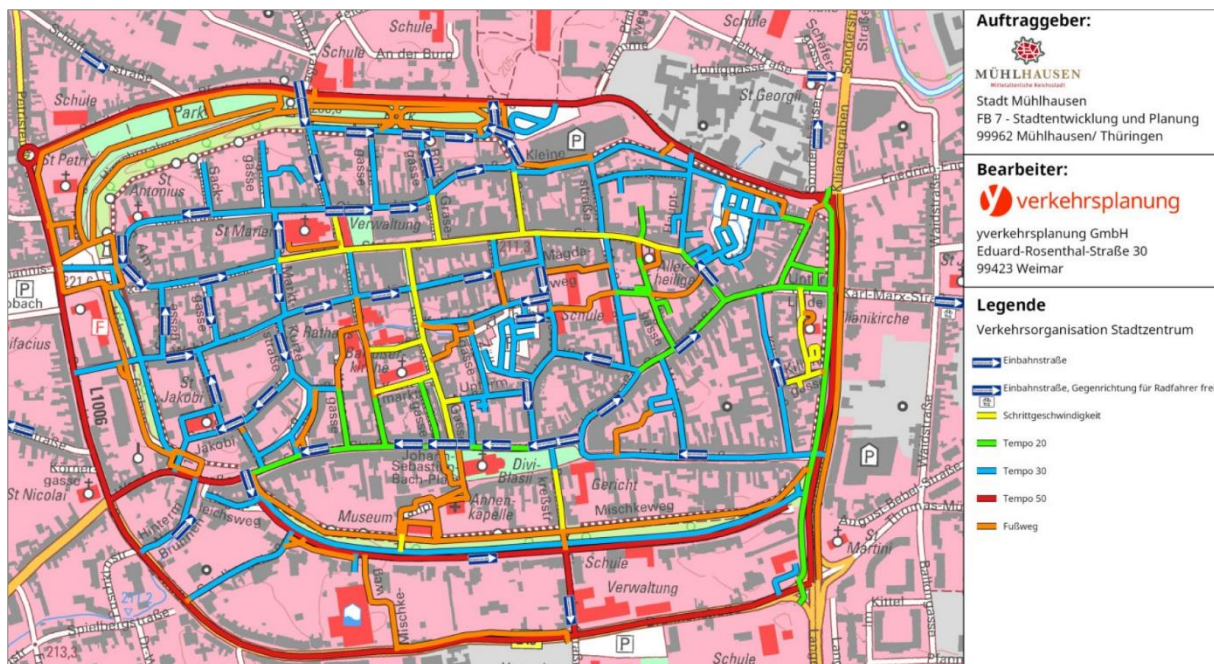


Abbildung 78: Verkehrsorganisation Stadtzentrum, Radverkehrskonzept für die Stadt Mühlhausen  
(Quelle: yverkehrsplanung 2017)

## Fahrbahnoberflächen Stadtzentrum

„Im historischen Altstadtkern sind überwiegend Fahrbahnbeläge aus Naturstein- bzw. aus Kupferschlackepflaster vorhanden. Generell sind diese als ungünstig für den Radverkehr einzustufen. Neben der Unebenheit der Oberfläche sind diese insbesondere bei nasser Witterung auf Grund der Rutschgefahr in Bezug auf die Verkehrssicherheit problematisch. Bei modernisierten Fahrbahnen im Stadtzentrum finden sich zudem Betonpflasterbeläge (z.B. Steinweg, Linsenstraße) sowie asphaltierte Abschnitte (z.B. Radweg Lindenbühl). Ferner existieren einige wenige wassergebundene Wege, z.B. Hirschgraben, der jedoch nicht für den Radverkehr zugelassen ist.“ (yverkehrsplanung 2017: S. 5).

## Konkretisierung Radverkehrskonzept für Alltagsradverkehr

Derzeit wird bei der Stadt Mühlhausen das Radverkehrskonzept für den „Alltagsradverkehr“ mit besonderem Fokus auch auf die Altstadt konkretisiert. Die im Radverkehrskonzept für die Altstadt benannten Vorhaben werden bezüglich der Umsetzbarkeit und Auswirkungen auf den Radverkehr und andere Verkehrsarten überprüft.

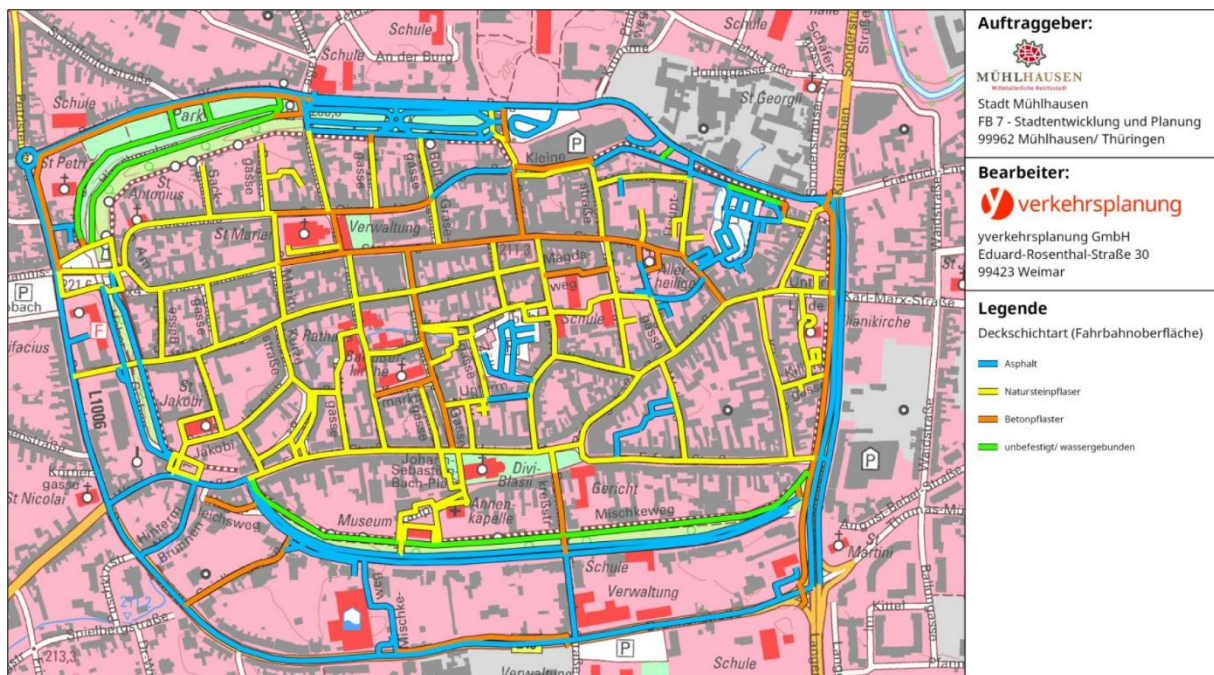


Abbildung 79: Fahrbahnoberflächen Stadtzentrum, Radverkehrskonzept für die Stadt Mühlhausen (Quelle: yverkehrsplanung 2017)

## Radverkehrsinfrastruktur Stadtzentrum

„Im Stadtzentrum ist insbesondere die Freigabe des Radverkehrs in den Fußgängerzonen bzw. zum Teil auf Gehwegen (Felchtaer Straße) hervorzuheben. Zentrumsnahe Radwege sind beispielsweise am Lindenbühl und Kiliansgraben vorhanden. Darüber hinaus existieren Radwege entlang der Wagenstedter Straße (beidseitig), der Windeberger Straße, in der Marcel-Verfaillie-Straße (beidseitig), im westlichen Teil der Wendewehrstraße und Hinter der Harwand (jeweils einseitig).“ (yverkehrsplanung 2017: S. 6).

## Entwicklung des qualifizierten Radwegenetzes

Im Radverkehrskonzept wird das qualifizierte Radwegenetz für die Stadt Mühlhausen abgeleitet, bestehend aus insgesamt 27 Einzelabschnitten. Die für die Altstadt gültigen konzeptionellen Aussagen festgelegten Maßnahmen wurden herausgefiltert und in ein priorisierter Maßnahmenkatalog aufgenommen (siehe Kapitel 4.5 Vertiefte Untersuchung Verkehr ab Seite 116 sowie Kapitel 5.3 Strategie- und Maßnahmenkonzept Mobilität und Verkehr ab Seite 138).



## (4) Umsetzungsstand der Sanierungsziele

### 4.1 Sanierungsziele der VU und Rahmenplan

Basierend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) aus dem Jahre 1991 und dem städtebaulichen Rahmenplan von 1993 wurden die allgemeinen Ziele des Sanierungsverfahrens Altstadt Mühlhausen formuliert. Sowohl die VU als auch der Rahmenplan orientieren sich dabei inhaltlich an mehreren Themenblöcken, die im Wesentlichen identisch sind.

#### **Sanierungsziele gemäß VU**

Die VU gibt Aufschluss über eine Reihe städtebaulicher Missstände, die auf nutzungsbedingte Schwachstellen, die schlechte Bausubstanz, den Verfall des Stadtbildes, Funktionsstörungen im Verkehr und Defizite/Funktionsstörungen der Grün- und Freiflächen zurückzuführen sind. Davon ausgehend werden 19 Ziele benannt, die sich thematisch geordnet wie folgendermaßen äußern (vgl. Planergruppe ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 10-35):

#### **Nutzung**

- Langfristige, sinnvolle Nutzung leerstehender und dadurch verfallener Straßenzüge
- Auslagerung unzulässiger, störender Handels- und Gewerbebetriebe aus der Innenstadt
- Vereinigung der im Stadtkern über unterschiedliche Standorte verteilten öffentlichen Nutzungen
- Schaffung neuer Räume für größere kulturelle Veranstaltungen am Altstadtrand oder durch Umnutzungen im Stadtkern
- Entfernung zweckentfremdeter Nutzungen aus Sakralbauten
- Erarbeitung eines dauerhaften und vorausschauenden Verkehrskonzeptes, um Verkehrsbelastungen durch die B249 und B247 aufzuheben
- Sicherung und langfristige Einbeziehung der Schwemmnotte in die Stadtgestaltung

#### **Bausubstanz**

- Bewahrung der historisch wertvollen Bausubstanz vor dem Verfall
- Modernisierungsmaßnahmen am überwiegenden Teil der Wohnungen
- Hinreichend Schutz der wertvollen Bausubstanz auf Basis denkmalpflegerischer Untersuchungen
- Abstimmung der Fassadengestaltung auf das Gebäude und seine Umgebung bei Fachwerkfreilegung

#### **Stadtbild**

- Wiederherstellung der in Teilbereichen gestörten Stadtstruktur durch behutsame Neubaumaßnahmen
- Beseitigung der Gestaltungsmängel des Straßennetzes
- Wiederbelebung leerstehender und verfallener Gebäude durch entsprechende Sanierung und Nutzung
- Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzeptes
- Schaffung von Parkplätzen außerhalb des Sanierungsgebietes, ggf. Verankerung von kleinen Quartiertiefgaragen

## Öffentliche Grünflächen

- Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes für die Wallanlagen
- Gestalterische Aufwertung der Stadtplätze
- Ausbesserung der Grünzüge von der Altstadt zum Stadtrand
- Verstärkte Aufmerksamkeit auf die Gestaltung der Hinterhöfe

## Sanierungsziele gemäß Rahmenplan:

Der städtebauliche Rahmenplan untergliedert sich in die fünf Blöcke Nutzung, Raum, Gestaltung, Freiflächen sowie Verkehr. Jeder dieser Blöcke beinhaltet ein grundsätzliches Oberziel, welches sich wiederum aus mehreren Unterzielen als Maßnahmen- und Konzeptvorschläge zusammensetzt. Insgesamt lassen sich damit 24 verschiedene Sanierungsziele ausmachen (vgl. ROB Architekten + Stadtplaner 1993: 1-37):

**Nutzung:** „Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung der Gesamtstadt durch Stärkung der Funktionsfähigkeit und Erhöhung der Attraktivität der Altstadt“

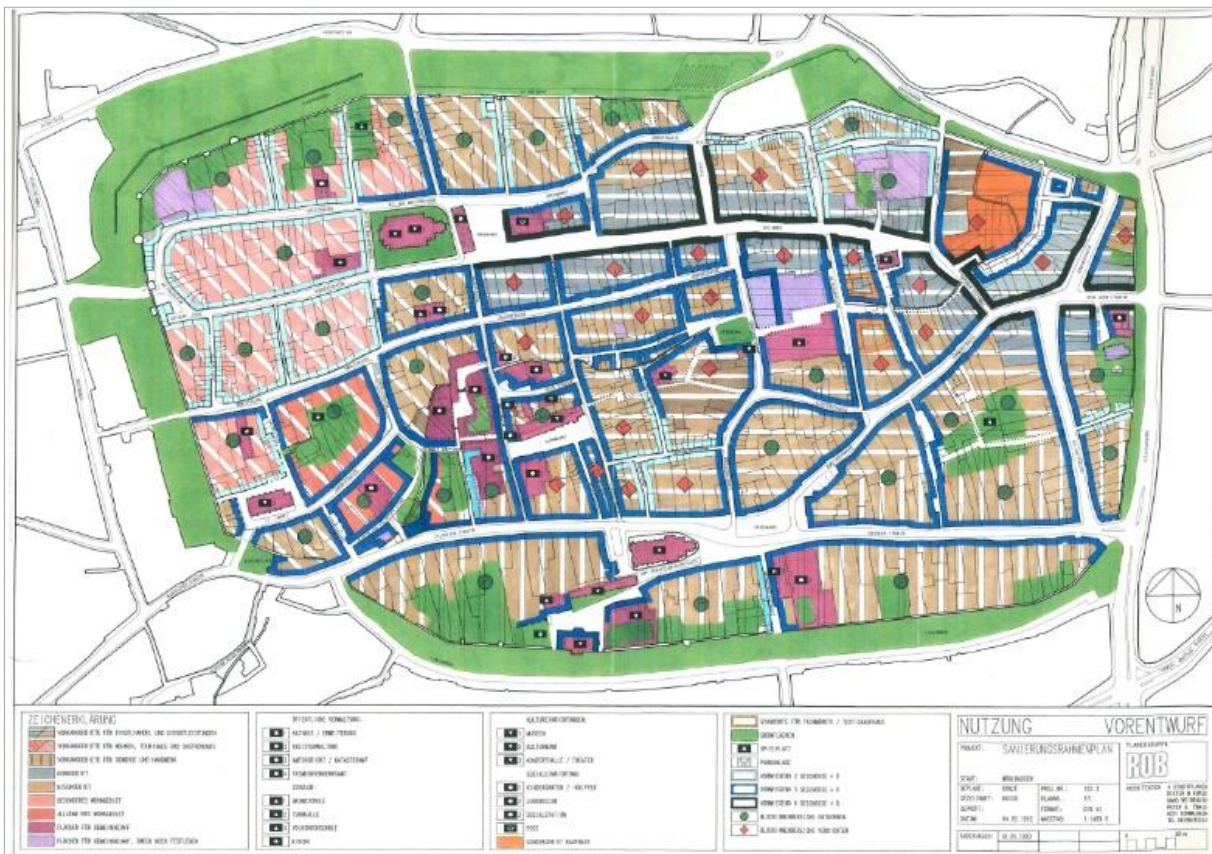


Abbildung 80: Nutzungsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

- Ziel 1: „Räumliche Schwerpunktbildung zur Standortverbesserung und zur Verminderung von gegenseitigen Störungen“
  - Altstadteinteilung in die drei Vorranggebiete Wohnen/Tourismus/Gastronomie, Einzelhandel/Dienstleistungen und Gewerbe/Handwerk
- Ziel 2: „Erhalten der Funktionsmischung“



- Ausweisung von überwiegend gemischten Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen in der Altstadt (jede Gebietskategorie verfügt über eigens zulässige Nutzungen entsprechend ihrer speziellen Eigenart)
- Ziel 3: „Schaffung eines räumlich differenzierten Wohn- und Nutzflächenangebots durch bauliche Verdichtung bzw. Entkernung“
  - Festlegung der zulässigen Geschosshöhe in den einzelnen Gebieten (Entkernung im Vorranggebiet Wohnen/Tourismus/Gastronomie, Verdichtung im Vorranggebiet Einzelhandel/Dienstleistungen sowie Verdichtung nur im nördlichen Teil des Vorranggebietes Gewerbe/Handwerk, Verdichtung)

### Raum: „Erhalten und Weiterentwickeln des räumlichen Gefüges der Altstadt“

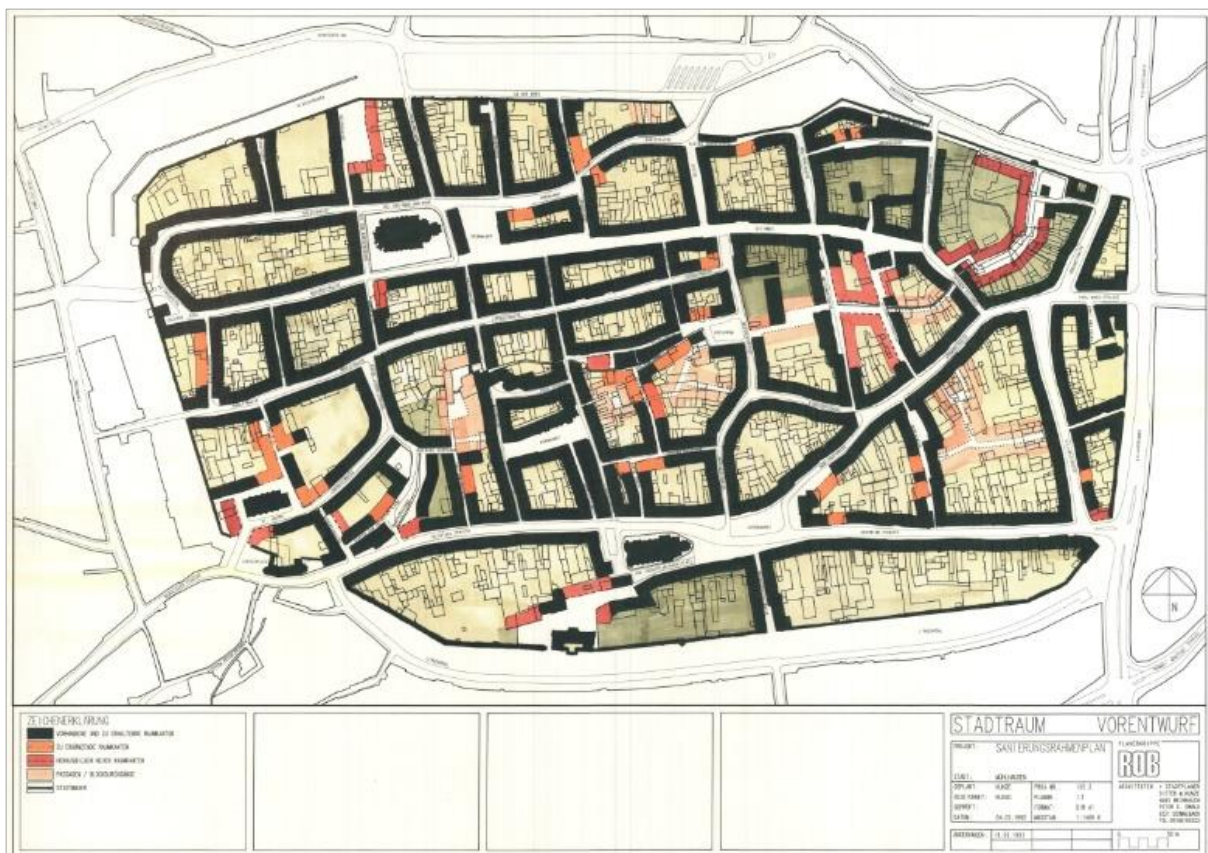


Abbildung 81: stadtraumbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

- Ziel 4: „Erhalten und Wiederherstellen der historischen Raumkanten“
  - Erhaltung der Blockrandbebauung und Baulückenschließung
- Ziel 5: „Herausbilden neuer Raumkanten“
  - Herausbildung neuer Raumkanten an denjenigen Standorten, wo bereits flächenhafter Abriss erfolgt ist oder künftig aufgrund von Nutzungsaufgabe noch eintreten wird
- Ziel 6: „Verbesserung der Blockdurchquerung“
  - Bildung von Fußgängerpassagen

## Gestaltung: „Erhalten und Weiterentwickeln der Vielfalt des gestalterischen Ausdrucks der Altstadt“

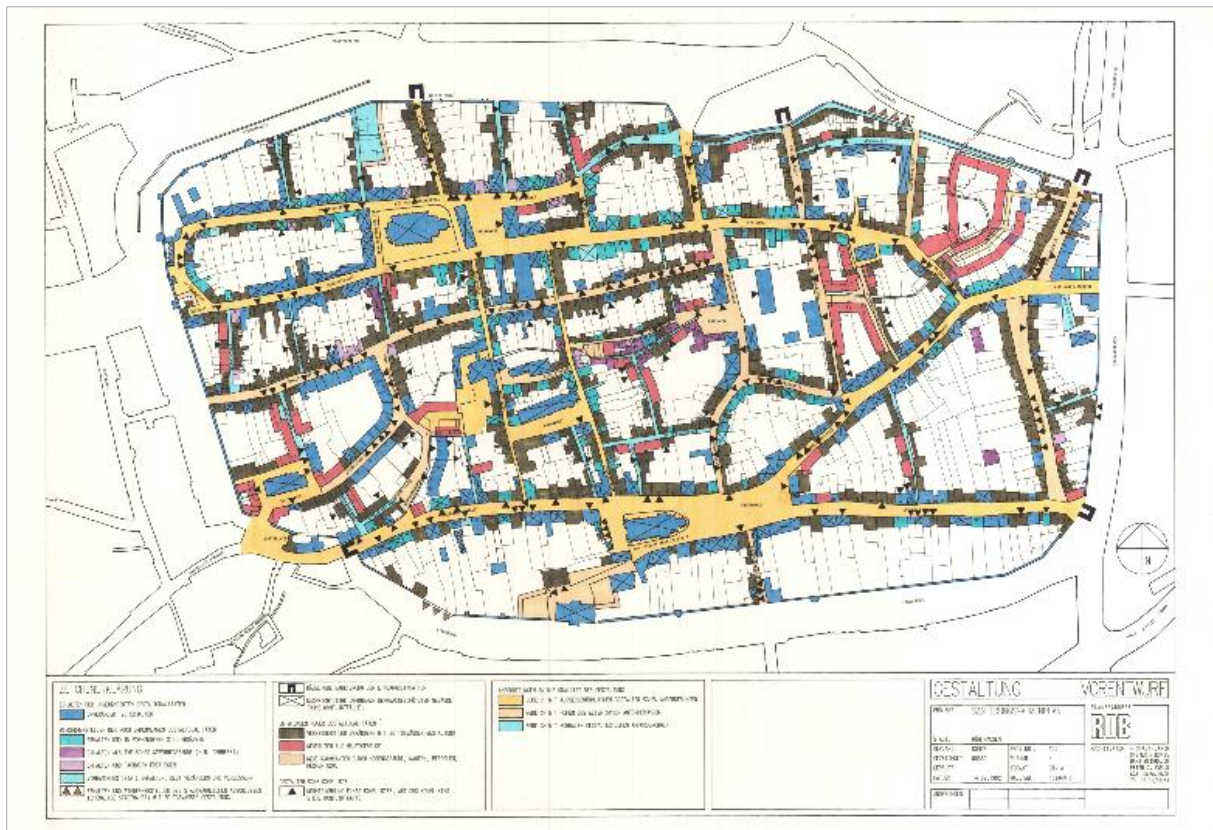


Abbildung 82: gestaltungsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

- Ziel 7: „Erhalten der Gestaltqualitäten der Bebauung“
  - Berücksichtigung der spezifischen Baumerkmale: geschlossene Bauweise, traufständige Anordnung der Gebäude, Kleinteiligkeit, Dachlandschaft mit geneigten Dächern, vorhandene Geschossigkeit und traditionelle Baumaterialien
- Ziel 8: „Erhalten der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale“
  - Gebäudeerhaltung mit ihrer originalen epochenspezifischen Substanz, Restauration unter Einhaltung denkmalpflegerischer Aspekte
- Ziel 9: „Wiederherstellen der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale“
  - Gebäudeerhaltung und Wiederherstellung ihrer epochenspezifischen Eigenart, Fachwerkreilegung, Gebäudeerhaltung und Wiederherstellung ihrer funktional bestimmten Gestaltungsmerkmale
- Ziel 10: „Entwickeln neuer Gestaltqualitäten“
  - Gebäudeerhaltung, -ergänzung und -umgestaltung mit zeitgenössischer Formensprache, Einfügen zeitgenössisch gestalteter Neubauten, Schaffung neuer Stadträume
- Ziel 11: „Bewältigen gestalterischer Konflikte“
  - Konfliktlösung im Einzelfall unter Hinweisbeachtung

- Ziel 12: „Angleichen des gestalterischen Aufwandes an die stadtgestalterische Bedeutung des jeweiligen Stadtraumes“
  - Unterscheidung nach außerordentlichem, hohem und normalem Aufwand in Abhängigkeit von der jeweiligen stadtgestalterischen Bedeutung bei Einzelgebäuden, dem öffentlichen Raum und der Konfliktbewältigung
- Ziel 13: „Herausbilden von räumlichen Abschlüssen für die Altstadt Eingänge“
  - Entwicklung torähnlicher Gestaltungen sowie Bau eines neuen Mauerdurchbruchs

**Freiflächen:** „Erhalt und Schaffung nutzbarer Grünanlagen für die Kurzzeiterholung von Bewohnern und Touristen, Verbesserung des Stadtbildes sowie der Stadtökologie“

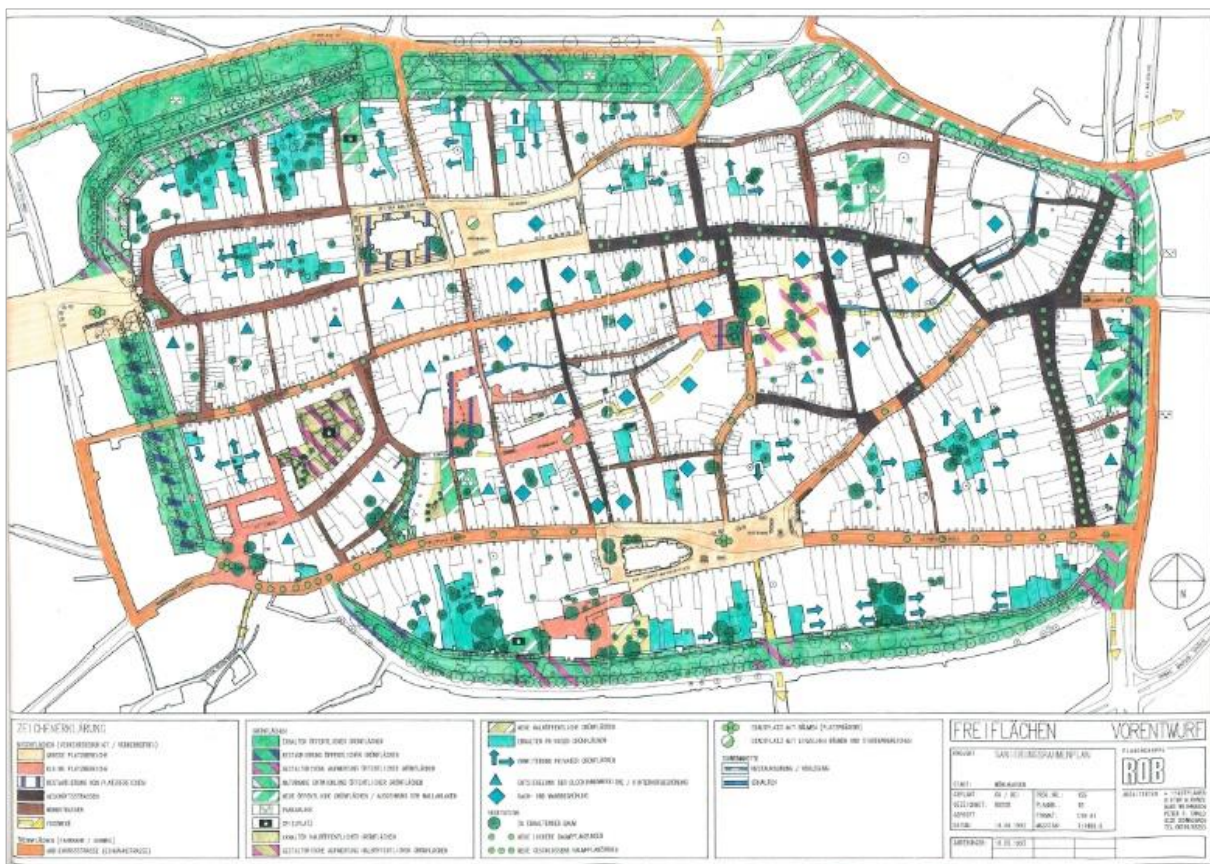


Abbildung 83: freiflächenbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

- Ziel 14: „Ausdehnung der Wallanlagen und Ergänzung des Grünrings um die Altstadt“
  - Sicherung und Wiederherstellung oder Ergänzung der Wallanlagen
- Ziel 15: „Schaffung neuer Grünanlagen und öffentlicher Spielplätze“
  - Erhaltung und Pflege vorhandener Grünflächen, gestalterische Aufwertung und gartendenkmalpflegerische Entwicklung neuer Grünflächen, Schaffung neuer Kinderspielplätze, Erhaltung vorhandener halböffentlicher Grünflächen
- Ziel 16: „Erhalten privater Grünflächen/Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Blockinneren“

- Erhaltung vorhandener privater Grünflächen sowie Betrachtung als „Keimzellen“ für die Schaffung weiterer Grünflächen im Blockinneren, Entsiegelung kleinerer Blockinnenbereiche, Verankerung von Dach- und Wandbegrünungen
- Ziel 17: „Erhaltung von Bäumen in der Altstadt“
  - Schutz erhaltenswürdiger Bäume durch Baumschutzsatzung, bei Bedarf Einsatz baumchirurgischer Maßnahmen
- Ziel 18: „Neugestaltung der Stadtplätze und Straßen“
  - Befreiung der Stadtplätze vom Durchgangsverkehr sowie Aufwertung durch reizvolle Oberflächengestaltung, attraktivere Gestaltung der Fußgängerzone/Einkaufsstraßen, Straßen- und Platzbepflanzungen mit lockeren oder dichten Baumreihen
- Ziel 19: „Erhalt und Restaurierung der Schwemmnote“
  - Sichtbarmachung im Altstadtbild

### Verkehr: „Verkehrsberuhigung der Altstadt“

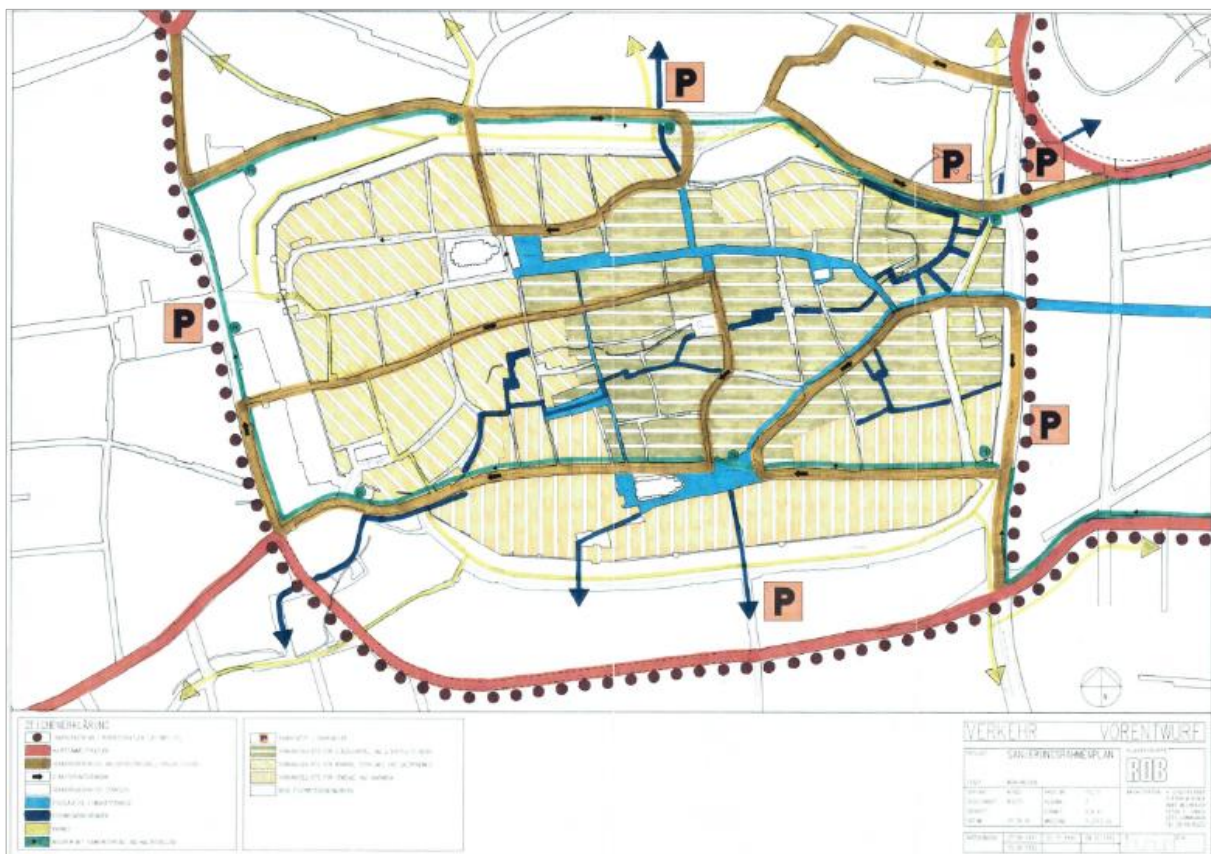


Abbildung 84: verkehrsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993)

- Ziel 20: „Verlagern des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt und den Wallanlagen“
  - Verlagerung des überörtlichen Durchgangsverkehrs aus der Alt- und Innenstadt
- Ziel 21: „Beschränken des fließenden Verkehrs in der Altstadt“
  - Reduzierung des PKW-Verkehrs lediglich für Anwohner, LKW-Verkehr lediglich zur Anlieferung, Busse auf separaten Busspuren



- Ziel 22: *„Auslagern des ruhenden Verkehrs aus der Altstadt“*
  - Schaffung von Stellplätzen in der Altstadt nur für Anwohner während Stellplätze insbesondere für Beschäftigte und Kunden am Altstadtrand Platz finden müssen
- Ziel 23: *„Gleichwertige Erreichbarkeit der Altstadt für verschiedene Verkehrsarten“*
  - Erreichbarkeit der Altstadt für Fußgänger oder Radfahrer ebenso schnell, sicher und bequem wie für Autofahrer und Busbenutzer
- Ziel 24: *„Ausweitung der Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Gestaltung der Altstadtstraßen“*
  - Bauliche Umgestaltung der Altstadtstraßen zur Aufrechterhaltung der Verkehrs- und Rechtssicherheit, Ausdehnung der Fußgängerzone zur Stärkung der Einkaufsfunktion



## 4.2 Umgesetzte Maßnahmen

In den 3 Jahrzehnten seit 1990/1991 sind unzählige kommunale und private Einzelmaßnahmen im investiven und nicht-investiven Bereich umgesetzt worden. Viele davon wurden mit Hilfe der Städtebauförderung finanziert.

Nachfolgend sind die größten Ordnungsmaßnahmen (> 1.000.000 € zuwendungsfähige Ausgaben) aufgeführt. Ein besonders wichtiges Projekt war die Umgestaltung des Steinwegs als Fußgängerzone. Dies erfolgte in mehreren Teilabschnitten. Neben den aufgeführten gab es viele weitere kommunale Vorhaben. Die geförderten Ordnungsmaßnahmen sind in ↻ Karte 4 im Anhang detailliert dargestellt.

<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
Vorhabenbezeichnung	Jahr	Zuwendungsfähige Ausgaben in Euro	Bemerkungen
Umgestaltung Fußgängerzone, 2. TB	1999	3.026.847,93	5.609.802,40€ Gesamtkosten
Gestaltung Röbling-, Görmar-, Kiliani-, K.-Marx Straße, Unter der Linde	1997	1.927.570,39	1.928.358,69€ Gesamtkosten
Umgestaltung Steinweg, 4. TB	2000	1.200.768,99	5.609.802,40€ Gesamtkosten
Sicherungen lt. Liste	1993	1.124.842,14	1.128.460,82€ Gesamtkosten
Umgestaltung Erfurter Straße	2006	1.040.600,00	
Bauliche Sicherungen	1991	1.022.583,77	1.022.706,27€ Gesamtkosten
Bauliche Sicherungen	1992	1.022.583,77	1.027.483,37€ Gesamtkosten
Umgestaltung Fußgängerzone Steinweg, 1. TB	1998	1.022.583,76	5.609.802,40€ Gesamtkosten

Tabelle 5: Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (eigene Darstellung nach Angaben SV Mühlhausen)

Analog zu den Ordnungsmaßnahmen sind auch die größten Baumaßnahmen (> 1.000.000 € zuwendungsfähige Ausgaben) nachfolgend aufgelistet. Die durch die Städtebauförderung unterstützten Maßnahmen können durch kommunale oder private Vorhabenträger realisiert sein.

<b>Baumaßnahmen</b>			
Vorhabenbezeichnung	Jahr	Zuwendungsfähige Ausgaben in Euro	Bemerkungen
private Baumaßnahmen	1991	3.179.519,69	7.261.349,40 € Gesamtkosten
private Baumaßnahmen	1992	1.805.678,40	5.852.883,90 € Gesamtkosten
Museum am Lindenbühl, 2. TB	2009	1.787.241,91	
Marienkirche, 5. TB	2005	1.650.000,00	3.270.411,35 € Gesamtkosten



private Bauvorhaben (Steinweg 27, Wahlstr. 93, Erfurter Str. 4 / 1. BA, Jüdenstr. 4, Pfoertenstr. 5, Röblingstr. 14, Holzstr. 7 / 2. BA)	1993	1.558.928,95	3.980.185,04 € Gesamtkosten
Wahlstraße 67,69,71 Sicherung, 2. TB	2019	1.056.597,90	2.638.016,56 € Gesamtkosten

Tabelle 6: Umfangreiche Baumaßnahmen (eigene Darstellung nach Angaben SV Mühlhausen)

Neben den Bau- und Ordnungsmaßnahmen haben auch strukturelle Veränderungen zu den Verbesserungen und dem Erreichen der Sanierungsziele beigetragen. Zu den größten und wichtigsten Vorhaben zählen zweifelsohne die Verlegung der Bundesstraße B249 aus der Altstadt in die Brunnenstraße, sowie die Verlagerung der vielen störenden Gewerbebetriebe mit massiven Emissionen aus der Innenstadt heraus. Auch die städtebaulich-freiraumbezogene Entwicklung des Hanfsack oder die vielen Neubauten auch auf Brachen z.B. in der Röblingstraße/Untermarkt oder rund um die Jacobikirche/Jacobistieg haben einen nennenswerten Beitrag zur Innenstadtentwicklung beigetragen.



### 4.3 Aussagen zum bisherigen Erreichen der Sanierungsziele (Bewertung)

#### Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur		Status				
		Nicht erreicht	Geringfügig erreicht	Durchschnittlich erreicht	Überwiegend erreicht	Voll erreicht
<b>Oberziel:</b> Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung der Gesamtstadt durch Stärkung der Funktionsfähigkeit und Erhöhung der Attraktivität der Altstadt						
Ziel 1	Räumliche Schwerpunktbildung zur Standortverbesserung und zur Verminderung von gegenseitigen Störungen					X
Ziel 2	Erhalten der Funktionsmischung				X	
Ziel 3	Schaffung eines räumlich differenzierten Wohn- und Nutzflächenangebotes durch bauliche Verdichtung bzw. Entkernung				X	

#### Ergänzende Erläuterungen:

In der Altstadt wurden Zonen mit Konzentration für Wohnen, für Einzelhandel und Gewerbe geschaffen. Gleichzeitig ist Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, nicht-störendem Gewerbe und Kultur überwiegend erreicht; Teile der Altstadt sind funktionsgemischt, Teile sind rein von Wohnen geprägt. Das störende Gewerbe wurde aus der Altstadt verlagert. Die Entkernung insbesondere von Innenhöfen hat in Teilen funktioniert. Eine bauliche Verdichtung wurde praktisch nicht verfolgt, dieses Ziel war bereits frühzeitig überholt





## Räumliche Struktur

Räumliche Struktur		Status				
		Nicht erreicht	Geringfügig erreicht	Durchschnittlich erreicht	Überwiegend erreicht	Voll erreicht
<b>Oberziel:</b> Erhalten und Weiterentwickeln des räumlichen Gefüges der Altstadt						
Ziel 4	Erhalten und Wiederherstellen der historischen Raumkanten			X		
Ziel 5	Herausbilden neuer Raumkanten		X			
Ziel 6	Verbesserung der Blockdurchquerung			X		

### Ergänzende Erläuterungen:

Die typische Blockrandbebauung konnte weitgehend erhalten werden. Zahlreiche Baulücken wurden geschlossen. Leider sind jedoch punktuell vorhandene Baukanten durch neue Baulücken bzw. Brachen verloren gegangen. Neue Raumkanten sollten an einigen Stellen herausgebildet werden. Dieses Ziel war jedoch vielfach nicht sinnvoll, so wurden andere städtebauliche Entwicklungen wie am Hanfsack realisiert. Daher wurde das ursprüngliche Ziel zwar nur geringfügig erreicht, insgesamt wurden aber günstiger Vorhaben umgesetzt.



## Gestaltungskonzept

Gestaltungskonzept		Status				
		Nicht erreicht	Geringfügig erreicht	Durchschnittlich erreicht	Überwiegend erreicht	Voll erreicht
<b>Oberziel:</b> Erhalten und Weiterentwickeln der Vielfalt des gestalterischen Ausdrucks der Altstadt						
Ziel 7	Erhalten der Gestaltqualitäten der Bebauung				X	
Ziel 8	Erhalten der epochenspezifischen und regional-typischen Gestaltungsmerkmale				X	
Ziel 9	Wiederherstellen der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale			X		
Ziel 10	Entwickeln neuer Gestaltungsqualitäten			X		
Ziel 11	Bewältigen gestalterischer Konflikte			X		
Ziel 12	Angleichen des gestalterischen Aufwandes an die stadtgestalterische Bedeutung des jeweiligen Stadtraumes				X	
Ziel 13	Herausbilden von räumlichen Abschlüssen für die Altstadteingänge				X	

### Ergänzende Erläuterungen:

Es wurde sehr viel saniert und ein hoher Anspruch an die Bauvorhaben (Entwürfe, Anträge und Umsetzung) der privaten und öffentlichen Akteure gelegt. Vielfach wurden z.B. Faschen an den Gebäuden wieder hergestellt und historisch und bautechnisch besserer Putz verwendet, um die Zementputze aus der DDR-Zeit zu ersetzen.

Einige gestalterische Konflikte konnten gelöst werden. Zahlreiche vermeintliche Konflikte der VU 1991 und des Rahmenplans 1993 müssen jedoch kritisch hinterfragt werden. Das Nebeneinander von Bauwerken verschiedener Epochen (z.B. Barock und Jugendstil) ist ansich kein Konflikt, die Betonung von Platzstirnseiten mit einem giebelständigen Gebäude ebensowenig. Diese städtebaulichen Merkmale gehören zum Repertoire einer lebendigen Altstadt und müssen nicht beseitigt werden.

Die Altstadteingänge wurden vielfach herausgebildet und vorbildlich gestaltet (z.B. Frauentor, Brunnenkreißstraße/Lindenbühl).



## Freiflächenkonzept

Freiflächenkonzept		Status				
		Nicht erreicht	Geringfügig erreicht	Durchschnittlich erreicht	Überwiegend erreicht	Voll erreicht
<b>Oberziel:</b> Erhalt und Schaffung nutzbarer Grünanlagen für die Kurzzeiterholung von Bewohnern und Touristen, Verbesserung des Stadtbildes sowie der Stadtökologie						
Ziel 14	Ausdehnung der Wallanlagen und Ergänzung des Grünrings um die Altstadt			X		
Ziel 15	Schaffung neuer Grünanlagen und öffentlicher Spielplätze			X		
Ziel 16	Erhalten privater Grünflächen/ Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Blockinneren		X			
Ziel 17	Erhaltung von Bäumen in der Altstadt			X		
Ziel 18	Neugestaltung der Stadtplätze und Straßen				X	
Ziel 19	Erhalt und Restaurierung der Schwemmnote				X	

### Ergänzende Erläuterungen:

Die Wallanlagen wurden im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich um die Altstadt ausgedehnt, gestaltet und als Grünring ergänzt. Im nordöstlichen und östlichen Bereich ist dies nicht erreicht. Am Kiliansgraben wurde der Grünzug sogar verkleinert. Neue Grünanlagen in der Altstadt wurden nicht bis kaum geschaffen, da die dichte Bebauung gar keine Möglichkeiten dazu bot. Allerdings wurden 5 Spielplätze neu geschaffen bzw. gestaltet. Im öffentlichen Bereich wurden zudem zahlreiche Bäume zusätzlich gepflanzt, während im privaten Bereich die Zahl der Bäume sank. Straßen und Plätze wurde neugestaltet. Dennoch bestehen Bedarfe z.B. grundsätzlich am Obermarkt, vielfach bei den Oberflächen und teilweise bei den alten Materialien der 90er Jahre.



## Verkehrskonzept

Verkehrskonzept		Status				
		Nicht erreicht	Geringfügig erreicht	Durchschnittlich erreicht	Überwiegend erreicht	Voll erreicht
<b>Oberziel:</b> Verkehrsberuhigung der Altstadt						
Ziel 20	Verlagern des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt und den Wallanlagen				X	
Ziel 21	Beschränken des fließenden Verkehrs in der Altstadt				X	
Ziel 22	Auslagern des ruhenden Verkehrs aus der Altstadt			X		
Ziel 23	Gleichwertige Erreichbarkeit der Altstadt für verschiedene Verkehrsarten				X	
Ziel 24	Ausweitung der Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Gestaltung der Altstadtstraßen				X	

### Ergänzende Erläuterungen:

Der Durchgangsverkehr wurde grundsätzlich aus der Altstadt verlagert, hat aber in den östlichen Wallanlagen (B249/ 247) sogar noch zugenommen. Hier besteht weiterhin Bedarf. Der ruhende Verkehr wurde teilweise aus der Altstadt in die umliegenden Quartiere verlagert, heute wird dieses Ziel jedoch nur noch für Beschäftigte und Besucher verfolgt. Anwohnern sollen weiterhin adäquate Stellplätze in Wohnortnähe angeboten werden. Parkprobleme z.B. um die Kirche am Untermarkt sind weiterhin zu lösen. Auch wenn derzeit alle Verkehrsarten nahezu gleichwertig die Altstadt erreichen können, soll die Erreichbarkeit insbesondere für Fuß und Rad weiter verbessert werden. Eine bessere Anbindung an den Bahnhof und die Erhöhung der Barrierefreiheit sind weiterhin vonnöten. Die Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigte Bereiche wurden erweitert (z.B. Linsenstraße) sowie das Ziel überwiegend erreicht.

### Gesamteinschätzung der Erreichung der Sanierungsziele

Die Sanierungsziele des Rahmenplans von 1993 wurden bisher leicht überdurchschnittlich erreicht. Dabei wurden die Oberziele in den fünf Handlungsfeldern Nutzung, Raumstruktur/Städtebau, Gestaltung/Architektur, Freiflächen und Verkehr jeweils durchschnittlich bis überwiegend umgesetzt. Bei den Unterzielen variiert der Erreichungsgrad von geringfügig bis vollständig.

### Gesamteinschätzung:



#### 4.4 Vertiefte Untersuchung Baustruktur und Raumkanten

In der fortlaufenden Sanierungsarbeit in der Altstadt Mühlhausens, den Vorabstimmungen zur Verlängerung des Sanierungsgebietes und der Fortschreibung des Rahmenplans haben sich die historischen Baustrukturen und Raumkanten als wichtiger Handlungsschwerpunkt bis zum Ende der Sanierung herausgestellt. Die Ausgangssituation, die aktuelle Entwicklung und notwendige Handlungsbedarfe sind daher nachfolgend vertieft untersucht.

Für das Erscheinungsbild eines historischen Stadtkernes und einzelner Quartiere ist die Stellung der Gebäude, ihre Beziehung zueinander und zum öffentlichen Raum wichtig. Durch die Anordnung werden städtebauliche Räume gebildet, die unterschiedliche Wirkungen erzeugen und Aufgaben erfüllen. Die Benutzbarkeit, die Orientierung aber auch das Wohlfühlen der Bürger hängt davon ab. Ein Raum verlangt eine seitliche Begrenzung und einen spürbaren Abschluss des Blickfeldes. Zur Sicherung und Stärkung der historischen Stadtstruktur ist es jedoch besonders wichtig, die geschlossenen städtebaulichen Räume zwingend zu erhalten. Diese Räume sind aufgrund ihrer Zentralität und verkehrlichen Funktion besonders im Blickfeld und besitzen daher einen wichtigen Status. Die Begrenzung der Räume erfolgt durch Raumkanten, die im Wesentlichen durch Häuser gebildet werden.

##### Analyse der Raumkanten

Aus heutiger Sicht kann eingeschätzt werden, dass die in Kapitel 2.5 Städtebauliche Missstände: Stadtraum und Brachflächen aufgeführten Missstände durchschnittlich beseitigt wurden. Viele konnten komplett beseitigt werden, einige konnten nicht gelöst werden, neue sind hinzugekommen. Die große Mehrheit der vorhandenen Raumkanten konnte dabei erhalten werden, was als großer Erfolg zu bewerten ist insbesondere aufgrund der dichten Bebauung, der Leerstände und Probleme mit Verfall. Die stadtypischen historischen Strukturen der Altstadt wurden beibehalten.

Darüber hinaus wurden auch zahlreiche Baulücke geschlossen. Beispielhaft sind die neue Raumkanten des Kristanplatzes, des Kreuzungsbereiches der Burgstraße/ Bollstedter Gasse und am Obermarkt, an der Ecke Untermarkt / Erfurter und Röblingstraße zu nennen.



Abbildung 85: Schließung der Raumkante durch Wiederbebauung in der Röblingstraße 4 und Burgstraße 23

Auf der anderen Seite sind in vielen Fällen Missstände nicht oder nur teilweise beseitigt worden. Raumkanten konnten nicht geschlossen werden. Bspw. sind durch langjährigen Leerstand Baulücken entstanden, die nicht wieder geschlossen werden konnten. Auch bereits vorhandene Bereiche ohne Raumkante bzw. mit gestörter städtebaulicher Struktur, begründet meist in Umformungsprozessen vor Beginn der Sanierung, bestehen weiterhin in Mühlhausen. Im Bereich Wachsmutweg, Allerheiligengasse und Meißnersgasse sind einige Brachen geblieben, teils neu entstanden und der Bereich ist nach wie vor städtebaulich nicht strukturiert. Raumkanten fehlen weiterhin. Durch den Abbruch von Gebäuden in Kombination mit der Verstetigung und „Akzeptanz“ als Brache hat sich die Situation verschlechtert. Das Ziel ist an dieser Stelle nicht erreicht. Auch am Jakobistieg, in der Marktgasse/Bei der Marienkirche und Hinter der Felchtaer Stube sind beispielsweise die Missstände trotz Veränderungen teilweise nicht behoben.



Abbildung 86: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. in der Meißnersgasse (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 87: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. Bei der Marienkirche 10 / Ecke Marktgasse (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 88: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. im Jakobistieg (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 89: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. im Jakobistieg Ecke Jakobistr. (Quelle: ProjektStadt 2022)

In anderen Bereichen ist der Missstand der fehlenden Raumkante zwar nicht behoben worden, aber andere Entwicklungen haben positive Effekte erzielt. Infolge eines flächenhaften Abrisses am Hanfsack konnte der „Parkplatz am Engelsgarten“ mit Wohnmobilstellplätzen und einer E-Ladestation hergestellt und die Schwemmnote freigelegt und gereinigt werden. Somit ist der Bereich insgesamt aufgewertet und eine Durchquerungsmöglichkeit dieses Blockes geschaffen, aber keine neue Raumkante realisiert bzw. die historische Raumkante nicht wiederhergestellt. Auch die Kuttelgasse ist als positives Beispiel zu nennen. Hier wurde ein kleiner Aufenthaltsbereich gestaltet. Um die Jakobikirche wurden Freiflächen saniert. Die Kirche ist freigestellt und dadurch bietet sich ein besserer Blick auf die Kirche, das Bauwerk kann besser wirken als wäre es dicht umbaut. Im Bereich der Regensgasse ist ein Spielplatz entstanden. Er grenzt an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Pfortenstraße. Die Situation wurde damals als Missstand dargestellt, wird aktuell aber nicht als solcher eingeschätzt.



Abbildung 90: Neu geordnete Bereiche am Hanfsack und Freistellung der Jakobikirche.



Abbildung 91: Aufenthaltsfläche Kuttelgasse (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 92: Regenbogen-Spielplatz in der Regensgasse (Quelle: ProjektStadt 2022)

Leider sind auch an mehreren Stellen Gebäude abgebrochen worden, Raumkanten damit aufgebrochen worden und neue Baulücken entstanden. Einige prägnante Beispiele dazu sind in der Webergasse, am Entenbühl, in der Hauptmannstraße, in der Breitenstraße/Hinter der Mauer, in der Brückenstraße / Unter dem Nussbaum (2x), Losengasse und Marktgasse. Am Beispiel Webergasse ist der Konflikt zwischen Raumkante, Begrünung der Innenhöfe und Mangel an Stellplätzen besonders sichtbar. In dieser Stelle sollten auf der östlichen Seite die Raumkante erhalten und auf westlicher Seite zwei kleinere Raumkanten ergänzt werden. In der Realität wurden die Baulücken nicht nur nicht ergänzt, sondern weiter vergrößert, sodass Raumkanten nun eigentlich völlig fehlen.



Abbildung 93: Neu entstandene Baulücken und fehlende Raumkante in der Webergasse und am Entenbühl



Abbildung 94: Neue Baulücke Ecke Breitenstraße / Kleine Burgstraße (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 95: Neue Baulücke Losengasse (Quelle: ProjektStadt 2022)





Abbildung 96: Eingangssituation Felchtaer Str./Lindenbühl, durch die Wiederbebauung der Ecke (Neubau) ist die Raumkante wieder geschlossen, aber der Übergang von Altstadt zu Nikolaiviertel (westl. Vorstadt) verschwimmt, eine klare Torsituation als Eingang ist nicht zu erkennen; (Quelle: ProjektStadt 2022)

In Kombination der noch vorhandenen Missstände, der beseitigten Missstände und der damaligen Sanierungsziele ergeben sich für die einzelnen Straßen- und Platzräume unterschiedliche Einschätzungen bzw. Bewertungen. In der Summe sind die Sanierungsziele durchschnittlich erreicht (siehe Kap. 4.3 Abschnitt Räumliche Struktur). Vielfach sind die Ziele erreicht, an manchen Stellen ggf. mit anderen Mitteln, an anderen Stellen kaum bzw. gar nicht, weil entweder die Kante nicht geschlossen oder nicht erhalten werden konnte. Eine grafische Übersicht bietet ➔ Karte 3: Analyse und Bewertung der Raumkanten.

Für die weitere und den Prozess der Stadtsanierung ist es sinnvoll, die wichtigsten Räume zu definieren. Mithilfe von Prioritäten kann besser auf die sich ändernden Bedingungen (z.B. Einwohnerentwicklung, Wohnraumnachfrage, Sanierungsumfang) und Anforderungen (z.B. Stellplätze, Grün) reagiert werden. Die wichtigsten Raumkanten in Mühlhausen (**Priorität A**) befinden sich vor allem in folgenden zentral wahrnehmbaren Räumen (dargestellt in ➔ Karte 5: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Raumkanten und Baustruktur):

#### Plätze:

- Obermarkt / Bei der Marienkirche,
- Untermarkt,
- Kornmarkt,
- Entenbühl,
- Kristanplatz,
- Lentzeplatz / Sankt Jakobi,
- Blobach und An der Burg/Stätte in den Wallanlagen.

#### Straßenzüge:

- Steinweg / Herrenstraße



- Erfurter Straße,
- Felchtaer Straße,
- Jüdenstraße / Wahlstraße,
- Jakobistraße und Kurze Jakobistraße,
- Linsenstraße,
- Ratsstraße,
- Neues Straße,
- Görmarstraße / Röblingstraße,
- Kilianistraße,
- Brückenstraße,
- Burgstraße / Stätte,
- Holzstraße / Am Frauentor,
- Brunnenstraße.

In diesen Räumen der höchsten Priorität (A) ist es sehr wichtig, die Raumkanten zu halten oder wiederherzustellen, so dass eine Raumstruktur optisch wahrnehmbar ist und die Blicke gelenkt werden.

In allen anderen Bereichen mit **mittlerer Priorität (B)** sind Raumstrukturen auch wichtig, allerdings kann eher mit nutzungsbedingten Kompromissen gelebt werden. Hierzu zählen u.a.:

- Unter der Linde,
- Kilianikirchgasse,
- Webergasse,
- Hinter der Mauer, Kleine Burgstraße
- Hauptmannstraße,
- Mönchgasse,
- Allerheiligengasse,
- Meißnergasse,
- Magdalenweg,
- Klosterstraße,
- Borngasse,
- Auf dem Damme / Kuttelgasse,
- Zöllnergasse / Unterm Nussbaum / Kurze Gasse,
- Barfüßergasse,
- Lattermannngasse / Ledernes Käppchen,
- Hinter der Felchtaer Stube / Badergäßchen / Scherzengasse,
- Jacobistieg,

- Marktgasse / Losengasse / Spiegelgasse,
- Sackgasse / Regengasse / Pfortenstraße / Hoyergasse / Bollstädter Gasse.

Rein praktisch hat diese Priorisierung auch den Sinn, nicht an jeder Stelle dauerhaft der optimalen Zielsetzung hinterherzulaufen ohne Aussicht auf Umsetzung bzw. Erreichen des Zieles.

Bezüglich der Anforderungen an die Wiederbebauung oder (Wieder-)herstellung von Raumkanten soll daher zukünftig folgendermaßen differenziert und entschieden werden: Die Raumkanten an den Plätzen der höchsten Priorität A sind zwingend durch Gebäude zu erhalten. Die Raumkanten in den Straßenzügen der Priorität A sind zwingend durch Gebäude oder baulich-gestalterische Elemente zu erhalten/herzustellen, die sich in der Höhe in die umgebende Bebauung integrieren (z.B. reichen 2 m hohe Mauern nicht, um ein zweigeschossiges Gebäude zu ersetzen).

Bei den Straßen, Wegen, Gassen der mittleren Priorität (B) sind neben Gebäude, Nebenanlagen auch bauliche und gestalterische Elemente möglich z. B. ortstypische (Naturstein-)Mauern, Pergolen, Rankbögen oder Spaliere mit Bewuchs, Baumreihen oder dichte Gehölzpflanzungen im Sinne von grünen Raumkanten oder andere Gestaltungen mit städtischem Charakter. Dies ist zwar nicht das Optimum der historischen Stadt, allerdings besser als verfallene Gebäude und Baulücken ohne Abgrenzung von privatem und öffentlichem Raum. Abbrüche von Vorderhäusern lassen sich oft vermeiden, wenn durch geschickte, städtebauliche Lösungen Stellplätze und andere notwendige Freiflächen auf weniger wichtigen Grundstücken oder in zumutbarer Entfernung geschaffen werden können. Hierfür bedarf es gezielter Umbaustراتيجien, die bspw. die Entkernung zugebauter Innenhöfe oder die Zusammenlegung kleinerer Gebäude beinhalten.

Diese fokussierte Schwerpunktsetzung auf das Wesentliche erfolgt, damit an anderen Stellen differenzierte städtebauliche Lösungen, wie bspw. Umbau und Neuordnung von Grundstücken, ermöglicht werden können. Private Investoren und Alt-Eigentümer sollten innerhalb des gesamten Prozesses mit einbezogen werden. Gebäude mit Sanierungsbedarf und/oder Leerstand sind zu erhalten und vorrangig zu sanieren, um die Raumkanten und Stadtstruktur zu stabilisieren.

Im Kapitel 5.7 Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan ab Seite 151 sind weitere bauliche und gestalterische Lösungen auch als beispielhafter Entwurf für eine fehlende Raumkante/ größere Baulücke dargestellt.



Abbildung 97: Rankgerüst mit Kletterpflanzen als grüne Raumkante am Frauenplan in Weimar (Foto: Alexander Rutz)

## Analyse der Brachen/Baulücken

Wie in den Kapiteln zuvor mehrfach beschrieben, hängen Brachen und Baulücken eng mit dem Thema Raumkanten zusammen. Viele Brachen und alle Baulücken (fehlende Bebauung innerhalb eines gebauten Zusammenhangs) haben keinen baulichen Abschluss des Grundstücks zum öffentlichen Raum und daher keine wahrnehmbaren Raumkante. Mangelhafte oder fehlende Raumkanten beziehen sich andersherum nicht nur auf Brachen und Baulücken; auch genutzte und bebaute Grundstücke können Missstände in der Raumstruktur aufweisen.

Zahlreiche Brachen und Baulücken sind trotz der Sanierungserfolge heute noch vorhanden. Einige neue Brachen sind durch Aufgabe der Nutzung (z.B. Gewerbe) und Abbrüche von Fabrik- und Wohngebäuden hinzugekommen. Dabei sind die Brachen grundsätzlich nach Größe und deren im Stadtbild zu klassifizieren, also wie stark sie in der Wahrnehmung wirken.

Größere Brachen zur Entwicklung sind:

- Entenbühl: als prägnante Brache mit großem Entwicklungspotenzial ist das ehemalige Gelände der Kinderfahrzeugfabrik zu nennen. Die Fläche am Entenbühl wird heute als privater Parkplatz betrieben, bietet jedoch vor allem durch die Zentralität vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Die vollständig versiegelte Fläche ist nicht strukturiert (lediglich durch Farbmarkierungen für Stellplätze) und qualitativ untergenutzt. Die Brache hat eine sehr hohe Präsenz im Stadtbild / sehr hohe Wahrnehmung. Durch den Rückbau der Industriegebäude ist der räumliche Abschluss komplett verloren gegangen. Besonders wichtig ist daher die Wiederherstellung der Raumkante zum Entenbühl. Auch eine ansprechende Gestaltung zur Zöllnersgasse, Auf dem Damme und der Zufahrt zur Brückenstraße sind notwendig. Ökologisch ist der Standort kritisch einzuschätzen, was jedoch im Umkehrschluss erhebliche Verbesserungen in der Verschattung und Luftfeuchte, Verringerung der Überhitzung, Wärmestau und Versiegelung zulässt.



Abbildung 98: Parkplatz am Entenbühl (Quelle: ProjektStadt 2021)

- Meißnersgasse/Allerheiligengasse: mehrere kleine Grundstücke liegen brach oder werden untergenutzt, zusammen ergeben sie eine verhältnismäßig große Fläche mit mittlerer bis hoher Präsenz; aktuell ist die Fläche durch den Wildwuchs geprägt; Areal an Wachsmutweg entlang der Schwemmnote, Aufwertung als Aufenthaltsbereich denkbar; Raumkanten fehlen, für diesen Bereich gibt es den B-Plan Nr. 21 "Meißnersgasse/Allerheiligengasse" zur künftigen Entwicklung



Abbildung 99: Potentialfläche - un- und untergenutzte Flächen im Bereich Meißnersgasse, Allerheiligengasse, Wachsmutweg (Quelle: ProjektStadt 2021)

- Blockinnenbereich: Webergasse, Görmarstraße, Kilianistraße, Erfurter Straße: brachliegende, untergenutzte Bereiche, teilweise jedoch schon neue Entwicklungen, Neubau Wohnkomplex hinter Kilianistraße 12, trotzdem größere offene Potentiale, mittlere Präsenz im Stadtbild

Mittlere bis kleine Brachen/Baulücken zur Entwicklung sind:

- Breitenstraße/Hinter der Mauer/Kleine Burgstraße: 2 Brachen mit kleiner bzw. mittlerer Größe, mittlere Präsenz im Stadtbild, brachliegende Flächen nach Abbruch von Gebäuden, zur Wiederbebauung geeignet



Abbildung 100: Brache Breitenstraße/Kleine Burgstraße (Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 101: Brache Breitenstraße/Hinter der Mauer (Quelle: ProjektStadt 2022)

- Herrengasse/Losenstraße: kleine bis mittlere Größe, zwei vom Verfall bedrohte Gebäude plus ein bereits brachliegendes Grundstück, hohe Präsenz im Stadtbild, zur Wiederbebauung oder Umnutzung unter Erhalt der Raumkante geeignet
- Hoyergasse: zwei brachliegende Grundstücke nach Abbruch, derzeit zum Parken genutzt, ungenügende Raumkante bzw. raumbildende Gestaltung, jeweils kleine Flächen, geringe Präsenz
- Marktgasse/An der Marienkirche: kleine Fläche, hohe Präsenz, provisorisch zum Parken genutzte Fläche nach Abbrüchen in mehreren Schritten (Teils bereits 1991 als Brache), Raumkante zwingend erforderlich
- Zöllnergasse: kleine Fläche, mittlere Wahrnehmung, Flächen mehrere Grundstücke, rückseitige Bereiche, derzeit durch Schuppen und Restgrün untergenutzt, durch Lage direkt am Entenbühl-Parkplatz stärker einsehbar
- einige kleine Brachen sind zu klein, um sie einzeln baulich wieder zu nutzen (Bsp. rückwärtiger Bereich Kilianstraße 37/Kilianikirchgasse 1)



Abbildung 102: Brache Losengasse  
(Quelle: ProjektStadt 2022)



Abbildung 103: nicht wiederbebaubare Fläche Kilianikirchgasse 37  
(Quelle: ProjektStadt, 2021)



Abbildung 104: Brachfläche bei der Marienkirche zur Marktgasse ohne optische Raumkante zum provisorischen Parken genutzt

Neben den eigentlichen Brachen und Baulücken sind brachliegende Gebäude von Bedeutung, da sie leer stehen, nicht markt-gängig und vom Verfall bedroht sind. Perspektiv droht ggf. der Einsturz und dann wären die Grundstücke Brachen. Die Gebäude stören nicht nur das Stadtbild maßgeblich, sondern wirken negativ auf die Nachbargrundstücke und verhindern in diesem Zustand eine intensivere, lebendige Nutzung. Nachfolgend eine Auswahl von unsanierten und baufälligen Gebäuden gemäß Erhebung der Sanierungszustände 2021, die einen hohen bis sehr hohen Sanierungsaufwand aufweisen und häufig komplett leer stehen:

- Wahlstraße 67-75
- Losengasse 2,3 und 7
- Herrenstraße 18, 19 und 23
- Pfortenstraße 2, 3 und 4
- Obermarkt 6, 7 und 8
- Grasegasse 2 und 3
- Kuttelgasse 9, 18, 19 und 20
- Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 und 1a
- Görmarstraße 68 und 69,
- Hinter der Mauer 1, 2 und 3
- Erfurter Straße 7, 13, 21, 31 und 38
- Kilianistraße 3, 5, 24, 25, 34 und 44.

Häufig täuschen hier die notdürftig teilsanierten Fassaden auch über den wahren Instandsetzungsbedarf am Gesamtgebäude hinweg. Die Schäden im Inneren, am Dachstuhl und an den Rückwänden ist durch den Sanierungsstau aus vielen Jahrzehnten oftmals enorm. Insgesamt weisen damit trotz aller Sanierungserfolge immer noch 70 Hauptgebäude in der Altstadt einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf bzw. -aufwand auf. Das entspricht 7,4 % des Gesamtbestandes. Die Hürden für den Einstieg eines Investors und damit einer Sanierung werden von Jahr zu Jahr höher, da die Schäden immer größer werden. Ohne Sanierung werden die Gebäude baufällig oder in fortgeschrittenem Stadium in sich zusammenfallen. Der Schwellenwert einer Rentierlichkeit der Sanierung (**Wirtschaftlichkeit**) wird aus rein ökonomischer Sicht vielfach überschritten sein.

Ergänzende und vertiefte Aussagen zur Bausubstanz und zum Sanierungsstand sind in Kap. 2.4 ab Seite 22 verfasst.



Abbildung 105: Sanierungsbedarf und Gebäude in Sicherung Wahlstraße 69 (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 106: Sanierungsbedarf Wahlstraße 71 bis 75 (Quelle: ProjektStadt 2021)



Abbildung 107: Sanierungsbedarf am Steinweg 41



Abbildung 108: Herrenstraße 19 und Obermarkt 6 mit (sehr) hohem Sanierungsbedarf



Abbildung 109: Grasegasse 2 und Görmarstraße 68 mit sehr hohem Sanierungsbedarf



Abbildung 110: Erfurter Straße 31 und Kilianstraße 3 mit (sehr) hohem Sanierungsbedarf





Abbildung 111: Kuttelgasse 9, J.-Sebastian-Bach-Platz 1a und Kilianstraße 24 mit sehr hohem Sanierungsbedarf

Weiterhin sind neben den Hauptgebäuden zahlreiche Nebengebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand und weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.



Abbildung 112: Sanierungsbedürftige oder verfallene Nebengebäude z.B. beidseits der Marktgasse (Hauptgebäude zur Herrenstraße/Bei der Marienkirche)

So ergeben sich teilweise Bereiche mit erhöhtem Entwicklungsbedarf, wenn einzelne für sich wenige kritische unsanierte Hauptgebäude räumlich mit unsanierten Nebengebäuden und brachliegenden Grundstücken aufeinandertreffen.

In Karte 2 sind die Ergebnisse der Erfassung grafisch dargestellt und räumlich zuordenbar.

## Städtebauliche Bedeutung und kommunaler Einfluss

Zwar ist jedes sanierungsbedürftige Gebäude für sich ein baulicher Mischstand. Allerdings spielen für die Wahrnehmung und Störung des Stadtbildes durch unsanierte Gebäude auch zwei weitere Faktoren eine Rolle. Erstens fallen auffällige Gebäude an gehobener städtebaulicher Lage besonders auf, z.B. an Plätzen, Straßenecken oder freistehende Gebäude. Die Wirkung ist hier ungleich höher als z.B. im bebauten Zusammenhang einer engen Straße. Schlimmer wird es an ebenjener Stelle noch, wenn das Gebäude dann abgebrochen wird. Zweitens ist die Wirkung umso stärker, wenn nicht nur ein Gebäude, sondern mehrere im Zusammenhang betroffen sind.

Besonders kritische Punkte sind

- Wahlstraße 67-75 (derzeit teilweise in der Sicherung)
- Herrenstraße 18, 19 i.V.m. Losengasse 2 und 3
- Obermarkt 6, 7 und 8 i.V.m. Grasegasse 2 und 3
- Kuttelgasse 9, 18, 19 und 20 i.V.m. Auf dem Damme 11
- Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 und 1a
- Görmarstraße 68 und 69 i.V.m. Klosterstraße 13 und Rößlingstraße 8
- Kilianistraße 24 und 25 sowie 3, 5 und 44
- Steinweg 41
- Bei der Marienkirche 11 i.V.m. Brachfläche Flurstück 192/10 (vermutlich vormals Bei der Marienkirche 10) und Nebengebäude zur Marktgasse.

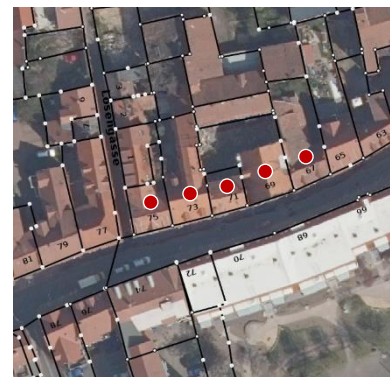


Abbildung 113: Wahlstraße 67-75 (Geoproxy)

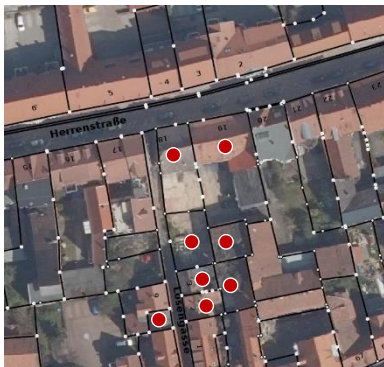


Abbildung 114: Herrenstraße 18/19 i.V.m. Losengasse (Geoproxy)



Abbildung 115: Obermarkt 6-8 und Grasegasse 2-3 (Geoproxy)



Abbildung 116: Kuttelgasse 9, 18, 19 und 20 i.V.m. Auf dem Damme 11 (Geoproxy)



Abbildung 117: J.-S.-Bach-Platz 1 und 1a (Geoproxy)



Abbildung 118: Görmarstraße 68 und 69 i.V.m. Klosterstraße 13 und Röblingstraße 8 (Geoproxy)



Abbildung 119: Kilianstraße 24 und 25 (Geoproxy)



Abbildung 120: Kilianstraße 3, 5 und 44 (Geoproxy)



Abbildung 121: Steinweg 41 (Geoproxy)

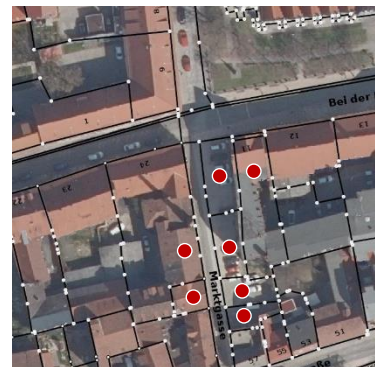


Abbildung 122: Bei der Marienkirche 11 / Marktgasse (Geoproxy)

Die allermeisten der vorgenannten Gebäude und Grundstücke sind in privatem Besitz. Teilweise sind komplizierte und konfliktreiche Eigentumsverhältnisse zu erwarten. Die Kommune hat somit direkt wenig bis keinen Einfluss. Beispielhafte Ansätze zur positiven Entwicklung der Baulücken, Brachen und vom Verfall bedrohten Gebäude sind in Kapitel 5.7 Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan dargestellt.



## 4.5 Vertiefte Untersuchung Verkehr

In der fortlaufenden Sanierungsarbeit in der Altstadt Mühlhausens, den Vorabstimmungen zur Verlängerung des Sanierungsgebietes und der Fortschreibung des Rahmenplans hat sich die Thematik der verkehrlichen Entwicklung und v. a. des ruhenden Verkehrs ebenfalls als besonderer Handlungsschwerpunkt bis zum Ende der Sanierung dargestellt. Auch für diesen Themenbereich wurde daher nachfolgend die Ausgangssituation, die aktuelle Entwicklung und notwendige Handlungsbedarfe vertieft untersucht.

### Hohe Verkehrsbelastung/ Durchgangsverkehr

Die größte strukturelle Veränderung im Sanierungsgebiet war die Umlegung der Bundesstraße 249 aus dem Sanierungsgebiet heraus in die südlich bzw. westlich gelegen Verkehrsführungen Brunnenstraße/ Bastmarkt, über die Schaffung eines Straßendurchbruches vom Bastmarkt zur Brunnenstraße zur Nicolai-Vorstadt. Dadurch konnte ein kleiner Innenstadtring geschaffen werden und der überörtliche Durchgangsverkehr vollständig aus der Altstadt ausgelagert werden. Die Zielstellung der Auslagerung des regionalen und überregionalen Durchgangsverkehrs aus der Altstadt ist daher **vollständig umgesetzt**.

Weitere geplante Umsetzungsschritte waren die Schaffung einer östlichen Umgehungsstraße für die Bundesstraße 247 und damit einhergehend der Rückbau der Verkehrsflächen im Kiliansgraben. Der Innenstadtring sollte dann als großer Ring über den Bahnhof geführt werden (Straßendurchbruch Friedrich-Engels-Straße nach Norden zum Kiliansgraben). Die östliche Umgehungsstraße wurde noch nicht errichtet, ist aber derzeit im Bau (Bundesverkehrswegeplan, Nr. B176/B247-G11-TH-T2-TH, Planfeststellungsbeschluss unanfechtbar am 10.11.2011) und soll bis 2025 fertiggestellt werden. Die Zielstellung einer weiteren Verkehrsberuhigung in den Wallanlagen wäre damit durch einen weiteren Rückgang von regionalem und überregionalem Verkehr bis zum Ende des Sanierungsverfahrens erreicht. Der vollständige Rückbau der Verkehrsflächen am Kiliansgraben und die damit verbundene Erweiterung/ Verlegung des Innenstadtrings sind nicht mehr vorgesehen (**veränderte Zielstellung**). Der geplante Teilrückbau der Verkehrsflächen (zwei statt bisher vier Fahrspuren) zugunsten der Schaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen wird der Erreichung der Sanierungsziele aber zusätzlich entsprechen.

Außerdem sollte eine südliche Umgehungsstraße für die Bundesstraße 249 geschaffen werden, um die jetzige Führung durch die Brunnenstraße/ Wanfrieder Straße zu entlasten. Diese Umgehungsstraße ist noch nicht in Planung oder Bau, aber ebenfalls laut Bundesverkehrswegeplan mit vordringlichem Bedarf eingestuft (Nr. B249-G20-TH, kein Planungsbeginn). Mit einer zukünftigen Errichtung der Umgehungsstraße würde eine weitere Beruhigung in der Peripherie der Altstadt (südlicher Innenstadtring Brunnenstraße, Bastmarkt, Wanfrieder Straße) erfolgen. Der damals als Zielstellung benannte Rückbau der Verkehrsflächen im Bereich Bastmarkt/ Johannisstraße soll nicht mehr umgesetzt werden (**veränderte Zielstellung**).

Zusätzlich wurden im Randbereich der Innenstadt zahlreiche Stellplätze (Parkplätze und Parkhäuser) geschaffen, wodurch der Besucherverkehr in großen Teilen am Rand der Altstadt abgefangen werden kann. Auch dies hat den fließenden Verkehr in der Altstadt verringert. Lediglich Anwohner und wenige Ausnahmen (bspw. Ärzte, Hotelgäste, Behinderte) sollten nach Sanierungsziel die Altstadt mit dem Kfz nutzen. Diesem Ziel wurde mit Schaffung der Parkplätze in der Peripherie und der Auslagerung von Betrieben und weiteren besucherintensiven

Nutzungen entsprochen. Hier besteht ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf bis zum Ende der Sanierung.

### **Einschätzung der Beseitigung der festgestellten Verkehrskonflikte - Staubildung**

- Bereich Wanfrieder Straße/ Felchtaer Straße/ Untermarkt/ Erfurter Straße (Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- Bereich Judenstraße
- Bereich Görmarstraße/ Klosterstraße/ Röblingstraße



Durch die Auslagerung der Durchgangsverkehrs und die Reduzierung des fließenden Verkehrs in der Altstadt im Allgemeinen, konnten die Staubildung in den genannten Bereichen beseitigt werden. Durch die geplanten südlichen und östlichen Umgehungsstraßen wird sich die innerstädtische Verkehrsbelastung weiter verringern.

### **Andienungs- und Lieferverkehr**

Der LKW-Verkehr sollte nach Sanierungszielen nur zur Anlieferung die Altstadt befahren. Die Ver- und Entsorgung sollte auf vier Anlieferstraßen (Schleifen) erfolgen. Die verkehrliche Organisation mittels schleifenförmiger Anlieferstraßen wurde nur in Teilen umgesetzt. Der Anlieferverkehr funktioniert aber ohne nennenswerte Beeinträchtigungen der weiteren Verkehrsteilnehmer. Jedoch bringen die veränderten Angebots- und Nachfragemuster im Einzelhandel hier neue Herausforderungen für die Alt- und Innenstädte. Der deutlich gestiegene Lieferverkehr für Geschäfte und Privatkunden führt zu Verkehrsbelastungen und Konfliktsituationen. Um dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung entgegenzuwirken, sollen Lösungen zur zentralen Verteilung des Lieferverkehrs angestrebt werden.

### **Einschätzung der Beseitigung der festgestellten Verkehrskonflikte - Konflikte durch Knotenpunkte/ Andienungsverkehr**

- Konflikte an Knotenpunkten (ohne bzw. mit Ampeln) v. a. in der Peripherie der Altstadt, u. a. Kreuzungsbereiche Kiliansgraben/An der Burg, Johannisstraße/Bastmarkt/Petristeienweg, Bastmarkt/Wanfrieder Straße
- Für Verkehrsführung in der Altstadt wichtige Knotenpunkte mit Konfliktstellungen in den Bereichen Kiliansgraben/Lindenbühl/Erfurter Straße und Lindenbühl/Felchtaer Straße/Lentzeplatz (entlang der Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- Konflikte durch Andienungsverkehr innerhalb der Altstadt in den Bereichen Brückenstraße und Steinweg



Die Knotenpunkte mit Konfliktpotenzial befanden sich ebenfalls hauptsächlich in der Peripherie der Altstadt, u. a. an den Ein- bzw. Ausgangssituationen der Durchführung der Bundesstraße B 249 durch die Altstadt (Kiliansgraben/Lindenbühl/Erfurter Straße mit Ampel und Lindenbühl/Felchtaer Straße/Lentzeplatz ohne Ampel). Durch die Verlagerung der B 249 aus der Altstadt und die Organisation der Verkehrsführung auf dem Innenstadtring sind diese Konflikte entschärft. Die geplanten Ortsumgehungsstraßen werden hier für eine weitere Verbesserung sorgen.



Die in der Altstadt benannten Bereiche mit Konfliktpotenzial durch Andienungsverkehr bezogen sich auf Straßenräume vor Einrichtungen mit hohem Besucherverkehr. Hier sorgten v. a. fehlende Besucherstellplätze für Konfliktpotenziale. Durch die Schaffung eines ausreichenden Angebotes von Stellplätzen für Besucher (sowie Angestellte) in der Peripherie der Altstadt und die Ausweisung von Anwohnerparkplätzen in der Altstadt wurden diese Konflikte ebenfalls beseitigt.

### Zwischenfazit

Vor allem durch die Entlastung der historischen Altstadt innerhalb der Stadtmauern vom regionalen und überregionalen Durchgangsverkehr (Verlagerung B 249) wurde die Zielstellung (Ziel 20) **vollständig erreicht**. Eine deutliche Verkehrsberuhigung hat zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und insgesamt Aufwertung des Sanierungsgebietes beigetragen. Mit der begonnenen Schaffung der östlichen Umgehungsstraße (B 247) und der im Bundesverkehrswegeplan enthaltenen südliche Umgehungsstraße für die B 249 wäre die Zielstellung komplett erreicht. Auch wenn der Rückbau der Verkehrsanlagen im Kiliansgraben nur noch teilweise und im Bereich Bastmarkt nicht mehr vorgesehen sind, würde dies zu einer weiteren Entlastung auch in den Wallanlagen/ der Peripherie des Sanierungsgebietes führen. Vor allem im Bereich Kiliansgraben würde damit auch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und eine Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner einhergehen.

Derzeit weist Mühlhausen mit dem Innenstadtring ein funktionierendes Verkehrssystem auf. Die Altstadt ist verkehrsberuhigt und hat dadurch an Attraktivität gewonnen. Es bestehen daher neben dem genannten Rückbau im Bereich Kiliansgraben keine konkreten zukünftigen Handlungsbedarfe für die Stadt in diesem Bereich.

Die verstärkten Belastungen durch den stark angestiegenen Lieferverkehr (Anlieferung Geschäfte und Privatkunden) haben neuen Handlungsbedarf ergeben. Hier sollen Lösungen zur Reduzierung dieses Verkehrs in der Altstadt entwickelt werden.

### **Zustand von Straßen-, Platz- und Wegeoberflächen**

Seit Beginn der Durchführung der Sanierung in der Altstadt Mühlhausens wurden alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze saniert und aufgewertet. Nach vorhandene Aufwertungsbedarfe bestehen v. a. für den (privaten) Parkplatz am Entenbühl.

Die **bauliche Umgestaltung der Altstadtstraßen** zur Aufrechterhaltung der Verkehrs- und Rechtssicherheit wurde **vollständig umgesetzt**. (siehe ➔ Karte 4)

In den Sanierungsziele waren außerdem folgende Teilziele enthalten:

Der Straßenzug Pfortenteich – Kreuzgraben sollte auf die Funktion der Altstadterschließung beschränkt werden. Diese Zielstellung wurde **nicht umgesetzt**, es besteht weiter Durchgangsverkehr in diesem Bereich. Da der Innenstadtring insgesamt als funktionierende Erschließung der Innenstadt betrachtet werden kann, besteht die o. g. Zielstellung nicht mehr, es **besteht hier kein Entwicklungsbedarf**. Auch die verkehrlichen Belastungen halten sich in diesem Bereich in Grenzen.

Zudem sollte die Verbreiterung der öffentlichen Grünanlage im Bereich des Kreuzgrabens erfolgen. Dies wurde **teilweise umgesetzt** und in diesem Bereich zusätzlich die Burggalerie errichtet, wodurch hier **kein weiterer Entwicklungsbedarf** besteht.



Die funktional-gestalterische Aufwertung der Karl-Marx-Straße war zudem konkret als Sanierungsziel benannt. Die funktionale Erneuerung ist erfolgt, gestalterisch besteht weiter Handlungsbedarf. Die Karl-Marx-Straße liegt außerhalb der historischen Altstadt, stellt aber die Hauptanbindung in Richtung Bahnhof der Stadt dar.

## Ruhender Verkehr

In der Peripherie der Altstadt wurden zahlreiche Stellplätze auf ebenerdigen Parkplätzen und in Parkhäusern geschaffen, wodurch der Besucherverkehr in großen Teilen am Rand der Altstadt abgefangen wird. Für Beschäftigte, Kunden und Besucher stehen somit ausreichend Stellplätze in fußläufiger Erreichbarkeit aller Standorte in der Altstadt zur Verfügung. Zu beachten sind hier die Kostenpflichtigkeit und die zeitliche Begrenzung der meisten Parkangebote. Für Beschäftigte und vor allem Anwohner schränkt dies die Nutzung deutlich ein. Vor allem für das Segment Anwohnerparken fehlen noch immer Stellplätze (v. a. grundstücksnahe Stellplätze in einigen Teilbereichen). Aufgrund der historischen Baustruktur kann nicht jedem Anwohner ein Stellplatz in unmittelbarer Umgebung der Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Die Schaffung ebenerdiger Stellplätze durch Flächenabriss wurde bereits in VU und Rahmenplan als Zielstellung in der Altstadt ausgeschlossen. So können nur vereinzelt Angebote geschaffen werden. Die Schaffung von (Quartiers-)Tiefgaragen wurde als Zielstellung benannt.

Folgende Umsetzungsstände bestehen zu den Teilzielen:

Anwohner: Das Schaffen von Stellplätzen auf privaten Grundstücksfreiflächen oder als Tiefgaragen wurde als Zielstellung benannt. Dies wurde in **Teilbereichen umgesetzt**.

Die Errichtung von gemeinschaftlichen Quartiersstellplätzen oder -garagen in Baublöcken oder Blockinnenbereichen wurde nur **in einigen Quartieren umgesetzt** (Hanfsack, Entenbühl – Zufahrt über Brückenstraße, Röblingstraße/ Erfurter Straße, Meißnergasse/ Allerheiligengasse, Parkhaus Wahlstraße/Jakobistraße). Vor allem die **Quartierstiefgaragen** konnten als Zielstellung **kaum umgesetzt** werden.

Für Kunden und Besucher/ Beschäftigte: Der Bau von öffentlichen Parkhäusern und Parkplätzen am Rand der Altstadt wurde **vollständig umgesetzt**. Die Standorte entsprechen in großen Teilen der Konzeption im Rahmenplan, dazu wurden Stellplätze an zusätzlichen Standorten geschaffen (Standorte: Am Engelsgarten, Blobach, Brunnenstraße, Burggalerie, Erfurter Tor, Hanfsack, Thüringentherme). Für Besucher/ Beschäftigte sind hier ausreichend Stellplätze vorhanden. Diese sind aber meist zeitlich begrenzt bzw. kostenpflichtig. Zudem gibt es in der Altstadt ein (aufgrund der räumlichen Struktur) begrenztes Angebot an Stellplätzen.

Weiter war der Bau öffentlicher Parkhäuser im Bereich Pfortenteich/ Kreuzgraben als Zielstellung ausgegeben. Diese wurde **vollständig umgesetzt**.

## Einschätzung der Beseitigung der festgestellten Verkehrskonflikte - Störende Parkplätze

- Vor allem in der Peripherie der Altstadt als Missstand, u. a. in den Bereichen An der Burg, Bastmarkt und Lindenbühl
- Innerhalb der Altstadt lediglich Parkplatz Ecke Brückenstraße/ Entenbühl als störend (Grüngestaltungsdefizit, keine verkehrsorganisatorische Problemstallung)





Die störenden Parkplätze in der Peripherie der Altstadt sind in großen Teilen saniert. Bis auf einzelne gestalterische Defizite, besteht hier kein Konfliktpotenzial, da die Parkplätze in des innerstädtische Verkehrssystem eingebunden sind.

Innerhalb der Altstadt besteht weiterhin ein deutliches gestalterisches Defizit beim Parkplatz am Entenbühl. Hier besteht Handlungsbedarf bis zum Ende der Sanierung.

### Zwischenfazit

Das Ziel der **Auslagerung des ruhenden Verkehrs aus der Altstadt** wurde **durchschnittlich erreicht**. Vor allem das **Anwohnerparken** stellt sich weiter als **Bereich mit Handlungsbedarf** dar, obwohl bereits Anwohnerparkplätze mit Einteilung nach Zonen, eine Stellplatzablässe für Neubauten (und Nutzungsänderungen) und zahlreiche Stellplätze in der Peripherie der Altstadt vorhanden sind. Parkraumangel besteht aber weiterhin besonders rund um Geschäftsstraßen und Straßenzüge mit vielgeschossigen Gebäuden und dichter Bebauung.

Gestalterisch stellt der Parkplatz am Entenbühl einen Entwicklungsschwerpunkt der kommenden Jahre dar. Der Parkplatz wird funktional angenommen, weist aber deutliche gestalterische Defizite auf, welche bis zum Ende der Sanierung behoben werden sollten.

## ÖPNV

Das ÖPNV-System der Stadt Mühlhausen und der Anschluss der Altstadt an den Nahverkehr können insgesamt als gut bis sehr gut eingeschätzt werden. Nachfolgend werden die benannten Teilziele für die Entwicklung des ÖPNV-Systems betrachtet.

### Busverkehr

Das Einrichten eines Ringverkehrs für Busse auf eigener Busspur (bzw. Busschleusen) mit dichter Haltstellenfolge innerhalb und am Rande der Altstadt wurde als Zielstellung benannt. Der Ringverkehr/ die Anordnung der Haltestellen entsprechen der Konzeption im Rahmenplan, eine sehr gute Erschließung der Altstadt ist damit über den ÖPNV gegeben.

Der Zentrale Busbahnhof der Stadt befindet sich am Rand der Altstadt (Burggalerie). Alle Punkte in der Altstadt sind in etwa 10 min fußläufig erreichbar. Vom ZOB fahren zahlreiche Linien u. a. nach Eisenach, Sondershausen, Schlotheim und Bad Langensalza.

Im Sanierungsgebiet befinden sich zusätzlich 3 Haltestellen (Felchtaer Straße, Untermarkt, Erfurter Straße) die von zwei Buslinien angefahren werden. In unmittelbarer Umgebung gib es neben dem ZOB zahlreiche weitere gut erreichbare Bushaltestellen (Blobach, Pfortenteich, Kreuzgraben, Kiliansgraben, Lindenbühl, Bastmarkt).

Insgesamt weist die Altstadt eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bus) auf. Die Zielstellung kann als **vollständig erreicht** eingeschätzt werden.

Die Verlagerung des zentralen Busbahnhofs (ZOB) an den Bahnhof war in den Sanierungszielen vorgesehen. Dies ist nicht erfolgt. Die Lage in der Peripherie der Altstadt kann mittlerweile aber als vorteilhaft für die Anbindung der Altstadt betrachtet werden. Das Teilziel wurde nicht umgesetzt, es besteht aber **kein Handlungsbedarf**, da eine gute Anbindung der Altstadt an den ÖPNV durch die zentrale Lage des ZOB in der Peripherie der Altstadt gegeben ist. Zusätzlich soll die Anbindung zwischen ZOB und dem Bahnhof der Stadt weiter verbessert werden.





## Schienegebundener Nahverkehr - Bahn

Die Verbesserung der Erreichbarkeit Mühlhausens mit der Deutschen Bahn – Aufwertung des Bahnhofes und gestalterisch-funktionale Verbesserung der Karl-Marx-Straße zur verlängerten Fußgängerzone wurden im Rahmenplan als Zielstellung benannt.

Der Bahnhof Mühlhausen ist aus der Altstadt gut erreichbar (1,4 km/ etwa 17 min Fußweg vom Rathaus). Dazu ist er über die geschilderten Buslinien gut an die Altstadt angebunden.

Die Aufwertung des Bahnhofs (Fassadensanierung und Sanierung an Gleisanlagen und Wartebereichen) haben im Jahr 2021 begonnen. Eine deutliche Aufwertung des gesamten Bereiches ist zu erwarten. Die Karl-Marx-Straße stellt die Anbindung der Altstadt an den Bahnhof dar. Die gestalterisch-funktionale Aufwertung soll in den kommenden Jahren weitergeführt werden.

Die Anbindung der Altstadt Mühlhausens an das Netz der Deutschen Bahn kann als gut eingeschätzt werden. Weitere funktional-gestalterische Aufwertungen am Bahnhof und der Karl-Marx-Straße laufen derzeit oder stehen noch aus. Die Zielstellung kann als **überwiegend erreicht** eingeschätzt werden.

## Zwischenfazit

Die Förderung der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel (z. B. Jobticket) wurde ebenfalls als Zielstellung ausgegeben. Die Zielstellung kann als **überwiegend umgesetzt** betrachtet werden, da ein bedarfsgerechtes ÖPNV-System mit guter Anbindung der Altstadt besteht.

## **Rad- und Gehwege/ Barrierefreiheit**

Die Erreichbarkeit und Sicherheit der Altstadt für Fußgänger und Radfahrer hat sich deutlich verbessert. Dies liegt vor allem an der Verlagerung des PKW-Verkehrs aus der Innenstadt. Zudem wurden (v. a. auch an den Hauptverkehrsachsen um die Altstadt) Fußgängerampeln, Fußgängerüberwege und weitere Elemente der Verkehrsberuhigung geschaffen.

Folgende Zielstellungen wurden für die Entwicklung des Rad- und Fußgängerverkehrs in den Sanierungszielen benannt:

Die Errichtung separater Fuß- und Radwege außerhalb der Altstadt mit zweifacher Zweckbestimmung: schnelles und gefahrloses Erreichen der Altstadt und Verbindung der Altstadt mit außerhalb gelegenen wichtigen Grün- und Erholungsflächen wurde als Zielstellung **überwiegend umgesetzt**. Weitere Maßnahmen sind laut Radverkehrskonzept der Stadt Mühlhausen vorgesehen. Die Anbindung der Altstadt an das innerörtliche Radwegenetz hat sich deutlich verbessert.

Auch das Herstellen von fußgängerfreundlichen Überquerungsstellen des Innenstadtringes wurde **vollständig umgesetzt**.

Im historischen Altstadt kern sind überwiegend Fahrbahnbeläge aus Naturstein- bzw. aus Kupferschlackepflaster vorhanden. Generell sind diese als ungünstig für den Radverkehr einzustufen. Neben der Unebenheit der Oberfläche sind diese insbesondere bei nasser Witterung auf Grund der Rutschgefahr in Bezug auf die Verkehrssicherheit problematisch. Bei modernisierten Fahrbahnen im Stadtzentrum finden sich zudem Betonpflasterbeläge (z.B. Steinweg,



Linsenstraße) sowie asphaltierte Abschnitte (z.B. Radweg Lindenbühl). Ferner existieren einige wenige wassergebundene Wege, z.B. Hirschgraben, der jedoch nicht für den Radverkehr zugelassen ist. (Radverkehrskonzept Stadt Mühlhausen 2017, S. 5).

Zur Thematik **Barrierefreiheit** wird jedes Jahr eine Begehung mit Seniorenbeirat und Straßenverkehrsbehörde in der Altstadt durchgeführt. Konflikte zwischen geschichtlicher Optik und ebener Fläche durch Pflasterungen bestehen.

### **Ausdehnung der Fußgängerzone:**

Die Ausdehnung der Fußgängerzone zur Stärkung der Einkaufsfunktion (Rundlauf) wurde **nicht im vorgesehenen Ausmaß des Rahmenplans umgesetzt** (bspw. Bereich Untermarkt). Momentan ist **aber politisch keine weitere Ausdehnung vorgesehen**. Die aktuelle Verkehrssituation und Ausdehnung der Fußgängerzone werden als funktional und ausreichend betrachtet, weshalb kein Handlungsbedarf besteht.

Die Fußgängerzone im Stadtzentrum verläuft in Ost-West-Richtung auf dem Steinweg, in Nord-Süd-Richtung in der Linsenstraße. Sie erstreckt sich zudem auf einige Querstraßenbereiche dieser beiden Straßen. Im überwiegenden Teil des Stadtzentrums gelten Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h, in einigen Bereichen wie z. B. Felchtaer Straße und Görmarstraße sind 20 km/h erlaubt. Auch durch diese Beschränkungen sind eine gewisse Verkehrsberuhigung und eine hohe Nutzerfreundlichkeit für Radfahrer und Fußgänger in der Altstadt gegeben. Das Ziel der **Ausweitung der Fußgängerzone und verkehrsberuhigten Gestaltung der Altstadtstraßen** wurde **überwiegend erreicht**.

### **Einschätzung der Beseitigung der festgestellten Verkehrskonflikte - Fußgängergefährdung**

- In der Altstadt: in den Überquerungen der Straßen Felchtaer Straße und Untermarkt (Durchführung der B249 durch die historische Altstadt)
- In der Peripherie der Altstadt, u. a. in den Überquerungen der Straßen Kiliansgraben, An der Burg, Pfortenteich, Johannisstraße, Bastmarkt und Lindenbühl



Die Überquerungen Felchtaer Straße und Untermarkt stellen durch die Auslagerung der B 249 und die Geschwindigkeitsbegrenzung keinen Bereich mit Fußgängergefährdung mehr dar. In der Peripherie der Altstadt sind an den Überquerungen des Innenstadtrings Fußgängerampeln und Fußgängerüberwege entstanden. Auch hier bestehen daher keine Konfliktpotenziale mehr.



## 4.6 Anpassung und Fortschreibung der Sanierungsziele

### Prüfung und Anpassung der Sanierungsziele der Rahmenplanung 1993 und Formulierung neuer Sanierungsziele

Die vorhandenen Sanierungsziele von 1993 (Kapitel 4.1) wurden in Kapitel 4.3 überprüft, inwieweit sie bis zum heutigen Zeitpunkt erreicht wurden. Davon ausgehend wird nachfolgend eingeschätzt, welche Ziele in Zukunft nicht weiterverfolgt werden, welche beibehalten werden, welche angepasst werden und welche Ziele neu hinzukommen.

#### Kategorien/Strategien

- *Ziele, die nicht weiterverfolgt werden*

*Ziel 1:* Räumliche Schwerpunktbildung zur Standortverbesserung und zur Verminderung von gegenseitigen Störungen  
(Ansatz strategisch überholt und praktisch nicht zielführend)

*Ziel 5:* Herausbilden neuer Raumkanten (nicht länger sinnvoll, viele damalige Situationen entwickelt, nur noch punktuelle Ergänzung/Reparatur nötig)

*Ziel 6:* Verbesserung der Blockdurchquerung  
(angesichts der Eigentumsverhältnisse, bisherigen Grundstücksentwicklung und des geringen zu erwartenden Nutzens nicht zielführend)

*Ziel 10:* Entwickeln neuer Gestaltungsqualitäten (zu ungenaue Formulierung)

*Ziel 11:* Bewältigen gestalterischer Konflikte (zu ungenaue Formulierung)

*Ziel 20:* Verlagern des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt und den Wallanlagen (vollständig erreicht)

*Ziel 24:* Ausweitung der Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Gestaltung der Altstadtstraßen  
(erfüllt, nicht länger notwendig)

- *Ziele, die bleiben und beibehalten, weil sinnvoll und noch nicht erfüllt*

*Ziel 16:* Erhalten privater Grünflächen/ Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Blockinneren

- *Ziele, die bleiben, weil sinnvoll obwohl weitgehend erfüllt*

*Ziel 2:* Erhalten der Funktionsmischung

*Ziel 7:* Erhalten der Gestaltungsqualitäten der Bebauung

*Ziel 8+9:* Erhalten und Wiederherstellen der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale

*Ziel 13:* Herausbilden von räumlichen Abschlüssen für die Altstadteingänge



*Ziel 23:* Gleichwertige Erreichbarkeit der Altstadt für verschiedene Verkehrsarten (weitere Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs in der Altstadt jetzt im Fokus, und weitere Verbesserung der Anbindung an die Gesamtstadt per Rad und Fuß)

- *Ziele, die grundlegend beibehalten werden, aber zu konkretisieren sind*

*Ziel 3:* Schaffung eines räumlich differenzierten Wohn- und Nutzflächenangebots sowie Entkernung von Innenhöfen / Blockinnenbereichen

*Ziel 4:* Erhalten, Reparatur und punktuelles Wiederherstellen der historischen Raumkanten (teilweise erfüllt aber noch Problemstellen an Baulücken/Brachen)

*Ziel 12+18:* Hochwertige Gestaltung von bedeutsamen Stadträumen

*Ziel 14:* Erhalt der Wallanlagen mit Grünring und Ergänzung des Grünrings östlich und nordöstlich der Altstadt

*Ziel 15:* Verbesserung der Durchgrünung der Altstadt auch mit mobilen Elementen, Ergänzung von Spielmobiliar und von Wasserelementen (teilweise erreicht, punktuelle Ergänzungen sinnvoll)

*Ziel 17:* Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen in der Altstadt (vernetzte Grünstruktur)

*Ziel 19:* Erhalt und weitere Offenlegung der Schwemmnote insbesondere in öffentlichen Freibereichen

*Ziel 21:* „Lenkung des fließenden Verkehrs von Besuchern und Kunden, die ihr Ziel in der Altstadt haben“

(Ziel sollte weiterhin verfolgt werden, besonders das Besucherparken verursacht weiterhin „unnötige“ Verkehrsströme in der Altstadt)

*Ziel 22:* „Schaffung von ausreichenden Stellplatzangeboten (zentral und dezentral) für die Anwohner der Altstadt“

(Ziel überwiegend erreicht, Fokus liegt jetzt auf den Angeboten für das Anwohnerparken)

- *neue, ergänzende Ziele*

*Ziel 25:* „Konsequente Überprüfung aller zukünftigen Maßnahmen auf deren Auswirkungen auf das Klima“

*Ziel 26:* „Konsequente Einbindung von Klimafolgeanpassungsmaßnahmen in die Gesamt- und Einzelvorhaben, insb. Begrünung/Bepflanzung, Verschattung, Luftbefeuchtung, Regenwasserversickerung, Reduzierung der Versiegelung und Einbindung der privaten Eigentümer“

*Ziel 27:* „Erhöhung der Energieeffizienz und Nutzung der Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und für erneuerbare Energien“

*Ziel 28:* „Fortsetzung und Konkretisierung der smart-city-Strategie in der Altstadt und Etablierung von smarten, praktisch nutzbaren Maßnahmen“

*Ziel 29:* „Verbesserung der Barrierefreiheit bzw. Reduzierung von Barrieren im Straßenraum und in Gebäuden“



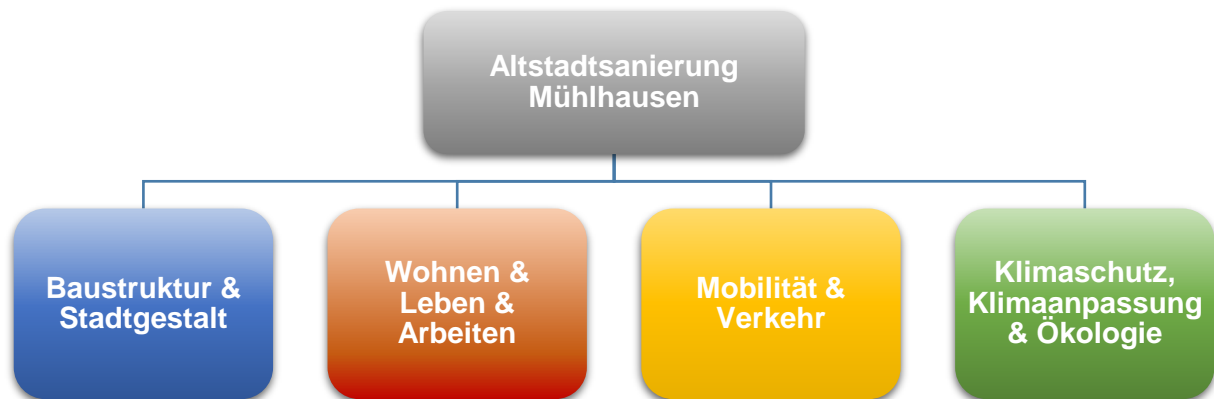
---

*Ziel 30:* Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie Beseitigung von Baulücken und Brachen

*Ziel 31:* Reduzierung des Leerstands von Wohnungen und Geschäften sowie erneute Nutzung der revitalisierten Flächen

## Fortschreibung der Sanierungsziele für die Verlängerung bis 2031

in den Themen:



### Baustruktur & Stadtgestalt



Oberziele: Erhalten und Weiterentwickeln des städtebaulichen Gefüges und der architektonischen Gestalt der Altstadt;  
Erhalt und Sanierung der historischen Bausubstanz

- Ziel 4: Erhalten, Reparatur und punktuelles Wiederherstellen der historischen Raumkanten
- Ziel 7: Erhalten der Gestaltqualitäten der Bebauung
- Ziel 8: Erhalten und Wiederherstellen der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale
- Ziel 12: Hochwertige Gestaltung von bedeutsamen Stadträumen
- Ziel 13: Herausbilden von räumlichen Abschlüssen für die Altstadteingänge
- Ziel 30: Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie Beseitigung von Baulücken und Brachen

### Wohnen & Leben & Arbeiten



Oberziele: Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung der Gesamtstadt durch Stärkung der Funktionsfähigkeit und Erhöhung der Attraktivität der Altstadt als Lebens-, Wohn- und Arbeitsort;  
Erhöhung der Lebensqualität der Altstadt für Bewohner und Besucher

- Ziel 2: Erhalten der Funktionsmischung
- Ziel 3: Schaffung eines räumlich differenzierten Wohn- und Nutzflächenangebots sowie Entkernung von Innenhöfen / Blockinnenbereichen
- Ziel 28: Fortsetzung und Konkretisierung der smart-city-Strategie in der Altstadt und Etablierung von smarten, praktisch nutzbaren Maßnahmen



- Ziel 31: Reduzierung des Leerstands von Wohnungen und Geschäften sowie erneute Nutzung der revitalisierten Flächen

## Mobilität und Verkehr



Oberziele: Verkehrsberuhigung der Altstadt und Erhöhung der Barrierefreiheit; Lösung des Stellplatzdefizits für Anwohner

- Ziel 21: Lenkung des fließenden Verkehrs von Besucher und Kunden, die ihr Ziel in der Altstadt haben
- Ziel 22: Schaffung von ausreichenden Stellplatzangeboten (zentral und dezentral) für die Anwohner der Altstadt
- Ziel 23: Gleichwertige Erreichbarkeit der Altstadt für verschiedene Verkehrsarten
- Ziel 29: Verbesserung der Barrierefreiheit bzw. Reduzierung von Barrieren im Straßenraum und in Gebäuden

## Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie



Oberziele: Erhalt und Schaffung nutzbarer Grünanlagen für die Kurzzeiterholung von Bewohnern und Touristen, Verbesserung des Stadtbildes sowie der Stadtökologie, Integration und Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung

- Ziel 14: Erhalt der Wallanlagen mit Grünring und Ergänzung des Grünrings östlich und nordöstlich der Altstadt
- Ziel 15: Verbesserung der Durchgrünung der Altstadt auch mit mobilen Elementen, Ergänzung von Spielmobiliar und von Wasserelementen
- Ziel 16: Erhalten privater Grünflächen / Schaffung von Aufenthaltsbereichen im Blockinneren
- Ziel 17: Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen in der Altstadt (vernetzte Grünstruktur)
- Ziel 19: Erhalt und weitere Offenlegung der Schwemmnote insbesondere in öffentlichen Freibereichen
- Ziel 25: Konsequente Überprüfung aller zukünftigen Maßnahmen auf deren Auswirkungen auf das Klima
- Ziel 26: Konsequente Einbindung von Klimafolgeanpassungsmaßnahmen in die Gesamt- und Einzelvorhaben, insb. Begrünung/Bepflanzung, Verschattung, Luftbefeuchtung, Regenwasserversickerung, Reduzierung der Versiegelung und Einbindung der privaten Eigentümer
- Ziel 27: Erhöhung der Energieeffizienz und Nutzung der Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und für erneuerbare Energien

## (5) Fortschreibung Rahmenplan

### 5.1 Strategie- und Maßnahmenkonzept Baustruktur und Stadtgestalt

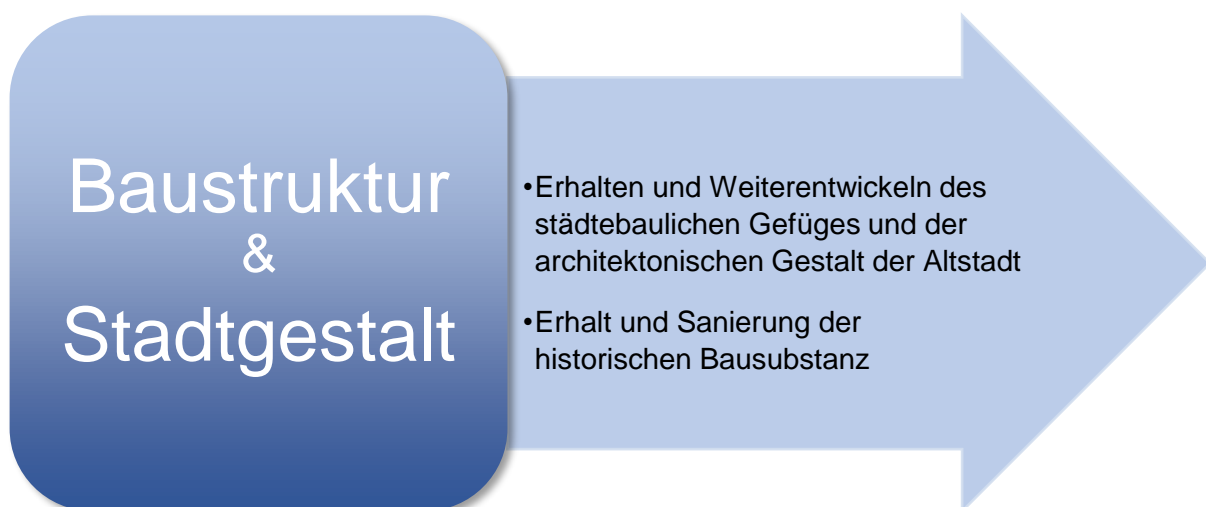


#### Bedarf

Wie in den Kapiteln 2, 3 und 4 dargestellt, besteht trotz bereits umfangreicher Sanierung weiterhin ein umfangreicher Bedarf zur Sicherung, Verbesserung und Entwicklung der baulichen Struktur und der Stadtgestalt:

- Weitere Beseitigung des teils noch bestehenden Sanierungsbedarfs bei privaten Gebäuden
- Weitere denkmalgerechte Sanierung historischer Bebauung
- Weitere Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Sanierung von leerstehenden Gebäuden, im Ausnahmefall Abbruch in Verbindung mit Nachnutzung des Grundstücks für Neubau oder Freiflächen (individuelle Einschätzung erforderlich; Raumkanten, denkmalpflegerische und architektonische Belange sind zu beachten)
- Schließung und Erhalt von Raumkanten, insbesondere an städtebaulich wichtigen Räumen (z.B. Entenbühl) (ebd.)
- Reduzierung der Brachflächen und Wiederbebauung von Baulücken (siehe Kap. 2.5 und 4.4)
- Punktuelle Verbesserung der Torsituation bzw. der Gestaltung der Stadteingänge
- Alternativlösungen zu großflächigen Anwohnerparkplätzen in Quartiersinnenbereichen

#### Zielsetzung







## Strategien und Maßnahmen

### Ziel 4: Erhalten, Reparatur und punktuelles Wiederherstellen der historischen Raumkanten

- **Öffentliche Freiraummaßnahmen / Ordnungsmaßnahmen**
  - Sanierung Stadtmauer
    - Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die gesamte Stadtmauer (*in Arbeit*)
    - weitere Bauabschnitte an Stadtmauer, u.a. am Münsterturm/Pfortenstraße
    - weitere Bauabschnitte an Stadtmauer, u.a. im Abschnitt Erfurter Straße 14 (Sanierung)
    - Erstellen eines Monitorings für die Stadtmauersanierung (Abschnitte, Zustand, Sanierungsmaßnahmen)
  - Wiederherstellung und Erhalt baulicher Raumkanten als Vorzugslösung in der historischen Altstadt
    - prioritär: Entenbühl und Auf dem Damme
    - Jakobistraße / Ecke Jakobistieg (alternativ im Eckbereich großkronige Bäume möglich)
    - Meißnergasse Ostseite - bauliche Raumkante durch geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern
    - Bei der Marienkirche 10/11
  - Herstellen von Raumkanten mit grüngestalterischen Mitteln bei brachliegenden Grundstücken, bei denen eine Wiederbebauung nicht durch entsprechende Nachfrage gedeckt oder aufgrund der stadträumlichen Situation notwendig oder sinnvoll ist, durch Pergola oder Pflanzungen von raumbildenden Bäumen/ Sträuchern,
    - Zöllnergasse – Pergola oder Bäume und Sträucher
    - Hinter der Felchtaer Stube - großkronige Bäume
    - Steinweg - Ecke Hanfsack - bauliche Raumkante oder großkronige Bäume / Pergola
    - Jakobistieg – Abgrenzung zu Parkflächen durch Begrünung / Rankgitter
- **Private Baumaßnahmen**
  - beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Überprüfung und Ergänzung oder Anpassung des Kommunalen Förderprogramms (Förderinhalte u.a.)
  - Finanzielle Anreize für private Bauherren (Fördermittel und steuerliche Vergünstigungen)
  - Druck auf Eigentümer der Fläche am Entenbühl zur Entwicklung (Bebauungsgebot oder Verkauf)
  - Verhandlung mit Eigentümern von städtebaulich relevanten Grundstücken zur Entwicklung oder Verkauf (z. B. Kuttelgasse, Zöllnergasse, Auf dem Damme)



- Vermittlung von Grundstücken - Brachflächenmanagement,
  - plus ggf. Neuordnung (z.B. Burgstraße, Kleine Burgstraße, Hinter der Mauer)
  - Blockkonzepte erstellen, um Probleme, Perspektiven und Zielsetzung zu erarbeiten
- Vermarktung der unbebauten Grundstücke Meißnersgasse Ostseite anschieben
- **Bewusstseinsbildung** (siehe Ziel 8 und 30)
  - Smart-City-Maßnahme: Digitaler Zwilling der Mittelalterstadt, Erstellung von objektspezifischen Simulationen und verschiedene Gebäude- oder Epochentypen als dreidimensionale Modelle zum besseren Einfühlungsvermögen und entsprechender Beplanung Mühlhausens,

### **Ziel 7: Erhalten der Gestaltqualitäten der Bebauung**

- **Private Baumaßnahmen** (*identisch zu Ziel 8*)
  - Beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Finanzielle Anreize für private Bauherren (Fördermittel und steuerliche Vergünstigungen), um Sanierung zu beeinflussen
  - Fachliche Sanierungsberatung im Zuge der steuerlichen Modernisierungsvereinbarung (§§ 7h und 10f EStG)

### **Ziel 8: Erhalten und Wiederherstellen der epochenspezifischen und regionaltypischen Gestaltungsmerkmale**

- **Private Baumaßnahmen** (*identisch zu Ziel 7*)
  - Beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Finanzielle Anreize für private Bauherren (Fördermittel und steuerliche Vergünstigungen), um Sanierung zu beeinflussen
  - Fachliche Sanierungsberatung im Zuge der steuerlichen Modernisierungsvereinbarung (§§ 7h und 10f EStG)
- **Bewusstseinsbildung** (*siehe Ziel 4 und 30*)
  - Fachliche Sanierungsberatung
  - Analoge und digitale Kommunikation gelungener Vorhaben (Sanierung, Neubau)
  - Smart-City-Maßnahme: Digitaler Zwilling der Mittelalterstadt, Objektspezifische Visualisierung und Simulationen der Beplanung Mühlhausens und verschiedener Gebäude- oder Epochentypen als dreidimensionale Modelle zum besseren Vorstellungsvermögen



## Ziel 12: Hochwertige Gestaltung von bedeutsamen Stadträumen

- Freihalten der großen und bedeutsamen Plätze vom ruhenden Verkehr (Stellplätze), um die Wirkung als Plätze zu verbessern (Obermarkt, Untermarkt, Postplatz, Kristanplatz)
- Prüfung: Möglichkeiten der Aufwertung südlicher Obermarkt und Steinweg, insbesondere des westlichen Abschnittes durch Begrünung (Bäume/Pflanzkübel) und ggf. Wasserelemente in Abstimmung mit Nutzungsanforderungen Märkte
- Aufwertung des Bereichs westlich um die Jakobikirche (Grünfläche) unter Berücksichtigung der Durchführbarkeit der Kirmes
- Aufwertung Quartier Brückenstraße – Meißnersgasse: Prüfung punktuelle Freilegung Schwemmnote (insb. vor J.-A.-Röbling-Schule) mit dem Ziel, die Grünfläche hochwertiger zu gestalten
- Maßnahme 2.2.2 zur Smart-City: Intelligente Straßenbeleuchtung und IoT-Sensorik
- Erstellung eines Beleuchtungskonzepts für den öffentlichen Straßenraum

## Ziel 13: Herausbilden von räumlichen Abschlüssen für die Altstadteingänge

### ▪ Öffentliche Freiraummaßnahmen / Ordnungsmaßnahmen

- punktuelle Aufwertung im Bereich Stadteingang Erfurter Straße und Sicherung der vom Verfall bedrohten Gebäude Kilianstraße 24/25 (Gefahr der Brachfläche und Verlust Raumkante), langfristig Wiederbebauung der Grundstücke Nr. 23-20 zur näherungsweise Wiederherstellung der früheren Enge am Stadteingang
- punktuelle, ergänzende Aufwertung der Eingangssituation Lindenbühl/Felchtaer Straße – z. B. derzeit schon abgebildete Stadtmauer und Torsituation auf der Fahrbahn als Schwelle/ Aufpflasterung erhaben ausbilden oder andere optische Gestaltung (Ziel: bessere Wahrnehmung der Torsituation, Nebeneffekt: Verkehrsberuhigung/ Geschwindigkeitsreduzierung) (*siehe Abbildung*)
- Aufwertung Stadteingang Unter der Linde als wichtiger Zugang an der direkten Verbindung vom Hauptbahnhof im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Grünrings am Kiliansgraben, ggf. Abbildung der Stadtmauer im Stadtboden analog Erfurter Straße und Felchtaer Straße, außerdem Ziel: Sanierung Gebäude Unter der Linde 3
- Stadteingang Sankt Jakobi: Alternativstandort für Glas- und Altkleidercontainer, Aufwertung Grünfläche direkt nördlich des Stadteingangs
- Stadteingang Wahlstraße: ggf. Hinweis/Abbild der historischen Situation analog Erfurter Straße und Felchtaer Straße (z.B. über Kunstwerk/Plastik, Erläuterungstafel)



## **Ziel 30: Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz sowie Beseitigung von Baulücken und Brachen**

- **Hochbaumaßnahmen** (ausgewählte)
  - Sicherung Obermarkt 6, 7 und 8 (*Sicherung läuft*)
  - Sicherung Wahlstraße 67, 69, 71, 73 und 75
  - Sicherung Herrenstraße 23/24
  - Sicherung Judenstraße 20 und Kuttelgasse 18/19
  - Sanierung Kilianistraße 34 (*privat*)
  - Erwerb weiterer Totalleerstände bzw. verfallender Gebäude; Sicherung und Verkauf nach Konzeptvergabe, z.B.
    - Herrenstraße 18 und 19
    - Grasegasse 2 und 3
    - Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 und 1a (ggf. Objekte zusammenlegen)
    - Görmarstraße 68 und 69
    - Kilianistraße 24 und 25
    - Steinweg 41
    - Bei der Marienkirche 11
  - Erteilung von Abbruchgenehmigungen nur in Verbindung mit Neubau (Vorlage Konzept zur Schließung/Erhalt der Raumkante)
  - Blockkonzept „Hinter der Mauer“
- **Private Baumaßnahmen**
  - Finanzielle, beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Motivierung der Eigentümer von städtebaulich relevanten Grundstücken zur Entwicklung oder Verkauf (prioritär: Quartier am Entenbühl)
  - Vermittlung von Objekten/ Grundstücken, Brachflächenmanagement (z.B. Internetseite vgl. [gotha-lebt.de](http://gotha-lebt.de))
- **Bewusstseinsbildung** (*siehe Ziel 4 und 8*)
  - Analoge und digitale Kommunikation gelungener Vorhaben (Sanierung, Neubau)
  - Dokumentation erfolgreicher Sanierung auf Vermittlungsportal/ Internetseite mittels Fotografien der Situation vorher-nachher
  - Smart-City-Maßnahme: Digitaler Zwilling der Mittelalterstadt, Objektspezifische Visualisierung und Simulationen der Beplanung Mühlhausens und verschiedener Gebäude- oder Epochentypen als dreidimensionale Modelle zum besseren Vorstellungsvermögen

## 5.2 Strategie- und Maßnahmenkonzept Wohnen, Leben und Arbeiten

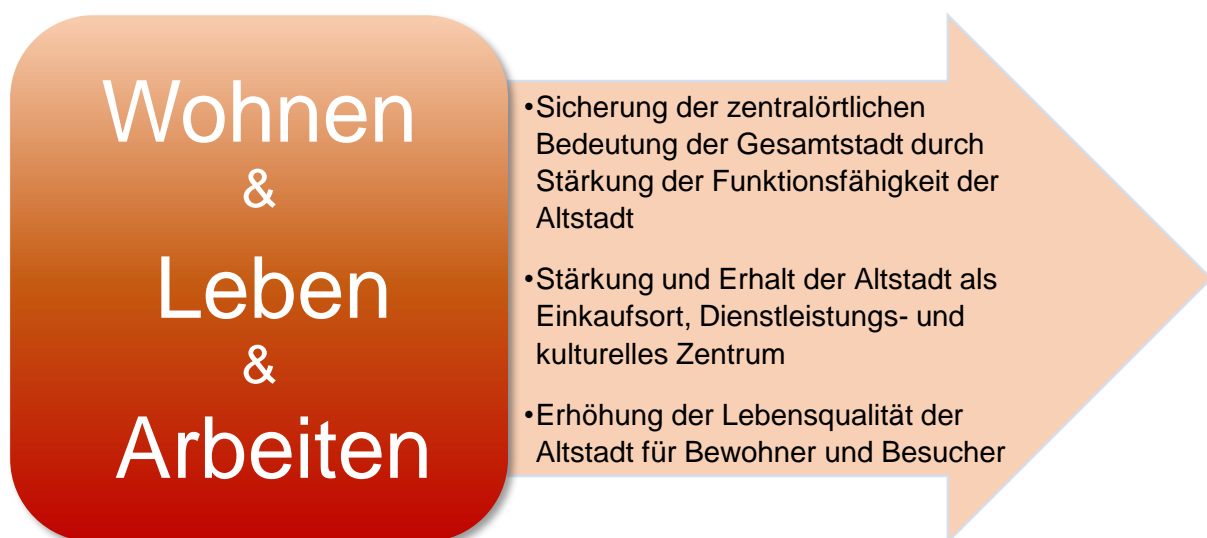


### Bedarf

Wie in den Kapiteln 2, 3 und 4 dargestellt, besteht weiterhin ein umfangreicher Bedarf an der Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch

- Funktionsmischung und soziale Ausgewogenheit erhalten
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Altstadt als Zentrum für Einkauf, Dienstleistungen, Kultur und Tourismus
- Qualitative Verbesserung des Wohnraumangebotes
- Weitere Beseitigung des teilweise noch bestehenden Sanierungsbedarfs bei privaten Gebäuden
- Weitgehende Verringerung des Leerstandes und Abbau zustandsbedingter und wahrnehmungswirksamer Leerstände (insb. Totalleerstände)
- Erhöhung der Attraktivität durch Sanierung von leerstehenden Gebäuden oder notfalls Abbruch und Neubau (Blockränder) oder Schaffung gestalteter Freiflächen (Quartierenbereiche)
- Verbesserung des Wohnumfelds (u.a. Lärm, Grün)
- Reduzierung der Brachen (*siehe Kap. 2.5 und 4.4*)
- Umsetzung der Strategie und Maßnahmen aus dem Modellprojekt Smart City im Bereich der Altstadt.

### Zielsetzung





## Strategien und Maßnahmen

### Ziel 2: Erhalten der Funktionsmischung

#### ▪ Private Baumaßnahmen

- Beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren auch hinsichtlich der Entwicklung von Nutzungskonzepten
- Bei Verkauf städtischer Grundstücke Berücksichtigung sozialer Kriterien mit entsprechender Wichtung (Konzeptvergaben)
- Einflussnahme auf Eigentümer von städtebaulich relevanten Grundstücken zur Entwicklung oder Verkauf, prioritär: Fläche am Entenbühl

*siehe auch 5.1 Ziel 30*

#### ▪ Erhalt und Verbesserung der Attraktivität von Laden-, Dienstleistungs- und Geschäftseinheiten

- Konsequente Anwendung des jeweils aktuellen Einzelhandelskonzeptes (Konzentration von innenstadtrelevanten Segmenten nur in der Altstadt, keine Zulässigkeit von innenstadtrelevantem Angebot am Stadtrand)
- Unterstützung von Gewerbetreibenden bei der Suche nach Flächen für Handel, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe in der Altstadt
- Unterstützung von Interessierten (u.a. Start-ups) an Läden, Büros, Dienstleistungen, Kultur, nicht-störendem Gewerbe etc. im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren (u. a. Umnutzung)
- Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores begünstigen (Förderung von Start-ups)
- In zentralen Straßen und Plätzen mit Geschäftsnutzung besteht ein Vorrang für Handel und Dienstleistungen im Erdgeschoss (Vorranggebiete Handel und Dienstleistungen):  
Umnutzung von Läden, Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss in Wohnungen ist in zentralen Lagen mit Publikumsverkehr zu überwachen und zu vermeiden; gezielte Lenkung bei Anfragen zur Flächensuche für Handel, Dienstleistung, Gastronomie und nicht störendem Gewerbe in die historische Altstadt  
Vorranggebiete/Zonen: Steinweg, Obermarkt, Bei der Marienkirche, Stätte, Görmarstraße/Unter der Linde (teilweise), Linsenstraße, Kornmarkt, Untermarkt, Brunnenkreißstraße  
Ziel: die Mischung der Nutzungen soll Bürger anziehen und die Lebendigkeit der Altstadt erhalten
- Leerstandsmanagement (als zusätzliche Aufgabe, Ressourcen intern/extern schaffen)
- Vollständige Versorgung der Grundstücke mit Glasfaser (als technische Grundlage für Gewerbeeinheiten)

#### ▪ Erhalt und Ausbau des kulturellen und sozialen Angebots

- Erhalt der kommunalen Angebote vor Ort
- Unterstützung von Angeboten Dritter im kulturellen und sozialen Bereich



### **Ziel 3: Schaffung eines räumlich differenzierten Wohn- und Nutzflächenangebots sowie Entkernung von Innenhöfen / Blockinnenbereichen**

- **Nutzungsbezogene Beratung, Vermittlung und Unterstützung von Investoren bei Sanierungs- und Neubauvorhaben**
  - Beratung und Unterstützung von Bauinteressierten bei Nutzungskonzept für Gebäude und Wohnungssegment/Wohnraumnachfrage
  - informelle Vermittlung von potenziellen Investoren und sanierungsbedürftigen und/oder leerstehenden Gebäuden und Brachen (keine Maklertätigkeit), Leerstandsmanagement (Öffentlichkeitsarbeit u.a. über Internetseite)
  - Brachflächen- und Leerstandskataster
- **private Wohnbaumaßnahmen**
  - beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Bei Baumaßnahmen Berücksichtigung der sozialen Durchmischung im Sinne von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Wohnformen, Barrierefreiheit
  - Einflussnahme auf Eigentümer von städtebaulich relevanten Grundstücken zur Entwicklung oder Verkauf, prioritär: Fläche am Entenbühl  
*siehe auch 5.1 Ziel 30*
  - Beratung und Motivierung der Bauherren zur Entkernung rückwärtiger Grundstücksbereiche sowie Nutzung als private, grüne Hof- und Gartenflächen mit Spielbereichen
  - finanzielle Unterstützung der Bauherren durch das aufzulegende kommunale Förderprogramm für die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und auch Entkernungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (desolate Hintergebäude, stark versiegelte Flächen), Begrünung von Innenhöfen, Fassadengestaltung
  - Kommunales Förderprogramm anpassen/überarbeiten
  - unterstützende Beratung zu weiteren Fördermöglichkeiten (StBauFö, KfW, TAB etc.)
  - Beauftragung zur Grundstücksgestaltung mit Herstellung von Grünflächen bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern (institutionelle Bauherren, Investoren; siehe § 8 ThürBO)
  - Prüfung eines einfachen Bebauungsplans zur Begrenzung Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Flächenversiegelung für Einzelbereiche
- **private Baumaßnahmen für Nutzflächen**
  - beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren
  - Einflussnahme auf Eigentümer von städtebaulich relevanten Grundstücken zur Entwicklung oder Verkauf, prioritär: Fläche am Entenbühl
  - Beratung und Vermittlung der Bauherren zu wirtschaftlichen Themen (u.a. Wirtschaftsförderung), Verkehr (Anlieferung, Kundenerreichbarkeit, Stellplätze), Lärm, Bewerbung
  - Beratung und Motivierung der Bauherren zur Entkernung und begrüneten Hofbereichen



- finanzielle Unterstützung der Bauherren durch das aufzulegende kommunale Förderprogramm für die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und auch Entkernungs- und Entsigelungsmaßnahmen (desolate Hintergebäude, stark versiegelte Flächen), Begrünung von Innenhöfen, Fassadengestaltung,
- **Kommunale Baumaßnahmen und Grundstücksneuordnung**
  - Entkernung der Innenhöfe bei Sicherungsmaßnahmen
  - Erwerb von mehreren, angrenzenden Grundstücken, Erhalt/Sicherung der wertvollen Substanz, ggf. Flurstücksneuordnung, Rückbau rückwärtige Bausubstanz, Freilegung und Verkauf zur Bebauung
  - Grundstücksverkäufe nach Konzeptvergaben

## **Ziel 28: Fortsetzung und Konkretisierung der smart-city-Strategie in der Altstadt und Etablierung von smarten, praktisch nutzbaren Maßnahmen**

- **technische Grundlage für Wohn- und Gewerbeeinheiten**
  - Vollständige Versorgung der Grundstücke mit Glasfaser
- **Konkretisierung der smart-city-Strategie**
  - Prüfung der vorhandenen Idee auf Realisierung, Kosten, Akteure, Zeitplan, höherer Detailgrad, Partizipation
  - Ergänzung um notwendige Maßnahmen
- **Umsetzung von smarten Maßnahmen, die praktischen Nutzung entfalten**
  - Digital-Lotse  
zur Unterstützung und Bildung der Bürger, u.a. „Stadt-Werkstatt“ in der Altstadt
  - Stadt-Werkstatt  
Als lebendiges Zentrum mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, Digitale Wissensbildung, Co-Working Space, physische und digitale Partizipation, Urban Design Werkstatt, kommunaler Kundenservices, CO<sub>2</sub>-Monitoring, (digitale) Bibliothek, digitale Kunst und Kultur, (e-)Mobilitätsstation mit Ladesäule
  - Mühlhausen-Cube, Urban Data Center  
Aufbereitung von Metadaten zu Infrastrukturmaßnahmen des Verkehrs-, Umwelt- oder Energiebereichs
  - Stadträume  
Grüne, smarte, nachhaltige Stadträume (Verbesserungen z.B. durch Fitness im Quartier, sensorbasierte Begrünung mit automatischer Bewässerung, u.a. digitale Kultur, smartes Stadtmobiliar, smarte Fassaden, Informationsstelen, sensorbasierte Abfallentsorgung, halböffentliche Übergangsräume, Quartiers-App, u.a.)
  - Intelligente Straßenbeleuchtung und IoT-Sensorik
  - Urban Logistik (Logistik-Hubs)
  - Mobiler Pop-Up Store für Waren u. Dienstleistungen

*aufgrund von Überschneidungen sind manche Maßnahmen auch in Kap. 5.3 gelistet*





---

## **Ziel 31: Reduzierung des zustandsbedingten Leerstands von Wohnungen und Geschäften und Nutzung der revitalisierten Flächen**

### ▪ **Öffentliche Hochbaumaßnahmen**

- Grunderwerb und Sicherung relevanter Objekte (zustandsbedingte und wahrnehmungswirksame Leerstände) als Grundlage für eine spätere Sanierung und Wiederbelebung durch private Investoren; *siehe hierzu 5.1, Ziel 30*
- Verkauf gesicherter Objekte nach Konzeptvergabe (Bewertung des Konzeptes statt Verkauf nach Höchstgebot),

### ▪ **Private Baumaßnahmen**

- Finanzielle, beratende und organisatorische Unterstützung der Bauherren zur Sanierung, Revitalisierung von Gebäuden und Flächen
- Motivieren der Eigentümer von städtebaulich relevanten Grundstücken hinsichtlich Entwicklung oder Verkauf
- Entwicklung neuer Wohnformen in Neubau und Umnutzung zur Schaffung eines differenzierten Angebotes
- Rückbau von rückwärtigen Gebäuden zur Reduzierung des Leerstandes und Schaffung freier/unbebauter Innenhöfe
- Aufwertung der Wohnungen durch Balkone auf der rückwärtigen Gebäudeseite, grüne Innenhöfe

*Siehe auch unter Ziel 3*

### ▪ **Organisation, Anreize/ Förderung**

- Leerstandsmanagement von Objekten (Gebäude, Baulücken, Grundstücke - Erfassung, Vermittlung, Internetseite von extern/Stadt; Kontakte herstellen)
- Förderung Entkernung und Begrünung von Innenbereichen zur Erhöhung der Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort
- Unterstützung privater Bauherren durch Förderung und Steuervergünstigung bei Sanierungsvorhaben
- Kommunikation der finanziellen Anreize

*Siehe auch unter Ziel 3*

## 5.3 Strategie- und Maßnahmenkonzept Mobilität und Verkehr



### Bedarf

Wie in den Kapiteln 2, 3 und 4 dargestellt, besteht weiterhin Entwicklungsbedarf im Bereich Mobilität und Verkehr. Viele Zielstellungen konnten in diesem Bereich bereits umgesetzt werden, aber die heutigen Anforderungen an moderne Verkehrssysteme v. a. auch in innerstädtischen Bereichen zeigen neue Handlungsbedarfe vor allem in folgenden Bereichen:

- Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer
- Weiteres Auslagern des motorisierten Individualverkehrs
- Lösungen im Bereich Anwohnerparken
- Aufwertung der Gestaltung/ Organisation der Flächen des Ruhenden Verkehrs
- Bedarfsgerechte/ moderne ÖPNV-Systeme
- Neue Anforderungen im Bereich Logistik/ Lieferverkehr – verändertes Kaufverhalten
- Verbesserung der Barrierefreiheit unter Beachtung der Anforderungen an die historische Gestaltung
- Lademöglichkeiten und notwendige Infrastruktur für E-Bikes und Elektrofahrzeuge
- Verbesserung der Anbindung an den Bahnhof der Stadt Mühlhausen

### Zielsetzung





## Strategien und Maßnahmen

### Ziel 21: Lenkung des fließenden Verkehrs von Besuchern und Kunden, die ihr Ziel in der Altstadt haben

- **Intelligente Verkehrssysteme (gesamstädtische Konzepte und Ansätze) und Regulierungen zur Verminderung des Parkverkehrs**
  - Regulierung – ausschließlich Anwohnerparken für gesamte Altstadt - sämtliche öffentlichen Stellplätze als Anwohnerparken ausweisen, Konzentration des Besucherparkens in der Peripherie der Altstadt (Ausnahme: Schwerbehinderte)  
Priorität: kurzfristig
  - Intelligente Verkehrssysteme: „Smart Parking“ - intelligentes Parkplatzkonzept und intelligente Verkehrssteuerung im gesamten Stadtgebiet (Umsetzung im Rahmen der Smart-City-Strategie)  
Priorität: mittelfristig
  - Erhalt und kontinuierliche Aufwertung des vorhandenen bedarfsdeckenden Stellplatzangebotes für Besucher in der Peripherie der Altstadt (u. a. Aufwertung des städtischen Parkplatzes „An der Burg“)  
Priorität: mittelfristig

### Ziel 22: Schaffung von ausreichenden Stellplatzangeboten (zentral und dezentral) für die Anwohner der Altstadt

- **Sanierung, Aufwertung und Neuorganisation von vorhandenen Stellplätzen**
  - Gestalterische Aufwertung der verbleibenden Stellplätze „Am Entenbühl“ (tlw. Wiederbebauung des Grundstücks und Ausbildung der Raumkanten vorgesehen),  
Priorität: mittelfristig
  - Durchsetzung der Verkehrsregeln zum Parken um die Divi-Blasii-Kirche am Untermarkt,  
Priorität: kurzfristig
  - Freihalten der großen und bedeutsamen Plätze vom ruhenden Verkehr (Stellplätze), um die Wirkung als Plätze zu verbessern und um die Funktion der Plätze zu erhalten (Obermarkt, Untermarkt, Kristanplatz);  
*siehe Ziel 12, Kap. 5.1*
- **Verbesserung der Stellplatzsituation für Anwohner der Altstadt**
  - Erarbeitung Parkraumkonzept als konzeptionelle Grundlage (inkl. belastbarer Bestands- und Bedarfsermittlung) zur Entscheidung für das weitere Vorgehen,  
Priorität: kurzfristig
  - Regulierung – ausschließlich Anwohnerparken für gesamte Altstadt - sämtliche öffentlichen Stellplätze als Anwohnerparken ausweisen, Konzentration des Besucherparkens in der Peripherie der Altstadt (Ausnahme: Schwerbehinderte)  
Priorität: kurzfristig
  - Schaffung von Stellplätzen in Erdgeschossen (bei Neubau, mit den Gestaltungsansprüchen entsprechenden architektonischen Lösungen, bevorzugt in rückwärti-



gen Gebäuden) - kein Flächenabriss oder flächendeckende Versiegelung von Höfen und Grünflächen zur Schaffung von Stellplätzen (Aufenthaltsqualität, Versiegelung, Stadtklima) – „Grün vor Stellplatz“  
Priorität: laufend (ständig umzusetzen)

- Punktueller Ankauf von Grundstücken durch Stadt, Abbruch rückwärtiger Bereiche und Sicherung Hauptgebäude, Herstellen von Stellplätzen (bspw. Obermarkt/Erfurter Straße)  
Priorität: laufend (ständig umzusetzen)
- Abbruch nicht mehr erhaltensfähiger und verfallener, rückwärtiger Gebäude und Nebengebäude und Umnutzung der Flächen für Grünflächen und Stellplätze für Anwohner – kein Abriss von Hauptgebäuden, Erhalt der Gebäudefronten zum Straßenraum  
Priorität: laufend (ständig umzusetzen)

### **Ziel 23: Gleichwertige Erreichbarkeit der Altstadt für verschiedene Verkehrsarten**

- **Umweltfreundliche/nachhaltige Mobilität und Logistik** für historische Altstadt/ Innenstadt insgesamt
  - Alternative Lösungen im ÖPNV zur Ergänzung/ weiteren Verbesserung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes
    - Sensorbasiertes Fahren einer „Straßenbahn der Zukunft“ zwischen dem nördlich an die Innenstadt angrenzenden ZOB und dem Bahnhof der Stadt Mühlhausen  
(Umsetzung im Rahmen der Smart-City-Strategie)  
Priorität: mittelfristig
    - On-Demand-Busbetrieb, sensorbasiertes Fahren, Digitalisierung  
Priorität: mittelfristig  
(Umsetzung im Rahmen der Smart-City-Strategie)  
Priorität: mittelfristig
  - Schaffung (weiterer) Lade- und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes  
Priorität: mittelfristig
  - Unterstützung von Leihmöglichkeiten von E-Bikes  
Priorität: mittelfristig
  - Urban Logistik/ Mobilität- und Logistik-Hubs  
Lösungsvorschläge zur Zentralisierung des Lieferverkehrs in der Altstadt – Etablierung von Logistik-Hubs für die Altstadt  
(Umsetzung im Rahmen der Smart-City Bewerbung)  
Priorität: mittelfristig
  - Intelligente Straßenbeleuchtung und IoT-Sensorik  
(Umsetzung im Rahmen der Smart-City Bewerbung)  
Priorität: langfristig
- **Netzentwicklung Radverkehr**, Entwicklung des qualifizierten Radwegenetzes entsprechend Radverkehrskonzept der Stadt Mühlhausen, in der Altstadt v. a. über verkehrsorganisatorische Maßnahmen



- Umsetzung des Radverkehrskonzepts: Öffnen der Gegenrichtung in Einbahnstraßen für Radfahrer
  - Umsetzung des Radverkehrskonzepts: Öffnen von Sackgassen für den Radverkehr
  - Schaffung weiterer Anlehnbügel für Fahrräder für Besucher der Altstadt an unterschiedlichen Standorten  
Priorität: kurzfristig
  - Entwicklung eines „Radhauses“ als Abstellmöglichkeit für Fahrräder – Umnutzung eines leerstehenden/ mindergenutzten Bestandsgebäudes (z.B. mit abschließbaren Fahrradboxen, Notwendigkeit, Ausführungsvarianten und Betrieb prüfen)  
Priorität: mittelfristig
  - Umsetzung des Radverkehrskonzepts: Ausbau der vorhandenen Radverkehrsanlagen
- **Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit** der Altstadt, Attraktivitätssteigerungen für Fußgänger im öffentlichen Raum
- Verbesserung/ Aufwertung der (fußläufigen) Anbindung der Altstadt an den Bahnhof der Stadt Mühlhausen
    - Gestalterische Aufwertung Karl-Marx-Straße  
Priorität: mittelfristig
    - Verbesserung der Querungen am Kiliansgraben (derzeit kurze Ampelphasen und lange Wartezeiten)  
Priorität: kurzfristig
  - Verbesserung/Aufwertung der fußläufigen Anbindung der Altstadt an die angrenzenden Quartiere
  - Rückbau von Verkehrsflächen und Begrünung in den Wallanlagen
    - Teilrückbau der Verkehrsflächen und Schaffung Grünflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Kiliansgraben (nach Fertigstellung östliche Umgehungsstraße B 247)  
Priorität: langfristig

**Ziel 29: Verbesserung der Barrierefreiheit bzw. Reduzierung von Barrieren im Straßenraum und in Gebäuden – unter Beachtung der Anforderungen an die historische Gestaltung**

- Erhöhung der Erlebbarkeit und Erreichbarkeit der Altstadt für eingeschränkte Bewohner und Besucher
- Schaffung eines „Tastmodells“ der Altstadt (insb. für Sehingeschränkte, Stadt „erfühlen“)  
Priorität: kurzfristig
  - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der großen Trassen außerhalb angrenzend an das Sanierungsgebiet – verbesserte Ampelsteuerung  
Priorität: kurzfristig



- Überprüfung des Einsatzes von taktilen Systemen und Bodenbelägen für eingeschränkte Personen (z.B. Rollator, Rollstuhl, Kinderwagen) unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange und des städtebaulichen, historischen Anspruchs (historische Altstadt)

## 5.4 Strategie- und Maßnahmenkonzept Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie

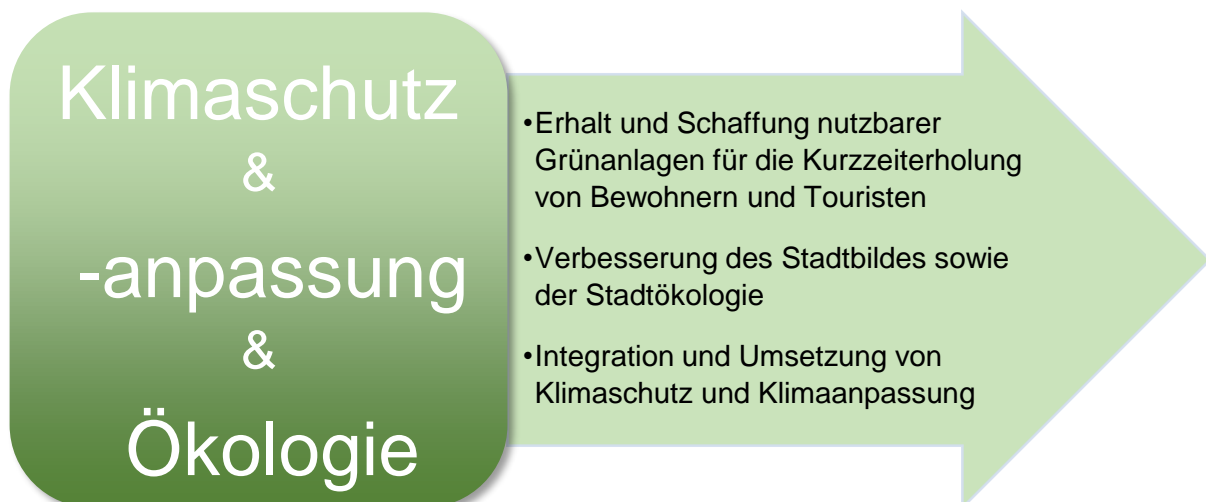


### Bedarf

Wie in den Kapiteln 2, 3 und 4 dargestellt, besteht weiterhin ein umfangreicher Bedarf zur Verbesserung der freiräumlichen Strukturen, des (*wichtigste Punkte aus 2.8, 3.2, 3.3, 4.3*)

- punktuelle Aufwertung der Durchgrünung unter Berücksichtigung des Altstadtcharakters und der mittelalterlichen Stadtstruktur
- Erhöhung der Zahl der Grünflächen und Straßenbäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verschattung
- Ergänzung und Verbesserung der Grünflächen in Wallanlagen zur Naherholung
- Entsiegelung von Flächen, höherer Versickerungsanteil des Oberflächenwassers, Speichern des Regenwassers, Erhöhung der Verdunstungsflächen an heißen Tagen, Aufwertung und Erhalt der Schwemmnote
- Schaffen von mehr Grünflächen, Bäumen und Sträuchern in Innenhöfen
- Schaffung/ Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten zur Vermeidung unnötigen Verkehrs
- Verbesserung des Mikroklimas/ Verschattung/ Luftqualität
- Erhöhung der Energieeffizienz
- Verkehrsreduzierung zur Verbesserung der Lebensqualität und für Klimaschutz

### Zielsetzung





## Strategien und Maßnahmen

### **Ziel 14: Erhalt der Wallanlagen mit Grünring und Ergänzung des Grünrings östlich und nordöstlich der Altstadt**

- Rückbau und Reduzierung des Straßenquerschnitts Kiliansgraben nach Fertigstellung Umgehungsstraße
- Ausbau und Aufwertung der Grünfläche an der östlichen Wallanlage

### **Ziel 15: Verbesserung der Durchgrünung der Altstadt in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen, Ergänzung von Spielmobiliar und von Wasserelementen**

- Erstellung eines Grünraumkonzeptes für die Innenstadt und consequente Umsetzung
- Prüfung der Möglichkeiten der Umsetzung des Grünraumkonzeptes z.B. am Obermarkt, Steinweg, Görmarstraße unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen (z.B. Marktstandort), Leitungen, Baugrund/Boden u.a., ggf. mobile Pflanzelemente
- Ergänzung bzw. Auflegung eines Kommunalen Förderprogramms unter anderem mit dem Fördergegenstand Begrünung
- Beratung zur Möglichkeit/Zulässigkeit der Fassadenbegrünung (z. B. Kletterrosen in Wohngassen, bodengebundene Begrünung von Seitenfassaden mit Selbstklimmern/Gerüstkletterpflanzen) und Berankung von Stellflächen in Quartiersinnenbereichen, jeweils unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Zielsetzung/Denkmalerschutz
- Errichtung Fassadenbegrünung an einem Gebäude der Stadt und/oder SWG Mühlhausen, Prüfung eines geeigneten Standorts unter Berücksichtigung stadträumlicher und denkmalpflegerischer Belange (z.B. Stellplatzüberdachung in rückwärtigem Bereich, Nebengebäude von Schulen/ Kindergärten)
- Beratung zu Möglichkeiten/Zulässigkeit der Dachbegrünung (z. B. bei Flachdächern / Überdeckung und Berankung von Stellflächen in Quartiersinnenbereichen),
- Errichtung Dachbegrünung und ggf. Retentionsgründach (auch als Wasserdach möglich) an einem Gebäude der Stadt und/oder SWG Mühlhausen, Prüfung eines geeigneten Standorts unter Berücksichtigung stadträumlicher und denkmalpflegerischer Belange (z.B. Stellplatzüberdachung in rückwärtigem Bereich, Nebengebäude von Schulen/ Kindergärten)
- Prüfung der Wiederherstellung von offenen Wasserläufen oder Installationen von Wasserelementen
- Herstellen von Raumkanten durch Grünstrukturen bei brachliegenden Grundstücken, bei denen eine Wiederbebauung nicht durch Nachfrage gedeckt oder aufgrund der stadträumlichen Situation notwendig oder sinnvoll ist, durch Pergola oder Pflanzungen von raumbildenden Bäumen/ Sträuchern (ggf. auch temporär)





### **Ziel 16: Erhalten privater Grünflächen / Schaffung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen im Blockinneren**

- Beratung und Motivierung der Bauherren zur Entkernung rückwärtiger Grundstücksbereiche sowie Nutzung als private, grüne Hof- und Gartenflächen
- finanzielle Unterstützung von Entkernungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (desolate Hintergebäude, Umwandlung von stark versiegelten Flächen in wasserdurchlässige und Grünflächen)
- Auflegen eines Kommunalen Förderprogramms u.a. mit Fördergegenstand Entsiegelung und grüne Gestaltung
- B-Plan zur Beschränkung der baulichen Nutzung und Flächenversiegelung prüfen
- Erwerb zusammenhängender Grundstücksflächen in Innenbereichen mit Zugänglichkeit von außen und Schaffung von Erholungsflächen und Spielplätzen, wo Ankauf möglich und funktionell sinnvoll
- Schaffung effizienter und flächensparender Parkplatzlösungen für Anwohnerparken
- Schaffung qualitätvoller öffentlicher Grün- und Erholungsflächen, Prüfung der Reduzierung des Versiegelungsgrades, Pflanzung u.a. von Sträuchern und Bäumen sowie Schaffung von Aufenthaltsbereichen – Nutzungsstudien zur Abstimmung mit den Flächenbedarfen für Veranstaltungen
- Einflussnahme auf Entwicklung des Quartiers am Entenbühl zur Gestaltung eines qualitätvollen Quartiersinnenbereichs mit hohem Grünanteil

### **Ziel 17: Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen in der Altstadt (vernetzte Grünstruktur)**

- Prüfung der Begrünung von ausgewählten Straßenzügen (z. B. Erfurter Straße, Obermarkt, aufgeweiteter Abschnitt Steinweg, Felchtaer Straße, westlicher Abschnitt der Görmarstraße) gemäß zu erstellendem Grünraumkonzept für die Altstadt (*siehe Ziel 15*)  
unterirdische Leitungen im Straßenraum beachten
- Schaffung auch kleinerer „grüner Inseln“ durch Baumpflanzungen und ggf. Grünflächen (z.B. Ecke Entenbühl - Auf dem Damme, Ecke Röblingstraße - Klosterstraße) zur Verbesserung des Mikroklimas

### **Ziel 19: Erhalt und weitere Offenlegung der Schwemmnote insbesondere in öffentlichen Freibereichen**

- Prüfung Durchwegung der Altstadt entlang der weitgehend freizulegenden Schwemmnote
- Freilegung Schwemmnote (aus Verrohrung an die Oberfläche holen) im Bereich zwischen Brückenstraße und Meißnersgasse und Aufwertung der Freifläche als parkartige Grünfläche



- Verbessern der Zugänglichkeit zum Wasser (bereits offenliegende Abschnitte) in Verbindung mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen, z. B. am Entenbühl und Hanf-sack

**Ziel 25: Konsequente Überprüfung aller zukünftigen Maßnahmen hinsichtlich derer Auswirkungen auf das Klima**

- Konsequente Prüfung städtischer Maßnahmen und privater Vorhaben im Zuge von Anträgen auf sanierungsrechtliche Genehmigung hinsichtlich der klimatischen (Wasserhaushalt, Überhitzung, Luftzirkulation usw.) und ökologischer Auswirkungen (Flora, Fauna, CO<sub>2</sub>-Kompensation) und die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen

**Ziel 26: Konsequente Berücksichtigung und Forderung von Klimafolgeanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen und privaten Einzelvorhaben, insbesondere Begrünung/ Bepflanzung, Verschattung, Luftbefeuchtung, Regenwasserversickerung, Reduzierung der Versiegelung**

- Beratung zu Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Klima- und Ökobilanz bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben; Rechtsgrundlagen schaffen (z. B. B-Plan) und vorhandene anwenden
- Beratung zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück (u.a. Herstellung von Rigolen und Zisternen, Senkung Wohnnebenkosten)
- Durchführung von Informationsveranstaltungen/ Workshops für private Eigentümer
- Handreichungen/ Merkblätter: Aufklärung, Leitlinien, Beispiele
- Errichtung Fassadenbegrünung/ Dachbegrünung/ Retentionsgründach bei Bauvorhaben der Stadt oder SWG Mühlhausen als Referenzobjekt an geeignetem Standort unter Berücksichtigung stadträumlicher und denkmalpflegerischer Belange (z.B. Stellplatzüberdachung in rückwärtigem Bereich, Nebengebäude, *siehe auch Ziel 15*)  
Prüfung geeigneter Standorte, z.B. bei Neubau Verwaltungsarchiv

**Ziel 27: Erhöhung der Energieeffizienz und Nutzung der Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und für erneuerbare Energien**

- Beratung privater Bauherren zu Fördermöglichkeiten der KfW/ TAB und anderer Fördermittelgeber
- Handreichungen/ Merkblätter: Aufklärung, Leitlinien, Beispiele
- Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes mit anschließendem energetischen Quartiersmanagement in Teilbereichen
- Energetische Sanierung kommunaler Gebäude unter Nutzung der Fördermöglichkeiten

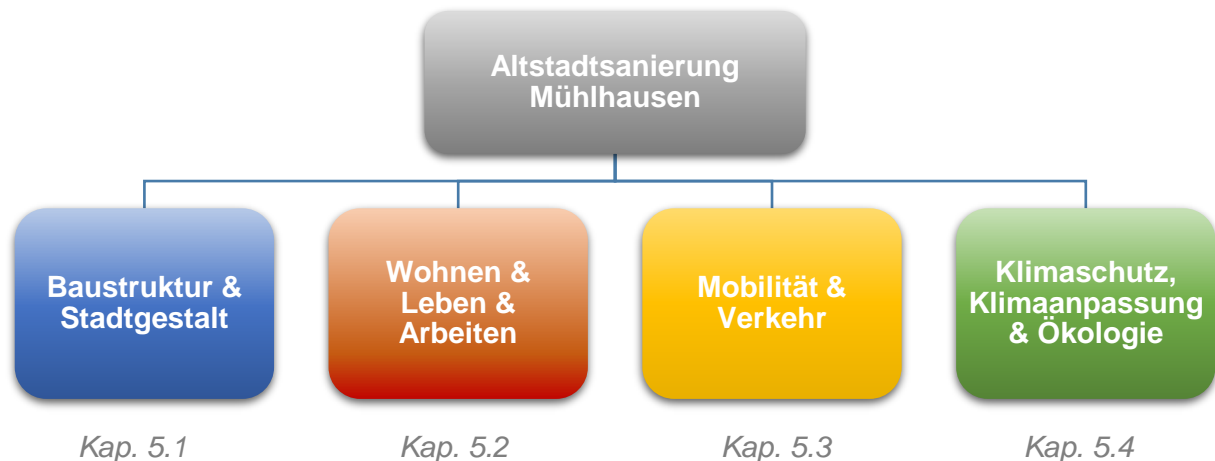


## 5.5 Potenzielle Hindernisse der Zukunft

- Bei privaten Grundstücken erweisen sich fortlaufend zum Hemmnis: Eigentumsfragen, fehlende Investitionsbereitschaft, fehlendes Kapital, zu geringe erwartbare Rendite, ggf. mangelnde Nachfrage nach Wohnraum, schlechte Bedingungen des Grundstücks, zu wenige Stellplätze für Anwohner.
- Für eine erfolgreiche Fortführung des Sanierungsverfahrens ist auch die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer notwendig. Ist diese sowohl bei Baumaßnahmen als auch strategischen, organisatorischen Fragen gering, wird es sehr schwierig, Missstände zu beseitigen und die Ziele zu erreichen.
- Bei öffentlichen Vorhaben bzw. öffentlichen Grundstücken muss immer ein Mitleistungsanteil bereitgestellt werden, was aufgrund des kommunalen Haushalts schwierig werden kann. Auch sind die personellen Ressourcen der Verwaltung endlich oder die Zuteilungen der Städtebaufördermittel zu gering, um alles Gewünschte umzusetzen.
- Ein Risiko ist die quantitative Menge der Maßnahmen zur Aufwertung. Der Zeitraum der Verlängerung umfasst die Vorbereitung, Planung, Antragstellung der Maßnahmen bis zur jeweiligen Abrechnung (VN und Prüfbescheid). Viele Maßnahmen laufen parallel. Bei Verschiebungen laufen dann noch mehr Maßnahmen in den Folgejahren.
- Bei der Realisierung der öffentlichen Maßnahmen und Begleitung der privaten Vorhaben sind die aktuellen und zukünftigen (personelle) Ressourcen im Planungs- und Baubereich zu berücksichtigen. Die Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter bestimmt den Umfang der umzusetzenden/begleitenden Einzelmaßnahmen.
- Das Fehlen der geplanten östlichen und südlichen Ortsumgehungen für die B247 und B249 haben die Entwicklung der Wallanlagen östlich und südlich der Altstadt erschwert. Die Belastungen können nur mit einer Verkehrsverlagerung reduziert werden. Durch den begonnenen Bau der östlichen Ortsumgehung kann der Teilrückbau und eine teilweise Begrünung im Bereich Kiliansgraben in den kommenden Jahren durchgeführt werden.
- In der Gestaltung der Oberflächen von Straßen, Wegen und Plätzen herrscht ein Konflikt zwischen der geschichtlich-gestalterischen Optik und ebener Fläche durch Pflasterungen (historische Gestaltung gegen Barrierefreiheit). Es ist schwierig, den Spagat zwischen beiden Belangen zu meistern.

## 5.6 Verlängerung der Sanierungssatzung und des Sanierungsverfahrens

Um die dargelegten Sanierungsziele zu erreichen, aber auch die noch existierenden Missstände zu beseitigen, besteht noch ein hoher Handlungsbedarf in den 4 Themenfeldern



Die Städte und Gemeinden sind jedoch nach § 235 Abs. 4 BauGB - Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen - verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind (ohne Festlegung einer Frist zum Abschluss der Sanierung), spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Durch eine fortlaufende Planung der Maßnahmen im Gebiet sowie die Erstellung der Sanierungsbilanz, der Evaluierung der Sanierungsziele und deren Fortschreibung wurde deutlich, dass diese Frist durch die Stadt Mühlhausen nicht eingehalten werden kann. Durch § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch wird den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die Frist durch einen einfachen Beschluss zu verlängern. Dies wurde durch das Land Thüringen (TMIL und TLVWA, Ref. Städtebauförderung) mehrfach bestätigt.

Von diesem Recht hat die Stadt Mühlhausen Gebrauch gemacht und den Abschluss der Sanierung um 10 Jahren bis 31.12.2031 verlängert. Die Fristsetzung begründet sich in dem weiterhin bestehenden großen Handlungsbedarf an Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie unterstützenden, begleitenden Vorhaben. Der Beschluss der Verlängerung erfolgte am 01.12.2021 im Stadtrat. Eine Zusammenfassung dieses Konzepts/Studie bildete die fachliche Begründung für den Beschluss.

### **Empfehlung: keine Teilaufhebung der Satzung**

Der aufgezeigte Handlungsbedarf (insb. Kap. 2.10, 4.3 und 4.6) sowie die noch umzusetzenden Strategien und Maßnahmen (siehe Kap. 5.1 - 5.4) betreffen das gesamte 49 ha umfassende Sanierungsgebiet. Gerade die Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie das Vorkaufsrecht oder der Genehmigungsvorbehalt (Sanierungsrechtliche Genehmigung) bieten der Stadt die Möglichkeit, Einfluss auf das Investitionsgeschehen und gewünschte Entwicklungen zu nehmen bzw. zu initiieren. Städtebaufördermittel zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen sind an Gebietskulissen nach BauGB wie dem Sanierungsgebiet gebunden. Für aus der Sanierung entlassene Gebiete sind keine Fördermittel mehr möglich. Für Investoren und private Eigentümer bieten die besonderen Steuervergünstigungen finanzielle Anreize, gezielt in der Altstadt zu sanieren und zu modernisieren. Ausgleichsbeträge können nur wieder in der Altstadt eingesetzt werden, wenn sie frühzeitig abgelöst werden. Dazu muss sich das Grundstück, die Straße, das Quartier noch im Sanierungsverfahren befinden.



Aus den vielfältigen, vorgenannten Gründen war eine Aufhebung von Teilen des Gebietes gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht zu empfehlen. Es konnte kein Teilbereich identifiziert werden, der ohne nennenswerte Missstände ist und in dem alle Ziele erreicht sind. Die Sanierung ist somit nicht durchgeführt. Andere Gründe zur Aufhebung der Satzung wie die Undurchführbarkeit oder die Aufgabe der Sanierungsabsicht sind weder für die gesamte Altstadt noch für Teilbereiche gegeben.

Die Stadt Mühlhausen kann aber vor Abschluss der Sanierung 2031 bereits einzelne Grundstücke gemäß § 163 Abs. 1 BauGB aus dem Sanierungsgebiet bzw. Sanierungsverfahren entlassen. Auf Antrag des Eigentümers kann die Stadt nach Einzelfallprüfung die Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid für abgeschlossen erklären (Abgeschlossenheitserklärung). Dafür muss das entsprechende Grundstück nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Rahmenplan, Sanierungsziele etc.) bebaut sein oder in sonstiger Weise genutzt werden und die Missstände am Grundstück und Gebäude müssen beseitigt sein (Gebäude instandgesetzt oder modernisiert). Durch spätere Eingriffe bis 2031 dürfen die Ziele und Zwecke der Stadt Mühlhausen zur Gesamtsanierung nicht gefährdet werden. Weiterhin muss der Ausgleichsbetrag bereits gezahlt worden sein. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Abgeschlossenheitserklärung besteht nicht.

Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück (Sanierungsrechtliche Genehmigung, Kaufpreisprüfung). Für den Eigentümer entfallen zudem die Steuervergünstigungen sowie die Fördermöglichkeiten.

### **Organisatorische und strategische Maßnahmen**

Parallel zu den Strategien und Maßnahmen in den 4 Themenfeldern (siehe Kap. 5.1 – 5.4) sind organisatorische und strategische prozessbegleitende Aufgaben zu lösen. Durch die Verlängerung bis 2031 ergibt sich die Chance einer kontinuierlichen Umsetzung:

- Vorbereitung der frühzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge und Reinvestition im Sanierungsgebiet
- Gesamtverwendungsnachweise für Förderprogramme BL-SD, BL-SU, TL-S, BL-FI, BL-LZ etc.
- Leerstandmanager zu Verringerung der Leerstände und Gebäudebrachen
- Citymanagement
- Monitoring der Daten zu Demografie und Leerstand 2026
- Vorbereitung des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme zu 2031.

### **Folgende Punkte sind im Rahmen der Verlängerung des Sanierungsverfahrens zu beachten:**

- Die Umsetzung dieser und zahlreicher weitere Maßnahmen im Rahmen der Gesamtsanierung der Altstadt stehen im Vordergrund und sollen zum Erreichen der Sanierungsziele realisiert werden.



- Für die geplanten Maßnahmen der Stadt können Städtebaufördermittel von Bund und Land beantragt und verwendet werden (aktuell BL-LZ – Lebendige Zentren sowie ggf. Restmittel aus Vorgängerprogrammen). Für diese Förderprogramme ist eine Gebietskulisse z.B. in Form eines Sanierungsgebiets zwingend Voraussetzung. Die Städtebaufördermittel können mit anderen Fördermitteln kumuliert werden, um den Miteleistungsanteil der Stadt Mühlhausen zu senken.
- Im Zeitraum der Verlängerung haben auch die Bewohner weiterhin die Vorteile der Steuervergünstigungen nach EStG als finanzieller Anreiz für die fortschreitende Sanierung ihrer Gebäude im Sanierungsgebiet.
- Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Daher werden/müssen Ausgleichsbeträge von den Eigentümern erhoben werden. In der frühzeitigen Phase vor Abschluss des Sanierungsverfahrens können die Beträge freiwillig abgelöst werden (ohne Bescheid). In diesem Fall können die gezahlten Beträge als sanierungsbedingte Einnahmen verbucht und im laufenden Verfahren wieder eingesetzt werden (ohne neuen Miteleistungsanteil der Stadt Mühlhausen). Nach Abschluss der Satzung können die Beträge nicht mehr in der Altstadt eingesetzt werden, sondern müssen an Land und Bund zurückgezahlt werden. Aufgrund des zeitlichen Verzugs von Bürgerberatung, freiwilliger Ablöse, Summierung der Einnahmen bis zu einer umsetzbaren Größe, Beantragung, Bewilligung, Planung, Umsetzung und Abrechnung der einzelnen Vorhaben ist auch hierdurch eine Zeitspanne von 10 Jahren sinnvoll, um einen Mehrwert für die Stadt Mühlhausen und deren Bewohner zu generieren.
- Durch das Sanierungsverfahren und den Genehmigungsvorbehalt nach §§ 144 f. BauGB kann die Stadt mehr Einfluss auf das Investitionsgeschehen in der Altstadt nehmen.
- Durch das Sanierungsverfahren steht der Stadt Mühlhausen im Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu. Dieses Instrument ist sehr wichtig, um die Ziele und Maßnahmen z.B. zur Beseitigung von Brachen und zur Revitalisierung von vom Verfall bedrohten Gebäuden umzusetzen.



## 5.7 Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument. Er steht in der Planungshierarchie zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan und bildet einen „Rahmen“ für den weiter ins Detail gehenden und rechtlich verbindlichen Bebauungsplan. Der Rahmenplan hat den Zweck, städtebauliche Zielvorstellungen, Leitlinien und Strategien, die durch Stadtratsbeschlüsse, den FNP, die Sanierungssatzung, Sanierungsziele o.ä. vorgegeben sind, für einen städtischen Teilbereich zu konkretisieren.

Bei einem Rahmenplan werden ein oder mehrere Plankonzepte unter verschiedenen städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. Funktion und Nutzung, baulich-räumliche Gestaltung, verkehrliche Erschließung) für einen bestimmten städtischen Teilraum erarbeitet. Für Form und Inhalte sind dabei keine Regeln festgesetzt. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sowie der Information für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Stadt Mühlhausen.

Wie soll *unser* Lebensraum in absehbarer Zukunft räumlich organisiert und gestaltet werden, damit sowohl die Lebensqualität als auch die wirtschaftliche Entfaltung gleichermaßen sichergestellt sind? Dies ist eine der Kernfragen des städtebaulichen Rahmenplanes für die Altstadt Mühlhausens, der nunmehr fortgeschrieben wird und die alte Fassung von 1993 ersetzt.

Äquivalent zur Analyse, zur den Sanierungszielen und zu den Strategien und Maßnahmen sind die Planinhalte nach Themen (4 Themenblöcke) strukturiert und aus den vorhergehenden Arbeitsschritten abgeleitet. Der städtebauliche Rahmenplan ist somit eine fachliche und grafische Zusammenfassung der Teilkonzepte mit Strategien und Maßnahmen aus 5.1 bis 5.4.

➔ Jedes Handlungsfeld/Teil ist einer Karte (5-8) illustriert.

### Rahmenplan Teil Baustruktur und Stadtgestalt

Um die Baustruktur und Stadtgestalt der Altstadt von Mühlhausen zu sichern und weiterzuentwickeln, sollen folgende Festsetzungen sowie Maßnahmen konsequent verfolgt und umgesetzt werden. Sie sind in der ➔ Karte 5 „Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Raumkanten und Baustruktur“ parzellenscharf dargestellt:

- Festlegung unverzichtbarer Raumkanten für die Baustruktur und Stadtgestalt an Plätzen und Straße mit Priorität A;  
Raumkanten sind mit hochbaulichen Lösungen zu erhalten oder wieder zu schließen; Baulücken, Zäune, Hecken, niedrige Mauern etc. erzielen nicht die gewünschte und notwendige Wirkung an diesen Grundstücken
- Festlegung wichtiger Raumkanten für die Baustruktur und Stadtgestalt an untergeordneten Straßen und Gassen mit Priorität B;  
Raumkanten sind zu erhalten oder wieder zu schließen, neben hochbaulichen Lösungen sind auch gestalterische und begrünte Lösungen möglich, z.B. begrünte Pergolen, Hecken, Bäume, (Naturstein-)Mauern
- Definition von Raumkanten, die erhalten werden müssen, bei denen aber die Gebäude stark von Verfall und Einsturz/Abbruch gefährdet sind;  
hier sind Gebäudesituationen an Plätze oder Straßen markiert, die einer besonderen Beobachtung und Aktion bedürfen



Abbildung 123: Beispielhafte Revitalisierung einer Baulücke (Brache) mit Grünelementen



Abbildung 124: Beispielhafte Revitalisierung auf vormaliger Brache mit Grün und Spielplatz

- Benennung von kritischer und von Verfall bedrohter Bausubstanz, die aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung vorrangig gesichert werden muss
- Definition von Raumkanten, die wieder auszubilden sind (durch Abbrüche/Einsturz verloren gegangen); dazu sind oftmals Brachen wieder zu revitalisieren, hier sind Raumstrukturen an Plätze oder Straßen markiert, die einer besonderen Beobachtung und Aktion bedürfen
- Festlegung von städtebaulich besonders wichtigen Brachen, die entwickelt und/oder aufgewertet werden müssen
- Punktuelle Aufwertung und Sicherung von Stadteingängen (Verbesserung der Wahrnehmung als Stadttor)
- Erstellen eines Sanierungskonzepts für die Stadtmauer inkl. Stadtmauertürmen und schrittweise Sanierung von Mauerabschnitten



Abbildung 125: Natursteinsockel mit Plastik des historischen Stadteingangs zur Verdeutlichung der historischen Grenze der Altstadt (Bsp. aus Jena)



Abbildung 126: Wasserspiel auf Platzsituation mit Trittstein und damit verbundener kleiner Fontaine (Bsp. aus Weimar)





- Benennung von bedeutsamen Plätzen, deren Wirkung als Platz verbessert werden sollte.
- Erhalt der vormodernen geschlossenen Struktur mit großen Hofanlagen mit rückwärtiger Gliederung durch Nebengebäude (Seitenflügel)
- Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen konsequente Berücksichtigung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Gestaltungsanforderungen, Maßstäblichkeit (Höhe, parzellenweise Bebauung) und Gestalttypik
- Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen weitere Freilegung von bauzeitlichem Sichtfachwerk als gestaltprägende Bauweise in der mittelalterlichen Altstadt
- Ausschöpfung teils noch bestehender Potenziale der vorhandenen Freiräume durch Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten und Gestaltung

### Rahmenplan Teil Wohnen, Leben und Arbeiten

Das Wohnen und Arbeiten sollen zukünftig in der Altstadt von Mühlhausen ebenso attraktiv wie das Leben insgesamt sein. Um den Stadtkern schrittweise weiterzuentwickeln, sollen folgende Festsetzungen sowie Maßnahmen konsequent verfolgt und umgesetzt werden. Sie sind in der ↻ Karte 6 „Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Wohnen, Leben & Arbeiten“ dargestellt:

- Leerstandsmanagement im gesamten Altstadtbereich, zur Verringerung der Leerstände im Wohn- und Gewerbebereich (inkl. Handel) sowie der Verhinderung von neuen Leerständen
- Erstellen eines Brachflächen- und Leerstandskatasters als Grundlage für Leerstandsmanagement
- Lebendigkeit bedeutet eine Vielzahl von Nutzungen und Aktivitäten nebeneinander, die Altstadt ist gekennzeichnet von einer Mischung aus Wohnen, Handel, Gewerbe, Gastronomie, Hotellerie, Arbeitsplätzen, Freizeit, sozialen Einrichtungen, Aufenthaltsmöglichkeiten etc.; damit diese Lebendigkeit nicht verloren geht und die Innenstadt verödet, dürfen ehemalige Ladennutzungen (nach Aufgabe Geschäft) im Erdgeschoss in zentralen Lagen nur in Ausnahmefällen in Wohnungen umgenutzt werden/Umnutzung vermieden werden, Vorranggebiete Handel und Dienstleistungen:

**Plätze** (jeweils mit Eckgebäuden angrenzender Straßen):

- Obermarkt
- Bei der Marienkirche,
- Untermarkt,
- Kornmarkt,

**Straßenzüge:**

- Steinweg
- Linsenstraße,
- Görmarstraße / Unter der Linde (teilweise)



- Stätte,
- Brunnenkreißstraße.
- Entwicklung von städtebaulich relevanten Grundstücken mit besonderem Bedarf, Einflussnahme auf Eigentümer zur Entwicklung oder Verkauf (Entenbühl, Bei der Marienkirche/Marktgasse, Breitenstraße/Hinter der Mauer, Meißnersgasse/Wachsmühlenweg)
- Erhöhen der Wohn- und Lebensqualität durch Entkernung rückwärtiger Grundstücksbereiche und Entsiegelung.

### Rahmenplan Teil Mobilität und Verkehr

Zur weiteren Verkehrsberuhigung, zur Umsetzung neuer Lösungen in den Themenbereichen Barrierefreiheit und moderner ÖPNV, sowie zur Anpassung an die Anforderungen an eine umweltfreundliche bzw. nachhaltige Mobilität und Logistik für die Altstadt sollen folgende Festsetzungen sowie Maßnahmen konsequent verfolgt und umgesetzt werden. Sie sind in der ↻ Karte 7 „Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Mobilität und Verkehr“ dargestellt:

- Gestalterische Aufwertung bzw. Entwicklung von Stellplätzen am Entenbühl (tlw. Wiederbebauung des Grundstücks und Ausbildung der Raumkanten vorgesehen) und in peripheren Bereichen der Altstadt
- Neuordnung/ Neuorganisation des Parkraums am Entenbühl, am Untermarkt (Divi-Blasii-Kirche) und am Obermarkt
- Freihalten der großen und bedeutsamen Plätze vom ruhenden Verkehr am Obermarkt, am Kristianplatz und in Teilbereichen des Untermarkts
- Schaffung von Stellplätzen in Erdgeschossen (bei Neubau, mit den Gestaltungsansprüchen entsprechenden architektonischen Lösungen, bevorzugt in rückwärtigen Gebäuden) - kein Flächenabriss oder flächendeckende Versiegelung von Höfen und Grünflächen zur Schaffung von Stellplätzen (Aufenthaltsqualität, Versiegelung, Stadtklima) – „Grün vor Stellplatz“
- Punktueller Ankauf von Grundstücken durch Stadt, Abbruch rückwärtiger Bereiche und Sicherung Hauptgebäude, Herstellen von Stellplätzen (bspw. Obermarkt/Erfurter Straße)
- Abbruch nicht mehr erhaltensfähiger und verfallener, rückwärtiger Gebäude und Nebengebäude und Umnutzung der Flächen für Grünflächen und Stellplätze für Anwohner – kein Abriss von Hautgebäuden, Erhalt der Gebäudefronten zum Straßenraum
- Gestalterische Aufwertung der Karl-Marx-Straße und gleichzeitige Verbesserung der Anbindung der Altstadt an den Bahnhof der Stadt Mühlhausen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, v. a. entlang der Hauptverkehrsstrassen in der Peripherie der Altstadt (bspw. verbesserte Ampelsteuerung) – v. a. auch Verbesserung der Querungen am Kiliansgraben (derzeit kurze Ampelphasen und lange Wartezeiten)
- Teilrückbau und Begrünung der Verkehrsanlagen am Kiliansgraben (Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und der Anbindung an den Bahnhof, Klimaanpassung)



- Verbesserung der Verkehrsorganisation und der Infrastrukturen für den Radverkehr, im Bereich der Altstadt v. a. über Öffnungen von Einbahnen für Radfahrer und Öffnung von Sackgassen für den Radverkehr (Überprüfung der Umsetzung der Vorhaben entsprechend Radverkehrskonzept der Stadt Mühlhausen)
- Schaffung weiterer Anlehnbügel für Fahrräder für Besucher der Altstadt an unterschiedlichen Standorten
- Schaffung (weiterer) Lade- und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes
- Entwicklung eines „Radhauses“ als Abstellmöglichkeit für Fahrräder – Umnutzung eines leerstehenden/ mindergenutzten Bestandsgebäudes (z.B. mit abschließbaren Fahrradboxen, Notwendigkeit, Ausführungsvarianten und Betrieb prüfen)

### Rahmenplan Teil Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie

Mit Blick auf die bereits jetzt spürbaren klimatischen Veränderungen ist dem Themenbereich Ökologie und Klimaresilienz in der Zukunft höchste Bedeutung beizumessen, um Extremwetterereignissen wie Starkregen, aber auch langanhaltende Dürre und Hitze begegnen zu können. Ziel muss zum einen sein, die negativen Auswirkungen von Bau und Versiegelung zu reduzieren und kompensieren, zum anderen die Vermeidung von Schäden bei Extremwetterereignissen sowie die Sicherung und Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse insbesondere bei sommerlichen Extremtemperaturen. Die bedeutsamsten Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind Entsiegelung, eine stärkere Durchgrünung des Stadtraumes und Begrünung der Quartiersinnenbereiche sowie ein nachhaltiges Niederschlagswassermanagement. Die Maßnahmen und Entwicklungsziele sind in der ↻ Karte 8 „Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Klimaschutz und Ökologie“ dargestellt.

- Ausbau und Aufwertung der Grünfläche an der östlichen Wallanlage
- Erstellung und sukzessive Umsetzung eines Grünraumkonzeptes für die Innenstadt
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün in ausgewählten Straßenzügen in Verbindung mit Retentionssystemen (Rückhalt und Speicherung von Niederschlagswasser)
- Erweiterung und Aufwertung vorhandener öffentlicher Grünanlagen als Naherholungsgebiete, Anlage qualitativvoller und klimaresilienter Grünstrukturen und Baumpflanzungen (z. B. am Hanfsack)
- Einflussnahme auf Eigentümer der Flächen am Entenbühl/ Zöllnergasse zur Gestaltung des Quartiersinnenbereichs als qualitativvolle Grünfläche mit Aufenthaltsqualität
- Ggf. teilweise Herstellung der Zugänglichkeit der vorhandenen Wasserläufe (Aufenthalt, Spiel und Naherholung bei hohen Temperaturen)
- Entkernung, Entsiegelung und Begrünung von Quartiersinnenbereichen
- Kompensation/ Rückgewinnung bebauter/ versiegelter rückwärtiger Bereiche durch Gründächer (möglichst als Retentionsdächer), Fassadenbegrünung, begrünte Pergolen etc.
- Aufstellung Bebauungsplan als Rechtsgrundlage für Beschränkung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades und Pflanzgebot (Förderung von Großgrün in Quartiersinnenbereichen)



- 
- Konsequentes Niederschlagsmanagement: Speicherung vor Versickerung vor Ableitung von Niederschlagswasser (Stichwort: Schwammstadt)
  - Konsequente Prüfung aller Vorhaben auf klimatische und ökologische Auswirkungen
  - Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden und Nutzung regenerativer Energien



## 5.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) bildet für alle Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der Gesamtmaßnahme (hier „Altstadtsanierung Mühlhausen“). Dabei stellt sie für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinierungsinstrument sowie ein Abwägungsinstrument für den Stadtrat sowie Stadtentwicklungs-/Bauausschuss von Mühlhausen dar. Sie ist kein statisches Instrumentarium und muss dementsprechend immer wieder entsprechend den Veränderungen angepasst und jährlich fortgeschrieben werden.

Die KoFi beinhaltet die beabsichtigten Maßnahmen nach Obergruppen mit einem überschlägigen Kostenrahmen sowie die vorgesehene Finanzierung. Wichtiges Element ist die Priorisierung aller Maßnahmen und damit eine zeitliche Einordnung. Die Einzelmaßnahmen sind in 3 Prioritäten eingeteilt:

- kurzfristig (5 Jahre, 2022-2026)
- mittelfristig (5 Jahre, 2027-2031)
- langfristig (5-10 Jahre, nach 2031)

Kurz- und mittelfristige Maßnahmen sollen, so weit personell, finanziell und organisatorisch möglich, bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes 2031 realisiert werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält alle Maßnahmen, die über die Städtebauförderung aber auch über andere Fördermittel finanziert werden sollen.

Für den Bereich der Städtebauförderung ergeben sich Investitionen von

Gesamtsumme: 13.636.518 €	Finanzhilfe: 9:157.178 €	MLA Stadt: 2.468.384 €
---------------------------	--------------------------	------------------------

*davon*

kurzfristig gesamt: 7.626.518 €	Finanzhilfe: 5.169.178 €	MLA Stadt: 1.471.384 €
---------------------------------	--------------------------	------------------------

mittelristig gesamt: 3.330.000 €	Finanzhilfe: 2.664.000 €	MLA Stadt: 666.000 €
----------------------------------	--------------------------	----------------------

kurzfristig gesamt: 2.680.000 €	Finanzhilfe: 1.324.000 €	MLA Stadt: 331.000 €
---------------------------------	--------------------------	----------------------

Die komplette Kosten- und Finanzierungsübersicht als Tabelle mit allen detaillierten Angaben und Prioritätensetzung ist in ➔ Anlage 1 zusammengefasst.

### *Hinweise:*

*Die angegebenen Kosten sind Bruttogesamtkosten und lediglich ganz grobe Kostenannahmen. Die Baukostensteigerung ab/nach dem Beginn des Ukraine-Krieges können nicht berücksichtigt werden. Allgemeine Preissteigerungen durch Inflation sind nicht abgebildet, sind aber für die zukünftigen Haushaltsplanungen inkl. Zinseszins zu berücksichtigen. Die Veränderungen/Anstiege sind aktuell zu stark, um eine belastbare Annahme zu treffen und fortzuschreiben. Vielfach liegt noch keine Aufgabenstellung zu den Einzelvorhaben vor. Die Kostangaben sind daher vor Abgabe des jeweiligen Jahresantrages zu aktualisieren und im Zuge des Bewilligungsantrages konkret zu ermitteln (Kostenschätzung/-berechnung).*



## (6) Verzeichnisse, Nachweise

### 6.1 Quellenverzeichnis

- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, KfW. 2021. Modellprojekte Smart Cities.
- ROB Architekten + Stadtplaner. 1991. Stadt Mühlhausen Städtebauliche Missstände .in der Altstadt. Kurzanalyse und Begründung zur Sanierungsnotwendigkeit.
- ROB Architekten + Stadtplaner. 1993. Stadt Mühlhausen Rahmenplan.
- Sitte, Camillo. 1889. Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen. Birkhäuser Verlag, 2001
- Stadt Mühlhausen (Hrsg.). 2021. Besondere Vertragsbedingungen Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen.
- Stadt Mühlhausen (Hrsg.). 2020. Für das beste Klima in Mühlhausen. Maßnahmen zum Klimaschutz.
- Stadt Mühlhausen (Hrsg.). Satzung der Stadt Mühlhausen über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §142 Abs. 1 und 3 BauGB.
- Stadtverwaltung Mühlhausen (Hrsg.). 2021. Jour Fixe. Projekte der Stadtentwicklung.
- Stadtplanungsbüro WILKE. 2018. Stadt Mühlhausen Stadtentwicklungskonzept 2018.
- Timourou. 2021. Wohnungsmarktprognose Mühlhausen. 1 Zwischenergebnisse.
- TLS Thüringer Landesamt für Statistik (Hrsg.). 2020.
- Thomas Peter 2021: VEB Röhrenwerk Mühlhausen; Wasserläufe von Mühlhausen.
- Geoproxy Thüringen: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, verschiedene Zugriffe 2021.
- alle Fotos von Mühlhausen so weit nicht abweichend angegeben von ProjektStadt 2021

### 6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild der Mittelalterlichen Innenstadt (Quelle: Geoproxy Thüringen) .....	20
Abbildung 2: An der Marienkirche, Südseite, 2021 .....	20
Abbildung 3: Westliche Stadtmauer mit Innerem Frauentor, Rabenturm und befestigten Wallanlagen am Blobach, 2021 .....	21
Abbildung 4: Brache Losengasse (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	23
Abbildung 5: unsanierte Gebäude Kuttelgasse (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	23
Abbildung 6: Brache Hinter der Mauer/ Breitenstr. (Quelle: ProjektStadt 2022).....	23
Abbildung 7: Brache Marktgasse (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	23
Abbildung 8: unsanierter Zustand Grasegasse 2 (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	24
Abbildung 9: unsanierter Zustand Kleine Burgstr. 4 (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	24
Abbildung 10: Blick von Brückenstraße auf Entenbühl (Quelle: ProjektStadt 2022).....	24
Abbildung 11: Unbebaute Flächen der Webergasse, die in Stellflächen umgewandelt wurden (Quelle: ProjektStadt 2022).....	25
Abbildung 12: Unbebaute Fläche zwischen Allerheiligengasse und Wachsmutweg (Quelle: ProjektStadt 2022).....	25
Abbildung 13: Stadtbildstörungen gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991) .....	26
Abbildung 14: Luftbild der Allerheiligengasse 1991 (Quelle: SV Mühlhausen).....	27



Abbildung 15: Luftbild des Hanfsacks 1991 (unterer Bildrand; Quelle: SV Mühlhausen) .....	27
Abbildung 16: Zustand 1991 (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 26) .....	28
Abbildung 17: Zustand 1991 (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 25) .....	28
Abbildung 18: Luftbild ungeordnete Strukturen in den Blockinnenbereichen Burgstr./ Steinweg / Grasegasse / Stätte, weiter bis Breitenstr. (Quelle: Geoproxy) .....	29
Abbildung 19: Luftbild ungeordnete Strukturen in den Blockinnenbereichen Herrenstr./ Holzstr. sowie Herrenstr./ Wahlstr./ Marktgasse/ Spiegelsgasse (Quelle: Geoproxy) .....	29
Abbildung 20: Luftbilder der Altstadt von Mühlhausen, 1991, links und rechts: Bereich Marienkirche, Obermarkt, Steinweg, Jüdenstraße (Stadtverwaltung Mühlhausen) .....	30
Abbildung 21: Leerstandsquoten in der historischen Innenstadt (Quelle: Timourou 2021, S. 11) .....	31
Abbildung 22: Nutzungsbedingte Missstände gemäß VU 1991 (Quelle: ROP + Stadtplaner 1991) .....	35
Abbildung 23: Kinderfahrzeugefabrik, Luftbild 1991 (Quelle: SV Mühlhausen) .....	35
Abbildung 24: Geflügel-/ Fleischverarbeitung, Luftbild 1991 (Quelle: SV Mühlhausen) .....	36
Abbildung 25: Stadtbildstörungen gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991) .....	39
Abbildung 26: Unterm Nußbaum/ Ecke Zöllnergasse .....	40
Abbildung 27: Hinter der Mauer 3 (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	40
Abbildung 28: Brückenstr. 32 (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	41
Abbildung 29: Meißnergasse 1b (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	41
Abbildung 30: Eingangssituation an der Erfurter Straße (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	42
Abbildung 31: Webergasse als Beispiel für den Verlust von Bausubstanz und Schaffung von großflächigen Parkplätzen (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	42
Abbildung 32: Konflikte aus der Gestaltung gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	43
Abbildung 33: Untermarkt mit Sparkasse und Meißnergasse 3 .....	44
Abbildung 34: Görmarstraße 21, Steinweg 33 .....	45
Abbildung 35: Bebauung Bädergässchen .....	45
Abbildung 36: Steinweg 61, 77/78, Untermarkt 37 .....	46
Abbildung 37: eigene Darstellung der gestörten Fluchtlinien am Beispiel Steinweg/Jüdenstraße (Luftbild Geoproxy) .....	46
Abbildung 38: Jüdenstraße 21 .....	47
Abbildung 39: Jüdenstraße 4 und 44 .....	48
Abbildung 40: Jüdenstraße 8, Röblingstr. 15 (hier auch unpassende Differenzierung des Sockels) .....	48
Abbildung 41: Herrenstraße 19 und 23 .....	49
Abbildung 42: Kilianistraße 3 und Klosterstraße 13 .....	49
Abbildung 43: Sackgasse 2 (fehlende Teilung), Kilianistraße 38 (falsche Profilierung und Flügeligkeit), Sackgasse 3 (Rollladenkästen, Haustür unpassend) .....	50
Abbildung 44: Görmarstr. 48, Steinweg 54, Wahlstr.70 .....	50



Abbildung 45: Felchtaer Straße 26, Görmarstraße 62 - Fachwerkreilegung erfolgt .....	51
Abbildung 46: Burgstraße 21 - Fachwerkreilegung erfolgt.....	51
Abbildung 47: Erfurter Straße 11, 37 - saniert ohne Fachwerkreilegung.....	52
Abbildung 48: Holzstraße 7- saniert ohne Fachwerkreilegung.....	52
Abbildung 49: Herrenstraße 18, Wahlstraße 69 - unsaniert.....	52
Abbildung 50: Denkmalbestand gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991) .	53
Abbildung 51: Grün- und Freiflächendefizite gemäß VU (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1991) .....	57
Abbildung 52: Wasserläufe Mühlhausens im 16. Jh. (Quelle: Thomas Peter 2021).....	58
Abbildung 53: Schwemmnotte 1990 bei der Kuttelgasse (Quelle: Thomas Peter 2021) .....	58
Abbildung 54: Schwemmnotte 1983 Auf dem Damme (Quelle: Thomas Peter 2021) .....	58
Abbildung 55: Schwemmnotte 1983 im Hanfsack (Quelle: Thomas Peter 2021) .....	59
Abbildung 56: Freiflächen gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	60
Abbildung 57: An der Burg, Grünring (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	61
Abbildung 58: Spielplatz am Petriteich (Quelle: ProjektStadt 2021).....	61
Abbildung 59: Spielplatz am Pfortenteich (Quelle: ProjektStadt 2021).....	61
Abbildung 60: Kiliansgraben (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	62
Abbildung 61: Kiliansgraben (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	62
Abbildung 62: Regenbogen-Spielplatz in der Regensgasse (Quelle: ProjektStadt 2022).....	62
Abbildung 63: Luftbild vom Hanfsack [geoproxy].....	63
Abbildung 64: Außenanlage der Marienkirche (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	63
Abbildung 65: Mangelnder Baumbestand in der Innenstadt, Bsp. Untermarkt (Quelle: ProjektStadt 2021).....	64
Abbildung 66: Baumreihe Untermarkt (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	64
Abbildung 67: Schwemmnotte heute im Hanfsack (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	65
Abbildung 68: Schwemmnotte bei „Hinter der Felchtaer Stube“ (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	66
Abbildung 69: Schwemmnotte heute entlang „Hinter der Felchtaer Stube“ (Quelle: ProjektStadt 2021).....	66
Abbildung 70: Schwemmnotte heute „Auf dem Damme“ (Quelle: Projekt Stadt 2021) .....	66
Abbildung 71: Innenhöfe beidseits der Webergasse [geoproxy] .....	67
Abbildung 72: keine begrünten Innenhöfe Hinter der Felchtaer Stube/ Scherzengasse (Quelle: © GDI-Th) .....	67
Abbildung 73: Versiegelte Flächen (Parkplatz) in der Lattermannsgasse [geoproxy].....	67
Abbildung 74: verkehrliche Missstände gemäß VU (Quelle: ROB + Stadtplaner 1991) .....	69
Abbildung 75: Sanierungsbedürftige Verkehrsflächen Altstadt Mühlhausen (Quelle: Städtebauliche Kurzanalyse, 1991).....	70
Abbildung 76: Fehlende bzw. aufwertungsbedürftige Flächen für ruhenden Verkehr (Quelle: Städtebauliche Kurzanalyse, 1991) .....	71
Abbildung 77: verkehrliche Missstände gemäß VU (Quelle: ROB + Stadtplaner 1991) .....	72





---

Abbildung 78: Verkehrsorganisation Stadtzentrum, Radverkehrskonzept für die Stadt Mühlhausen (Quelle: yverkehrsplanung 2017) .....	85
Abbildung 79: Fahrbahnoberflächen Stadtzentrum, Radverkehrskonzept für die Stadt Mühlhausen (Quelle: yverkehrsplanung 2017) .....	86
Abbildung 80: Nutzungsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	88
Abbildung 81: stadtraumbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	89
Abbildung 82: gestaltungsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	90
Abbildung 83: freiflächenbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	91
Abbildung 84: verkehrsbedingte Ziele gemäß Rahmenplan (Quelle: ROB Architekten + Stadtplaner 1993) .....	92
Abbildung 85: Schließung der Raumkante durch Wiederbebauung in der Röblingstraße 4 und Burgstraße 23.....	101
Abbildung 86: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. in der Meißnergasse (Quelle: ProjektStadt 2022).....	102
Abbildung 87: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. Bei der Marienkirche 10 / Ecke Marktgasse (Quelle: ProjektStadt 2022).....	102
Abbildung 88: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. im Jakobistieg (Quelle: ProjektStadt 2022).....	102
Abbildung 89: Raumkanten konnten nicht geschlossen werden, bspw. im Jakobistieg Ecke Jakobistr. (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	102
Abbildung 90: Regenbogen-Spielplatz in der Regengasse (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	103
Abbildung 92: Neu geordnete Bereiche am Hanfsack und Freistellung der Jakobikirche....	103
Abbildung 91: Aufenthaltsfläche Kuttelgasse (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	103
Abbildung 93: Neue Baulücke Losengasse (Quelle: ProjektStadt 2022).....	104
Abbildung 94: Neue Baulücke Ecke Breitenstraße / Kleine Burgstraße (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	104
Abbildung 95: Neu entstandene Baulücken und fehlende Raumkante in der Webergasse und am Entenbühl .....	104
Abbildung 96: Eingangssituation Felchtaer Str./Lindenbühl, durch die Wiederbebauung der Ecke (Neubau) ist die Raumkante wieder geschlossen, aber der Übergang von Altstadt zu Nikolaiviertel (westl. Vorstadt) verschwimmt, eine klare Torsituation als Eingang ist nicht zu erkennen; (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	105
Abbildung 97: Rankgerüst mit Kletterpflanzen als grüne Raumkante am Frauenplan in Weimar (Foto: Alexander Rutz).....	107
Abbildung 98: Parkplatz am Entenbühl (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	108
Abbildung 99: Potentialfläche - un- und untergenutzte Flächen im Bereich Meißnergasse, Allerheiligengasse, Wachsmutweg (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	109
Abbildung 100: Brache Breitenstraße/Hinter der Mauer (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	109
Abbildung 101: Brache Breitenstraße/Kleine Burgstraße (Quelle: ProjektStadt 2022) .....	109
Abbildung 102: Brache Losengasse (Quelle: ProjektStadt 2022).....	110

---



---

Abbildung 103: nicht wiederbebaubare Fläche Kilianikirchgasse 37 (Quelle: ProjektStadt, 2021) .....	110
Abbildung 104: Brachfläche Bei der Marienkirche zur Marktgasse ohne optische Raumkante zum provisorischen Parken genutzt .....	110
Abbildung 105: Sanierungsbedarf und Gebäude in Sicherung Wahlstraße 69 (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	111
Abbildung 106: Sanierungsbedarf am Steinweg 41 .....	111
Abbildung 107: Sanierungsbedarf Wahlstraße 71 bis 75 (Quelle: ProjektStadt 2021) .....	111
Abbildung 108: Herrenstraße 19 und Obermarkt 6 mit (sehr) hohem Sanierungsbedarf .....	112
Abbildung 109: Grasegasse 2 und Görmarstraße 68 mit sehr hohem Sanierungsbedarf .....	112
Abbildung 110: Erfurter Straße 31 und Kilianistraße 3 mit (sehr) hohem Sanierungsbedarf .....	112
Abbildung 111: Kuttelgasse 9, J.-Sebastian-Bach-Platz 1a und Kilianistraße 24 mit sehr hohem Sanierungsbedarf .....	113
Abbildung 112: Sanierungsbedürftige oder verfallene Nebengebäude z.B. beidseits der Marktgasse (Hauptgebäude zur Herrenstraße/Bei der Marienkirche) .....	113
Abbildung 113: Wahlstraße 67-75 (Geoproxy) .....	114
Abbildung 114: Obermarkt 6-8 und Grasegasse 2-3 (Geoproxy) .....	114
Abbildung 115: Kuttelgasse 9, 18, 19 und 20 i.V.m. Auf dem Damme 11 (Geoproxy) .....	114
Abbildung 116: Herrenstraße 18/19 i.V.m. Losengasse (Geoproxy) .....	114
Abbildung 117: Kilianistraße 3, 5 und 44 (Geoproxy) .....	115
Abbildung 118: Kilianistraße 24 und 25 (Geoproxy) .....	115
Abbildung 119: Görmarstraße 68 und 69 i.V.m. Klosterstraße 13 und Röblingstraße 8 .....	115
Abbildung 120: J.-S.-Bach-Platz 1 und 1a (Geoproxy) .....	115
Abbildung 121: Bei der Marienkirche 11 / Marktgasse (Geoproxy) .....	115
Abbildung 122: Steinweg 41 .....	115
Abbildung 123: Beispielhafte Revitalisierung einer Baulücke (Brache) mit Grünelementen .....	152
Abbildung 124: Beispielhafte Revitalisierung auf vormaliger Brache mit Grün und Spielplatz .....	152
Abbildung 125: Natursteinsockel mit Plastik des historischen Stadteingangs zur Verdeutlichung der historischen Grenze der Altstadt (Bsp. aus Jena) .....	152
Abbildung 126: Wasserspiel auf Platzsituation mit Trittstein und damit verbundener kleiner Fontaine (Bsp. aus Weimar) .....	152



### 6.3 Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 1990-2020 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Stadtverwaltung, 2021 (Haupt- und Nebenwohnsitze) sowie ROB Architekten + Stadtplaner 1991: 9 (Angabe zu Haupt- und Nebenwohnsitzen unklar)) .....	7
Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen, differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitzen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Stadtverwaltung, 2021) .....	7
Diagramm 3: Bevölkerungsveränderung 2000:2020 im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS Stand 2020; SV Mühlhausen 2021).....	8
Diagramm 4: natürliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020) .....	9
Diagramm 5: räumliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020) .....	10
Diagramm 6: Quellgebiete der räumlichen Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben von Timourou 2021: 27) .....	11
Diagramm 7: Saldo natürliche - räumliche Bevölkerungsbewegung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020) .....	11
Diagramm 8: Saldo natürliche - räumliche Bevölkerungsbewegung Stadtteile Mühlhausen (Mittelwert 2019/2020) (Quelle Timourou 2021: 26 f.) .....	12
Diagramm 9: Altersentwicklung Gesamtstadt Mühlhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020).....	13
Diagramm 10: Altersentwicklung Sanierungsgebiet Altstadt (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Stadtplanungsbüros WILKE 2018: 98) .....	13
Diagramm 11: Durchschnittsalter Stadtteile Mühlhausen 2015 (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Stadtplanungsbüros WILKE 2018: 98-104) .....	14
Diagramm 12: Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung 2020:2040 im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des TLS, Stand 2020).....	16
Diagramm 13: Wohneinheiten im Sanierungsgebiet 1991 und 2021 nach bewohnt und leerstehende (Quelle: eigene Darstellung nach ROB + Stadtplaner 1991; Timourou. 2021) .....	31
Diagramm 14: Gewerblich genutzte Einheiten und Leerstand im Sanierungsgebiet 2021 (Quelle: eigene Darstellung nach Timourou 2021) .....	33
Diagramm 15: Einzelhandel nach Lebensmittel und Nichtlebensmitteln (eigene Darstellung nach Timourou 2021).....	34
Diagramm 16: Nichtlebensmittel nach Segmenten (eigene Darstellung nach Timourou 2021) .....	34



## 6.4 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 1990.....	14
Tabelle 2: Altersstruktur Altstadt Mühlhausen 2020.....	14
Tabelle 3: Jugend- und Altenquotient im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2015 .....	15
Tabelle 4: Jugend- und Altenquotient im Sanierungsgebiet Altstadt Mühlhausen 2020 .....	15
Tabelle 5: Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen .....	94
Tabelle 6: Umfangreiche Baumaßnahmen .....	95

## 6.5 Planverzeichnis

Karte 1: Lage des Sanierungsgebietes	
Karte 2: Analyse und Bewertung Sanierungszustand und Gebäudeleerstand	
Karte 3: Analyse und Bewertung Raumkanten	
Karte 4: Analyse und Bewertung Sanierungszustand Straßen	
Karte 5: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Raumkanten und Baustruktur	
Karte 6: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Wohnen, Leben & Arbeiten	
Karte 7: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	
Karte 8: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan – Handlungsfeld Klimaschutz und Ökologie	