

# Vorbereitende Untersuchungen Petri- und Nikolaivorstadt

Martin Günther, Dominic Otto | 13.11.2023 | Mühlhausen



**MÜHLHAUSEN**  
Mittelalterliche Reichsstadt

 UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT**

 **PROJEKTSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

# Untersuchungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt



## Ablauf Vorbereitende Untersuchungen

### Analyse

- Ausgangslage
- Übergeordnete Planungen/bisherige Planungsinstrumente
- Demografie, Bau- und Nutzungsstruktur, Gebäudesubstanz usw.

### Partizipation

- Beteiligung der Verwaltung und Politik
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Eigentümer
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange

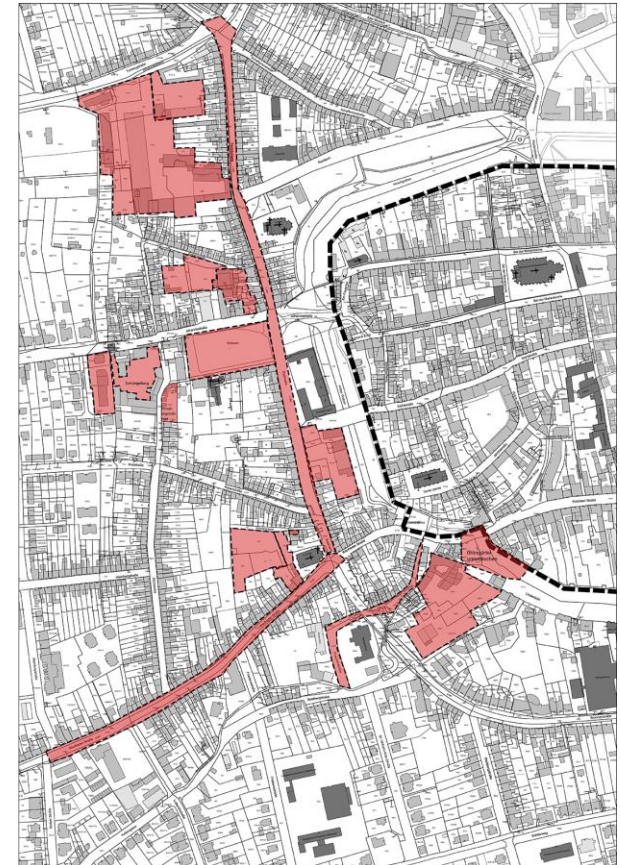
### Zielsetzung

- Beurteilung der städtebaulichen Missstände
- Handlungsfelder
- Sanierungsziele
- Städtebaulicher Rahmenplan



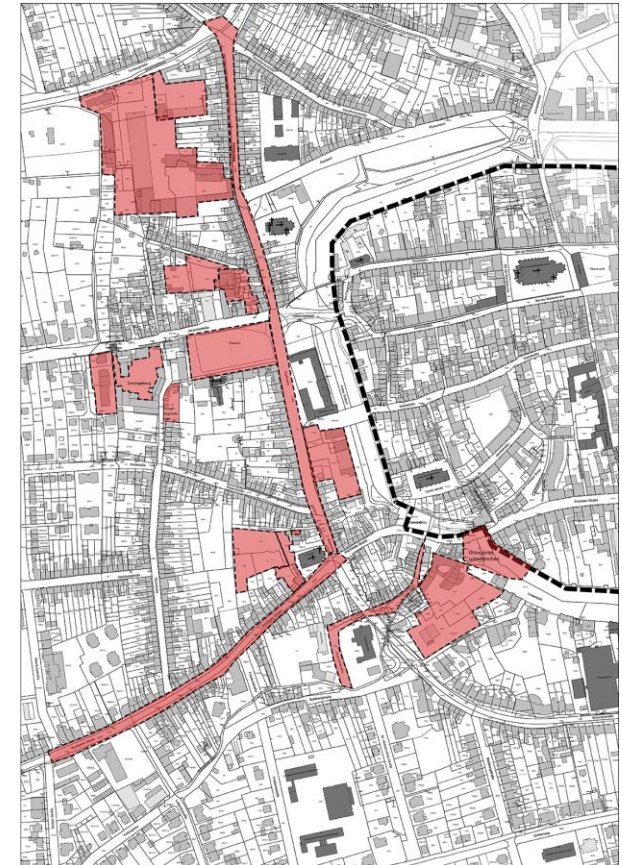
## Analyse - Sanierungszustände

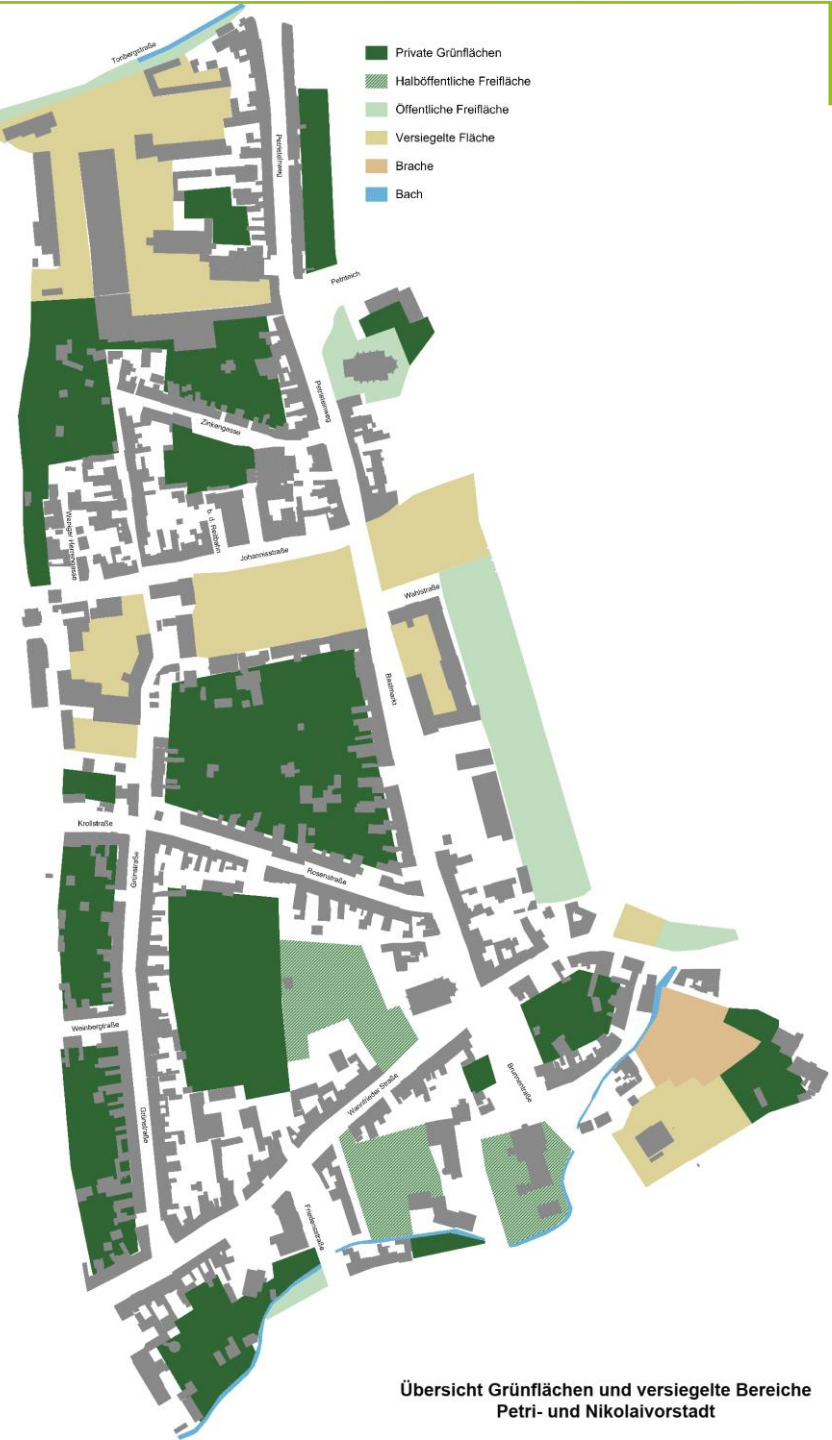
|                                    | Saniert | Teilsaniert | Unsanziert |
|------------------------------------|---------|-------------|------------|
| Anzahl Gebäuden nach Zustand       | 172     | 226         | 33         |
| Leerstand in Gebäuden nach Zustand | 1       | 7           | 23         |
| Leerstandsquote nach Zustand       | 0,6%    | 3,1%        | 69,7%      |



# Analyse - Sanierungszustände

| Sanierungszustand   |  |
|---|--|
| Stärken   | Schwächen  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Fast 40% der Gebäude sind vollsaniert</li><li>➤ zum Teil nach historischem Vorbild sanierte Gebäude (Fassadengestaltung mit Verzierungen)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Zunehmender Sanierungsstau in Kombination mit demografischem Wandel wird sich in Zunahme des Leerstands zeigen</li><li>➤ Über die Hälfte der Gebäude zeigen Substanzschwächen</li><li>➤ Blobach sanierungsbedürftig</li><li>➤ Verfallene Gebäude, Brachflächen und städtebauliche Strukturbrüche</li></ul> |





# Übersicht Grünflächen und versiegelte Bereiche

Übersicht Grünflächen und versiegelte Bereiche  
Petri- und Nikolaivorstadt

# Handlungsfelder



# Zielstellung / Sanierungsziele

## Wohnen & Leben & Arbeiten



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

### *in verkehrsberuhigten Bereichen*

- Festigung und Stärkung der Wohnfunktion
- Reduzierung der Leerstände und Revitalisierung der leerstehenden Gebäude und Baulücken, Nachnutzung von absehbar leerstehenden Gebäuden (z.B. Feuerwehr, ehem. Heizhaus Spielbergstraße)

### *in verkehrsbelasteten Bereichen*

- Reduzierung der Leerstände durch Reduzierung von Wohn- und Geschäftseinheiten in leerstehenden oder unsanierten Gebäuden
- Erhalten der Funktionsmischung, Ergänzung des Bestandes durch neue, verträgliche und ergänzende Nutzungen insb. in Baulücken/Brachen

## Mobilität und Verkehr



Oberziele: Reduzierung der Emissionen durch den Verkehr, Verbesserung des modal split zugunsten Rad- und Fußverkehr, Bündelung des motorisierten Verkehrs entlang der Durchfahrtsstraßen, Erhöhung der Barrierefreiheit, Lösung des Stellplatzdefizits für Anwohner

- Sanierung der Verkehrswege (Straßen, Plätze, Wege z.B. Blobach, Rosenstraße)
- Verbesserung der Radwegbeziehungen und Schaffung sicherer Verbindungen in die angrenzenden Quartiere, insb. in die Altstadt und zum Schwanenteich



# Zielstellung / Sanierungsziele

## Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie



Oberziele: Erhalt und Weiterentwicklung nutzbarer Grünanlagen für die Naherholung von Bewohnern, Verbesserung der Stadtökologie (grüne und blaue Infrastruktur), Integration und Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung

- Verbesserung der Durchgrünung, Ökologische Verbindung von Grünflächen/-inseln, Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen
- Entsiegelung von Höfen und Blockinnenbereichen sowie punktuell von öffentlichen Flächen (z.B. Möbelmarkt zwischen Tonbergstraße und Petristeinweg, Innenhöfe Johannisstraße, ehem. Heizhaus Brunnenstraße)
- Ökologische Weiterentwicklung des Poppenröder Baches
- Reduzierung Hitzeinseln (Aufwärmung und Wärmestau)

## Baustruktur & Stadtgestalt



Oberziele: Erhalten und Weiterentwickeln des städtebaulichen Gefüges und der architektonischen Gestalt der Petri- und Nikolaivorstadt; Reparatur und Aufwertung der Brachen und leerstehenden Gebäude

- Weitere Modernisierung der Gebäude, Energetische Sanierung der Gebäude (v.a. Energieverbrauch, Anlagentechnik) und damit Reduzierung der Wohnnebenkosten
- Neugestaltung unstrukturierter oder untergenutzter Bereich (z.B. hinter Kugelleichsmühle, ehem. Heizhaus Spielbergstraße/Brunnenstraße, Gewerbeflächen zwischen Tonbergstraße und Petriteich)

*in verkehrsbelasteten Bereichen*

- Reduzierung von Wohneinheiten, wenn Wohn- und Gewerbenutzung aufgegeben wurde
- Raumkanten erhalten, reparieren und schaffen, um ruhige, rückwärtige Bereiche vor Lärm der Hauptverkehrsstraßen zu schützen, optische Linienführung mit baulichen, ökologischen und gestalterischen Mitteln



## Beteiligungsrunde

1. Hauptverkehrsstraßen

2. Ruhige Wohnbereiche

3. Freifläche Nikolaikirche

4. Gewerbefläche Tonbergstraße



## Beteiligungsrunde - Hauptverkehrsstraßen



Luftbild Wanfrieder Straße



Luftbild Petriesteinweg

## Beteiligungsrunde - Hauptverkehrsstraßen



## Beteiligungsrunde – Ruhige Wohngebiete



Luftbild Grünstraße/Rostenstraße

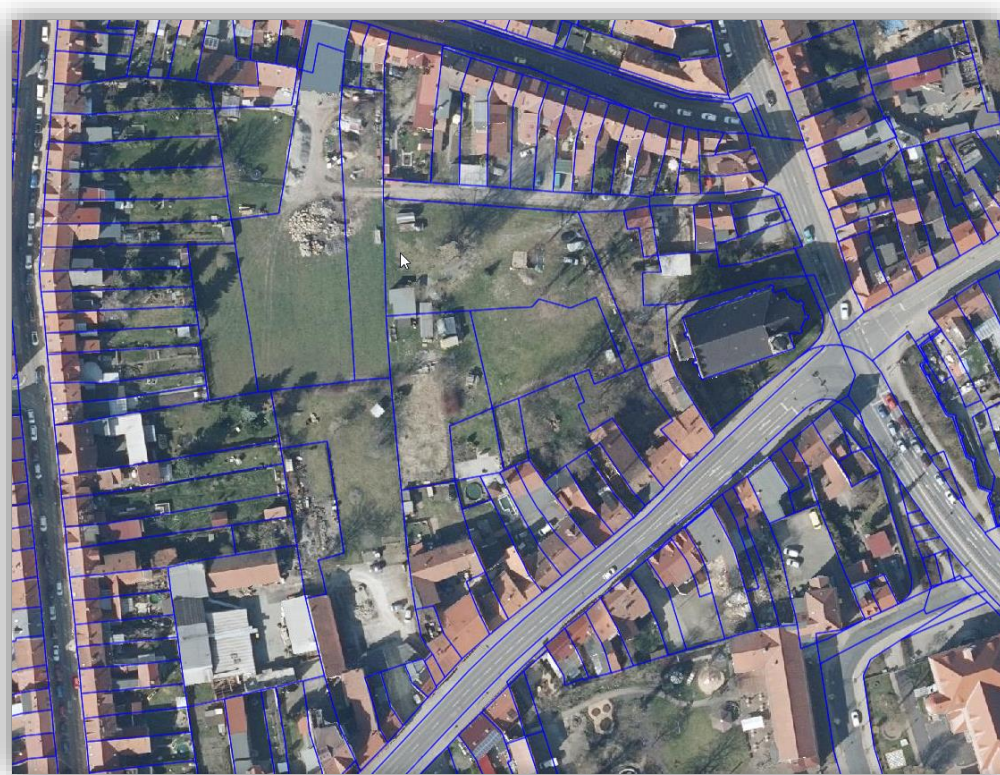


Luftbild Zinkengasse

## Beteiligungsrunde – Ruhige Wohngebiete



# Beteiligungsrunde – Freifläche Nikolaikirche



Luftbild Freifläche Nikolaikirche



Plandarstellung Freifläche Nikolaikirche

## Beteiligungsrunde – Freifläche Nikolaikirche





## Beteiligungsrunde – Gewerbefläche Tonbergstraße



Luftbild Gewerbefläche Tonbergstraße



Plandarstellung Gewerbefläche Tonbergstraße

## Beteiligungsrunde – Gewerbefläche Tonbergstraße

