

Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Innenstadt Ost

(Sanierungsgebiet „H“ inkl. Östlichem Untersuchungsbereich)

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Impressum



Planersocietät

Mobilität. Stadt. Dialog.

Dr.-Ing. Frehn, Steinberg & Partner

Stadt- und Verkehrsplaner

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

www.planersocietaet.de

Dipl.-Ing. Christian Bexen (Projektleiter)

Johannes Helmer (M. Sc.)

Kevin Hillen (M. Sc.)

Inga Wolf (M. Sc.)

Pascal Wolff (M. Sc.)

Bildnachweis

Titelseite: Planersocietät

Bei allen planerischen Projekten gilt es die unterschiedlichen Sichtweisen und Lebenssituationen aller Geschlechter zu berücksichtigen. In der Wortwahl des Berichts werden deshalb geschlechtsneutrale Formulierungen bevorzugt. Wo dies aus Gründen der Lesbarkeit unterbleibt, sind ausdrücklich stets alle Geschlechter angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	8
1.1	Untersuchungsverfahren	8
1.2	Untersuchungsgebiet	9
1.3	Vorherige und bestehende Planungen im Untersuchungsgebiet	11
2	Rechtsgrundlagen	14
3	Bestandsanalyse	17
3.1	Charakterisierung des Gebiets	17
3.1.1	Verkehrliche äußere Erreichbarkeit	19
3.1.2	Innere Orientierung	19
3.2	Soziodemographische Daten (Sozial- und Bevölkerungsstruktur)	21
3.3	Eigentumsstruktur	24
3.4	Baudenkmäler und Baualtersklassen	25
3.5	Gebäudenutzung	30
3.6	Zustandsanalyse der Gebäude	35
3.7	Freiräume und Grünstrukturen	38
3.8	Verkehrsinfrastruktur im Gebiet	41
3.8.1	Fließender Kfz-Verkehr	41
3.8.2	Ruhender Kfz-Verkehr	41
3.8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	44
3.8.4	Radverkehr	44
3.8.5	Fußverkehr	46
3.8.6	Oberflächenmaterialien und Zustand der Verkehrsflächen	49
3.9	Barrierefreiheit	51
3.9.1	Definition Barrierefreiheit	51
3.9.2	Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet	52
4	Zusammenfassende Mängel- und Potenzialanalyse	56
4.1	Stadträumliche Bedeutung	56
4.2	Städtebaulich-ästhetische Perspektive	59
4.3	Verkehrlich-funktionale Perspektive	64
5	Ziele und räumliches Leitbild	68
5.1	Ziele und Zwecke	68
5.2	Räumliches Leitbild	68
6	Handlungsfelder	72
6.1	Sanierungsmanagement	72
6.2	Kulturmeile	73

6.3	Zugang zum Mühlkanal	74
6.4	Umgestaltung von Blockinnenbereichen	75
6.5	Platzgestaltung Münzgasse	76
6.6	Platzgestaltung Josephsplatz	77
6.7	Aufwertung von Passagen und Durchgängen	78
6.8	Gebäudesanierungen und -aufwertungen, Fassadengestaltungen	79
6.9	Sanierungs- und städtebauliche Aufwertungsbereiche	79
6.10	Radverkehr – Abstellanlagen	80
6.11	Sanierung von Verkehrsflächen	80
6.12	Gehwege und Straßen	81
6.13	Grünstrukturen	82
7	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	84
8	Weiteres Vorgehen	86
8.1	Gebietsgrenzen Sanierungsgebiet	86
8.2	Verfahren Sanierung	88
8.3	Nächste Schritte	88
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	90
	Quellenverzeichnis	92
	Anhang	93

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sanierungsgebiet „H“ und östlicher Untersuchungsbereich	10
Abbildung 2: Quartiersprofilierung des Strategieprozesses	13
Abbildung 3: Markgräfliches Opernhaus	17
Abbildung 4: Haus Wahnfried (Richard-Wagner-Museum)	17
Abbildung 5: Schwarzplan der Stadt Bayreuth	18
Abbildung 6: Beschilderung und Orientierung	20
Abbildung 7: Stele vor dem Haus Wahnfried	21
Abbildung 8: Stele am Sternplatz	21
Abbildung 9: Einwohnerdichte	23
Abbildung 10: Eigentumsstruktur	25
Abbildung 11: Baudenkmäler und Ensembles	27
Abbildung 12: Gebäude im Urzustand an der R.-W.-Straße (Nr. 33)	28
Abbildung 13: „Mix“ aus verschiedenen Baualtersklassen entlang der R.-W.-Straße (Nr. 11-15)	28
Abbildung 14: „Woolworth“-Gebäude R.-W.-Straße 10-14	28
Abbildung 15: Nachverdichtung südlich der R.-W.-Straße	28
Abbildung 16: Baualtersklassen	29
Abbildung 17: Badstraße Richtung Passage	30
Abbildung 18: Passagen-Eingang Richard-Wagner-Straße	30
Abbildung 19 & 20: Richard-Wagner-Straße (westlich)	31
Abbildung 21: Iwalewa-Haus	32
Abbildung 22: Jüdisches Kulturzentrum (Münzgasse 9)	32
Abbildung 23: Gebäudenutzung	33
Abbildung 24: Geschossigkeit	34
Abbildung 25: Schlechte Gebäudezustände (mittlere Badstraße/Rosenau)	36
Abbildung 26: Gebäudezustand	37
Abbildung 27: Josephsplatz	38
Abbildung 28: Josephsplatz	38
Abbildung 29: Halböffentliche Erholungsfläche am Haus Wahnfried	39
Abbildung 30: Flankierende Maßnahmen zur Landesgartenschau an der Rosenau	39
Abbildung 31: Palmbaum in Pflanzkasten	39
Abbildung 32: Freiräume und Grün(strukturen)	40
Abbildung 33: Zufahrt zum Parkhaus Badstraße	41
Abbildung 34: Parkplatz Rückseite Markgräfliches Opernhaus	41
Abbildung 35: Verkehrsregelungen und Stellplatzsituation	43
Abbildung 36 & 37: Freigegebene Wege für Radfahrer (links: Dilcherstraße Süd, rechts: R.-W.-Straße)	45
Abbildung 38: Abstellanlagen vor RW21 in der Dilchertstraße (Winter)	45
Abbildung 39: Abstellanlagen vor RW21 in der Richard-Wagner-Straße (Frühling)	45
Abbildung 40: Wild abgestellte Fahrräder in der Richard-Wagner-Straße	46
Abbildung 41: Wild abgestellte Fahrräder vor dem Iwalewa-Haus	46
Abbildung 42: Wild abgestellte entlang der Ludwigstraße	46
Abbildung 43: Wildes Abstellen trotz freier Kapazitäten (Sternplatz)	46
Abbildung 44: Passagen-Eingang von der Richard-Wagner-Straße kommend	47
Abbildung 45: Funkhauspassage nach Ladenschluss	47
Abbildung 46: Öffentlicher Verkehr sowie Rad- und Fußverkehr	48
Abbildung 47: Typische Natursteinpflasterung (Sternplatz)	49
Abbildung 48: Natursteinpflasterung (Badstraße)	49
Abbildung 49: Oberflächenmaterialien	50
Abbildung 50: Flächiger Mangel im Bereich Badstraße/Münzgasse (Richtung Osten)	51
Abbildung 51: Badstraße/Münzgasse (Richtung Westen/Sternplatz)	51
Abbildung 52: Schmalen Gehweg in der Münzgasse	53
Abbildung 53: Münzgasse/Badstraße	53
Abbildung 54: Badstraße	53
Abbildung 55: Badstraße	53
Abbildung 56: Werner-Siemens-Straße	54
Abbildung 57: Leitsystem vor dem Opernhaus	54
Abbildung 58: ...und zwischen Jean-Paul- und Richard-Wagner-Museum	54
Abbildung 59: Karte Barrierefreiheit	55
Abbildung 60: Stadträumliche Bedeutung	58
Abbildung 61: Parkplatz Münzgasse (Rückseite Markgräfliches Opernhaus)	59

Abbildung 62: Nördliches Ufer des Roten Mains (Höhe Münzgasse 71)	59
Abbildung 63: Dilchertstraße (Richtung Münzgasse blickend)	60
Abbildung 64: Einfahrt Parkgarage (Dilchertstraße 11)	60
Abbildung 65: Diffuse Gestaltung und fehlende Raumkante (gegenüber Werner-Siemens-Straße 5-9).....	60
Abbildung 66: Josephsplatz	61
Abbildung 67: Blockinnenbereich des Ring-Hochhauses	61
Abbildung 68: Blickrichtung auf Haus Wahnfried	62
Abbildung 69: Blickrichtung auf Richard-Wagner-Straße 45.....	62
Abbildung 70: Städtebaulich-ästhetischer Eindruck	63
Abbildung 71: Eingang Passage (Badstraße)	64
Abbildung 72: Innenhof Passage Badstraße – Richard-Wagner-Straße.....	64
Abbildung 73: Dilchertstraße aus Richtung Richard-Wagner-Straße vor RW21	65
Abbildung 74: fehlende Durchlässigkeit Hofgarten – Logenhaus – Richard-Wagner-Straße	66
Abbildung 75: fehlende Zuwegung zum Logenhaus von der Richard-Wagner-Straße	66
Abbildung 76: Verkehrlich-funktionaler Eindruck.....	67
Abbildung 77: Räumliches Leitbild.....	69
Abbildung 78: Zugang zum Mühlkanal (Mai 2016).....	70
Abbildung 79: Kulturmeile und Sehenswürdigkeiten	73
Abbildung 80: <i>Blaue Linie</i> (Kiel).....	73
Abbildung 81: Mühlkanal parallel zur Münzgasse (links) und Uferzugang von der Rosenau (rechts)	74
Abbildung 82: Uferzugang zum Mühlkanal.....	75
Abbildung 83: Prinzipskizze für eine Neuordnung des Parkplatzes Münzgasse	77
Abbildung 84: Sitzinsel im Ruhrpark Bochum	78
Abbildung 85: Beleuchtete Sitzwürfel in Limburg	78
Abbildung 86: „Fluxus“ in Stuttgart.....	79
Abbildung 87: Indoor-Spielplatz	79
Abbildung 88 & 89: Zukünftig vorgesehener Standardtyp Bayreuths in Bezug auf Radabstellanlagen.....	80
Abbildung 90: Rahmenplan	83
Abbildung 91: Beteiligungsveranstaltungen Strategieprozess Innenstadt Bayreuth.....	85
Abbildung 92: Gebietseinteilung (Empfehlung)	87

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
EFA	Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
H BVA	Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen
Hbf	Hauptbahnhof
HSV	Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (engl.) Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur (dt.)
ZOH	Zentraler Omnibushalt

1 Einleitung

Gegenstand der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen ist der östliche Bereich der Bayreuther Innenstadt und damit eines der facetten- und abwechslungsreichsten Gebiete der Stadt Bayreuth.

1.1 Untersuchungsverfahren

Das (ursprüngliche) Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost wurde vom Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 27.10.2010 auf Basis der Vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen 2009/2010 von AGS München förmlich festgelegt; damit verbunden war eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“.

Mit der Sanierung des Markgräflichen Opernhauses und diversen Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden in den vergangenen Jahren mehrere Impulse gesetzt. Hinzu kommen Nutzungsänderungen sowie die Umsetzung einer Reihe weiterer Erneuerungsmaßnahmen und Projekte (u.a. Bau einer Mikwe, Eröffnung Opernhausmuseum sowie Stadtbibliothek mit VHS, Umzug des Iwalewa-Hauses), die insgesamt zu veränderten Rahmenbedingungen geführt haben. Zudem finden aktuell Planungen im entsprechenden Gebiet statt (z.B. Entwicklung ehemaliges Sparkassenareals mit Umfeld, Jüdisches Gemeinde- und Kulturzentrum). Dies alles macht eine Fortschreibung der Rahmenplanung erforderlich.

Da die o.g. Gegebenheiten zudem in weiten Teilen über das „eigentliche“ Sanierungsgebiet „H“ hinausstrahlen und die Bestandsanalyse im Zuge einer Vorstufe zur Abklärung künftigen Handlungsbedarfs gezeigt hat, dass sich die städtebaulichen Missstände auch außerhalb des Sanierungsgebiets fortführen und in direktem baulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bisherigen Sanierungsgebiet „H“ stehen, ergab sich zudem die Notwendigkeit zu einer östlichen Erweiterung. Folglich hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den Vorbereitenden Untersuchungen für eine östliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „H“ in seiner Sitzung am 19.07.2017 zugestimmt.

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sind Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu erhalten.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen), 138 (Auskunftspflicht) und 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flurstücke gemäß § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung. Die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im November/Dezember 2017 durchgeführt. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Oktober 2024 durchgeführt.

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz- und/oder Funktionsschwächen) in dem betreffenden Gebiet (vgl. Kapitel 3). Hierbei reicht es jedoch aus, wenn sich die Missstände erst abzeichnen; Sanierungsmaßnahmen sollen in diesem Falle eine Verschlechterung verhindern.

Zunächst ist eine Bestandsanalyse im Jahr 2018 durchgeführt worden. Aufgrund begrenzter personeller Ressourcen und zwischenzeitlich anstehender dringlicher Projekte kam es im weiteren Verlauf jedoch zu zeitlichen Verzögerungen, so dass erst im Jahr 2023/2024 mit den Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen fortgefahren werden konnte. In diesem Zuge wurde die Bestandsanalyse aktualisiert.

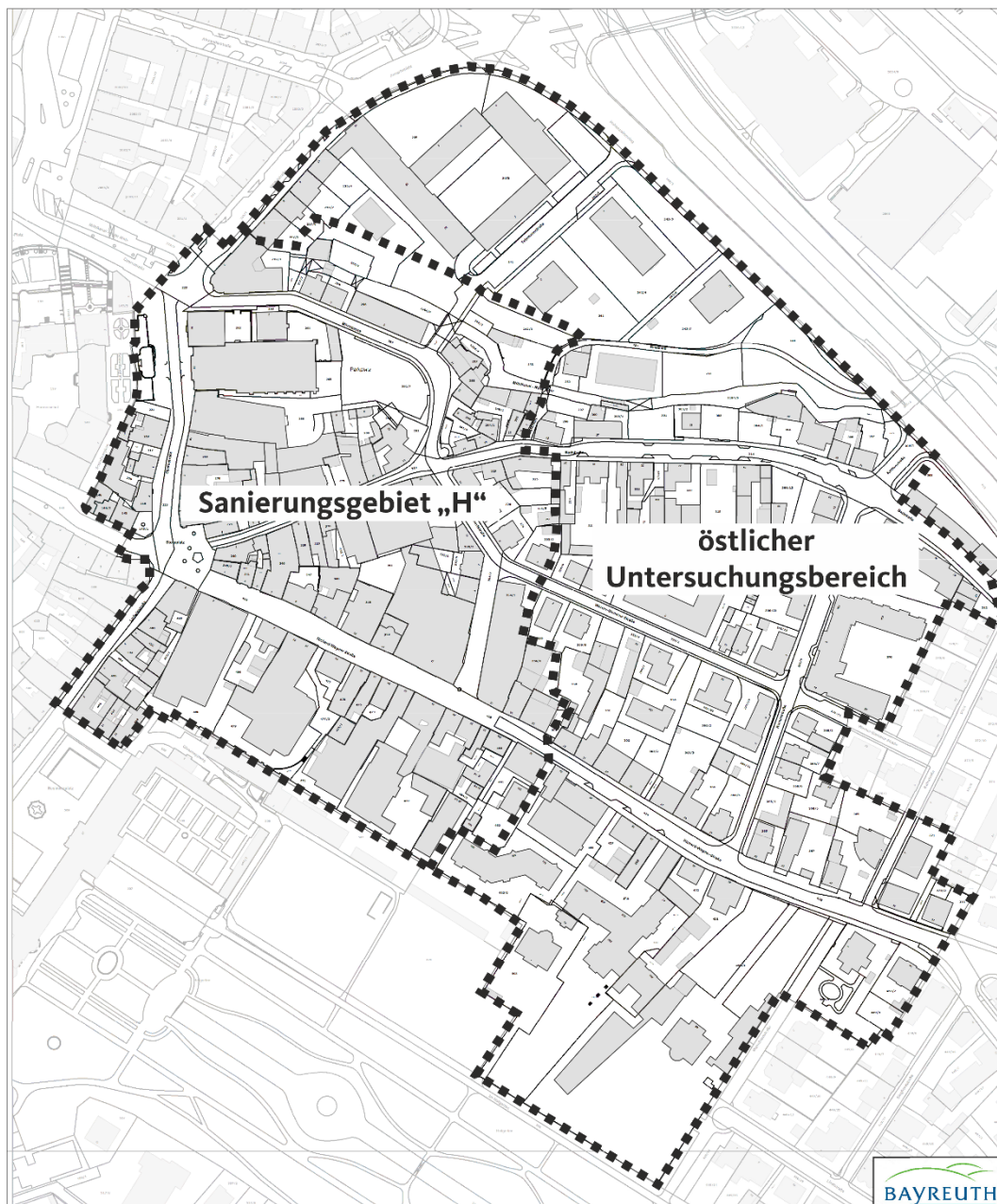
1.2 Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte

- im Westen durch die Achse Ludwigstraße – Opernstraße – Wölfelstraße,
- im Norden und Osten durch den Josephsplatz und den Hohenzollernring sowie
- im Süden mit dem Richard-Wagner-Museum und der Richard-Wagner-Straße.

Wie bei allen Planungen gilt auch für das Untersuchungsgebiet dieser Voruntersuchung, dass funktionale Beziehungen im städtischen Gefüge weitläufig sind und je nach Betrachtungskontext über die Grenzen des eigentlichen Untersuchungsgebiets hinausgehen können. Daher wurde bei den im Folgenden vorgestellten Analysen je nach Fragestellung der Betrachtungswinkel teilweise auch über das definierte Untersuchungsgebiet hinausgeworfen.

Abbildung 1: Sanierungsgebiet „H“ und östlicher Untersuchungsbereich



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Legende:

 Untersuchungsgebiet

Karte 1:

Untersuchungs- bzw.
Sanierungsgebiet

Stand: November 2023
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

1.3 Vorherige und bestehende Planungen im Untersuchungsgebiet

Für das betreffende Gebiet gibt es mehrere vorherige und bestehende Planungen, welche im Folgenden kurz vorgestellt werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK stammt aus dem Jahr 2009 und wurde kontinuierlich fortgeschrieben durch die Verwaltung sowie Berichterstattung im politischen Gremium. Es schlägt 30 *impulsgebende Leit- und Impulsprojekte*, bezogen auf die Handlungsfelder Grünraum, Kunst & Kultur, Verkehr & Mobilität, Wirtschaft/ Einzelhandel/ Tourismus, Sport & Freizeit, Wissen & Bildung, Stadtgesellschaft sowie Stadt- und Siedlungsstruktur für die Stadt Bayreuth vor.

Eines dieser Projekte betrifft das Untersuchungsgebiet dieses Berichts als Ergänzung der damals bereits laufenden Städtebaulichen Voruntersuchung für den Innenstadtbereich um den Bereich „Östliche Innenstadt“ mit den Themen Abwanderung von Magnetunternehmen und Leerstand, aber auch unter der Berücksichtigung positiver Impulse wie der damaligen Neuinvestition *RW21* („Haus des lebenslangen Lernens“).

Ziele des ISEK in diesem *Leit- und Impulsprojekt 5* waren u.a.:

- Sicherung des Teilraums als attraktiven Standortbereich der Innenstadt
- integrierte Entwicklungsstrategie mit einem marktfähigen, multifunktionalen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur (Weltkulturerbe), innerstädtischem Wohnen, sozialer Infrastruktur etc.
- Einbindung in die Gesamtprofilierung der Innenstadt
- Einbindung in die verschiedenen Sanierungsstrategien und Städtebauförderprogramme für die Innenstadt

Stadtsanierung Bayreuth: Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt

Darin werden die verschiedenen bestehenden und zukünftigen Sanierungsgebiete analysiert, wovon auch das Sanierungsgebiet H als *Untersuchungsgebiet Richard-Wagner-Straße mit Erweiterungsbereichen ‚Äußere Richard-Wagner-Straße‘ und ‚Münzgasse‘* hervorgeht.

Es werden Handlungsansätze, Handlungsfelder sowie Leitmotive für die Sanierung der Innenstadt formuliert, die in dieser Untersuchung aufgegriffen und teilweise fortgeschrieben werden.

Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt

Im Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt sind im Frühjahr 2024 die Aktions- und Profilierungsansätze sowie im Mai die entsprechenden Start- und Schlüsselprojekte präsentiert worden. Diese bauen auf einer Status-Quo-Analyse sowie der Positionierung der Innenstadt auf. Zu den

Zukunftsvisionen, die in dem Prozess erarbeitet wurden, sind unter anderem folgende Punkte von Relevanz für die vorliegende Untersuchung:

- Die kulturellen, historischen Tourismus-Highlights werden durch eine Kulturmeile verbunden und noch besser erlebbar.
- Einrichtung von Grünelementen, Sitzmöglichkeiten und Spielelementen, insbesondere im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Sparkassenareals sowie Aktivierung der (bestehenden) Wasserelemente

Der Untersuchungsbereich dieser Voruntersuchung umfasst zwei verschiedene „Quartiersprofile“: das Opernviertel sowie das RIWA-Viertel (vgl. Abbildung 2). Für das Opernviertel sind folgende Aktions- und Profilierungsempfehlungen im Rahmen dieser Voruntersuchung zu beachten:

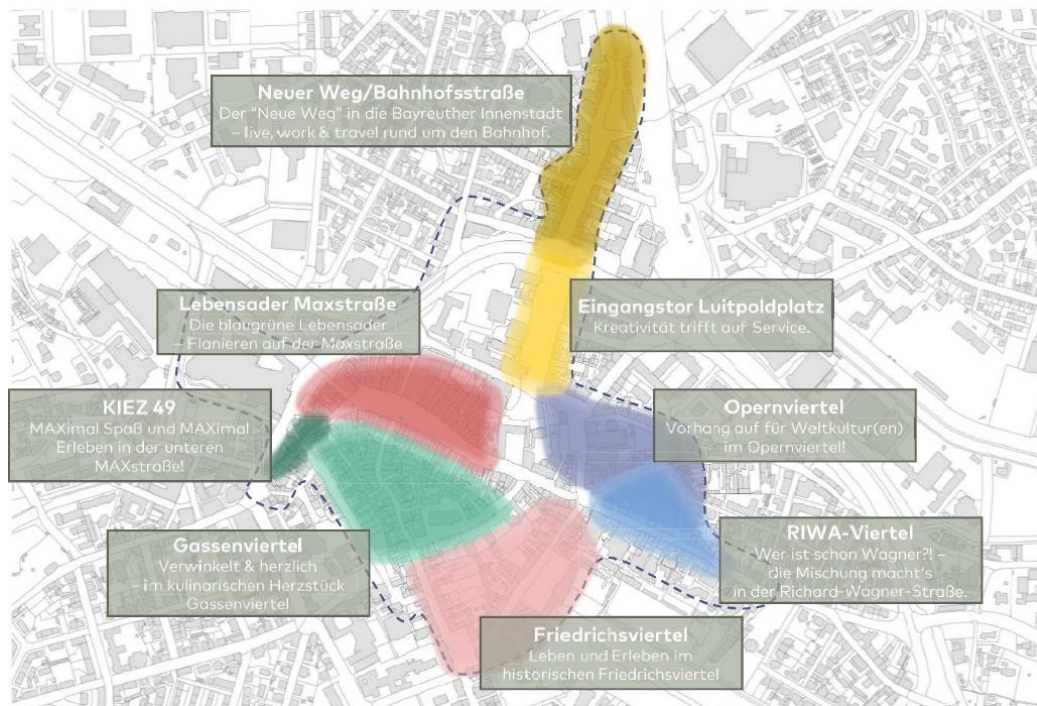
- Entwicklung des ehemaligen Sparkassenareals als gemischt-genutztes Kulturquartier
- Realisierung eines begrünten Innenhofs im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Sparkassenareals

Für das RIWA-Viertel wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Umstrukturierung der Funkhauspassage durch die Ansiedlung moderner Nutzungen als Ort für Kreatives und Innovatives (z.B. Co-Working-Spaces) sowie Aufwertung mit bunten und spielerischen Elementen als wichtige Wegeverbindung zum Hofgarten
- Einrichtung weiterer Verweilmöglichkeiten und Gestaltungselemente zur Nutzung des öffentlichen Raums
- Aufwertung des Eingangsbereichs der Stadtbibliothek zur Steigerung der Sichtbarkeit

Als übergreifende Profilierung im Untersuchungsbereich ist die Etablierung einer „Kulturmeile“ als Verbindungsachse vom La-Spezia-Platz über den Sternplatz und die Richard-Wagner Straße bis zum Richard-Wagner-Museum. Diese ist zunächst als wiederkehrendes Event zu verstehen, welches temporär, z.B. mit Lichtinstallationen ausgewiesen wird. Mittel- bis langfristig ist auch eine dauerhafte Einrichtung denkbar. Weitere kleinere, nicht bauliche Maßnahmen werden empfohlen. Im Rahmen der Erarbeitung hat ein umfassender öffentlicher Beteiligungsprozess stattgefunden (vgl. Kapitel 7).

Abbildung 2: Quartiersprofilierung des Strategieprozesses



Quelle: Stadt & Handel S.14

2 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts, in dessen Mittelpunkt der Umgang mit dem städtebaulichen Bestand einer Kommune und insbesondere den dort vorzufindenden Missständen steht, können vornehmlich eingesetzt werden:

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB

Aus fachlicher Sicht wird das letztgenannte Instrument (das des städtebaulichen Entwicklungsbereichs) im vorliegenden Fall bereits an dieser Stelle als wenig sinnvoll erachtet. So sieht § 165 Abs. 2 BauGB vor, dass „mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen [...] Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets [...] erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden [sollen].“ Solche (eingriffsintensiven) Aspekte können angesichts der Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen und Betrachtungen bereits im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Das Sanierungs- und Entwicklungsrecht sieht die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage für einen Satzungsbeschluss zwingend vor¹.

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines **Sanierungsgebietes** ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind laut § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, die dadurch verbessert oder umgestaltet werden. Missstände liegen laut § 136 Abs. 1 BauGB vor, wenn

„1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht“ oder

„2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 1 BauGB)

Bei den Gründen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wird zwischen Substanz- und Funktionsschwächen unterschieden.

Substanzschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen vor, wenn das betreffende Gebiet hinsichtlich der vorhandenen Bebauung den allgemeinen Anforderungen und Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und/oder arbeitenden Menschen nicht genügt. Auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gelten bei starker Nichtbeachtung als Faktoren von Substanzschwäche. Dabei ist neben der

¹ In Einzelfällen können Vorbereitende Untersuchungen im Stadtumbau entbehrlich sein, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen (z.B. ein Stadtentwicklungskonzept – SEK) nach § 141 Abs. 2 vorliegen.

vorhandenen Bebauung auch die nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit maßgebend, wie zum Beispiel Verkehrs- und Grünanlagen.

Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen demgegenüber vor, wenn das zu betrachtende Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Erfüllung der Aufgaben, die dem Gebiet nach Lage und Funktion obliegen, aufweist. Die Funktionen, die dabei gestört sein können, betreffen laut § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Belichtung, die Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen, nach Art, Maß und Zustand, die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, die vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit sowie die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Ebenfalls nimmt die Funktionsfähigkeit Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion. Ebenfalls sind die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes sowie die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs von Bedeutung für die Funktionsfähigkeit.

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, mit denen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (z.B. dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, nicht erfüllte Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung) nachhaltige städtebauliche Strukturen hergestellt werden sollen (vgl. § 171a BauGB).

Die zur Verfügung stehenden Verfahrensinstrumente besitzen teils Gemeinsamkeiten (z.B. Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange, Einsetzbarkeit von Städtebauförderungsmitteln), teils unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensitäten, deren Spezifika und Rechtswirkungen nachfolgend gegenübergestellt werden:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme § 136 BauGB	Stadtumbaugebiet / Stadtumbausatzung § 171 a-e BauGB
Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (erhaltende Sanierung)	Gebiete mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, in denen Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden
Gemeindliches Vorkaufsrecht	Keine Rechtswirkungen bzw. nur bei vorhandener Stadtumbausatzung
Eintrag ins Grundbuch / Sanierungsvermerk	Keine Rechtswirkungen
Gebietsfestlegung erfolgt durch Satzung / Sanierungssatzung für umfassendes oder vereinfachtes Verfahren	Festlegung eines Stadtumbaugebietes durch Beschluss / Erlass einer Stadtumbausatzung nach Erfordernis (z.B. zur Vermeidung von dem Stadtumbaukonzept widersprechenden Maßnahmen)
Erhebung von Ausgleichsbeiträgen möglich (umfassendes Verfahren) / KAG-Beiträge (vereinfachtes Verfahren)	Keine Rechtswirkungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind generell auf die Lösung komplexerer städtebaulicher Probleme ausgerichtet; Stadtumbaumaßnahmen hingegen kommen bei vorrangig kooperativ bzw. konsensual angelegten Verfahren zum Einsatz (Stadtumbauverträge). Die Verfahrensinstrumente können für ein Gebiet auch miteinander kombiniert werden; getrennte Geltungs- / Teilbereiche sind zulässig. Entscheidend ist die Abwägung nach den konkreten städtebaulichen Handlungserfordernissen.

Die Wahl des konkreten Instruments bzw. Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Hierbei werden alle notwendigen fachlichen und ökonomischen Grundlagen ermittelt, und daraufhin erfolgt die Abwägung, welche städtebaulichen Instrumente und Verfahren Erfolg versprechend sind. Die Gemeinde entscheidet dann, ob eine städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbau- maßnahme bzw. eine Kombination aus diesen Instrumenten möglich oder sinnvoll ist.

Im Nachfolgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Detailanalyse des Untersuchungsgebiets erläutert. Hierbei wird im Besonderen auch auf die bestehenden Schwächen und Problemlagen eingegangen.

3 Bestandsanalyse

Das Untersuchungsgebiet wurde anhand unterschiedlicher Aspekte intensiv untersucht. Für die Gesamtbetrachtung ist wichtig, dass das Gebiet insbesondere durch zwei Gebäude bzw. Einrichtungen charakterisiert wird, die nicht nur bedeutsam für das Untersuchungsgebiet sind, sondern für die gesamte Stadt Bayreuth eine hohe Bedeutung haben und auch über die Stadtgrenzen hinaus strahlen: das Markgräfliche Opernhaus im Westen des Untersuchungsgebiets sowie das Haus Wahnfried, dem heutigen Museum Richard Wagners, welcher auch Namensgeber einer bedeutsamen Straßenverbindung durch das gesamte Untersuchungsgebiet ist.

Abbildung 3: Markgräfliches Opernhaus



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 4: Haus Wahnfried (Richard-Wagner-Museum)



3.1 Charakterisierung des Gebiets

Das Gebiet grenzt östlich an die ehemalige Bayreuther Stadtmauer und entstand größtenteils aus Stadterweiterungen im 18. und 19. Jahrhundert. Die Fläche des Operhauses und deren Umgebung beispielsweise waren bei der Errichtung (1744-1748) größtenteils noch unbebaut.

Das zentrumsnahe Gebiet wird im Westen entlang der Opernstraße durch die ehemalige Bayreuther Befestigungsanlage begrenzt. Im Norden und Osten stellt der Verlauf der Bundesstraße 2 (Hohenzollernring) eine Grenze dar, während sich im Süden der Hofgarten direkt an das Untersuchungsgebiet anschließt. Die gebietsprägende Richard-Wagner-Straße erfuhr dabei mehrere Umbauten, die letztlich zur heutigen Erscheinung und Nutzung als Bereich für Dienstleistung und Einzelhandel sowie in den Obergeschossen schwerpunktmäßig Wohnen führte.

Die Dichte des Gebiets ist im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets deutlich höher als in den weiteren Bereichen (insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich), welche vorrangig durch z. T. aufgelockerte Wohnnutzung (Osten) und mischgenutzte Geschossbauten (Norden), u.a. mit dem Ring-Hochhaus und weiteren Punkthochhäusern, geprägt sind.

Abbildung 5: Schwarzplan der Stadt Bayreuth



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Legende:

 Untersuchungsgebiet

Karte 2:

Schwarzplan

Stand: November 2023
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.1.1 Verkehrliche äußere Erreichbarkeit

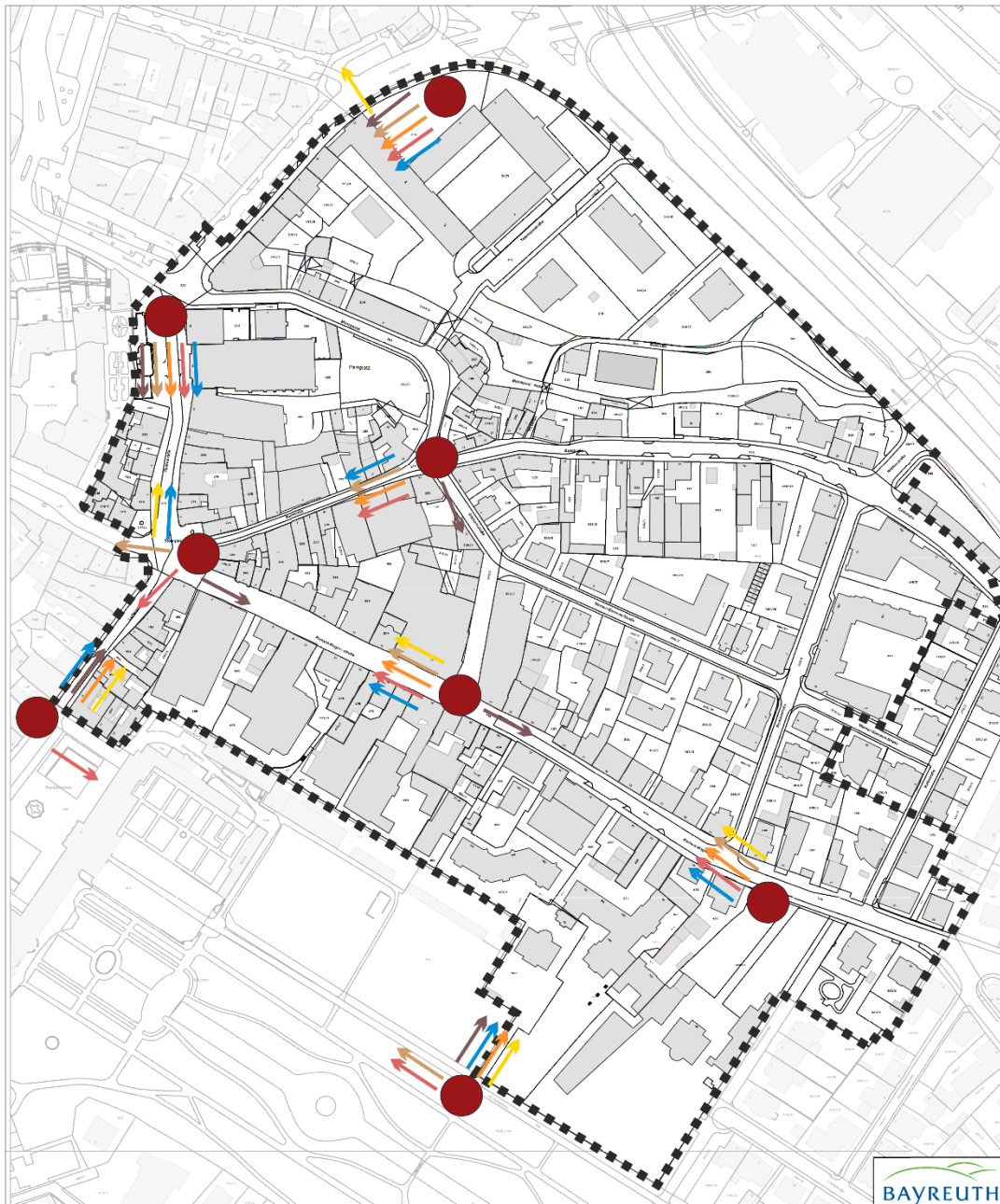
Das Untersuchungsgebiet liegt verkehrsgünstig in der Bayreuther Innenstadt und ist durch den umgebenden Hohenzollernring, welcher aus dem Gebiet vor allem über die Wölfelstraße erreicht wird, an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Bayreuth - und mit Anschluss an die Bundesautobahn 9 - angeschlossen.

Der Bayreuther Hauptbahnhof ist ca. 10 Geh-Minuten bzw. 800 Meter vom Untersuchungsgebiet in nördlicher Richtung entfernt, und auch die Zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) in westlicher Richtung ist aus den meisten Teilen des Gebiets in wenigen Minuten erreichbar. Zudem wird das Gebiet mit der Haltestelle *Wahnfried* am Haus Wahnfried im Osten des Gebiets durch die Buslinien 302 und 307 umsteigefrei mit dem ZOH sowie dem Hauptbahnhof bedient.

3.1.2 Innere Orientierung

Durch die vielen Einrichtungen mit Bedeutung für den Fremdenverkehr gibt es im Untersuchungsgebiet zahlreiche Stelen, die Ortsfremde zu den jeweiligen Einrichtungen führen. Die Orientierungshilfen sind stets mit einem Gesamtplan der Bayreuther Innenstadt sowie mit Richtungs- und (fußläufigen) Minutenangaben versehen.

Abbildung 6: Beschilderung und Orientierung



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 3:

Beschilderung & Orientierung

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Markgräfliches Opernhaus
- Neues Schloss
- Marktplatz
- Barockes Ensemble
- Festspielhaus
- Haus Wahnfried

Stand: Dezember 2023
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

Abbildung 7: Stele vor dem Haus Wahnfried



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 8: Stele am Sternplatz



3.2 Soziodemographische Daten (Sozial- und Bevölkerungsstruktur)

Im Untersuchungsgebiet leben aktuell (Stand Januar 2024) 1.479 Personen. Damit ist die Gesamtzahl der Bevölkerung aktuell auf einem hohen Niveau. Zwischen 2007 (1.343 Personen) und 2018 (1.355 Personen) blieb die Bevölkerung nahezu konstant, erreichte zwischenzeitlich aber höhere Werte (Spitzenwert im Februar 2016 mit 1.447 Personen; Angaben der Stadt Bayreuth).

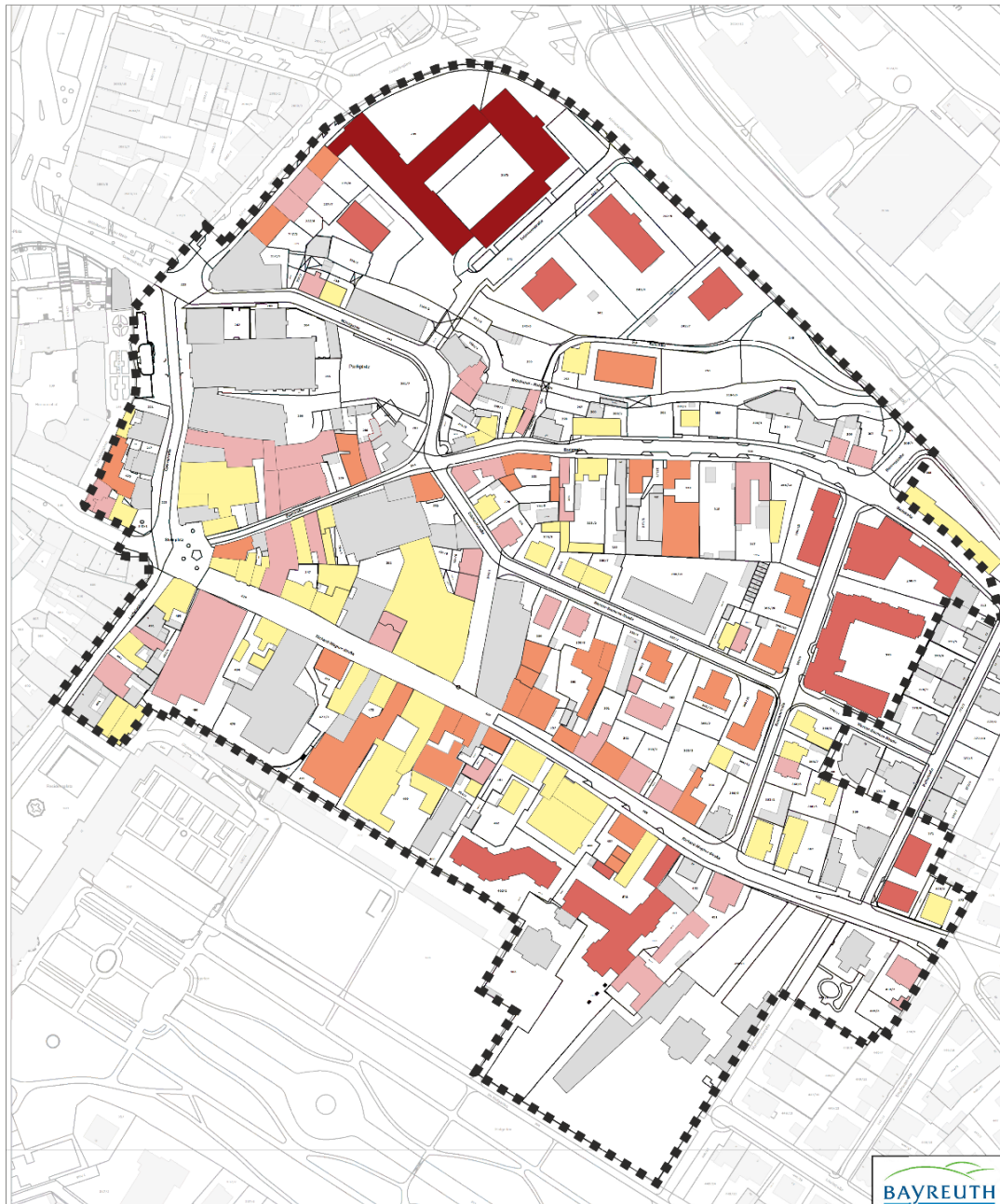
Auffällig ist ein niedrigerer Anteil junger und alter Menschen. So beträgt der Anteil der unter 18-jährigen lediglich 7,2 % (Gesamtstadt: 13,5 %; vgl. Stadt Bayreuth 2023). Der Anteil der über 65-jährigen ist mit 17,1 % etwas geringer als in der Gesamtstadt (21,8 %; vgl. Stadt Bayreuth 2023).

Mit einer Einwohnerdichte von 76,7 Personen/ha ist das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 Personen/ha) sehr dicht besiedelt; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche gewerblich genutzte Flächen und eine Vielzahl an Verkehrsflächen befinden.

Speziell um den Sternplatz sowie von dort aus in nördlicher und östlicher Richtung (Opernstraße / Badstraße / Richard-Wagner-Straße) gibt es zahlreiche Gebäude vollständig ohne Wohnnutzung oder nur mit einer geringen Anzahl an dort lebenden Personen, wobei auch hier in den letzten Jahren Wohnungen in den Obergeschossen entstanden sind (z.B. oberhalb Eisdiele am Sternplatz). Mit zunehmender Entfernung in Richtung Osten und Norden nimmt auch die Wohndichte zu. Vergleichsweise hohe Wohndichten sind vor allem in der nördlichen Romanstraße sowie in den Geschossbauten zwischen Rosenau und Josephsplatz zu finden. Des Weiteren stehen auch die beiden Gebäude Richard-Wagner-Straße 34a-c und 42a-d heraus; diese sind im Vergleich zu ihrer Umgebung relativ jung und als Nachverdichtung entstanden und enthalten insgesamt 42 Wohneinheiten.

Insgesamt nimmt die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet immer mehr Anteil ein, vor allem im Bereich des Josephsplatz und im Dreieck zwischen Bad-, Richard-Wagner- und Dilcherstraße. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und dient somit vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Abbildung 9: Einwohnerdichte



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 4:

Einwohnerdichte
(Einwohner pro Flurstück)

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  über 100 Bewohner
-  25 bis 100 Bewohner
-  10 bis 25 Bewohner
-  5 bis 10 Bewohner
-  1 bis 5 Bewohner
-  keine Wohnnutzung

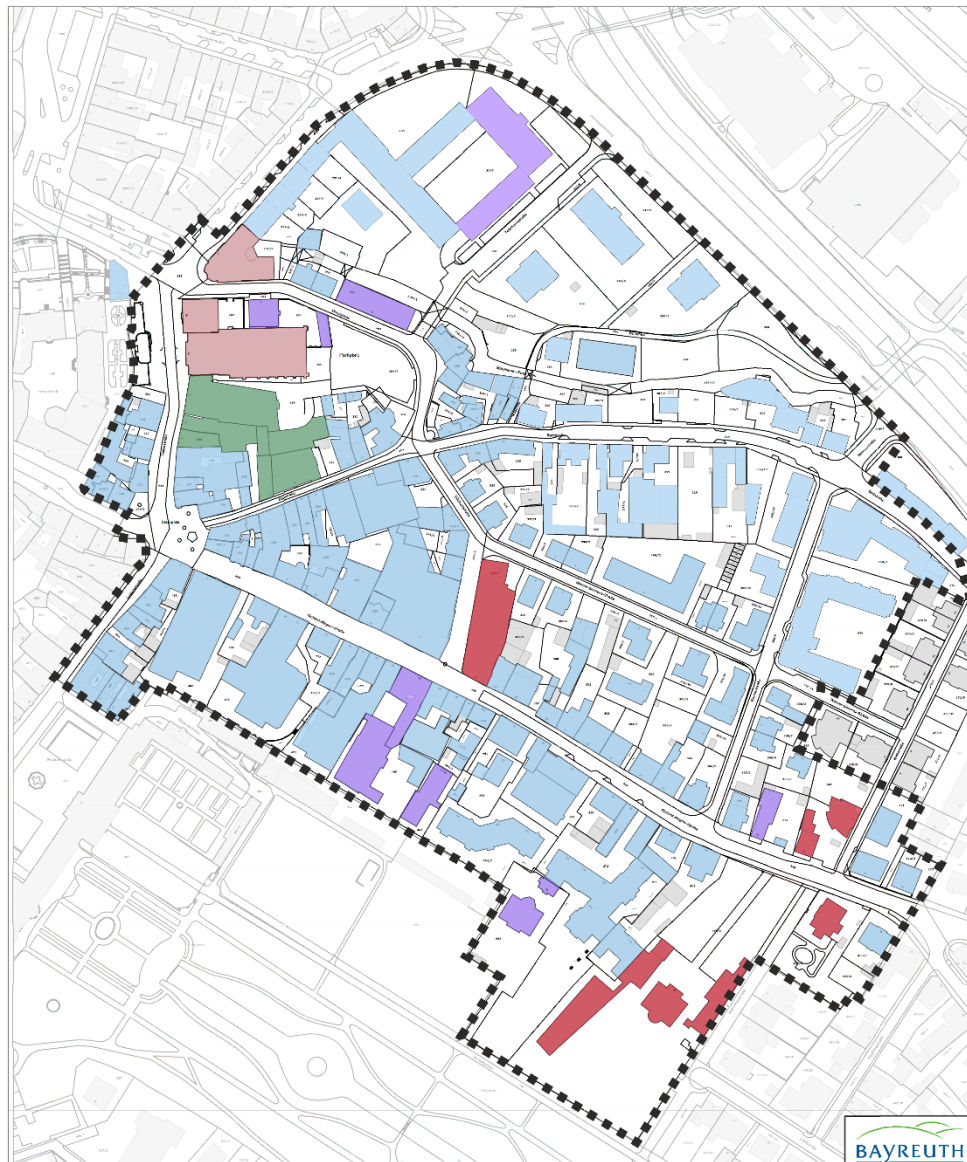
Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.3 Eigentumsstruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist im Besitz von Privateigentümern. Der Stadt Bayreuth gehören mehrere Gebäude, die gleichzeitig auch wichtige Funktionen mit sich tragen. Dies sind insbesondere die im Gebiet befindlichen Museen (Richard-Wagner-Museum [Haus Wahnfried], Jean-Paul-Museum, Franz-Listz-Museum, Freimaurermuseum) sowie eine Kita-Einrichtung und das Gebäude *RW21*, in dem sich die Stadtbibliothek sowie die Volkshochschule und ein Inklusionscafé befinden; hinzu kommt der ehemalige, umgenutzte Bauhof (Wohnen und Gewerbeeinheit) in der Badstraße an der östlichen Grenze des Untersuchungsgebiets. Der Freistaat Bayern als weiterer Akteur unter den Eigentümern ist im Besitz des Markgräflichen Opernhauses sowie des angrenzenden Museums im Redoutenhauses. Ebenfalls besitzt der Freistaat das Iwalewa-Haus, in welchem verschiedene Nutzungen (u.a. durch die Universität Bayreuth) bestehen. Das größere ehemalige Sparkassen-Areal in unmittelbarer Nähe zum Opernhaus befindet sich im Besitz eines Projektentwicklers. Daneben gibt es noch punktuelle Gebäude, die Verbänden oder Institutionen gehören. Hier sind vor allem der Besitz der evangelischen Kirchengemeinde an der Richard-Wagner-Straße, sowie das *Ensemble* der jüdischen Gemeinde Bayreuth in unmittelbarer Nähe des Opernhauses zu nennen.

Abbildung 10: Eigentumsstruktur



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 5:

Eigentumsstruktur

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Stadt Bayreuth
- Freistaat Bayern
- Institutionen/Verbände
- Projektentwickler
- Privat

Stand: September 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.4 Baudenkmäler und Baualtersklassen

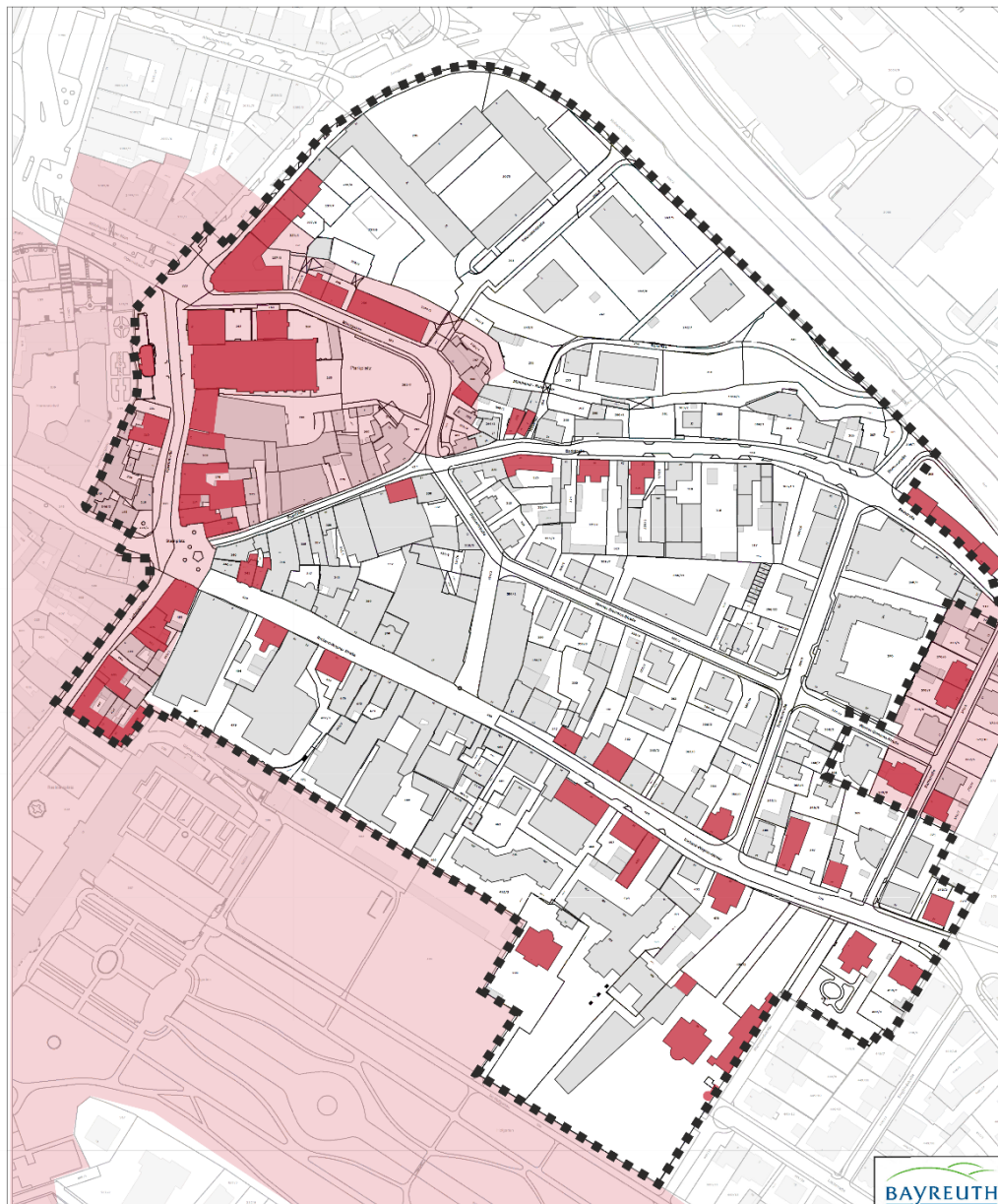
Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Baudenkmäler, die durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ausgewiesen sind. Neben einzelnen Gebäuden ist die Bebauung im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets, entlang der Ludwig- und Opernstraße, der südliche Bereich der Wölfelstraße sowie die Münzgasse, als Teil des *Ensembles „mittelalterlicher und barocker*

Stadtkern Bayreuth“ in die Liste der Baudenkmäler in Bayern aufgenommen. Einzelne Elemente bzw. die einzelnen Gebäude sind zudem eigenständige Baudenkmäler; jedoch gilt der gesamte Straßenzug mit der Bezeichnung Ensemble als ein räumliches Zusammenspiel. Im Osten grenzt an das Untersuchungsgebiet zudem das Ensemble Rathstraße, ein Relikt des Stadtausbaus des späten 19. Jahrhunderts mit zahlreichen Stadtvillen.

Die Eintragung des Markgräflichen Opernhauses als UNESCO Weltkulturerbe erfolgte unter Abgrenzung einer Kern- und Pufferzone. Während die Kernzone sich nur auf das Markgräfliche Opernhaus bezieht, erstreckt sich die Pufferzone um die direkt angrenzende Bebauung sowie die Bereiche mit zentralen Sichtachsen und Blickpunkten auf das Opernhaus. Die Pufferzone grenzt im Norden und Osten an den Bereich der Münzgasse, im Süden an die Badstraße und den Sternplatz sowie im Westen durch das Gebiet um das Alte Schloss.

Baudenkmäler sind ähnlich wie Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung und begründen daher im Interesse der Allgemeinheit eine Erhaltung. Im Gebiet fallen zwei Cluster auf. Ein Schwerpunkt befindet sich rund um die Opernstraße (d.h. die Opernstraße selbst sowie in Teilen die abzweigenden Straßen Wölfelstraße, Münzgasse und Ludwigstraße), wo die Mehrzahl der Gebäude in der Liste der Baudenkmäler aufgenommen ist; entlang der östlichen Richard-Wagner-Straße befindet sich ein weiterer Schwerpunkt, wo das Logenhaus, das Haus Wahnfried (mit Nebengebäuden) und das Jean-Paul-Museum sowie zahlreiche Einzelgebäude auf der Denkmalliste stehen. Entlang der westlichen Richard-Wagner-Straße und der Badstraße lassen sich ebenfalls, jedoch nur vereinzelt Baudenkmäler finden; in diesen Bereichen wurden zahlreiche Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten neu errichtet, sodass die generelle Anzahl älterer Gebäude geringer ist als in anderen Bereichen des Untersuchungsraums.

Abbildung 11: Baudenkmäler und Ensembles



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 6:

Baudenkmäler + Ensembles

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Baudenkmal
- Ensemble

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

Das Alter der Gebäude lässt sich in vier verschiedene Epochen einteilen. Der überwiegende Teil der 215 Gebäude im Gebiet ist vor 1960 entstanden (162 Gebäude bzw. 75 %) und stammt somit aus der Vor- und Nachkriegszeit. Diese Gebäude weisen dadurch unterschiedliche Sanierungsstände auf.

Abbildung 12: Gebäude im Urzustand an der R.-W.-Straße (Nr. 33)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 13: „Mix“ aus verschiedenen Baualtersklassen entlang der R.-W.-Straße (Nr. 11-15)



In den 1960er und 1970er Jahren wurden vor allem im nördlichen Bereich (u.a. Ring-Hochhaus am Josephsplatz sowie weitere Punkthochhäuser), in der westlichen Richard-Wagner-Straße und in der östlichen Werner-Siemens-Straße neue Gebäude errichtet, bzw. ältere Bauten durch neue ersetzt; hinzu kommen einzelne Gebäude aus dieser Zeit im gesamten Verlauf der Badstraße.

In Bezug auf die 1980er und 1990er Jahre ist vor allem der Neubau der Passagen (Passage zwischen Bad- und Richard-Wagner-Straße, Funkhauspassage) und einiger größerer Wohnbaukomplexe (teils im Sinne einer Nachverdichtung → östliche Richard-Wagner-Straße, teils mit partiellen Gewerbenutzungen → Romanstraße) prägend. Dazu gibt es im Untersuchungsraum punktuelle Neubauten, die nach 2000 errichtet wurden.

Durch die verschiedenen Baualtersklassen und die verschiedenen Sanierungsstände kommt es entlang der westlichen Richard-Wagner-Straße, dem wesentlichen Einzelhandels-Bereich, nicht zu einem einheitlichen Erscheinungsbild. Prägend für diesen Zustand ist das *Woolworth*-Gebäude, welches bezüglich der Erscheinung sehr divers zur restlichen Bebauung ist. Besonders die Fassadengestaltung („Scheibenfront“), sowie die Dachform (Flachdach) stehen in keinem Zusammenhang zur Gestaltung der umliegenden Gebäude.

Abbildung 14: „Woolworth“-Gebäude R.-W.-Straße 10-14



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 15: Nachverdichtung südlich der R.-W.-Straße



Abbildung 16: Baualtersklassen



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 7:

Baualtersklassen

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- vor 1960
- 1960/1970er Jahre
- 1980/1990er Jahre
- nach 2000
- Nebengebäude

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.5 Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen Nutzungsmix geprägt. In einer Vielzahl von Gebäuden sind sowohl Dienstleistungen bzw. Gewerbe als auch Wohnen nebeneinander / übereinander bestehend. Folglich kann keine klare Trennung der einzelnen Nutzungen gebäudespezifisch vorgenommen werden. Dennoch lässt sich das Gebiet grob untergliedern, und es lassen sich Schwerpunkte erkennen.

Neben dem im Westen des Untersuchungsgebiets gelegenen Sternplatz, der durch (Außen-)Gastronomie geprägt ist, weisen auch alle anderen abgehenden Straßen eine publikumswirksame Nutzung auf. Die westliche Badstraße, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist, ist hierbei neben Einzelhandel eher gastronomisch ausgerichtet; letztgenannte Nutzung führt zeitweilig aufgrund des nächtlichen Lärms zu Konflikten mit den Anwohnern. Im weiteren, östlichen Verlauf der Badstraße findet sich ein weiterer größerer Hotel- / Gastronomiebetrieb; ansonsten dominiert in der östlichen Badstraße die Wohnnutzung, z.T. durchsetzt mit Dienstleistungen.

Die westliche Richard-Wagner-Straße (Bereich zwischen Sternplatz und Dilchertstraße), ebenfalls verkehrsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen (durch die Freigabe des Radverkehrs und des KFZ-Verkehrs zu den Stellplätzen als Shared Space gelebt), übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion; dort befinden sich sowohl großflächiger Einzelhandel (beispielsweise größere Bekleidungsgeschäfte) als auch kleinteiliger Einzelhandel, Drogerien und Lebensmittelgeschäfte. Die beiden Fußgängerzonen Richard-Wagner-Straße und westliche Badstraße werden durch eine Passage verbunden, in welcher sich ebenfalls Lagernutzungen und Dienstleistungen sowie Leerstand befinden.

Abbildung 17: Badstraße Richtung Passage



17

Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 18: Passagen-Eingang Richard-Wagner-Straße



Eine weitere Passage (sog. Funkhauspassage) geht ebenfalls von der Richard-Wagner-Straße ab, jedoch in südlicher Richtung. Sie ist eine Verbindung in Richtung Hofgarten. Hier finden sich verschiedene Geschäfte bzw. Unternehmen (z.B. Antiquariat, Immobilienmakler) sowie Institutionen (weißer Ring), Ärzte und Dienstleistungen.

Mittig im Untersuchungsgebiet befindet sich das Haus RW21, welches die Stadtbibliothek, die Volkshochschule sowie ein Café, welches als „Inklusionscafé“² geführt ist, beherbergt und somit als einer der Anziehungspunkte im Untersuchungsbereich gilt. In den letzten Jahren hat sich hier ein interessanter Mix aus Einzelhandel und Gastronomie, v.a. im Umfeld des RW21 entwickelt.

Abbildung 19 & 20: Richard-Wagner-Straße (westlich)



Quelle: Eigene Fotos

Die ebenfalls vom Sternplatz abgehende Ludwigstraße bietet einen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. In nördlicher Richtung wird diese Straße über den Sternplatz hinweg zur Opernstraße, die maßgeblich durch das UNESCO Weltkulturerbe Markgräflisches Opernhaus geprägt ist, daneben jedoch auch Einzelhandel, Dienstleistung sowie Gastgewerbe aufweist. Der Bereich zwischen Mühlkanal, Hohenzollernring und Josephsplatz mit dem prägenden Ring-Hochhaus und den weiteren Punkt-Hochhäusern ist ebenfalls stark durchmischt (Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie); aktuell sind zudem als Nachverdichtung zwischen Wölfelstraße, Mühlkanal und Ring-Hochhaus sowie zwischen Rosenau, Mühlkanal und Fitnesspark zwei neue mehrgeschossige Wohngebäude entstanden.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich Schwerpunkte mit Kultureinrichtungen erkennen. Ein Schwerpunkt liegt im Nordwesten (Opernstraße / Münzgasse) mit dem Iwalewahaushaus, dem Markgräflischen Opernhaus, dem Museum im Redoutenhaus, der Synagoge mit Mikwe und dem durch die Jüdische Gemeinde zukünftig genutzten Gebäude Münzgasse 9. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich im südöstlichen Bereich, der durch mehrere Museen geprägt ist (Richard-Wagner-, Jean-Paul-, Freimaurer- und knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes noch das Franz-Liszt-Museum). Fast ausschließliche Wohnnutzung lässt sich im Untersuchungsgebiet entlang der Werner-Siemens-Straße vorfinden; dort ist auch die Polizeiinspektion Bayreuth-Stadt ansässig.

² Das Team des Lesecafé Samocca besteht aus Mitarbeitenden mit psychischen und geistigen Behinderungen. Formal ist das Café als Betriebsstätte den Werkstätten für behinderte Menschen in Bayreuth zugeordnet.

Abbildung 21: Iwalewa-Haus



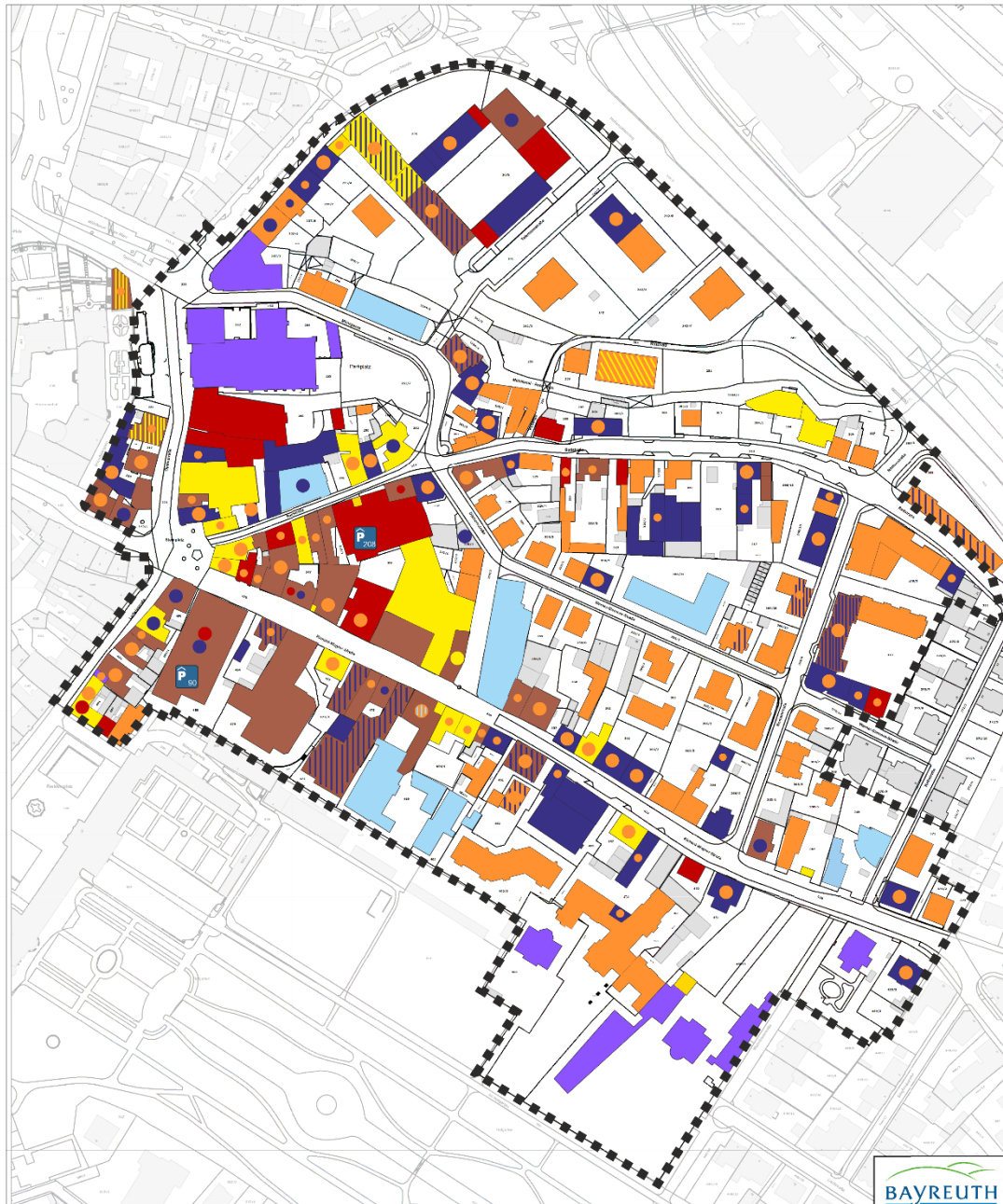
Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 22: Jüdisches Kulturzentrum (Münzgasse 9)



Die Romanstraße und die östliche Richard-Wagner-Straße sind durch einen Mix aus Dienstleistungen (v.a. in den Erdgeschossen) und Wohnen geprägt.

Abbildung 23: Gebäudenutzung



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 8:

Gebäudenutzung

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Wohnnutzung im EG
- Einzelhandel im EG
- Dienstleistung im EG
- Kultur/Museen
- Gemeinnützige Einrichtung
- Gastronomie/Beherbergung
- Leerstand im EG
- Mischnutzungen

- Wohnen im OG
- Dienstleistung (+ Wohnen) im OG
- Beherbergung im OG
- Leerstand im OG
- Gebäude mit teilweiser Parkhausfunktion
- Nebengebäude (meist Garagen, Carports oder Lager)

Stand: September 2024

Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

Abbildung 24: Geschossigkeit



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 9:

Geschossigkeit

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse)
- Mit Dachausbau
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.6 Zustandsanalyse der Gebäude

Für jedes Gebäude im Untersuchungsraum wurde eine Analyse des Gebäudezustands vorgenommen (äußerliche Begutachtung; bauliche und energetische Beschaffenheit). Der Zustand der 215 Gebäude im Gebiet variiert stark:

- 53 % (115 Gebäude) weisen keinen Sanierungsbedarf auf
- 40 % (85 Gebäude) weisen wenig bis mittleren Sanierungsbedarf auf
- 7 % (15 Gebäude) weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf

Prägend für das gesamte Gebiet sind vor allem Gebäude, die vor 1960 errichtet worden sind, die unterschiedlichste Zustände und Erscheinungen aufweisen. Die vornehmlich nach 1960 errichteten Gebäude entlang der Fußgängerzone Richard-Wagner-Straße und im Bereich des Josephsplatzes / Hohenzollernring weisen teilweise Sanierungsrückstände auf, ohne jedoch – vereinzelte Gebäude ausgenommen – einen erhöhten bzw. dringenden Sanierungsbedarf anzuzeigen. Ähnlich verhält es sich im übrigen Untersuchungsgebiet; dazwischen befinden sich immer wieder Gebäude, die entweder kürzlich erbaut oder in den vergangenen Jahren saniert worden sind, oder aber eben starken Sanierungsrückstand aufweisen. Diese Gebäude lassen sich im gesamten Gebiet verstreut finden und weisen dabei verschiedene Mängel auf. Der offensichtlichste Mangel an den Gebäuden sind meist schadhafte oder beschmutzte Fassaden. Diese reichen von einfachen Beschädigungen an den Außenputzflächen zu deutlichen Schäden an den Außenwänden. Auch der optische Eindruck von Fenstern und Fensterrahmen war bei der Betrachtung ein Indikator für einen erhöhten Sanierungsbedarf, da veraltete Fenster hinsichtlich Energieeffizienz und meist auch Bausubstanz Handlungsbedarf anzeigen. Beschmutzungen, etwa durch Graffiti, weisen nicht auf einen Sanierungsrückstand hin, zeigen jedoch aufgrund der farblichen Ausprägung an, ob über einen längeren Zeitraum die Reinigung der jeweiligen Fassade ausblieb.

Ein Schwerpunkt der Häuser mit Sanierungsbedarf befindet sich im Bereich der mittleren und östlichen Badstraße. Die vorwiegend aus der Zeit vor 1960 stammenden Gebäude zeigen oftmals in mehreren Hinsichten Instandsetzungsbedarf.

Abbildung 25: Schlechte Gebäudezustände (mittlere Badstraße / Rosenau)

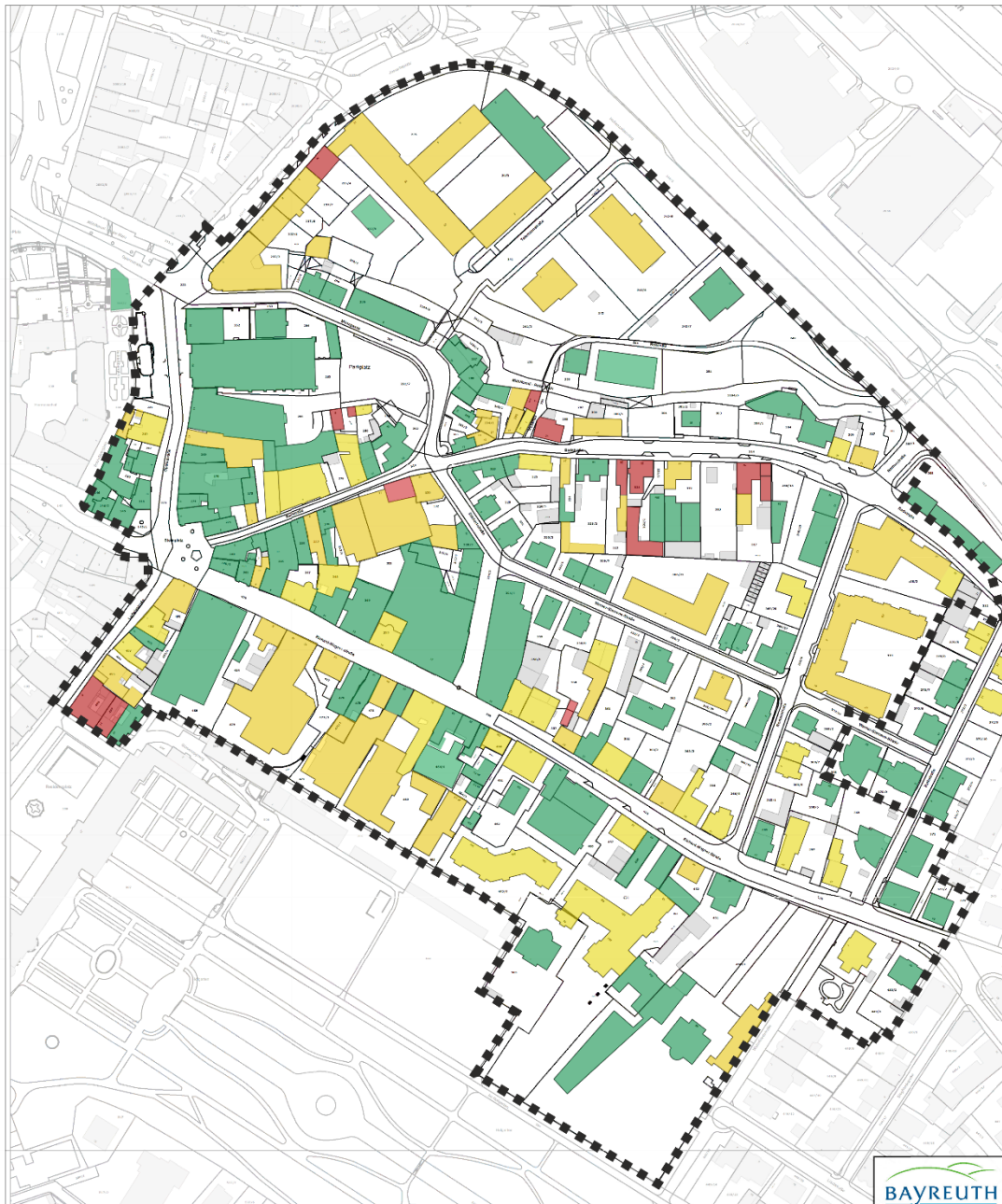


Quelle: Eigene Fotos

Es wird empfohlen, dass für die im Gebiet liegenden Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf eine Bauzustandsuntersuchung erstellt werden sollte. Dabei ist dann auch die energetische Bewertung zu beachten, die bei dieser äußerlichen Betrachtung nur bedingt mit einbezogen werden konnte. Zudem sollte Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen werden, ob für das jeweilige Gebäude Planungen vorliegen oder die Bereitschaft unter Betrachtung der Zuständigkeiten vorhanden ist.

Für einige Objekte mit hohem Sanierungsbedarf liegen schon aktuelle Pläne vor. In der Ludwigstraße im südöstlichen Rand des Gebiets, ist eine Sanierung bereits im Gange und steht kurz vor dem Abschluss. Die Sanierungsbedürftigen Objekte im Bereich des Sparkassen Areals werden voraussichtlich im Rahmen der Neuplanung in diesem Gebiet ersetzt bzw. aufgewertet. Im Bereich der Badstraße 30 ist ein Neubau vorgesehen, der ein Sanierungsbedürftiges Gebäude ersetzt.

Abbildung 26: Gebäudezustand



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 10:

Gebäudezustand

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Kein Sanierungsbedarf
-  Wenig / mittlerer Sanierungsbedarf
-  Hoher Sanierungsbedarf
-  Nebengebäude

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.7 Freiräume und Grünstrukturen

Hinsichtlich der Freiräume und Grünstrukturen lässt sich feststellen, dass im (ursprünglichen) Sanierungsgebiet „H“ keine öffentlich zugänglichen Grünflächen vorhanden sind, mit Ausnahme der Münzgasse nur ein geringer Baumbestand existiert und ein Zugang zum einzigen Gewässer, dem Mühlbach, fehlt.

Der Josephsplatz im Norden des Untersuchungsgebiets präsentiert sich als unbestimmter und schmuckloser steinerner Platz; sämtliche Grünstrukturen sind in halbhohe Betongefäße eingebettet.

Abbildung 27: Josephsplatz



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 28: Josephsplatz



Im Gegensatz dazu steht der kürzlich umgestaltete östliche Teil der Rosenau im östlichen Untersuchungsbereich, der als öffentliche Grünfläche fungiert, jedoch derzeit relativ isoliert liegt. Hier sind auf einem ehemaligen Garagenhof als flankierende Maßnahmen der Landesgartenschau u.a. Hochbeete zum Gärtnern errichtet worden; des Weiteren ist durch Stufen und Verweilmöglichkeiten ein Zugang zum Mühlbach entstanden. Außerdem ist hier ein Outdoor-Fitnessbereich eingerichtet worden (vgl. Abbildung 30). Der südöstliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist stark geprägt durch das Umfeld des Richard-Wagner- sowie des Jean-Paul-Museums, so dass es dort einen großen Anteil an (halb)öffentlichen Grünflächen gibt. Im Bereich der Fußgängerzone auf der Richard-Wagner-Straße sind Palmbäume in Pflanzkästen zur temporären Begrünung dieser aufgestellt worden (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 29: Halböffentliche Erholungsfläche am Haus Wahnfried



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 30: Flankierende Maßnahmen zur Landesgartenschau an der Rosenau



Der höhere Anteil an Grünflächen im östlichen Untersuchungsbereich ergibt sich jedoch auch durch private Grünflächen. Besonders hervorstechend ist dabei das private Grün des Wohnkomplexes Richard-Wagner-Straße 42d, inmitten dessen sich auch das Logenhaus/Deutsches Freimaurermuseum befindet. Darüber hinaus befinden sich sowohl zwischen Richard-Wagner-Straße und Werner-Siemens-Straße als auch zwischen Werner-Siemens-Straße und Badstraße mehrere begrünte und private Innenhöfe, welche ebenfalls nicht öffentlich zugänglich sind.

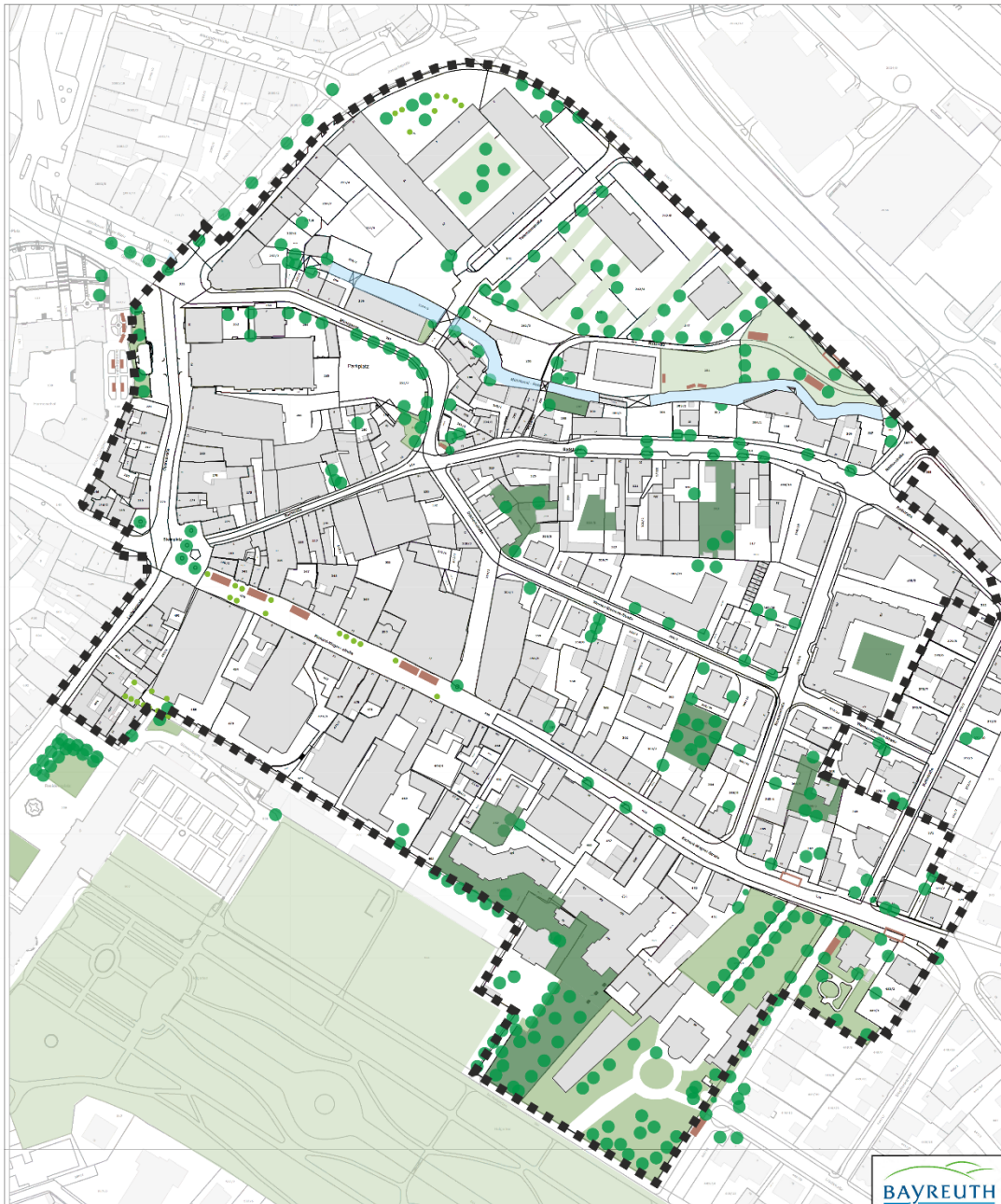
Erwähnenswert sind des Weiteren die direkt anliegenden größeren Grünflächen. Südlich des Gebiets befindet sich der 13 ha große Hofgarten, welcher sich mittlerweile wieder in seinem ursprünglichen Zustand befindet und in seinem nördlichen Bereich (der an die Liegenschaften der Richard-Wagner-Straße angrenzt) eine Obstwiese beherbergt.

Abbildung 31: Palmbaum in Pflanzkasten



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 32: Freiräume und Grün(strukturen)



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 11:

Freiräume und Grün

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Private Grünflächen
- (Halb)öffentliche Grünflächen
- Baum
- Pflanzkübel
- Sitzbank
- Sitzbank (an Bushaltestelle)

Stand: September 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.8 Verkehrsinfrastruktur im Gebiet

3.8.1 Fließender Kfz-Verkehr

Im westlichen Teil des Gebiets sind die Richard-Wagner-Straße bis zur Dilchertstraße sowie die Bad-, Ludwig- und Opernstraße allesamt Fußgängerzonen und stehen im fließenden Verkehr somit nur bestimmten Verkehren (Anlieger-, Liefer- und Radverkehr) zur Verfügung. Die Dilchertstraße ist entlang des *RW21* ein verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßenregelung. Somit wird das (ursprüngliche) Sanierungsgebiet „H“ zu einem großen Teil vom fließenden Verkehr freigehalten. Einzig die Verbindung Dilchertstraße – Münzgasse ist beidseitig mit einer Tempo-30-Regelung befahrbar.

Die Straßen im östlichen Untersuchungsbereich sind Teil einer zusammenhängenden, größeren Tempo-30-Zone. Hinzu kommen zwei Besonderheiten. Die Blockumfahrung Werner-Siemens-Straße – Romanstraße – Richard-Wagner-Straße – Dilchertstraße ist nur in eine Richtung befahrbar; vor allem in diesem Bereich sind zahlreiche Parksuchverkehre zu beobachten.

3.8.2 Ruhender Kfz-Verkehr

Im Gebiet befinden sich circa 500 Parkplätze im öffentlichen Raum sowie in Parkbauten (öffentlich zugänglich, jedoch privat betrieben). Die größten Parkflächen sind dabei das Parkhaus an der Badstraße (ca. 200 Stellplätze), der Parkplatz hinter dem Markgräflichen Opernhaus (sog. „Münzparkplatz“, ca. 50 Stellplätze) sowie das Parkhaus an der Richard-Wagner-Straße (ca. 90 Stellplätze). Dazu kommen noch zahlreiche straßenbegleitende Parkbuchten, vor allem in der Telemann-, der Bad-, der Werner-Siemens-, der Richard-Wagner- sowie der Romanstraße.

Für Menschen mit Behinderung sind im Gebiet (bzw. direkt angrenzend) 12 Stellplätze verfügbar, die sich gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilen. Für Motor- bzw. Krafträder stehen 16 Stellplätze zur Verfügung (sowie weitere 8 Stellplätze knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets im Übergangsbereich zur östlichen Opernstraße).

Abbildung 33: Zufahrt zum Parkhaus Badstraße



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 34: „Münzparkplatz“ Rückseite Markgräfliches Opernhaus

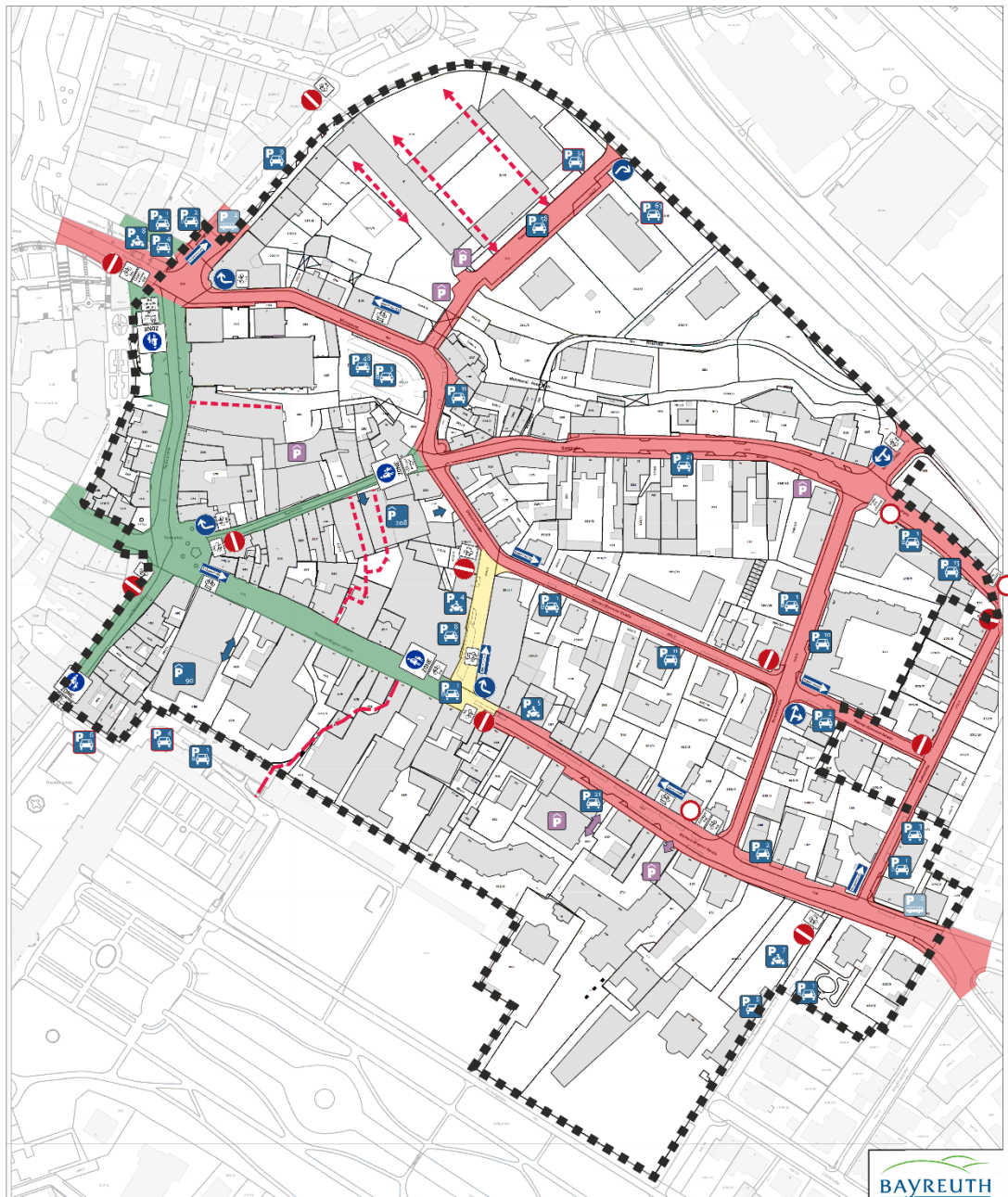


Einige der Parkieranlagen weisen gestalterische Defizite auf. So sind im Parkhaus Badstraße insbesondere das Sicherheitsgefühl sowie der Grad der Barrierefreiheit zu bemängeln. Ein fehlender Fahrstuhl sowie zahlreiche verwinkelte unbeleuchtete Stellen sowie das schwach beleuchtete Treppenhaus mindern das Erscheinungsbild des Parkhauses. Der sich nur wenige Meter entfernt befindliche Parkplatz an der Rückseite des Markgräflichen Opernhauses ist durch seine Lage für das Quartier von gewisser Bedeutung, führt jedoch zu einem Erscheinungsbild, das dem Markgräflichen Opernhaus nicht gerecht wird. So bildete die Rückseite des Opernhauses einst den Eingang für die Markgrafen; diese Funktion ist angesichts der derzeitigen (Umfeld)-Gestaltung nicht mehr ablesbar.

Die Tiefgarage Sonnenhaus ist gestalterisch attraktiver, führt jedoch dazu, dass Kfz-Verkehr in die Richard-Wagner-Straße gezogen wird. Dies geschieht ebenfalls durch die Kurzzeit-Parkplätze am *RW21*, durch welche der Parksuchverkehr in diesem Bereich noch weiter verstärkt wird.

Für Reisebusse gibt es an der Richard-Wagner-Straße im Umfeld der Museen zwei Stellplätze, welche von den Anwohnern als störend empfunden werden, da die Reisebusse dort häufig bei laufendem Motor warten. Zwei weitere Bus-Stellplätze gibt es an der Gebietsgrenze an der Wölfelstraße, in unmittelbarer Nähe zum Markgräflichen Opernhaus.

Abbildung 35: Verkehrsregelungen und Stellplatzsituation



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 12:

Verkehrsregelungen +
Stellplätze im
öffentlichen Raum

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Parkhaus (mit Angabe der Kapazität)
- Parkplatz Pkw
- Behindertenparkplatz
- Parkplatz Krafträder
- Parkplatz Pkw mit besonderer Berechtigung
- Parkplatz mit E-Ladesäule
- Parkplatz Bus

- Parkhaus / Tiefgarage (nur private Nutzung)
- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Tempo 30 - Zone
- Durchgang/Passage

Stand: September 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Gebiet befindet sich an der Richard-Wagner-Straße in unmittelbarer Nähe zum Richard-Wagner-Museum/Haus Wahnfried die Bushaltestelle *Wahnfried*, welche durch die städtischen Buslinien 302 und 307 bedient wird.

Die Buslinie 302 verbindet die Bushaltestelle in eine Richtung mit St. Johannis und in die andere Richtung über den ZOH und den Bayreuther Hauptbahnhof mit dem Gewerbegebiet Bindlach sowie dem Industriegebiet Nord. Der Bus verkehrt werktags zwischen ca. 6 Uhr und 20 Uhr alle 30 Minuten. In den frühen Morgenstunden und samstags verkürzt von/bis Bayreuth Hbf. An Sonn- und Feiertagen verkehrt der Bus nur zwischen 14 Uhr und 20 Uhr, dann jedoch ebenfalls halbstündlich.

Die Buslinie 307 verbindet die Stadtteile Dörnhof und Aichig und verkehrt lediglich wochentags zwischen 6 Uhr und 19:30 Uhr halbstündlich mit einzelnen Ergänzungs-/Verstärkungsfahrten. Von der Haltestelle Wahnfried wird mit der Buslinie 307 der ZOH mit vielen Umsteigemöglichkeiten in alle Stadtteile erreicht, nicht jedoch der Bayreuther Hbf.

An der Grenze des Untersuchungsgebiets bzw. knapp außerhalb befinden sich drei weitere Haltestellen („Sternplatz“, „Opernhaus“ und „Oberfrankenhalle/Sportzentrum“); diese werden durch zahlreiche weitere Buslinien bedient und erhöhen die Erschließungsqualität des Untersuchungsgebiets durch den ÖPNV zusätzlich.

3.8.4 Radverkehr

Durch das Gebiet führen drei Hauptrouten des Bayreuther Radnetzes, die sich alle am Sternplatz treffen:

- Eine Route führt von Norden über den Josephsplatz und die Wölfelstraße ins Untersuchungsgebiet.
- Eine weitere Route quert auf Höhe der Oberfrankenhalle den Hohenzollernring und führt über die Verbindung Rosenau – Badstraße zum Sternplatz.
- Die dritte Route kommt aus Richtung Südosten (Wieland-Wagner-Straße) und verläuft dann über die Richard-Wagner-Straße geradlinig zum Sternplatz.

Da die Routen im Untersuchungsgebiet durch verkehrlich beruhigte Straßen verlaufen (und z.T. über abseits geführte Wege), ist keine gesonderte Radinfrastruktur erforderlich, lediglich vereinzelte Beschilderungen, die die Freigabe für den Radverkehr signalisieren (Fußgängerzone, Einbahnstraßen).

Abbildung 36 & 37: Freigegebene Wege für Radfahrer (links: Dilcherstraße Süd, rechts: R.-W.-Straße)



Quelle: Eigene Fotos

Im Gebiet gibt es mehrere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Diese befinden sich vornehmlich in der Richard-Wagner-Straße unmittelbar vor den Geschäften sowie an der Ludwigstraße. Größere Abstellmöglichkeiten befinden sich zudem vor dem Markgräflichen Opernhaus sowie dem RW21 entlang der verkehrsberuhigten Dilcherstraße.

Abbildung 38: Abstellanlagen vor RW21 in der Dilcherstraße (Winter)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 39: Abstellanlagen vor RW21 in der Richard-Wagner-Straße (Frühling)



Die hohe Anzahl *wild* abgestellter Fahrräder zeigt jedoch vor allem werktags, dass der Bedarf noch wesentlich höher liegt. Vor allem entlang der Fußgängerzone Richard-Wagner-Straße ist zu beobachten, dass die Anzahl der dort befindlichen Abstellanlagen den Bedarf nicht decken kann; dies lässt sich auch rund um den Sternplatz und vor dem RW21 beobachten. Ebenfalls ist auffällig, dass veraltete und bei Radfahrern unbeliebte Abstellanlagen (Vorderradhalter bzw. sog. „Felgenrecher“) häufig nicht genutzt werden und stattdessen die Fahrräder in unmittelbarer Nähe behelfsmäßig abgestellt werden.

Abbildung 40: *Wild* abgestellte Fahrräder in der Richard-Wagner-Straße



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 41: *Wild* abgestellte Fahrräder vor dem Iwalewa-Haus



Abbildung 42: *Wild* abgestellte entlang der Ludwigstraße



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 43: *Wildes* Abstellen trotz freier Kapazitäten (Sternplatz)



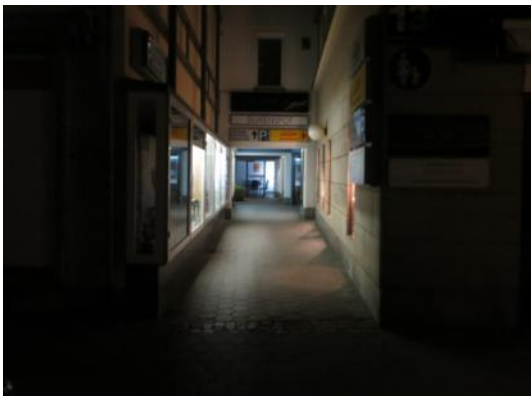
3.8.5 Fußverkehr

Aufgrund der vom fließenden Verkehr beruhigten Bereiche und durch das Bestehen eines größeren zusammenhängenden Fußgängerzonen-Bereichs sind die Voraussetzungen für Fußgänger/innen als gut zu bewerten. Einige Barrieren und Engstellen bestehen jedoch, welche im Kapitel Barrierefreiheit behandelt werden (vgl. Kapitel 3.9.2).

Mehrere Durchgänge bzw. Passagen erhöhen die Durchlässigkeit des Quartiers und haben eine wichtige Verbindungsfunktion. Dies sind zunächst die Parkhauspassage, welche die Richard-Wagner-Straße mit der Badstraße verbindet, und die Funkhauspassage, die als Durchgang vom Hofgarten/Neuen Schloss zur Richard-Wagner-Straße fungiert. Darüber hinaus bestehen Durchgänge zwischen dem Josephsplatz bzw. der Wölfelstraße und der Telemannstraße. Ein Durchgang von der Opernstraße zum Parkplatz der Münzgasse durch das ehemalige Sparkassen-Gebäude ist seit Nutzungsaufgabe des Sparkassengebäudes nicht mehr möglich. Das Ziel der aktuellen Planungen auf diesem Areal sieht hier eine neue Verbindung bzw. einen neuen Durchgang vor.

Der wichtigen Funktion als Durchgang steht insbesondere in der Passage zwischen der Badstraße und der Richard-Wagner-Straße der aktuelle Zustand entgegen. Enge Wege (schmale Wegbreite), niedrige Durchgangshöhe sowie die stark verwinkelte Wegeführung wirken nicht einladend und führen gemeinsam mit dem i.d.R. geringen Fußgänger-Aufkommen dazu, dass die Passage als Angstraum wahrgenommen wird. Der Bereich des Eingangs zur bzw. von der Badstraße ist sehr dunkel und wirkt durch die aktuelle Nutzung mit wenig Frequenz als unbelebt. Leerstand wirkt sich auch tagsüber auf die Unbelebtheit aus, da die Zwischennutzungen nur in Form von genutzten Schaufensterflächen geschieht. Die Funkhauspassage wirkt ebenfalls insbesondere nach den Geschäftszeiten in Richtung Hofgarten unbelebt, was aber auch der Tatsache geschuldet ist, dass – außer dem Hofgarten – kein besonderer Zielort in südlicher Richtung folgt. Des Weiteren fehlt am Ein- und Ausgang zum Hofgarten eine Beleuchtung. Die Funktion als Durchgang wird somit vor allem in den dunklen Abend- und Nachtstunden sowie nach Ende der Geschäftszeiten der dortigen Geschäfte eingeschränkt. Die Durchgänge im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wirken insgesamt sehr trist; die Nutzung bzw. Durchlässigkeit ist insbesondere für Ortsunkundige wenig ersichtlich.

Abbildung 44: Passagen-Eingang von der Richard-Wagner-Straße kommend

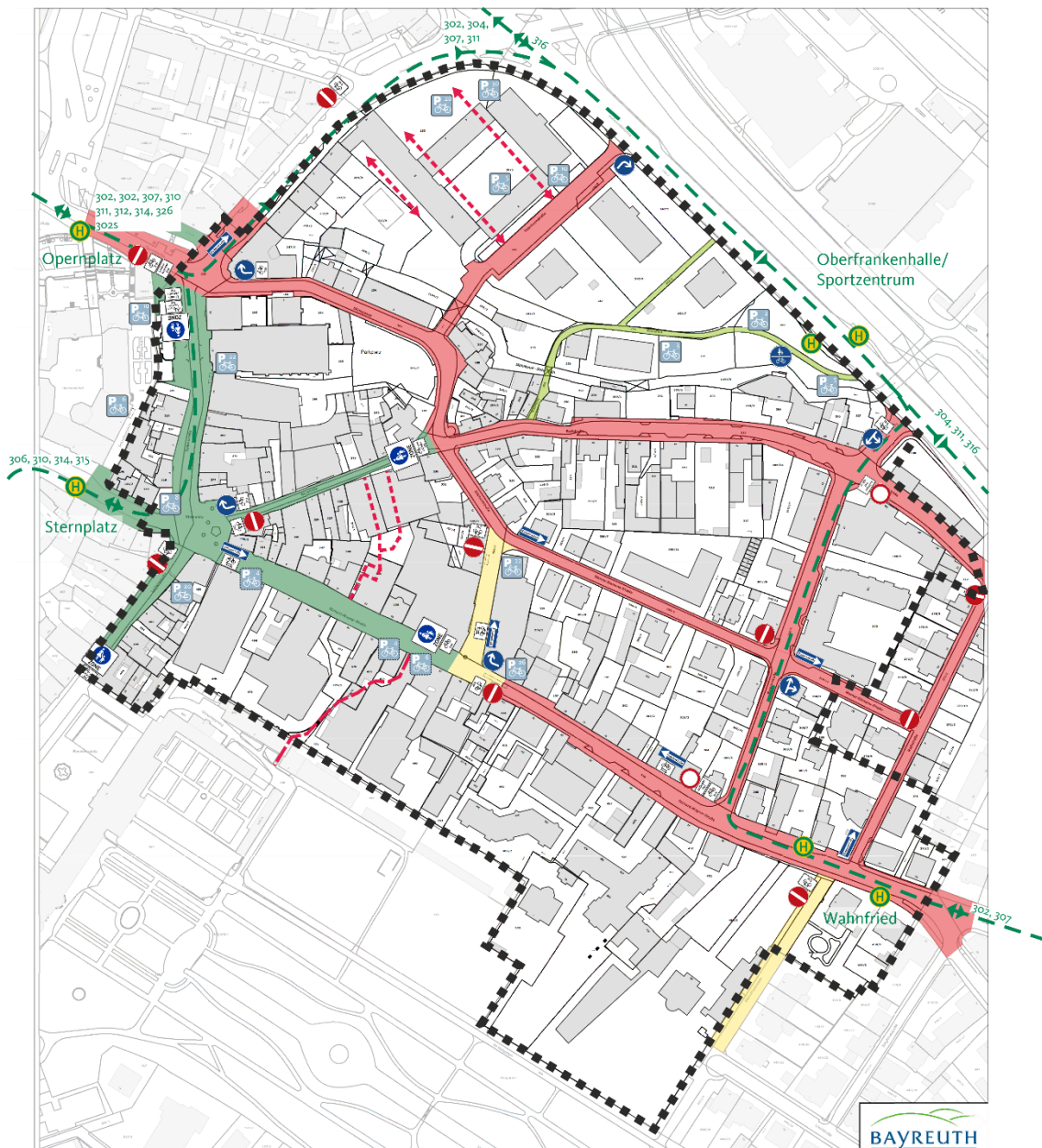


Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 45: Funkhauspassage nach Ladenschluss



Abbildung 46: Öffentlicher Verkehr sowie Rad- und Fußverkehr



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 13:

Öffentlicher Verkehr +
Rad- und Fußverkehr

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Fuß- und Radweg
- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Tempo 30 - Zone
- Fahrradparken (fest installierte Anlage)
- Fahrradparken (mobile Anlage)
- Durchgang/Passage

- Buslinie mit Fahrtrichtung
- Bushaltestelle

Stand: September 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

3.8.6 Oberflächenmaterialien und Zustand der Verkehrsflächen

Oberflächenmaterialien

Die Oberflächenmaterialien variieren im Untersuchungsgebiet, lassen sich jedoch klar gliedern:

- Im Ensemble „mittelalterlicher und barocker Stadtkern Bayreuth“ bestehen die Oberflächen der Wege aus Natursteinpflaster, welches die historische Bedeutung dieses Straßenzugs bzw. Bereichs hervorhebt und sichert. Auch die Badstraße besteht zum überwiegenden Teil aus Natursteinpflaster (im westlichen Teil komplett, im mittleren Teil zwischen Dilchertstraße und Romanstraße nur die Fahrbahn, im östlichen Teil keine Verwendung von Natursteinpflaster), wenn auch dieses im Gegensatz zum vorher genannten Bereich augenscheinlich älter ist und in einigen Abschnitten Beschädigungen aufweist³.
- Das Oberflächenmaterial im Fußgängerzonen-Bereich der Richard-Wagner-Straße sowie in der südlichen Dilchertstraße besteht aus Betonsteinpflaster.
- Im nördlichen Bereich rund um den Josephsplatz bzw. das Ring-Hochhaus sind die Wege mit Betongehwegplatten versehen.
- In den übrigen Bereichen ist festzuhalten, dass sämtliche (Fahr-)Verkehrsflächen asphaltiert sind, während die Gehwege zumeist Betonsteinpflaster aufweisen.

Abbildung 47: Typische Natursteinpflasterung (Sternplatz)



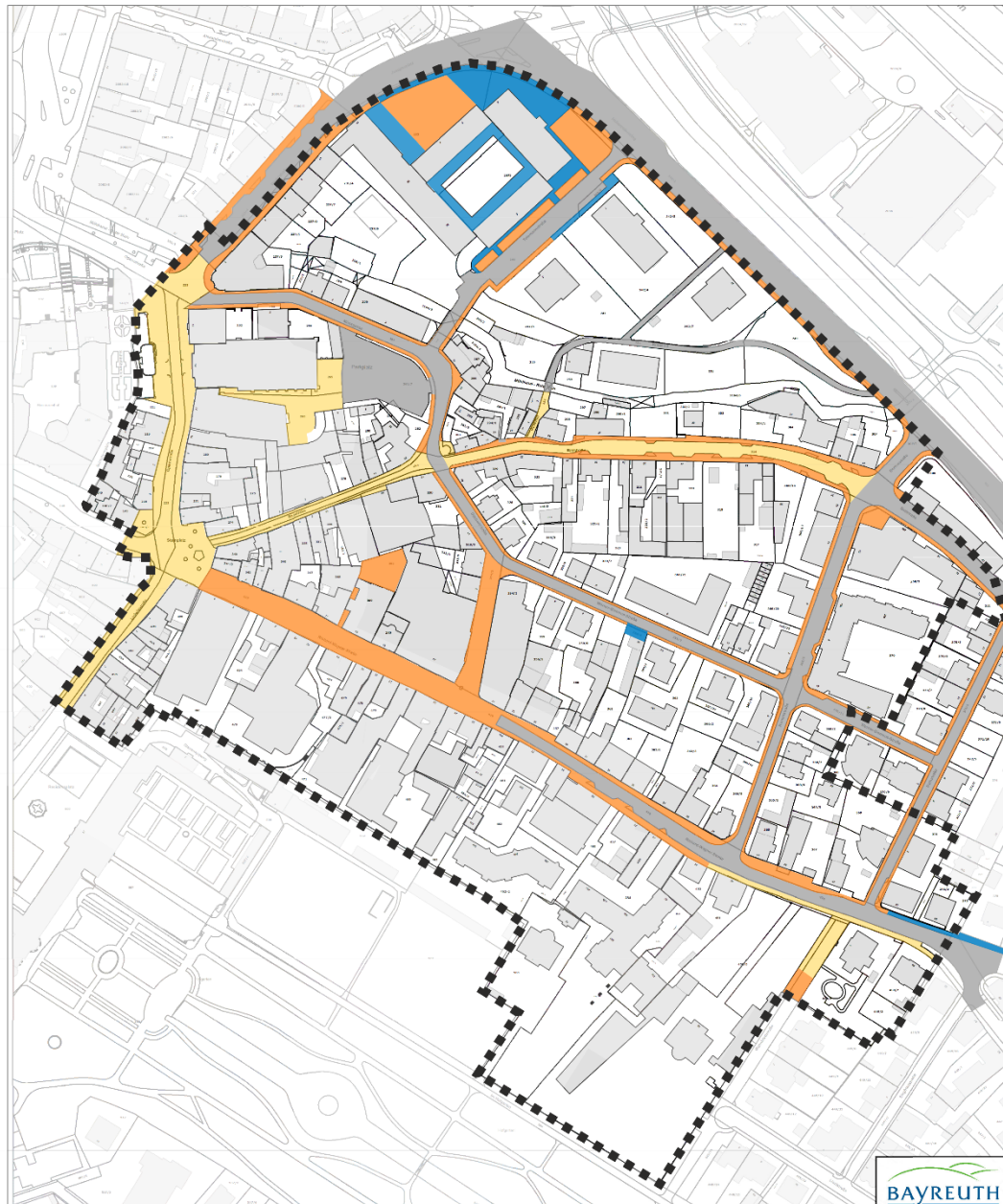
Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 48: Natursteinpflasterung (Badstraße)



³ Erschwerend kommt diesbezüglich hinzu, dass schadhafte Steine durch Asphalt aufgefüllt wurden, so dass das Erscheinungsbild geschmälert wird.

Abbildung 49: Oberflächenmaterialien



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 14:

Oberflächenmaterialien
(Verkehrsflächen)

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Asphalt
-  Natursteinpflaster
-  Betonsteinpflaster
-  Betongehwegplatten

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

Zustand der Verkehrsflächen

Ähnlich wie der Zustand der Gebäude gibt es auch größere Unterschiede im Zustand der Verkehrsflächen. Die meisten Verkehrsflächen befinden sich in einem guten Zustand. Sanierungsbedarf besteht jedoch häufig bei den Wegen und Flächen aus Natursteinpflaster. Dieses ist generell sehr anfällig für Oberflächenschäden. Es konnten Bereiche identifiziert werden, in denen die Schäden deutlich sichtbar sind, was neben ästhetischen und optischen Defiziten auch gefährlich für Nutzer des öffentlichen Raums sein kann – insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen. Ein solcher erhöhter, eher flächiger Sanierungsbedarf zeigt sich am Ende der Badstraße (im Übergang zur Dilchertstraße / Münzgasse).

Abbildung 50: Flächiger Mangel im Bereich Badstraße/Münzgasse (Richtung Osten)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 51: Badstraße/Münzgasse (Richtung Westen/Sternplatz)



3.9 Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit ist insbesondere im Hinblick der Gegebenheiten für zu Fuß Gehende von hoher Bedeutung und bedarf einer gesonderten Betrachtung.

3.9.1 Definition Barrierefreiheit

Bei der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes ist zu berücksichtigen, dass es vielfältige Arten und Grade von Mobilitätseinschränkungen gibt und sich z.T. auch mehrere Behinderungsarten überlagern. Um Mobilität für möglichst viele Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen, sollte das *Zwei- bzw. Mehr-Sinne-Prinzip* angewendet werden, das heißt, es werden immer mindestens zwei Sinne angesprochen (optisch, akustisch, taktil).

Grundsätzlich entsprechen die Anforderungen und Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen denen aller zu Fuß Gehenden (z.B. hindernisfreie Gehwege). Hinzu kommen jedoch spezielle, zum Teil auch widersprechende Anforderungen, die aus den jeweiligen Ausprägungen der Behinderung resultieren. Viele Bedingungen, die für nicht mobilitätseingeschränkte Personen die Nut-

zung eines Weges komfortabler machen, sind für Gehbehinderte oftmals eine generelle Voraussetzung. So können nur Wege, die ausreichend breit und eben sind sowie weder Schwellen, Stufen oder größere Steigungen aufweisen, von Gehbehinderten (ohne fremde Hilfe) bewältigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Gruppe der Gehbehinderten selbst aus Personen mit ganz unterschiedlichen Behinderungsarten und Hilfsmitteln zusammensetzt (z.B. Rollstühle zum Schieben, elektrische Rollstühle, Rollatoren, Gehhilfen mit Unterarmstützen usw.; vgl. HSVV 2006: 23/24).

Die Funktionsstörungen von sensorisch beeinträchtigten Personen (Hör- und Sehbehinderte) müssen durch andere Wahrnehmungen und Sinne ausgeglichen werden. Blinde Menschen sind auf ihren Hör- und Tastsinn (hauptsächlich mittels Langstock) angewiesen. Sehbehinderte nutzen oftmals noch das restliche Sehvermögen und benötigen daher starke Kontraste. Gehörlose und Schwerhörige können alle akustischen Warn- und Gefahrensignale nicht oder nur eingeschränkt wahrnehmen und sind in erster Linie auf ihr Sehvermögen angewiesen; bei ihnen kommt erschwerend hinzu, dass ihre Behinderung von den Mitmenschen i.d.R. nicht auf Anhieb erkannt werden kann (vgl. HSVV 2006: 25).

Maßnahmen sind allerdings nur als Teil eines zusammenhängenden Netzes zweckdienlich. Dabei bestimmt der Grad der Vollständigkeit die Nutzbarkeit eines Netzes. Eine Schwachstelle kann dazu führen, das ganze Wege für mobilitätseingeschränkte Menschen nicht nutzbar sind und ggf. gewisse Ziele nicht oder nur mit erheblichem Umweg erreicht werden können.

3.9.2 Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet

Wie in vielen historisch gewachsenen Städten sind die Voraussetzungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen auch im zu behandelnden Untersuchungsraum nicht immer oder teilweise nur eingeschränkt gegeben. So gibt es auch im Untersuchungsraum zahlreiche Barrieren im öffentlichen Raum. Viele sind nicht ohne Weiteres abzubauen, jedoch gibt es auch einige Barrieren, die im Zuge von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen angegangen werden können und aktuell auch werden. Unterschieden werden muss zudem zwischen punktuellen und flächigen Mängeln.

Es lassen sich im Untersuchungsraum mehrere Schwerpunkte von Engstellen identifizieren. Der nördliche Gehweg in der Münzgasse ist fast durchgängig mit 1,60m sehr schmal für Fußgänger. Die im Fußverkehr gängigen Richtlinien⁴ empfehlen eine ideale Breite der Gehwege von 2,50m, um die Begegnung von Personen (mit und ohne Rollstuhl) zu gewährleisten⁵.

⁴ Insbesondere die Veröffentlichungen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen): EFA – Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen, H BVA – Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen, RAST – Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

⁵ Generell sollte die Breite eines Gehweges das Maß von 1,50m nicht unterschreiten. Diese Mindestanforderung bemisst sich durch den Rotationsbedarf (also den benötigten Raum für eine 180°-Drehung) einer Person mit Rollstuhl.

Abbildung 52: Schmäler Gehweg in der Münzgasse



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 53: Münzgasse / Badstraße

53:



Zudem lassen sich insbesondere an der Ecke Münzgasse/Badstraße noch weitere Barrieren finden: erschwerte Nutzung durch Oberflächenschäden sowie punktuelle Engstellen verringern in diesem Bereich stark die Attraktivität des Fußverkehrs und stellen vor allem mobilitätseingeschränkte Personen vor Probleme.

Die Badstraße (besonders der Abschnitt ab der Münzgasse in Richtung Osten) ist ebenfalls mit mehreren Mängeln bezüglich Barrierefreiheit ausgestattet. Auch hier erschweren zu schmale Gehwege (teils punktuell, teils flächig) sowie Behinderungen im Gehbereich (insbesondere durch Masten der Straßenbeleuchtung, die die nutzbare Gehwegbreite punktuell erheblich verschmälern) die Mobilität vieler Personengruppen.

Abbildung 54: Badstraße



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 55: Badstraße



Schmale Gehwege sind auch in der Romanstraße, in der Rathstraße sowie in der Werner-Siemens-Straße festzustellen. Besonders der südliche Gehweg der Werner-Siemens-Straße ist als negativ hervorzuheben. Hier kommt es neben den allgemein hin eher schmalen Gehwegen zu einer

weiteren Einschränkung der Gehwegfläche durch Stadtmobiliar sowie auch zum Teil parkende Pkw auf dem Gehweg.

Abbildung 56: Werner-Siemens-Straße



Quelle: Eigenes Foto

Neben temporären und flächigen Barrieren durch Engstellen oder schmale Gehwege gibt es im Untersuchungsgebiet weitere Barrieren, die für mobilitätseingeschränkte Personen problematisch sind (u.a. punktuelle Oberflächenschäden, die eine entsprechende Sturzgefahr bedeuten).

Jedoch sind auch mehrere Elemente im Untersuchungsgebiet als positiv hervorzuheben, die die Mobilität und Orientierung mobilitätseingeschränkter Personen fördern und erleichtern. Entlang der Opernstraße vor dem Markgräflichen Opernhaus wurde im Zuge einer Erneuerung der Verkehrsflächen ein Leitsystem für sehbehinderte Personen errichtet, welches perspektivisch weitergeführt wird (erste Elemente gibt es bereits in der Münzgasse nahe dem Opernhause). Ein Leitsystem und Informationen für Sehbehinderte gibt es ebenfalls zwischen dem Richard-Wagner- und dem Jean-Paul-Museum.

Abbildung 57: Leitsystem vor dem Opernhaus...



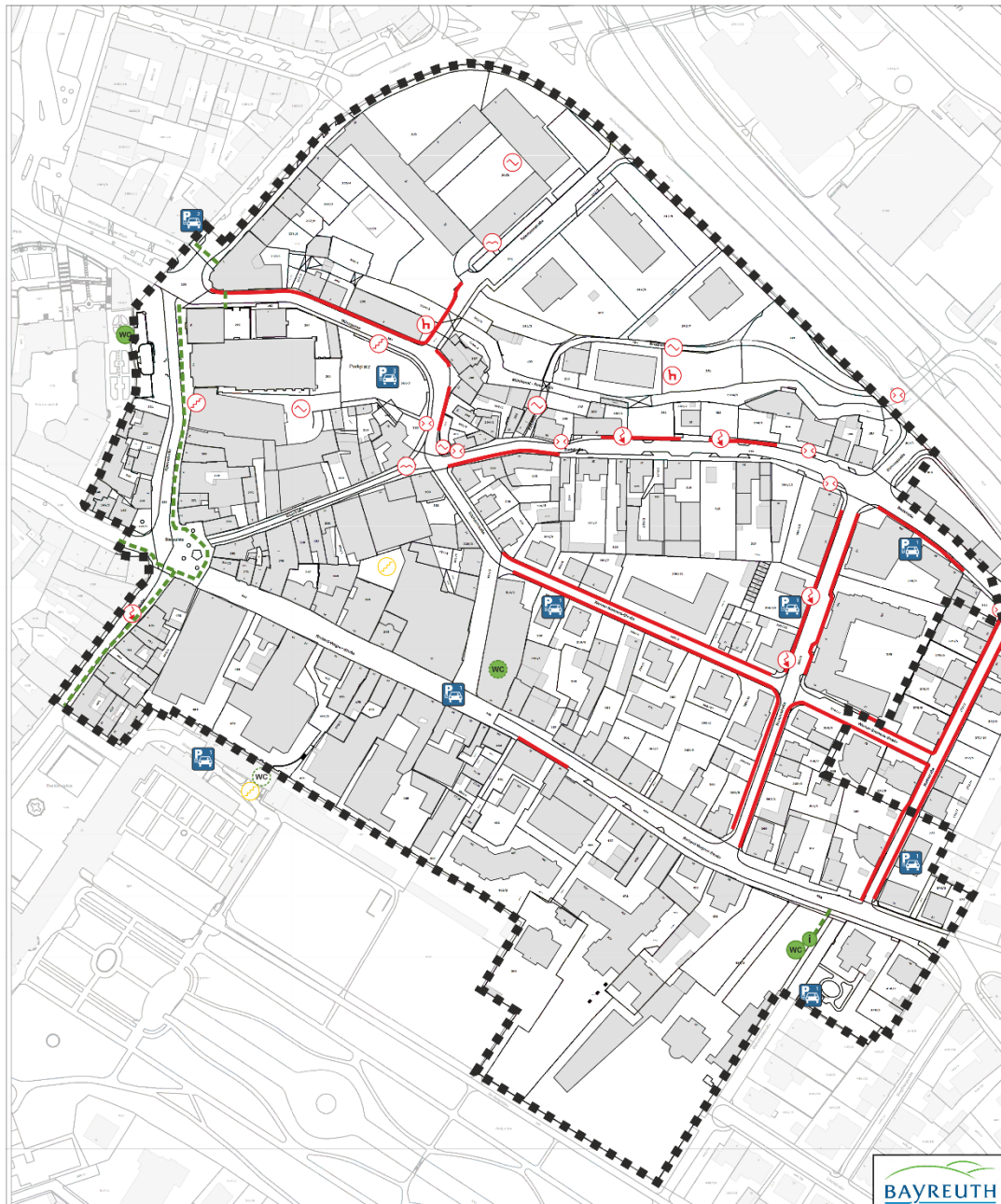
Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 58: ...und zwischen Jean-Paul- und Richard-Wagner-Museum



Zudem gibt es zwölf Stellplätze für Menschen mit Behinderung entweder im Gebiet selbst oder direkt angrenzend. Mit einem Anteil von 2,2 % an den öffentlich zugänglichen Stellplätzen und der gleichmäßigen räumlichen Verteilung ist dies als angemessen zu bezeichnen.

Abbildung 59: Karte Barrierefreiheit



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 15:

Barrierefreiheit

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Engstelle (punktuell / flächig)
- erschwerte Barrierefreiheit
- Oberflächenbeschäden, ggf. Sturzgefahr
- Behinderung im Gehbereich
- Sitzbank für Gehbehinderte nicht erreichbar
- Treppe / Stufen ohne Rampe und wenig kontrastreich
- Treppe / Stufen mit Rampe, jedoch wenig kontrastreich

- WC-Anlage mit Behinderten-WC / nur Beh.-WC
- Zugang dauerhaft / während Öffnungszeiten
- Vorhandenes Leitsystem
- Informationstafel für Sehbehinderte
- Behindertenparkplatz

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

4 Zusammenfassende Mängel- und Potenzialanalyse

Mit Hilfe der vorstehenden Bestandsanalyse lässt sich eine zusammenfassende Mängel- und Potenzialanalyse formulieren. Diese wird durch die Gegebenheiten aufgegliedert in

- Stadträumliche Bedeutung,
- Städtebaulich-ästhetische Perspektive sowie
- Verkehrlich-funktionale Perspektive

4.1 Stadträumliche Bedeutung

Wie bereits einleitend und in der Bestandsanalyse beschrieben gibt es im Untersuchungsgebiet zahlreiche Einrichtungen, die eine stadträumliche Bedeutung mit sich tragen und z.T. auch von überregionaler Bedeutung sind – allen voran das Markgräfliche Opernhaus. Von Bedeutung sind dabei sowohl ganze Straßenzüge als auch einzelne Gebäude. Neben dem im Westen des Untersuchungsgebiets gelegenen Sternplatz sind ebenfalls alle anderen abgehenden Straßen durch eine publikumswirksame Nutzung geprägt. Die Richard-Wagner-Straße trägt dabei neben der Funktion als West-Ost-Verbindung durch das Untersuchungsgebiet vor allem die Funktion der Versorgung durch vielseitigen Einzelhandel sowie diverse Dienstleistungen, während die westliche Badstraße neben Einzelhandel eher gastronomisch ausgerichtet ist. Beide Straßen haben durch die Vielzahl an publikumswirksamen Nutzungen eine Bedeutung über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus, jedoch auch eine sehr hohe Bedeutung für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Die ebenfalls vom Sternplatz abgehende Ludwigstraße bietet dabei einen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. In nördlicher Richtung wird diese Straße über den Sternplatz hinweg zur Opernstraße, die maßgeblich durch das Markgräfliche Opernhaus geprägt ist, daneben jedoch auch Einzelhandel sowie Gastgewerbe aufweist. Der Sternplatz ist in den Sommermonaten ebenfalls geprägt durch (Außen-) Gastronomie. Der Josephsplatz weist durch den angesiedelten Nutzungsmix ebenfalls eine gewisse Publikumswirksamkeit auf; dies ist jedoch – im Gegensatz zum übrigen Untersuchungsgebiet – stark tageszeitabhängig. Dort, wo eher Wohnnutzung vorherrscht und die Bebauungsdichte abnimmt, nimmt auch die Intensität der publikumsanziehenden Nutzung ab. Im (süd)östlichen Untersuchungsgebiet weisen vor allem die Museen eine gewisse Publikumsintensität auf.

Neben den Straßenzügen mit hoher stadträumlicher Bedeutung besticht das Untersuchungsgebiet vor allem durch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude sowie Einrichtungen mit Magnetfunktion für die Gesamtstadt und darüber hinaus. Dabei gibt es jeweils im Nordwesten sowie im Südosten eine Ballung: Das UNESCO Weltkulturerbe Markgräfliches Opernhaus trägt dahingehend die wohl

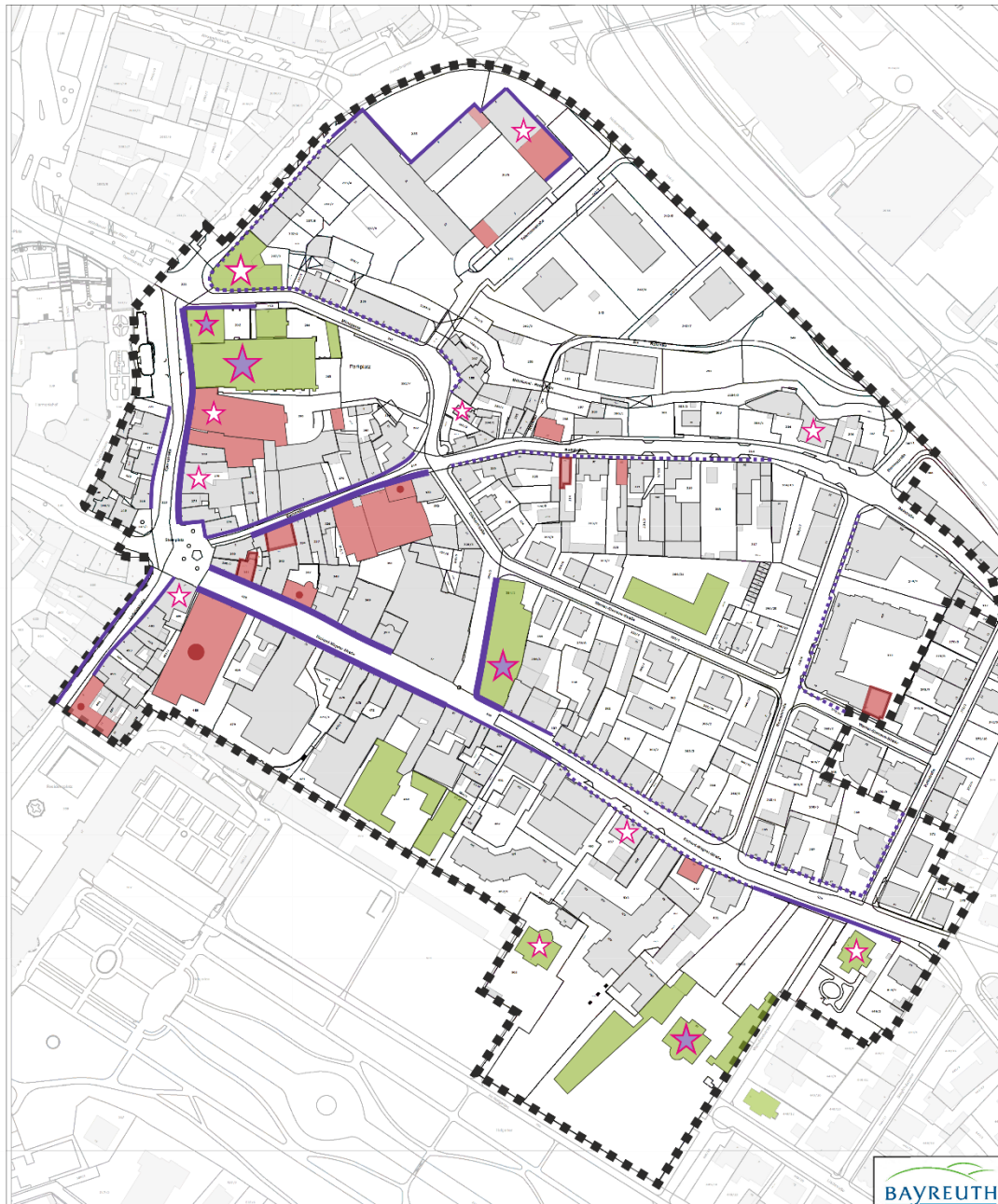
größte Bedeutung inne. Direkt mit den angrenzenden Gebäuden (Pufferzone) wird ein stadtbildprägendes Erscheinungsbild erzeugt, welches Teil des *Ensembles „mittelalterlicher und barocker Stadtkern Bayreuth“* ist. Angrenzend befindet sich das Iwalewa-Haus, welches durch sein Erscheinungsbild, die Nutzung als Ausstellungsfläche und Standort der Universität Bayreuth sowohl eine prägende als auch publikumsrelevante Funktion innehält.

Ähnlich wie der Nordwesten durch das Markgräfliche Opernhaus maßgeblich charakterisiert wird, ist der Südosten des Untersuchungsgebiets durch das Richard-Wagner-Museum geprägt. In der Umgebung des Museums befinden sich mit dem Franz-Liszt-Museum sowie dem Jean-Paul-Museum und dem Deutschen Freimaurermuseum weitere publikumsrelevante und kulturell bedeutende Einrichtungen, sodass hier – auch durch die teils durchgängige Grünstruktur – von einem Ensemble mit kulturellem Schwerpunkt gesprochen werden kann.

Mittig im Untersuchungsgebiet – und damit zwischen den beiden Kulturschwerpunkten – befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Richard-Wagner-Straße das Gebäude *RW21*, welches durch die darin bestehenden Nutzungen der Stadtbibliothek und der Volkshochschule sowie durch ein Café mit Terrasse im obersten Stockwerk bestimmt wird und somit ebenfalls eine stark publikumswirksame Nutzung innehält.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Richard-Wagner-Straße befinden sich in einem Innenhof gelegen weitere kulturelle Einrichtungen (Evangelisches Zentrum), die jedoch etwas weniger publikumswirksam sind.

Abbildung 60: Stadträumliche Bedeutung



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 16:

Stadträumliche Bedeutung

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Stadtbildprägendes Gebäude
- Einrichtung mit Magnetfunktion
- Publikumswirksame Nutzung (Anteil und Intensität)
- Leerstand (vollständig)
- Leerstand (Erdgeschoss-Nutzung)
- Leerstand (OG-Nutzung)
- Kulturelle Einrichtung

Stand: September 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

4.2 Städtebaulich-ästhetische Perspektive

Neben der stadträumlichen Bedeutung ist insbesondere die städtebaulich-ästhetische Betrachtungsperspektive von hoher Bedeutung. Hier fallen insbesondere Defizite in Zustand und Gestaltung auf. Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Gebäude, die sich in einem schlechten Zustand befinden und so das Erscheinungsbild einzelner Straßenabschnitte schmälern. Eine Häufung dieser zustandsdefizitären Gebäude ist im Verlauf der gesamten Badstraße zu erkennen. Im Besonderen ist der Kreuzungspunkt der Bad- und Dilchertstraße sowie Münzgasse zu nennen; in diesem Bereich treffen einzelne, im schlechten Zustand befindliche Gebäude auf unzureichend qualifizierte Bereiche und eine diffuse Gestaltung (wozu auch Schäden an den Oberflächen der Gehwege zählen). Dies betrifft das Erscheinungsbild ebenso wie die Nutzungen. Mit dem hinter dem Markgräflichen Opernhaus befindlichen Parkplatz entlang der Münzgasse sowie den Parkflächen entlang des Roten Mains gibt es direkt anliegend zwei Bereiche, die durch ihre Lage als fehlgenutzt scheinen und durch ihre Ausgestaltung starke Mängel in Ästhetik und Aufenthaltsqualität aufweisen.

Abbildung 61: Parkplatz Münzgasse
(Rückseite Markgräfliches Opernhaus)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 62: Nördliches Ufer des Roten Mains
(Höhe Münzgasse 71)



Direkt angrenzend gibt es mit der Dilchertstraße einen Straßenzug, welcher ebenfalls ästhetische Mängel aufweist. So wird die in diesem Gebiet ansonsten durchgängige Bebauung im Bereich der Ausfahrt des Parkhauses stark unterbrochen; eine unzureichende und diffuse Gestaltung kommt hinzu (u.a. Klima- und Lüftungsanlagen). Die nach Süden anschließende Garagenfront wirkt sehr monoton.

Abbildung 63: Dilchertstraße
(Richtung Münzgasse blickend)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 64: Einfahrt Parkgarage (Dilchertstraße 11)



Eine ähnliche Situation ergibt sich an der Werner-Siemens-Straße gegenüber der Polizeiinspektion Bayreuth. Hier wird die durchgängige Bebauung ebenfalls durch Garagen(-zufahrten) sowie gewerblich genutzte Höfe unterbrochen und wirkt damit wenig einladend.

Abbildung 65: Diffuse Gestaltung und fehlende Raumkante (gegenüber Werner-Siemens-Straße 5-9)



Quelle: Eigenes Foto

Als weiterer Bereich mit diffuser Gestaltung bzw. unzureichender Qualifizierung ist der Josephsplatz zu nennen, der durch seine monotone und vom Element „Beton“ dominierende Gestaltung sowie in Ermangelung attraktiver Sitz- und Spielgelegenheiten nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Der z.T. grün gestaltete Blockinnenbereich des Ring-Hochhauses weist zumindest Potenzial auf; er ist jedoch „in die Jahre gekommen“ und müsste besser in Wert gesetzt werden.

Abbildung 66: Josephsplatz



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 67: Blockinnenbereich des Ring-Hochhauses



Die halböffentlichen Grünflächen zwischen den Geschossbauten am Hohenzollernring weisen gleichermaßen eine unzureichende Qualifizierung und geringe freiraumplanerische Qualitäten auf. Sie wirken trist und machen den Eindruck, als sind sie seit Errichtung der Geschossbauten gestalterisch unberührt geblieben. Hinzu kommt, dass die eigentlich recht große zusammenhängende Fläche durch Einfriedungen, wie z.B. Hecken oder Zäune, „zerstückelt“ ist.

Blickbeziehungen und Sichtachsen spielen im Untersuchungsgebiet ebenfalls eine wichtige Rolle. Während im westlichen Bereich rund um die Vorderseite des Markgräflichen Opernhauses mehrere attraktive Blickbeziehungen (schwerpunktmäßig auf das Markgräfliche Opernhaus selbst) identifiziert werden können, gibt es im bereits o.g. Bereich Münzgasse/Telemannstraße mehrere defizitäre Blickbeziehungen z. B. auf städtebauliche Missstände (Parkflächen Telemannstraße und Münzgasse). Weiter liegen auch gestörte Blickbeziehungen vor wie z.B. von der Badstraße auf das Markgräfliche Opernhaus (durch Nebengebäude bzw. Biergarten Badstraße Nr. 9).

Ein Bereich, in dem sich die Blickbeziehungen direkt gegenübergestellt sind und stärker unterscheiden, ist zwischen Haus Wahnfried und der Richard-Wagner-Straße zu nennen. Während der Blick Richtung Haus Wahnfried durch eine alleeähnliche Anordnung der Bäume herausgestellt wird, führt die entgegengesetzte Blickrichtung auf einen durch ein Café genutzten Bereich, welcher nicht zur Höhe der umliegenden Bebauung passt. Insgesamt wirkt der Bereich zwar stimmig, eine stärkere optische Herausstellung könnte hier jedoch zu weiterer städtebaulicher Qualität beitragen.

Abbildung 68: Blickrichtung auf Haus Wahnfried

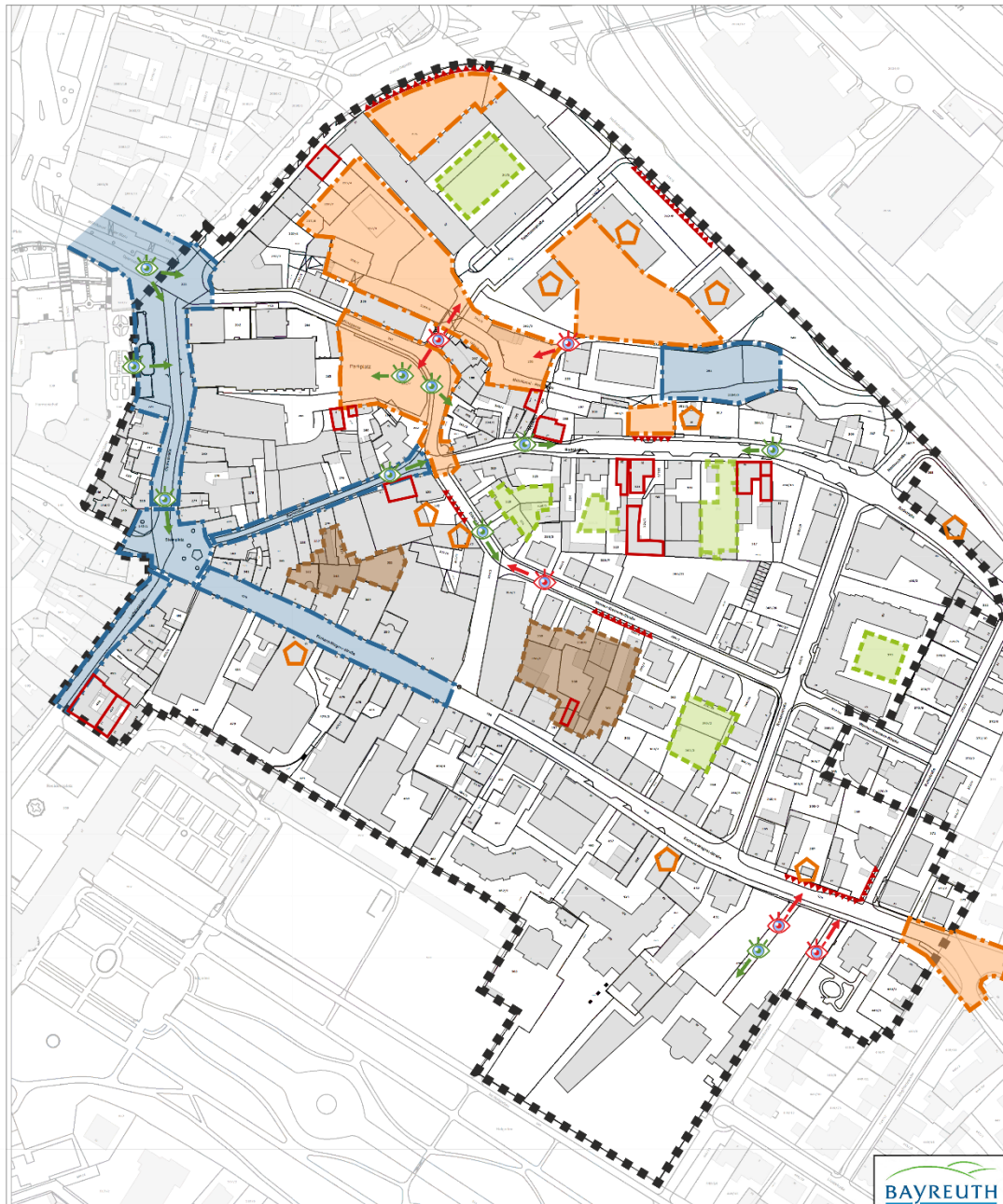


Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 69: Blickrichtung auf
Richard-Wagner-Straße 45



Abbildung 70: Städtebaulich-ästhetischer Eindruck



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 17:

Städtebaulich-ästhetischer Eindruck

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude in schlechtem Zustand
- Gebäude mit schwieriger/fehlender Integration in das Umfeld
- Interessante/attraktive Sichtachse
- (Eher) unattraktive Sichtachse
- Unstrukturierter, überwiegend versiegelter Blockinnenbereich
- Grüner Blockinnenbereich

- Bereich mit einheitlichem Gestaltungskonzept
- Bereich mit diffuser Gestaltung/ unzureichender Qualifizierung
- Fehlende/diffuse Raumkante

Stand: Januar 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

4.3 Verkehrlich-funktionale Perspektive

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich mehrere Auffälligkeiten, die die verkehrlich-funktionale Perspektive betreffen.

Innerhalb des Gebiets wurden mehrere (größtenteils) Kreuzungsbereiche identifiziert, die als verkehrliche Scharniere fungieren, welche mit Ausnahme der Kreuzung Richard-Wagner-Straße/Dilchertstraße auch durchgängig mit Beschilderungen versehen sind, wodurch ihre Bedeutung für den Fußverkehr hervorgehoben wird.

Für den Fußverkehr sind die beiden existierenden Passagen (Parkhauspassage zwischen Richard-Wagner- und Badstraße, Funkhauspassage zwischen Hofgarten/Neuem Schloss und Richard-Wagner-Straße) in zweierlei Hinsicht wichtig. Ihnen obliegt zunächst eine wichtige Verbindungsfunktion von und zur Richard-Wagner-Straße. Gleichzeitig sind ihre Auffindbarkeit und Gestaltung jedoch defizitär. Von außen sind sie von Ortsunkundigen nicht sofort aufzufinden und innen werden sie speziell zu Tagesrandzeiten und vor allem nachts zu Angsträumen. Gründe dafür sind die bauliche Enge, die unzureichende Beleuchtung, mangelnder Publikumsverkehr sowie der teilweise herrschende Leerstand (v.a. in der Parkhauspassage).

Viele dieser Aspekte treffen auch auf die Durchgänge zwischen der Wölfelstraße bzw. dem Josephsplatz und der Telemannstraße zu. Hier wirkt sich im Speziellen die anonymisierte Gestaltung des gesamten Raumes negativ auf das subjektive Empfinden aus.

Abbildung 71: Eingang Passage (Badstraße)



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 72: Innenhof Passage Badstraße – Richard-Wagner-Straße



Eine weitere Auffälligkeit während der Begehungen war der augenscheinliche Parksuchverkehr entlang der Verbindungsachse Werner-Siemens-Straße / Romanstraße / Richard-Wagner-Straße / Dilchertstraße. Grund dafür sind die Kurzzeit-Parkplätze vor RW21, die vor allem für die Stadtbibliothek von hohem Nutzen sind, jedoch ebenfalls für Personen lukrativ sind, die kurze Erledigungen oder Einkäufe an der Richard-Wagner-Straße tätigen möchten. Die begehrten neun Pkw-Parkplätze sowie ein Behinderten-Parkplatz und zehn Kraftrad-Parkplätze generieren somit Parksuchverkehr, der sich vor allem in der östlichen Richard-Wagner-Straße negativ auf den Fuß- und Radverkehr auswirkt.

Die in der westlichen Richard-Wagner-Straße „praktizierte“ Begegnungszone kann als positives Beispiel genannt werden. Kfz-Fahrende nehmen sich hier i.d.R. gegenüber den langsameren Verkehrsteilnehmenden zurück und befahren den Straßenabschnitt mit stark verminderter Geschwindigkeit.⁶

Abbildung 73: Dilchertstraße aus Richtung Richard-Wagner-Straße vor RW21



Quelle: Eigene Fotos

Während so gut wie alle kulturellen Einrichtungen durch Beschilderung leicht auffindbar und zugänglich sind, gibt es für das Logenhaus (Deutsches Freimaurermuseum) weder Wegweisung noch Zugang durch die eigentlich nah gelegene Richard-Wagner-Straße. Lediglich aus Richtung Hofgarten gibt es eine Zuwegung. Aus der anderen Richtung bildet die Wohnbebauung eine Barriere; so sind die Wege im Privatbesitz und auch teilweise durch Tore und Zäune verschlossen.

⁶ Seitens der Stadtverwaltung gab es bereits den Versuch, die Erschließung der Tiefgarage bzw. des Parkhauses Sonnenhaus zu ändern; so könnte durch eine Erschließung von Süden die Richard-Wagner-Straße von den zu- und abfließenden Parkverkehren entlastet werden. Dies gestaltet sich jedoch aufgrund der städtebaulichen Situation auf der Südseite (Neues Schloss mit Vorplatz) problematisch und wurde daher seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung abgelehnt.

Abbildung 74: fehlende Durchlässigkeit
Hofgarten – Logenhaus – Richard-Wagner-
Straße



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 75: fehlende Zuwegung zum Logenhaus von
der Richard-Wagner-Straße



Abbildung 76: Verkehrlich-funktionaler Eindruck



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 18:

Verkehrlich-funktionaler Eindruck

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Wichtiges verkehrliches Scharnier
-  „Praktizierte Begegnungszone“
-  Parksuchverkehr
-  Durchgang mit Defiziten
(Auffindbarkeit, Belichtung und/oder Breite)
-  Defizit hinsichtlich Erschließung
bzw. Durchlässigkeit

Stand: November 2023
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

5 Ziele und räumliches Leitbild

Gemäß § 140 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Teil der Vorbereitungen. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden entsprechende Ziele nachstehend formuliert; diese wurden durch ein räumliches Leitbild ergänzt.

5.1 Ziele und Zwecke

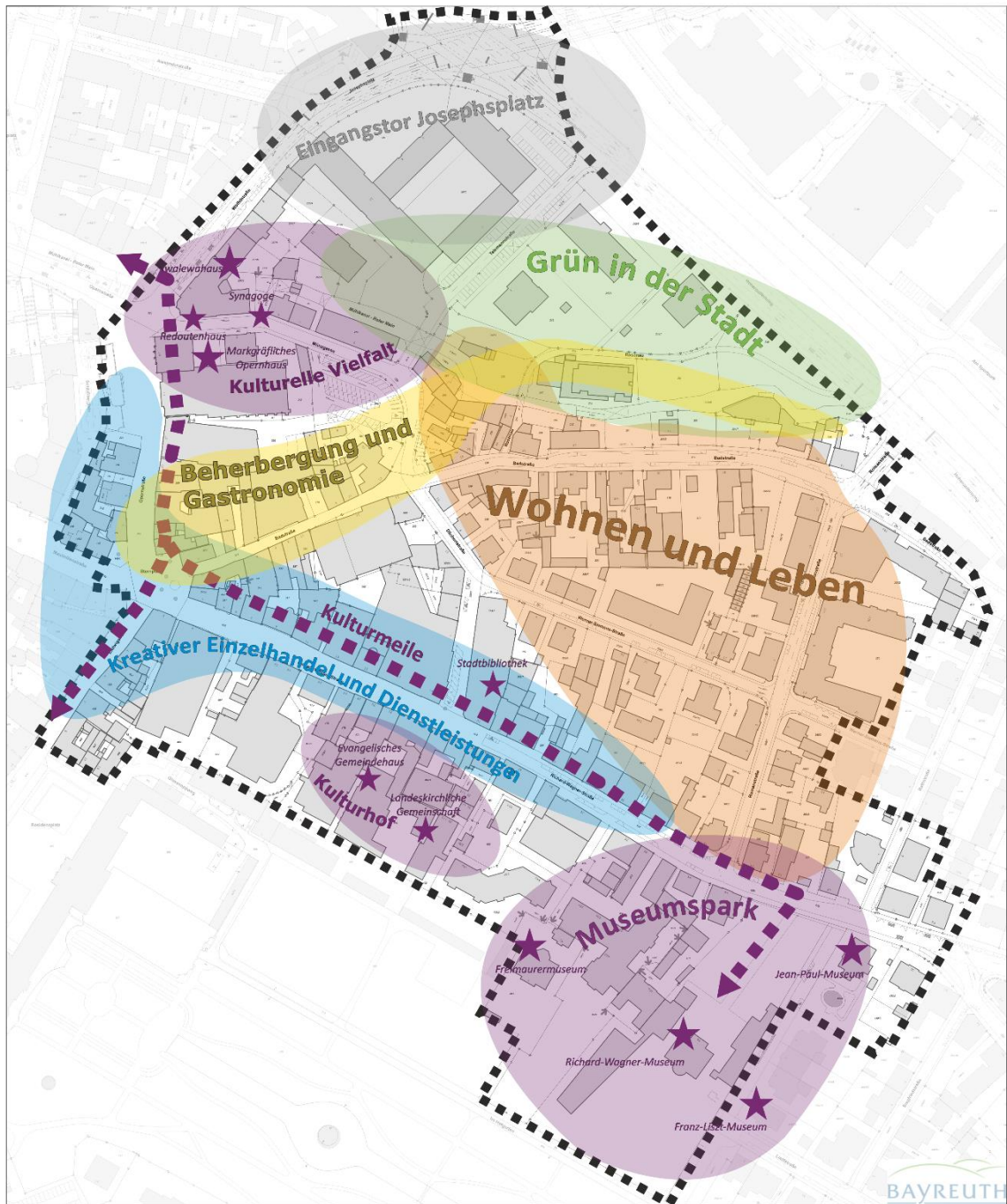
Es sind folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte beabsichtigt:

- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der östlichen Innenstadt durch die Anpassung stadtstruktureller Gegebenheiten (u.a. Sicherung und Profilierung erhaltenswerter, i.d.R. historischer Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale; Erhalt und Ertüchtigung des historischen und kulturellen Erbes; punktuelle städtebauliche Neuordnung / Neubebauung; Überwinden von Leerständen und Etablierung von Zwischen- und Nachnutzungen; Verbesserung des Stadtbildes)
- Beseitigung der Substanz- und Funktionsmängel im Wohn-, Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraum einschließlich einer energetischen und ökologischen Aufwertung
- Funktionale Gliederung, Qualifizierung und Stärkung der einzelnen Nutzungen in den Teilgebieten des Sanierungsgebiets gemäß der Quartiersprofilierung aus dem Innenstadtprozess (Opernviertel, RIWA-Viertel)
- Aufwertung und Vernetzung von privaten und (halb)öffentlichen Freiflächen und Aufenthaltsräumen (u.a. weitere Öffnung zum bzw. Sichtbar-/Erlebbarmachen des Mühlbaches, Aufwertung des „Eingangstores“ Josephsplatz; Ausbau und Qualifizierung von Grünstrukturen; Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier)

5.2 Räumliches Leitbild

Das Untersuchungsgebiet lässt sich funktional gliedern, wobei es naturgemäß auch zu Überlappungen bzw. Überlagerungen kommt. Aufgabe sollte es sein, diese gegliederten Bereiche weiter zu stärken und zu profilieren. Dadurch können Image, Kontur und Profil des gesamten Quartiers geschärft und die Quartiersidentität maßgeblich erhöht werden. Innerhalb eines identitätsstiftenden Quartiers lässt sich gemeinschaftliches Engagement stärker entwickeln: Bewohner, Geschäftsleute und Eigentümer, aber auch weitere Akteure (wie beispielsweise Vertreter der Stadt sowie externe Experten) können sich für eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung *ihres* Quartiers einsetzen. Ebenfalls kann die aktive Ansiedlung von kreativen und spannenden Projekten gefördert werden, die über Bayreuth hinaus Bekanntheit erlangen.

Abbildung 77: Räumliches Leitbild



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Legende:

 Untersuchungsgebiet

Karte 19:

Räumliches Leitbild

Stand: November 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

Das abwechslungsreiche Quartier – welches noch nicht vollends als Solches wahrgenommen wird – besticht durch seine **kulturelle Vielfalt**, welche sich vor allem im Bereich des Markgräflichen Opernhauses / Iwalewa-Hauses sowie dem **Museumspark** um das Richard-Wagner-Museum herum konzentriert. Ein weiterer, wenn auch kleinerer Kultur-Schwerpunkt ist der **Kulturhof** mit den Einrichtungen der Evangelischen Kirche sowie der Landeskirchlichen Gemeinschaft (Evangelisches Zentrum). Diese Ballungen bestehen allesamt bereits, ohne bislang einen Namen zu tragen; sie werden auch in ihrer Bedeutung noch nicht vollends wahrgenommen. Der Gedanke der Verbindung der verschiedenen Bildungs- und Veranstaltungsstätten wurde auch im Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt festgehalten. Eine kreative und klar bezeichnende Namensgebung (wie oben vorgeschlagen bzw. in Abbildung 77 ersichtlich) könnte hier zu einer stärkeren Profilierung beitragen. Eine weitere Möglichkeit zur stärkeren Herausstellung und Vernetzung kann eine zu etablierende **Kulturmeile** sein, die diese markanten Punkte des Quartiers miteinander verbindet. Die Grundidee entstammt bereits der Untersuchung für die Bayreuther Innenstadt durch das Münchner Büro AGS aus dem Jahr 2010 und wurde im aktuellen Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt vom Büro Stadt & Handel weiterentwickelt.

Der Schwerpunkt für **kreativen Einzelhandel und Dienstleistungen** bildet die (westliche) Richard-Wagner-Straße. Direkt angliedernd befindet sich die Badstraße, die bereits in Ansätzen durch **Beherbergung und Gastronomie** Funktionen für das Quartier erfüllt und zukünftig in dieser Hinsicht weiter verstärkt werden kann.

Der Josephsplatz muss in seiner Funktion als **Stadteingang bzw. Eingangstor** wesentlich gestärkt werden. Besonders für das UNESCO Weltkulturerbe Markgräfliches Opernhaus sowie das angrenzende Museum gewinnt er an Bedeutung, da er für Museumsbesucher einen „Trittstein“ auf dem Weg zwischen dem Parkhaus Oberfrankenhalle (als Hauptanlaufpunkt für mit dem Pkw anreisende Besucher) und dem Markgräflichen Opernhaus bildet. Im Rahmen der Stärkung dieser Funktion und Verbindung wurde in der Beteiligung der Ämter der Knoten Hohenzollernring / Josephsplatz / Albrecht-Dürer-Straße als Erweiterung des Gebiets identifiziert (vgl. Kapitel 7).

Der (nord)östliche Bereich des Quartiers ist durch **Wohnen** geprägt. Es gibt dort bereits mehrere innovative Ansätze des modernen Wohnens. Diese Impulse sowie gegenwärtige Trends (wie zum Beispiel Reurbanisierungstendenzen) können in diesem Bereich weitergeführt werden, etwa durch Innenverdichtung. Auch ein Kita-Standort ist hier bereits vorhanden.

Diese sich bereits derzeit zeigenden, jedoch noch nicht klar kommunizierten bzw. ausgewiesenen räumlichen und thematischen Schwerpunkte werden neben der verbindenden Kulturmeile um ein neues Themenfeld ergänzt: So stellt **Grün in der Stadt** einen Teil des Leitbildes dar, der sich bislang nur in (isolierten) Ansätzen im Ist-Zustand ablesen lässt. Vor allem im (ursprünglichen)

Abbildung 78: Zugang zum Mühlkanal (Mai 2016)



Quelle: Eigenes Foto

Sanierungsgebiet „H“ mangelt es an Grün- und Freiraumstrukturen. So könnten durch die Schaffung einer Zugänglichkeit zum Mühlbach parallel zur Münzgasse die weiter östlich bereits geschaffenen Qualitäten (u.a. Hochbeete in der Rosenau) fortgeführt und eine grüne Vernetzung geschaffen werden, die als freie (Luft-)Schneise auch in Hinblick auf den Klimawandel sowie die Klimaanpassung eine wichtige Funktion trägt. Durch die Schaffung urbaner Aufenthaltsqualitäten kann eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers bewirkt werden. Der Bereich um den Roten Main stellt bereits jetzt eine Art *Grüne Oase* in der östlichen Bayreuther Innenstadt dar und fungiert als grüner Ein- und Ausgang des Gebiets. Durch die Nutzung und Freilegung unattraktiv gestalteter und nicht genutzter Innenhöfe und Baulücken kann zudem der Mix aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen erhöht werden.

6 Handlungsfelder

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den daraus entwickelten Zielen und Zwecken (einschließlich räumlichem Leitbild) ergeben sich mehrere Handlungsfelder und Maßnahmen, die im Folgenden erläutert werden. Eine entsprechende Verortung ist aus dem zugehörigen Rahmenplan ersichtlich (vgl. Abbildung 90).

6.1 Sanierungsmanagement

In Bezug auf die praktische Durchführung der Sanierung ist ein zielorientiertes, kooperatives, kontinuierliches und vor allem aktives Sanierungsmanagement von elementarer Bedeutung.

Zunächst gilt es, eine zentrale Anlauf-/Schnittstelle für sämtliche Angelegenheiten in Bezug auf die Sanierung zu schaffen. Dort werden sämtliche Aktivitäten und Tätigkeiten sowie Prozesse und Kontakte koordiniert. Neben der Koordinierung des Sanierungsprozesses als solches sind hier auch die partizipativen Elemente angesiedelt (Einbezug aller beteiligten Ämter und Institutionen in die Konzeptentwicklung, Maßnahmenvorbereitung und -umsetzung; Beteiligung der Öffentlichkeit und Betreuung von privaten Akteuren), die aufgebaut und koordiniert werden müssen.

Im Rahmen einer kontinuierlichen und auf den jeweiligen Stand des Prozesses abgestimmten Partizipation kann eine aktive Einbindung und Motivation sowie eine Bereitschaft zur Mitwirkung bei den unterschiedlichen Akteuren erreicht werden, um die Sanierungsziele wirksam erreichen zu können. Folgende Bausteine werden in Bezug auf die Beteiligungsmöglichkeiten empfohlen:

- Schriftliche Befragung der Eigentümer, deren Gebäude im Rahmen der Bestandsanalyse einen hohen Sanierungsbedarf oder einen Leerstand aufwiesen, um Möglichkeiten, Interessen, Restriktionen sowie die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf notwendige Modernisierungen bzw. mögliche Zwischennutzungen zu ergründen:
Ermittlung der Eigentümer anhand der Grundbucheinträge, Entwicklung und Versand eines Fragebogens, Auswertung der schriftlichen Befragung, ggf. bilaterale Gespräche
- Durchführung von regelmäßigen Informationsveranstaltungen, um über Hintergründe, Möglichkeiten und den jeweiligen Verfahrensstand zu informieren; ggf. in Kombination mit speziellen Quartiersführungen, um vor Ort an neuralgischen Punkten über Ideen, Aktionen und Planungen zu informieren und zu diskutieren
- Durchführung von Schlüsselpersonengesprächen, um sowohl Haltungen bzw. Positionen als auch die persönliche Mitwirkungsbereitschaft abzufragen

Zur Erfolgssicherung sollte die Arbeit des Sanierungsmanagements fortlaufend evaluiert werden. In regelmäßigen, z.B. halbjährlichen Sachstandsberichten werden der Stand der Umsetzung erläutert, Umsetzungshemmnisse benannt, der Stand der Zielerreichung dargestellt und ggf. erforderliche Anpassungsbedarfe in der Maßnahmenauswahl, den Kommunikationswegen oder der Gestaltung der Rahmenbedingungen formuliert.

Je nach personellen Ressourcen seitens der Stadtverwaltung sollte ggf. – entsprechende Kompetenzen vorausgesetzt – die Durchführung des Sanierungsmanagements von externer Seite (Planungsbüro) vollständig oder in Teilen in Erwägung gezogen werden.

6.2 Kulturmeile

Eine **Kulturmeile** durch das Quartier verbindet und vernetzt die Kultur- und Museumsbereiche miteinander und trägt neben einer Identitätsstiftung die Funktion der Orientierung und Führung durch das Quartier. Der Verlauf aus nordwestlicher Richtung beginnt dabei am **Markgräflichen Opernhaus** und führt entlang der Opernstraße über den Sternplatz auf die Richard-Wagner-Straße. Weiter folgt sie der Richard-Wagner-Straße vorbei am **RW21** sowie dem **evangelischen Zentrum** bis zu den **Museen** im Südosten des Gebiets.

Eine solche Kulturmeile kann durch fortlaufende und auf den städtebaulichen Kontext abgestimmte Elemente wie durchgängige oder trittsteinartige Bodenbeläge oder Beleuchtung hervorgehoben werden.

Abbildung 79: Kulturmeile und Sehenswürdigkeiten



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 80: *Blaue Linie* (Kiel)



Quelle: Eigenes Foto

Neben den einzelnen *Highlights* sollten auch die einzelnen Etappen bzw. Sehenswürdigkeiten entlang der Kulturmeile hervorgehoben werden. Eine Lücke besteht aktuell in der westliche Richard-Wagner-Straße. Der Bereich ist durch den Einzelhandel geprägt, einzig die „Klimalounge“ als privat geführte und mietbare Eventlocation, findet sich hier. Entlang dieses Abschnitts in der Kulturmeile besteht jedoch Potenzial, diesen Bereich mit Kultur-prägenden Elementen auszustatten. Einerseits, um den Ort gestalterisch aufzuwerten, andererseits, um die

Durchgängigkeit der Kulturmeile zu gewährleisten, der sich ansonsten durch die bestehenden *Highlights* und Sehenswürdigkeiten automatisch ergibt.

6.3 Zugang zum Mühlkanal

Der beschriebene bereits existierende Zugang zum Mühlkanal im Bereich Rosenau sollte um einen weiteren Zugang im städtebaulich unternutzten und von geringer ästhetischer Qualität geprägten Bereich parallel zur Münzgasse ergänzt werden. Je nach gewünschter Größe eines Aufenthaltsbereichs am Ufer sollte hierbei auch die Wegnahme (einer zumindest geringen Anzahl) an Parkplätzen in Erwägung gezogen werden, um eine entsprechende Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Der Mühlkanal könnte insgesamt quartiersnah erlebbar werden; eine Aufwertung käme der gesamten Umgebung zugute. Letztlich ist auch eine Vernetzung der Frei-/Grünraumstrukturen anzustreben. Bei allen Maßnahmen muss jedoch darauf geachtet werden, dass der Durchfluss des Kanals nicht eingeschränkt wird (vgl. Kapitel 7).

Abbildung 81: Mühlkanal parallel zur Münzgasse (links) und Uferzugang von der Rosenau (rechts)



Quelle: Stadt Bayreuth

Abbildung 82: Uferzugang zum Mühlkanal



Quelle: Eigene Darstellung

6.4 Umgestaltung von Blockinnenbereichen

Die Blockinnenbereiche sollten als wohnungsnaher Frei-, Aufenthalts-, Erholungs- und Rückzugsraum erkannt werden, die das Gebiet sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht aufwerten. Mit einer Umgestaltung kann auch die Entstehung und Stabilisierung von Nachbarschaften forciert werden. Die Möglichkeiten zur Aufwertung von Blockinnenbereichen sind sehr vielfältig:

- Entkernung bzw. Abbruch von nicht nutzbaren oder ungenutzten Nebengebäuden
- Schaffung von neuen An-/Nebenbauten (z.B. Einrichtung von Fahrradabstellplätzen, Bau von Aufenthalts- und Werkräumen für die Bewohnerschaft)
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation (z.B. Entsiegelung, Dachbegrünung, Anlage von Bewohnergärten, Bepflanzung von Außenwänden)
- Schaffung von Spiel- und Bewegungsangeboten bzw. Pocket Parks.

Um private Investitionen und privates Engagement zu fördern, bietet sich der Aufbau eines kommunalen Förderprogramms an (bestehend aus Mitteln der Städtebauförderung und dem von der Stadt Bayreuth zur Verfügung gestellten Anteil), durch das finanzielle Zuschüsse bei der Umgestaltung von Blockinnenbereichen gewährt werden. Damit die Maßnahmen für alle Seiten zufriedenstellend umgesetzt werden, sollte frühzeitig festgelegt und transparent kommuniziert werden, welche Maßnahmen förderfähig sind und welche nicht.

6.5 Platzgestaltung Münzgasse

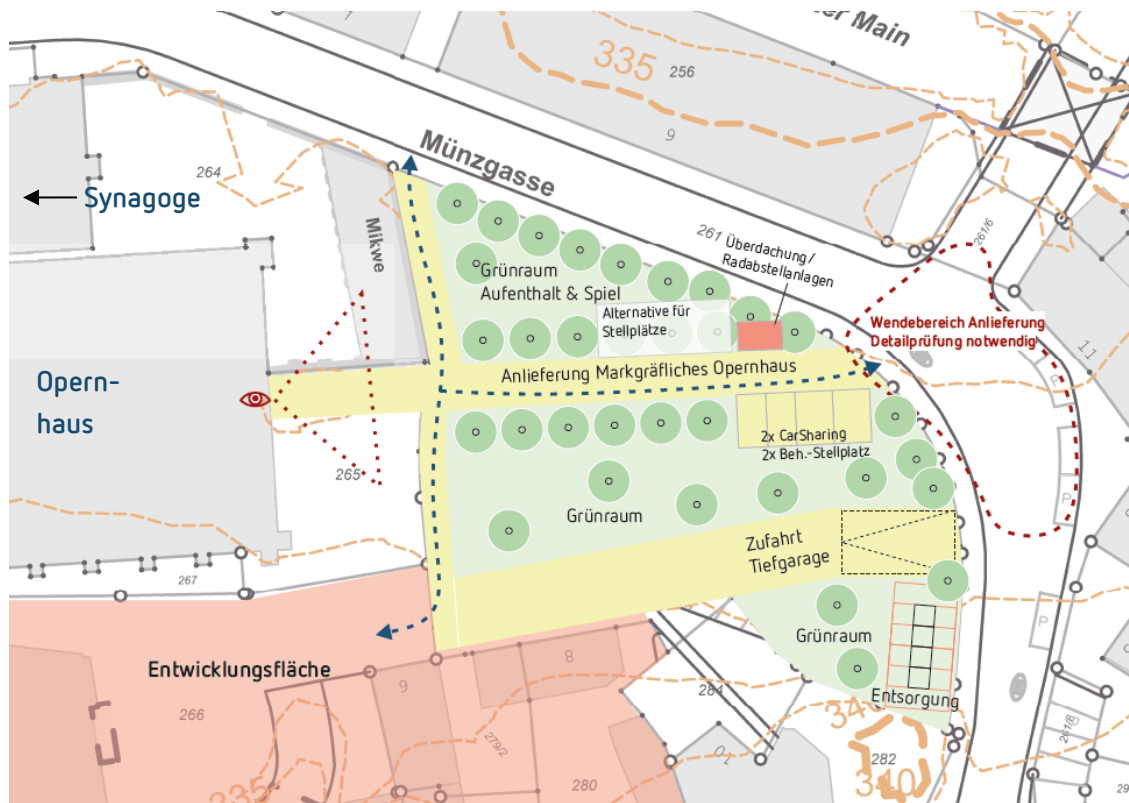
Hohes Potenzial als öffentlicher Frei-/Grünraum hat auch die Fläche entlang der Münzgasse auf der Rückseite des Markgräflichen Opernhauses, die – unter Reduzierung der Parkmöglichkeiten – eine gestalterische Aufwertung erfahren sollte. Während der Sanierungs- und Baumaßnahmen im und am Markgräflichen Opernhaus war zeitweise eine Reduzierung der zur Verfügung stehenden Stellplätze erforderlich; der (Park)-Betrieb funktionierte auch ungeachtet der reduzierten Stellplatzkapazitäten. Eine entsprechende Empfehlung zur Entwicklung von Grünflächen in diesem Bereich sind auch im Kommunalen Denkmalkonzept zum Markgräflichen Opernhaus zu finden⁷.

Die in Abbildung 83 dargestellte Prinzipskizze greift diese Ideen auf. Der Platz wird generell entsiegelt, um so den Grünflächenanteil zu erhöhen. Das Stellplatzangebot wird zurückgenommen, nur noch Sonderparkplätze in Form von Behinderten- und CarSharing-Stellplätzen werden bereitgestellt. Eine direkte Zufahrt an die Rückseite des Markgräflichen Opernhauses ermöglicht die Belieferung für Veranstaltungen. Der Wendebereich für anliefernde Fahrzeuge wird auf den Straßenraum der Münzgasse vor den Platz verlegt (Detailuntersuchung der Schleppkurven notwendig). Dadurch wird auch die Sichtbeziehung der Rückseite des UNESCO-Weltkulturerbes unterstützt. Ein zusätzlicher Fußweg am westlichen Rand des Platzes ermöglicht neue und direkte Fußwegeverbindungen. Diese Verbindung wird im Süden an der Entwicklungsfläche des alten Sparkassenareals aufgenommen und führt weiter zur Opern- bzw. Bachstraße. Der nördliche Teil der entstehenden Grünfläche kann als Park- bzw. Spielfläche für die Anwohnenden und Besuchenden der Innenstadt ausgestaltet werden. Die Tiefgaragenzufahrt für die Entwicklung auf dem alten Sparkassenareal grenzt südlich an den Rand der Fläche. Die aktuell bestehenden Sammelstellen (Altglas, Altkleider) werden als Unterflurcontainer südlich dieser platziert, um eine störungsfreie Ablieferung zu gewährleisten.

Für die weitere Planung bietet sich ein Wettbewerbsverfahren unter Prämisse der oben genannten Rahmenbedingungen an.

⁷ Vgl. Reicher Haase Assoziierte 2023: Kommunales Denkmalkonzept Markgräfliches Opernhaus Bayreuth, S.52

Abbildung 83: Prinzipskizze für eine Neuordnung des Parkplatzes Münzgasse



Quelle: Eigene Darstellung

6.6 Platzgestaltung Josephsplatz

Wie bereits im räumlichen Leitbild (vgl. Kapitel 5.2) dargestellt, muss der Josephsplatz in seiner Funktion als Stadteingang bzw. Eingangstor wesentlich gestärkt werden.

Neben einer allgemeinen Aufwertung und Neuordnung sowie einer verbesserten städtebaulichen Integration ist vor allem eine höhere Funktionalität anzustreben, z.B. im Rahmen einer innovativen Straßen-/Platzmöblierung beispielsweise mit modernen und multifunktionalen Sitzinseln. Elemente der Aspekte Grün, Aufenthalt, Spiel und Orientierung bzw. Information sollten hier gekonnt und aufeinander abgestimmt eingesetzt sowie in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Im Rahmen dieses Handlungsfeldes sollte auch die Verbindung zur Oberfrankenhalle und damit der Knoten Josephsplatz/Hohenzollernring bei der Gestaltung mit Betrachtet werden.

Abbildung 84: Sitzinsel im Ruhrpark Bochum



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 85: Beleuchtete Sitzwürfel in Limburg



6.7 Aufwertung von Passagen und Durchgängen

Gestalterische Mängel und punktueller Leerstand sind Herausforderungen, die häufig in Passagen zu finden sind. Da die Passagen und Durchgänge in Bayreuth auch eine wichtige Funktion als Verbindung innehaben, sollte einerseits die Ausstattung hinsichtlich einer besseren Beleuchtung angegangen werden. Andererseits sollte aber auch versucht werden, den vom Leerstand betroffenen Passagen durch Neu- oder Zwischennutzungen neues Leben zu verleihen. Mittels Zwischennutzungen von Ladenlokalen, die möglichst unkompliziert in Absprache mit den Betreibern zur Verfügung gestellt werden sollten, können auch kreative oder ausgefallene Ideen ausprobiert werden und nach einer Probephase sogar zu einer Neunutzung führen.

In der Stadt Stuttgart gibt es ein ähnliches Projekt, in dem eine von Teil-Leerstand betroffene Passage in der Stuttgarter Innenstadt Ladenlokale mit günstigen – und für die Stuttgarter Innenstadt unüblichen – Mieten temporär angeboten hat. Kleineren Einzelhändlern oder kreativen Personen kann somit durch die Zwischennutzung die Möglichkeit gegeben werden, ein Ladenlokal günstig anzumieten, welches die Personen sich ansonsten nicht problemlos leisten könnten. Nach einer festgelegten Laufzeit besteht die Möglichkeit, den vorläufigen Vertrag zu kündigen oder in anderer Form (zu regulären oder vergünstigten Konditionen) weiterzuführen.

Eine weitere Möglichkeit ist, Infrastruktur für Radfahrer bereitzustellen. Das *wilde* Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Raum (vor allem entlang der Richard-Wagner-Straße) zeigt den Bedarf an Stellplätzen. Ein Ansatz könnte es sein, Ladenlokale (in Ein- bzw. Ausgangsnähe) als Abstellmöglichkeiten für Radfahrer oder Radtouristen anzubieten. Auch Kombinationsmöglichkeiten mit Lademöglichkeiten für E-Bikes oder Reparaturdiensten sind dabei denkbar. Die Wirkung wäre vor allem eine Abschwächung des Parkdrucks entlang der Straßen im Quartier. Ebenfalls wurden Indoor-Spielplätze für Kinder in leerstehenden Ladenlokalen innerhalb von Passagen bereits etabliert. Diese bieten Alternativen für Familien bei schlechten Wetterbedingungen.

Der Fantasie sind bei Zwischen- und Neunutzungsmöglichkeiten nur wenige Grenzen gesetzt. Wichtig hierbei ist, dass die Stadt den Kontakt zu den Betreibern sucht, um Hemmnisse, Modelle und Möglichkeiten von Zwischennutzungen zu diskutieren.

Abbildung 86: „Fluxus“ in Stuttgart



Quelle: Stuttgarter Nachrichten

Abbildung 87: Indoor-Spielplatz



Quelle: Schwarzwälder Bote

6.8 Gebäudesanierungen und -aufwertungen, Fassadengestaltungen

Die in Bezug auf einen hohen Sanierungsbedarf identifizierten Gebäude innerhalb des Gebiets befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Nach formeller Festlegung des Sanierungsgebiets sollten die Eigentümer ermittelt und mittels Befragungen (bspw. durch einen Eigentümerfragebogen) herausgefunden werden, inwiefern Wille und Möglichkeiten bestehen, Modernisierungen durchzuführen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.1). Gemeinsam können dann Finanzierungs- und Fördermodelle diskutiert werden. Der erste Schritt hierbei ist jedoch die aktive Eigentümer-Ansprache seitens der Stadt bzw. des Sanierungsmanagements.

Leerstand ist kein generelles Problem im Untersuchungsgebiet und betraf in der Vergangenheit zumeist den Einzelhandel. Für kleine Ladenlokale in Passagen oder größere Schlüsselimmobilien entlang der Fußgängerzone gilt es, durch Imageförderung und Identitätsstiftung auch Attraktivität für den Einzelhandel zu entfalten. Eigentümer und Stadt sollten dementsprechend also gemeinsam Strategien entwickeln, durch Förderung der Identität des Quartiers attraktive Bedingungen für den Einzelhandel zu schaffen.

6.9 Sanierungs- und städtebauliche Aufwertungsbereiche

Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere Bereiche identifiziert, die einen Sanierungsschwerpunkt bilden bzw. einer städtebaulichen Aufwertung / Neuordnung bedürfen. Häufig fehlen dort auch raumbildende Strukturen bzw. es sind fehlende / diffuse Raumkanten vorhanden.

Eine Ballung findet sich beispielsweise am Kreuzungspunkt der Bad- und Dilchertstraße sowie Münzgasse. Das Erscheinungsbild entspricht hier durch eine Überlagerung von Missständen nicht

dem sonstigen Erscheinungsbild des Quartiers. Zu den offensichtlichen Substanzschwächen kommen die bereits genannten Unternutzungen bzw. unzureichenden Qualifizierungen. Dieser Bereich ist – auch in Hinblick einer möglichen Öffnung der Rückseite des *RW21* – wichtig für das Gesamtquartier, so dass dieser insbesondere im Fokus von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stehen sollte.

Hinzu kommen weitere Bereiche, die z.T. in einem größeren Zusammenhang angegangen werden sollten, um das künftige Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich aufzuwerten.

6.10 Radverkehr – Abstellanlagen

Die Schaffung neuer Radabstellanlagen und die sukzessive Erneuerung zu nutzerfreundlichen Abstellanlagen ist für das Quartier wichtig, da dadurch die komfortable Erreichbarkeit für Radfahrer erleichtert wird und die Attraktivität des Quartiers und insbesondere der Fußgängerzone steigt. In Kooperation mit den Geschäften können so in deren unmittelbarer Nähe Abstellanlagen geschaffen werden, die ein *wildes* Parken nicht nur verhindern, sondern unnötig machen und somit nicht weiter Wege und Geschäftseingänge versperrt werden. Zu empfehlen sind hierbei vor allem Abstellanlagen mit Rahmen-Anschlussmöglichkeit, wie sie in Bayreuth auch z.T. schon Verwendung finden.

Abbildung 88 & 89: Zukünftig vorgesehener Standardtyp Bayreuths in Bezug auf Radabstellanlagen



Quelle: Abes-online.de



6.11 Sanierung von Verkehrsflächen

Im Bereich Badstraße / Dilchertstraße / Münzgasse wurden Schäden im Oberbau (i.d.R. ist häufig auch der Unterbau betroffen) festgestellt, die es zu beheben gilt. Im Rahmen einer Detailuntersuchung müssen das Ausmaß der Schäden bzw. die Schadenssituation und mögliche Lösungsansätze erörtert werden.

6.12 Gehwege und Straßen

Im Quartier lassen sich durch die Vielzahl an Funktionen (Versorgung, Nahversorgung, touristische Funktion) zahlreiche Zielorte identifizieren, deren Erreichbarkeit von hoher Bedeutung ist. Die Wegeverbindungen zwischen diesen Zielen (hervorzuheben ist dabei vor allem auch die zukünftige Kulturmeile; vgl. Kapitel 6.2) sollten in vielerlei Hinsicht komfortabel ausgestaltet sein. Hinsichtlich der Beleuchtung und Wegweisung gibt es in Bayreuth bereits einen hohen Standard. So sind weite Teile der Innenstadt mit moderner Beleuchtung ausgestattet und die wichtigsten Ziele sind ausgeschildert. Bei der Herausarbeitung eines Wegekonzepts sollte diese Beschilderung jedoch flächendeckend durchgängig sein und der Bewohnerschaft sowie Touristen einen hohen Wiedererkennungswert zur Orientierung bieten.

Die wichtigen Wegeverbindungen bilden ein Netz zwischen den Eingängen ins Quartier, den Ankunftsorten (auch außerhalb des Quartiers, wie dem Zentralen Omnibushalt, den Ankommensorten von Reisebussen oder dem Hauptbahnhof sowie den Kfz-Parkstandorten) sowie den bedeutenden Zielen. Diese Wegeverbindungen sollten im Streckenverlauf bestmöglich barrierefrei ausgestaltet sein und somit für möglichst viele Fußgängergruppen attraktiv gestaltet sein. Auf längere Sicht sollten alle Wege im Quartier zumindest über eine barrierearme Gestaltung verfügen, so gut wie es die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten zulassen. Kriterien, an der sich Barrierefreiheit im öffentlichen Raum beurteilen lässt, sind:

- Gehwegbreiten (Mindestseitenraumbreite, Lichtraumhöhe, Längs- und Querneigung)
- Oberflächengestaltung und –qualität (Festigkeit, Berollbarkeit)
- Treppen (Schaffung von Alternativen/ Umgehungen)
- Rampen (Breite, Steigung, Längsneigung, Rutschfestigkeit, Sicherheitsausstattungen)
- Leitsysteme (taktil und visuell)
- Querungen (akustische und taktile Querungshilfen)
- Beleuchtung (Anzahl, Intensität)
- Beschilderung (Anzahl, Nutzbarkeit)
- Sitzgelegenheiten (Anzahl, Ausstattung)
- Öffentliche WC-Anlagen
- Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude und Geschäfte

Prioritär sollten vor allem die Wege qualifiziert werden, die wichtige Funktionen für das Quartier erfüllen (hervorzuheben ist dabei der Verlauf der Kulturmeile). Neben diesen generellen Prämissen qualitativ hochwertiger Wege, gibt es verortbare Einzelmaßnahmen:

- Verbreiterung der Gehwege entlang der Münzgasse
- Behebung der deutlichen Oberflächenschäden an der Ecke Münzgasse/Badstraße
- Verbesserung der Fußgänger-Situation entlang der Badstraße von der Münzgasse ausgehend Richtung Sternplatz (v.a. Behebung von Oberflächenschäden, Gewährleistung der Berollbarkeit)
- Verbreiterung der Gehwege entlang der Romanstraße

- Verbreiterung der Gehwege entlang der Werner-Siemens-Straße und Abbau von Barrieren durch Stadtmobiliar und parkende Pkw

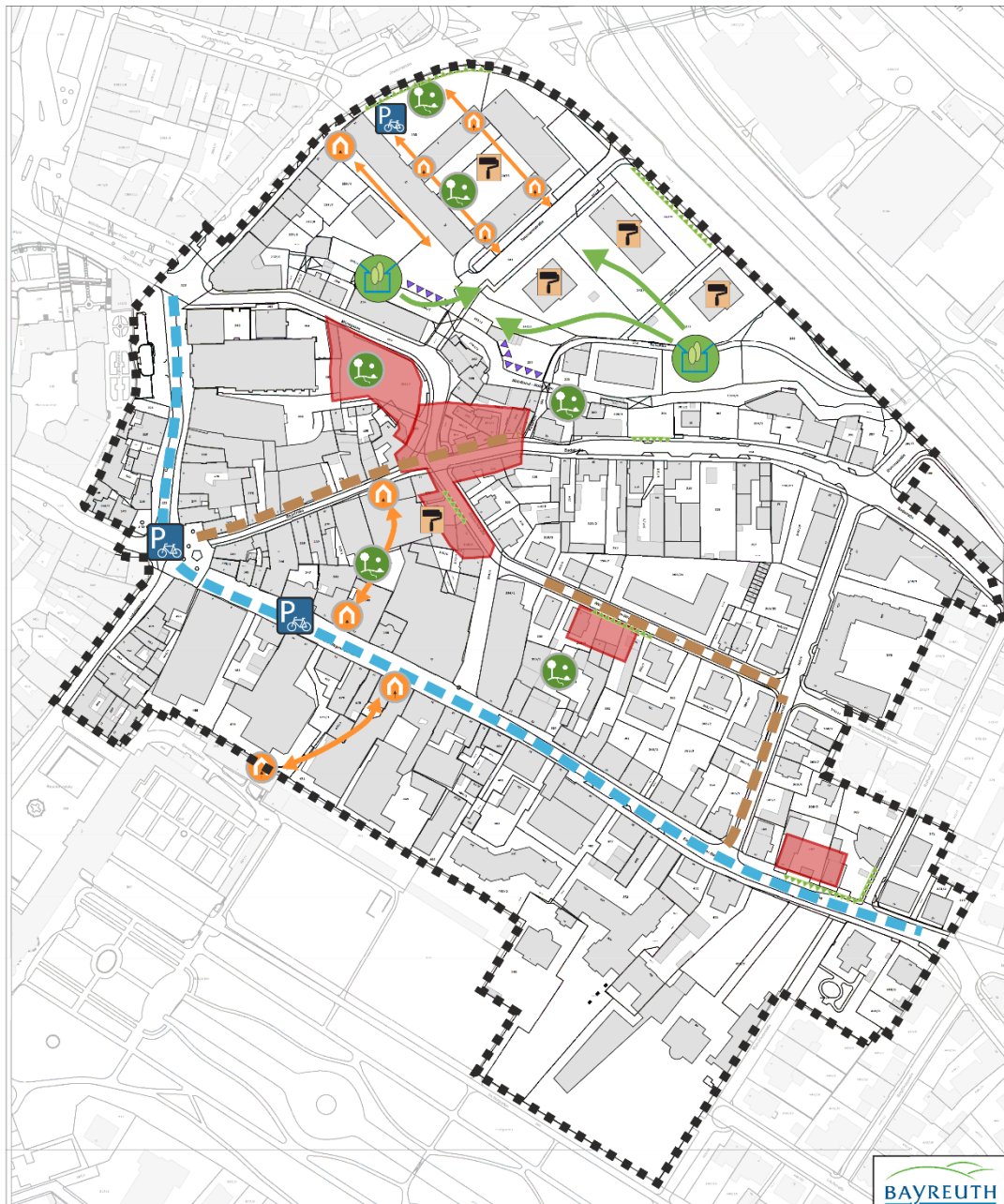
Vor allem entlang der Straßen mit wenig Autoverkehr kann (langfristig) die Einrichtung von Mischverkehrsflächen in Betracht kommen. Hierbei würden – im Gegensatz zu den heutigen genauen Abgrenzungen in Form von Hochborden – sanfte Übergänge zwischen der Fahrbahn und den Seitenbereichen entstehen (ggf. wird gestalterisch auch nicht zwischen Fahrbahn und Seitenbereichen unterschieden, d.h. der gesamte Straßenraum ist eine Fläche), so dass der gesamte Straßenraum in seiner Breite von zu Fuß Gehenden genutzt werden kann.

6.13 Grünstrukturen

Die Schaffung von qualitativ hochwertigen und vernetzten Grünstrukturen kann vor allem dadurch erreicht werden, dass bestehende Ansätze weitergeführt und entsprechend den vorhandenen Rahmenbedingungen qualifiziert werden.

Aktuell lässt sich das Grün im Untersuchungsgebiet eher als *Puzzle* beschreiben, da sich nur wenige, dafür zumindest durch das ganze Gebiet verteilte kleinere Grünstrukturen (zumeist privat oder halböffentlich) finden lassen. Durch die Nutzung und Freilegung unattraktiv gestalteter und nicht genutzter Innenhöfe und Baulücken (vgl. auch Kapitel 6.4) und durch die Aufwertung (z.B. Neuanpflanzungen, Anlage einer Wildblumenwiese, Schaffung bzw. Integration von Aufenthalts- und Spielbereichen, Einrichtung eines Lehrpfades) und Vernetzung bereits bestehender Grünstrukturen (z.B. mittels vertikaler Gärten, Neupflanzungen von Einzelbäumen in den Straßenräumen, Integration von attraktiv gestalteten Pflanzkübeln) kann der Mix aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen erhöht werden, was die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebiets steigert und die mikroklimatischen Bedingungen im Quartier verbessert.

Abbildung 90: Rahmenplan



Städtebauliche Voruntersuchung Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Karte 20:

Rahmenplan

Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Kulturmeile
- Punktuelle gestalterische Aufwertung
- Schaffung großflächiger und vernetzter neuer Grünstrukturen
- Schaffung punktueller neuer Grünstrukturen (z.B. Innenhöfe)
- Schaffung eines Zugangs zum Mühlkanal
- Herstellung einer raumbildenden Struktur (bspw. durch Begrünung)

- Städtebaul. Aufwertung u. Neuordnung/Sanierungsschwerpunkt
 - Attraktive Passage und Betonung der Eingänge
 - Erneuerung und Errichtung attraktiver Abstellanlagen
 - Sanierungsschwerpunkte Gehwege/Fahrbahn
- Stand: November 2023
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

Ausgehend von den dargestellten Handlungsfeldern und Maßnahmen folgt eine Übersicht die Beteiligung, das weitere Vorgehen und eine grobe und überschlägige Kostenübersicht.

7 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden können, sind gemäß §§ 137 und 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen zu beten, ob Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet sind, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Eine schriftliche Stellungnahme der betroffenen Akteure fand im Prozess der vorbereitenden Untersuchung im November 2017 statt. Die dort eingebrachten Bedenken und Anregungen wurden entsprechend, falls möglich, in dieser Vorbereitenden Untersuchung aufgenommen bzw. sind im Rahmen der Umsetzung des Verfahrens in die abzuwägenden Belange einzubeziehen.

Eine erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand im Oktober 2024 statt. Dazu wurden die entsprechenden Behörden zu einem gemeinsamen Termin eingeladen in dem die zentralen Inhalte der Bestandsanalyse sowie Handlungsfelder, als auch die beabsichtigten Ziele des Vorhabens vorgestellt und diskutiert wurden. Zentrale Punkte der Diskussion waren der Josephsplatz als Eingangstor u.a. von den Stellplätzen des Parkhaus Oberfrankenhalle sowie der Mühlkanal.

Zum Josephsplatz wurde festgehalten, dass besonders die Aufenthalts- und Ankunftsfunction gestärkt werden müsse. Dabei kommt der Verbindung aus Richtung Parkhaus Oberfrankenhalle (als Parkhaus für das Markgräfliche Opernhaus) einer besonderen Bedeutung zu. Der Knoten Hohenzollernring/ Josephsplatz/ Albrecht-Dürer-Straße sollte daher mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden, um hier Möglichkeiten zur besseren Querung des Hohenzollernrings und Ausgestaltung der Ankunftssituation zu haben.

Dem Handlungsfeld Mühlkanal stehen aus Sicht der zuständigen Behörden keine Einwände gegenüber. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass der Abflussquerschnitt nicht beeinträchtigt wird oder sich Gegenstände an eventuellen Einbauten festhängen können. Außerdem gewinnt das Markgräfliche Opernhaus mit dem Wasser des Mühlkanals regenerative Energie.

Die Handlungsfelder dieser Voruntersuchung sind eng mit dem in den letzten Jahren erarbeiteten und dieses Jahr veröffentlichten Strategieprozess zur Profilierung der Innenstadt verknüpft. Dort wurde unter anderem für das Opernviertel bzw. das Richard-Wagner-Viertel (RIWA-Viertel) eine entsprechende Betrachtung durchgeführt und bilden damit das in dieser Untersuchung betrachtete Gebiet ab. Es bestehen Wechselwirkungen und Konkretisierungen der Handlungsansätze dieses Prozesses mit denen in der vorliegenden Untersuchung. Während des Strategieprozesses wurden eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von diversen Öffentlichkeitsveranstaltungen durchgeführt. Eine Übersicht ist in

Abbildung 91 dargestellt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser umfangreichen Veranstaltungen, kann auf eine weitere Beteiligung der breiten Öffentlichkeit im Rahmen dieser Voruntersuchung des Sanierungsgebiets verzichtet werden.

Abbildung 91: Beteiligungsveranstaltungen Strategieprozess Innenstadt Bayreuth 2023

Veranstaltung	Datum	Beschreibung
Stadtspaziergang	19.04.2023	Bestandsaufnahme für Fitnesscheck
Perspektivenwerkstatt	18.07.2023	Fitnesscheck als Grundlage zur Erarbeitung einer Positionierung bzw. zur Erarbeitung der Zielstellungen für die Innenstadt (Zielgruppenspezifisch)
Bar-Camp	19.07.2023	Ähnlich Perspektivenwerkstatt (hier Zielgruppe Studierende)
Quartierswerkstatt	14.09.2023	Erarbeitung Profilierung, Zukunftsvisionen und erste Projektideen für die einzelnen Quartiere der Innenstadt (mit Moodboards/Slogans)
Prototyping Manufaktur	07.11.2023	Erarbeitung von Projektansätzen und Umsetzungsstrategien für die Quartiere

Quelle: Stadt & Handel

8 Weiteres Vorgehen

Mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Voraussetzung geschaffen, ein qualifiziertes und zielorientiertes Verfahren durchführen zu können. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und dargestellten Maßnahmen-/Lösungsansätze zeigen gewisse Schwerpunkte innerhalb des Sanierungsgebiets.

8.1 Gebietsgrenzen Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt; wie bereits dargelegt wurde das ursprüngliche Sanierungsgebiet „H“ deshalb um einen östlichen Untersuchungsbereich erweitert und dieser gesamthaft untersucht.

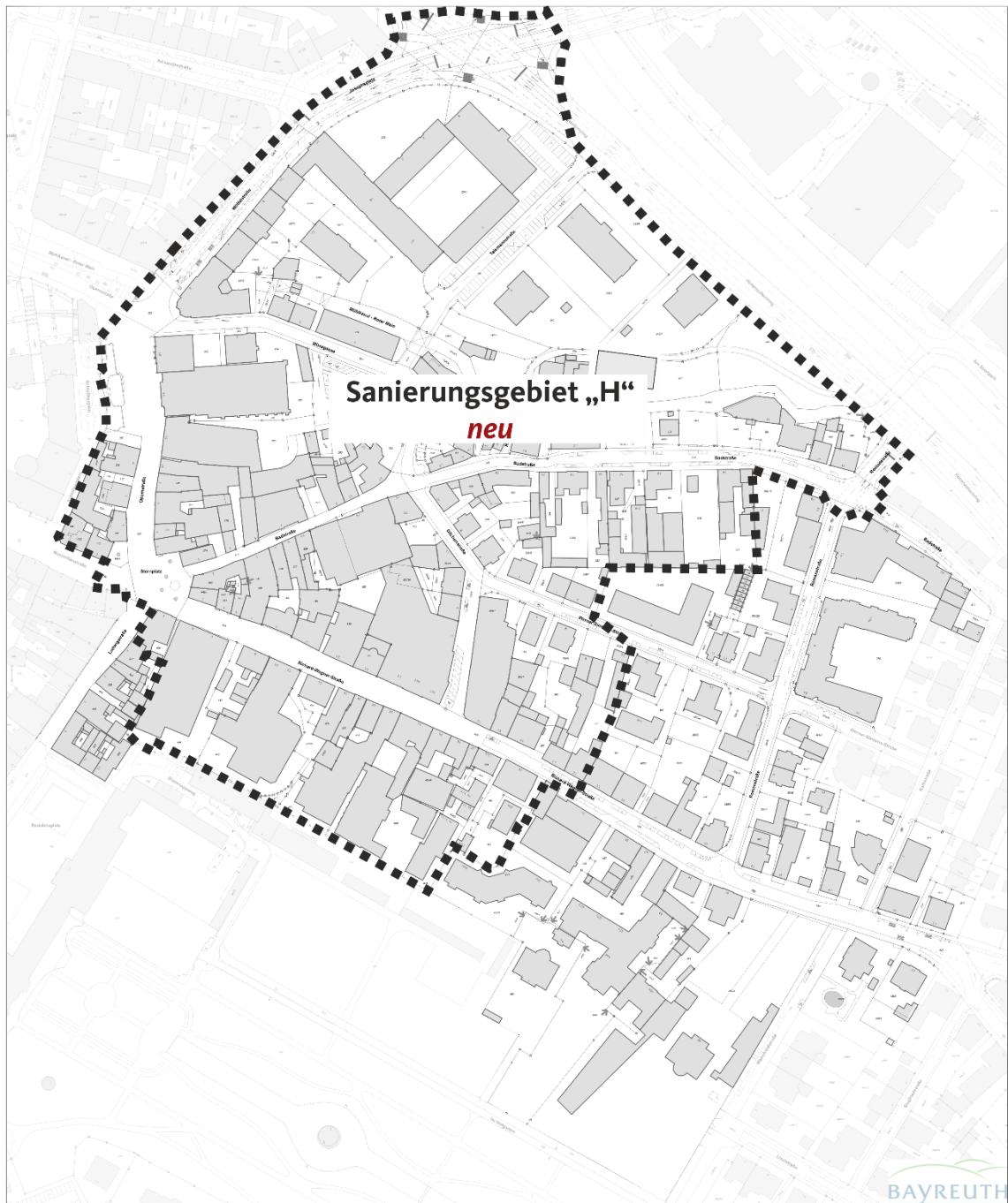
Im Rahmen der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass sich die Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf im bisherigen Sanierungsgebiet „H“ sowie in der verlängerten Badstraße befinden. Auch Leerstände sind bevorzugt im ursprünglichen Sanierungsgebiet „H“ (insbesondere Münzgasse und westliche Badstraße, teils auch in der westlichen Richard-Wagner-Straße) sowie im nördlichen Untersuchungsbereich (Josephsplatz, Telemannstraße) und im weiteren Verlauf der Badstraße zu beobachten. Die städtebaulich-ästhetische Betrachtung (Gestaltungsqualitäten, Raumkanten, Strukturierung Blockinnenbereiche etc.) ergibt für den südöstlichen Untersuchungsbereich ebenfalls nur punktuelle Defizite.

Daher wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet „H“ nicht um den vollständigen östlichen Untersuchungsbereich zu erweitern, sondern nur teilräumliche Ergänzungen gemäß den festgestellten Defiziten vorzunehmen. Dadurch werden u.a. der vergleichsweise unstrukturierte Blockinnenbereich direkt östlich des *RW21* sowie der südliche Bereich der mittleren Badstraße (mehrere sanierungsbedürftige Gebäude, z.T. Leerstände) in das Sanierungsgebiet integriert.

Für den nördlichen Untersuchungsbereich (u.a. Josephsplatz, Telemannstraße, Flächen im Bereich Rosenau und Mühlkanal, östliche Badstraße) zeigen sich vor allem das Problem in den undefinierten bzw. wenig differenzierten Freiräumen sowie der fehlenden Integration der vorhandenen Gebäude in dieses Umfeld; zum Teil ergeben sich bei den Gebäuden funktionale und energetische Defizite (Geschossbauten). Es überwiegen größere Bereiche mit einer diffusen Gestaltung und einer unzureichenden Qualifizierung. Daher wird der nördlich an den Josephsplatz angrenzende Knoten (Josephsplatz/Hohenzollernring) in das Sanierungsgebiet integriert.

Die empfohlene zukünftige Gebietsabgrenzung ist Abbildung 92 zu entnehmen.

Abbildung 92: Gebietseinteilung (Empfehlung)



Städtebauliche Voruntersuchung
Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“

Legende:

 Gebietsabgrenzung

Karte 21:

Gebietseinteilung

Stand: November 2024
Kartengrundlage: Stadt Bayreuth

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

8.2 Verfahren Sanierung

Die Bestimmungen des § 136 BauGB verlangen eine einheitliche Vorbereitung sowie eine zeitnahe/zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen werden an mehrere Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände (mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen)
- Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, Eigentümer und weiterer Akteure
- Darlegung einer städtebaulichen Zielsetzung (in den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt)
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen

Nach Maßgabe des Gesetzes ist entweder das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („umfassendes / klassisches / herkömmliches Verfahren“) oder das Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften als „vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren kommen somit die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichbeträgen sowie die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Bodenverkehr nicht zur Anwendung.

Aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts wird die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB konstatiert. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen verstärkt im öffentlichen Bereich und sind im gesamten Gebiet verteilt (hauptsächlich punktuelle Maßnahmen). Auch wenn die Beseitigung von Mängeln sowie die Qualitätsverbesserung des Straßen- und Wohnraums (inklusive des öffentlichen Raums) zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers beitragen, ist nicht mit Wertsteigerungen im größeren Maße zu rechnen. Bei den meisten Maßnahmen handelt es sich um Pflege und Verbesserung des Bestands. Einzelne durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreiz-Förderungen erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kommune auch im vereinfachten Verfahren ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung steht (z.B. Einsatz der Verfügungs- und Veränderungssperre; vgl. § 144 BauGB).

8.3 Nächste Schritte

Für das weitere Vorgehen sind zunächst insbesondere die nachfolgenden Schritte von Bedeutung:

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (vgl. Abbildung 92; d.h. Sanierungsgebiet „H“ mit gegenüber dem ursprünglichen Umfang abgewandelter Gebietsabgrenzung im östlichen Bereich) als Satzung gemäß § 142 Abs. 1 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung

- Weiterentwicklung und Konkretisierung der Ergebnisse des Strategieprozesses für die Bayreuther Innenstadt für das Sanierungsgebiet.
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit Eigentümern und Bürgern: Ist die allgemeine Beteiligung vorrangig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum ausgerichtet, stellen bei den Maßnahmen auf den privaten Flächen die Eigentümer die primären Akteure dar. So sollten insbesondere die Eigentümer von leerstehenden Gebäuden und Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf identifiziert und kontaktiert werden, um Möglichkeiten, Interessen, Restriktionen sowie die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf notwendige Modernisierungen zu ergründen.
- Im Rahmen von regelmäßigen Informationsveranstaltungen (möglichst durch externe Begleitung, z.B. in Bezug auf die Moderation) sollten sämtliche Betroffenen in die Planungen mit einbezogen werden, um diese über Hintergründe, Möglichkeiten und den jeweils aktuellen Stand zu informieren. Darüber hinaus bietet sich die Durchführung von Schlüsselpersonengesprächen an; so können einerseits deren Einstellung bezüglich einer möglichen Sanierung als auch die persönliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt werden.
- Alle Aufgaben setzen ein aktives Sanierungsmanagement voraus: Dies beinhaltet einerseits den regelmäßigen Einbezug aller beteiligten Ämter und Institutionen in die Konzeptentwicklung, Maßnahmenvorbereitung und -umsetzung; andererseits müssen die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Betreuung von privaten Akteuren sichergestellt sein.

9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB hat die Kommune eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Die nachfolgende Zusammenstellung der Kosten basiert auf den heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen und zunächst ohne Berücksichtigung von Förder- oder sonstigen Finanzierungsmitteln (wie z.B. Sponsoring, Spenden etc.); es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich beim Großteil der geplanten Maßnahmen voraussichtlich um zuwendungs- bzw. förderfähige Ausgaben handeln wird.

Aufgrund der Größe des Gebietes, der z.T. bestehenden Unwägbarkeiten, die differenzierten neu-zuordnenden Strukturen und die dadurch entstehende Dauer der Durchführung lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nur vorläufige und überschlägige Grobkosten ermitteln; daher werden i.d.R. Kostenspannen angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass, wie vor allem die jüngste Entwicklung der Baupreise in den letzten Jahren zeigt, Baukosten gewissen Dynamiken unterliegen, welche nicht immer vorausgeahnt werden können.

Tabelle 1: Grobkostenübersicht

Maßnahme		Gesamtkosten
1	Sanierungs- /Stadtumbaumanagement Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. des Stadtumbaus (Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung, Unterstützung durch externe Begleitung)	25.000 - 45.000 €/Jahr (Sach- und Personalkosten)
2	Kulturmeile Detailplanung und Umsetzung	35.000 - 55.000 €
3	Zugang zum Mühlbach (parallel zur Münzgasse) Detailplanung und Umsetzung	650.000 - 950.000 €
4	Umgestaltung von Blockinnenbereichen Förderprogramm zur Vorbereitung, Begleitung und Förderung von privaten Investitionen	35.000 €
5	Platzgestaltung Münzgasse Klärung der allgemeinen Rahmenbedingungen, Planung und Beteiligungsprozess, Umsetzung	600.000 - 900.000 €
6	Platzgestaltung Josephsplatz Klärung der allgemeinen Rahmenbedingungen, Planung und Beteiligungsprozess, Umsetzung	800.000 – 1.200.000 €
7	Aufwertung von Passagen und Durchgängen Förderprogramm zur Vorbereitung, Begleitung und Förderung von privaten Investitionen	20.000 €
8	Gebäudesanierungen und -aufwertungen, Fassadengestaltungen	<i>Kosten müssen im weiteren Verfahren ermittelt werden</i>

Maßnahme		Gesamtkosten
9	Sanierungs- und städtebauliche Aufwertungsbereiche Vertiefte Planung größerer, teils zusammenhängender Bereiche mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf (ggf. Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe)	<i>Kosten müssen im weiteren Verfahren ermittelt werden</i>
10	Radverkehr - Abstellanlagen Erneuerung von bestehenden Anlagen („Felgenbrechern“) und Schaffung neuer Anlagen	25.000 - 50.000 €
11	Sanierung von Verkehrsflächen Ausbesserung von Schäden im Ober- und ggf. Unterbau im Bereich Badstraße/Dilchertstraße/Münzgasse	150.000 - 325.000 €
12	Gehwege und Straßen Erarbeitung eines detaillierten Konzepts zur Erhöhung der Fußverkehrsqualitäten	35.000 - 65.000 € <i>(nur Planung/Konzept)</i>
13	Grünstrukturen Planung zur Grün-/Freiflächengestaltung und -vernetzung (aufwerten, ergänzen und verknüpfen)	35.000 - 65.000 € <i>(nur Planung/Konzept)</i>

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung (Hg.) 2008: Stadtumbau West. Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West. Berlin/Oldenburg

HSV – Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung (2006): Leitfaden Unbehinderte Mobilität. Wiesbaden, 2006.

Reicher Haase Assoziierte GmbH (2023): Kommunales Denkmalschutzkonzept Markgräflisches Opernhaus Bayreuth. Modul I und II. Aachen

Stadt Bayreuth (2023): Statistisches Jahrbuch der Stadt Bayreuth 2022. Bayreuth

Stadt + Handel (2024): Strategieprozess Innenstadt Bayreuth. Handlungskonzept.

