Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/200/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	04.11.2026
		AZ:	R4/PL 6102.11

Beratungsgremium	**Termin**	**Vertraulichkeit**
Stadtentwicklungsausschuss	19.11.2026	öffentlich

Städtebauliche Sanierungsgebiete;
hier: Berichterstattung zum Sachstand

Insgesamt gibt es derzeit im Stadtgebiet Bayreuth 7 Sanierungsgebiete mit einer Gesamtfläche von rd. 128 ha (Stand:12.10.2026, siehe Anlage 1).Nachfolgend sind zu allen Sanierungsgebieten die wesentlichen durchgeführten Projekte für das Berichtsjahr 2026 und die geplanten Projekte für 2027 ff. aufgelistet. Außerdem werden die aktuellen Maßnahmen zum Stadtumbau, die laufende Vorbereitende Untersuchung sowie das städtische Modellvorhaben aufgeführt.

Sanierungsgebiet: „C“ Innenstadt Süd

- Sanierungsgebiet erstmals in Kraft getreten am 26.11.2010, die Durchführungsfrist endete 10/2025, so dass Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Abs. 3 BauGB für den Untersuchungsbereich „Innenstadt Süd“ durch das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH mit der Zielsetzung der Klärung des künftigen Sanierungsbedarfs, der künftigen räumlichen Abgrenzung des Gebietes, der (neuen) Sanierungsziele und der Schwerpunkte der Sanierung durchgeführt wurden.
- Das neue Sanierungsgebiet „C“ Innenstadt Süd ist am 28.11.2025 in Kraft getreten, die Durchführungsfrist wurde auf das Jahr 31.12.2040 festgelegt. Die Vorbereitung und Umsetzung einzelner Projekte, insb. der Impuls- und Schlüsselprojekte, wurde gestartet.

<u>Derzeit in Bearbeitung</u>

- Leuchtturmprojekt: Erarbeitung der Vorentwurfsplanung zur Neugestaltung der Ludwigstraße durch das Büro Schirmer Architekten. Durchführung eines Bürgerworkshops am 19.09.2026 zur Sammlung von Anregungen insb. zur Aufenthaltsqualität, Begrünung und Klimaanpassung. Berücksichtigung der Workshop-Ergebnisse (siehe Anlage 2) in der weiteren Planung.
- Erstellung eines Parkraumkonzeptes für die Innenstadt unter Beteiligung von Bürgern und Akteuren; Fertigstellung Anfang 2027 anvisiert.
- Laufende Unterstützung von Vereinen und Privatpersonen bei der Standort- oder Raumsuche für div. Aktivitäten inkl. Beratung.

<u>Geplante Maßnahmen 2027 ff.</u>

- Umsetzung von einzelnen prioritären Projekten und Maßnahmen mittels entsprechender Städtebaufördermitteln, z.B. Fortsetzung der Planung und spätere Umsetzung der Ludwigstraße als „grüne markgräfliche Kulturachse“ in Verbindung mit dem nördlichen Jean-Paul-Platz.

Sanierungsgebiet: „F“ St. Georgen und Insel

- Letzter Stadtratsbeschluss am 24.11.2021 mit Reduzierung des Sanierungsgebietes und aktualisierten Sanierungszielen. Die Durchführung der Sanierung für das räumlich konzentrierte Sanierungsgebiet soll bis Dezember 2036 erfolgen.

Durchgeführte Maßnahmen und Veranstaltungen 2026

- Fertigstellung Sanierung/Umbau Leers´sche Villa mit Neubau Stadtarchiv;
- Kulturprogramm (z.B. Veranstaltungen in der Schoko, Sternenmarkt);
- Sportprogramm (Schoko, Garten der Schokofabrik);
- Unterstützung der Entstehung eines schattigen Pocket Parks in der Bernecker Straße als einer der heißesten Bereiche St. Georgens (Verein wundersam anders e.V., Maßnahme der Hitzeanpassungsstrategie);
- Ausweisung kühler Orte über eine digitale Karte (Maßnahme der Hitzeanpassungsstrategie); Bewusstseinsbildung für Hitzeschutz (z.B. Vorträge, Infomaterial, Hitzesensibilisierungs-Plakatkampagne) als Ergebnis der Hitzeanpassungsstrategie St. Georgen/Burg;
- Unterstützung der Pflanzung und Bewirtschaftung einer halböffentlichen Streuobstwiese (Trägerschaft: evangelische Kirchengemeinde) zum Aufrechterhalten einer Kaltluftentstehungsfläche und Aufwertung als Aufenthaltsort im direkten Umfeld des Sanierungsgebietes.

Derzeit in Bearbeitung

- Vorbereitung der baulichen Umsetzung des Quartiersplatzes in der Hugenottenstraße (nach Abschluss der angrenzenden privaten Bauvorhaben);
- Neubau Feuerwehrhaus St. Georgen

Geplante Maßnahmen 2027 ff.

- Schokofabrik: Ausführungsplanung mit Kostenberechnung für die Sanierung der Schokofabrik und Ausbau zum Jugendkultur- und Sportzentrum als Grundlage des Förderantrags bei attraktiven Förderbedingungen, erneute Behandlung in den Gremien;
- Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/24 „Urbanes Gebiet / Insel“ für den Bereich zwischen der Gaußstraße, der Insel-, See- und Leersstraße (Nachnutzung ehem. Nagelfabrik). Gemäß des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/24 „Urbanes Gebiet/Insel“ ist neben einem Urbanen Gebiet (schwerpunktmäßig Wohnnutzung) nördlich zwischen der Schoko und den Bahngleisen ein Standort für eine künftige Mobilitätsstation vorgesehen.
- Vertiefte Untersuchungen und Planungen für den Bereich rund um die Ordenskirche mit dem Ziel der Erhöhung des Grünanteils, um mehr Hitze-Resilienz und Aufenthaltsqualität zu schaffen, sowie einer barrierefreien Gestaltung unter Einbezug der Bushaltestellen;
- Aufwertung des Straßenmarktes St. Georgen mit Bäumen und Grün bei enger Abstimmung mit dem LfD (Baudenkmalensemble);
- Installation eines Trinkwasserbrunnens am Spiel- und Sportplatz Schanz;
- Vorbereitung und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen durch mehr Stadtgrün und Beschattungselemente;

Sanierungsgebiet: „G“ Kanalstraße

- Für das Sanierungsgebiet, dessen aktuelle Abgrenzung seit dem 26.11.2010 gilt, wurde die ursprünglich im Oktober 2025 endende Durchführungsfrist bis Dezember 2028 verlängert

Geplante Maßnahmen 2027 ff.

- Fassadenprogramm Max 30;
- Geplante Zusammenlegung Sanierungsgebiet „G“ (Kanalstraße) und „K“ (Rathausumfeld), so dass für diese beiden Gebiete gemeinsame Vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel aktualisierter Sanierungsziele und Projekte erfolgen sollen.

Sanierungsgebiet: „H“ Innenstadt Ost

- Nach Abschluss der VU gem. § 141 Abs. 3 BauGB erfolgte am 30.04.2025 der Stadtratsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ mit neuem Geltungsbereich, angepassten Sanierungszielen und fortgeschriebenem Rahmenplan. Der neue Sanierungszeitraum wurde auf 15 Jahre, also bis zum Mai 2040 verlängert.

Derzeit in Bearbeitung

- Städtebauliche Planung im Umfeld des Markgräflichen Opernhauses im Zuge des laufenden B-Plan-Verfahrens Nr. 3/23 „Urbanes Gebiet zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“ mit zahlreichen Abstimmungsprozessen (Schlösserverwaltung, Staatliches Bauamt, LfD, zwei Vorhabenträger etc.).

Geplante Maßnahmen 2027 ff.

- Im Anschluss des o.g. B-Plan-Verfahrens aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans des Sanierungsgebiets Fortsetzung der Überlegungen für den Bereich des Münzparkplatzes.
- Vertiefte Untersuchungen zur Neugestaltung des Josephsplatzes inkl. der Einmündung in die Wölfelstraße.
- Nutzung sich ggf. ergebender Chancen der Aufwertung des Mühlkanals und von Entsiegelungsmöglichkeiten.
- Anpassungsbedarf des vorhandenen Planungsrechtes in Teilbereichen (z.B. Telemannstraße).

Sanierungsgebiet: „J“ Hammerstatt

- In der aktuellen Abgrenzung in Kraft getreten am 10.01.2014, die Durchführungsfrist endet 12/2028.

Durchgeführte Veranstaltungen 2026

- Städtebauliches Wettbewerbsverfahren zur Neuordnung und Sanierung des Bereichs Hammerstätter Hof und Umfeld (südlicher Straßenzug der Friedrich-Ebert-Straße), Auslober Bauverein bei Unterstützung durch Stadt und QM
- Veranstaltungen im Hammerstätter Hof, insb. organisiert durch das QM (z.B. Nachbarschaftsbrunch) usw.

Derzeit in Bearbeitung

- Abstimmung mit dem Bauverein zur Konkretisierung und Umsetzung der künftigen städtebaulichen Konzeption auf Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung.

Geplante Maßnahmen 2027 ff.

- Fortsetzung des regelmäßigen Austausches zwischen Bauverein, Stadtverwaltung und QM zur Vorbereitung von Projekten in der Hammerstatt und zur Abklärung der Zukunft und des künftigen Anpassungsbedarfes des Sanierungsgebietes (ggf. Reduzierung des Sanierungsgebietes, Anpassung bzw. Fokussierung der Sanierungsziele etc.);
- Vorbereitungen für das Verfahren zur Erlangung einer städtebaulichen Konzeption für die „Grünewaldhöfe“ (geplantes wettwerbliches Verfahren). Ziel ist es, den besonderen Charakter zu erhalten und die Bausubstanz zukunftsfähig umzugestalten.

Sanierungsgebiet: „K“ Rathausumfeld

- In Kraft getreten in der aktuellen Abgrenzung am 18.07.2014, die Durchführungsfrist endet 06/2029.
- Zusammenlegung mit Sanierungsgebiet „G“: Vorbereitende Untersuchungen für beide aktuellen Sanierungsgebiete Kanalstraße und Rathausumfeld im Jahr 2027 geplant.

Sanierungsgebiet: „L“ Kulmbacher Straße

- In der aktuellen Abgrenzung in Kraft getreten am 22.11.2024, die Durchführungsfrist endet 06/2039.
- Machbarkeitsstudie zur Klärung einer möglichen Umsetzbarkeit einer Kita am Quartierseingang bei Beachtung der Grundzüge der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr 2026 abgeschlossen.

Derzeit in Bearbeitung

- Sanierung der alten Ärztevilla sowie Errichtung des angrenzenden Neubaus Fertigstellung Anfang Mitte 2027
- Es wurden Gespräche zur möglichen Errichtung eines Sozialhauses (Kita und soziale Wohnungsangebote / betreutes Wohnen) mit den Bayreuth Wohnungsbauunternehmen geführt. Seitens der Bayreuth Wohnbauunternehmen wurde das Interesse zur Errichtung (LOI) schriftlich erklärt. Betreiber bzw. Dienstleistungserbringer soll das BRK werden.



(Vorplanungen Sozialhaus)
- Durchführung von Bodenuntersuchungen und Kellersondierungen im Bereich Neue Mitte Kreuz als Vorbereitung für anstehende Bauleitplanverfahren.

Geplante Maßnahmen 2027ff.
- Start eines Bebauungsplanverfahrens für die Planungen zur Errichtung des Sozialhauses Neue Mitte Kreuz und umliegender Bereiche (Wohnnutzung) zur planungsrechtlichen Steuerung der beschlossenen Zielvorstellungen der Rahmenplanung und des Gestaltungsleitfadens Neue Mitte Kreuz.
- Planung und anschließender Bau der Rückhaltebeckens (unterhalb der Spielplatzfläche am Sendelbach): Aktuell läuft die Entwurfsplanung und anschließend ist die Genehmigungsplanung vorgesehen. Als Baubeginn wird Anfang 2027 angestrebt.

Vorbereitende Untersuchungen für den Untersuchungsbereich „M“ Altstadt/ Menzelplatz
- Der Stadtrat hat am 28.05.2025 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets (Schwerpunkt Freiraum und Klima) beschlossen. Bei der VU gem. § 141 BauGB für ein künftiges Sanierungsgebiet soll ein Schwerpunkt auf die Stärkung des Freiraums/ Klimaanpassung in einem stark verdichteten Quartier der Altstadt gelegt werden.
- Geplante Maßnahmen: Identifikation klimatischer Defizite (z. B. Hitzeinseln, Versiegelung, eingeschränkte Durchlüftung), Analyse der bestehenden Grünausstattung, der Biodiversität und der Verschattungsmöglichkeiten, Prüfung von Maßnahmen zur Klimaanpassung (z. B. Versickerungsflächen, Pflanzung klimaresilienter Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung), Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts in Form eines städtebaulichen Rahmenplans insb. zur Qualifizierung von Freiräumen und Außenwohnbereichen.
- Langfristige Zielsetzung: Verknüpfung von maßvoller baulicher Nachverdichtung (Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) mit einer städtebaulichen Aufwertung und Erhöhung der Klimaresilienz des Quartiers.

Stadtumbaugebiet „Kreuzstein / Quartier zwischen Universitätsstraße, Prieserstraße, Nürnberger Straße und Dr.- Konrad – Pöhner – Strasse“
- Im Stadtumbaugebiet Kreuzstein stehen 2027 die weitere Entwicklung des Zapf-Areals und des Landschaftsparks Tappertaue sowie die Planung des Fuß- und Radwegs am Glasenweiher im Mittelpunkt. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und des bis Ende 2026 vorliegenden Entwurfs für einen Fuß- und Radweg am Glasenweiher sind 2027 die Ausführungs- und Genehmigungsplanung als nächste Schritte zur Umsetzung vorgesehen.

Stand Modellvorhaben Klimagerechter Städtebau – Praxistest
- Das Modellvorhaben des Bayerischen Staatsministeriums wird eng mit den laufenden vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB verzahnt, um Theorie und Praxis unmittelbar zu verbinden.
- Die Erkenntnisse aus dem Vorläuferprojekt „St. Georgen/Burg“ werden genutzt, um den Praxistest am Menzelplatz auf einer fundierten methodischen Basis (Partizipation und fachliche Analyse) aufzubauen.
- Durchführung niedrigschwelliger Formate (z. B. Quartiersspaziergänge, Vor-Ort-Werkstätten, aufsuchende Gespräche), um auch schwer erreichbare Gruppen (Senioren, Kinder, Jugendliche, hitzevulnerable Personen) einzubinden.

- Zusammenarbeit mit lokalen Multiplikatoren (GEWOG, Kitas, Jugendsozialarbeit, Kirchen, Caritas), um die Akzeptanz für Klimathemen zu erhöhen.
- Kurzfristige Umsetzung kleiner, sichtbarer Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, wie z. B. mobile Verschattungselemente, zusätzliche Begrünung durch Pflanzgefäße, temporäre Grüninseln, Wasser-/Bewässerungselemente sowie zusätzliche Sitzmöglichkeiten.
- Punktuelle Entsiegelungen und gestalterische Aufwertungen im Projektraum Menzelplatz.
- Begleitung des Prozesses durch externe Fachunterstützung und systematische Auswertung der Wirkung (Wahrnehmung und Nutzung der Maßnahmen).
- Erarbeitung von übertragbaren Umsetzungspfaden für die gesamte Stadtentwicklung.
- Zuarbeit zum städtischen Hitzeaktionsplan (geplant ab der 2. Hälfte 2027).

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein [X] ja [ ]

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel			
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:		II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv		Ja
X	Ja, negativ		Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Die in den Sanierungskonzepten verankerten Maßnahmen bewirken vermehrt positive Effekte sowohl für den Klimaschutz als auch für die notwendige Anpassung an die Folgen des Klimawandels.			

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung und den Bericht vom 04.11.2026 zur Kenntnis.