



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichstadt

Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Bauordnung

November 2023

Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

Hintergrundinformationen

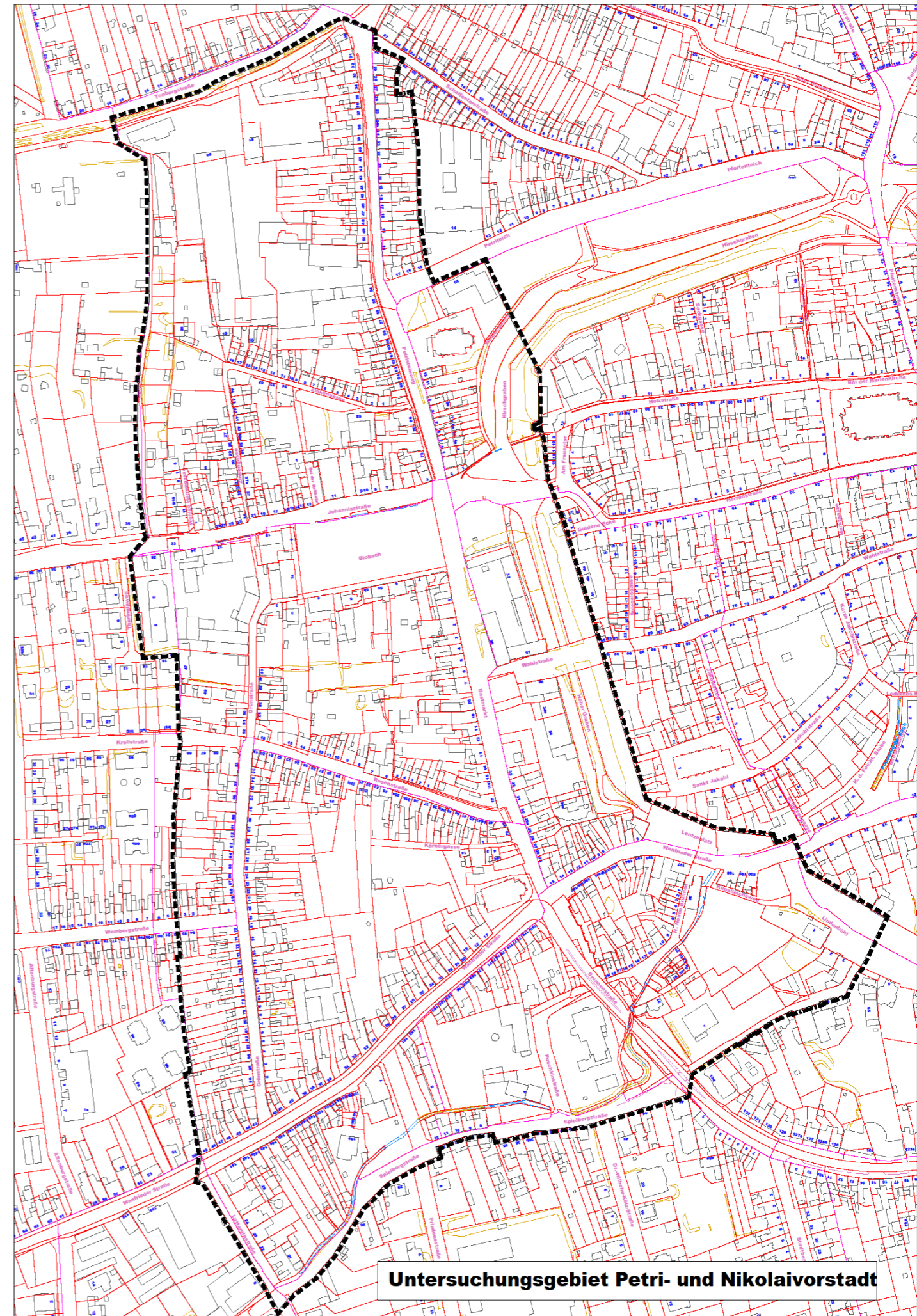
- Die Petri- und Nikolaivorstadt soll städtebaulich weiterentwickelt und aufgewertet werden.
- Die Stadt Mühlhausen führt dazu derzeit sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gebiet westlich der Altstadt durch.
- Mit der Umsetzung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung eines Rahmenplanes mit konkreten Zielen sowie Maßnahmen wurde ein Büro beauftragt.
- Ziel ist es, hier ein Sanierungsgebiet auszuweisen, um das Quartier auch mit Hilfe von Fördermitteln bzw. steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Private zu sanieren.



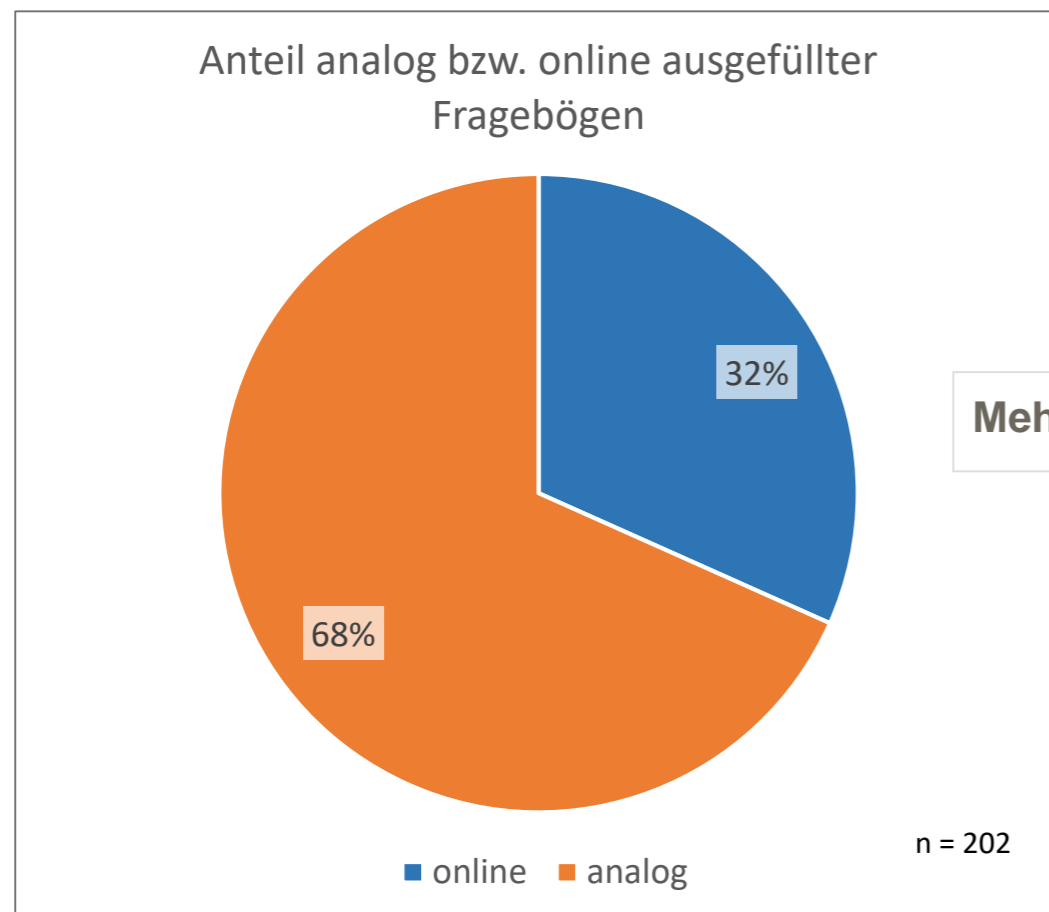
Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt

Eigentümergefragung

- Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde im Mai/Juni 2023 die Eigentümerbefragung entsprechend der § 137 f. BauGB durchgeführt.
- Dabei wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer zum Gebäudezustand, künftigen Absichten sowie ihr Interesse an regenerativer Wärmeversorgung und ihrer persönlichen Bewertung des Wohnumfeldes befragt.
- Von 453 bestehenden Adressen wurden 202 Fragebögen vollständig zugesandt.
- Das entspricht einer guten Rücklaufquote von ca. 45 %.
- Die Ergebnisse können später in dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan nochmals genauer nachgelesen werden.



Ergebnisse der Eigentümerbefragung



Mehr als zwei Drittel haben den Fragebogen schriftlich ausgefüllt.

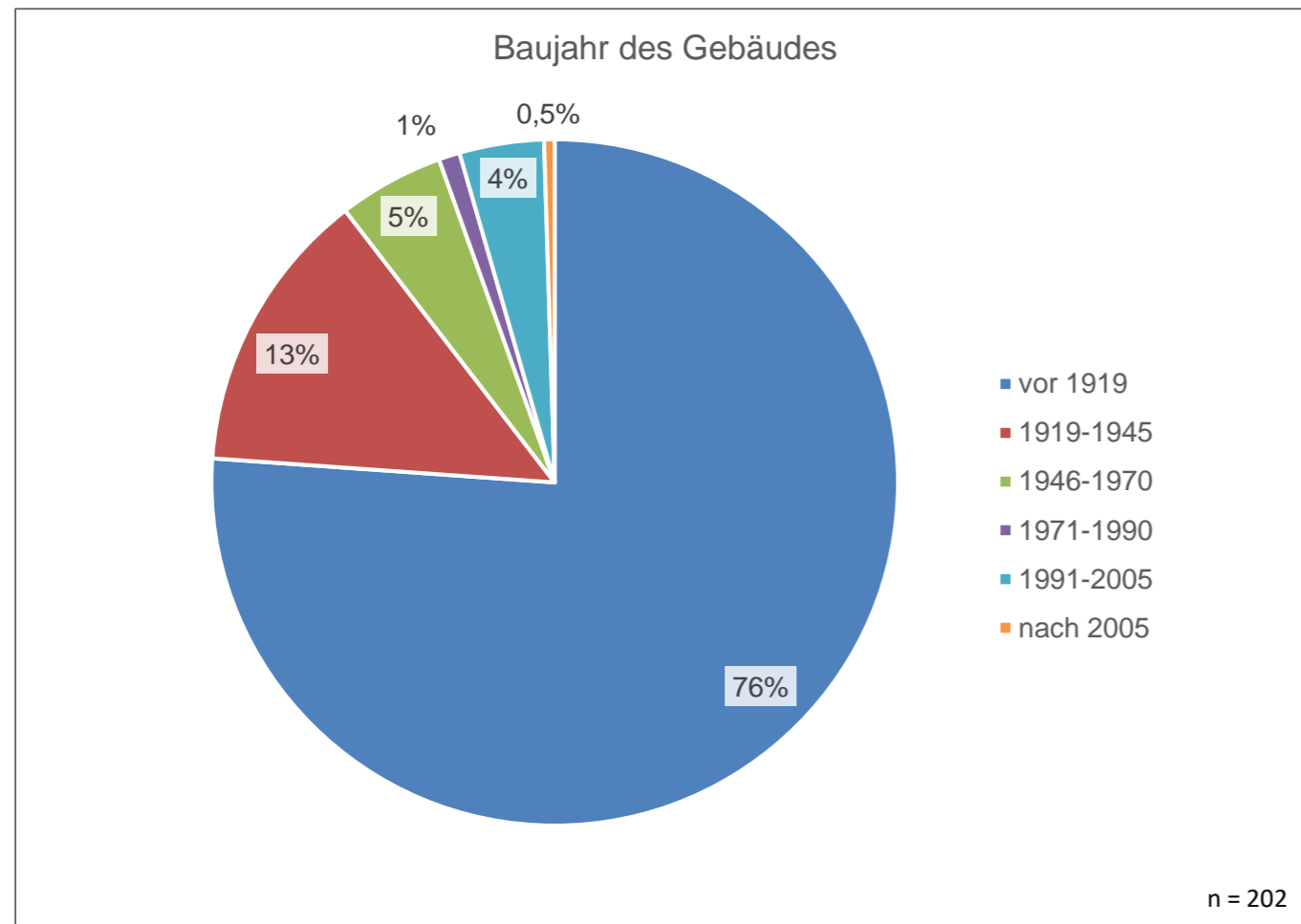
Hinweis zur Bedeutung

„n“
Anzahl gültiger
Fragebögen je Frage

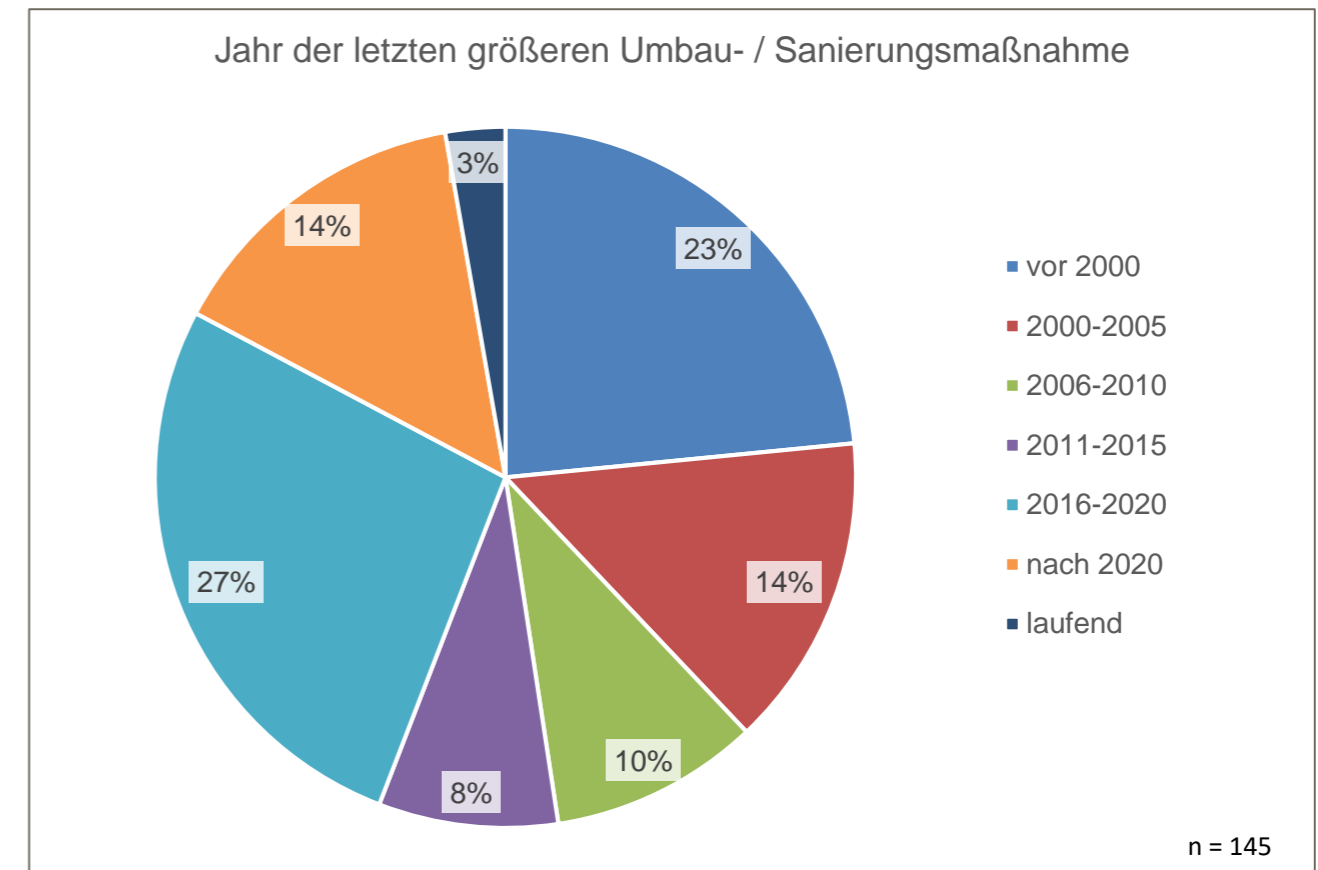
„Nennungen“
Anzahl gültiger Nennungen bei
Fragen mit Mehrfachantworten

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Baujahr und Jahr der letzten Umbau- / Sanierungsmaßnahme



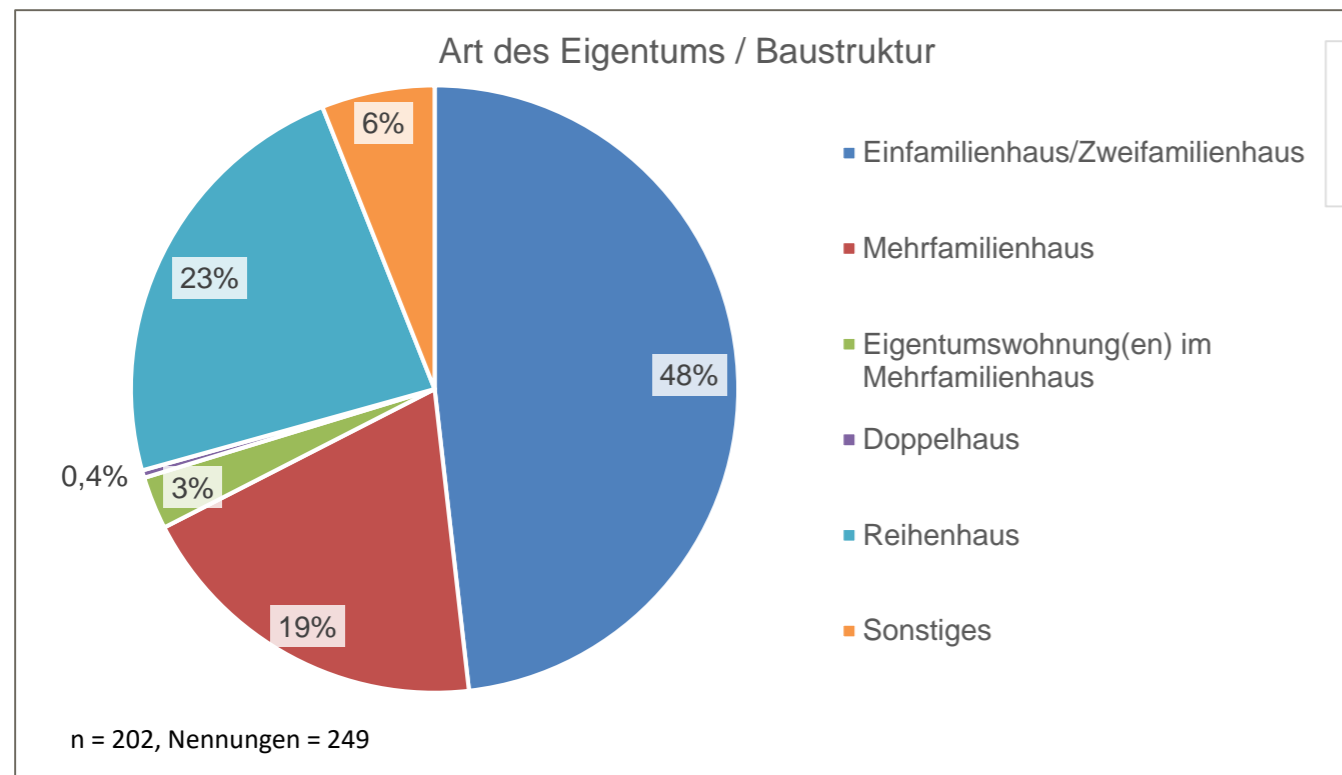
- 76 % gaben an, dass ihr Gebäude vor 1919 erbaut wurde.
- Bei 13 % wurde das Gebäude zwischen 1919 und 1945 errichtet.
- Die restlichen 10 % besitzen Gebäude aus den Jahren nach 1945.



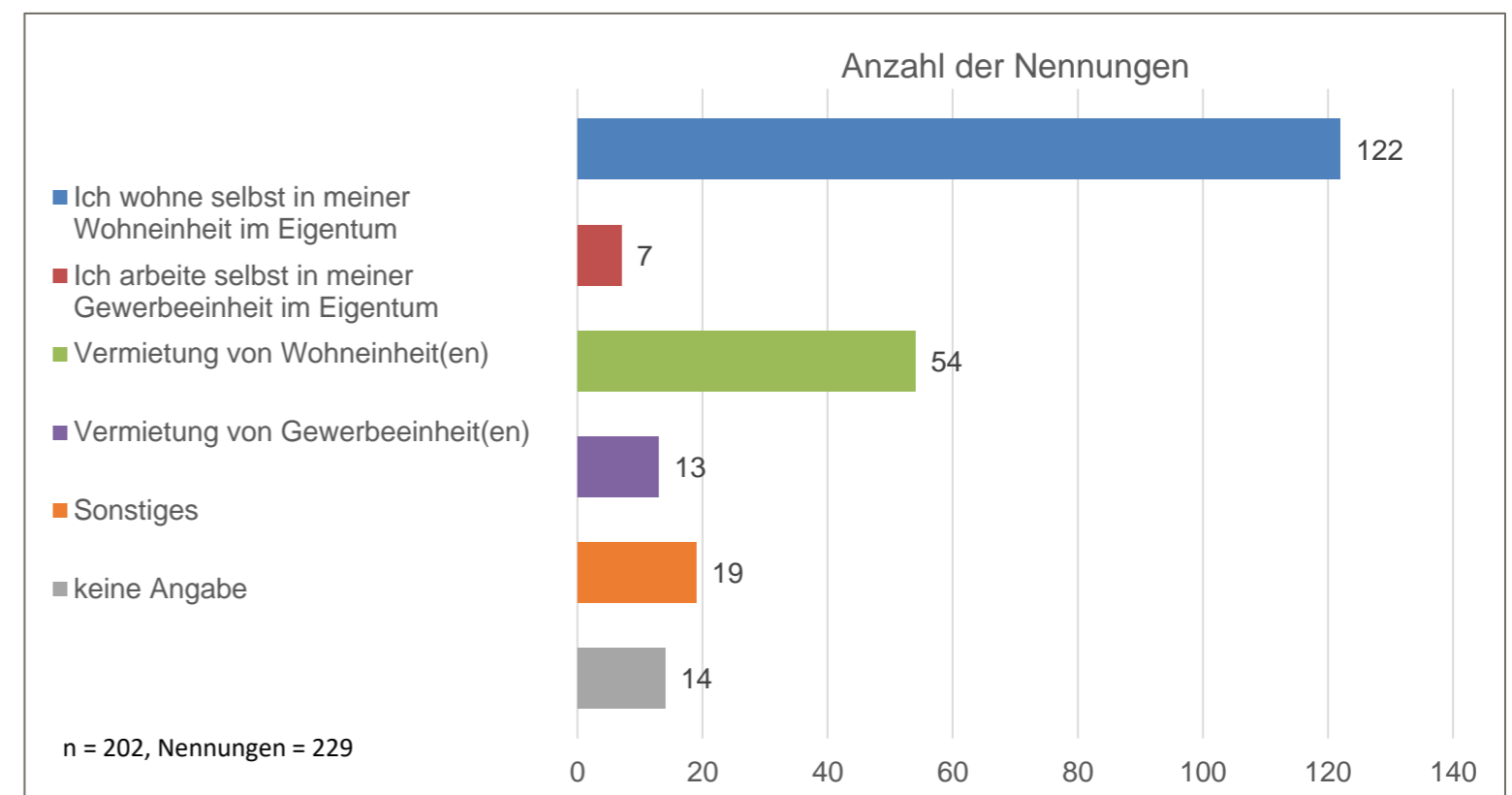
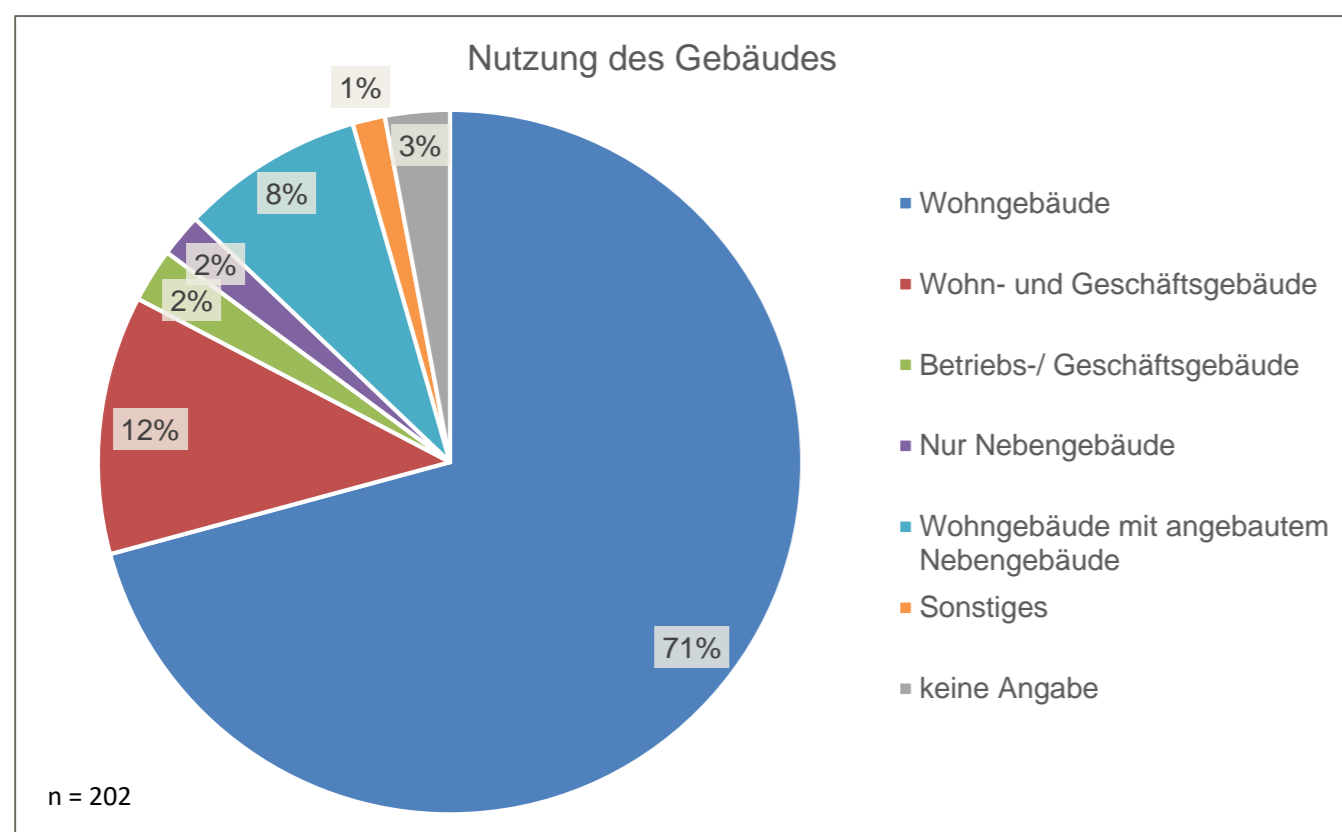
- Insg. 37 % der Gebäude wurden vor ca. 20 Jahren und mehr das letzte Mal aufgewertet.
- Zw. 2006 und 2015 gab es eine vergleichsweise geringe Sanierungstätigkeit.
- Seit 2016 nimmt die Sanierungstätigkeit wieder deutlich zu.

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Baustruktur und Gebäudenutzung



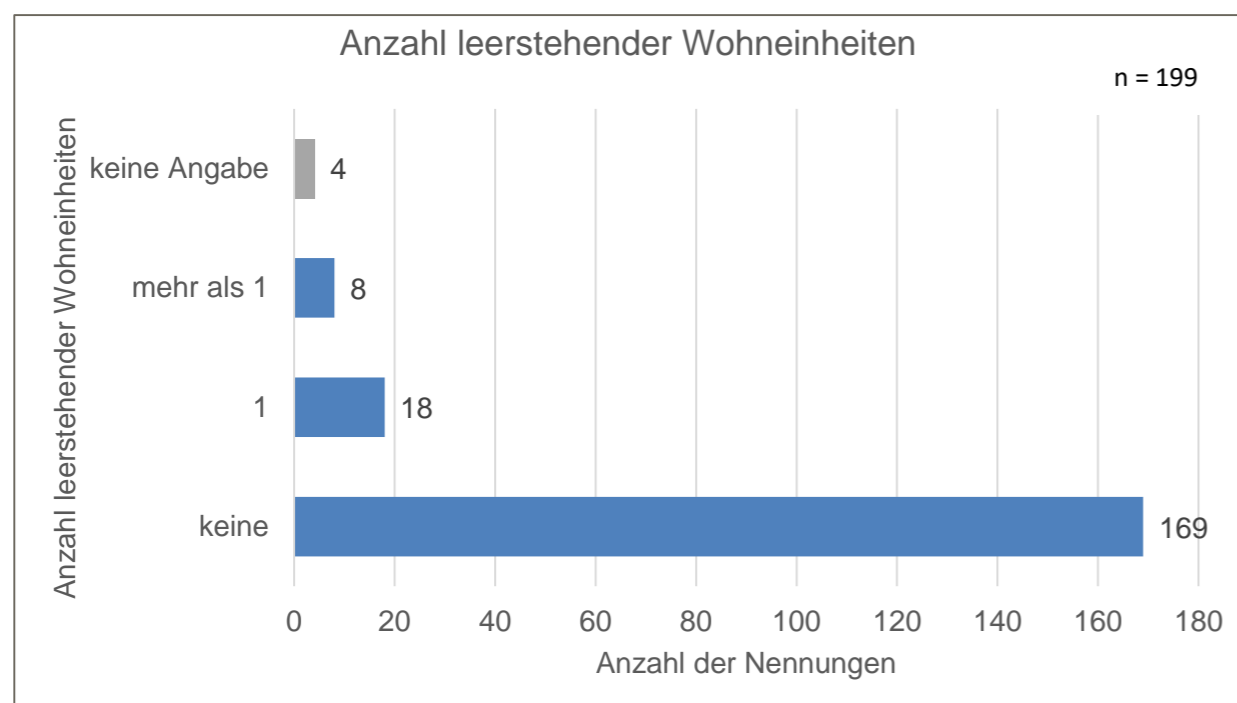
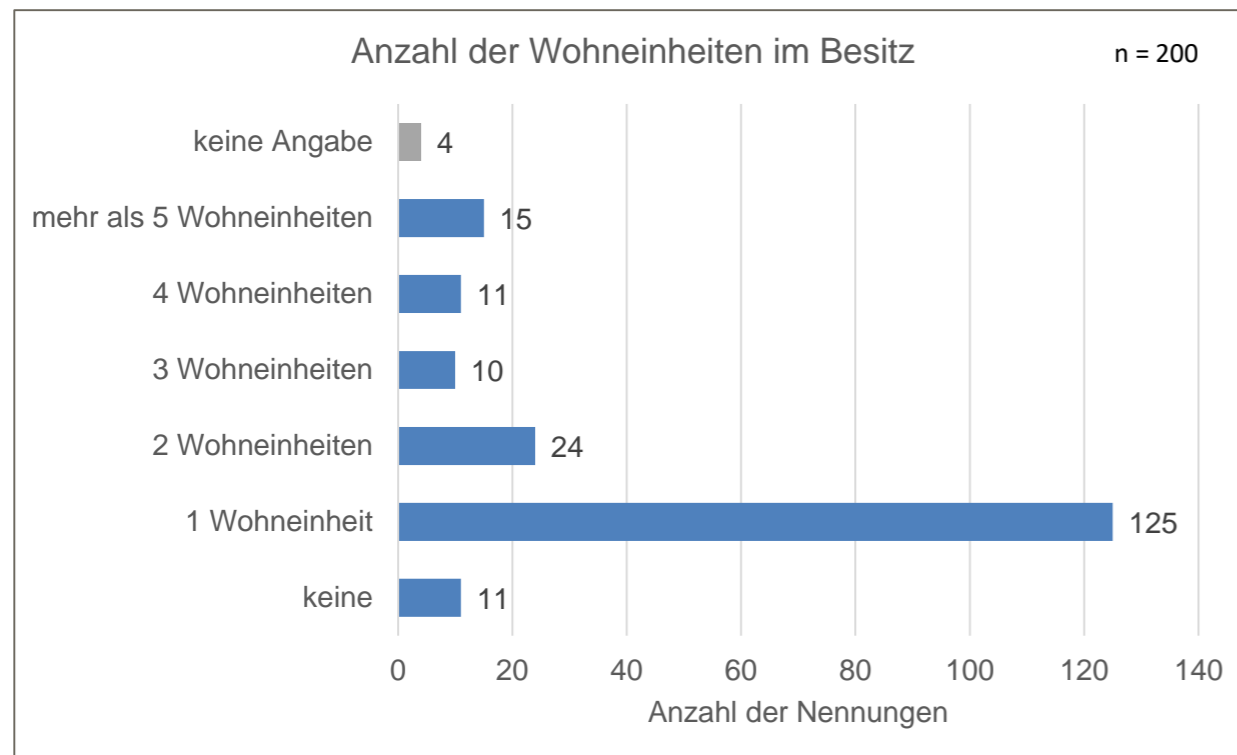
- Der Haustyp Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus herrscht vor.
- Zudem existieren im Gebiet sehr viele Reihenhäuser.



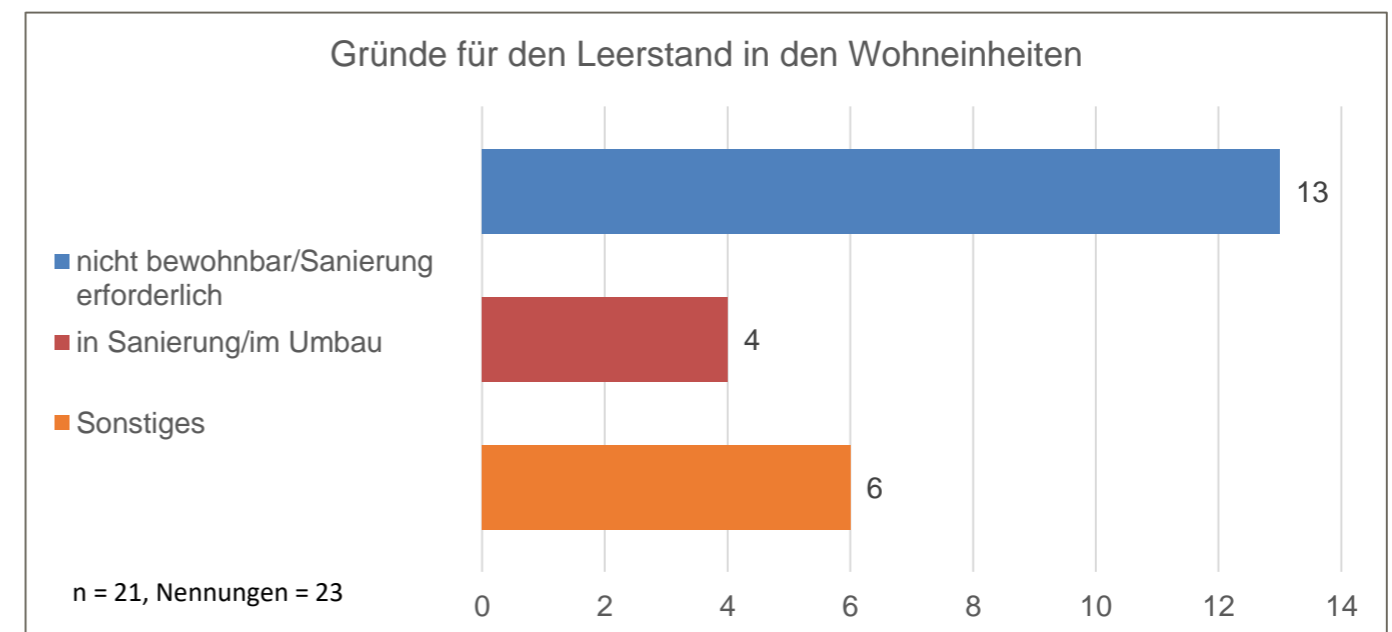
- Mit 71 % werden die meisten Gebäude zum reinen Wohnzweck genutzt
- Zudem gab die Mehrheit der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer an, selbst in ihrem Eigentum zu wohnen.

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Wohneinheiten und Leerstand

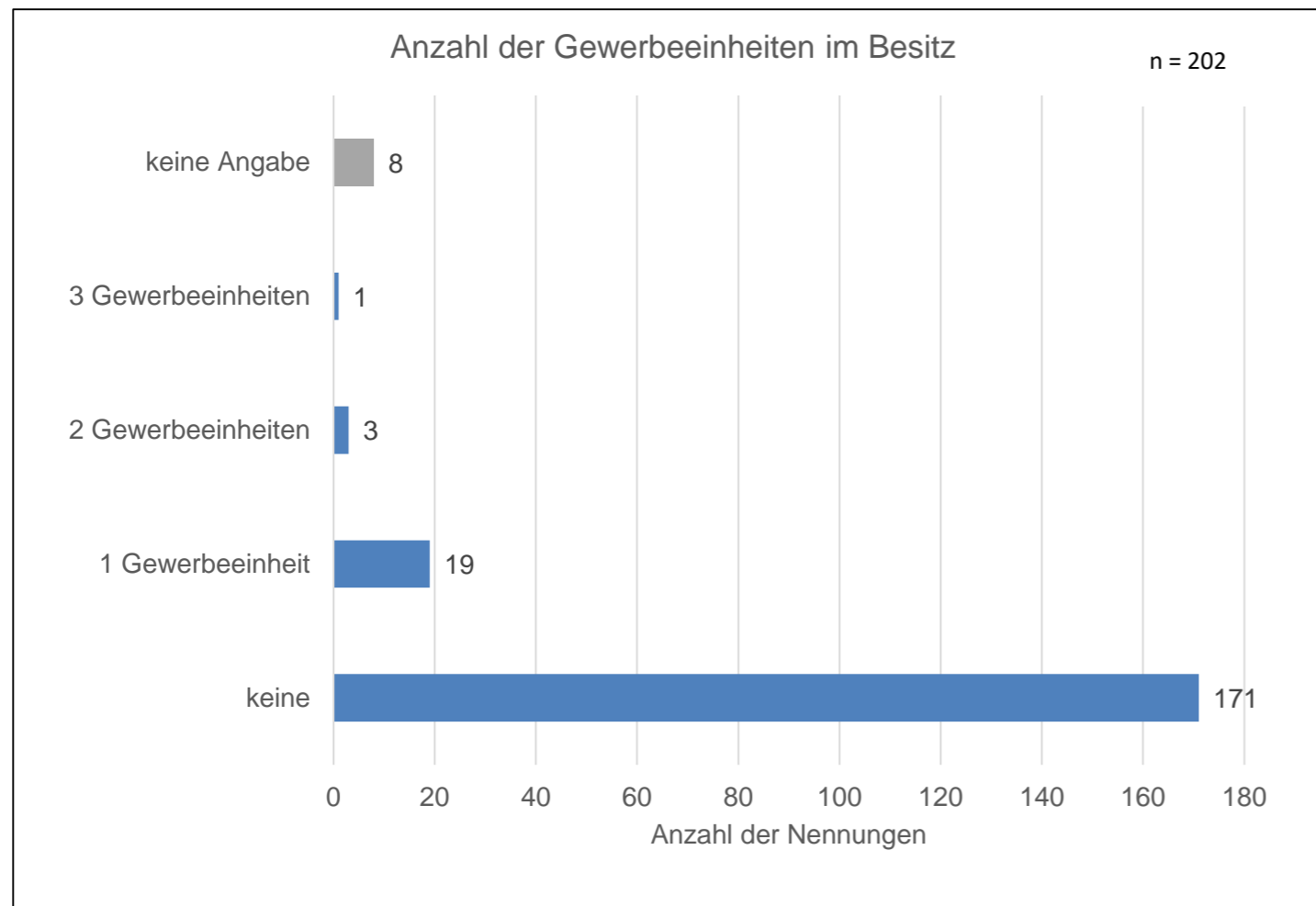


- In der Anzahl der Wohneinheiten spiegelt sich deutlich die Dominanz der Einfamilienhäuser im Untersuchungsgebiet wider.
- Von den insgesamt 373 angegebenen Wohnungen stehen 43 leer (Leerstandsquote: 11,5 %).
- Hauptgrund für den Leerstand ist die Unbewohnbarkeit bzw. dass eine Sanierung der Wohnungen erforderlich wäre.



- ▶ Sonstige Gründe waren: unbeliebte Wohngegend, Eigentümer verstorben, Eigentümer im Pflegeheim, Erbengemeinschaft/Zwangsv versteigerung, nicht für Wohn- und Gewerbe zu ertüchtigen, Auszug des Kindes und dass die Wohnung zum Verkauf angeboten wird.

Gewerbeeinheiten und Leerstand



Leerstand in den Gewerbeeinheiten (n = 23)

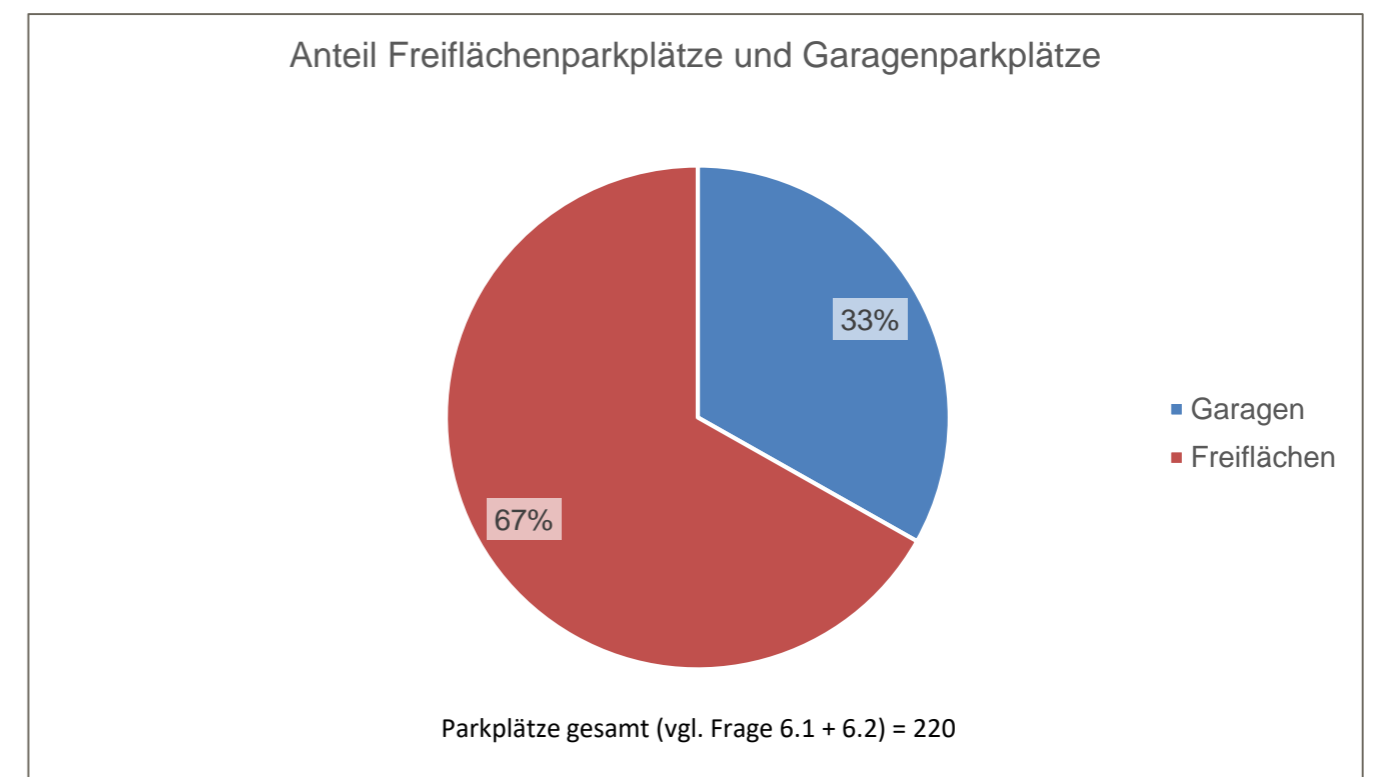
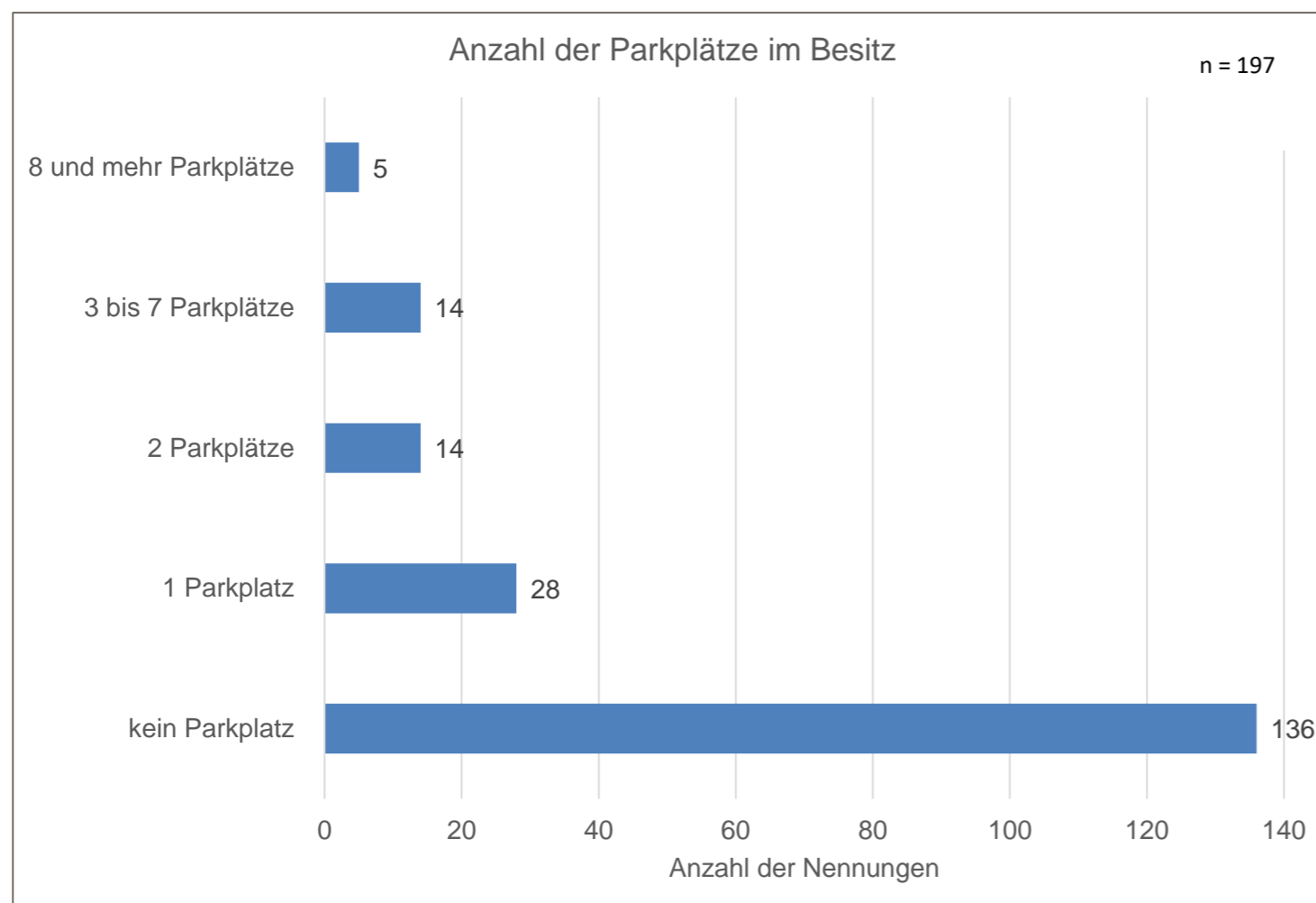
Anzahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten	Anzahl der Nennungen
keine	17
1	5
2	1

- ▶ Als Gründe für den Leerstand wurden z.B. ein schlechtes Geschäftsumfeld, eine unattraktive Lage für Gewerbe, keine Parkmöglichkeiten sowie ein schlechter baulicher Zustand und notwendige Sanierung genannt.

- **Unter den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern, die Gewerbeeinheiten besitzen, hat der Großteil eine Gewerbeeinheit.**
- **Von den insgesamt 28 angegebenen Gewerbeeinheiten stehen 7 Einheiten leer (Leerstandsquote: 25 %).**

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

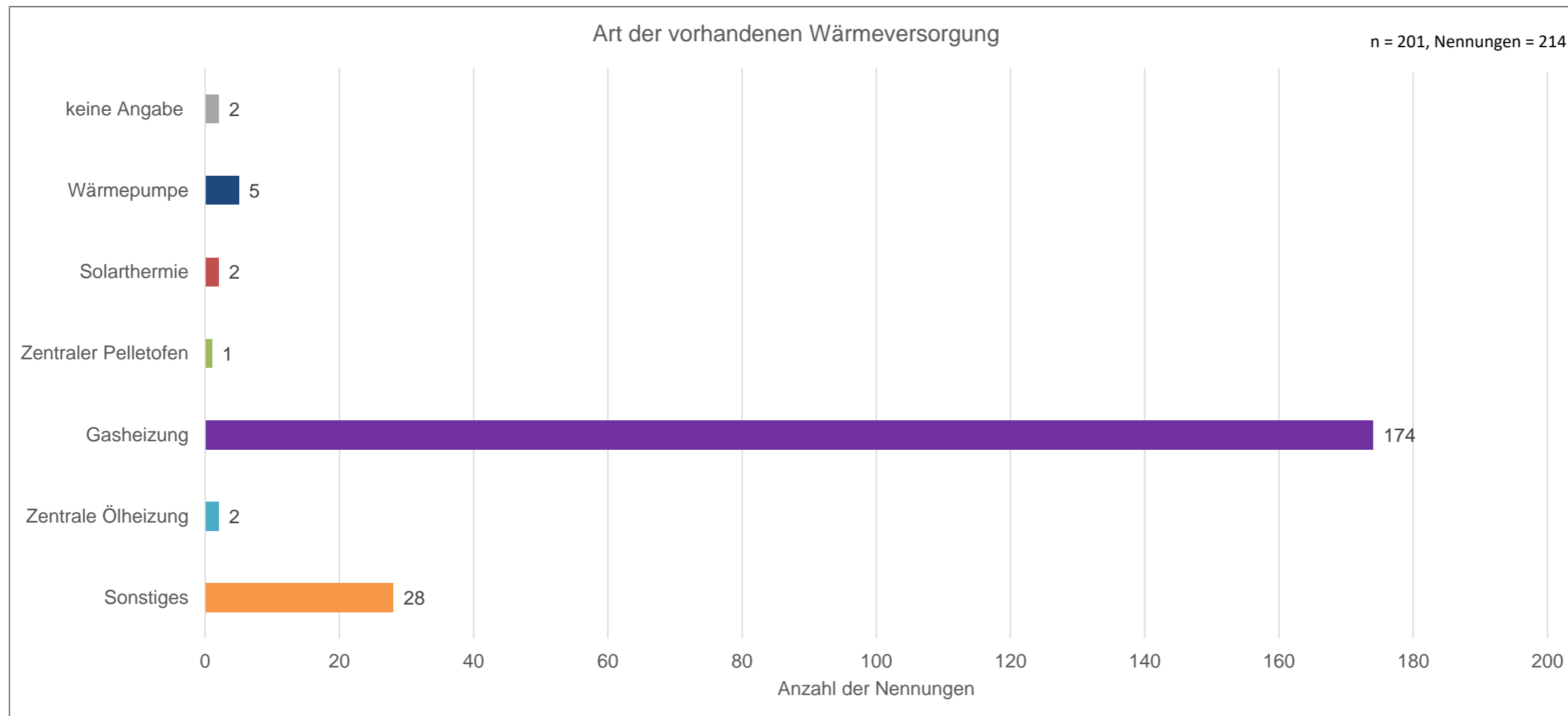
Parkplätze



- Bei ca. 1/3 der angegebenen Parkplätze handelt es sich um Garagenparkplätze.

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

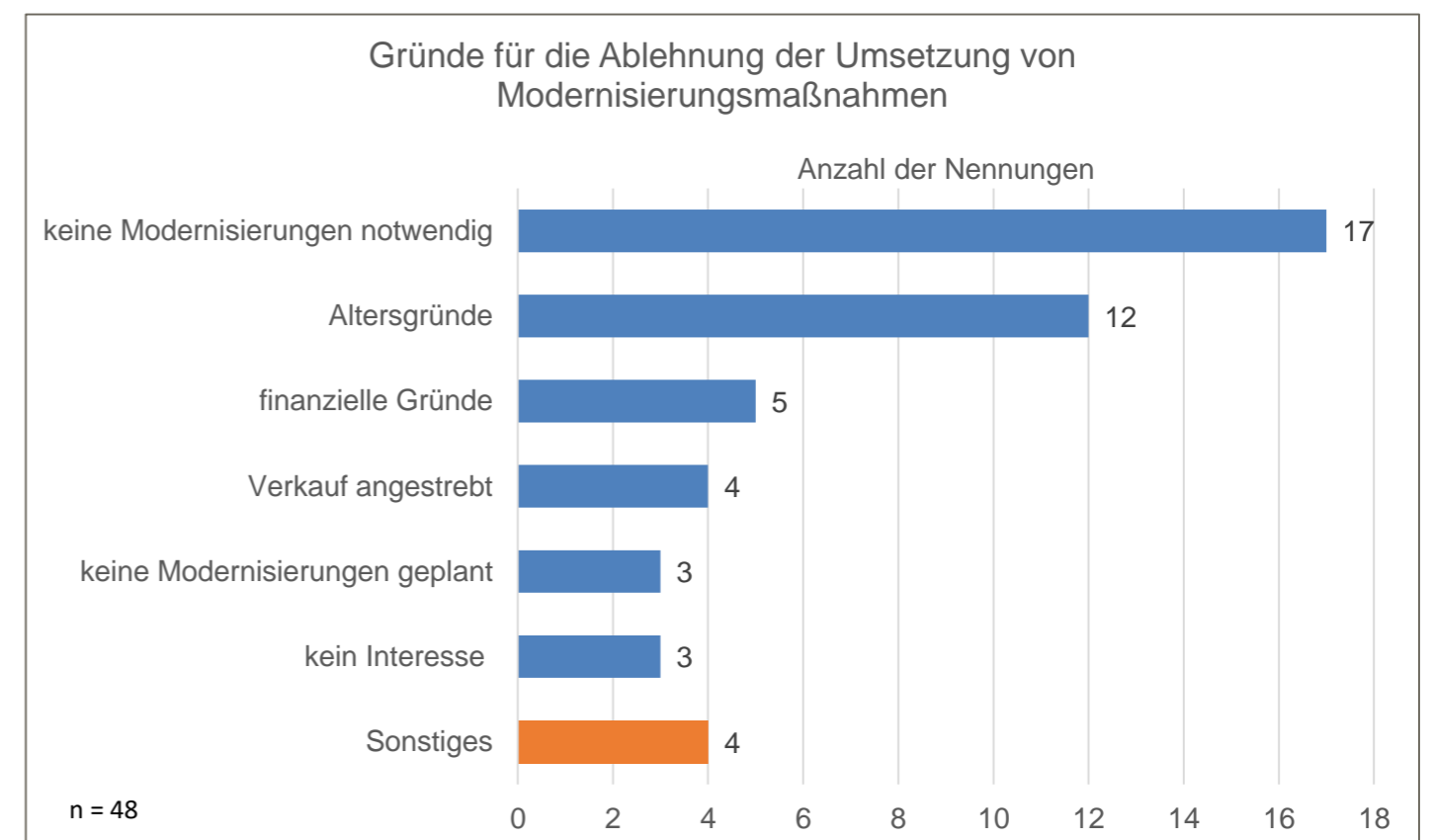
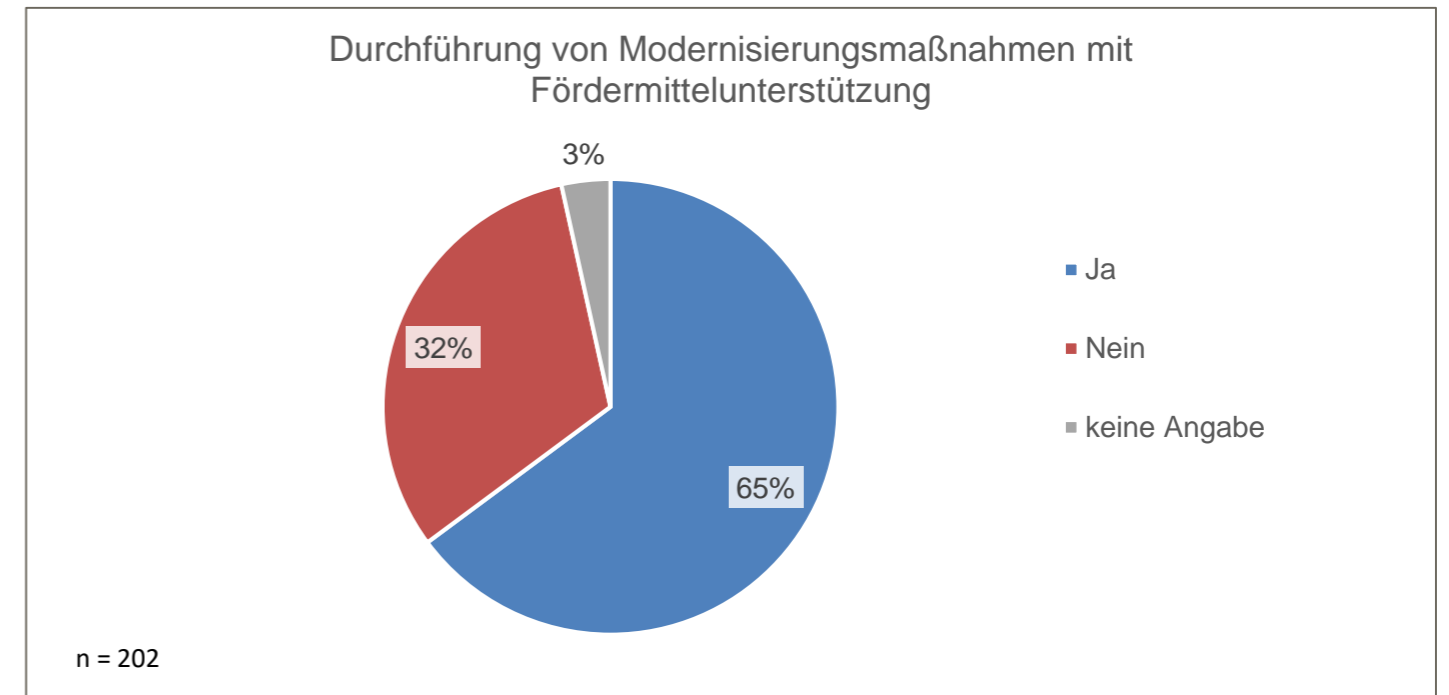
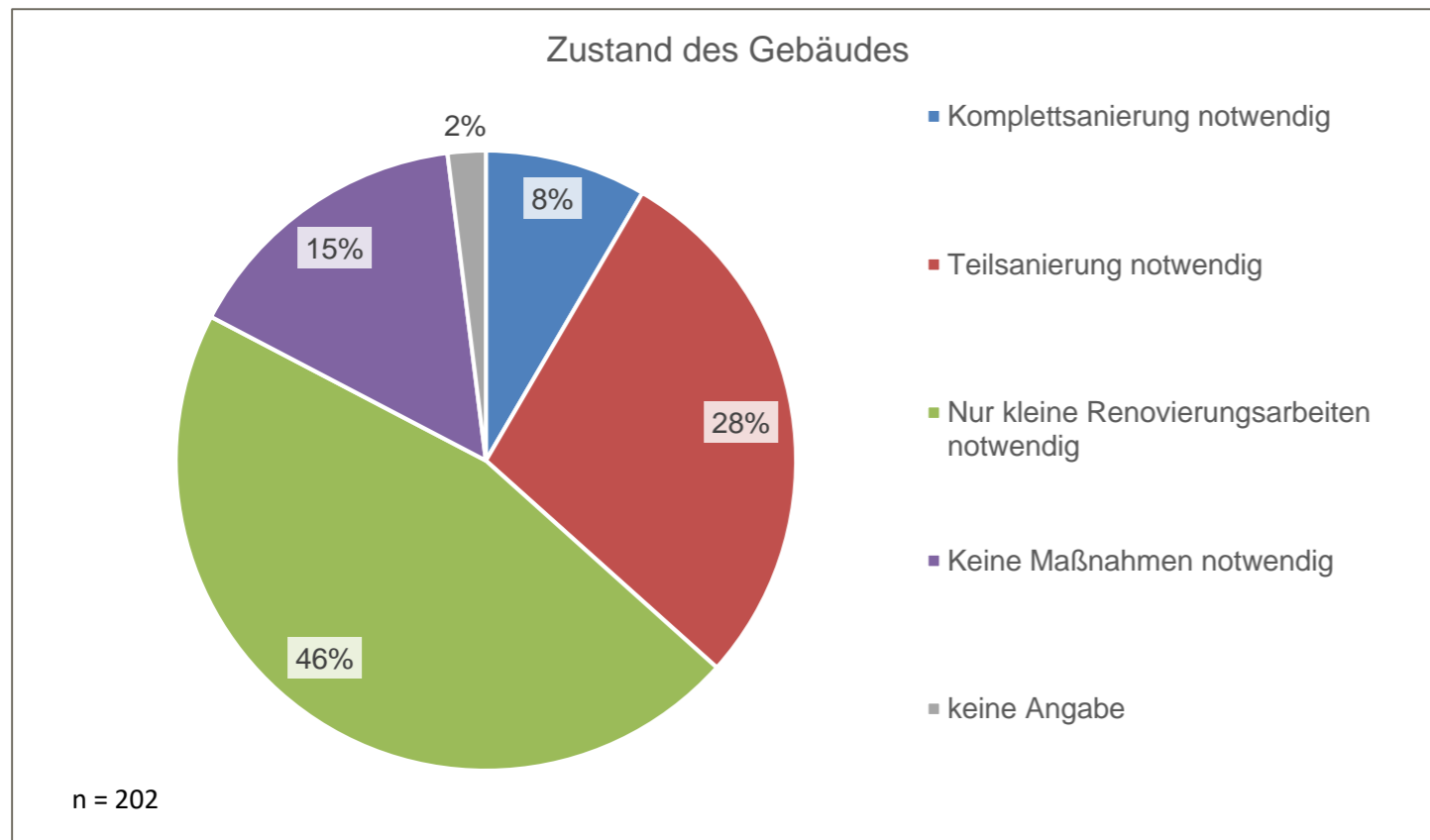
In den Gebäuden vorhandene Wärmeversorgung



- Der dominierende Heizungstyp ist die Gasheizung.
- Der Holzofen / Kamin wurde unter der Kategorie „Sonstiges“ mit 10 Nennungen als zweithäufigste Heizungsart genannt.
- Als weitere Heizungsarten wurden unter „Sonstiges“ z. B. auch die elektrische Heizung bzw. Nachtspeicherofen, Kohleofen, Ölofen sowie wassergeführter Pelletofen oder eine Holzkesselheizung angegeben.

Ergebnisse der Eigentümerbefragung

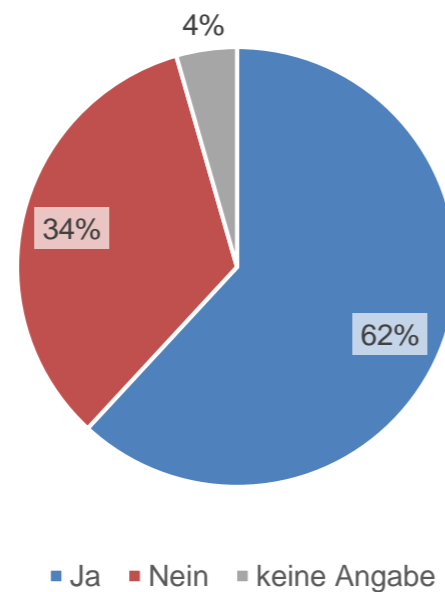
Gebäudezustand und Interesse an Fördermitteln bei Modernisierungsmaßnahmen



- **82 % der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sehen an ihrem Gebäude die Notwendigkeit einer Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahme, darunter sind 46 % der Meinung, dass nur kleine Renovierungsarbeiten nötig sind.**

Interesse an Nutzung regenerativer Energien

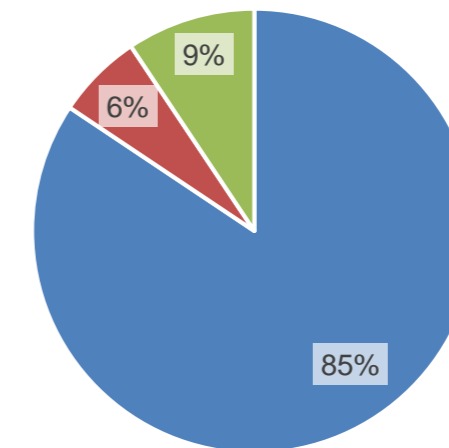
Interesse an der Nutzung regenerativer Energien zur Wärmenutzung / Energiegewinnung



n = 202

- Mit 62 % hat die Mehrheit Interesse an der Nutzung regenerativer Energien.
- Die meisten interessieren sich für Solarzellen / Photovoltaik und mit 50 Nennungen besteht auch großes Interesse an Nahwärmeversorgung.

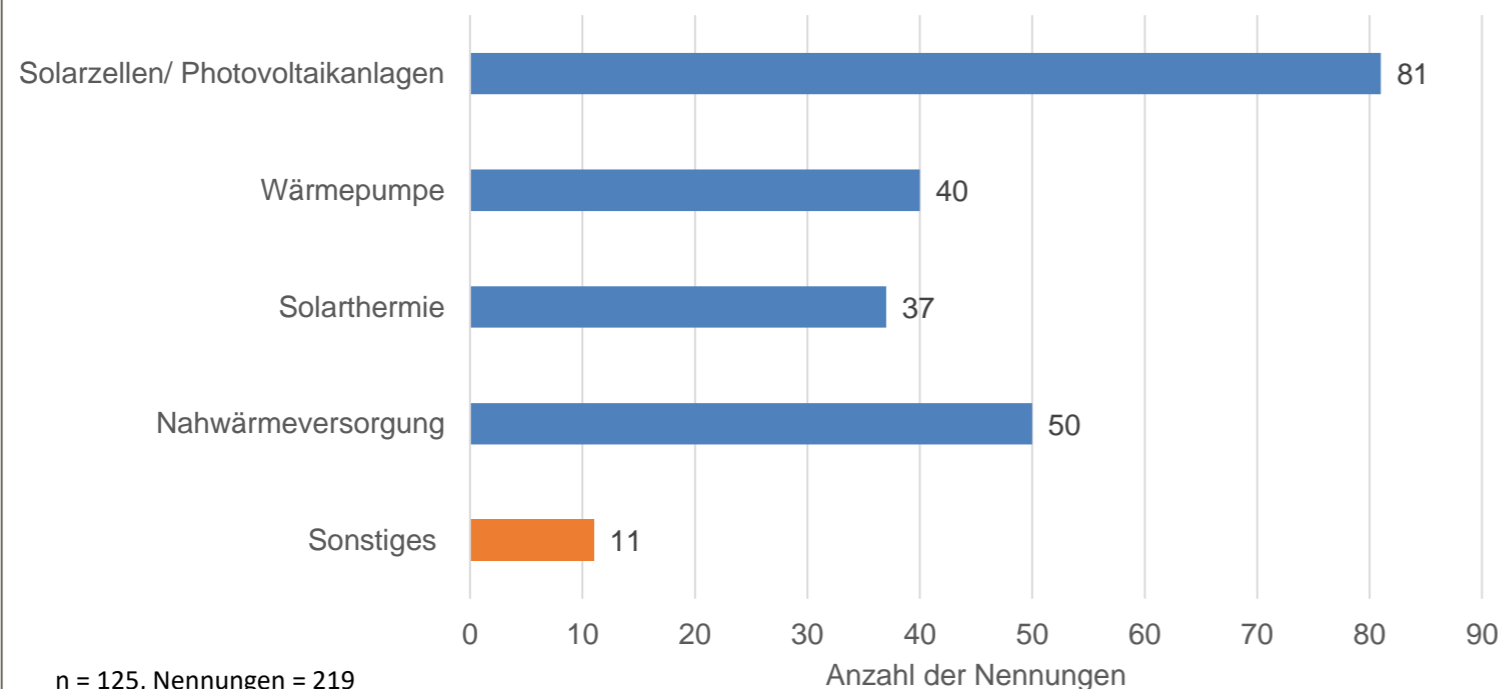
Gründe für die Ablehnung der Nutzung regenerativer Energien



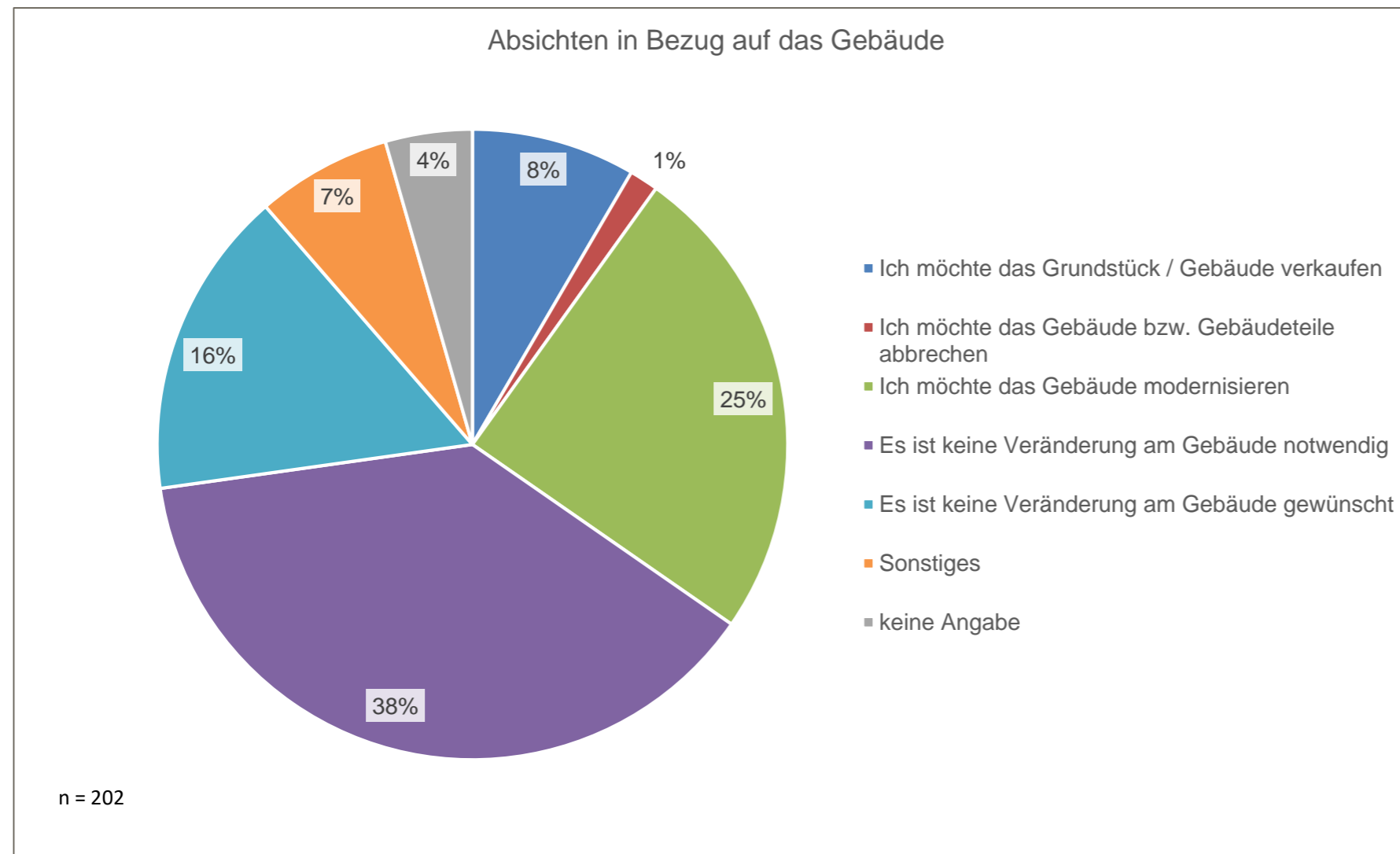
n = 64

- Der Hauptgrund für die Ablehnung der Nutzung regenerativer Energien ist, dass kein Interesse besteht.
- Vier Eigentümer bzw. Eigentümerinnen gaben an, dass solche Energienutzung bereits vorhanden ist.

Art der regenerativer Energieversorgung, an der Interesse besteht



Zukünftige Absichten in Bezug auf das Gebäude



- **Mehr als die Hälfte (54 %) wünscht keine Veränderung am Gebäude bzw. sieht darin keine Notwendigkeit.**
- **Ein Viertel der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer möchte ihr Gebäude modernisieren.**
- **8 % der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer planen einen Verkauf.**
- **Unter den sonstigen Gründen, wurde oftmals angegeben, dass die Absichten noch unklar sind, z.B. aus Altersgründen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer.**

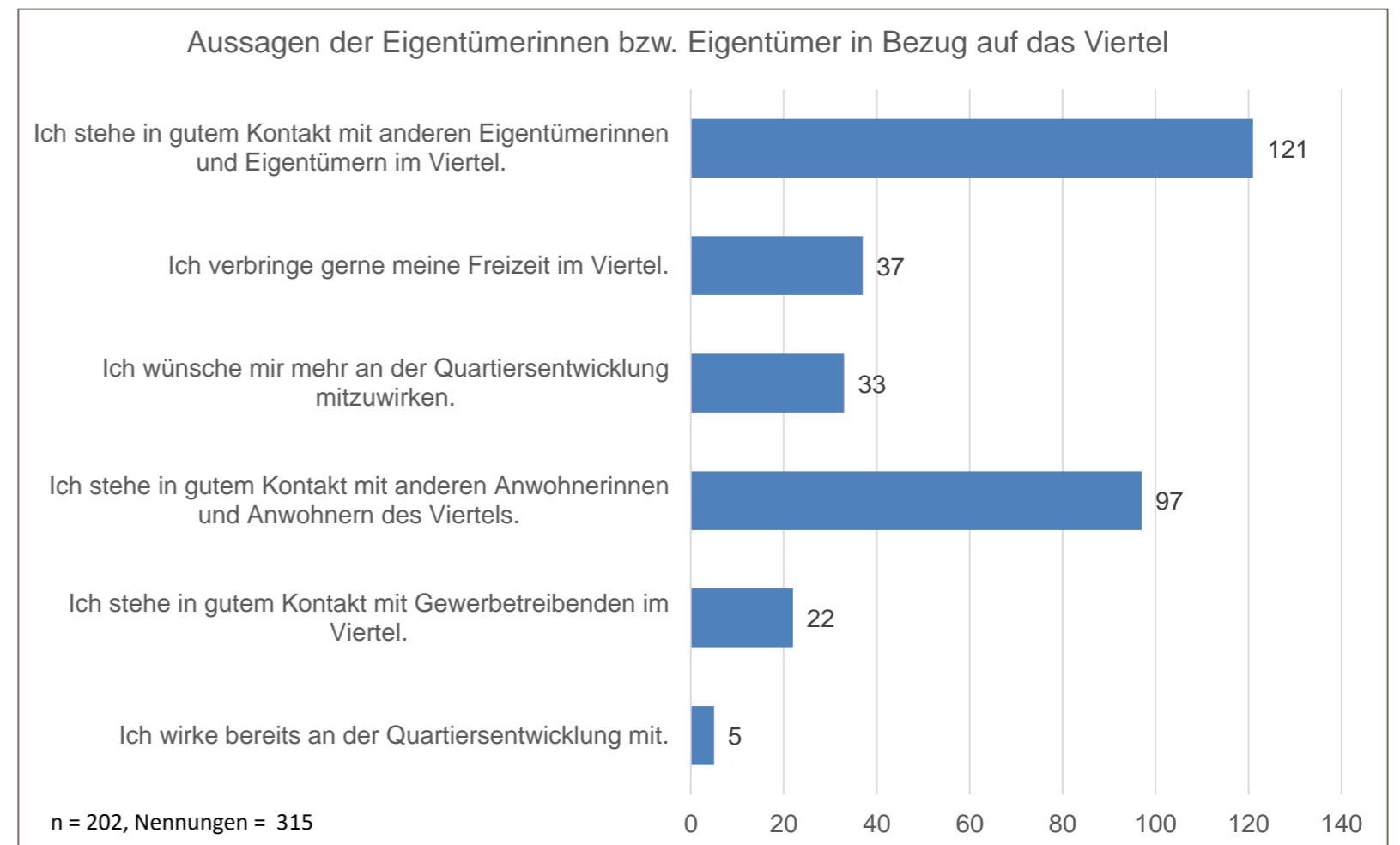
Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Bewertung Wohnumfeld und Kontakte im Viertel

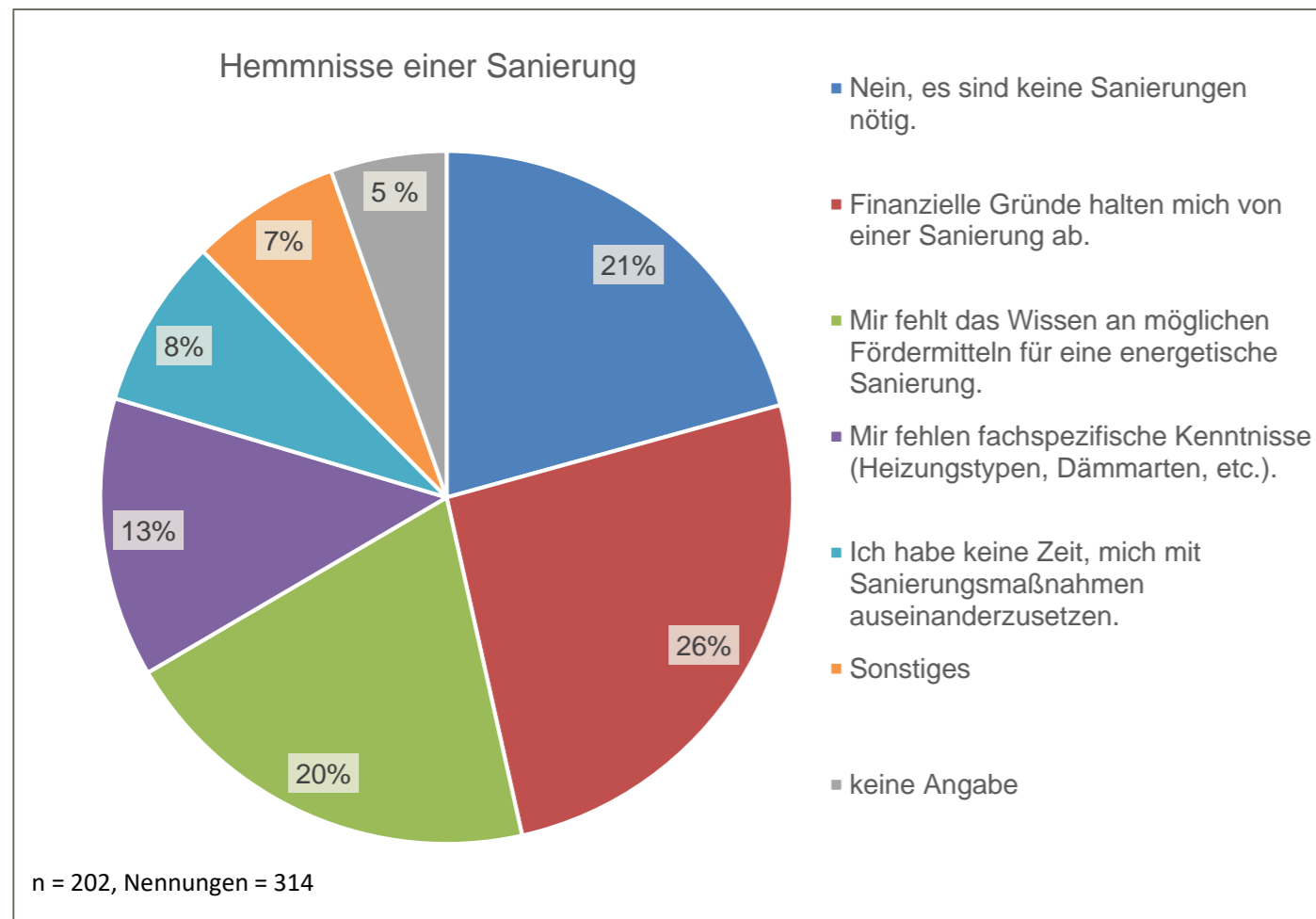
Bewertung des Wohnumfeldes des Gebäudes (Schulnoten; n = 202)

Kategorie	Gesamtnote
Generelles Erscheinungsbild	2,9
Nähe von Einkaufsmöglichkeiten	2,3
Gestaltung von Straßen und Plätzen	3,1
Gestaltung und Qualität Ortsdurchfahrt	3,3
Parkplatzangebot	3,7
Ruhe bzw. wenig Lärm	3,3
Nähe von Grünflächen	2,8

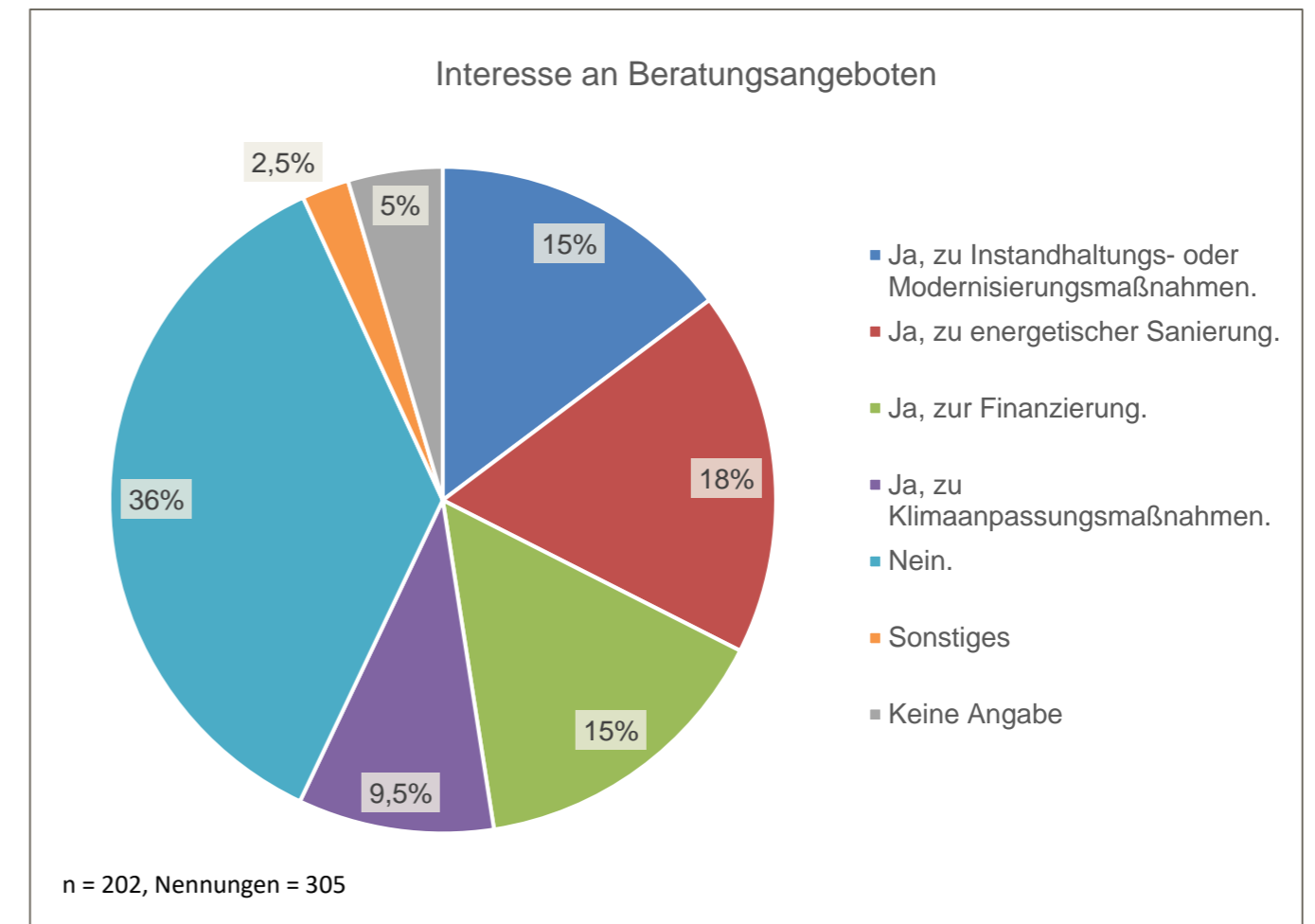
- **In Bezug auf das Wohnumfeld hat die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten mit einer Durchschnittsnote von 2,3 mit Abstand die beste Bewertung erhalten.**
- **Die Nähe von Grünflächen wurde mit einer Durchschnittsnote von 2,8 ebenfalls gut bewertet.**
- **Das Parkplatzangebot wurde mit einer Gesamtnote von 3,7 am schlechtesten bewertet.**



Sanierungshemmnisse und Interesse an Beratungsangeboten



- 21 % gaben an, dass keine Sanierung nötig ist.
- Das größte Hemmnis für eine Sanierung sind mit 26 % finanzielle Gründe.
- Weiteren 20 % fehlt das Wissen an möglichen Fördermitteln für eine energetische Sanierung.



- Mehr als die Hälfte (109 Nennungen) der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer hat kein Interesse an Beratungsangeboten.
- Der größte Bedarf an Beratungsangeboten besteht im Bereich energetische Sanierung (18 %).