Stadt Bayreuth

Sachstand | November 2026

BAYREUTH



SACHSTAND PLANUNG
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Schrägluftbild GeoFly, Quelle: Stadt Bayreuth

STADT BAYREUTH | ISEK

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Sachstand

Planung und Dialog im ISEK

0 Einleitung

ISEK - ein Konzept auf zwei Maßstabsebenen
Planungsteam

1 Stand der Planung

Bestandsanalyse
SWOT Gesamtstadt
Stärken und Schwächen der Kernstadt
Leitlinien Gesamtstadt

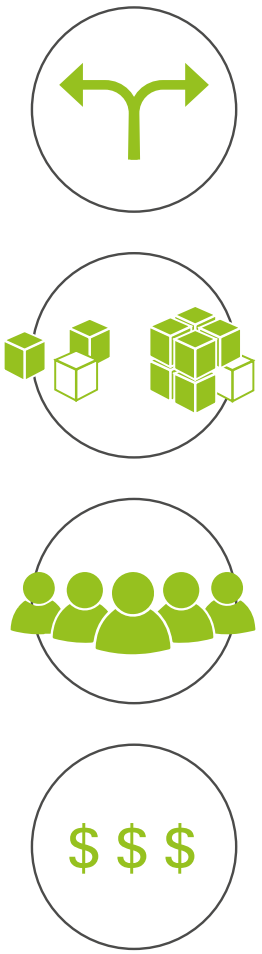
2 Stand des Planungsdialogs

Bürgerwerkstatt
Mypinion
Stellungnahmen

3 Zeitschiene

Weitere Planungsschritte

ISEK = Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



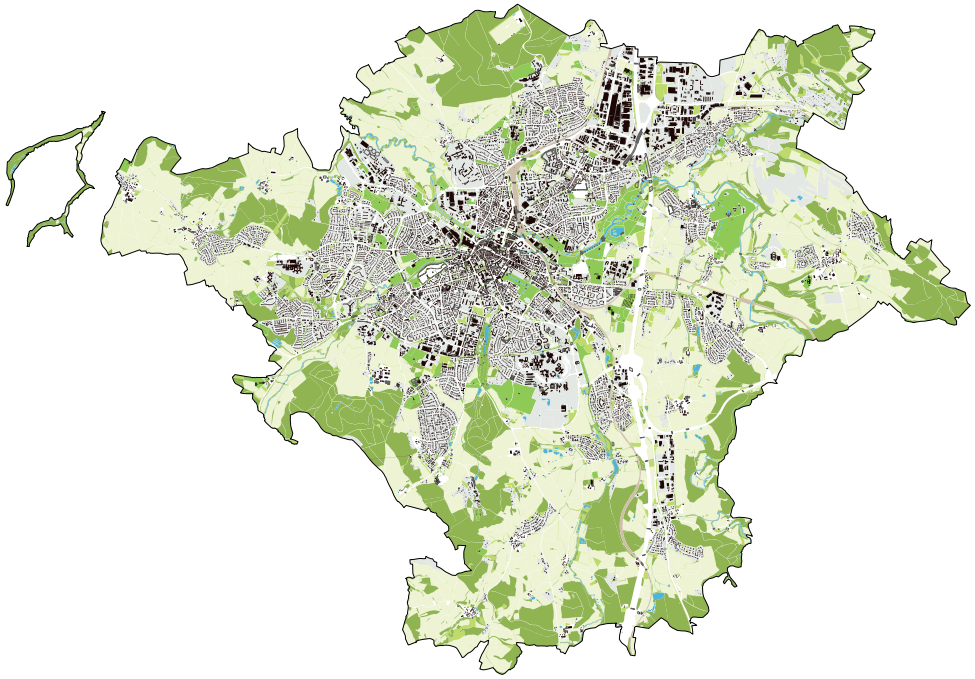
- Ein ISEK als informelle Planung erarbeitet eine Richtung für die **zukünftige Stadtentwicklung** und definiert damit **Schwerpunktaufgaben der Zukunft**. Eine Umsetzung von Maßnahmen erfolgt später und wird u.a. durch die Bauleitplanung definiert.

- Das ISEK **bündelt vorhandene Ziele und Konzepte** (bspw. aus den verschiedenen Sanierungsgebieten) und bettet diese in ein Gesamtkonzept ein. Es ist eine **strategische Grundlage** für vertiefende Planungen, Projektumsetzungen und den Einsatz öffentlicher Gelder.

- Ein ISEK formuliert Ziele und **einzelne Maßnahmen** welche nachvollziehbar und aufeinander abgestimmt für eine **langfristige Perspektive der Stadtentwicklung** dienen.

- Ein ISEK bedarf eines **hohen lokalen Abstimmungsgrads.** Es entsteht im Dialog mit Bürgerschaft und zahlreichen Akteuren der Stadtgesellschaft.

ISEK - Betrachtung von Bayreuth auf zwei Maßstabsebenen

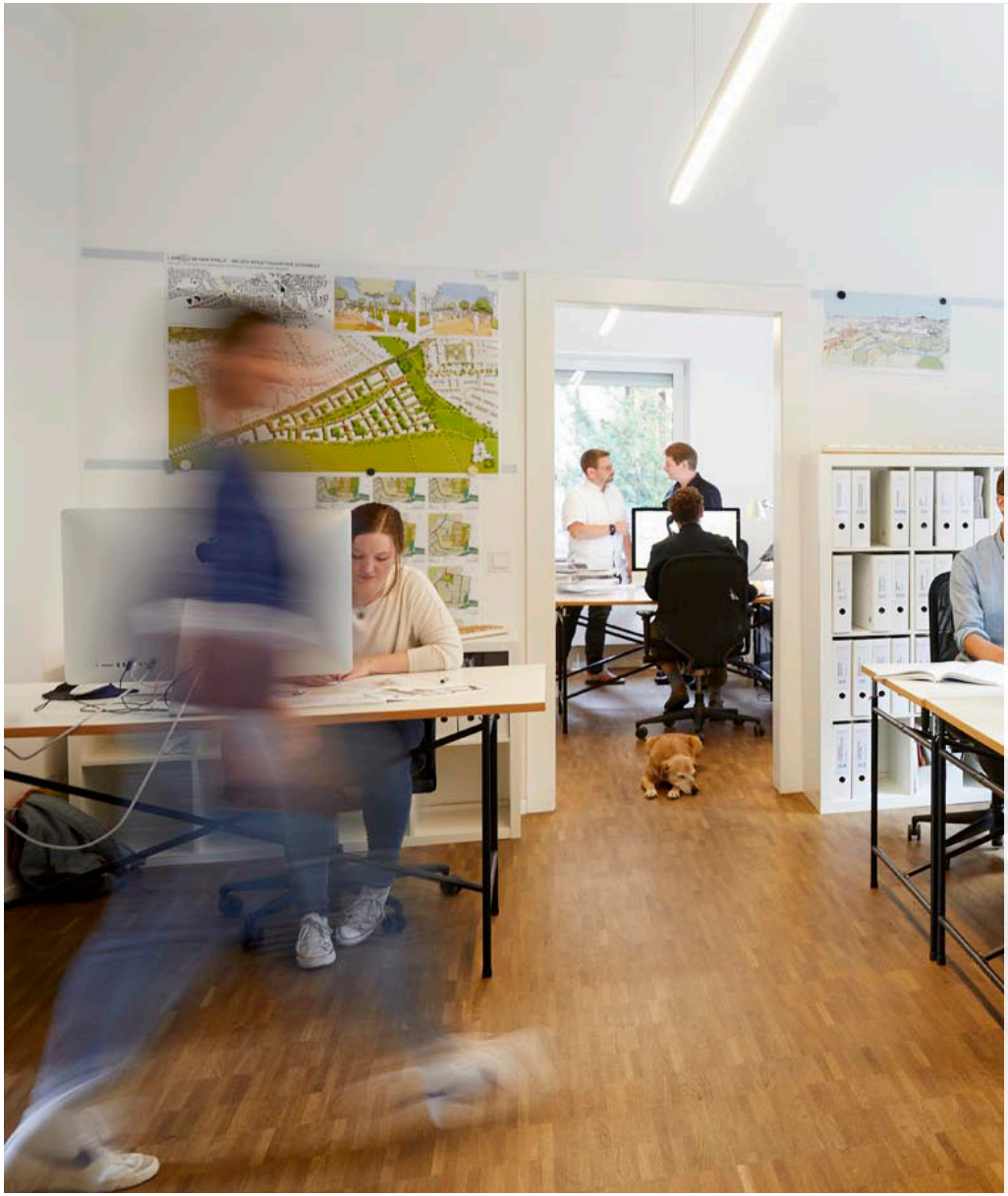


Gesamtstadt



Kernstadt

Beauftragtes Planungsbüro: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH



WIR SIND EIN PLANUNGSBÜRO MIT 30 JAHREN ERFAHRUNG IN DER STADT-/ ORTSENTWICKLUNG UND IM STÄDTEBAU

GRÜNDUNG DES PLANUNGSBÜROS

1991 Kirschner + Schirmer, Dortmund
1998 Schirmer | Architekten + Stadtplaner, Würzburg
2018 Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg
2019 Weitere Niederlassung in München

SO ERREICHEN SIE UNS

Büro Würzburg
Huttenstraße 4
97072 Würzburg
T 0931 . 7940778 0

Büro München
Knorrstraße 12
80807 München
T 089 . 3564 7942

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Handelsregister I Sitz der Gesellschaft: Würzburg / Amtsgericht Würzburg HRB 14029
Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257 / USt.-IdNr. 317 152 282

Planungsteam: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH



Johannes Klüpfel
Dipl.-Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner
Mitglied Bayerische AK
Geschäftsführung
Gesellschafter
seit 2000

Moderation
Projektleitung



Nina Hofmann
B.A. Architektur
M.Sc. Urbanistik
seit 2019

Stellv. Projektleitung
Projektverantwortliche
Mitarbeit

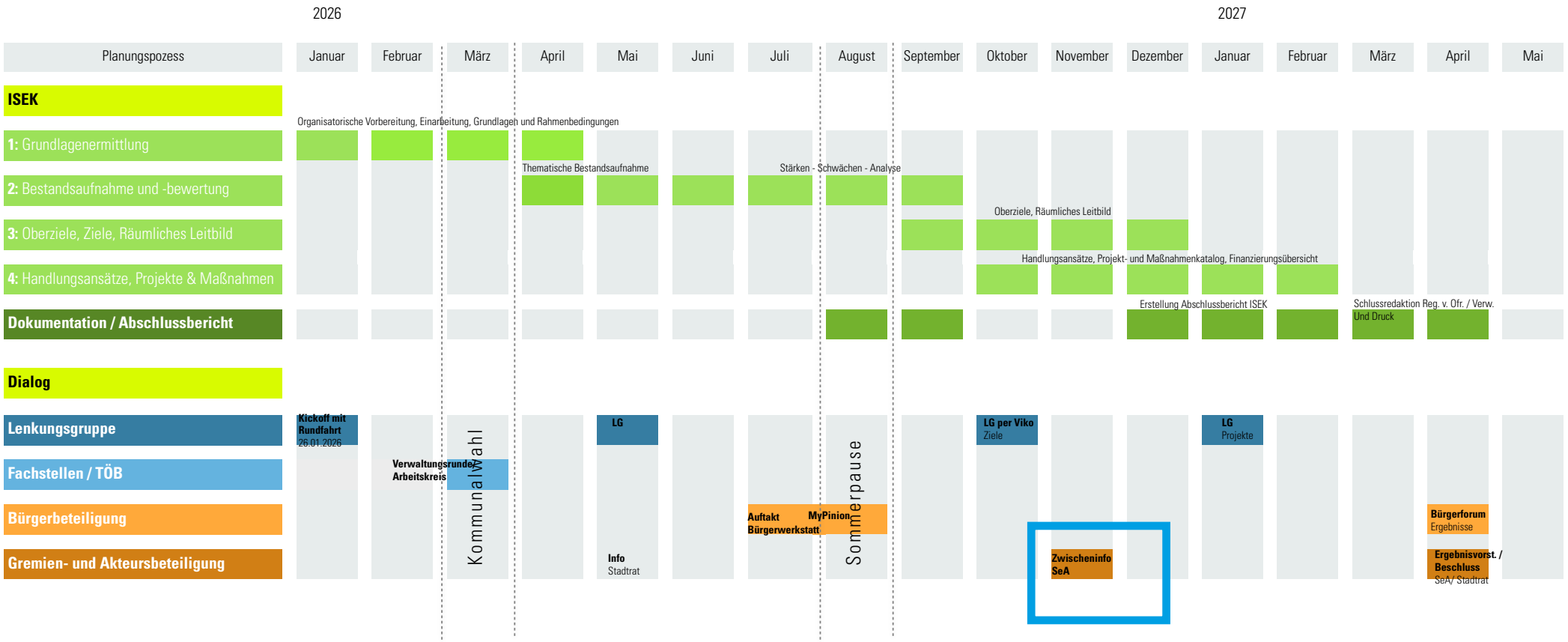


Laura Fischer
B.Ing. Geovisualisierung
M.Sc. Stadtökologie
seit 2020

Projektverantwortliche
Mitarbeit

Wo stehen wir im Projekt?

Entwurf Zeitschiene ISEK Bayreuth
Stand: Mai 2026



STAND DER PLANUNG

Planungsmethode

Erarbeitung der Konzeption in 4 Bearbeitungsschritten

Schritt 1: Potenzialanalyse

Rahmenbedingungen
(Trends und Megatrends, Lage im Raum, Interkommunale Verflechtungen)

Städtebauliche Analyse

Schritt 2: Bewertung

Stärken - Schwächen - Analyse
(Räumliche und funktionale Begabungen und Missstände)

Schritt 3: Entwicklungsziele

Leitbild
(Leitlinien zur zukünftigen Entwicklung der Gesamtstadt und Kernstadt)

Schritt 4: Handlungskonzept

Handlungskonzept und Projektbausteine

DIE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Lage der kreisfreien Stadt im oberfränkischen Hügelland



Lage im Siedlungsgefüge

- kreisfreie Stadt
  im bayer. Regierungsbezirk Oberfranken
- zweitgrößte Stadt Oberfrankens
- ca. 73.000 Einwohner (12/2024)
- Teil der Metropolregion Nürnberg

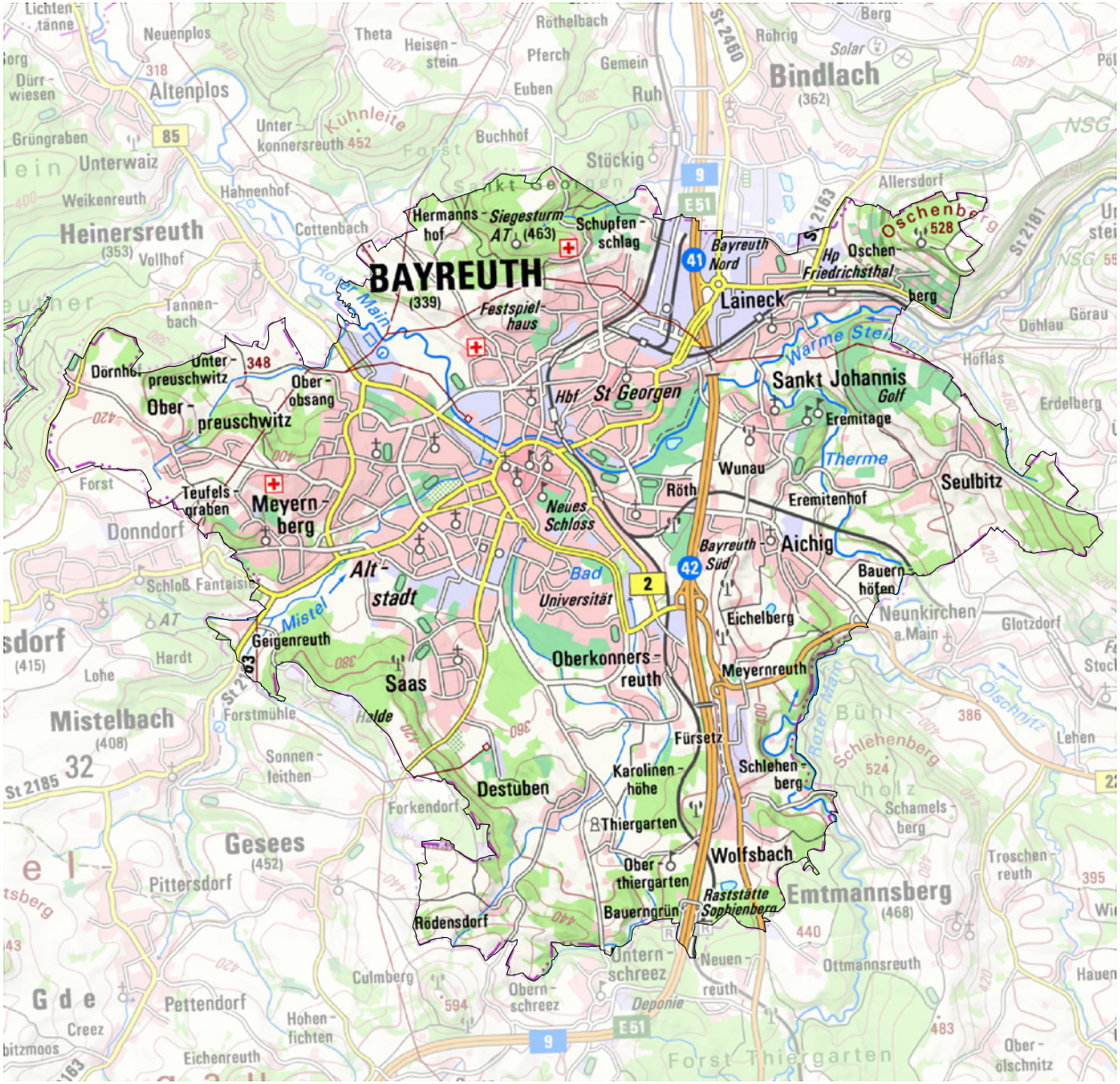
Lage im Verkehrsraum

- MIV: Direkte Anbindung an A9 (Berlin–München); A70 (Schweinfurt–Bayreuth); Bundesstraßen B2, B22, B85 binden Stadt und Umland an
- Bahn: Regionalverbindungen nach Nürnberg, Bamberg, Hof und Weiden/ MAK
- ÖPNV: dichtes Stadtbusnetz; Teil des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg)
- Flughafen: nächstgelegener internationaler Flughafen ist Nürnberg

Lage im Landschaftsraum

- Lage im im Oberfränkischen Hügelland (bzw. lt. Regionalplan D62 *„Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“*)
- Rotmain-Tal zw. Fichtelgebirge u. Frankenjura

Rahmenbedingungen
Räumliche Verflechtungen



Siedlung
- Verdichteter Siedlungsraum
- umliegende Stadtteile mit direktem Landschaftsbezug
- Position in weitestgehend ebener Tallage in Bruchschollenzone mit Geländeerhebungen und Übergang zum Hügelland

Freiraum
- Kulturlandschaft mit den Auen des Roten Mains ragt in den Siedlungsbereich
- Obermainisches Hügelland
- Hügellandschaft im Westen: Roter Hügel (388)
- Hügellandschaft im Osten: Oschenberg (528) Schlehenberg (524), Randbereich der Bruchschollenzone

Erschließung
- A9 schafft überörtliche Verbindungen und ist eine räumliche Zäsur im Stadtgebiet
- Bahntrasse verläuft zentral durch das Stadtgebiet

Quelle Karte: Bayernatlas, bayerische Vermessungsverwaltung

20 Stadtbezirke verteilen sich über das Stadtgebiet



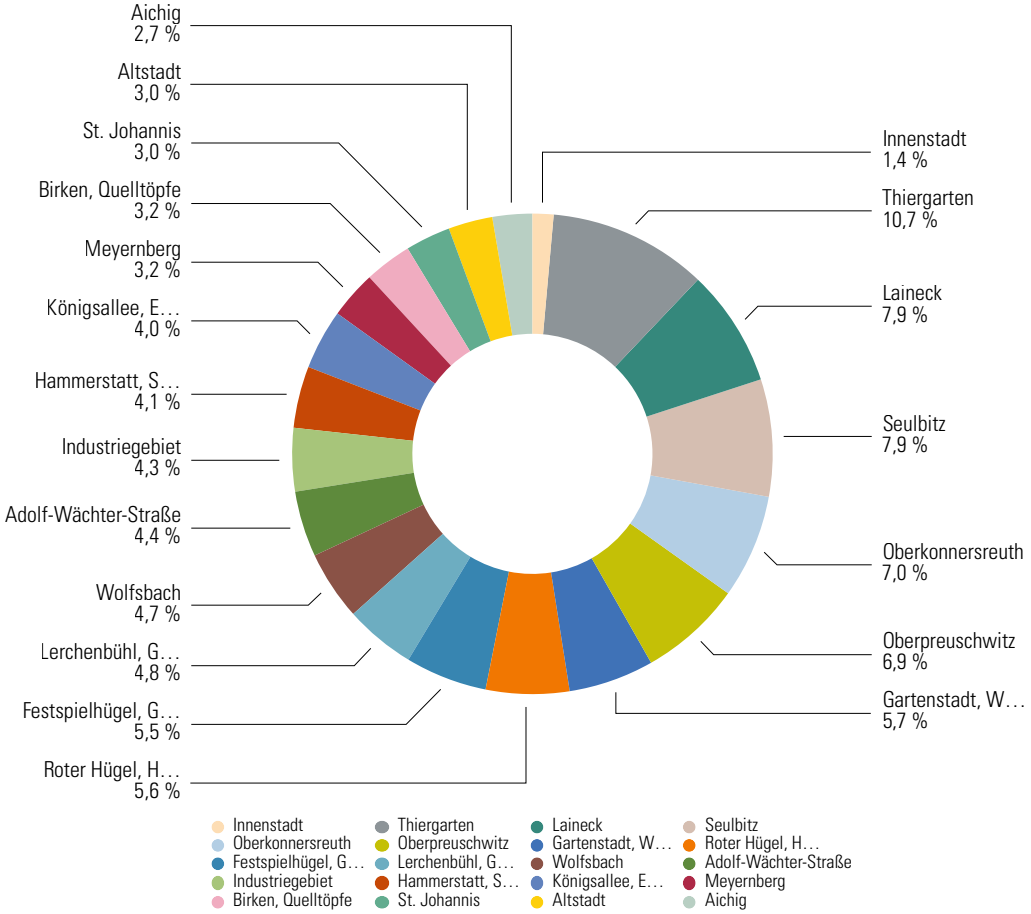
Im verdichteten Siedlungsbereich liegen die Stadtbezirke um den räumlichen Mittelpunkt des Stadtbezirks Innenstadt, diese sind

- Meyernberg
- Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz
- Gartenstadt, Wendelhöfen
- Festspielhügel, Grüner Baum
- Industriegebiet
- Laineck
- Hammerstatt, St. Georgen
- Königsallee, Eichelberg
- Birken, Quellhöfe
- Lerchenbühl, Glocke, Saas
- Altstadt

Ländlich geprägte Stadtbezirke liegen an den Randlagen des Stadtgebiets, diese sind

- Adolf-Wächter-Straße
- Oberpreuschwitz
- St. Johannis
- Seulblitz
- Aichig
- Oberkonnersreuth
- Wolfsbach
- Thiergarten

Fläche nach Stadtbezirken (Anteil an der Gesamtfläche)

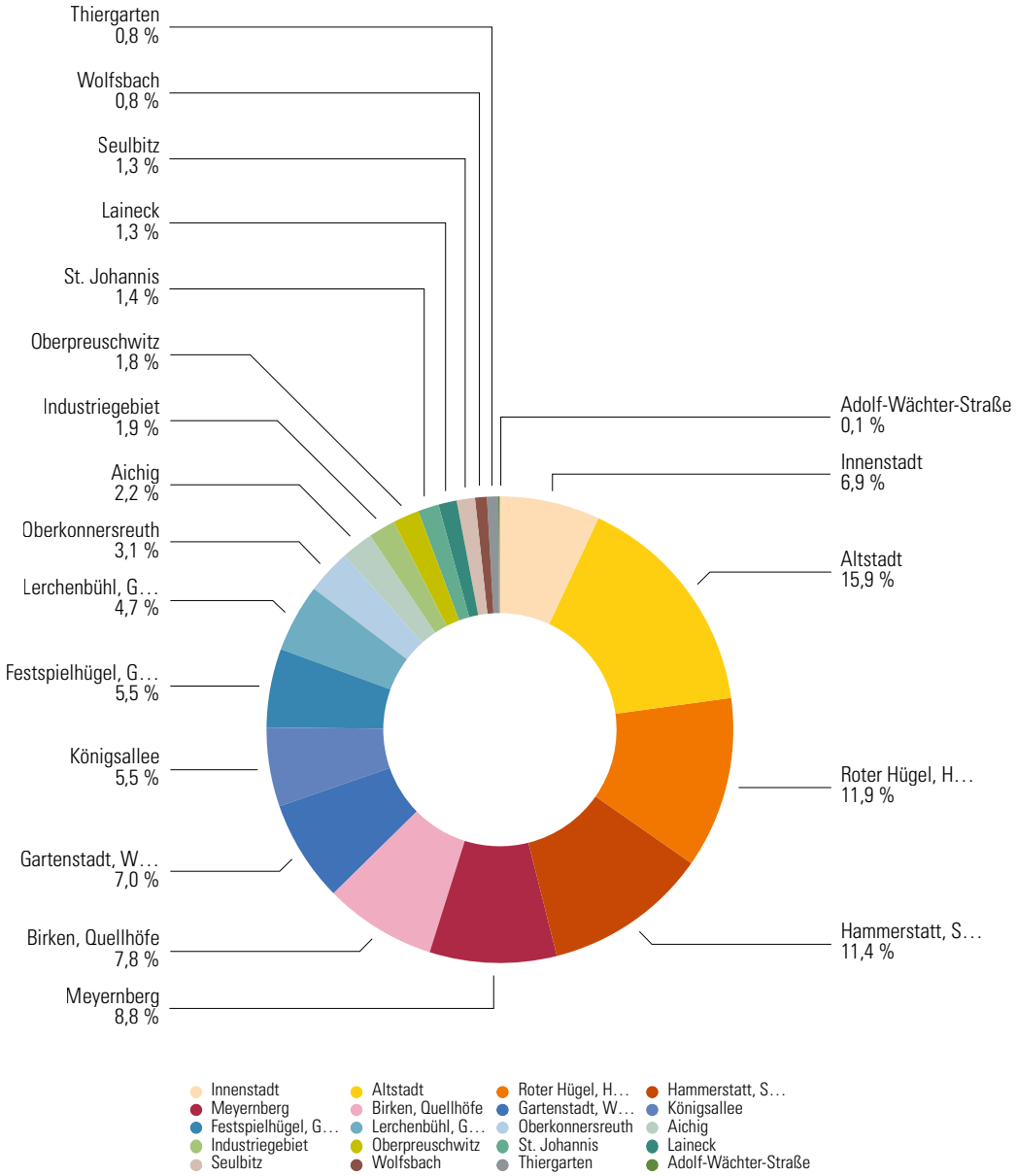


Folgende verdichtete Siedlungsbereiche um die Innenstadt machen rund 20% der Gesamtflächen des Stadtgebiets aus:

- Innenstadt (1,4 %)
- Königsallee, Eichelberg (4,0 %)
- Birken, Quellhöfe (3,2 %)
- Altstadt (3,0 %)
- Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz (5,6 %)
- Gartenstadt, Wendlhöfen (5,7 %)
- Festspielhügel, Grüner Baum (5,5 %)
- Hammerstatt, St. Georgen (4,1 %)

Analyse Gesamtstadt

Bevölkerung nach Stadtbezirken (Anteil an der Gesamtbevölkerung Bayreuths)



Stadtbezirke mit einem hohem Bevölkerungsanteil von über 10% der Gesamtbevölkerung sind:

- Altstadt
- Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz
- Hammerstatt, St. Georgen

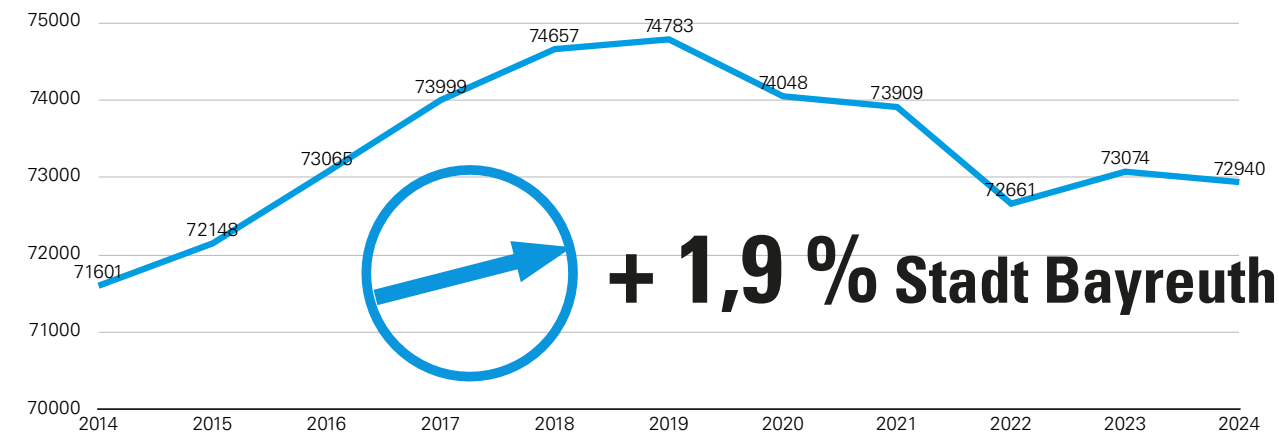
In der Innenstadt leben 6,9% der Gesamtbevölkerung

Vergleich der Einwohnerdichte in EW/km^2

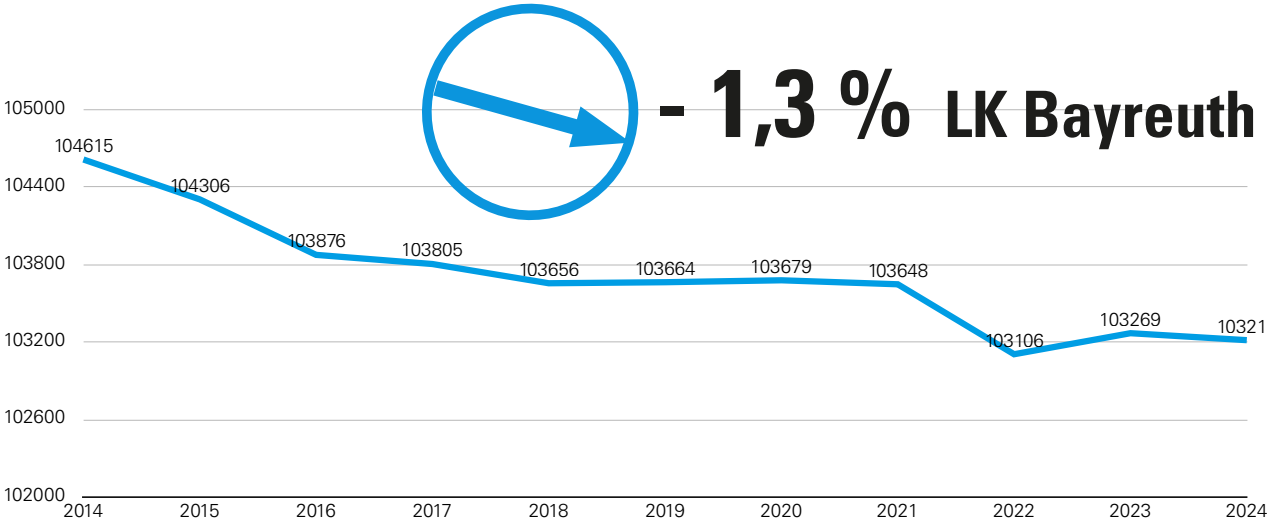
- Bayreuth: 1.090
- München: 4.844
- Nürnberg: 2.840
- Würzburg: 1.521
- Bamberg: 1.412
- Hof: 806
- Kulmbach: 287

DIE STADT UND IHRE BEVÖLKERUNG

Wechselhafte Bevölkerungsentwicklung bisher 2014-2024



Bevölkerungsentwicklung Stadt Bayreuth 2014-2024

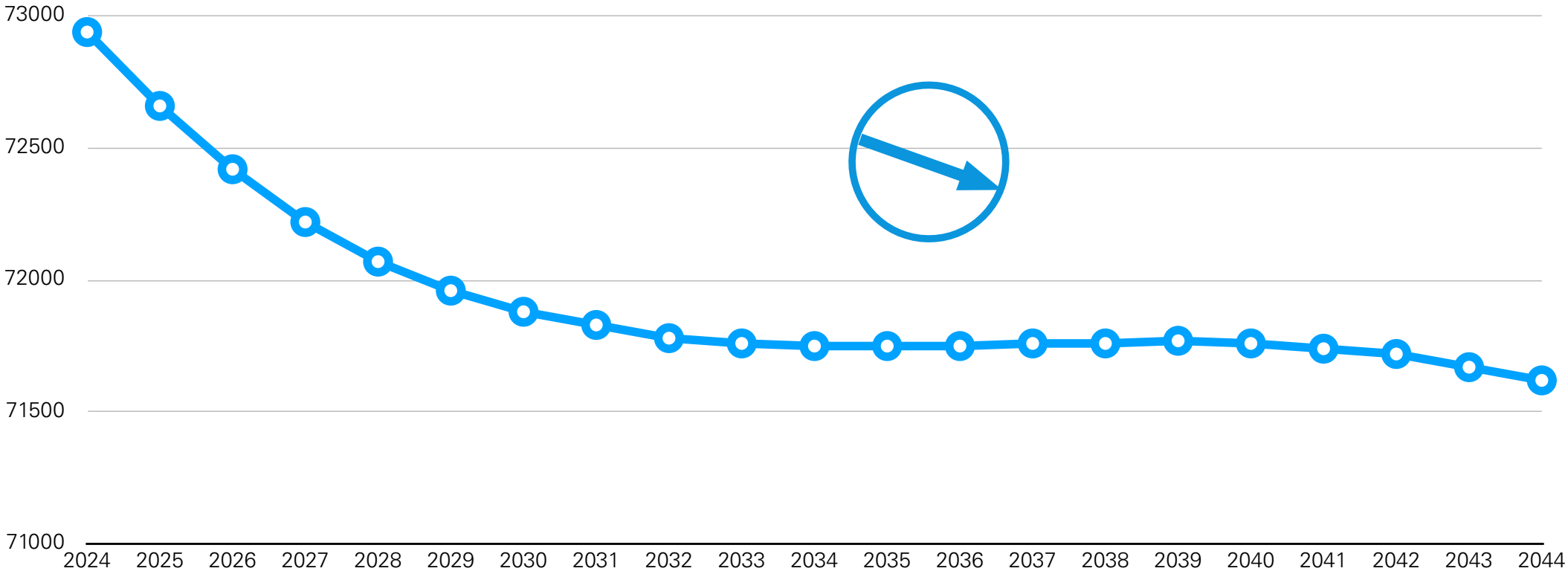


Bevölkerungsentwicklung Landkreis Bayreuth 2014-2024

Grafiken/Werte entnommen Genesis online (Zugriff im Januar 2026)

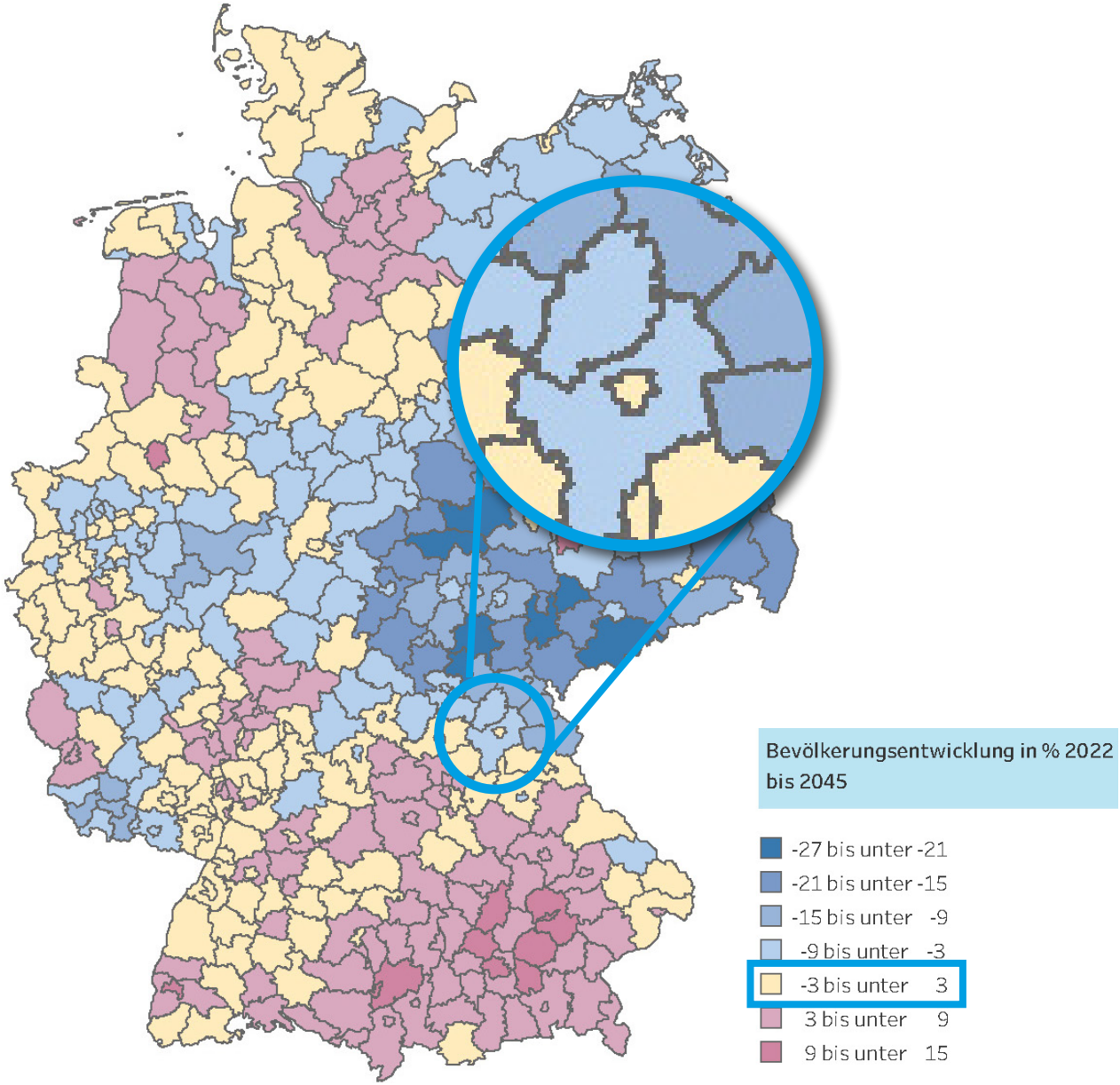
- Die Stadt Bayreuth hatte laut dem BLfS **72.940 Einwohner** (Stand: 31.12.2024).
- **Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren unstetig.** Zwischenzeitlichen Rückgang der Einwohnerzahl möglicherweise aufgrund von Pandemie + Onlinevorlesungen
  Die Bevölkerung hat 2014 bis 2019 zugenommen, war anschließend leicht rückläufig und verzeichnete zuletzt 2022-2024 einen leichten Zuwachs.
- **Insgesamt wuchs die Bevölkerung** im Zeitraum 2014-2024 um 1.339 Personen und somit um ca. **+ 1,9 %.**
- Der Landkreis hingegen verzeichnet in den Jahren 2014 bis 2024 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung und verlor ca. 1.400 Bewohner, was einer Entwicklung von - 1,3 % entspricht.

Weitgehende stagnierende Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren 2024 - 2044 (Zensus 2022)



Grafiken/Werte entnommen Genesis online (Zugriff im Mai 2026)

Bevölkerungsprognosen im Vergleich (2022-2045 (BBSR) > *Stagnation*



Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen 2022 - 2045 in %

Quelle: BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045

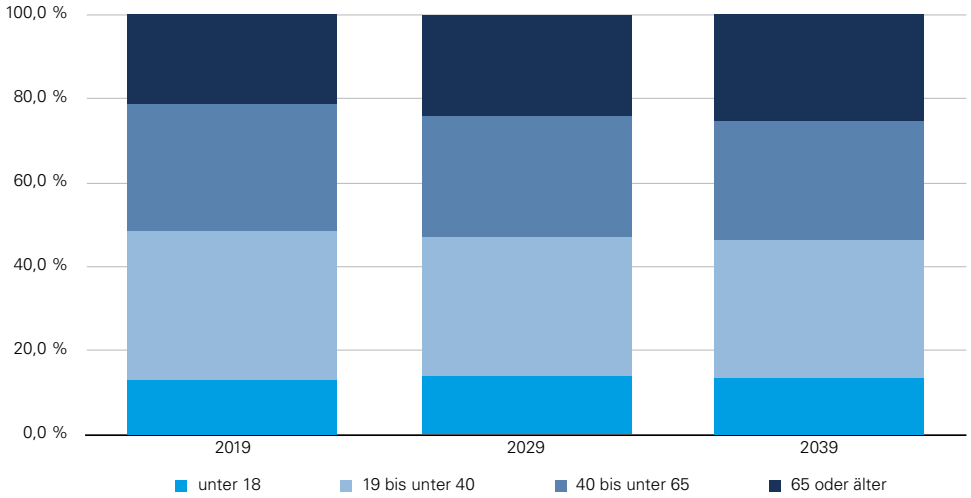
- Deutschlands Bevölkerungszahl wächst weiter. Das Wachstum konzentriert sich jedoch regional (150 Kreise müssen sich gleichzeitig auf langfristig sinkende Bevölkerungszahlen einstellen).
- **Für Bayreuth stagniert das Bevölkerungswachstum.**
- **Wachstum und Schrumpfung finden nebeneinander statt.** Diese Prozesse sind in den Kreisen in allen Altersgruppen zu beobachten.
- **Regionale Disparitäten nehmen zu.** Die Bevölkerungszuwächse konzentrieren sich auf zentraler gelegene und/oder strukturstärkere Kreise.

Bayern
- BBSR (2022 - 2045): + 4,4 %
- BLfS (2023 - 2043): + 4,3 %

Kreisfreie Stadt Bayreuth
- BBSR (2022 - 2045): - 2,0 %
- BLfS (2023 - 2043): + 0,7 %

LK Bayreuth
- BBSR (2022 - 2045): - 3,5 %
- BLfS (2023 - 2043): - 1,4 %

Demographischer Wandel: *Bayreuth ist jünger als der bayerische Durchschnitt*



Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur 2019 - 2039

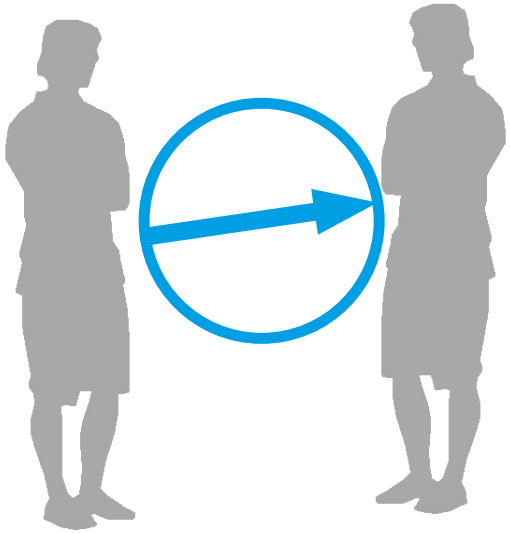
- das Ø-Alter von 44,0 Jahren im Jahr 2023 liegt geringfügig unter dem bayerischen Ø-Alter und deutlich unter dem des Landkreises, was vermutlich u.a. auf den Anteil Studierender zurückzuführen ist.
- Auch Prognosen zufolge wird Bayreuth weniger deutlich altern, verglichen mit Freistaat, Regierungsbezirk und Landkreis.
- **In der Stadt Bayreuth wird der Altersdurchschnitt steigen.** Auch der Anteil der über 65-Jährigen wird zunehmen.

Das Durchschnittsalter in der Stadt Bayreuth ist ...

2023

44,0 Jahre

Vergleich:	
LK Bayreuth:	46,2
Regierungsbezirk Ofr.:	45,8
Freistaat Bayern:	44,2



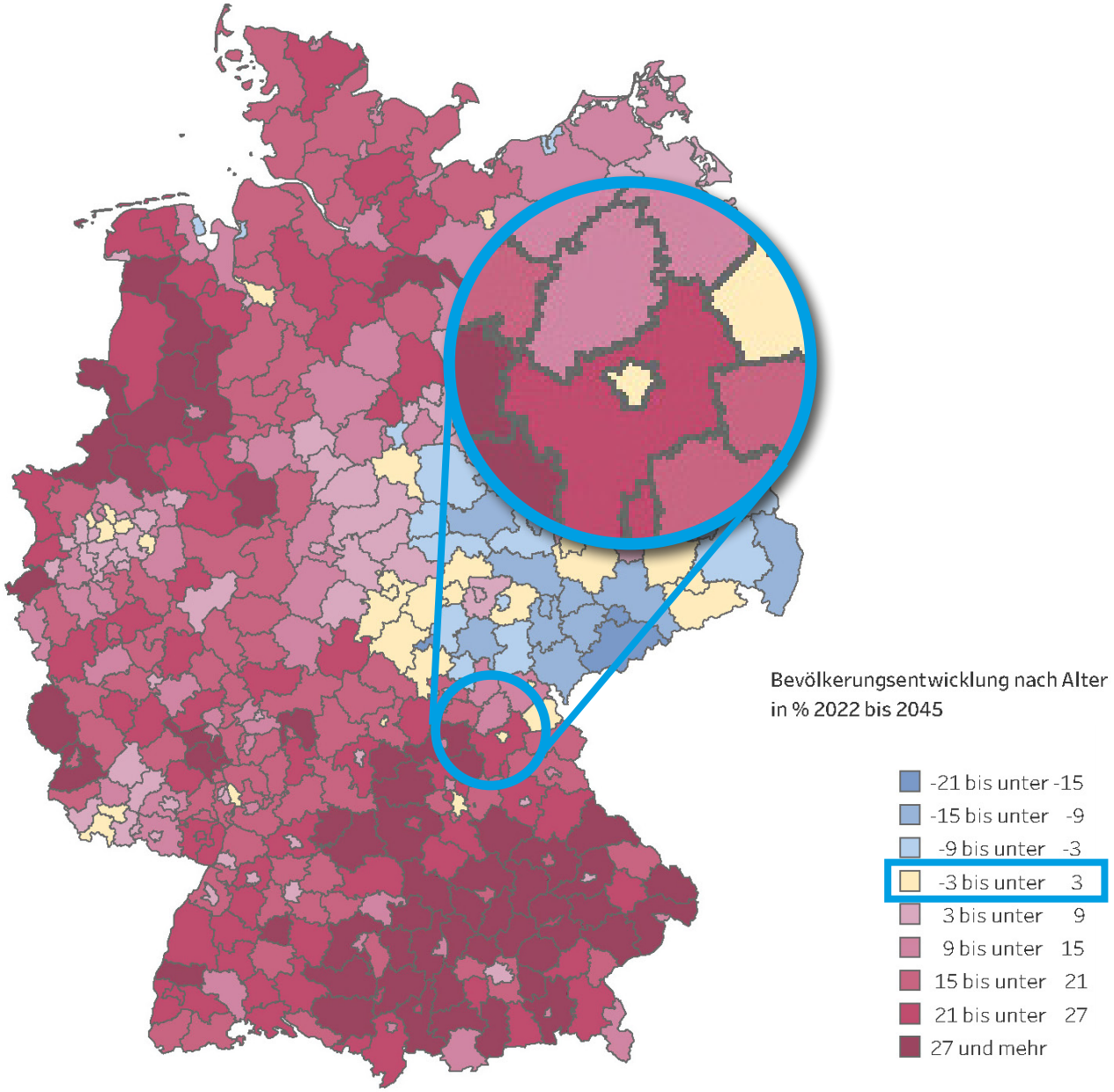
2043

44,3 Jahre

Vergleich:	
LK Bayreuth:	47,8
Regierungsbezirk Ofr.:	47,0
Freistaat Bayern:	45,4

Grafiken/Werte entnommen Genesis online (Zugriff im Januar 2026) bzw. aus „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043", Bayerisches Landesamt für Statistik.

Zunahme Anteil älterer Personen

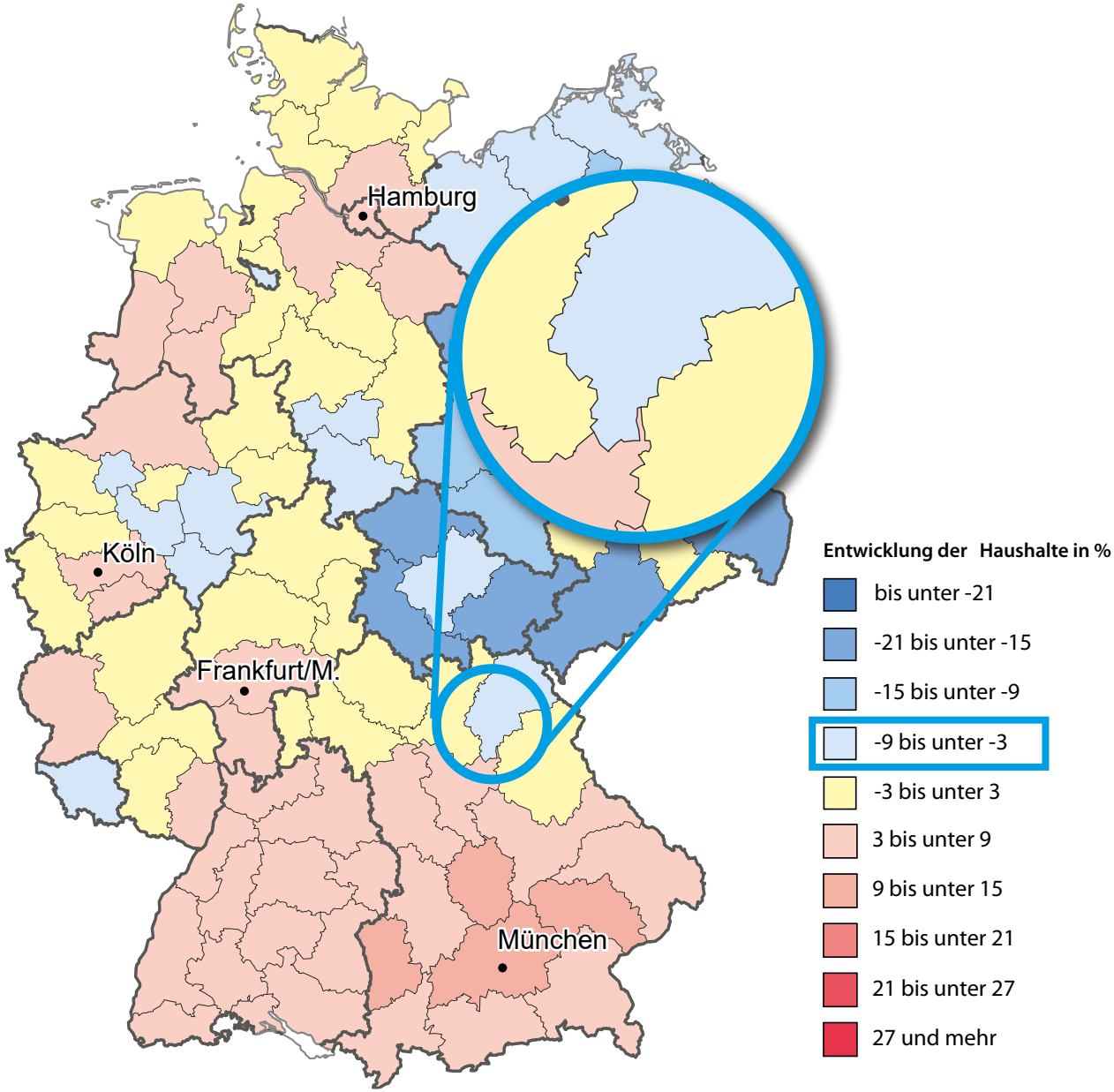


Prognostizierte Entwicklung der Zahl der 67-Jährigen und älter im Zeitraum 2022-2045 in %

Quelle: BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045

- **Alterungsprozess** von vielen Regionen langfristig unumkehrbar.
- **Die Bevölkerung wird immer älter.** Peripher gelegene und/ oder schrumpfende Kreise weisen das höchste Durchschnittsalter auf.
- **Bayreuth ist vom deutlichen Anstieg der Zahl der Hochbetagten weniger stark betroffen.**
- Jüngere Bevölkerung konzentriert sich vor allem eher in zentral gelegenen und wachsenden Kreisen.
- **Kreisfreie Stadt Bayreuth: Leichte Zunahme des Durchschnittsalters** (von 44,0 auf 44,3 Jahre), sowie leichte Zunahme **der älteren Gruppen ab 65 Jahren**.

Abnahme der Zahl der Haushalte mit mehreren Personen 2022-2045

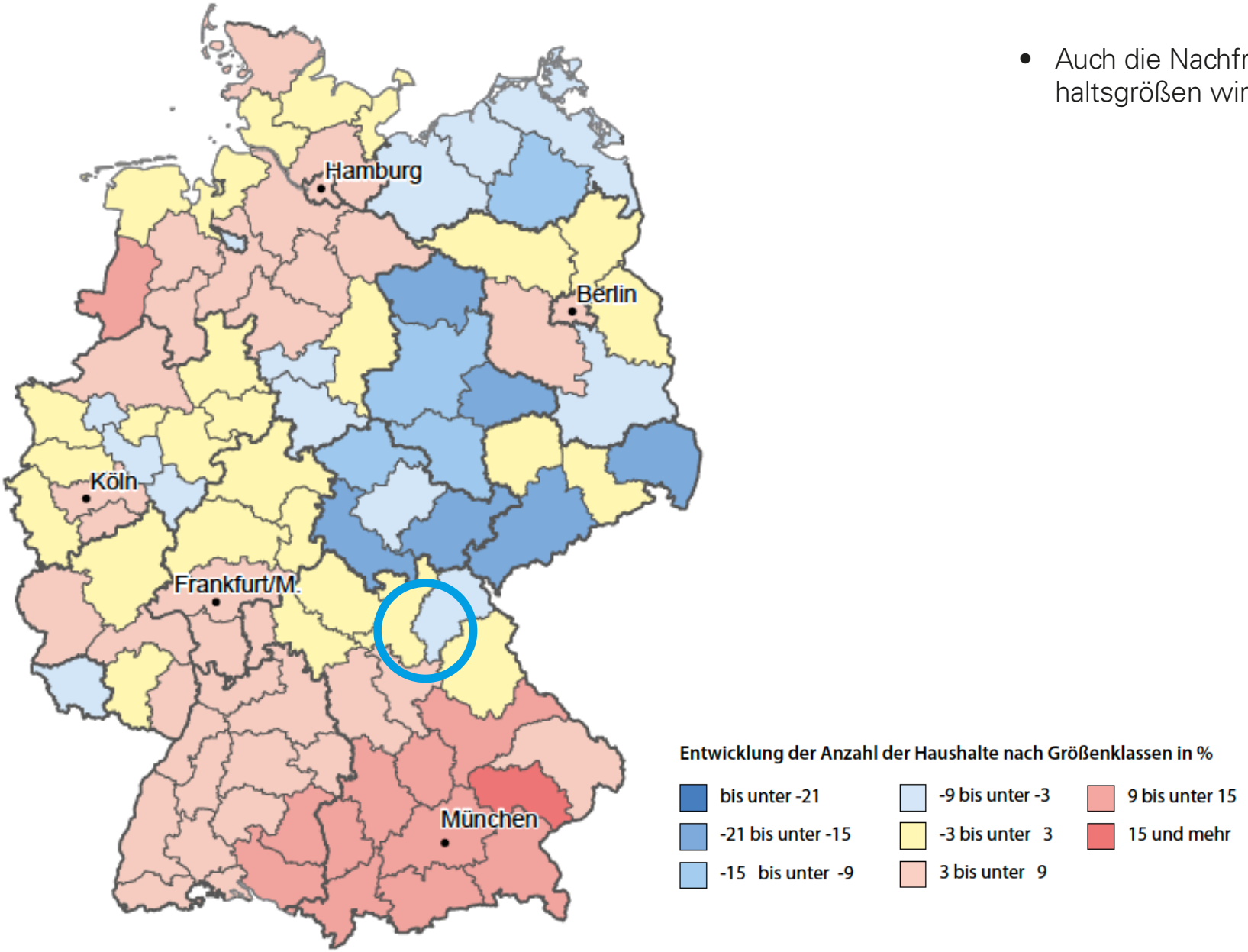


- Deutschlandweite **Zunahme der Individualisierung** der Bevölkerung.
- Nahezu bundesweite Zunahme der **1- bis 2- Personen- Haushalte** und Abnahme der Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen (Familien).
- Wachstumszentren verzeichnen dabei sowohl bei kleinen als auch bei großen Haushalten einen Zuwachs.
- Schrumpfende Regionen erwarten in allen Haushaltsgrößen einen deutlichen Rückgang.
- Für die Region Oberfranken-Ost: Abnahme der Zahl der Haushalte um -3 % bis zu -9 %.

Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Haushalte, 2022 - 2045 in %

Quelle: BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045 (Haushaltsprognose)

Abnahme von 1- und 2-Personenhaushalte 2022-2045 entgegen dem Bundestrend

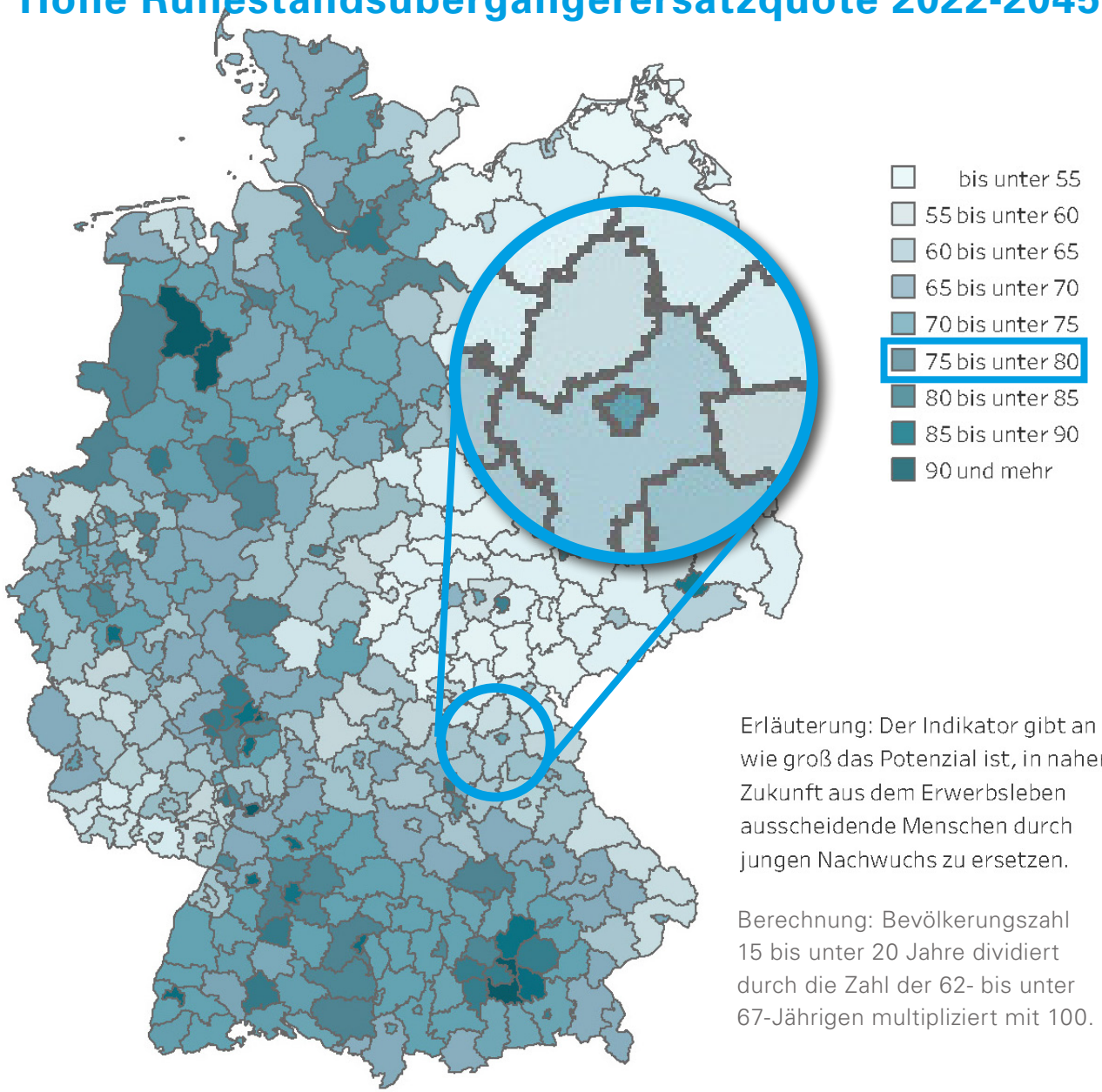


- Auch die Nachfrage nach kleineren Haushaltsgrößen wird in der Region eher sinken.

Prognostizierte Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Größenklassen, 2022 - 2045 in %

Quelle: BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045 (Haushaltsprognose)

Hohe Ruhestandsübergängerersatzquote 2022-2045 - Bedarf an Fachkräften



Erläuterung: Der Indikator gibt an wie groß das Potenzial ist, in naher Zukunft aus dem Erwerbsleben ausscheidende Menschen durch jungen Nachwuchs zu ersetzen.

Berechnung: Bevölkerungszahl 15 bis unter 20 Jahre dividiert durch die Zahl der 62- bis unter 67-Jährigen multipliziert mit 100.

- Demopgraphischer Wandel hat **Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt.**
- Durch den Generationenwechsel müssen sehr **viele Stellen in den nächsten Jahren neu besetzt werden.** Erschwert wird dies durch den vorhandenen Fachkräftemangel.
- Eine Stabilisierung ist ausschließlich durch **Gewinne aus Zuwanderung** möglich.
- In der kreisfreien Stadt Bayreuth wird das Potenzial des Ersatzes offener Stellen durch jungen Nachwuchs bei zwischen 75 % und 79 % liegen; im Landkreis etwas geringer, bei zwischen 65 % und 69 %.

Kernaussagen

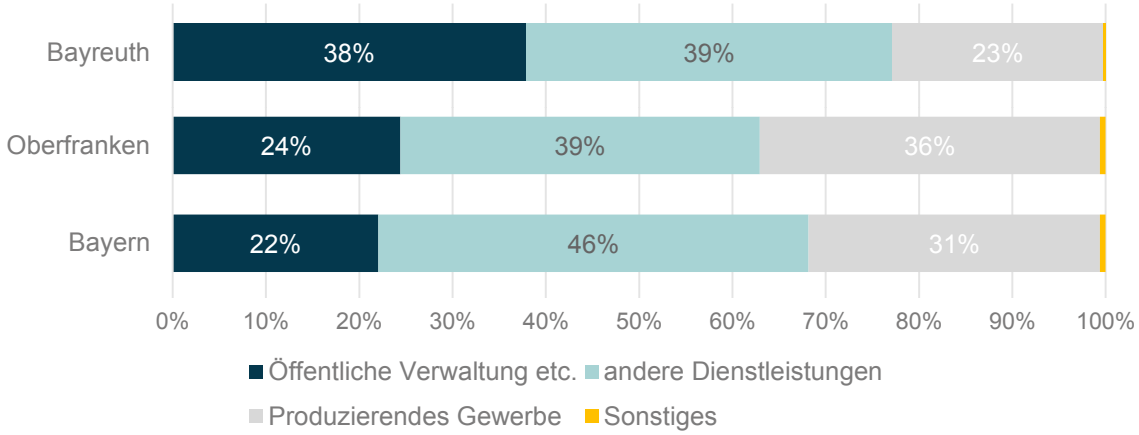
- Junge Menschen brauchen bezahlbare Wohnungen und Orte müssen attraktiv sein. So können zukünftige Arbeitskräfte gehalten bzw. geworben werden für örtliche Betriebe.

Ruhenstandsübergängerquote, Ersatzpotenzial Erwerbsfähiger 2045 in %

Quelle: BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045

Arbeitsstandort

Bayreuth als Arbeitsort mit positivem Pendlersaldo



SVB am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen 2022

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2019

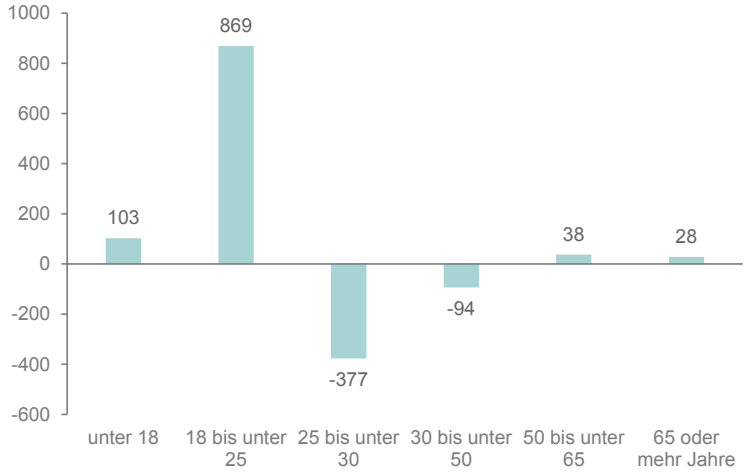
Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		48 024	47 471	48 442	48 669	49 000	50 508
davon	männlich	23 269	22 783	23 245	23 315	23 619	24 547
	weiblich	24 755	24 688	25 197	25 354	25 381	25 961
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	142	135	133	130	124	128
	Produzierendes Gewerbe	10 708	10 560	10 733	10 988	11 308	12 075
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	9 322	8 897	8 957	9 094	9 213	9 502
	Unternehmensdienstleister	8 701	8 143	8 360	7 910	7 748	7 646
	Öffentliche und private Dienstleister	19 151	19 736	20 259	20 547	20 607	21 157
Beschäftigte am Wohnort		27 594	27 574	28 701	29 421	29 152	29 467

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2023 - 2024 vorläufige Ergebnisse.

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Abbildung 7: Wanderungssaldo nach Altersgruppen (Mittelwert 2017 - 2022)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Darstellung: GEWOS

- Positives Wanderungssaldo vor allem der Altersgruppe von 18 - 25 Jahren
- hoher Einpendleranteil mit über 20.000 Arbeitsplätzen, regionale Bedeutung als Arbeitsplatzgeber