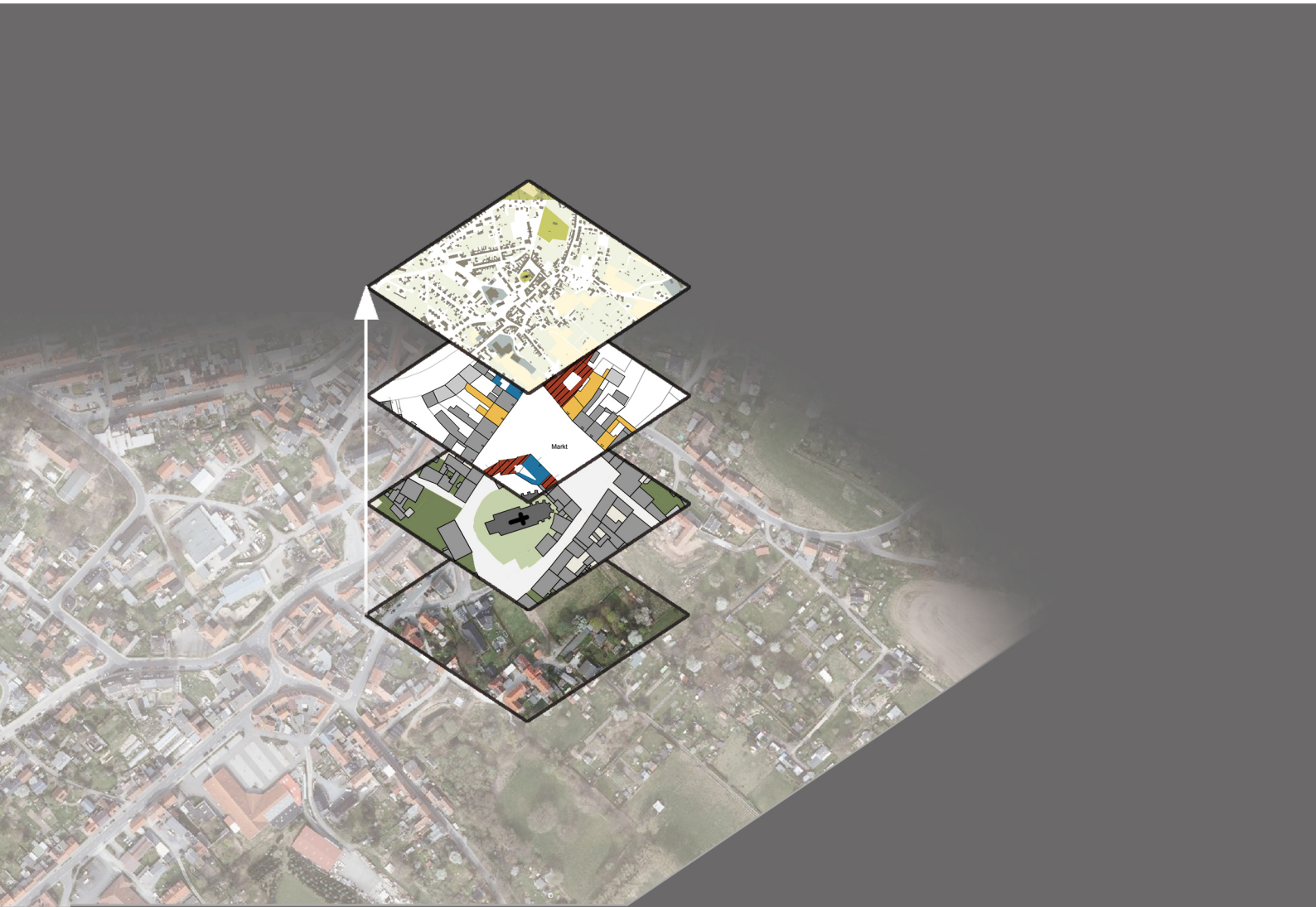




# Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Münchenbernsdorf



**WOHNSTADT**

Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Weimar



## Inhalt

1.	Einleitung .....	2
2.	Ausgangslage .....	3
2.1.	Untersuchungsgebiet .....	3
2.2.	Übergeordnete Planungen .....	4
2.3.	Zusammenfassung .....	8
3.	Bestandsaufnahme und -analyse .....	9
3.1.	Bau- und Nutzungsstruktur .....	9
3.2.	Eigentümerstruktur .....	19
3.3.	Denkmalschutz .....	21
3.4.	Gebäudesubstanz und Leerstand .....	21
3.5.	Grün- und Freiflächen .....	28
3.6.	Verkehr, Wege und Erschließung .....	30
3.7.	Fazit.....	32
4.	Partizipation .....	34
4.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	34
4.2.	Beteiligung der Eigentümer.....	34
4.3.	Beteiligung von Verwaltung und Politik .....	54
4.4.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange .....	54
5.	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	55
5.1.	Beurteilung der städtebaulichen Missstände.....	55
5.2.	Sanierungsziele .....	57
5.3.	Beurteilung der Durchführbarkeit .....	59
5.4.	Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme .....	61
5.5.	Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahrens und zur Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverhalte .....	62
5.6.	Maßnahmenliste .....	63



## 1. Einleitung

Die Stadt Münchenbernsdorf hat im Jahr 2023 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt. Im Ergebnis dessen, wurden verschiedene städtebauliche Missstände und erhöhte Handlungsbedarfe für die Innenstadt festgestellt. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen sollen die Vorbereitenden Untersuchungen die Innenstadt tiefergehend analysieren.

Die Vorbereitende Untersuchung soll diese qualitativen und quantitativen Missstände aufzeigen und die Notwendigkeit einer sanierungsrechtlichen Gesamtmaßnahme bestimmen. Dabei werden die im Baugesetzbuch geforderten Beurteilungsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Die Notwendigkeit der Sanierung,
- eine formulierte Aufgabenstellung (Sanierungsziele),
- eine städtebauliche Konzeption,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (Mitwirkungsbereitschaft von Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie von Betroffenen, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zeit-Maßnahmen-Plan).

Der Stadtrat Münchenbernsdorfs hat am 27. September 2022 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet der Innenstadt beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang: 30, Nummer: 6 Ausgabe 22. Juni 2023 wurde über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung öffentlich informiert (Einleitungsbeschluss). Die Stadt Münchenbernsdorf hat das Planungsbüro Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH Geschäftsstelle Weimar mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

### Methodik

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung gliedert sich in drei Phasen. Zunächst werden im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme die relevanten Daten zum Untersuchungsraum zusammengetragen. Hierbei wird insbesondere auf bereits vorhandene Daten und Statistiken zurückgegriffen. Im Anschluss an diese grundlegende Datenerhebung erfolgt eine qualitative Bestandsaufnahme des Sanierungszustandes des Gebietes sowie eine Bestandserhebung. In der zweiten Phase werden diese Daten ausgewertet und analysiert. Das Ergebnis ist die Bewertung der Substanz- und Funktionsschwächen des Untersuchungsgebietes und die daraus resultierende Ableitung der Notwendigkeit eines Sanierungsgebietes. In der dritten und letzten Phase werden die gewonnenen Erkenntnisse in einer städtebaulichen Konzeption und dem daraus resultierenden Maßnahmenplan zusammengefasst. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll die Machbarkeit der Gesamtmaßnahme aufzeigen. Parallel werden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet durch eine umfangreiche Eigentümerbefragung einbezogen. Nach Auswertung der Befragung kann die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger analysiert werden.



## 2. Ausgangslage

Im zweiten Kapitel der Vorbereitenden Untersuchung wird zunächst das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und im Stadtgebiet Münchenbernsdorfs verortet sowie beschrieben. Anschließend werden die für die Untersuchung relevanten übergeordneten Planungen sowie vorhandene Konzepte zusammengestellt und ausgewertet. Die Einordnung der Ergebnisse sowie die Bedeutung für die Vorbereitenden Untersuchung schließen das zweite Kapitel ab.

### 2.1. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet bildet den Ortskern und ist das historische Zentrum der Stadt Münchenbernsdorf. Funktionell übernimmt die Innenstadt vorrangig die Versorgung mit Wohnraum. Der Einzelhandel nimmt im Untersuchungsgebiet ebenfalls eine übergeordnete Rolle ein. Insbesondere die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind für das Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 17 Hektar. Im der folgenden Darstellung können die Grenzen des Untersuchungsgebietes nachvollzogen werden.

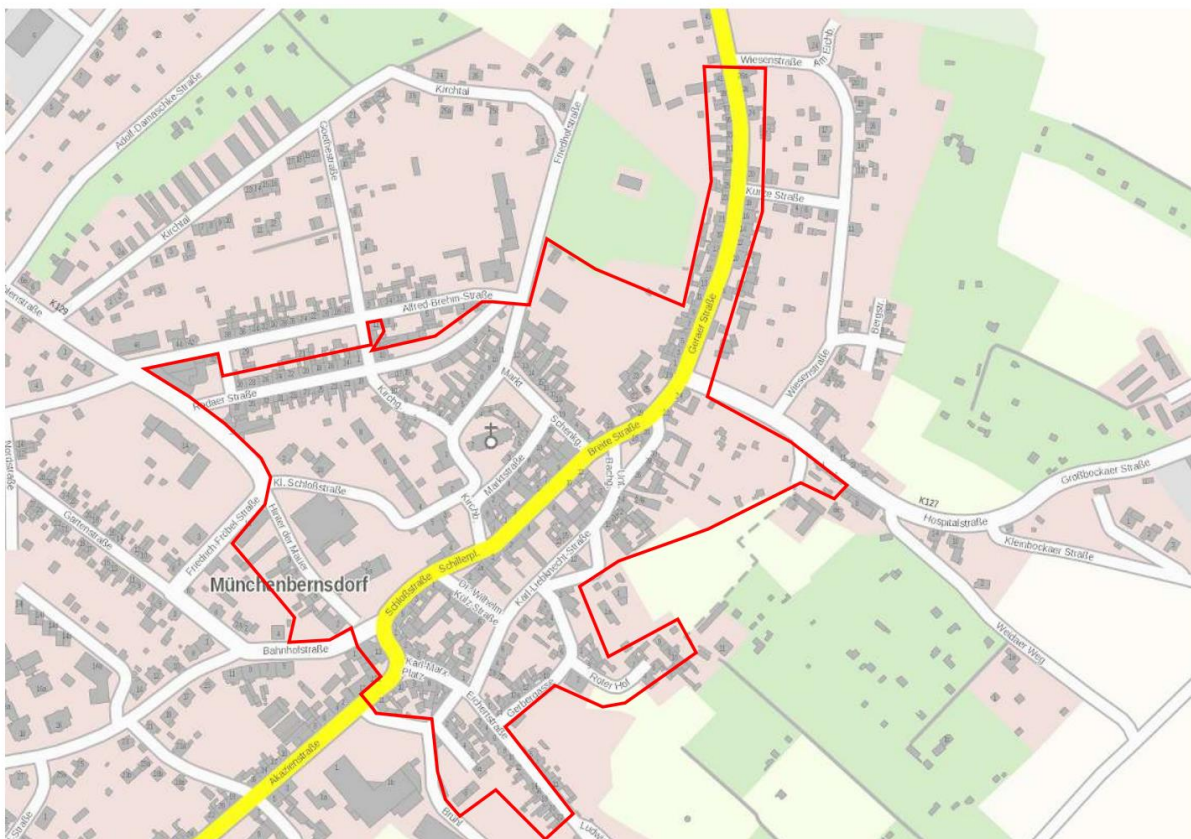


Abbildung 1: Grenzen des Untersuchungsgebietes  
(Quelle: Stadt Münchenbernsdorf)





## 2.2. Übergeordnete Planungen

Im folgenden Kapitel werden die für das Untersuchungsgebiet der Stadt Münchenbernsdorf relevanten übergeordneten Planungen zusammenfassend dargestellt. Es wird erläutert, welche Inhalte und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind und somit im weiteren Verlauf berücksichtigt werden müssen.

### LEP Thüringen

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 ist am 05.07.2014 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Bundeslandes<sup>1</sup>. Für die Stadt Münchenbernsdorf sowie das Untersuchungsgebiet in der Innenstadt lassen sich folgende Aspekte herausarbeiten: Münchenbernsdorf ist im LEP als Grundzentrum ausgewiesen. Damit nimmt die Stadt Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung wahr. Darüber hinaus erfüllt sie Stabilisierungsfunktionen in der Fläche und stellt die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangeboten bereit. Münchenbernsdorf ist als Grundzentrum leistungsfähig in das Verkehrsnetz eingebunden.

### Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan Ostthüringen ist am 18.06.2012 mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 in Kraft getreten<sup>2</sup>. Derzeit wird der Gesamtplan des Regionalplans Ostthüringen überarbeitet. Die Unterlagen des 2. Entwurfes des Regionalplanes Ostthüringen lagen im Sommer 2023 öffentlich aus.

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für Thüringen vorgibt.

Hiernach befindet sich die Stadt Münchenbernsdorf im übergeordneten Planungssystem in der Region Ostthüringen und wird als Grundzentrum ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung dient die Stadt der Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes. Gemäß Grundsatz G1-16 soll Münchenbernsdorf als Grundzentrum und entsprechend wirtschaftlicher Leistungsträger im ländlichen Raum profiliert und durch eine Bündelung verschiedener Funktionen gestärkt werden. Diese Funktionen umfassen:

- Kommunalverwaltung
- umfassende Angebote bei Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsobjekten des spezialisierten Grundbedarfes Regionalplan Ostthüringen
- Wirtschafts-, Wohnraum- und Arbeitsplatzangebote
- Ziel- und Verknüpfungspunkt des Verkehrs

---

<sup>1</sup> Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel, Stand 2024.

<sup>2</sup> Quelle: Regionalplan Ostthüringen, Stand 2024.



Es gilt, die zentralörtlichen Einrichtungen des Grundzentrums insbesondere im Siedlungs- und Versorgungskern der Stadt Münchenbernsdorf zu konzentrieren.

Zudem werden im Regionalplan regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen dargestellt, für die eine bauliche Nachnutzung besonderen Wert aufweist. In Münchenbernsdorf sind dies die Bahnbrache als Industrie- und Gewerbestandort sowie die ehemaligen Teppichfabriken als Gewerbe- und Wohnstandort.

Als weiteren Grundsatz zählt die Anbindung an die Autobahn A 9 bei Münchenbernsdorf an der Anschlussstelle Lederhose zu den Aus- und Neubaumaßnahmen im großräumig bedeutsamen Straßennetz. Die großräumige Netzebene umfasst dabei zum einen länderübergreifende Straßenverbindungen, die an das transeuropäische Straßennetz angebunden sind und zum anderen die Verbindungen zwischen Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums und Verbindungen höherer Kategorie.

Weiterhin stellt die Verbindung zwischen Neuensorga, Münchenbernsdorf und Großsaara über die Landesstraße L 1078 eine regional bedeutsame Straßenverbindung dar, welche gemäß Ziel Z 3-3 als Verbindungen zwischen den zentralen Orten und an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern sind.

### Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münchenbernsdorf ist im Dezember 2006 in Kraft getreten.<sup>3</sup>

Dieser stellt für die Innenstadt Münchenbernsdorf folgende Inhalte dar:

- Wohnbauflächen
- Mischgebiete
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Dauerkleingärten/private Gärten
- Ensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG

---

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Münchenbernsdorf 2006: Flächennutzungsplan. Begründung, Stand 2024.



### Bebauungspläne

Für Münchenbernsdorf existieren derzeit insgesamt fünf rechtskräftige Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche jedoch nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes der Innenstadt Münchenbernsdorfs liegen.

### Rad- und Fußgängerverkehrskonzept

Für die Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf wird im Jahr 2024 ein Rad- und Fußgängerverkehrskonzept aufgestellt. Im Rahmen dieses wird für beide Verkehrsarten ein gesondertes Routennetz, bestehend aus Haupt- und Nebenrouten sowie einem Ergänzungsnetz, entwickelt. Damit sollen attraktive Rad- und Fußgängerverbindungen in der Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf entstehen. Im Radverkehr stehen dabei die Sicherheit dieses, eine Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsansprüche sowie die Schaffung ausreichender Fahrradabstellanlagen im Mittelpunkt. Außerdem soll das Fahrrad als ein gleichberechtigtes Verkehrsmittel stärker etabliert werden. Beim Fußverkehr wird der Schwerpunkt auf ein lückenloses Netz mit ausreichenden Gehwegbreiten und guter Gehwegqualität gelegt. Ebenso sind die Sicherheit und Barrierefreiheit von Querungsstellen, insbesondere an wichtigen Schnittpunkten von Hauptverkehrsstraßen, direkte Wegeverbindungen und die Schulwegesicherheit wichtige Aspekte. Darüber hinaus soll die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV sowie die Barrierefreiheit dieses verbessert werden.<sup>4</sup>

Demzufolge werden im Rahmen des Rad- und Fußgängerverkehrskonzeptes entsprechende Maßnahmen entwickelt, die in einer Maßnahmentabellen zusammengefasst und gewichtet werden. So soll im Radverkehr bspw. die Benutzungspflicht der Wegeinfrastruktur überdacht werden. Außerdem soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung inner- und außerorts geprüft werden, um die Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs zu erhöhen. Handlungsbedarfe beim Fußverkehr umfassen in Münchenbernsdorf zudem die Verbesserung von Wegeoberflächen, die zu geringen Gehwegbreiten bzw. fehlenden Gehwege sowie die Herstellung sicherer Querungsmöglichkeiten.

### ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Münchenbernsdorf wurde im Jahr 2024 fertiggestellt. Münchenbernsdorf wurde hierbei umfassend, unter Berücksichtigung aller relevanten Themen der Stadtentwicklung, analysiert und die zukünftige Entwicklungsrichtung erarbeitet. Das ISEK ist dabei eine entscheidende Grundlage, um städtebauliche Fördermittel zu akquirieren. Im Ergebnis wird ein Leitbild für die Stadt festgelegt: Zukunft gestalten, Stadt erleben – Münchenbernsdorf im Wandel. Für eine lebendige, grüne und moderne Stadtentwicklung.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: Rad- und Fußverkehrskonzept Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf, Stand 2024.

<sup>5</sup> Quelle: ISEK 2040 Stadt Münchenbernsdorf, Stand 2024.



Mit der Erarbeitung des ISEKs im Jahr 2024 reagiert die Stadt Münchenbernsdorf auf die sich verändernden Rahmenbedingungen. Zentral ist dabei die Auseinandersetzung mit aktuellen Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel, einem Anstieg des Leerstands, Konkurrenz um Einwohner und Gewerbetreibende, fehlende Arbeitsplätze sowie begrenzte finanzielle Mittel. Um sich den vielseitigen Herausforderungen zu stellen, werden im Rahmen des ISEKs Handlungsfelder entwickelt, die mit Leitbildstrategien und konkreten Einzelvorhaben untersetzt werden. Die zentralen Handlungsfelder sind dabei Stadtgestalt, Verkehr und Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus, Freizeit und Kulturangebote, soziale Infrastruktur sowie Klimaschutz und Klimaanpassung als Querschnittsthema. Um die städtische Entwicklung möglichst räumlich differenziert und effizient zu steuern, werden im ISEK Schwerpunktgebiete definiert. Diese sind neben den Konsolidierungs- und Beobachtungsgebieten einer von drei Gebietstypen und weisen einen hohen Handlungsbedarf auf, sodass Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen hier besonders wichtig sind. Die Innenstadt Münchenbernsdorfs wird im ISEK als ein solches Schwerpunktgebiet festgelegt. Als Zielstellung werden unter anderem Gebäudesanierungen und Nachnutzungsmöglichkeiten für den Leerstand in der Innenstadt formuliert. Hinzu kommt eine Aufwertung des Stadtbildes, eine Nutzungszuführung des Marktes und eine Verknüpfung der Innenstadt mit Erholungsorten in der Umgebung. Um den Problemen der Lärmbelastung und Zerschneidung der Innenstadt durch den Durchgangsverkehr der Landesstraße L1078 zu begegnen, soll die verkehrliche Situation durch eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und eine Verkehrsberuhigung im Innenstadtbereich aufgewertet werden. Darüber hinaus soll eine Nachnutzung der Flächen der Containerschule als Naherholungsfläche erfolgen.

Des Weiteren sollen an das Konzept anknüpfend vertiefende Untersuchungen in diesem Bereich durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung sollen die bereits im ISEK festgestellten Problematiken im Innenstadtbereich der Stadt Münchenbernsdorf vertiefend behandelt werden.





### 2.3. Zusammenfassung

Für die Vorbereitenden Untersuchungen der Innenstadt Münchenbernsdorf ergeben sich einige relevante Punkte die in der weiteren Bearbeitung beachtet werden:

1. **Untersuchungsgebiet:** Das Gebiet umfasst den historischen Stadtkern mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung und Einzelhandel, insbesondere für den täglichen Bedarf. Es ist etwa 17 Hektar groß und bildet das funktionale Zentrum der Stadt.
2. **Übergeordnete Planungen:**
  - **LEP Thüringen und Regionalplan Ostthüringen:** Münchenbernsdorf ist als Grundzentrum eingestuft. Es erfüllt überörtliche Versorgungsfunktionen und wird als wirtschaftlicher Standort im ländlichen Raum gestärkt.
  - **Flächennutzungsplan:** Die Innenstadt ist als Wohn-, Misch- und Verwaltungsgebiet ausgewiesen. Aktuelle Bebauungspläne decken das Untersuchungsgebiet nicht ab.
  - **Rad- und Fußgängerverkehrskonzept:** Ein neues Konzept zielt auf verbesserte Sicherheit, Barrierefreiheit und die Förderung des Radverkehrs.
  - **ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept):** Handlungsfelder umfassen Gebäudesanierung, Nachnutzung von Leerständen und eine Verbesserung der Verkehrssituation, besonders im Kontext der Landesstraße L1078.

Die Zusammenfassung unterstreicht den dringenden Handlungsbedarf in Bereichen wie der baulichen Infrastruktur, der Verkehrsführung und der Grünflächengestaltung. Ziel ist es, die Innenstadt nachhaltig zu beleben und an aktuelle sowie zukünftige Herausforderungen anzupassen.



### 3. Bestandsaufnahme und -analyse

Die Bestandsaufnahme und -analyse bildet den Grundstein der Vorbereitenden Untersuchungen. Verschiedene städtebaulich relevante Themenfelder werden hierfür tiefergehend untersucht. Als Grundlage dient unter anderem eine präzise Erhebung der Sanierungszustände sämtlicher Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Das Fazit fasst die wesentlichen Erkenntnisse des dritten Kapitels zusammen.

#### 3.1. Bau- und Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Bau- und Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes analysiert. Hierfür wurden verschiedene Teilbereiche, entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung und städtebaulichen Eigenschaften, unterteilt.



Abbildung 2: Analyse Bau- und Nutzungsstruktur Innenstadt Münchenbernsdorf  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)





Teilgebiet 1 (Rodaer Straße):

Das erste Teilgebiet befindet sich entlang der Rodaer Straße und ist vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet zeichnet sich durch eine geschlossene Reihenhausbauweise entlang der Straße aus. Es umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit typischerweise zwei Wohneinheiten.

Ein Großteil der Gebäude in diesem Bereich ist saniert, was ein positives Bild hinsichtlich der baulichen Substanz vermittelt. Allerdings zeigt sich ein erheblicher Sanierungsbedarf bei der Straßen- und Gehweginfrastruktur, wodurch die Aufenthaltsqualität und die Erreichbarkeit beeinträchtigt werden.

Besonders hervorzuheben ist die Situation um die Rodaer Straße 32. Dieses Gebäude und seine Hofstruktur sind stark sanierungsbedürftig und stehen leer. Das Flurstück 226/1 weist zudem eine übermäßige Versiegelung auf, die das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst. Ähnliches gilt für das Flurstück 237, das untergenutzt ist und ein weiteres Entwicklungspotenzial für das Gebiet bietet.

Am westlichen Ende des Teilgebiets befindet sich das Restaurant „Reichspost“, dessen Eigentümer auch die Gebäude Rodaer Straße 32 und 37 besitzt. Dieses Ensemble prägt das Straßenbild, zeigt aber deutliche städtebauliche Defizite. Insgesamt wird das Teilgebiet durch infrastrukturelle Mängel sowie die Präsenz eines leerstehenden, prägnanten Objekts belastet, was es zu einem Brennpunkt der städtebaulichen Missstände macht.

- **Städtebaulicher Missstand: sanierungsbedürftige Infrastruktur, prägendes leerstehendes Objekt**

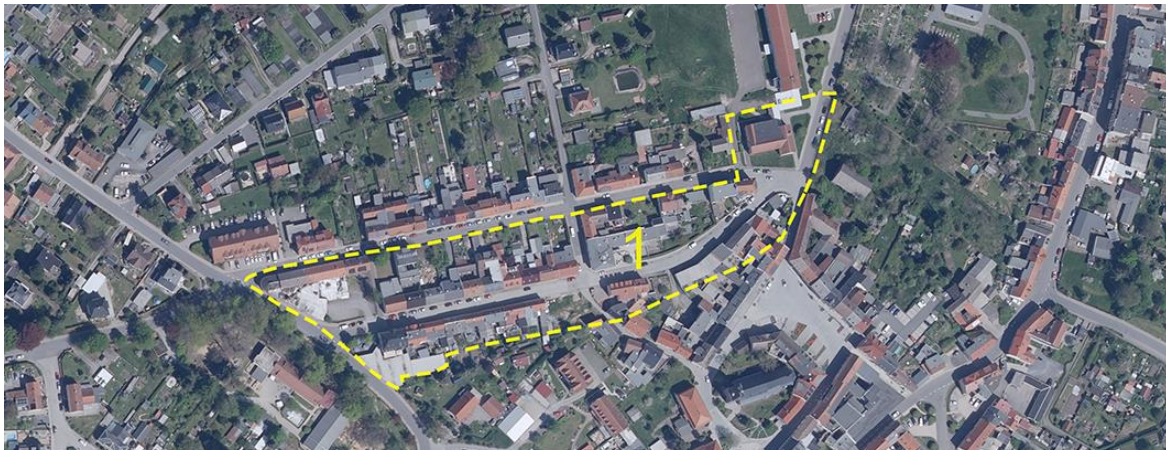


Abbildung 3: Teilbereich 1  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)



Teilgebiet 2 (Friedhof, Freiflächen):

Das **zweite Teilgebiet** befindet sich nordöstlich des ersten Teilgebietes. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der von einer großflächigen Freifläche sowie einem Friedhof geprägt ist. Im Zentrum liegt der Friedhof, welcher sich in einem guten Zustand befindet und keinen unmittelbaren Sanierungsbedarf aufweist. Dennoch bestehen in der Umgebung signifikante städtebauliche Herausforderungen.

Die vorhandenen Grünflächen in diesem Teilgebiet werden derzeit nicht ausreichend genutzt. Potenziale für Erholung und Aufenthaltsqualität bleiben ungenutzt, was insbesondere in einem Innenstadtbereich mit hohem Versiegelungsgrad problematisch ist. Die Nachbarschaft zum Friedhof bietet grundsätzlich Möglichkeiten zur Entwicklung von Naherholungsflächen, jedoch fehlt es aktuell an einer gezielten Nutzung und Gestaltung.

Die Wegeverbindungen innerhalb des Teilgebiets stellen ein weiteres Problem dar. Der Weg zum Kulturhaus verläuft über ein Privatgrundstück, was rechtliche Unsicherheiten mit sich bringt, obwohl er öffentlich begehbar ist. Gleichzeitig ist der Weg zum Markt durch das städtebauliche Gefüge unattraktiv und wenig einladend gestaltet. Ein zusätzliches Defizit zeigt sich in der Gasse zwischen der Friedhofstraße und der Geraer Straße, die dringend sanierungsbedürftig ist und teilweise unbeleuchtet bleibt. Dies verstärkt den Eindruck einer versteckten und wenig zugänglichen Lage innerhalb des Stadtgefüges.



Abbildung 4: Teilbereich 2  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Vierer)

Die identifizierten städtebaulichen Missstände umfassen untergenutzte Freiflächen, den dringenden Bedarf an Naherholungsflächen sowie unzureichende und wenig attraktive Wegebeziehungen. Zudem mangelt es an Aufenthaltsqualitäten, wodurch dieser Teilbereich nicht zur Attraktivität der Innenstadt beiträgt. Maßnahmen zur Aufwertung und funktionalen Integration des Teilgebiets in das Stadtgefüge sind daher von zentraler Bedeutung, um eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt zu fördern.

➤ **Städtebauliche Missstände: untergenutzte Freiflächen im Innenstadtbereich, Naherholungsflächen in der Innenstadt werden dringend benötigt (Mangel), Wegeverbindungen zum Markt ungenügend, Wegeverbindung zum Kulturhaus verbesserungsbedürftig und rechtlich nicht klar geregelt (Eigentumsverhältnisse, aktueller Weg befindet sich auf einem Privatgrundstück, ist aber öffentlich begehbar), fehlende Aufenthaltsqualitäten**





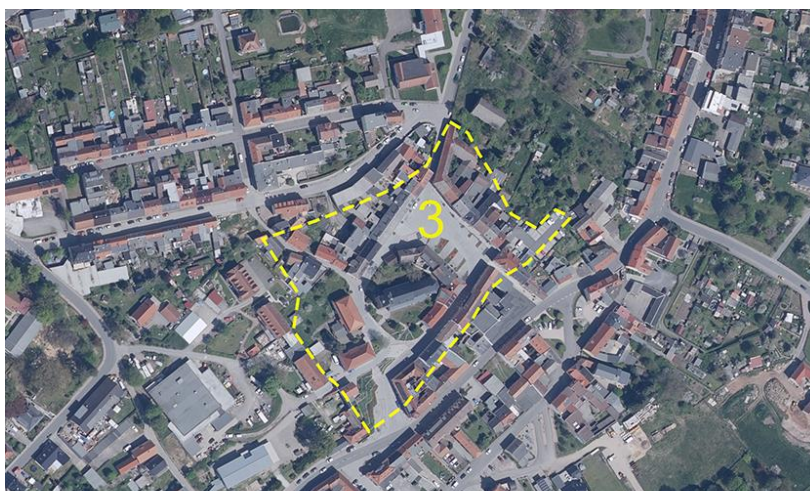
Teilgebiet 3 (Markt):

Das **Teilgebiet 3 (Markt)** bildet das zentrale Areal der Innenstadt von Münchenbernsdorf und wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen analysiert. Es zeichnet sich durch eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung aus. Die St. Mauritiuskirche im Zentrum des Marktplatzes dient dabei als markantes architektonisches und historisches Element. Prägend für das Teilgebiet ist eine geschlossene Reihenhausbauweise mit ein bis zwei Wohneinheiten, die durch klare Raumkanten das Platzgefüge definieren.

Der Marktplatz selbst wurde saniert und weist gestaltete Elemente auf. Dennoch erfüllt er derzeit primär die Funktion eines Parkplatzes und Verkehrsraums, wodurch die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt bleibt. Trotz der vorhandenen Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung dominiert die Wohnnutzung, insbesondere in Zweifamilienhäusern.

Ein erheblicher städtebaulicher Missstand ist der Zustand der Gebäude: Etwa ein Drittel ist unsaniert, ein weiteres Drittel teilsaniert, und lediglich ein Drittel wurde vollständig saniert. Dies verdeutlicht den dringenden Bedarf an baulichen Aufwertungen. Zusätzlich beträgt der Leerstand rund 25 % der Gebäude, mit sichtbaren Clusterbildungen, die das Stadtbild negativ beeinflussen. Diese Situation führt nicht nur zu einem optischen Verfall, sondern gefährdet auch die räumliche Definition und Wahrnehmung des Platzes. Zudem bestehen Sanierungsbedarfe am zentralen Kirchengebäude und dem Pfarrhaus. Insbesondere hat hierbei die Fassade der Kirche Aufwertungsbedarfe.

Die Analyse zeigt, dass die städtebaulichen Missstände – wie der Leerstand, der Sanierungsbedarf und die fehlenden Aufenthaltsqualitäten – einer dringenden Intervention bedürfen. Maßnahmen sollten darauf abzielen, den Platz als funktionales und gestalterisches Zentrum aufzuwerten, Leerstand zu reduzieren und die Nutzungsvielfalt zu fördern. Der drohende Verlust der Raumkanten und die negativen Effekte auf die Platzwahrnehmung müssen durch gezielte Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen abgewendet werden, um das Gebiet nachhaltig zu stärken.



➤ **Städtebauliche Missstände: Leerstand hat optische Auswirkungen und mindert Platzwahrnehmung, drohender Verlust der Raumkanten, erhöhter Sanierungsbedarf, fehlende Aufenthaltsqualitäten**

Abbildung 5: Teilbereich 3  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)





Teilbereich 4: Westlich Markt / Kleine Schloßstraße, Hinter der Mauer

Das **Teilgebiet 4 (Westlich Markt / Kleine Schloßstraße, Hinter der Mauer)** weist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen auf, darunter Wohnbebauung, Gewerbestrukturen und soziale Infrastruktur. Diese Heterogenität unterstreicht die Bedeutung des Teilbereichs, bringt jedoch auch städtebauliche Herausforderungen mit sich.

Zentral in diesem Gebiet befindet sich eine große Gewerbefläche, deren Nutzung teilweise erfolgt, jedoch erhebliche Aufwertungsbedarfe aufweist. Diese Fläche ist ungünstig in die städtebauliche Struktur eingebunden, da sie den Siedlungsbereich zerschneidet und die Integration in das Umfeld erschwert. Die Gewerbestrukturen schaffen so eine räumliche Isolation, die dem Gebiet trotz seiner zentralen Lage eine Barrierefunktion auferlegt.

Eine zusätzliche Herausforderung stellt die temporäre Nutzung des Schulcampus-Standorts dar. Während des Baus eines neuen Schulcampus wird die Grundschule Münchenbernsdorf in einem Containerbau südlich der Gewerbefläche untergebracht. Für diese Fläche muss nach Abschluss der temporären Nutzung eine geeignete Nachnutzung entwickelt werden, um den städtebaulichen Mehrwert langfristig zu sichern.

Die Analyse zeigt einen dringenden Bedarf an einem integrierten Konzept zur Nachnutzung und besseren Integration des Gebietes. Ziel sollte es sein, die bestehende Gewerbefläche städtebaulich aufzuwerten, die sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen effizient zu nutzen und die Siedlungsstruktur wieder stärker zu verbinden. Solche Maßnahmen könnten die Attraktivität und Funktionalität des Teilbereichs erheblich steigern.

- **Städtebaulich Missstände: benötigte Nachnutzung für Schulstandort da Nutzung nur übergangsweise, städtebauliche Isolation des Geländes trotz zentraler Lage, Gewerbestrukturen zerschneiden Siedlungsstruktur, großflächige untergenutzte Grundstücke**



Abbildung 6: Teilbereich 4  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)



### Teilbereich 5: Karl-Liebknecht-Straße

Das **Teilgebiet 5 (Karl-Liebknecht-Straße)** der Innenstadt von Münchenbernsdorf wurde im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen analysiert. Es handelt sich vorwiegend um einen Bereich mit offener Wohnbebauung, die durch Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser charakterisiert ist. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch vereinzelte Gewerbeflächen, die sich im Erdgeschoss einiger Gebäude befinden. Diese Gewerbeeinheiten werden jedoch teilweise als Wohnraum genutzt, was auf einen geringen Bedarf für gewerbliche Nutzungen hindeutet.

Trotz der überwiegend intakten Bebauung gibt es städtebauliche Missstände: Einige Gebäude sind sanierungsbedürftig, was die Attraktivität des Gebiets mindert. Leerstände sind zwar nur vereinzelt vorhanden, stellen jedoch ebenfalls eine Herausforderung dar. Besonders problematisch ist der Zustand eines verfallenen Gebäudes im Bereich des Buswarteplatzes. Diese Immobilie sowie die angrenzende unbefestigte Stellplatzanlage erfordern eine gezielte Nachnutzung, um die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und das Umfeld aufzuwerten.

Ein städtebauliches Konzept für dieses Gebiet sollte Maßnahmen zur Sanierung der Bestandsgebäude umfassen, Leerstände reduzieren und die Entwicklung des vernachlässigten Bereichs am Buswarteplatz vorantreiben. Darüber hinaus könnte die Schaffung von Grün- oder Freiflächen sowie die Förderung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu einer besseren Integration und Attraktivität des Teilgebiets beitragen.

- **Städtebauliche Missstände: erhöhter Sanierungsbedarf, vorhandene Leerstände**

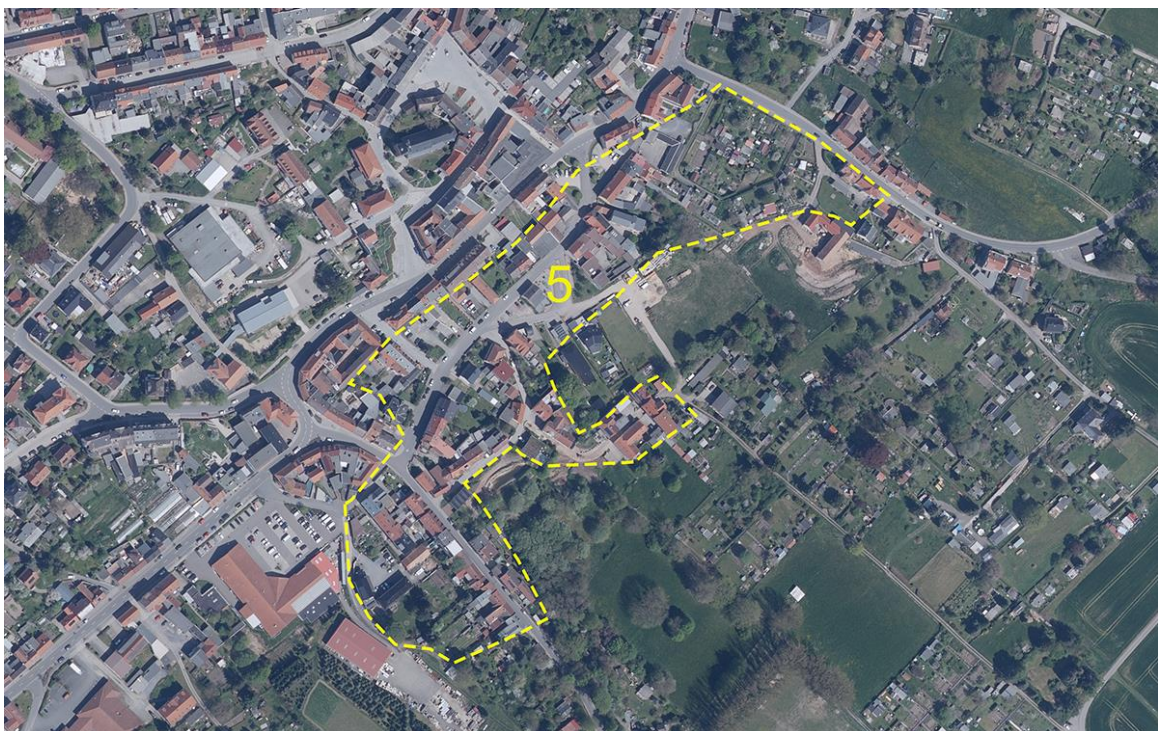


Abbildung 7: Teilbereich 5  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)





Teilgebiet 6 (Hauptverkehrsstraße – Abschnitt Geraer Straße):

Das **Teilgebiet 6 (Hauptverkehrsstraße – Abschnitt Geraer Straße)** zeichnet sich durch eine vorwiegend wohnlich geprägte Nutzung aus, wobei Gewerbe nur vereinzelt vertreten ist. Die Bebauung umfasst Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser: Auf der westlichen Seite der Geraer Straße dominiert die geschlossene Bauweise, während sich auf der östlichen Seite eine Mischung aus offener und geschlossener Reihenhausbauweise zeigt.

**Wesentliche Merkmale und Herausforderungen:**

**Gebäudestruktur:** Ein erheblicher Anteil der Gebäude weist bauliche Mängel auf. Rund 20 % der Bauten sind unsaniert, und 30 % befinden sich in einem teilsanierten Zustand. Diese Zahlen verdeutlichen einen dringenden Bedarf an baulicher Substanzerhaltung, um den drohenden Leerstand und den Verfall des Stadtbildes zu verhindern.

**Grünflächen:** Die Grundstücke verfügen überwiegend über rückwärtige private Grünflächen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht ausreichen, um den städtebaulichen Defiziten entgegenzuwirken. Potenziale zur Nutzung dieser Flächen für ökologische und gestalterische Verbesserungen werden derzeit nicht ausgeschöpft.

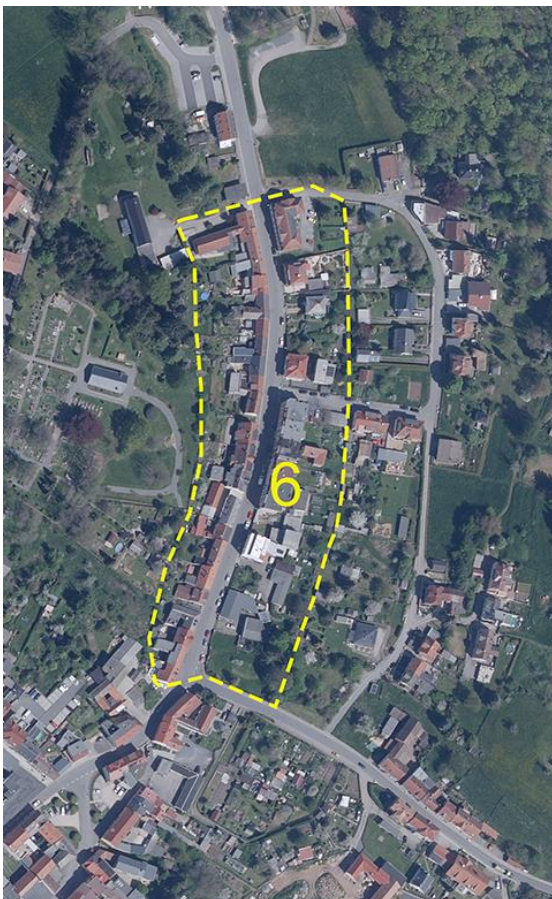


Abbildung 8: Teilbereich 6  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)

**Verkehrssituation:** Der Straßenabschnitt ist durch erhöhten Verkehrslärm geprägt, der die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Schmale und teilweise unzureichend asphaltierte Gehwege erschweren die Fußgänger-mobilität, und es gibt nur wenige sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

**Funktion als Eingangssituation:** Gemeinsam mit dem Kulturhaus bildet dieses Teilgebiet die Eingangssituation zur Stadt Münchenbernsdorf. Der derzeitige Zustand der Gebäude und die städtebaulichen Missstände beeinträchtigen jedoch die repräsentative Wirkung dieses Bereichs.

Das Teilgebiet 6 weist erhebliches Entwicklungspotenzial auf, um seine Funktion als Eingang zur Stadt und als Wohngebiet zu stärken. Maßnahmen sollten sich auf die Sanierung der Gebäude, die Verbesserung der Verkehrssituation und die Schaffung von sicheren, barrierefreien Gehwegen konzentrieren.



Die Aufwertung der rückwärtigen Grünflächen und die Einführung von gestalterischen Elementen könnten die Wohn- und Aufenthaltsqualität erheblich verbessern. Ein integratives Konzept für die Weiterentwicklung dieses Gebiets ist essenziell, um den drohenden Verfall zu verhindern und die Attraktivität der Stadt nachhaltig zu steigern.

- **Städtebauliche Missstände: erhöhter Sanierungsbedarf der Gebäude, erhöhter Verkehrslärm belastet Wohnfunktion, kleine rückwertige Grünflächen auf privaten Grundstücken gleichen diese Lärmbelastung nicht aus**



Teilgebiet 7 (Hauptverkehrsstraße – Breite Straße, Schloßstraße, Karl-Marx-Platz)

Das **Teilgebiet 7 (Hauptverkehrsstraße – Breite Straße, Schloßstraße, Karl-Marx-Platz)** bildet einen zentralen Bereich der Innenstadt von Münchenbernsdorf, geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Dieses Gebiet umfasst sowohl Einfamilien-, Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäuser in offener und geschlossener Reihenbauweise, was zu einer vielfältigen baulichen Struktur führt.

**Wesentliche Herausforderungen:**

1. **Gebäudestruktur:** Ein erheblicher Teil der Bauten ist teilsaniert oder unsaniert (rund 46 %), was dringende bauliche Maßnahmen erfordert. Diese Zustände tragen zum drohenden Verfall des Stadtbildes bei, insbesondere in Kombination mit den Leerständen, die sowohl Wohngebäude als auch Gewerbeeinheiten betreffen.
2. **Verkehrssituation:** Die Verkehrssituation ist aufgrund einer unübersichtlichen S-Kurve besonders problematisch. Fußgänger, darunter viele Schüler, finden keine sicheren Quermöglichkeiten zwischen wichtigen Zielen wie dem Schulcampus, der Turnhalle und der Bushaltestelle. Zudem fehlen Radwege vollständig, was die Mobilität für Radfahrer stark einschränkt.
3. **Lärmbelastung:** Die hohe Verkehrsbelastung führt zu erheblichem Lärm, der die Wohnqualität im Gebiet erheblich beeinträchtigt. Die kleinen rückwärtigen Grünflächen auf privaten Grundstücken können diese Belastung nicht ausgleichen.
4. **Einzelhandel:** Das Teilgebiet dient als Einkaufsstraße und bildet das Zentrum des Einzelhandels in Münchenbernsdorf. Dennoch beeinträchtigen die Leerstände und der schlechte Zustand einiger Gebäude die Attraktivität und Funktionalität dieser Nutzung.



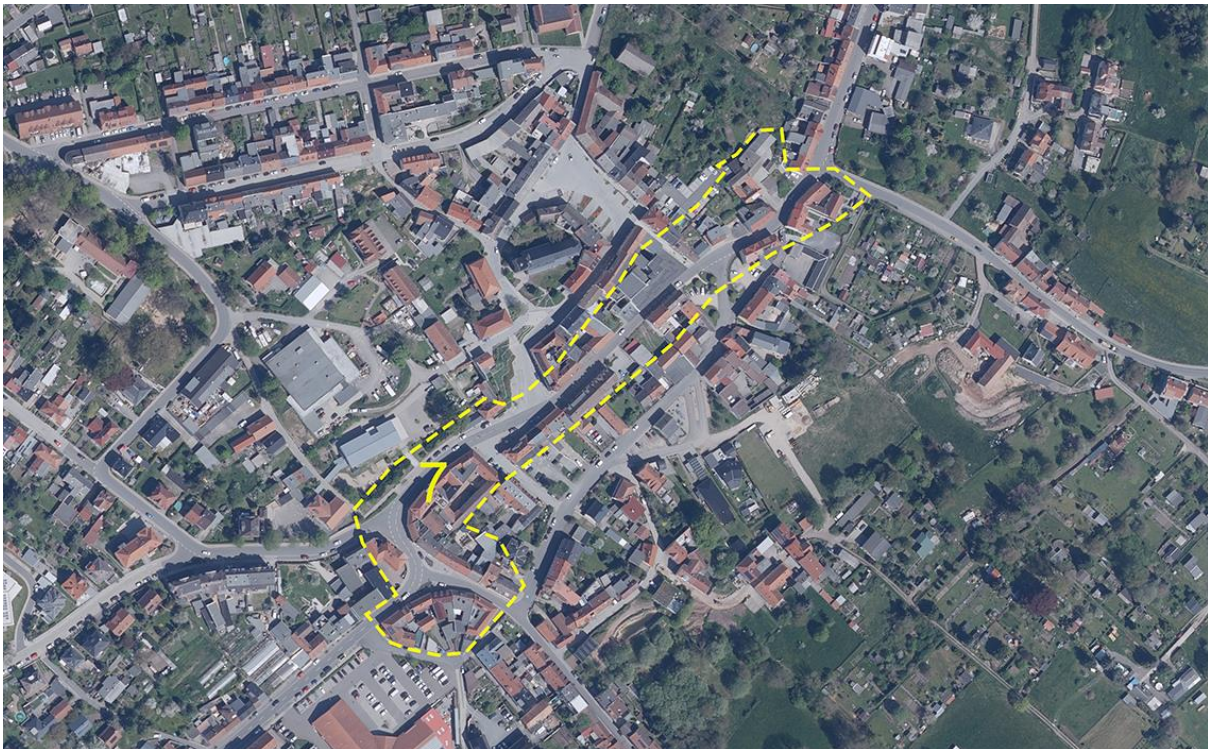


Abbildung 9: Teilbereich 7  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer)

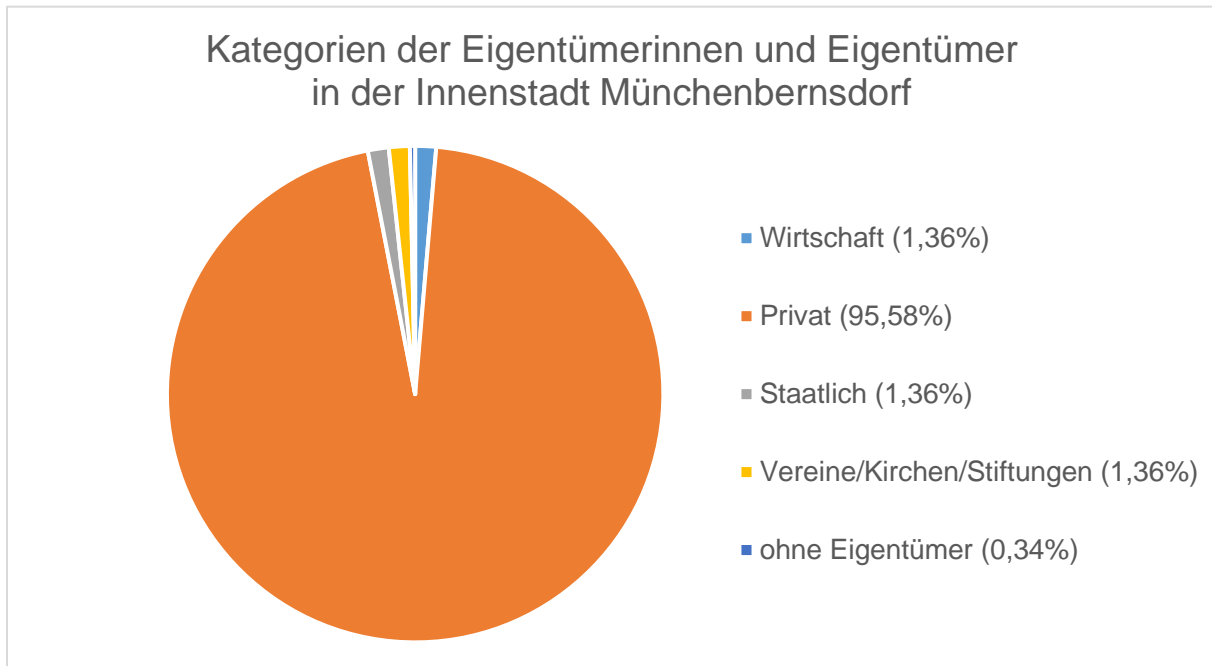
Das Teilgebiet 7 hat eine zentrale Bedeutung für die Stadt und weist großen Handlungsbedarf auf. Um die Attraktivität und Funktionalität zu verbessern, sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Priorität sollte die Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, die Einführung von Radwegen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastung haben. Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels und zur Attraktivierung des öffentlichen Raums könnten ebenfalls einen entscheidenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Gebiets leisten.

- **Städtebauliche Missstände: erhöhter Sanierungsbedarf der Gebäude, erhöhter Verkehrslärm belastet Wohnfunktion, kleine rückwertige Grünflächen auf privaten Grundstücken gleichen diese Lärmbelastung nicht aus, erhöhter Leerstand, fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, sichere Radwegeverbindung fehlt**



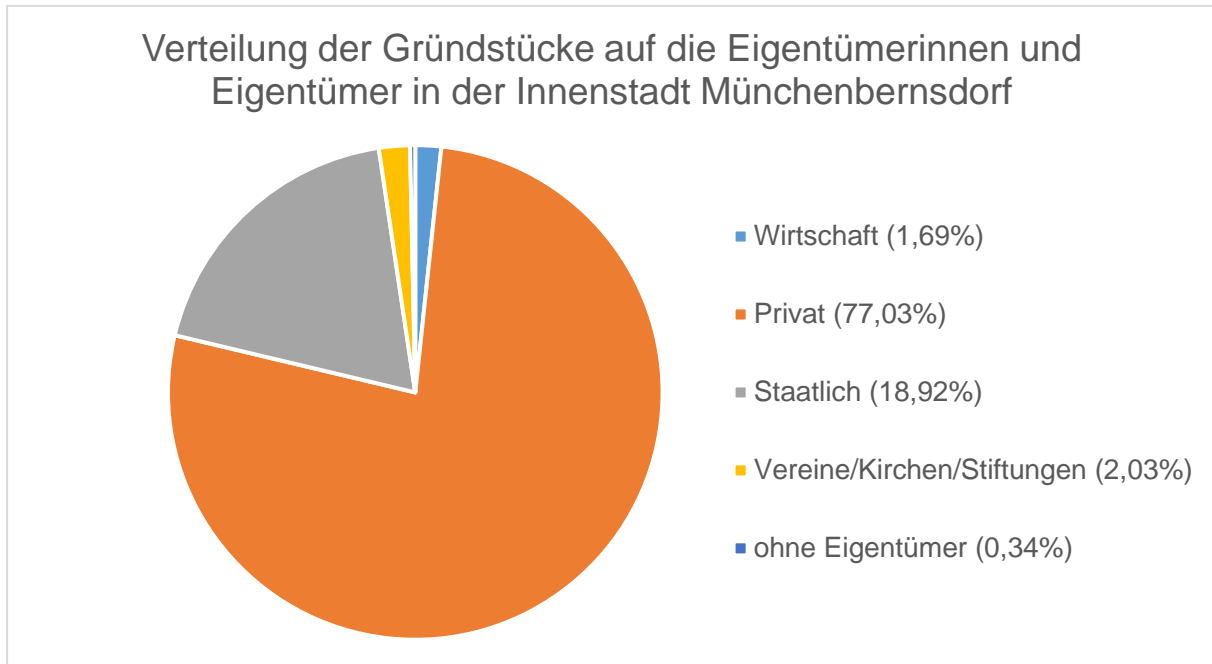
### 3.2. Eigentümerstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist eine sehr heterogene Eigentümerstruktur auf. Dies zeigt sich mit Blick auf Diagramm 1. Von den 294 Eigentümerinnen und Eigentümern in der Innenstadt Münchenbernsdorfs sind etwa 95,6 % Private. Darauf folgen Wirtschaftsakteure, öffentliche Körperschaften sowie Kirchen, Vereine und Stiftungen mit jeweils 1,4 %.



**Diagramm 1: Kategorie der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Innenstadt Münchenbernsdorf**  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Münchenbernsdorf, Stand 2024)

In Diagramm 2 ist die Besitzverteilung der Grundstücke aufgeschlüsselt nach den Eigentümerinnen und Eigentümern dargestellt. Dabei wird die Größe des jeweiligen Grundstücks nicht beachtet. Es soll deutlich gemacht werden, welche Akteure die Mehrheit der Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzen. Von den insgesamt 296 Flurstücken im Untersuchungsgebiet sind etwa 77,03 % im Besitz von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Die öffentlichen Körperschaften besitzen etwa 18,92 % der Grundstücke. Davon sind 16,22 % der gesamten Grundstücke im Besitz der Stadt Münchenbernsdorf. Diese verteilen sich überwiegend auf Verkehrsflächen. Etwa 2,7 % der gesamten Grundstücke gehören somit anderen öffentlichen Eigentümerinnen und Eigentümern wie dem Freistaat Thüringen oder dem Landkreis Greiz. Vereine, Kirchen und Stiftungen verfügen über 2,03 % der Grundstücke, während wirtschaftliche Akteure etwa 1,69 % der Grundstücke besitzen. Lediglich ein Flurstück weist keinen Eigentümer auf, da hier ein Verzicht gemäß § 928 Abs. 1 BGB besteht.



**Diagramm 2: Verteilung der Grundstücke auf die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Innenstadt Münchenbernsdorf**

(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Münchenbernsdorf, Stand 2024)

Insgesamt sind demnach die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in der überwiegenden Mehrheit. Zugleich hat die Stadt zwar eigene Flächen in der Innenstadt; da sich diese allerdings überwiegend auf Verkehrsflächen belaufen, können mit ihnen ohne Flächenentwicklung nur begrenzt wohnungsmarktpolitischen Strategien verfolgt werden.

### Zusammenfassung

Die Eigentumsverhältnisse sind in der Stadtentwicklung ein entscheidendes Kriterium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung steuern zu können. Mit etwa 16 % Eigentum im Untersuchungsgebiet hat die Stadt grundsätzlich gute Voraussetzungen, um bestimmte Entwicklungen steuern zu können. Jedoch handelt es sich bei diesen zu einem großen Teil um Verkehrsflächen. Dementsprechend kann der Grunderwerb durch die Stadt ein wichtiges Instrument für die Umsetzung geplanter Maßnahmen werden. Außerdem befinden sich in der Innenstadt einige Flächen, die, obwohl sie nicht Eigentum der Stadt Münchenbernsdorf sind, große Entwicklungspotentiale aufweisen. Bei diesen handelt es sich um die Flächen der Grundschule, die mit der Realisierung eines Schulcampus außerhalb des Untersuchungsgebietes frei werden sowie das nördlich angrenzende Grundstück, welches einem wirtschaftlichen Eigentümer gehört.

Es sollte auch beachtet werden, dass mit rund 76% der Gesamtfläche, die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer maßgeblich an der Umsetzung der Gesamtanierung beteiligt werden müssen. Um die Innenstadt Münchenbernsdorfs städtebaulich zu entwickeln, sollte die Stadt Sanierungsanreize schaffen, um die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Sanierungsmaßnahme zu bewegen. Die Aufstellung einer Sanierungssatzung und die Festlegung als Sanierungsgebiet ist somit eine wichtige Voraussetzung, um die Weiterentwicklung der Innenstadt zu begünstigen.



### 3.3. Denkmalschutz

Infolge der Entstehungsgeschichte sind in der Innenstadt auch schützenswerte Zeugnisse der Stadt Münchenbernsdorf vertreten. Diese sind nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) als Kulturdenkmale geschützt. Im Untersuchungsgebiet ist diese schützenswerte Substanz in Form der Kategorie Einzeldenkmäler vorhanden:

- Kirche St. Mauritius
- Breite Straße 9 (Produktions- und Bürogebäude)
- Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 2 (Wohnhaus)
- Hinter der Mauer 9 (ehemalige Schlossförsterei)
- Karl-Marx-Platz 13 (Rathaus)
- Kleine Schlosstraße 2 (Alte Schule)

Über die Einstufung der Gebäude als Kulturdenkmal entscheidet das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) in Verbindung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Neben den erhöhten Anforderungen bieten sich Eigentümern die Möglichkeiten der erhöhten Abschreibung bei Sanierungsmaßnahmen.

Dass der Status als Denkmal trotz erhöhter steuerlicher Abschreibung und möglichen Fördermitteln nicht jedoch vor Sanierungsstau und Verfall schützt, bezeugen auch einige Gebäude im Untersuchungsgebiet. Fehlende Nutzungen, fehlende Eigenmittel und Finanzierungen, besondere Belastungen (z.B. Lärm) sowie unklare/schwierige Eigentumsverhältnisse sind häufige Gründe dafür.

### 3.4. Gebäudesubstanz und Leerstand

Die Gebäude der Innenstadt Münchenbernsdorfs wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung einer grundstückscharfen Untersuchung unterzogen. Der Zeitraum der Erhebung war September 2023. Die Gebäude wurden dabei auf ihren allgemeinen äußeren Zustand sowie ihre jeweilige Nutzung untersucht und eingeschätzt. Betrachtet wurde der Zustand der Fassaden, Fenster und Dächer. Die Bewertung erfolgt in drei verschiedenen Kategorien:

**1. Vollsaniert:** Als vollsaniert wird ein Gebäude bewertet, bei dem keine offensichtlichen Schäden an der Fassade erkennbar sind. Zudem müssen die Fenster und das Dach saniert sein. Dieser Kategorie werden auch Neubauten zugeordnet. Hier sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig.

**2. Teilsaniert:** Als teilsaniert wird ein Gebäude bewertet, bei dem eines oder zwei der drei Bewertungskriterien (Fassade, Fenster, Dach) offensichtlich Substanzmängel aufweist. Bei teilsanierten Gebäuden sind bereits jetzt kleinere bis mittlere Sanierungsmaßnahmen notwendig. Sollten diese kurz- bis mittelfristig nicht umgesetzt werden, droht der zunehmende Sanierungsstau des Gebäudes erhebliche Substanzmängel auszulösen.





**3. Unsanieret:** Als unsanieret wird ein Gebäude bewertet, bei dem weder die Fenster noch das Dach saniert sind. Zudem müssen Substanzmängel an der Fassade erkennbar sein. Hierbei werden große Sanierungsmaßnahmen benötigt, um die Substanzmängel zu beseitigen.

Neben dem Zustand des Gebäudes wurde die Nutzung erhoben. Unterschieden wird hierbei zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Des Weiteren wurde die Anzahl der Wohngebäude und Gewerbeeinheiten sowie der Leerstand erhoben. Zu erfüllende Kriterien für den Leerstand waren: leere Fenster, keine Mülltonnen und kein zugeordneter Briefkasten.

Von den 214 erhobenen Gebäuden sind 128 Gebäude vollsaniert. Das entspricht 59,8 % aller Gebäude. Sie besitzen somit keine äußerlichen Mängel. Allerdings können diese Gebäude Mängel im inneren z.B. bei der Haustechnik oder der Heizungsanlage aufweisen. Energetische Sanierungsmaßnahmen (neue Heizungstechnik) könnten hier benötigt werden.

Bei 53 Gebäuden kann durch den erhobenen teilsanierten Zustand eine Substanzschwäche festgestellt werden. Bei 44 dieser Gebäude sind bereits mindestens die Fenster saniert, bei 18 das Dach und bei 14 die Fassade. Entsprechend benötigen 27,8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen. Sollte der Zustand dieser Gebäude in diesem Zeitraum nicht verbessert werden, droht der zunehmende Sanierungsstau zu dauerhaften weiteren Schäden führen zu können. Darüber hinaus sei zu erwähnen, dass manche der Gebäude, welche als teilsaniert eingestuft wurden, bereits an der Schwelle zum unsanierten Zustand sind. Dies ist darin begründet, dass es oft vorkam, dass z.B. die Fenster in der Vergangenheit bereits erneuert wurden, das Dach und die Fassade aber deutliche Substanzschwächen aufweisen. Ein Grund dafür können die vergleichsweise günstigeren Finanzierungskosten für die Sanierung von Fenstern sein. Die Sanierung des Daches und der Fassade ist in der Regel mit einem höheren Aufwand und somit mit höheren Finanzierungskosten verbunden. Besonders für diese Gebäude sind kurz- bis mittelfristige Sanierungsmaßnahmen nötig.

Zusätzlich befinden sich 33 unsanierte Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes, welche 15,4 % aller Gebäude der Münchenbernsdorfer Innenstadt ausmachen. Hier ist ein dringender Handlungsbedarf festzustellen.





## Leerstand

In den 214 erhobenen Gebäuden stehen 14 Gebäude leer. Dies entspricht einem Gebäudeleerstand von rund 6,5 %. Im Folgenden werden die leerstehenden Gebäude gemäß dem Sanierungszustand aufgeschlüsselt:

	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert
Anzahl an Gebäuden	128	53	33
Leerstehende Gebäude	0	2	12
Leerstandsquote	0 %	3,8 %	36,4 %

Tabelle 1: Anzahl der leerstehenden Gebäude nach Sanierungszustand  
(Quelle: Eigene Erhebung, Stand 2023)

Durch die Aufschlüsselung der leerstehenden Gebäude nach ihrem Sanierungszustand ist ein Zusammenhang festzustellen. Mit abnehmendem Sanierungszustand steigt die Leerstandsquote an. So steht bspw. von den sanierten Gebäuden keines vollständig leer. Obwohl im Vergleich dazu bei teilsanierten Gebäuden die Leerstandsquote zunimmt und bei 3,8 % liegt, ist auch dieser Wert noch in einem verträglichen Bereich. Deutlich höher fällt die Leerstandsquote bei den unsanierten Gebäuden mit 36,4 % aus. Unsanierte Gebäude lassen sich schwerer vermarkten, wodurch sich der höherer Leerstand bei diesen erklären lässt. Insbesondere die hohen Investitionskosten für die nötige Sanierung stellen dabei ein Hindernis dar und machen unsanierte Gebäude somit unattraktiver. In Kombination mit den Entwicklungen des demografischen Wandels und der damit zunehmenden Überalterung kann es dazu kommen, dass der Leerstand unter ausbleibenden Sanierungsmaßnahmen ansteigt. Begründet werden kann dies in einer fehlenden Übernahme des Eigentums. In der Innenstadt Münchenbernsdorfs besteht ein Großteil der Wohneinheiten aus selbstgenutztem Wohneigentum. In Zukunft wird eine Vielzahl von diesem Eigentum durch Verkauf im Alter oder auch durch Sterbefälle auf den freien Markt gelangen. Sollte für diese Gebäude nun aufgrund ihres schlechten Zustandes keine neuen Eigentümer gefunden werden können, sorgt der Sanierungsstau zusätzlich für negative Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude. Dabei können einzelne leerstehende unsanierte Gebäude Strahlungseffekte auf ein ganzes Quartier bilden und es insgesamt abwerten. Dieser Effekt kann sich unter anderem auf die Investitionsbereitschaft umliegender Eigentümer auswirken. Durch die ausbleibenden Sanierungsmaßnahmen würde sich der Sanierungsstau anhäufen und das Quartier insgesamt deutlich abwerten. So kann schnell ein Dominoeffekt durch einzelne Gebäude ausgelöst werden und weiteren Leerstand verursachen.<sup>6</sup> Jedoch ist auch festzuhalten, dass die Leerstandsquote bei unsanierten Gebäuden sowie auch insgesamt im Vergleich zu anderen Kommunen verhältnismäßig gering ausfällt, was positiv hervorzuheben ist.

<sup>6</sup> Quelle: BBSR 2020: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien, Stand 2023.



Darüber hinaus wurden auch die leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten erhoben. Von den insgesamt 344 erfassten Wohneinheiten stehen 27, d.h. 8 % leer. Bei den Gewerbeeinheiten ist der Anteil leerstehender Einheiten deutlich höher. Von den 52 Gewerbeeinheiten stehen zwölf leer, was einem Anteil von 23 % entspricht. Durch die erhöhte Konkurrenz im Bereich des Onlinehandels und den Auswirkungen der Corona-Pandemie ist in vielen Städten in Thüringen ein erhöhter Leerstand in Gewerbeeinheiten zu verzeichnen. Es gilt zukünftig die infrastrukturellen Bedingungen für die Gewerbeeinheiten zu schützen und so weit wie möglich zu verbessern. In der folgenden Tabelle wird der Leerstand in den Wohn- und Gewerbeeinheiten entsprechend ihres Sanierungszustandes dargestellt:

	vollsanziert	teilsaniert	unsaniert
<b>Wohneinheiten</b>			
Anzahl der Wohneinheiten	219	78	47
Leerstehende Wohneinheiten	1	4	22
Leerstandsquote nach Zustand	0 %	5,13 %	46,8 %
<b>Gewerbeeinheiten</b>			
Anzahl der Gewerbeeinheiten	31	14	7
Leerstehende Gewerbeeinheiten	10	2	2
Leerstandsquote nach Zustand	32,3 %	14,3 %	28,6 %

**Tabelle 2: Anzahl der leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Zustand**  
(Quelle: Eigene Erhebung, Stand 2023)

Während sich bei den leerstehenden Wohneinheiten ein ähnliches Bild im Hinblick auf die Verteilung des Leerstandes nach Sanierungszustand abzeichnet wie bereits bei den leerstehenden Gebäuden, ist bei den Gewerbeeinheiten der hohe Anteil leerstehender Einheiten in vollsanierten Gebäuden auffällig. Hier besteht ein deutliches Potential, diesen Einheiten eine Nutzung zuzuführen. Positiv hervorzuheben ist auf der anderen Seite jedoch die geringe Quote leerstehender Wohneinheiten in voll- und teilsanierten Gebäuden.

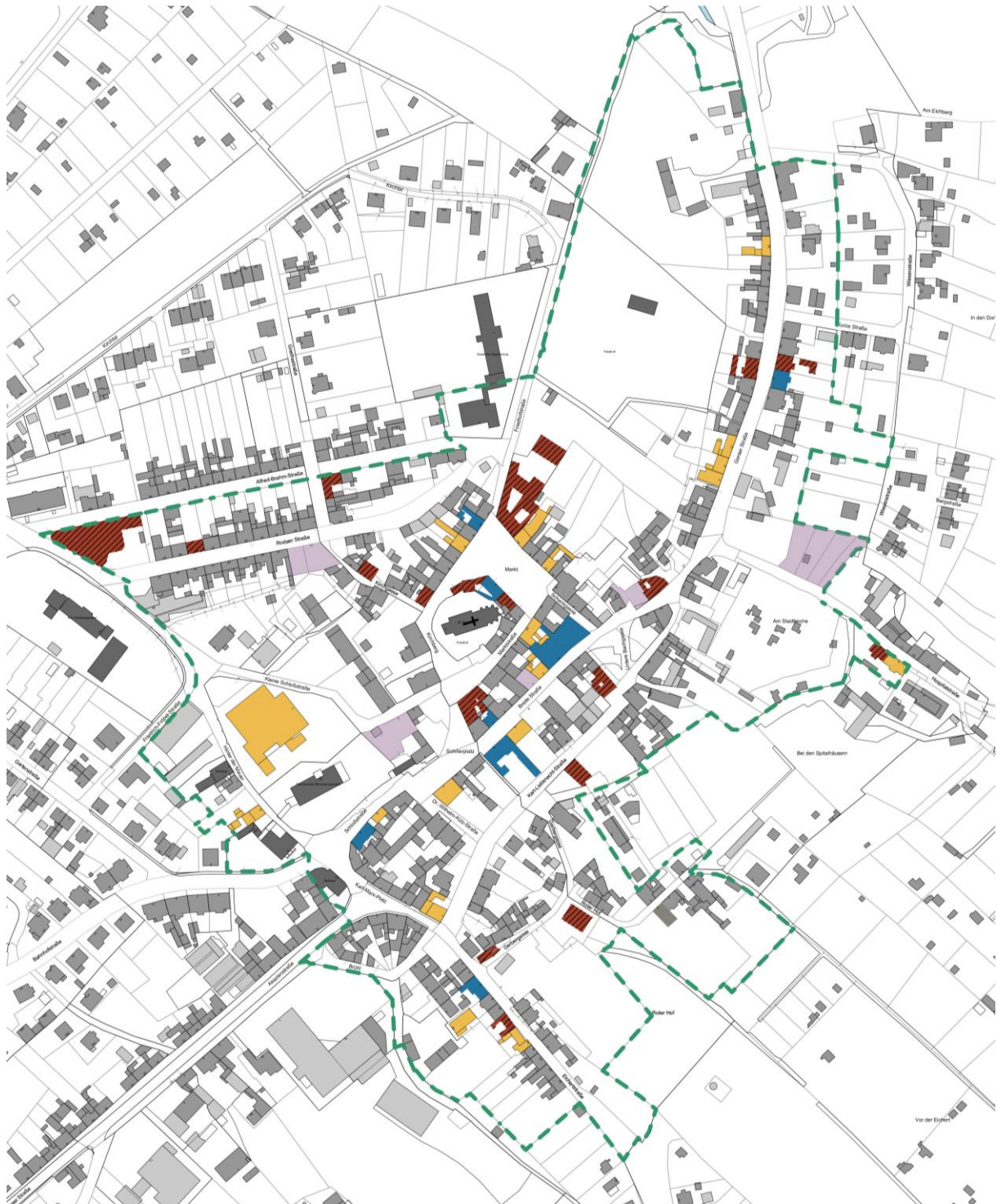


Dennoch gilt es, die Prognosen des Statistischen Bundesamtes zu beachten. Hiernach wird im Zusammenspiel mit den Auswirkungen des demografischen Wandels für Thüringen eine Abnahme der Haushalte in Anzahl und Größe bis 2040 erwartet.<sup>7</sup> Dementsprechend kann von einer Zunahme des Leerstands (bei ausbleibenden Rückbaumaßnahmen) ausgegangen werden. Um die Wohnquartiere auch zukünftig in eine attraktive Position zu bringen, sollte der bestehende Sanierungsstau möglichst beseitigt und die entsprechenden Gebäude qualitativ aufgewertet werden. Dabei sind Maßnahmen, die das unmittelbare Wohnumfeld aufwerten unabdingbar und können als Initiator für die Eigentümer dienen, um darüber hinaus Sanierungsmaßnahmen anzuschließen.

Die folgende Karte zeigt die Verteilung leerstehender Gewerbe- und Wohneinheiten über das Untersuchungsgebiet:

---

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Stand 2024.




**LEGENDE**

 Grenze des geplanten Sanierungsgebietes

 vollständig leerstehende Wohngebäude

 leerstehende Gewerbeinheiten

 vom Leerstand bedrohte Gebäude

 Baulücken

ohne Maßstab 

**Abbildung 10: Leerstand in der Innenstadt Münchenbernsdorfs**  
(Quelle: Eigene Erhebung, Stand 2023)





### Zusammenfassung

Durch die Erhebung der leerstehenden Einheiten bzw. der vollständig leerstehenden Gebäude kann ein Zusammenhang zwischen Gebäudezustand und Leerstand festgestellt werden. Ein Großteil des Leerstandes ist in Gebäuden mit Sanierungsstau vorzufinden. Unter Anbetracht der demografischen Entwicklung und dem damit im Zusammenhang stehenden Rückgang der Bevölkerungszahl kann davon ausgegangen werden, dass sich der Leerstand zukünftig zunehmend erhöhen wird.

Für die Innenstadt Münchenbernsdorfs können sich mit einer Zunahme des Leerstandes in Zukunft vermehrt Probleme ergeben. Leerstehende Immobilien können negative Strahleffekte auf das umliegende Gebiet nach sich ziehen und so zu einer unattraktiven Wohnlage führen. Infolgedessen kann es zu ausbleibenden Investitionen und einer Zunahme des Sanierungsstaus kommen. Darüber hinaus ist die Wohnlage entlang der Breiten Straße und der Geraer Straße aufgrund der erhöhten Lärmbelastung als eher unattraktiv zu bewerten. Neben dem Markt sind hier aktuell die häufigsten Leerstände zu finden. Wichtig ist es, zukünftige Maßnahmen und eine konkrete städtebauliche Ausrichtung festzulegen, um einem zukünftig zunehmenden Leerstand umgehen zu können.



### 3.5. Grün- und Freiflächen

Die Innenstadt Münchenbernsdorfs weist einige Freiflächen auf. Dabei handelt es sich weitestgehend um versiegelte Flächen wie Straßenräume oder den Markt im Stadtzentrum. Letzterer wird von kleineren Bäumen umgeben, die zusammen mit treppenartig angelegten Beeten wertvolle ökologische Funktionen erfüllen und den Platz gestalterisch aufwerten. Ein Brunnen trägt dazu außerdem bei und kann besonders bei hohen Temperaturen im Sommer zu einem verbesserten Mikroklima durch Kühlungseffekte beisteuern. Am Markt befindet sich zu dem die Stadtkirche Münchenbernsdorfs, die von einer mit Bäumen bepflanzten Grünfläche umgeben wird.

Insgesamt weist der öffentliche Raum der gesamten Innenstadt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Untersuchungsgebiet gibt es wenig öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, was negativ zu bewerten ist. Dagegen gibt es einen hohen Anteil privater, begrünter Freiräume. Diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt und es handelt sich dabei überwiegend um Privatgärten in den Rückräumen der Gebäude. Weiterhin ist Am Stadteiche eine Kleingartenanlage vorhanden.

Derzeit zählt auch der Schulhof der Grundschule Münchenbernsdorf zu den Freiräumen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Da jedoch zukünftig geplant ist, die die Grundschule und die Regelschule am Standort der Regelschule zu einem Schulcampus zusammenzuführen<sup>8</sup>, werden hier Flächen frei. Im 2024 fertiggestellten ISEK wird empfohlen, diese Flächen als Grünflächen zur Naherholung zu entwickeln.<sup>9</sup> Dies ist besonders aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und eines Mangels öffentlicher Grünflächen mit Aufenthaltsqualität wichtig. Nördlich an das Schulgelände der Grundschule angrenzend befindet sich ein stark untergenutztes Grundstück mit brachliegenden Flächen. Auch diese weisen ein großes Potential für eine Entwicklung auf.

Straßenbegleitgrün ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der dichten Bebauung bis auf einzelne Ausnahmen nicht vorhanden.








---

<sup>8</sup> Quelle: Schulnetzplanung Landkreis Greiz, Stand 2024.

<sup>9</sup> Quelle: ISEK 2040 Stadt Münchenbernsdorf, Stand 2024.



**LEGENDE**

- |   |                             |   |                     |   |
|---|-----------------------------|---|---------------------|---|
|  | öffentliche Grünflächen     |  | versiegelte Flächen |  |
|  | halböffentliche Grünflächen |  | Landwirtschaft      |   |
|  | private Grünflächen         |  | Untersuchungsgebiet |   |

**Abbildung 11: Freiräume in der Innenstadt Münchenbernsdorfs**

(Quelle: Eigene Darstellung nach Google Maps und Geoportal Thüringen 2023, Stand 2023)



### 3.6. Verkehr, Wege und Erschließung

#### Anbindung

Die Innenstadt Münchenbernsdorf wird von Südwesten nach Nordosten von der Landesstraße L 1078 durchquert. Dabei handelt es sich gemäß dem Regionalplan Ostthüringen um eine Straßenverbindung mit regionaler Bedeutsamkeit<sup>10</sup>, welche Münchenbernsdorf mit der Nachbargemeinde Saara im Nordosten und dem Ortsteil Neuensorga der Gemeinde Lederhose verbindet.

Folgt man der L 1078 in südwestlicher Richtung, kann außerdem die Bundesstraße B 175 erreicht werden, bei der es sich um eine überregional bedeutsame Straßenverbindung handelt<sup>11</sup>, was die Verbindung durch Münchenbernsdorf auch für überregionalen Verkehr attraktiv macht.

Im Untersuchungsgebiet verläuft die L 1078 südlich des Marktes und damit in der Nähe des Stadtkerns von Münchenbernsdorf. Durch den Durchgangsverkehr wird so allerdings die Innenstadt zerschnitten, was negativ zu bewerten ist. Weitere Folgen dessen sind eine erhöhte Luftverschmutzung und ein verstärktes Lärmaufkommen durch den Verkehr. Dies trägt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt bei.

Nördlich des Marktes ist das Untersuchungsgebiet durch Wohnstraßen in den weiteren städtischen Kontext eingebunden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Münchenbernsdorf werden insgesamt vier Regionalbuslinien betrieben. Dabei handelt es sich um die Linien 200 (Gera-Lindenkreuz/Schöna – Münchenbernsdorf/Hermsdorf), 201 (Münchenbernsdorf – Hermsdorf), 233 (Gera – Großbocka – Münchenbernsdorf – Großbocka – Gera) und 225 (Münchenbernsdorf – Niederpöllnitz – Weida)<sup>12</sup>.

In der Innenstadt Münchenbernsdorf sind drei Haltestellen, Wartehalle, Karl-Liebknecht-Straße und Fröbelstraße, vorhanden. Diese werden alle durch Linie 200 angefahren. Die Buslinie verkehrt während der Schulzeit montags bis freitags etwa halbstündlich bis stündlich, in den Ferien etwas seltener. Am Wochenende und an Feiertagen werden die Haltestellen lediglich drei bis viermal angefahren.

Die Buslinie 201 verkehrt zwischen Münchenbernsdorf und Hermsdorf und fährt innerhalb des Untersuchungsgebietes die Haltestellen Karl-Liebknecht-Straße und Wartehalle an. Beide Haltestellen werden nur montags bis freitags im Zweistundentakt, mit Ausnahme des Zeitraums von 11:46 Uhr bis 15:46 Uhr, bei dem vier Stunden zwischen den Abfahrten liegen, angefahren. In die Gegenrichtung (Hermsdorf nach Münchenbernsdorf) wird innerhalb des

---

<sup>10</sup> Quelle: Regionalplan Ostthüringen, Stand 2024.

<sup>11</sup> Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel, Stand 2024.

<sup>12</sup> Quelle: RVG Regionalverkehr Gera/Land GmbH: Fahrpläne, Stand 2024.





Untersuchungsgebietes ausschließlich die Karl-Liebknecht-Straße angefahren, wobei zwei bis vier Stunden zwischen den Busankünften liegen. Am Wochenende und zu Feiertagen verkehrt die Buslinie gar nicht.

Eine dritte Buslinie, Linie 233, verkehrt zwischen Gera, Großbocka und Münchenbernsdorf. Auch diese fährt in der Innenstadt Münchenbernsdorfs die Haltestellen Wartehalle und Karl-Liebknecht-Straße an. Erstere wird dabei ausschließlich während der Schulzeit von Montag bis Freitag, letztere auch einmal täglich (07:40 Uhr) in den Ferien angefahren. An der Haltestelle Wartehalle finden in dem angegebenen Zeitraum täglich zehn Abfahrten statt, wobei sich diese auf zwei Abfahrten am frühen Morgen und acht Abfahrten am Nachmittag verteilen. Die Karl-Liebknecht-Straße wird während der Schulzeit von Montag bis Freitag fünfmal angefahren, wobei diese ähnlich verteilt sind wie an der Haltestelle Wartehalle.

Wie auch die beiden Buslinien zuvor, fährt auch die Linie 225, welche zwischen Weida, Niederpöllnitz und Münchenbernsdorf verkehrt, im Untersuchungsgebiet die Haltestellen Wartehalle und Karl-Liebknecht-Straße an. Auch diese Linie verkehrt ausschließlich zwischen Montag und Freitag und nicht am Wochenende oder an Feiertagen. Die Abfahrten finden dabei mit wenigen Ausnahmen überwiegend stündlich statt, wobei die Haltestellen im Untersuchungsgebiet jedoch in Richtung Münchenbernsdorf aus Weida und Niederpöllnitz kommend etwas häufiger angefahren werden als in die Gegenrichtung.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Grundsätzlich dienen überwiegend die Geraer und die Akazienstraße zur Erschließung der Münchenbernsdorfer Innenstadt durch den MIV. Die Landesstraße L1078 verläuft durch das Untersuchungsgebiet und durchteilt dieses. Entsprechend spielt sich der Großteil des in der Innenstadt auftretenden Verkehrs hier ab.

Darüber hinaus verbinden verschiedene Erschließungsstraßen das Untersuchungsgebiet mit dem umliegenden Stadtgebiet.

### Fuß- und Radverkehr

Der Radverkehr hat in der Innenstadt Münchenbernsdorf bisher eine untergeordnete Rolle. Es lassen sich keine gesonderten Radwegesysteme entlang der Straßenführung finden. Lediglich entlang der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Akazienstraße besteht eine Freigabe des Gehweges für den Radverkehr. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird der Radverkehr demzufolge im Mischverkehr abgewickelt. Mithilfe des Rad- und Fußverkehrskonzeptes, welches derzeit aufgestellt wird, sollen die Radverbindungen in der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf verbessert werden. Außerdem soll ermöglicht werden, dass sich das Fahrrad als gleichberechtigtes Verkehrsmittel in der Stadt etablieren kann<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Quelle: Rad- und Fußverkehrskonzept Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf, Stand 2024.



Die durch die Innenstadt verlaufende Landesstraße L1078 stellt ein Hindernis für sowohl den Rad-, als auch den Fußverkehr dar. Aufgrund des Verkehrsaufkommens bestehen nur begrenzte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, wodurch deren Mobilität eingeschränkt wird.

Der Markt ist ein verkehrsberuhigter Bereich, was wiederum den Fußverkehr in diesem Bereich fördert.

Dennoch bietet die Innenstadt Münchenbernsdorfs aufgrund der genannten Punkte und in Verbindung mit fehlendem Straßenbegleitgrün deutliche Entwicklungspotentiale für den Fuß- und Radverkehr.

### Zusammenfassung

Die Hauptstraßen bündeln den Hauptverkehr der Stadt Münchenbernsdorf, wodurch das Verkehrsaufkommen im nordwestlichen Teil der Innenstadt weitestgehend reduziert werden kann. Im Zuge der Durchschneidung der Innenstadt durch die L1078 entsteht besonders für die Wohnnutzung entlang dieser eine deutliche Lärmbelastung, wodurch die Wohnqualität erheblich gestört wird.

Gleichzeitig wird der Fußverkehr durch die fehlenden Querungsmöglichkeiten erheblich gestört, was als negativ zu bewerten ist. Positiv ist dagegen die Verkehrsberuhigung am Markt einzuschätzen. Das weitere Straßennetz dient überwiegend dazu, die Innenstadt mit angrenzenden Wohnlagen zu verbinden.

### 3.7. Fazit

Münchenbernsdorf in Thüringen, eine Kleinstadt im Landkreis Greiz, steht vor verschiedenen städtebaulichen Herausforderungen, die zum Teil durch historische Bausubstanz und die ländliche Lage bedingt sind. Das Stadtbild ist durch alte Bauten geprägt, die oftmals Sanierungsbedarf haben, um modernen Anforderungen wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz gerecht zu werden. Ähnlich wie viele Städte in Ostdeutschland ist Münchenbernsdorf von den demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Region betroffen. Ein Rückgang der Bevölkerungszahl und leere Gebäude schaffen Bedarf für gezielte Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen, um langfristige Leerstände zu vermeiden und die Stadtentwicklung nachhaltig zu gestalten.

Die Untersuchung der Innenstadt Münchenbernsdorf zeigt eine Vielzahl städtebaulicher Missstände, die sich durch die gesamte Innenstadt ziehen und eine umfassende Sanierung erforderlich machen. Die zentralen Herausforderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### 1. Städtebauliche Missstände:

- Es gibt einen signifikanten Sanierungsbedarf, insbesondere bei etwa 27,8 % der Gebäude, die teilsaniert sind, sowie weiteren 15,4 %, die als unsaniert gelten. Besonders betroffen sind zentrale Lagen wie der Markt und die Hauptverkehrsstraßen, die das Bild der Innenstadt prägen.



- Der hohe Leerstand, insbesondere bei unsanierten Gebäuden (36,4 %), gefährdet die Attraktivität der Innenstadt. Dabei wirken unsanierte Objekte häufig negativ auf benachbarte Quartiere und können so einen Dominoeffekt auslösen, der zu weiterer Abwertung führt.
- Die Verkehrsbelastung durch die Landesstraße L 1078 reduziert die Aufenthaltsqualität erheblich. Der Durchgangsverkehr zerschneidet die Innenstadt, verursacht Lärm und beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität entlang der Hauptverkehrsstraßen.

### 2. Herausforderungen durch fehlende finanzielle Mittel:

- Münchenbernsdorf verfügt nur über begrenzte Haushaltsmittel, die eine umfassende Sanierung erschweren. Insbesondere die Schaffung von Anreizen zur Einbindung privater Eigentümer sowie die Entwicklung öffentlicher Freiflächen und Grünräume stellen eine finanzielle Herausforderung dar.
- Viele Eigentümer sind privat, sodass die Stadt auf ihre Mitwirkungsbereitschaft angewiesen ist. Die geringe finanzielle Kapazität führt dazu, dass Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wie die Begrünung von Flächen oder die Aufwertung des öffentlichen Raumes, nur begrenzt umsetzbar sind.

### 3. Notwendige Maßnahmen und Potenziale:

- Die Untersuchung zeigt, dass Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands und zur Sanierung baulicher Substanz dringend notwendig sind. Dies schließt Anreize für private Investitionen sowie Fördermittelprogramme ein, die gezielt den städtebaulichen Missständen entgegenwirken.
- Die Umnutzung ungenutzter Flächen (z. B. ehemaliger Schulflächen) sowie eine stärkere Integration von Freiflächen und Grünstrukturen können die Attraktivität der Innenstadt langfristig steigern.
- Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere die Beruhigung des Durchgangsverkehrs, sollte ein zentraler Ansatzpunkt sein, um die städtebaulichen Defizite zu beheben.

Das Fazit zeigt, dass Münchenbernsdorf vor erheblichen Herausforderungen steht, die jedoch durch ein konsequentes städtebauliches Konzept, die Mobilisierung privater und öffentlicher Ressourcen sowie durch gezielte Förderprogramme bewältigt werden können. Ein zentraler Ansatzpunkt bleibt die Schaffung finanzieller und organisatorischer Voraussetzungen, um die Sanierung und Entwicklung der Innenstadt trotz beschränkter Mittel voranzutreiben.



## 4. Partizipation

Um die Durchführung der Gesamtanierungsmaßnahme zu begünstigen sowie die möglichen Probleme und Hindernisse frühzeitig erkennen zu können, sollen gemäß § 137 BauGB alle relevanten Akteure eingebunden werden. Für die Vorbereitenden Untersuchungen wurden hier entsprechend verschiedene Wege im Erstellungsprozess eingeleitet, um so eine möglichst frühzeitige und breite Beteiligung ermöglichen zu können.

### 4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bevölkerung der Innenstadt wurde im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umfassend am Planungsprozess beteiligt. So wurde zunächst über verschiedene Kommunikationswege, sowohl offline als auch online über die vorbereitenden Untersuchungen umfassend informiert. Im nächsten Schritt wurde die gesamte Bevölkerung im Rahmen der Einwohnerbefragung zu dem aktuellen Zustand, den dringenden Handlungsbedarfen und zu konkreten Maßnahmenvorschlägen befragt. Zusätzlich wurde im Anschluss daran ein Planungsworkshop durchgeführt. Mit den Teilnehmern wurde hier an konkreten Lösungsvorschlägen, für bestimmte städtebauliche Probleme, gearbeitet.

Die Ergebnisse sind in das Maßnahmenkonzept des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eingeflossen und wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen konkretisiert.

### 4.2. Beteiligung der Eigentümer

Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung für die Stadt Münchenbernsdorf wurde vom **23.08.2024 bis zum 30.09.2024** eine schriftliche Befragung der Eigentümer durchgeführt. Die Fragebögen wurden postalisch an die Eigentümer zugestellt. Es bestand die Möglichkeit den Fragebogen schriftlich (offline) oder in einer digitalen Form (online) auszufüllen.

Der Fragebogen wurde postalisch versendet. Zudem gab es die Möglichkeit, ihn digital im Internet auszufüllen. Von den **239** befragten Eigentümern kamen insgesamt **114** ausgefüllte Fragebögen zurück. Hiervon wurden 91 offline (Handzettel) und 23 online ausgefüllt. Dies entspricht einer sehr guten Rücklaufquote von 48%. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Befragung kurz dargestellt.

#### Gebäudetypen

Mit einem Anteil von 45,6% der insgesamt 114 Eigentümer, ist das Einfamilienhaus unter den Befragten der häufigste Gebäudetyp. Es folgen das Mehrfamilienhaus (27,2%), das Reihen- bzw. Doppelhaus (7,9%) und Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus (5,3%). 10,5% der Befragten gaben an, über unbebaute oder lediglich mit Nebengebäuden bebaute Grundstücke zu verfügen.



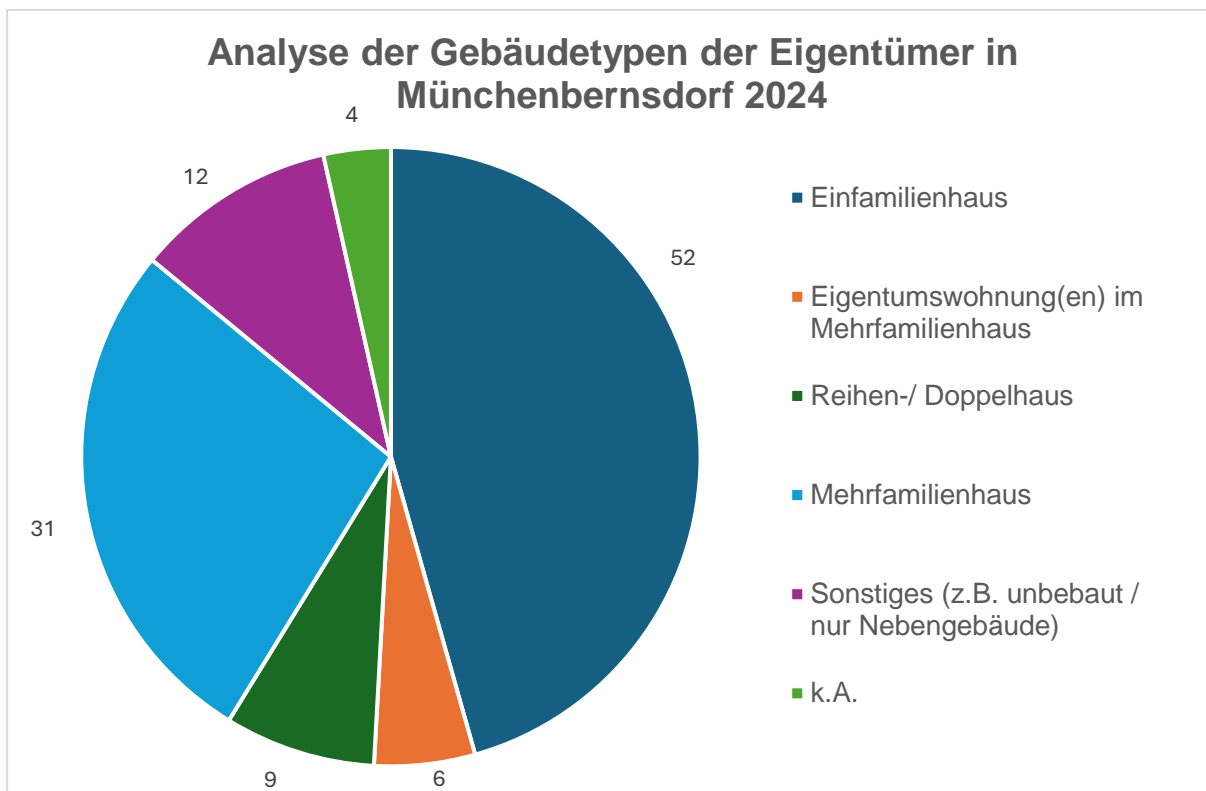


Diagramm 3: Verteilung von Gebäudetypen

Die Mehrheit der Eigentümer verfügt über Gebäude ohne (41,2%) oder mit nur einem Nebengebäude (34,2%). 7% der Eigentümer besitzen zwei und 2,6% mindestens drei Nebengebäude. 14,9% der Befragten machten hierzu keine Angabe.

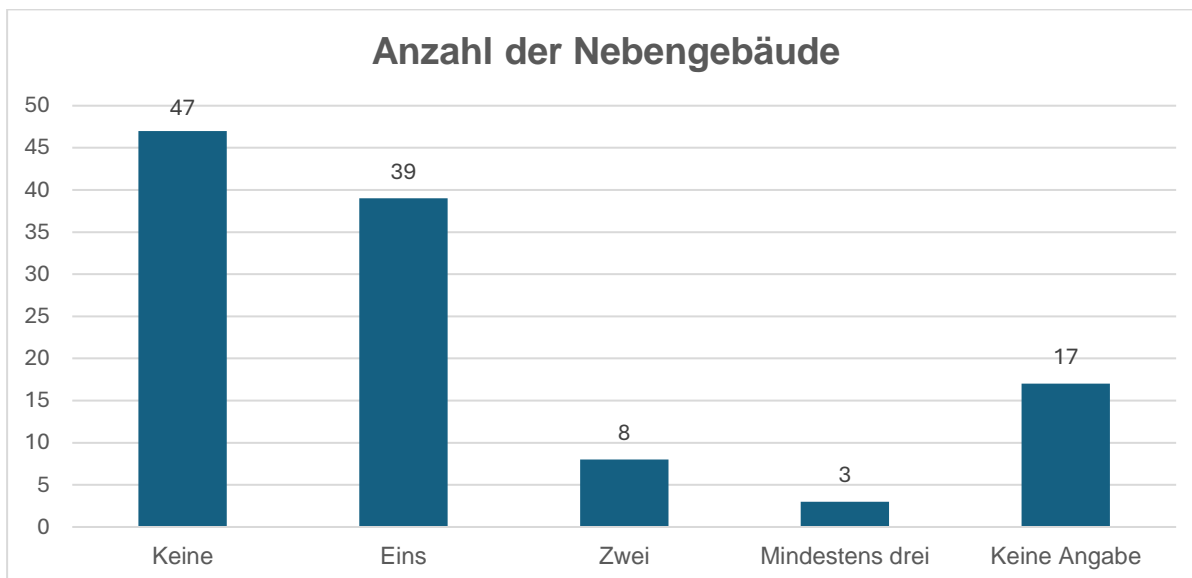


Diagramm 4: Anzahl der Nebengebäude

Mehr als die Hälfte der Eigentümer (51,8%) verfügen über Zugang zu PKW-Stellplätzen. 31,6% der Eigentümer besitzen keine PKW-Stellplätze, 16,7% machten keine Angabe.

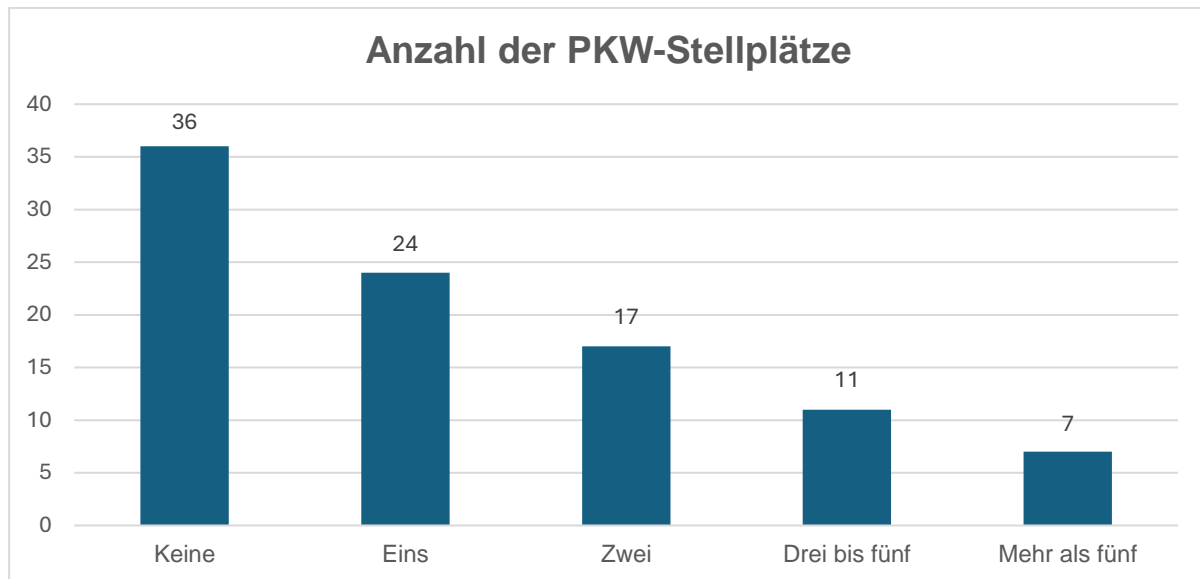


Diagramm 5: Anzahl der PKW-Stellplätze

## Gebäudenutzung

Die Gebäude im Eigentum werden vornehmlich zu Wohnzwecken verwendet. Wohngebäude machen 58,8% (absolut 67) und Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude weitere 11,4% (13) aus. 18,4% (21) der Eigentümer nutzen ihre Gebäude sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken. Lediglich 1,8% (2) der Eigentümer verfügen über reine Geschäfts- oder Betriebsgebäude. 4,4% (5) der Befragten verfügen ausschließlich über Nebengebäude, weitere 2,6% (3) sind ungenutzt oder dienen als Stellplatz. Weitere 2,6% (3) der Befragten machten keine Angabe.

Das Wohnen als Kernfunktion der Gebäude der Eigentümer spiegelt sich auch in Diagramm 4 wider. Der Großteil der Gebäude (56%) wird durch die Eigentümer selbst bewohnt. Nur 4% der Eigentümer nutzen ihre Gebäude im Eigentum zu gewerblichen Zwecken. Etwa ein Viertel der Gebäude wird vermietet, 15,2% zu Wohn- und 10,4% zu Gewerbebezwecken.

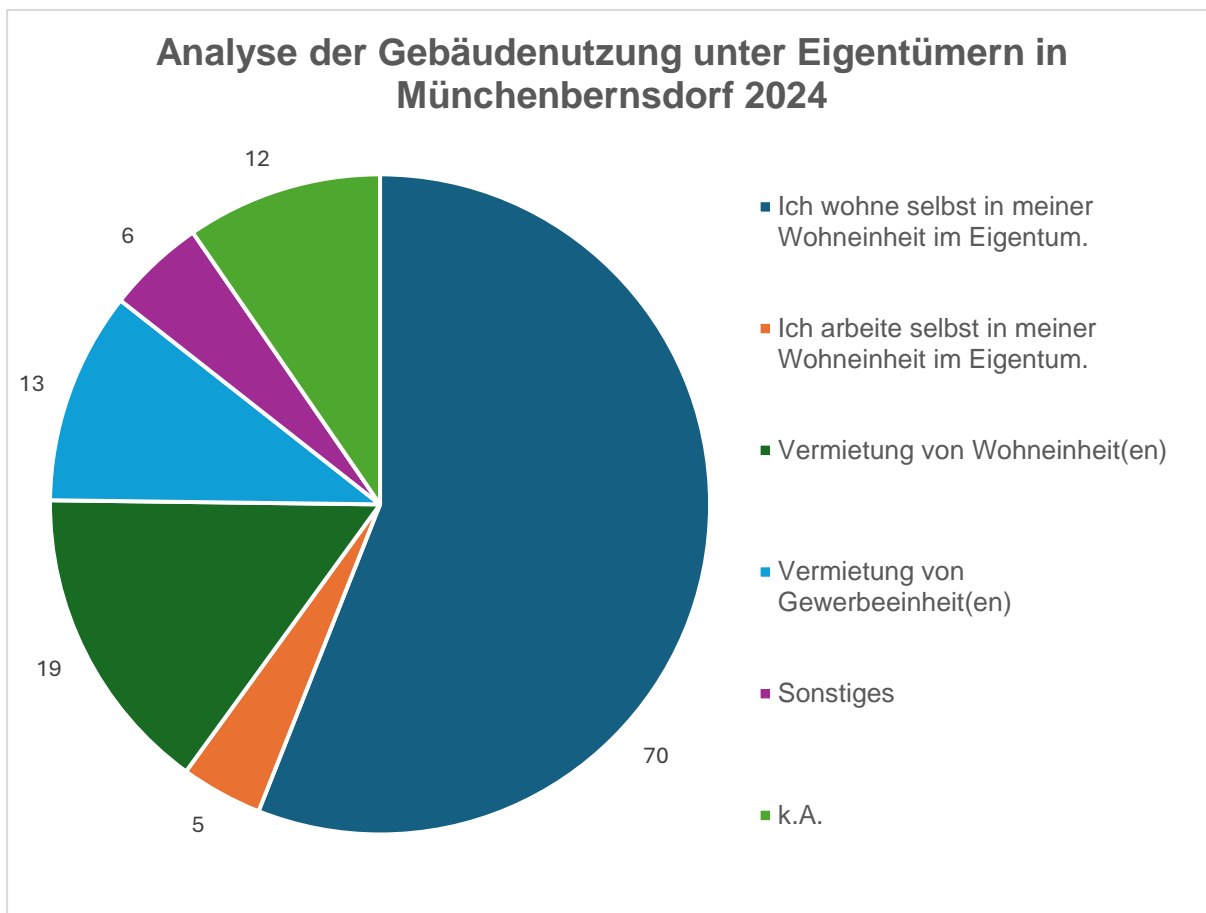


Diagramm 6: Verteilung der Gebäudenutzungen

Wie Diagramm 7 darstellt, besitzen 41,2% der Eigentümer eine und 20,2% zwei Wohneinheiten. 13,2% der Eigentümer besitzen zwischen drei und fünf und 5,3% mehr als fünf Wohneinheiten. Lediglich 6,1% der Befragten besitzen keine Wohneinheit und 14% machten keine Angaben.

Die überwiegende Mehrheit der Eigentümer, fast drei Viertel (71,9%), sind nicht von Leerstand betroffen. Lediglich 14,1% der Eigentümer besitzen eine leerstehende Wohneinheit, bei 4,4% der Eigentümer sind es zwei und bei 0,9% der Eigentümer drei bis fünf leerstehende Wohneinheiten. Weitere 14% der Befragten machten hierzu keine Angabe. Zu den bekannten Gründen für Leerstand von Wohneinheiten zählen Sanierungsstau (6), sowie laufende Sanierungsarbeiten (5), gesundheitliche oder altersbedingte Belange der Eigentümer (2), sowie der geplante Verkauf (1) und mangelnde Nachfrage (1). Zwei von Leerstand betroffene Eigentümer gaben keine Gründe an.

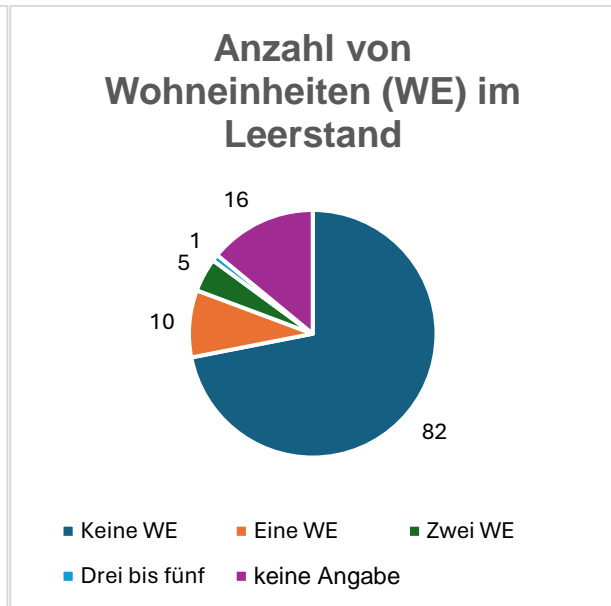
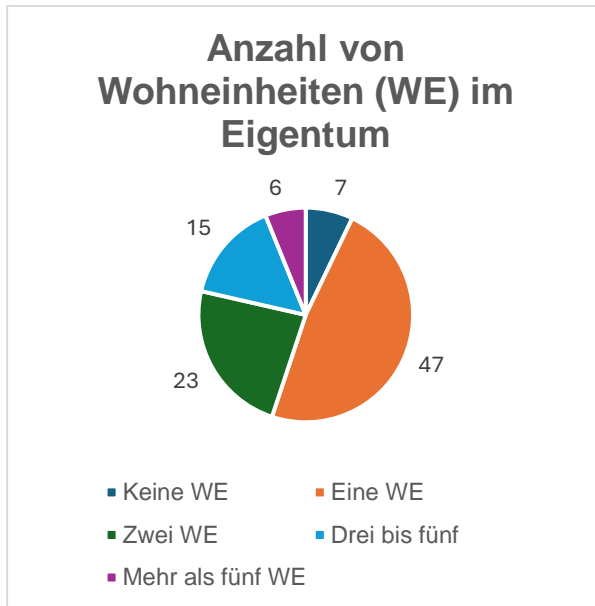


Diagramm 7: Anzahl von WE im Leerstand

Diagramm 8: Anzahl von WE im Eigentum

Der Besitz von Gewerbeeinheiten stellt hingegen die Ausnahme dar. Wie aus Diagramm 9 hervorgeht, sind rund zwei Drittel (63,2%) der Eigentümer nicht in Besitz gewerblich genutzter Gebäude. 18,4% der Eigentümer verfügen über eine und 1,8% der Befragten über zwei Gewerbeeinheiten. 16,7% machten keine Angabe. Nur ein geringer Teil der Eigentümer im Besitz von Gewerbeeinheiten (3,5%) ist von Leerstand betroffen. 64,9% der Eigentümer verfügen über Gewerbeeinheiten in Benutzung, 31,6% machten keine Angabe. Als Gründe für leerstehende Gewerbeeinheiten werden Sanierungstau (2), Altersgründe (1), Eigenbedarf (1) und mangelnde Nachfrage (1) genannt. In einem Fall wurden keine Gründe für leerstehende Gewerbeeinheiten angegeben.

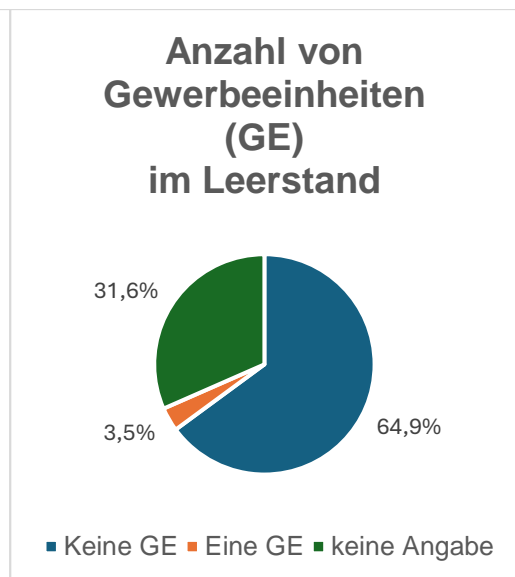
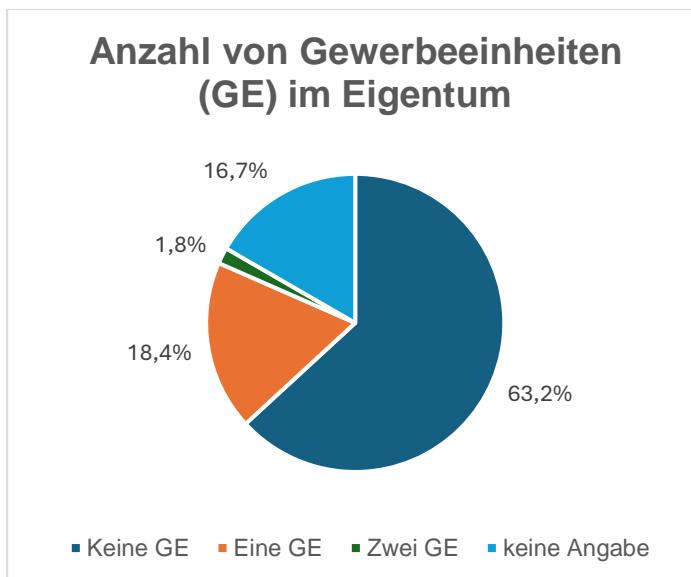


Diagramm 9: Anzahl GE im Eigentum

Diagramm 10: Anzahl GE im Leerstand





## Gebäudebestand

Über die Hälfte des Gebäudebestands (54,4%) wurde vor 1919 errichtet. Gut ein Viertel der Gebäude (25,4%) wurde zwischen 1919 und 1945 erbaut. Insgesamt 14% der Gebäude wurden nach 1945 errichtet.

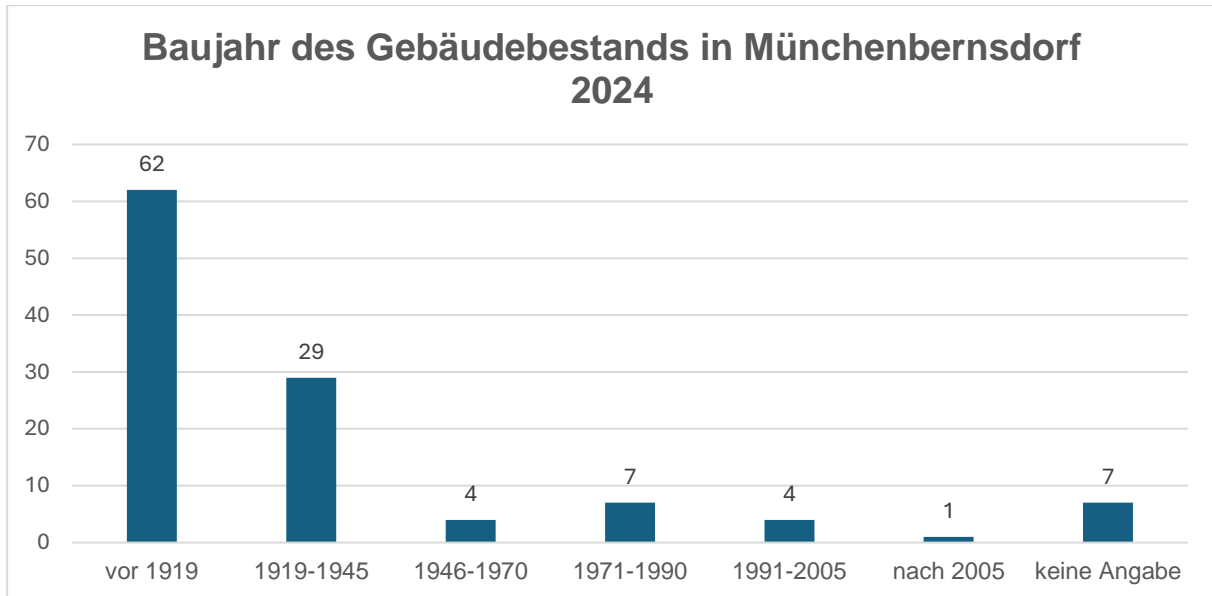


Diagramm 11: Baujahr der Gebäude im Eigentum

Die letzte Sanierungsmaßnahme liegt bei 28,1% der Eigentümer bereits über 20 Jahre zurück. Bei 14% wurden in den letzten 10-20 Jahren, bei 12,3% in den letzten 5-10 und bei weiteren 9,6% in den letzten 5 Jahren Sanierungen vorgenommen. Über ein Drittel der Befragten (36%) machten keine Angabe. Es ist dabei nicht zu differenzieren, ob die Gebäude nicht saniert wurden oder ob das Datum der letzten Sanierungsmaßnahme unbekannt ist.

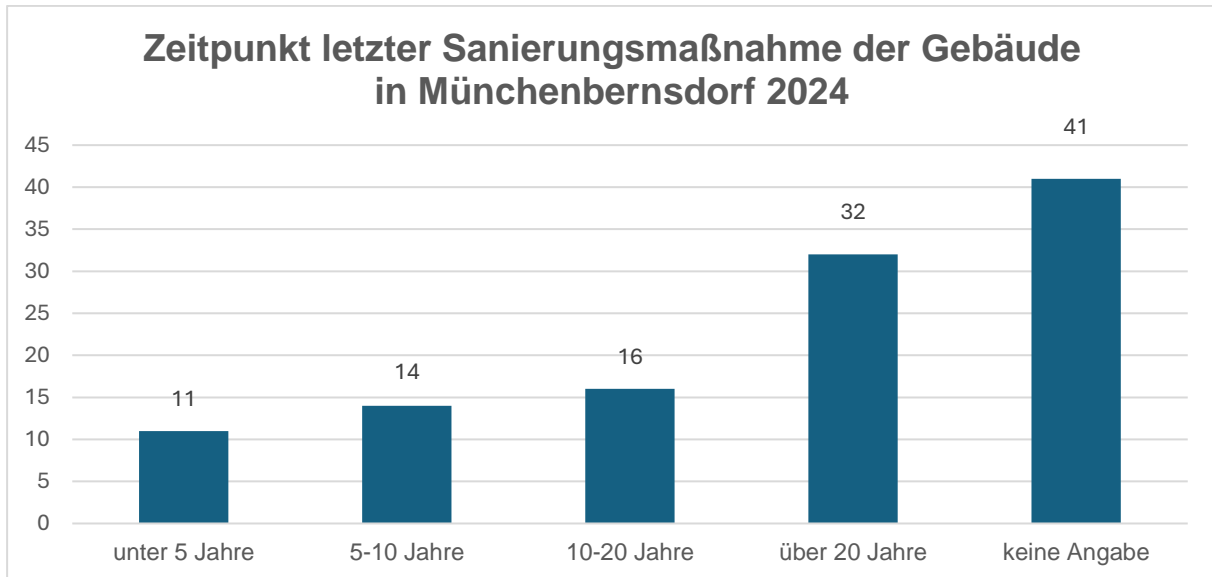


Diagramm 12: Übersicht jüngster Sanierungsmaßnahmen

Wie Diagramm 13 darstellt, sind knapp ein Fünftel der Befragten (18,4%) von Sanierungsstau innerhalb eines ihrer Gebäude betroffen. 79,8% sind nicht betroffen, 1,8% machten keine Angabe. Am häufigsten wird die Heizungsanlage (4) als Grund für Sanierungsstau angegeben. Es folgen die Elektrik, das Dach, der Keller und das gesamte Gebäude (jeweils 2) sowie Schäden an Außengebäuden (1) als weitere Gründe. 10 der von Sanierungsstau betroffenen Befragten gaben keine Gründe an.

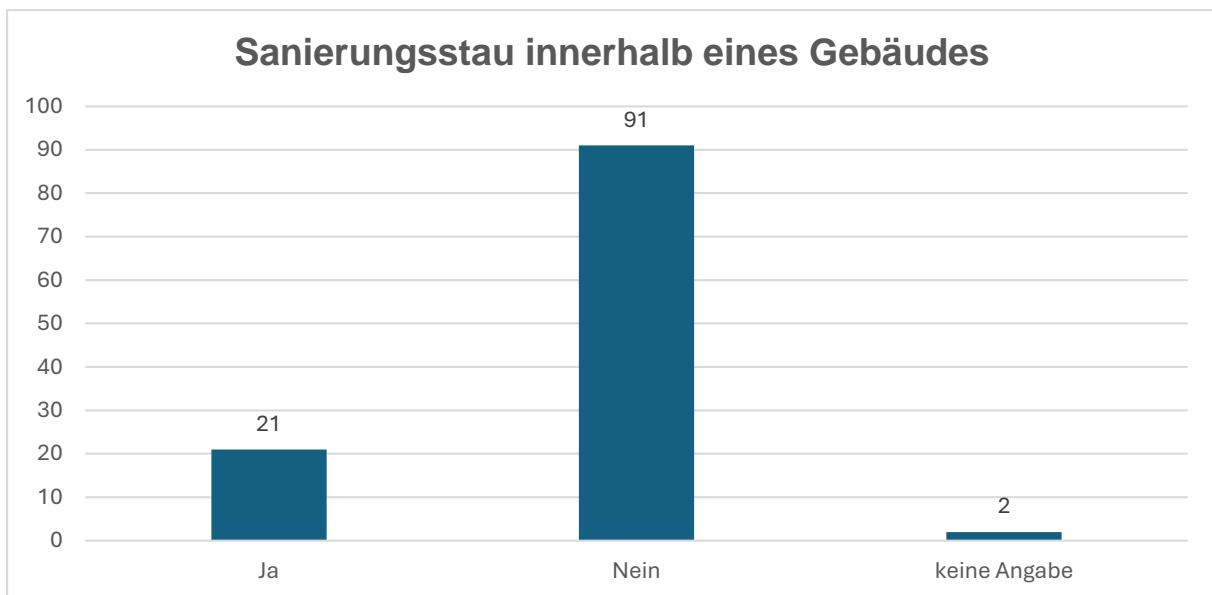


Diagramm 13: Sanierungsstau innerhalb eines Gebäudes im Eigentum

Bei Betrachtung von Sanierungsstau an der Außenhülle eines Gebäudes im Eigentum steigt der Anteil der Betroffenen auf 31,6%. Knapp zwei Drittel (65,8%) sind nicht betroffen, 2,6% machten dazu keine Angabe. Häufigste Ursache von Sanierungsschäden an der Außenhülle



ist die Fassade (11). Das Dach (8), der Sockel (3), Nebengebäude und Außenanlagen (3) und das gesamte Gebäude (2) werden als weitere Ursachen genannt.

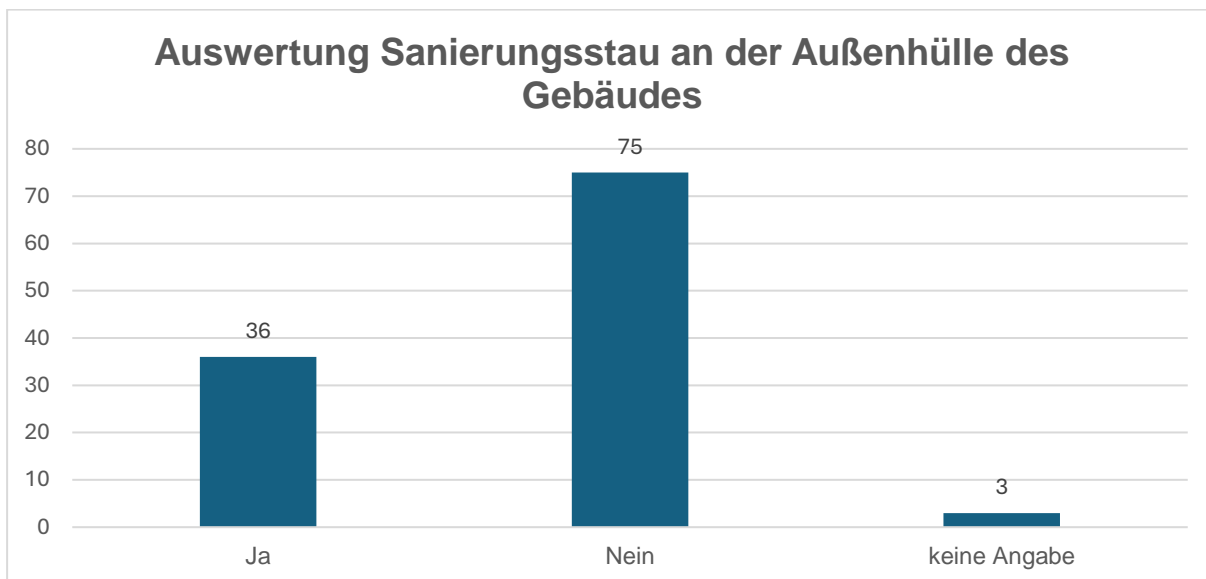


Diagramm 14: Sanierungsstau an der Außenhülle eines Gebäudes

Teilweise wurden die Gebäude zur verbesserten Wärmeeffizienz gedämmt. Etwa ein Viertel der Befragten (26,3%) verfügt über eine vollständige und weitere 7% über eine teilweise Wärmedämmung. Eine Dachdämmung ist mit 52,6% bei über der Hälfte der Befragten vollständig und bei weiteren 1,8% teilweise vorhanden.

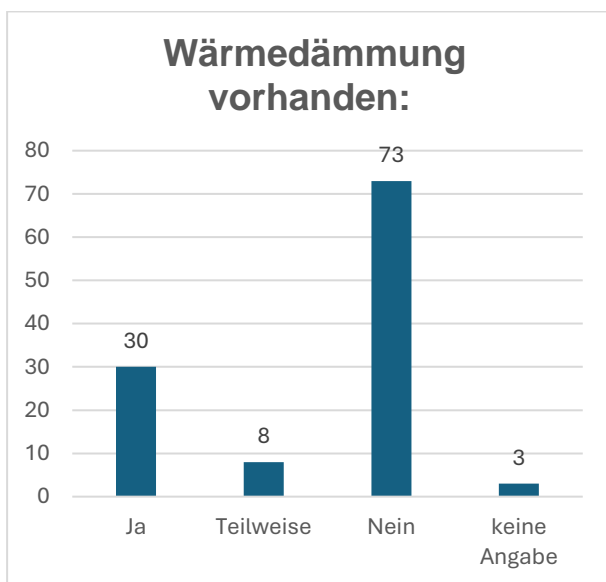


Diagramm 15: Analyse von Wärmedämmung

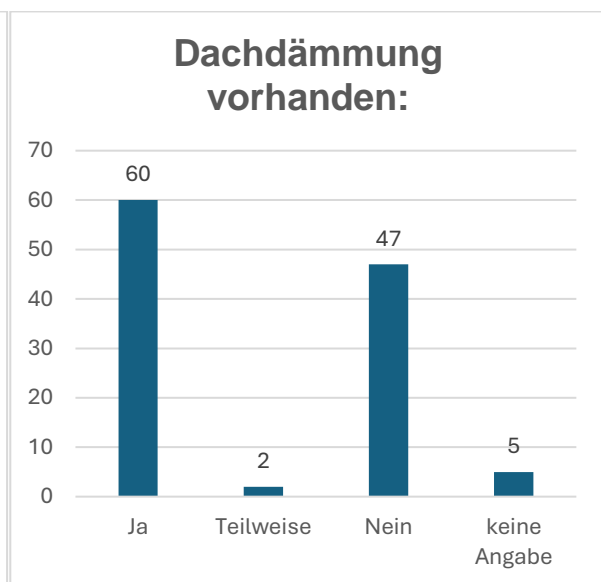


Diagramm 16: Analyse von Dachdämmung

In Diagramm 17 ist die Auswertung des Alters verschiedener Gebäudebestandteile nach ihrem Einbaudatum oder dem Zeitpunkt der letzten Sanierung dargestellt. Die Analyse zeigt, dass über die Hälfte der Gebäudebestandteile zwischen 1990 und 2010 erneuert wurde, mit einem



durchschnittlichen Anteil von 55,6%. Modernisierungen nach 2010 machen hingegen durchschnittlich 19,1% aus, während 14,9% der Bestandteile vor 1990 unverändert geblieben sind. Auffällig ist, dass das Dach den höchsten Anteil an älteren Strukturen vor 1990 (25,4 %) aufweist, während die Wasser-/Heizleitungen den höchsten Anteil an jüngeren Erneuerungen nach 2010 (25,4%) verzeichnen.

Auffällig ist außerdem, dass die Angaben für bestimmte Gebäudeteile stark schwanken: Bei der Elektroinstallation fehlen in 31,6 % der Fälle Informationen, was die Kategorie "keine Angabe" überdurchschnittlich stark betrifft. Die Ergebnisse deuten auf einen Schwerpunkt bei Modernisierungen zwischen 1990 und 2010 hin, wobei seit 2010 vor allem technische Elemente wie Leitungen und Heizungen erneuert wurden.



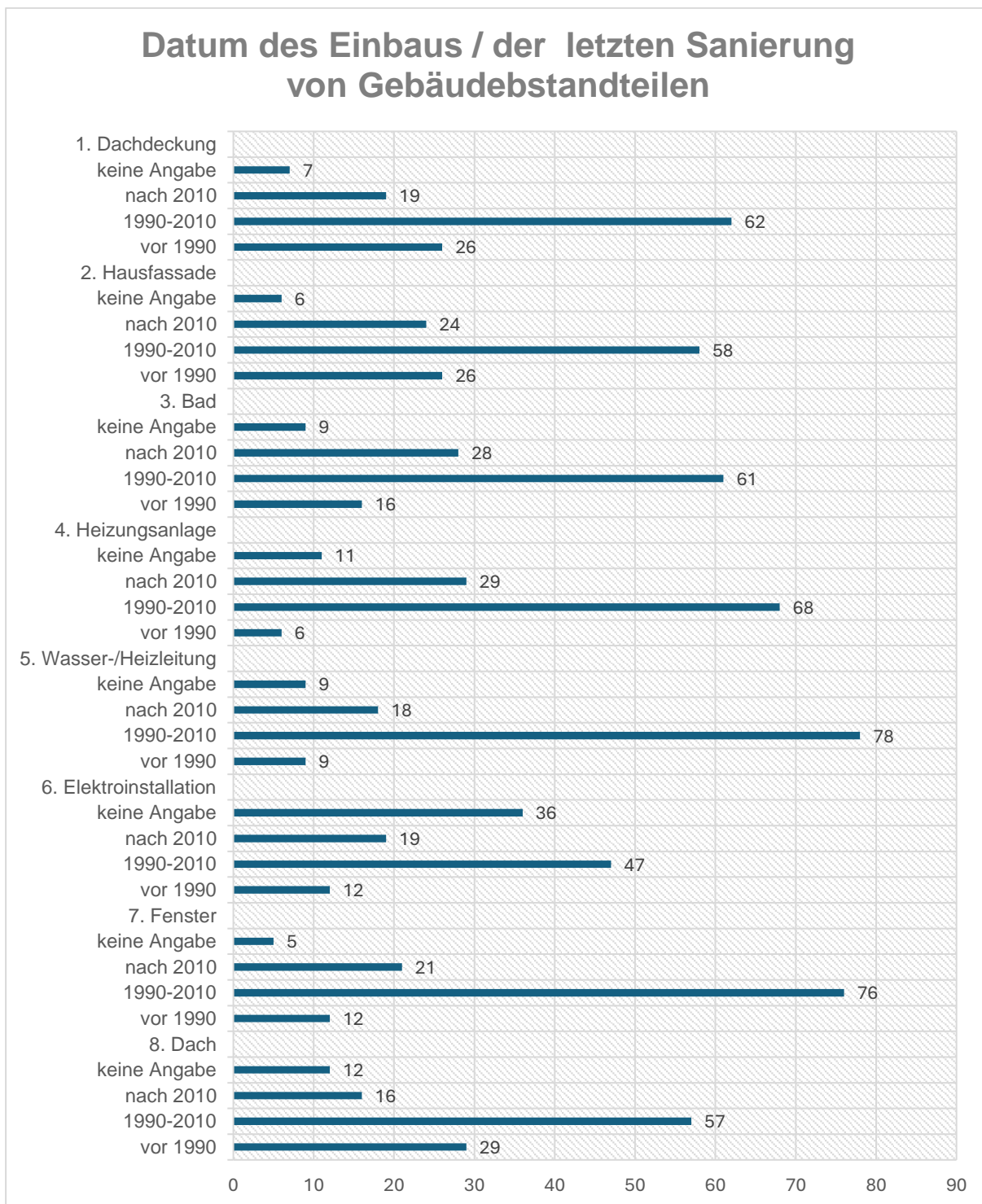


Diagramm 17: Übersicht über Alter von Gebäudebestandteilen

Diagramm 18 gibt Aufschluss über die Art der Wärmeversorgung der Gebäude im Bestand. Die häufigste Art der Wärmeversorgung ist mit 35,8% die Gasheizung. Die zentrale Ölheizung (29,1%) belegt Platz zwei. Auf Platz drei stehen sonstige Arten der Wärmeversorgung (27,6%). Dazu zählen zum Beispiel Öfen, Blockheizkraftwerke und Nachtspeicher. Solarthermie und die



Wärmepumpe sind mit 1,5, beziehungsweise 0,7% wenig verbreitet. 2,2% der Eigentümer verfügen bei ihren Gebäuden über keine Wärmeversorgung; weitere 2,2% machten keine Angaben.

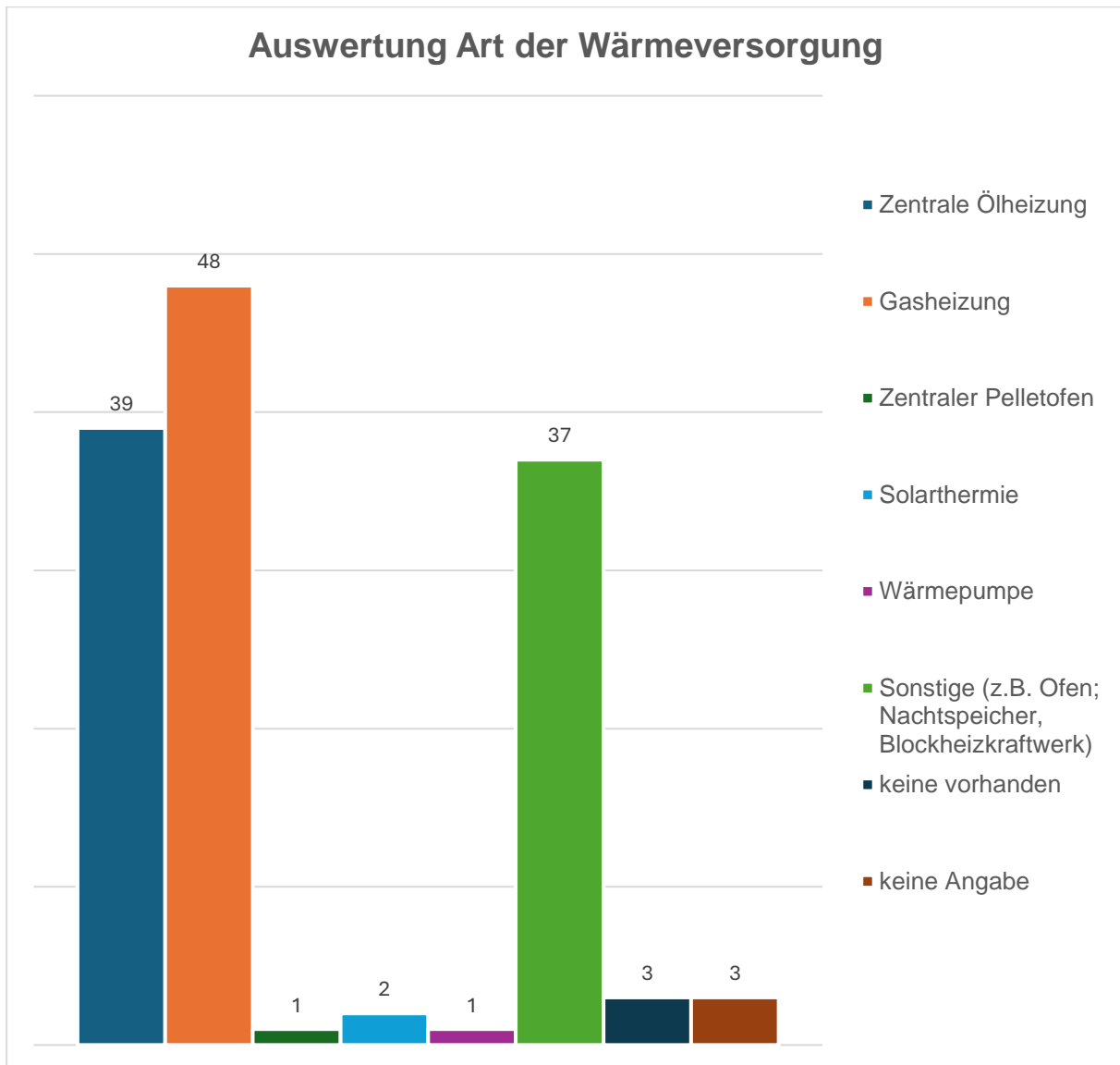


Diagramm 18: Art der Wärmeversorgung im Gebäudebestand

## Sanierungsbedarfe

Diagramm 19 stellt die Gebäudezustände dar. Insgesamt sind 78,2% der Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Davon bedürfen 4,8% der Gebäude einer Komplettsanierung, knapp ein Drittel befindet (29,8%) sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und bei 43,5% der Gebäude müssen kleine Renovierungsmaßnahmen vorgenommen werden. 19,4% erfordern keine Instandhaltungs-Maßnahmen. 2,4% der Befragten machten zu dem Zustand ihrer Gebäude keine Angaben.

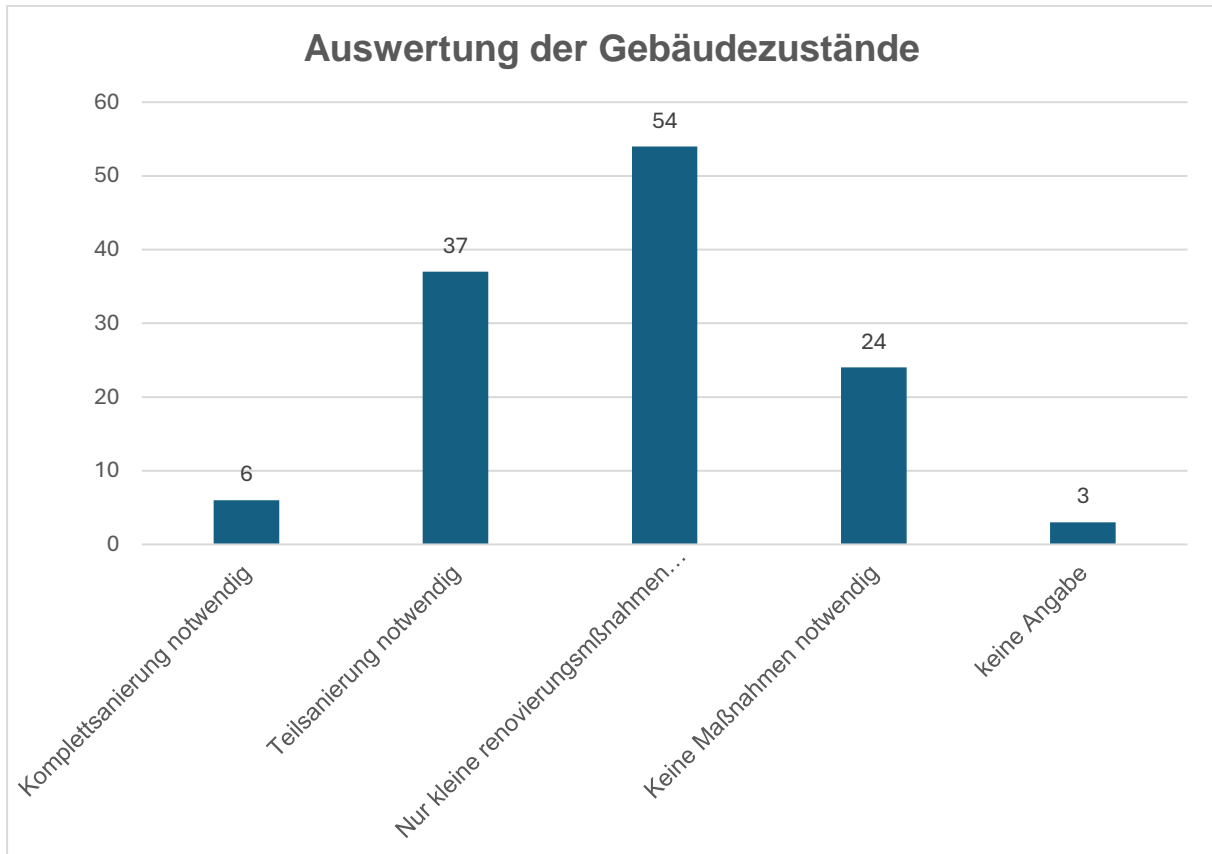


Diagramm 19: Auswertung Gebäudezustände

Von den 114 Befragten kann sich die knappe Mehrheit von 48,2% keine Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude vorstellen wohingegen 46% der Befragten offen für Modernisierungsmaßnahmen sind. 6,1% enthalten sich. Befragte, welche sich die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vorstellen können, tendieren mehrheitlich (46%) zu einer Umsetzung innerhalb der nächsten von 2 bis 5 Jahre. 24% sind für eine zeitnahe Umsetzung und 30% für eine Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt.

Befragte, welche sich keine Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden vorstellen können, wurden gebeten, ihr Befinden zu begründen. Am häufigsten wurde „kein Bedarf“ als Begründung genannt (12). Es folgten gesundheitliche oder altersbedingte Beweggründe (11), finanzielle Gründe (5), der bürokratische Aufwand (4) und der geplante Verkauf des Objekts (3). Mehrfachnennungen waren möglich.

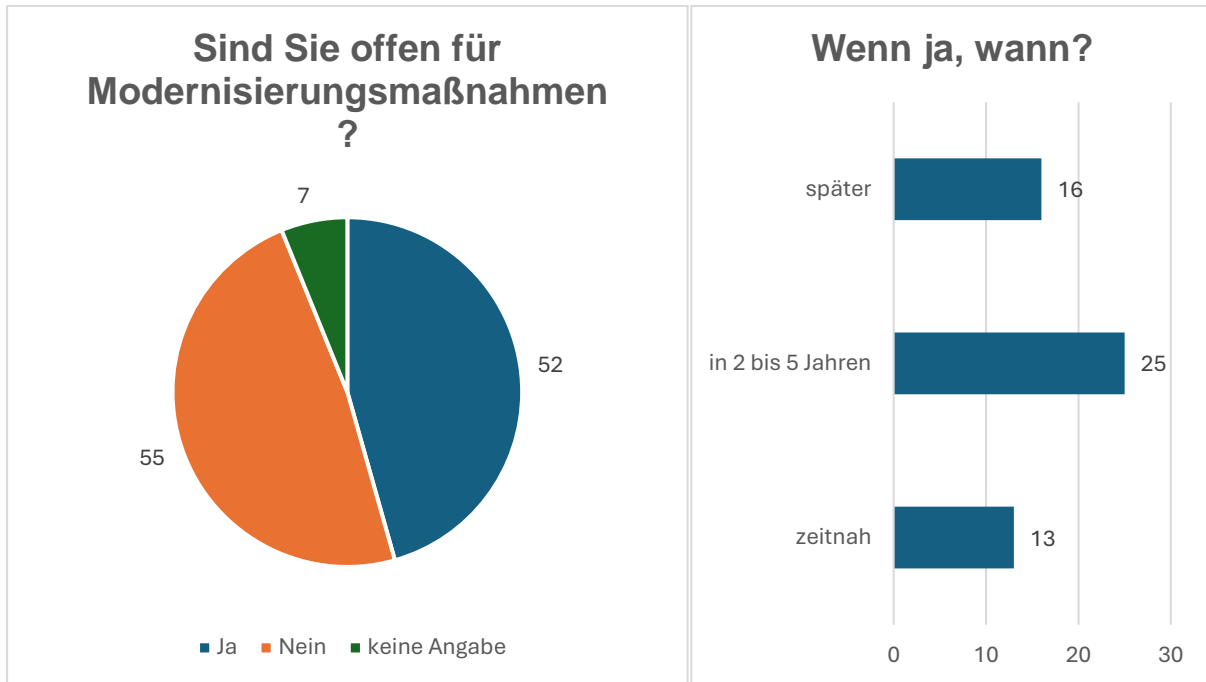


Diagramm 20: Offenheit für Sanierungsmaßnahmen

Diagramm 21: Zeiträumen zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen

Diagramm 22 zeigt, dass 56,9% der Befragten an der Nutzung erneuerbarer Energien interessiert sind. 32,4 lehnen die Nutzung ab, 10,7% machten dazu keine Angaben. Der häufigste Grund gegen die Nutzung Erneuerbarer ist mangelndes Interesse (s. Diagramm 23). Die Antwortmöglichkeit „Sonstige Gründe“ und die bereits laufende Verwendung von Erneuerbaren belegen Platz zwei und drei. 14 der Befragten machte zu ihren Beweggründen keine Angaben.

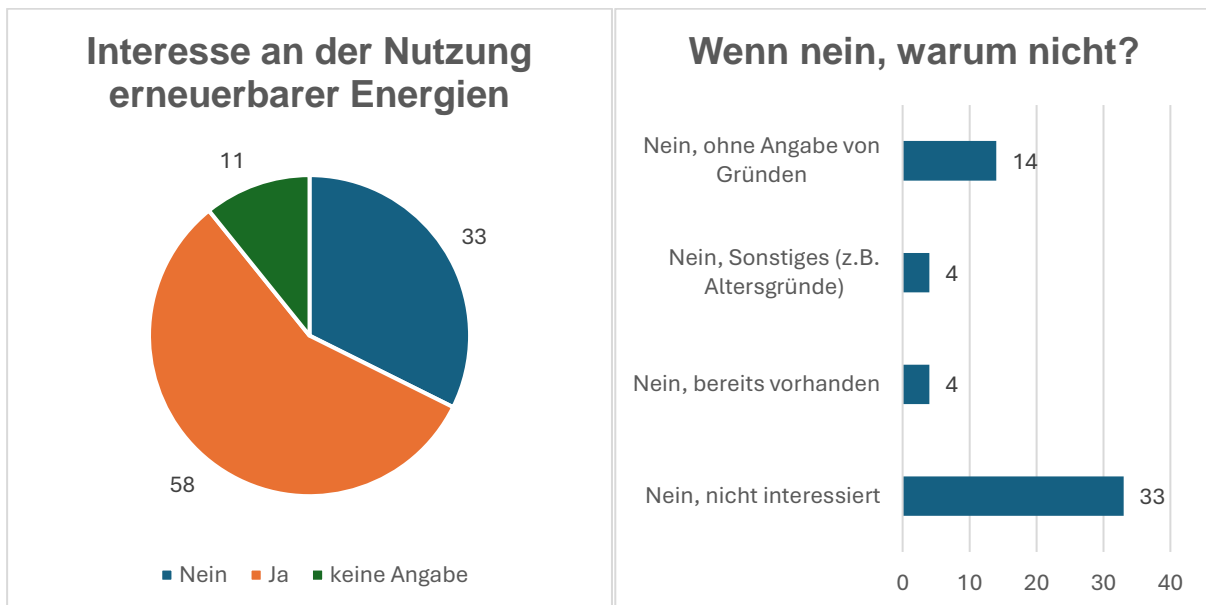


Diagramm 22: Interesse an erneuerbaren Energien Diagramm 23: Begründung gegen Interesse an Erneuerbaren



Befragte, die an der Nutzung erneuerbarer Energien interessiert sind tendieren überwiegend zu einer Umsetzung in den nächsten 2 bis 5 Jahren (44,9%). 38,8% bevorzugen eine spätere und 16,3% eine zeitnahe Umsetzung.

An Solarzellen und Photovoltaik-Anlagen ist das Interesse mit 60,5% am größten. Es folgen die Wärmepumpe (34,9%), Nahwärmeversorgung (23,3%), Solarthermie (9,3%) und Sonstige Arten der Energieversorgung (7%). Bei der Beantwortung war eine Mehrfachauswahl möglich.

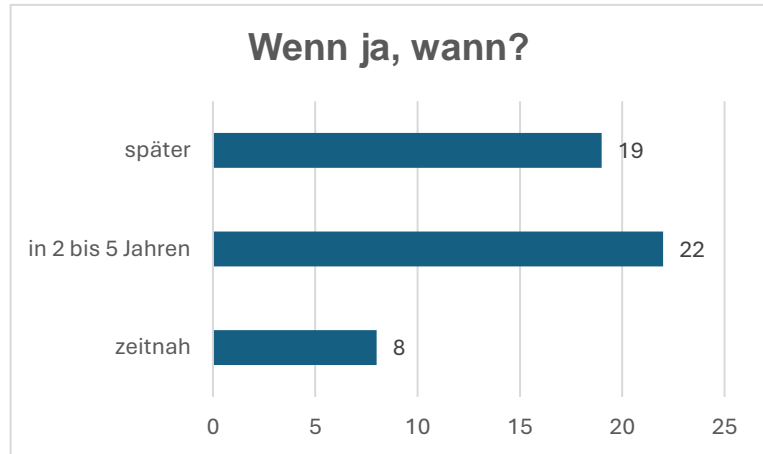


Diagramm 24: Zeithorizont zum Umstieg auf Erneuerbare

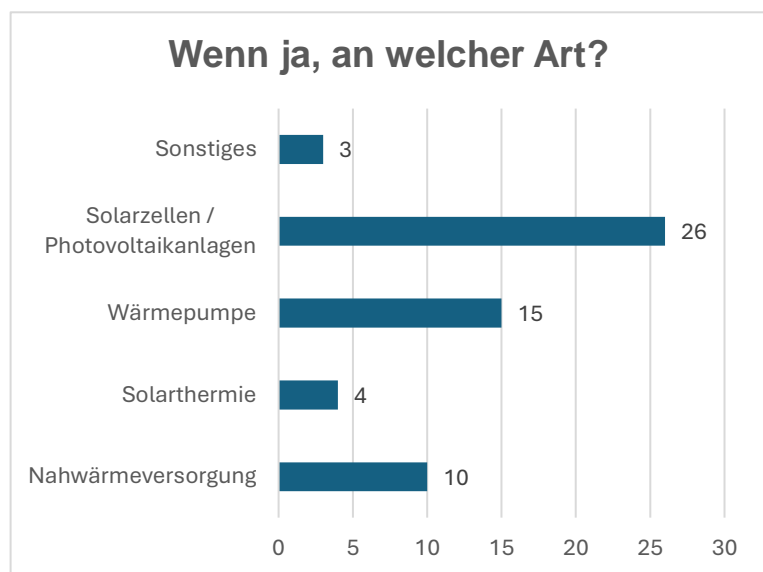


Diagramm 25: Interesse an Arten von Erneuerbaren





Die Befragung der Eigentümer zu ihren Plänen für ihre Gebäude (s. Diagramm 26) zeigt, dass die Mehrheit keine Veränderungen plant. Für 38,6 % sind diese nicht notwendig, und 20,2 % wünschen keine Anpassungen. Rund 21,9 % der Eigentümer haben Modernisierungen vor, während 7 % einen Verkauf des Gebäudes oder Grundstücks beabsichtigen. Weitere 2,6 % nannten sonstige Vorhaben, wie Neubauten oder Eigentümerwechsel, 1,8 % planen einen (Teil-)Abriss, und ebenfalls 1,8 % machten keine Angaben.

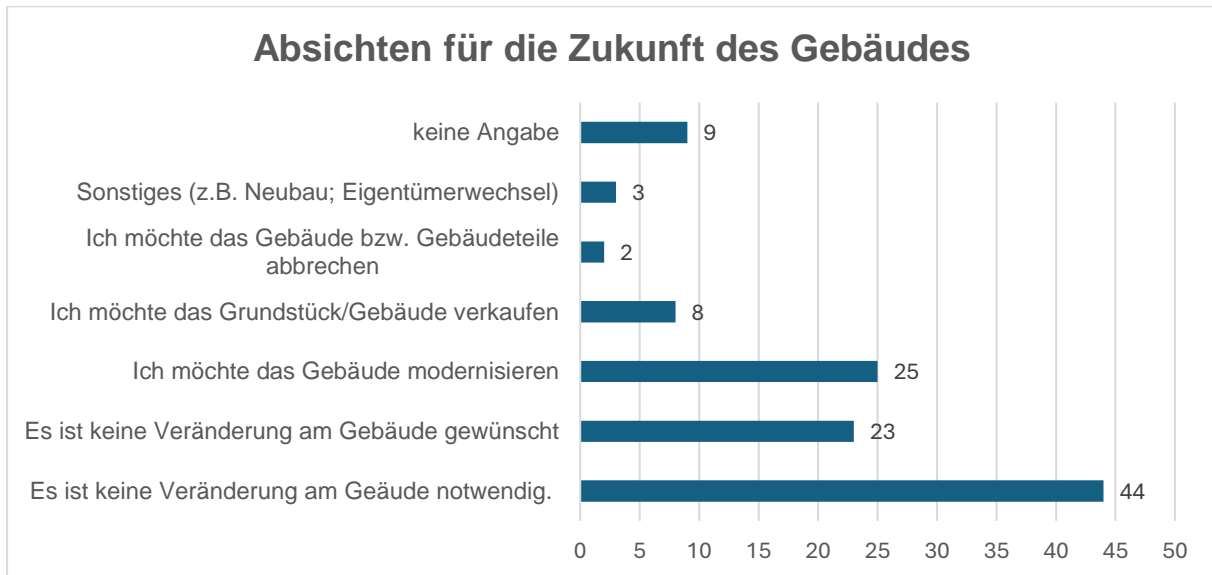


Diagramm 26: Auswertung der Absichten der Eigentümer für ihre Gebäude

## Wohnsituation im Quartier

Diagramm 27 zeigt die Bewertung verschiedener Aspekte des Wohnumfelds von Gebäuden auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft). Die Kategorien umfassen das allgemeine Erscheinungsbild, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, die Gestaltung von Straßen und Plätzen, die Qualität der Ortsdurchfahrt, das Parkplatzangebot, die Ruhe sowie die Nähe zu Grünflächen.

Die besten Bewertungen (1 und 2) erhielten die Kategorien "Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten" und "Nähe zu Grünflächen". Kritischer bewertet wurden hingegen die "Gestaltung von Straßen und Plätzen" sowie die "Gestaltung und Qualität der Ortsdurchfahrt", die häufiger die Noten 4 und 5 erhielten. Das Parkplatzangebot und die Ruhe im Umfeld zeigten ein gemischtes Bild aus sowohl positiven als auch negativen Bewertungen.

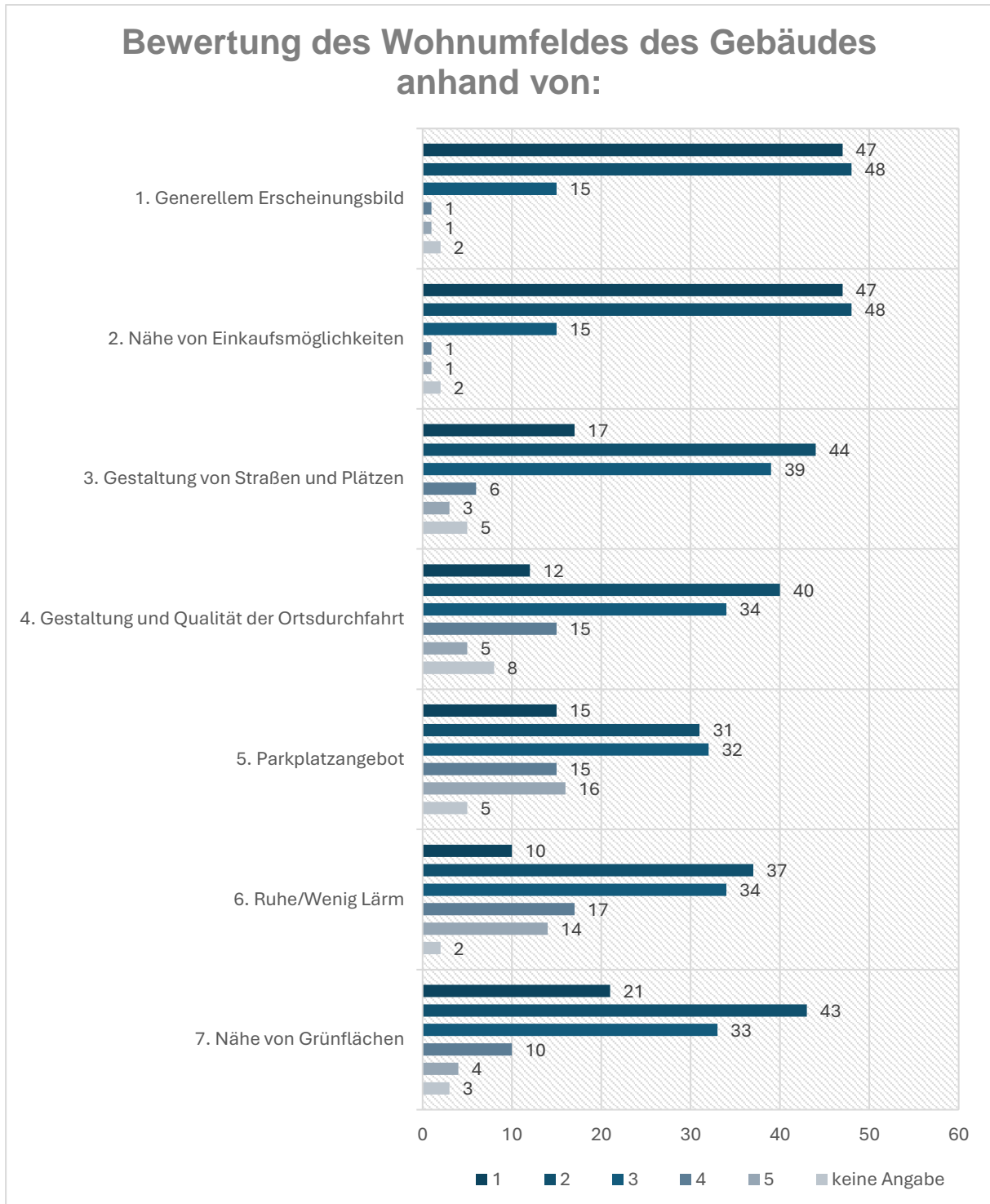


Diagramm 27: Auswertung der Bewertungen des Wohnumfelds



Die Befragten konnten anhand verschiedener Aussagen ihre Situation im Quartier beschreiben. Wie Diagramm 28 zeigt, wurde die Aussage „Ich stehe in gutem Kontakt mit anderen Anwohnerinnen und Anwohnern des Viertels“ am häufigsten als zutreffend bewertet. Guter Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern liegt an zweiter Stelle. Kontakt zu Gewerbetreibenden und das Verbringen seiner Freizeit im Viertel sind weniger oft als zutreffend bewertet worden. Das Interesse an der Quartiersentwicklung mitzuwirken, spielt nur eine untergeordnete Rolle.

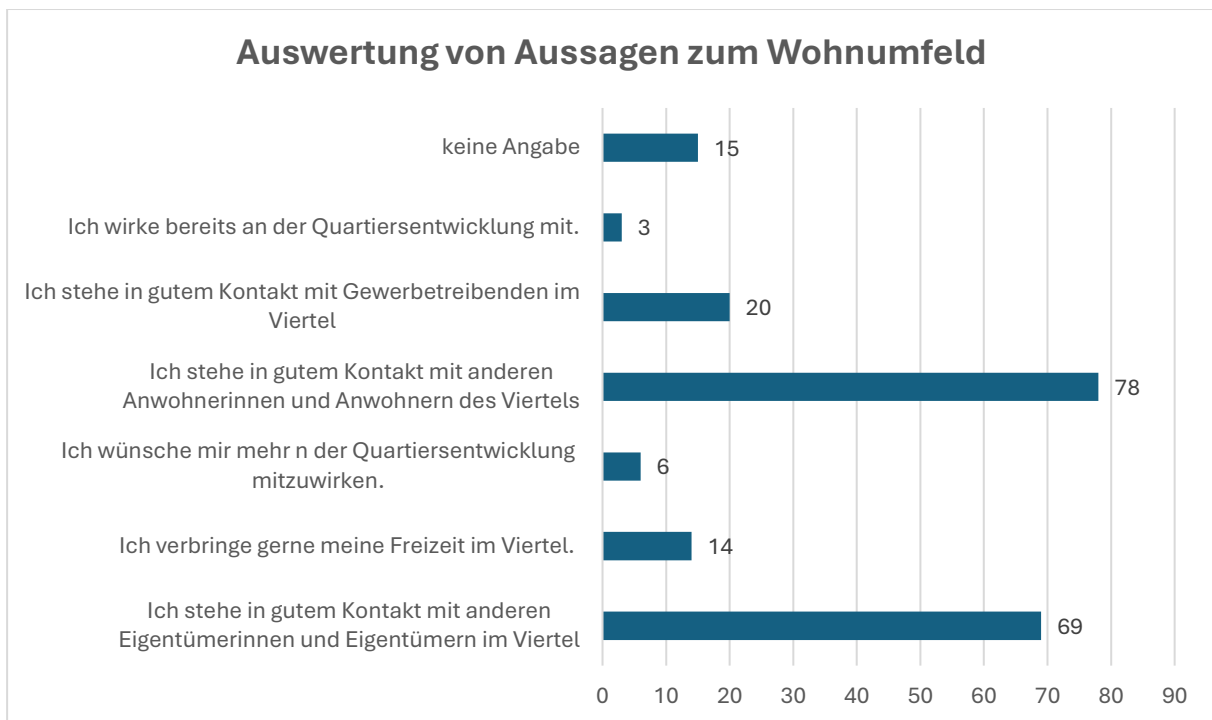


Diagramm 28: Auswertung der Situation im Wohnumfeld



## Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen

Die Abfrage möglicher Hemmnisse an einer Sanierung zeigen, dass zwei Drittel (66%) der Eigentümer durch verschiedene Faktoren in der Sanierung ihrer Gebäude gehemmt sind. Am häufigsten werden finanzielle Gründe und eine Wissenslücke bezüglich der Fördermöglichkeiten genannt. Ein Mangel an Zeit und gebäudespezifischem Fachwissen werden als weitere Gründe angeführt. Hinzukommen sonstige Faktoren wie Alter und Gesundheit oder der geplante Verkauf der Immobilie.

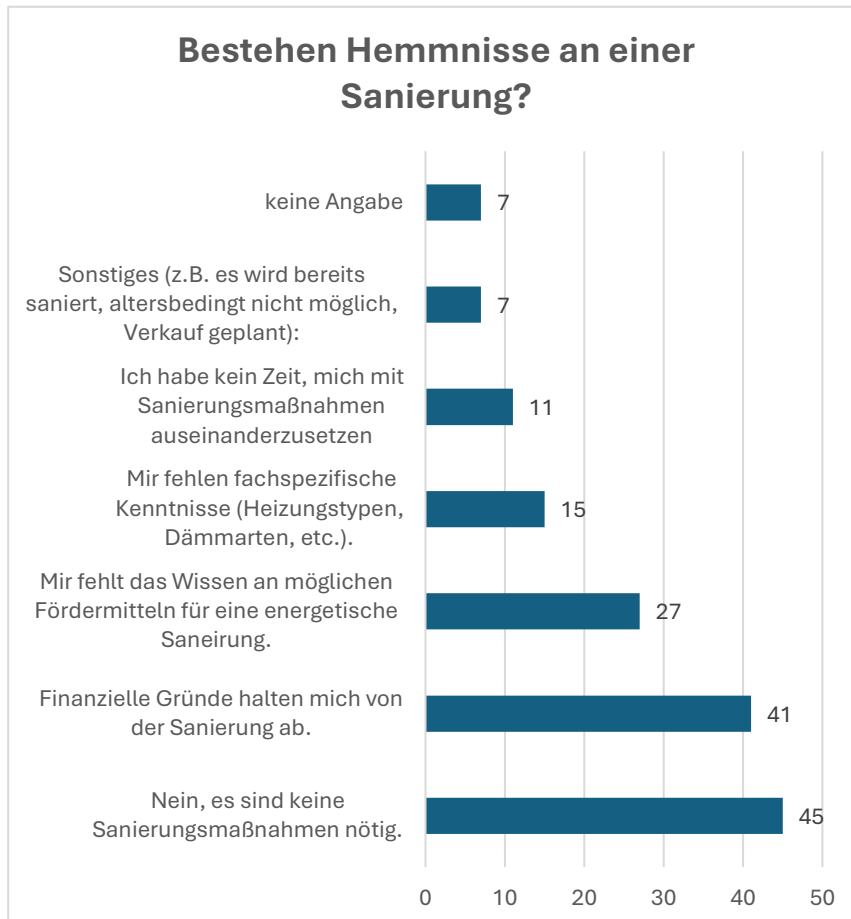


Diagramm 29: Auswertung von Sanierungs-Hemmnissen



Trotz bestehender Hemmnisse, die eine Sanierung erschweren, zeigen 70,2 % der Befragten kein Interesse an Beratungsangeboten (siehe Diagramm 28). 15,8 % interessieren sich für Beratungen zur energetischen Sanierung, 8,8 % für Finanzierungsmöglichkeiten, 7 % für Klimaanpassungsmaßnahmen und 3,5 % für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Bei 4,4 % ist eine Sanierung bereits geplant oder in Umsetzung, während 3,5 % keine Angaben machten.

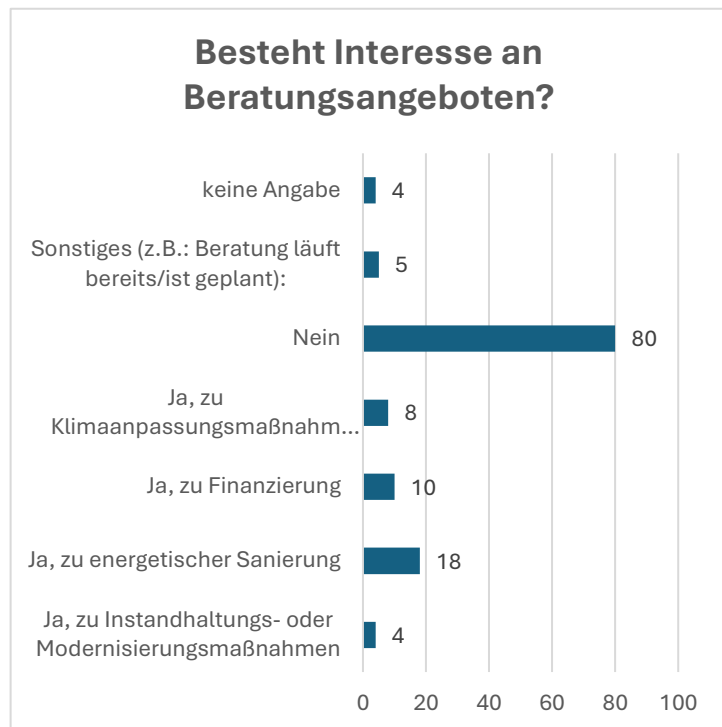


Diagramm 30: Auswertung Bedarf an Beratung

## Anmerkungen und Wünsche

Im Rahmen der Befragung konnten die Bewohner Anmerkungen und Wünsche für ihre Wohnsituation in Münchenbernsdorf äußern. Auffällig ist der Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung in der gesamten Ortschaft, bzw. im Wohnumfeld der Eigentümer (6). Zudem wird der Sanierungsstau im Ort und dessen negativer Effekt auf das Stadtbild bemängelt (6). Auch der Verkehrslärm stellt für einige Befragten eine Belastung im Alltag dar (3). Einige wenige Befragte beklagen zudem einen Mangel an Parkplätzen im Quartier, bzw. im gesamten Ort (2).

## FAZIT

Die Eigentümerbefragung in Münchenbernsdorf hat eine gute Rücklaufquote gezeigt und damit eine solide Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen geschaffen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Mehrheit der Gebäude in privatem Eigentum vor allem Wohnzwecken dient. Ein Großteil der Gebäude ist vor 1945 erbaut und ein erhöhter Sanierungsbedarf besteht in vielen Fällen. Finanzielle und fachliche Hemmnisse sowie ein Mangel an Informationen über Fördermöglichkeiten stellen jedoch Herausforderungen für Sanierungsmaßnahmen dar.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer kann als gut eingeschätzt werden. Während eine knapp ausreichende Zahl an Eigentümern Interesse an Modernisierungsmaßnahmen äußert, zeigt sich eine geringe aktive Beteiligung an der Quartiersentwicklung. Das Interesse an erneuerbaren Energien und energetischen Sanierungen weist auf eine grundsätzlich positive





Haltung hin, wird jedoch durch Unsicherheiten und fehlendes Wissen begrenzt. Durch ein Sanierungsgebiet bestehen hier die Chancen, die Eigentümer bei der Überwindung der genannten Hemmnisse zu unterstützen. Insbesondere durch die Möglichkeit der Nutzung der steuerlichen Vorteile und möglichen Förderkulissen sowie die Unterstützung durch beratende Leistungen, können hier die Entwicklung des Gebietes maßgeblich voranbringen. Gleichzeitig sollten über öffentliche Maßnahmen die Privaten Akteure zu eigenen Sanierungsmaßnahmen motiviert werden.

Insgesamt zeigt die Befragung, dass weitere Maßnahmen zur Informationsvermittlung, Beratung und Unterstützung notwendig sind, um die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Umsetzung von Sanierungsprojekten zu stärken. Nur so können die Herausforderungen des Sanierungsstaus und der städtebaulichen Weiterentwicklung Münchenbernsdorfs langfristig angegangen werden.



### 4.3. Beteiligung von Verwaltung und Politik

Während des Erarbeitungsprozesses der Vorbereitenden Untersuchungen wurde fortwährend eng mit den Beteiligten der Verwaltung, insbesondere der Bauverwaltung Münchenbernsdorfs zusammengearbeitet. In einem regelmäßigen Turnus wurde sich zu den inhaltlichen Fortschritten sowie den Analyseergebnissen abgestimmt und die weitere Projektplanung erarbeitet.

Die Analyseergebnisse sowie die frühzeitigen Ideen zum Leitbild und den möglichen Maßnahmen wurden im Rahmen einer Präsentation in der Verwaltung der Stadt Münchenbernsdorf dargestellt. Das Ziel war es, die Projektideen und die Analyseergebnisse logisch darzustellen und auf etwaiges Verbesserungspotenzial zu überprüfen. Im Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses konnten die Zielvorstellungen sowie Entwicklungsideen der mit den Analyseergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen in Konsens gebracht werden.

### 4.4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden hierbei die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen und -analysen sowie die geplanten Sanierungsziele und die voraussichtliche Gebietsabgrenzung zur Verfügung gestellt. Es gab keine relevanten Hinweise zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen. Der Gutachterausschuss hat den Wunsch bei der Stadt geäußert, beim Prozess der Umsetzung der Gesamtmaßnahme in regelmäßigen Abständen informiert zu werden.



## 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept gibt den zukünftigen Rahmen der Entwicklung der Innenstadt Münchenbernsdorf vor. Die Festlegung der Sanierungsziele erfolgt auf der Grundlage der Beurteilung der städtebaulichen Missstände und den analysierten Handlungsfeldern. Außerdem erfolgt eine kurze Einschätzung der Beurteilung der Durchführbarkeit. Anschließend wird der Vorschlag der Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die Auswahl des Sanierungsverfahrens dargestellt. Die Maßnahmenliste beendet das Kapitel.

### 5.1. Beurteilung der städtebaulichen Missstände

Die städtebaulichen Missstände in der Innenstadt von Münchenbernsdorf wurden auf Grundlage der detaillierten Bestandsaufnahme und Analyse (Kapitel 3) identifiziert und bewertet. Sie betreffen verschiedene Teilbereiche der Stadt und zeigen sich in baulichen, funktionalen sowie infrastrukturellen Defiziten, die das Stadtbild, die Lebensqualität und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erheblich beeinträchtigen.

#### 1. Bauliche Missstände und Leerstand

Ein wesentlicher städtebaulicher Missstand liegt im baulichen Zustand vieler Gebäude. Rund 27,8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind teilsaniert, während weitere 15,4 % unsaniert sind. Somit liegt für 43,2% der Gebäude eine feststellbare Substanzschwäche vor. Durch die dezentrale Verteilung dieser Substanzschwäche ist das ganze Untersuchungsgebiet von dieser Substanzschwäche betroffen. Der Zustand unsanierter Gebäude ist besonders kritisch, da hier erheblicher Handlungsbedarf besteht. Häufig droht ein zunehmender Verfall, der die Substanz der Gebäude gefährdet und Strahlungseffekte auf angrenzende Quartiere auslöst.

Der Leerstand, insbesondere bei unsanierten Gebäuden (36,4 %), ist ein weiteres Problem, das sowohl optische als auch funktionale Defizite mit sich bringt. Ein Drittel der Gebäude im Marktbereich, dem zentralen Areal der Innenstadt, ist unsaniert, was die Attraktivität dieses wichtigen städtebaulichen Bereichs erheblich mindert. Gleichzeitig beeinträchtigen leerstehende Gewerbeeinheiten die wirtschaftliche Nutzung des Stadtzentrums, wobei die Leerstandsquote hier bei 23 % liegt. Hierdurch lassen sich bereits erhebliche Funktionsschwächen feststellen. Teilweise werden diese durch die Substanzschwäche ausgelöst, weitere Gründe sind hierbei aber auch fehlende Parkmöglichkeiten (Attraktivität für Einzelhandel), schlechte Wohnungsgrößen, fehlende Barrierefreiheit und kleine Grundstücke.

#### 2. Funktionale Missstände und Verkehrsbelastung

Die Landesstraße L 1078 durchschneidet die Innenstadt und verursacht eine erhebliche Verkehrsbelastung. Dies führt zu Lärm, erhöhter Luftverschmutzung und einer Zerschneidung des Stadtgefüges, was sich negativ auf die Wohnqualität auswirkt. Insbesondere entlang der Breiten Straße und der Geraer Straße wird die Lebensqualität durch den Verkehrslärm und das unzureichende Fußgängerleitsystem stark beeinträchtigt.



Die fehlenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und das Fehlen von Radwegen behindern die nachhaltige Nutzung des Verkehrsraums. Der Marktplatz selbst, obwohl saniert, erfüllt primär eine Funktion als Verkehrs- und Parkfläche, was die Aufenthaltsqualität stark einschränkt. Hieraus lassen sich maßgebliche Funktionsschwächen feststellen.

### **3. Mangelnde Grün- und Freiflächen**

Die Innenstadt weist einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen auf. Bestehende Grünräume, wie die Umgebung der Kirche St. Mauritius, bieten begrenzte Aufenthaltsqualitäten. Darüber hinaus sind viele private Grünflächen, wie Gärten und Hinterhöfe, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Diese Defizite wirken sich negativ auf das Mikroklima und die Attraktivität des öffentlichen Raumes aus. Ableitend hieraus sind weitere Funktionsschwächen erkennbar.

### **4. Eigentümerstruktur und Umsetzungsprobleme**

Die Innenstadt ist von einer heterogenen Eigentümerstruktur geprägt, wobei rund 77 % der Grundstücke privaten Eigentümern gehören. Dies erschwert die Umsetzung umfassender Sanierungsmaßnahmen, da die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer entscheidend ist. Fehlende finanzielle Mittel bei Eigentümern und der Stadt führen dazu, dass notwendige Sanierungen oft nicht umgesetzt werden. Insbesondere die Sanierungskosten für denkmalgeschützte Gebäude und unsanierte Objekte sind hoch und stellen ein erhebliches Hemmnis dar.

### **5. Potenziale und Handlungsbedarf**

Die Analyse zeigt, dass die Innenstadt von Münchenbernsdorf erhebliches Entwicklungspotenzial besitzt. Die Schaffung attraktiver Nutzungen für leerstehende Gebäude, die Umwandlung ehemaliger Schulflächen in Naherholungsgebiete und die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung könnten das Stadtbild nachhaltig aufwerten. Gleichzeitig muss durch gezielte Maßnahmen die Attraktivität des Marktplatzes gesteigert und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die städtebaulichen Missstände in Münchenbernsdorf sind vielfältig und beeinflussen die Funktionalität und Attraktivität der Innenstadt negativ. Es konnten deutliche Substanz- und Funktionsschwächen nachgewiesen werden. Der dringendste Handlungsbedarf besteht in der Reduktion des Leerstandes, der baulichen Sanierung unsanierter Gebäude sowie der Verkehrsberuhigung. Eine zentrale Herausforderung bleibt die finanzielle und organisatorische Umsetzung der notwendigen Maßnahmen, da sowohl die Stadt als auch viele private Eigentümer nur begrenzte Mittel zur Verfügung haben. Trotz dieser Einschränkungen bieten die identifizierten Missstände auch Ansatzpunkte für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die gezielt gefördert werden sollte.



## 5.2. Sanierungsziele

Sanierungsziele dienen als zentrale Leitlinie für die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen, die darauf abzielen, städtebauliche, funktionale und soziale Missstände in einem definierten Gebiet zu beheben. Sie stellen einen strategischen Rahmen dar, der sowohl kurzfristige als auch langfristige Handlungsprioritäten definiert. Durch die Festlegung dieser Ziele wird ein verbindlicher Orientierungsrahmen geschaffen, der es ermöglicht, unterschiedliche Interessen zu bündeln, Ressourcen gezielt einzusetzen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Im Kontext der Innenstadt von Münchenbernsdorf bilden die Sanierungsziele die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Gestaltung und die Stärkung der Attraktivität dieses zentralen Bereichs.

*Hinweis: die Sanierungsziele sind thematisch sortiert, nicht nach Prioritäten*

### Wohnen, Leben & Arbeiten



1. Festigung und Stärkung der Wohnfunktion
2. Reduzierung der Leerstände durch Revitalisierung der leerstehenden Gebäude, von ungenutzten Grundstücken und Schließung der Baulücken
3. Nachnutzung von absehbar leerstehenden Gebäuden
4. Verringerung der Leerstände durch Reduzierung von Wohn- und Geschäftseinheiten in leerstehenden oder unsanierten Gebäuden
5. Ergänzung des Bestandes durch neue, verträgliche und ergänzende Nutzungen insbesondere in Baulücken/Brachen
6. Aufwertung von innenstadtnahen Freiräumen zur Schaffung von Naherholungsräumen für Bewohner
7. Aufwertung Aufenthaltsqualitäten durch Bündelung von Gastronomie im Stadtkerngebiet
8. Bündelung der medizinischen Grundversorgung im Stadtkern

### Baustruktur & Stadtgestalt



9. Raumkanten erhalten, reparieren und neu schaffen, optische Linienführung mit baulichen, ökologischen und gestalterischen Mitteln
10. Modernisierung und Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz, Fokus auch auf energetische Sanierung (Energieverbrauch, Anlagentechnik)
11. Erhalt, Sicherung und Stärkung des Marktplatzes als städtischer Platz
12. Neugestaltung unstrukturierter oder untergenutzter Bereiche (z.B. Containerschule, Freiflächen Friedhof, Markt 12, Drogerie Hartmann)





## Mobilität und Verkehr



13. Verringerung der Verkehrsbelastung im Stadtkern, insbesondere im Bereich Schloßstraße und Breite Straße
14. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger im Bereich Karl-Marx-Platz, Schloßstraße
15. Verbesserung der Anbindung der Innenstadt an Naherholungsgebiete (Friedhof, Stadtpark)
16. Verbesserung der Straßenzustände
17. Schaffung sicherer Radwegeverbindungen (z.B. Radstreifen)
18. Erhöhung der Barrierefreiheit

## Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie



19. Verbesserung der Durchgrünung, ökologische Verbindung von Grünflächen/-inseln, Erhalt und Neupflanzung von Bäumen
20. Entsiegelung von ungenutzten Höfen und Blockinnenbereichen
21. Reduzierung von Hitzeinseln
22. Schaffung von öffentlichen Grünflächen
23. Verbesserung der Abflussleistungen bei Starkregenereignissen



### 5.3. Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt von Münchenbernsdorf hängt maßgeblich von der Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung, den privaten Eigentümern sowie weiteren Akteuren ab. Basierend auf der Eigentümerbefragung (Kapitel 4.2) und den Erkenntnissen der vorangegangenen Analysen können folgende Faktoren beurteilt werden:

#### 1. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung von 48 % (114 von 239 Fragebögen) zeigt ein hohes Interesse an der Mitgestaltung der städtebaulichen Entwicklung. Viele Eigentümer signalisierten Offenheit für Sanierungsmaßnahmen, allerdings wurden auch zentrale Hürden benannt:

- **Sanierungsstau:** Die Eigentümer sind direkt von Sanierungsstau betroffen, wobei insbesondere finanzielle Engpässe und fehlende technische Ressourcen als Gründe genannt wurden. Häufige Problembereiche sind Heizungsanlagen, Dächer und Fassaden.
- **Leerstand:** Rund 14,1 % der Eigentümer besitzen mindestens eine leerstehende Wohneinheit, wobei die Hauptgründe Sanierungsbedarf, alters- oder gesundheitlich bedingte Einschränkungen und mangelnde Nachfrage sind.

Das Engagement der Eigentümer ist eine entscheidende Grundlage für die Durchführbarkeit, jedoch hängt es stark von der finanziellen und organisatorischen Unterstützung durch die Stadt sowie von staatlichen Förderprogrammen ab.

#### 2. Finanzielle Rahmenbedingungen

Die finanzielle Ausstattung der Stadt Münchenbernsdorf ist begrenzt. Dies betrifft sowohl direkte Investitionen in öffentliche Maßnahmen (wie die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur oder die Schaffung von Grünflächen) als auch die Möglichkeit, private Eigentümer durch Fördermittel oder Anreize zu unterstützen. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass viele Eigentümer auf finanzielle Hilfe angewiesen sind, um notwendige Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

Daher ist es essenziell, Förderprogramme des Landes und des Bundes gezielt zu nutzen. Insbesondere Programme zur energetischen Sanierung, zum Denkmalschutz und zur Reduktion von Leerstand bieten Potenzial, um finanzielle Engpässe zu überwinden.

#### 3. Organisatorische Voraussetzungen

Die Stadt Münchenbernsdorf verfügt über relevante Flächen im Untersuchungsgebiet, die jedoch überwiegend Verkehrsflächen und vereinzelt entwickelbare Flächen betreffen. Eine aktive Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch Flächenankauf und -entwicklung ist aufgrund des Haushaltes daher nur begrenzt möglich. Die Eigentümerstruktur ist zudem sehr heterogen, was die Koordination von Maßnahmen erschwert.



Die Einrichtung eines Sanierungsgebiets und die Aufstellung einer Sanierungssatzung könnten entscheidende organisatorische Instrumente sein, um eine geordnete Entwicklung zu fördern. Gleichzeitig ist es wichtig, die Bürgerbeteiligung und den Dialog mit den Eigentümern fortzusetzen, um Transparenz und Mitwirkungsbereitschaft sicherzustellen.

#### 4. Herausforderungen und Risiken

Die Hauptfaktoren, die die Durchführbarkeit der Maßnahmen beeinträchtigen können, sind:

- **Fehlende Eigenmittel der Eigentümer:** Viele Eigentümer sind finanziell nicht in der Lage, größere Sanierungsmaßnahmen ohne Unterstützung umzusetzen.
- **Demografische Entwicklung:** Die zunehmende Überalterung und die Abnahme der Haushaltsgrößen können den Druck auf den Immobilienmarkt erhöhen und die Nachfrage nach saniertem Wohnraum reduzieren.
- **Zeitlicher Rahmen:** Aufgrund der Vielzahl an Missständen und der begrenzten Kapazitäten der Stadt wird die Umsetzung der Maßnahmen ein langfristiger Prozess sein, der kontinuierliche Anpassungen erfordert.

#### 5. Positive Faktoren und Potenziale

Trotz der genannten Herausforderungen gibt es mehrere Faktoren, die die Durchführbarkeit der Maßnahmen positiv beeinflussen können:

- **Hohes Interesse der Eigentümer:** Die gute Rücklaufquote und das Interesse an einer Zusammenarbeit sind positive Ausgangspunkte.
- **Fördermöglichkeiten:** Durch die Nutzung externer Fördermittel können finanzielle Engpässe teilweise überwunden werden.
- **Identifizierte Schwerpunktbereiche:** Die klare Definition der Missstände und der prioritären Handlungsfelder ermöglicht eine gezielte und effiziente Umsetzung der Maßnahmen.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Die Durchführbarkeit der städtebaulichen Maßnahmen in Münchenbernsdorf ist grundsätzlich gegeben, hängt jedoch stark von der Mobilisierung finanzieller Ressourcen, der organisatorischen Steuerung durch die Stadt sowie der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer ab. Die Stadt sollte daher verstärkt auf Fördermittel zugreifen und die Eigentümer durch Anreizsysteme und Beratung aktiv in den Prozess einbinden. Die Umsetzung erfordert eine langfristige Strategie, um die identifizierten Missstände schrittweise zu beheben und die Innenstadt nachhaltig zu entwickeln.

#### 5.4. Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Für die Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ergeben sich in Folge der Vorbereitenden Untersuchungen leichte Veränderungen, im Vergleich zu den Grenzen des Untersuchungsgebietes. Die Grenzen im nordwestlichen Bereich wurden vergrößert. Mit inbegriffen sind nun die Flächen des Friedhofes sowie der Gehweg entlang der Friedhofstraße in Richtung Geraer Straße. Hier haben sich insbesondere zusätzliche Aufwertung und Sanierungsbedarfe auf öffentlichen Flächen feststellen lassen. Zudem besteht Neuordnungsbedarf, um die Zuwegung der Friedhofstraße Richtung Geraer Straße sicherstellen zu können.

Zusätzlich wurde die Grenze entlang der Alfred-Brehm-Straße an die Flurstücksgrenzen der Grundstücke angepasst. Weiterhin wurden östlich hiervon die Flächen der Sporthalle der Schule in die städtebauliche Abgrenzung aufgenommen. Hier soll eine Buswendeschleife entstehen, wodurch sich Neuordnungsbedarfe ergeben. Die Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und somit für das künftige Sanierungsgebiet sind im Anhang in Plan 2 detailliert dargestellt.



Abbildung 12: Vorschlag Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme  
(Quelle: Eigene Darstellung)



## 5.5. Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahrens und zur Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte

Grundsätzlich bietet das Baugesetzbuch zwei Verfahrensarten zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Das umfassende Verfahren, auch klassisches Verfahren genannt, bietet dabei für die Stadt umfänglichere Steuerungsmaßnahmen. Das vereinfachte Verfahren hingegen senkt den Verwaltungsaufwand deutlich herab. Das umfassende Verfahren soll angewendet werden, wenn erhebliche Gebietsumgestaltungen vorgenommen werden. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt Münchenbernsdorf, sind ebendiese Umgestaltungen angestrebt. Die Analysen haben deutliche Aufwertungsbedarfe in verschiedenen Teilgebieten des Untersuchungsgebietes aufgezeigt.

Das umfassende Verfahren bietet hier z.B. in §144 BauGB unterstützende rechtliche Regelungen zur Durchführung dieser Maßnahmen, v.a. die Genehmigungsvorbehalte für die Stadt sowohl bei baulichen als auch rechtlichen Vorhaben (Verkaufsvorgänge, Grundschuldbestellungen, Grundstücksteilungen etc.). Weiterhin sind wesentliche Grunderwerbs- und Neuordnungsmaßnahmen erforderlich, Sanierungssatzung und insb. §§ 144f. BauGB helfen dabei, die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele sicherzustellen.

Gleichzeitig sind von diesen Eingriffen sanierungsbedingte Werterhöhungen der umliegenden Grundstücke zu erwarten. Diese sanierungsbedingten Werterhöhungen sind als Ausgleichsbeitrag durch die Stadt einzuholen. Diese Einnahmen können wiederum genutzt werden, um folgende Sanierungsmaßnahmen im selben Sanierungsgebiet zu finanzieren. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme kann somit zusätzlich unterstützt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch einen Entscheidungsspielraum zwischen vereinfachtem und umfassendem Verfahren vorzugeben scheint, ist in der Praxis aus rechtlicher Sicht nur ein geringer Entscheidungsspielraum vorhanden. Da wie zuvor beschrieben erhebliche städtebauliche Eingriffe und Aufwertungen geplant sind, wird das umfassende Verfahren für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Innenstadt Münchenbernsdorf empfohlen.





## 5.6. Maßnahmenliste

Für die Innenstadt Münchenbernsdorf wurden infolge der Vorbereitenden Untersuchungen 15 öffentliche Maßnahmen, zur Aufwertung der Innenstadt, erarbeitet. Diese Maßnahmen sollten schrittweise im Zuge des Sanierungsverfahrens umgesetzt werden.

1. Entwicklung Marktplatz
  - a. Nutzungskonzept Gestaltung Markt 3 und 4 und Schillerplatz 6
  - b. Sanierung, Rückbau bzw. Revitalisierung der Flächen Markt 3, 4 und Schillerplatz 6 (Umsetzung Nutzungskonzept)
2. Revitalisierung Hospitalstraße 4
  - a. Nutzungskonzept Hospitalstraße 4
  - b. Sanierung, Rückbau bzw. Revitalisierung der Flächen Hospitalstraße 4 (Umsetzung Nutzungskonzept)
3. Kauf Grundstücke Containerschule
4. Nutzungskonzept Fläche Containerschule
5. Umsetzung Nutzungskonzept Fläche Containerschule
6. Nutzungsänderung Hortgebäude zu Ärztehaus Münchenbernsdorf
7. Sanierung Gehweg Friedhofstraße
8. Aufwertung Flächen Friedhof (Grünflächen)
9. Schaffung Querungsmöglichkeiten entlang Schloßstraße/ Breite Straße
10. Grundhafter Ausbau Rodaer Straße
11. Grundhafter Ausbau Kleine Schloßstraße
12. Nachnutzung Gebäude- und Freifläche in der Karl-Liebknecht-Straße 12
13. Sanierungsberatung (extern mit Fördermitteln oder intern mit eigener Personalkraft)