
Stadtsanierung Bayreuth

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt

Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“



Kurzfassung

- Vorbemerkung
- A• Innenstadtsanierung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“
- B• Sanierungsgebiete im Überblick – Schwerpunkte der Sanierung, Sanierungsziele und Abgrenzungen mit Exkurs: Die Innenstadt und die Landesgartenschau 2016
- D• Maßnahmenvorschläge mit Finanzierungsübersicht für die kommenden Haushaltsjahre 2011 und 2012
 - 1 Aktivierung und Begleitung
 - 2 Aktivierung durch konkrete Musterprojekte
 - 3 Projektfonds
 - 4 Investive Maßnahmen
 - 5a/b Maßnahmenausblicke mit Kosten für 2011/2012
- E• Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Aufgestellt:

September 2010
AGS - München
Ulrike Färber SRL

- **Vorbemerkung**

Vorgehensweise: Aktualisierung der Rahmenplanung

Aufgrund der langjährigen Sanierungs- und Konzeptarbeit in der Bayreuther Innenstadt sollte nicht „von vorn“ begonnen werden, sondern auf Erhebungen, Planungen und deren Umsetzungen aufgebaut werden. Bestand und Zielstellungen werden aktualisiert, zukunftsfähig ergänzt und neu ausgerichtet auf andersartige Projekte mit dem Ziel der umfassenden Revitalisierung der Innenstadt.

So ist der methodische Ansatz eine Untersuchung der Zielerfüllung bzw. Zieldefizite v.a. im Vergleich zu den Städtebaulichen Voruntersuchungen von 1987 – aber auch mit „Blick“ auf die eine Reihe weiterer Untersuchungen mit unterschiedlichen fachlichen Schwerpunkten.

Zusätzlich auf den Prüfstand zu stellen waren die jeweiligen Sanierungsgebietsgrenzen und die mögliche programmatische Präzisierung im Hinblick auf die veränderten Förderkulissen der verschiedenen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme.

Aus diesem Zusammenhang ergaben sich denn auch einige Abweichungen vom ursprünglich beauftragten Umgriff (d.s. der zusätzlich aufgenommene Bereich der Münzgasse, die nachträgliche Einbeziehung des gesamten Sanierungsgebiet C und die zusätzliche Betrachtung des Sanierungsgebiet G) und Arbeitsprogramm der AGS-München von 2008 gegenüber der jetzt vorliegenden, abschließenden Arbeit.

Ein wesentliches Ergebnis der - der Aktualisierung dienenden - Analyse ist, daß neben den Aufgaben und Maßnahmen der Stadt künftig mehr Aktivitäten und Mitwirkung an der Daueraufgabe der Stadterneuerung und –belebung von Partnern aus dem privaten und gewerblichen Bereich akquiriert werden müssen.

Dies begründet im Besonderen die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und ist durchaus als Chance für die Stadtgesellschaft zu begreifen, ihr eigenes – bayreutherisches – Stadtleben und Gemeinwesen noch lebendiger zu praktizieren.

**A• Innenstadtsanierung im Programm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Die Innenstadt von Bayreuth stellt nicht nur das tradierte Zentrum der Stadt dar, sondern bringt – immer noch - eine Vielfalt an Funktionen und Nutzungen auf engstem Raum zusammen: Wirtschaft, Verwaltung und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, Angebote für Versorgung und Freizeit. So ist sie weiterhin Identifikationsort für die Bayreuther Gesellschaft und für das Alltagsleben in der Stadt.

Angesichts der Bedeutung der Zentren – wie es die Innenstadt von Bayreuth darstellt - und der vor ihnen liegenden Herausforderungen haben Bund und Länder in der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingerichtet. Damit steht erstmals ein spezielles Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche bereit, kurz das "Zentrenprogramm". Mit den Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm unterstützen Bund und Länder die Gemeinden bei der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den zentralen Stadt- und Ortsbereichen. Im Fördermittelpunkt steht die Stärkung der Zentren mit ihren Funktionsverlusten und Leerständen. Zugleich dient das Programm auf gesamtstädtischer Ebene der Innenentwicklung und der integrierten Stadtentwicklung, wie bereits im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Bayreuth festgeschrieben.

Mit dem neuen Städtebauförderprogramm werden unterschiedliche Handlungs- und Maßnahmenansätze der Stadtsanierung unter der **Prämisse der Aktivierung** unterstützt. Im Laufe der Projektbearbeitung hat sich u.a. deshalb herausgestellt, dass der sanierungsbedürftige Teil der Innenstadt Bayreuths besonders sinnvoll in dieses Städtebauförderungsprogramm eingebunden werden kann. D.h. die bestehenden und teils zu erweiternden Sanierungsgebiete C und G sowie das künftige Sanierungsgebiet H finden unter diesem Dach zusammen und können dennoch gleichzeitig jeweils gemäß ihrer spezifischen Handlungs- und Gestaltungsbedarfe entwickelt werden.

Das Zentrenprogramm bietet sich insbesondere auch für die bestehenden Sanierungsgebiete im Stadtkern von Bayreuth so stark an, weil es bislang teilweise mangelt an

- **kontinuierlicher aktiver Mitwirkung** der Eigentümer und Bewohner an der Stadtentwicklung,
- **privaten Investitionen** im Nachgang zur Sanierung der öffentlichen Räume,
- **bürgerschaftlichem und sozialem Engagement** im nachbarschaftlichen Leben, das dem Wohnstandort der historischen Innenstadt eine besondere Qualität geben könnte.

Die Eigeninteressen der Anlieger und Eigentümer sind bislang oftmals bestimmend und entwicklungshemmend. Die Bereitschaft der öffentlichen und gewerblichen Akteure sich einzubringen, hat sich im Zuge des Beteiligungsprozesses „Aufschwung Innenstadt“ schon einmal gezeigt. Die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure muss jedoch noch stärker geweckt und zu einem Handeln „an einem Strang“ – zusammen mit der Stadtverwaltung – integriert werden. Die Stadtverwaltung wurde im Rahmen des ISEK bereits zu einer integrierten Vorgehensweise verpflichtet, diese gilt es nun gerade in der multifunktionalen Innenstadt umzusetzen, z.B. in einer Art privat-öffentlicher Aktionsbündnis(se) zur Innenstadtentwicklung.

Auf diese Aspekte zielt das Programm „Aktive Zentren“ besonders ab. Gemeinsames, integriertes Handeln aller Stadtakteure, verstärktes privates Engagement und der Aufbau von Kooperationen und Partnerschaften sollen durch entsprechende Anreize gleichsam provoziert und eingefordert werden.

Zudem ist die „aktivierende Stadtsanierung“ auch als Plattform und Realisierungsraum für innovative Maßnahmen zur Standortstärkung mit den unterschiedlichen Schwerpunkten „Wohnen – Handel – Kultur“ zu begreifen, um weiterhin die

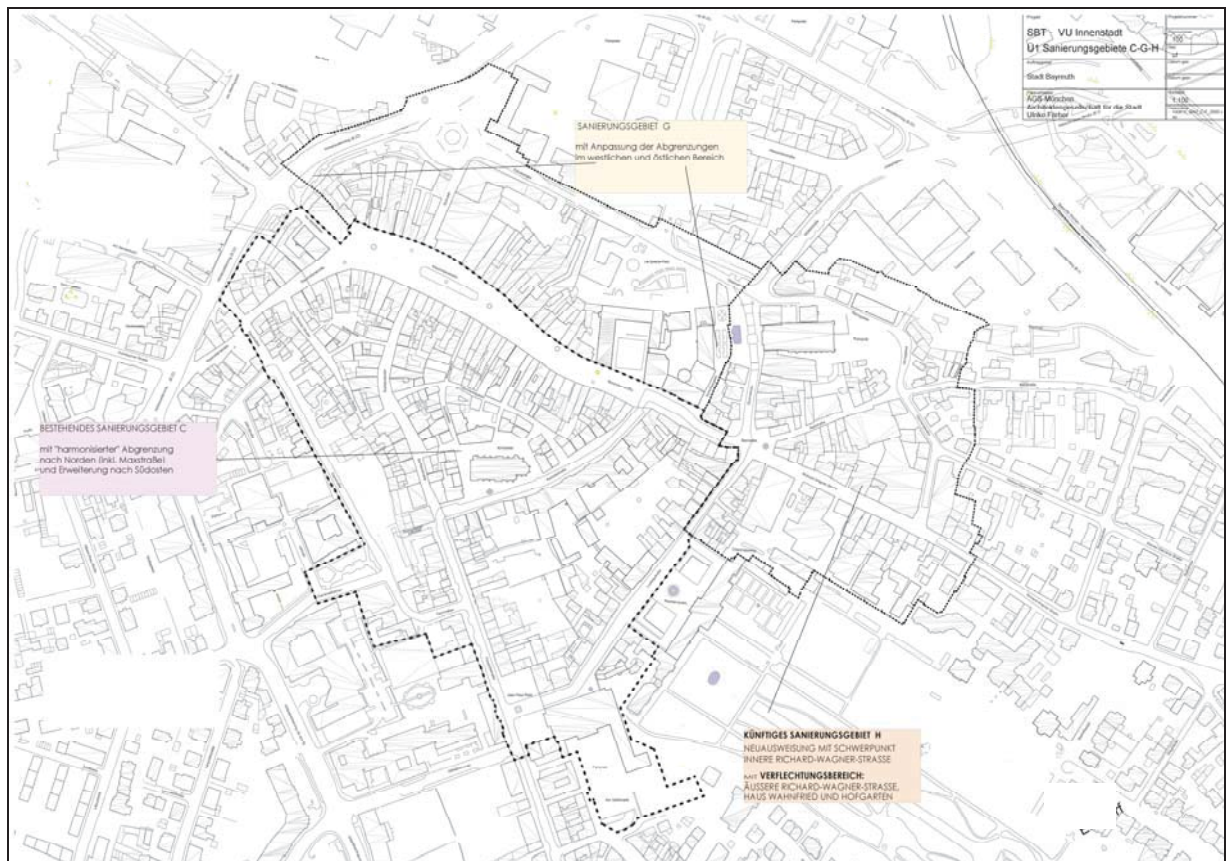
Sanierungsziele für die gesamte Innenstadt zu verfolgen:

- Stärkung der Innenstadt mit all ihren vielfältigen Funktionen, vor allem auch der Versorgung
 - Stärkung der Innenstadt als Kulturort Bayreuths
 - Stärkung und Neuausrichtung des Wohnstandorts Innenstadt (für verschiedene Zielgruppen)
- mit
-
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (inkl. energetischer Erneuerung),
 - Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung,
 - ergänzende Aufwertung der öffentlichen Räume,
 - Schaffung von Grün- und Freiflächenangeboten,
 - in Teilbereichen Verbesserung der Erschließung für den ruhenden Verkehr.

Die bisherigen Sanierungsziele für die Untersuchungsbereiche der Innenstadt bzw. für die Sanierungsgebiete C und G gehen darin auf und werden im Rahmenplan aktualisiert und den jeweiligen Entwicklungsschwerpunkten gemäß konkretisiert.

B• Sanierungsgebiete im Überblick – Schwerpunkte der Sanierung, Sanierungsziele und Abgrenzungen

Das Stadterneuerungsgebiet im „Zentrenprogramm“ setzt sich in Bayreuth aus den Sanierungsgebieten C, G und (künftigem) H gem. § 142 BauGB zusammen. Die Sanierungssatzungen für die Gebiete C und G werden entsprechend der vorgenommenen Anpassungen abgeändert. Das Stadterneuerungsgebiet umfasst damit alle zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt, die zudem in die Bereiche mit anderen Nutzungsschwerpunkten ausstrahlen und deren Entwicklung – z.B. für eine zukunftsfähige Wohnnutzung – sicherstellen.



Sanierungsgebiet C:
Schwerpunktmäßige Profilierung als Wohnstandort:
Leitmotiv „Zuhause in der Stadt“

Sanierungsgebiet G:
Profilierung als Einzelhandels- und Versorgungsstandort:
„Versorgung, Einzelhandel und Kultur nördlich des Markts“
(= zentraler Versorgungsbereich mit Teilen von C)

Sanierungsgebiet H:
Kultur, Motor der In-Wert-Setzung, der Umstrukturierung und
Aufwertung inkl. der Verankerung der Landesgartenschau 2016
Leitmotiv „Kultur & Stadtgestalt“

Sanierungsgebiet C:

Sanierungsfokus ist die Zielstellung „**Zuhause in der Stadt**“, d.h. die Aufwertung der Innenstadt Süd als Wohnstandort für unterschiedlichste Zielgruppen. Dazu ist neben der Schaffung von Wohnraum mit einem attraktiven Umfeld gleichzeitig die Stärkung der Innenstadt in ihren oberzentralen Funktionen, ihrer Versorgungsaufgabe und insbesondere als Ort der Kultur im engen wie auch weiten Sinne (z.B. die gastronomische Kultur) unabdingbar.

Daraus leiten sich die folgenden Sanierungsziele ab:

- Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- mit Fokus Modernisierung zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums, um die Nachfrage zu erhöhen, innerstädtisches Wohnen zu fördern und die Bindung der Bewohner an das Quartier zu stärken
- Aufwertung der öffentlichen Räume, v.a. der Plätze mit Versorgungs- und Treffpunktfunktionen
- Aufwertung und ggf. Freilegung historischer Hofstrukturen (urbane Gärten, Gastronomiehöfe)
- angemessene Lösungen für den ruhenden Verkehr (Quartiersgarage)
- Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier - verbesserte Durchlässigkeit (Passagen, Abkürzungen, Stadtmauerwegabschnitte)
- Schaffung von kleinen, gemeinschaftlich nutzbaren öffentlichen Grünflächen (Pocketparks)

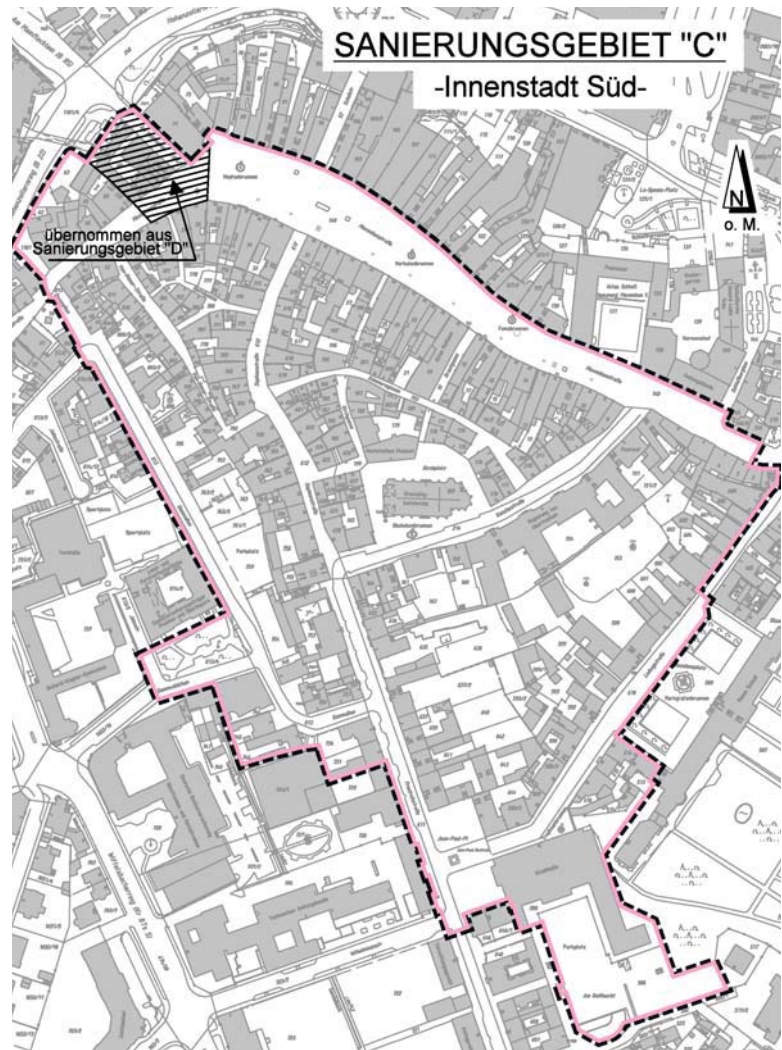
Neue Abgrenzung Sanierungsgebiet C:

Ein Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen war die Harmonisierung der nördlichen und südöstlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Die bislang ausgesparten Parzellen und der öffentliche Raum der Maximilianstraße werden nun mit eingeschlossen. Im Südosten wird mit der Stadthalle und ihrem Umfeld eine wesentliche kulturelle Einrichtung mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Zudem wurde im Westen – zugunsten der Durchgängigkeit des Stadtmauerwegs – eine geringfügige Anpassung entlang des Stadtkernrings vorgenommen.

Die äußere Friedrichstraße und Moritzhöfen sind gem. der Voruntersuchungen als strukturell und funktional ausreichend stabil zu bezeichnen. Deshalb ist eine Ausweitung nach Südosten – entlang der äußeren Friedrichstraße – zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Das Gebiet Moritzhöfen ist ein innenstadtnaher, städtebaulich attraktiver Wohnstandort – trotz einiger städtebaulicher Missstände.

Die neuen Grenzen des Sanierungsgebiets C sind also

- nach Westen der Stadtkernring,
- nach Norden der nördliche Rand der Maximilianstraße,
- nach Osten die Ludwigstraße,
- nach Südosten die Stadthalle und die Friedrichstraße,
- nach Süden die Dammallee inkl. dem Dammwäldchen.



Quelle: Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt der Stadt Bayreuth

Sanierungsgebiet G:

Sanierungsfokus ist die Zielstellung „**Versorgung, Einzelhandel und Kultur nördlich des Markts**“, d.h. die Aufwertung der Innenstadt vor allem in ihren oberzentralen Funktionen und als der Ort der Alltags- oder Bürgerkultur:

- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung),
- Leerstandsbelegung mit adäquaten Nachnutzungen
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzungen
- Aufwertung und Belegung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Stadtmauerweg) - auch und gerade sich integrierend in den Kontext einer anzustrebenden parzellenübergreifenden Aufwertung des Sanierungsgebiets „Kanalstraße“

Das Sanierungsgebiet G wurde im Zuge der notwendigen Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption in die Betrachtung der

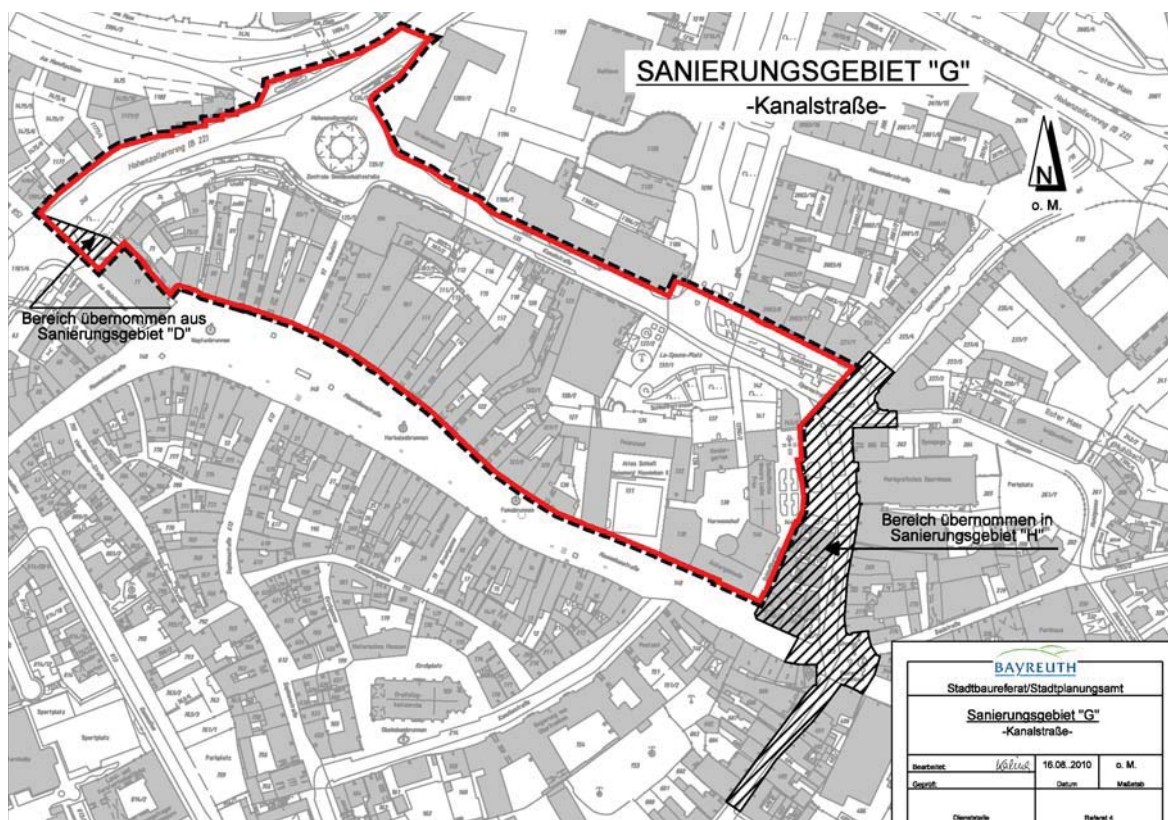
östlichen Innenstadt aus wirtschaftlicher Perspektive mit einbezogen (GMA: Zukunftsentwicklung Östliche Innenstadt). Im Rahmen der vorliegenden Voruntersuchungen bestätigte sich, dass dieser Teil der Innenstadt in die aktualisierte Rahmenplanung und das Stadterneuerungsgebiet gemäß Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingebunden werden muss.

Neue Abgrenzung Sanierungsgebiet G:

Durch die neue Schwerpunktbildung im künftigen Sanierungsgebiet H und die Abwicklung des bisherigen Sanierungsgebiets D waren geringfügige Grenzanpassungen vorzunehmen:

- nach Westen und Norden, so dass der Stadtmauerhöhenweg durchgängig eingeschlossen wird,
- die Abgrenzung nach Süden bleibt unverändert.

Allerdings ist eine Anpassung vor allem im Hinblick auf die Neuausweisung des Sanierungsgebiets H sinnig: Zurücknahme auf die Stadtmauerlinie mit der Folge, dass damit der Sternplatz und auch der bisherige „Wurmfortsatz“ in die Ludwigstraße dem neuen Sanierungsgebiet H zugeschlagen werden und so keine „Gebietsbarriere“ zwischen Gebiet C mit dem Markt sowie dem Gebiet H mit der Richard-Wagner-Straße entsteht. Dieser Kontext erscheint sowohl für die vorgeschlagenen investiven Maßnahmen (Bausteine der Kulturrunde) als auch für eine sinnvolle Projekt(gruppen)arbeit wichtig, d.h. nach Osten wird das Gebiet etwas verkleinert – die Stadtmauer bildet die neue Grenze.



Künftiges Sanierungsgebiet H:

Leitmotiv der Sanierung für das neu auszuweisende Sanierungsgebiet H sind „**Kultur und Stadtgestalt**“. Die Vielfalt der Nutzungen und Funktionen im Gebiet sollen v.a. mittels der Stärkung der Alltags- oder Bürgerkultur und der Hochkultur eine Aufwertung erfahren.

Für das neu auszuweisende Sanierungsgebiet H sind zusätzlich bzw. im Einzelnen folgende Sanierungsziele zu verfolgen:

- Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit Fokus auf dem Erhalt und der Ertüchtigung des historischen und kulturellen Erbes (Weltkulturerbe Opernhaus, Jüdisches Zentrum Münzgasse etc.),
- Nachnutzung und Umnutzung von bestehenden und zu erwartenden Gebäudeleerständen mit einem Nutzungsmix aus Versorgung-Kultur-Wohnen,
- Aufwertung der öffentlichen Räume zur Verknüpfung der verschiedenen kulturellen Einrichtungen („Kulturrunde“),
- Schaffung einer angemessenen verkehrlichen und gestalterischen Lösung für die Fußgängerzone,
- Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier (Passagen, Stadtmauerwegabschnitte),
- Aufwertung der Einrichtungen für den ruhenden Verkehr im Quartier.

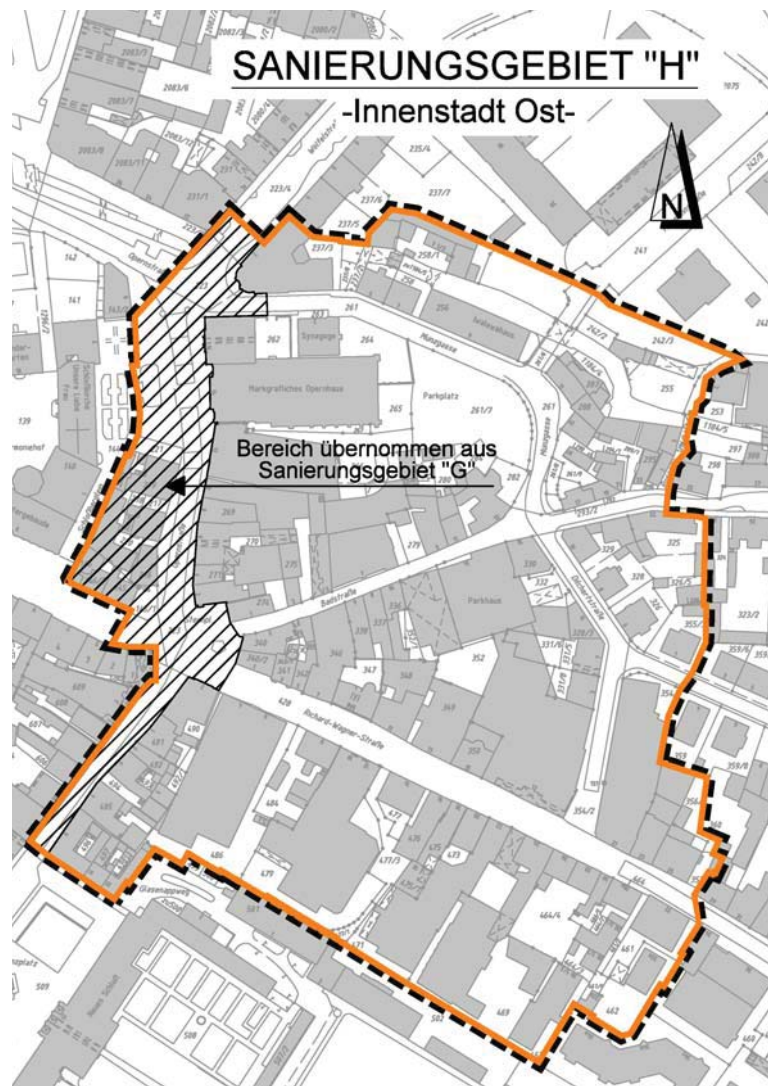
Das durch die umfassende, aktivierende Sanierung anzustrebende Ergebnis ist ein Innenstadtquartier für Wohnen und Arbeiten, durchzogen von einer Perlenkette kultureller Einrichtungen – Einrichtungen der Hoch- und Bürgerkultur und der kulturellen Bürgerbildung – und entsprechend gestalteter Plätze.

Abgrenzung künftiges Sanierungsgebiet H:

Als Abgrenzungen wurden deshalb gewählt:

- im Westen – die Opernstraße bzw. die dort verlaufende Stadtmauer (s. Erläuterungen zum Sanierungsgebiet G),
- nach Norden – der Mühlkanal und der Fußweg von der Rosenau zum Stadtkernring,
- im Osten – die bebauten Parzellen entlang an der Dillchertstraße und der Richard-Wagner-Straße (bis zum Rücksprung beim Anwesen Richard-Wagner-Straße 40), und von dort bis zum Hofgarten entlang der Parzellengrenzen geführt,
- nach Süden entlang der Orangerie- und Gärtnereiengrundstücke am Hofgarten, die „außen vor“ bleiben.

Eine Ausweitung des Gebiets nach Osten bis auf Höhe des Hauses Wahnfried war aufgrund der derzeitigen strukturellen und funktionalen Stabilität im diesem Untersuchungsbereich nicht erforderlich. Die äussere Richard-Wagner-Straße bildet aber weiterhin einen wichtigen Verflechtungsbereich zum künftigen Sanierungsgebiet H.



Quelle: Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt der Stadt Bayreuth

Exkurs: Die Innenstadt und die Landesgartenschau 2016

Aus dem Handlungsfeld Grünentwicklung sind für die Innenstadt im ISEK mehrere Impulsprojekte benannt, sie werden an passender Stelle aufgegriffen (z.B. Pocketparks). Eine Sonderstellung nimmt im Impulsprojekt „Vier Grünzüge für Bayreuth“ die **Landesgartenschau 2016** ein.

Das Prinzip der Landesgartenschauen ist das einer Entwicklung von Frei-, Park- bzw. Grünräumen mit nachhaltiger städtebaulicher Wirkung. Die Bandbreite der stadterneuernden Wirkungen ist denkbar groß: Von der Revitalisierung von Brachflächen, über die Rückgewinnung der Beziehung von Städten zu ihren Fließgewässern bis zur In-Wert-Setzung von historischen Parkanlagen.

Seit der Gartenschau 2007 in Waldkirchen hat sich zudem gezeigt, dass eine Einbindung der z.T. bereits sanierten historischen Stadtkerne ins Gartenschaukonzept für Besucher wie die

Kommune mit ihren Einwohnern in vielfacher Hinsicht bereichernd ist:

- Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt mit Entwicklungs- und Sanierungsansatz nicht nur seitens der öffentlichen Hand, sondern auch bei den örtlichen, Immobilieneigentümern, –pächtern bzw. –mietern,
- Verknüpfung von Stadt und Landschaft bzw. Region – mit positiven Effekten u.a. für eine nachfolgende Nutzung für Freizeit und Erholung und auf den Tourismus,
- Stärkung der touristischen Anziehungskraft über die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten öffentlichen und privaten Partnern (z.B. Seen- und Schlösserverwaltung, Festspielveranstalter, örtlicher Gastronomie, Vereinen und Initiativen etc.)
- Imagegewinn für die Stadt Bayreuth – über den Tag hinaus – wie in Waldkirchen, das die Imagekampagne „aufwärts-himmelwärts“ der Gartenschau zum dauerhaften Corporate Image der Stadt erkoren hat. Für Bayreuth könnte dies z.B. eine „markgräfliche“ Weltoffenheit und Gastfreundschaft - nicht nur zur Festspielsaison – als Leitmotiv bedeuten.

Deshalb wurde seitens der Gutachter des ISEK ein derart integrierender Umgang mit einer künftigen Landesgartenschau vorgeschlagen und von der Stadt Bayreuth und dem mit der Bewerbungserarbeitung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro umgesetzt: So soll auf knapp 50 Hektar Fläche eine grüne Brücke zwischen dem Hofgarten und dem Park der Eremitage entstehen. Das Konzept verknüpft Maßnahmen zum Hochwasserschutz mit der gartenarchitektonischen Tradition der Stadt und Region (d.h. auch mit Bayreuths Dreiklang der Gartenkunst – vgl. ISEK-Impulsprojekt „Bayreuth – Stadt der Alleen und der Gartenkunst“):

„Der ‚Neue Park‘

Anders als in den früheren Bewerbungen wird vorgeschlagen, einen neuen Park anzulegen, der neben landschaftlich und ökologisch geprägten Flächen im Auenbereich auch intensiv gestaltete Bereiche umfasst, die die Aktions- und Erholungsangebote der Stadt optimal ergänzen. Folgende Kernideen liegen der erneuten Bewerbung der Stadt Bayreuth zu Grunde:

- ein neuer Park als Brückenschlag zwischen historischer Innenstadt, Hofgarten und Eremitage
- Anbindungen an die Innenstadt durch Grünverbindungen am Roten Main und entlang des Mühlkanals sowie Vernetzung mit den umliegenden Quartieren
- Gleichzeitig entsteht ein thematischer Brückenschlag: die neue Parkgestaltung bezieht sich auf die gartenkünstlerische Tradition Bayreuths und bildet einen zeitgenössischen Beitrag zum kulturellen „Gesamtkunstwerk“ Bayreuth
- Wilhelmine von Bayreuth wird zur Leitfigur und „Gastgeberin“; ihre Geschichte und Visionen bilden die thematische Klammer der Schau; der Bezug auf die herausragenden künstlerischen, kulturellen und gartenarchitektonischen Traditionen ist das entscheidende Alleinstellungsmerkmal gegenüber bisherigen bayerischen Gartenschauen.“

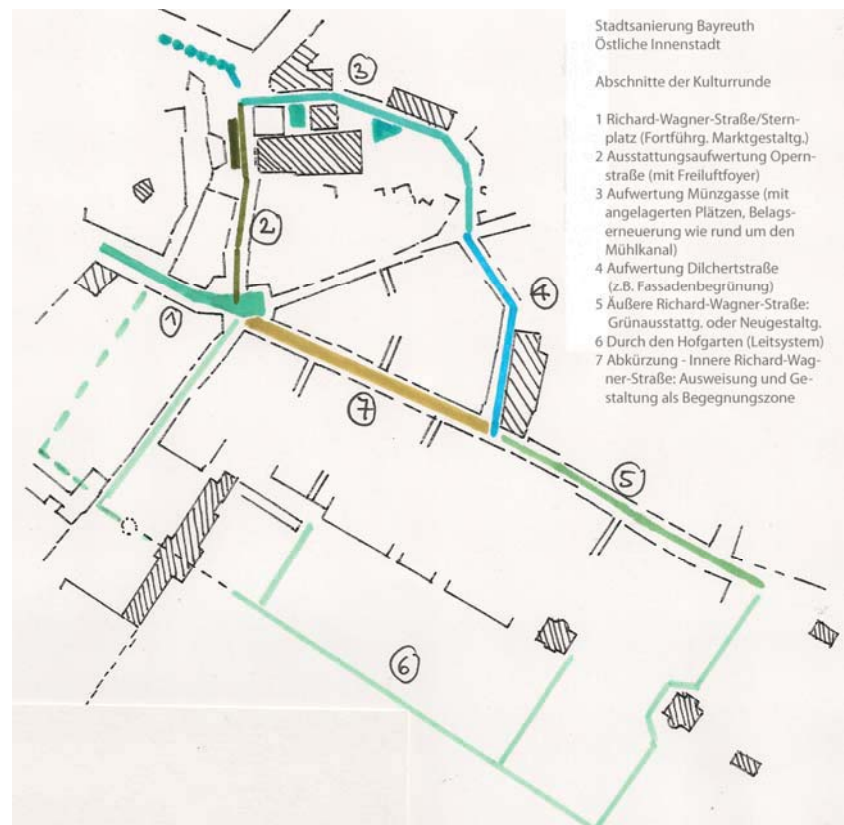
Quelle: Stadt Bayreuth – Bewerbung LGA 2016

Von einem solchen Landschaftspark, für den die vorhandenen Garten-, Park- und Landschaftsqualitäten lediglich herausgearbeitet und inszeniert werden müssen, können und sollen die benachbarten Wohnquartiere, wie z.B. St. Johannis, Hammerstatt und die „Neue Heimat“, stark profitieren. Bayreuth kann sich so – wie im ISEK empfohlen – als Wohnstandort neu profilieren.

Doch auch die Innenstadt – mit all ihren Aspekten vom Wohnen über die Kultur bis zum Einzelhandel – kann und muss aus Sicht von AGS-München diese Chance geschickt nutzen, um die Lebensqualität im historischen Zentrum zu steigern und die Schönheit der (inneren) Stadt stärker erlebbar zu machen.

Die Landesgartenschau muss gleichsam – über den Hofgarten hinweg – in die Innenstadt gezogen werden. Räumlich wird dies – zum richtigen Zeitpunkt – v.a. im künftigen Sanierungsgebiet H zum Tragen kommen und so dazu beitragen, ungünstigen Entwicklungen (z.B. einem möglichen „trading down“ in der Richard-Wagner-Straße) mit positiven Impulsen zu begegnen.

Diese sind insbesondere von folgenden Maßnahmenansätzen zu erwarten: Schaffung einer sog. Kulturrunde mit verschiedenen Rundwegebeziehungen und einer „besonderen“ Abkürzung, der Richard-Wagner-Straße als gut gestaltetes Aushängeschild, die zudem die verschiedenen Veranstaltungsräume für etwaige Landesgartenschauaktivitäten und ihre (möglichen) Kooperationspartner wie das RW 21 und das Haus Wahnfried, die Museen und Kulturzentren etc., erschließt.



**C• Maßnahmenvorschläge mit Finanzierungsübersicht
für die kommenden Haushaltsjahre 2011 und 2012**

Die Auf- bzw. Übernahme der innenstädtischen Sanierungsgebiete in das „Zentrenprogramm“ bewirkt ebenso wie die Zielrevision und die Haushaltslage eine Neuausrichtung der kurz- und mittelfristigen Programm- und Maßnahmenansätze.

Projekte mit einer stark auf Aktivierung bezogenen Komponente, die zudem mit einem schmalen Budget auskommen, sollen in den Jahren 2011/2012 Vorrang haben – deshalb ist ein Mix aus „kleinen“ und großen – klassischen – Maßnahmen aufzuzeigen und fortzuschreiben.

Zudem scheint v.a. hinsichtlich der investiven Maßnahmen in den nächsten Jahren eine gewisse Konzentration auf das Sanierungsgebiet H sinnvoll. Dort kann und muss einerseits den gravierendsten Veränderungen frühzeitig begegnet werden und andererseits sollte der Schub, der durch Gestaltung der Landesgartenschau 2016 im Gebiet entstehen kann, genutzt werden. Gleichzeitig soll mit der Aufnahme in das Zentren-Programm und die damit einhergehende Ausrichtung auf die Aktivierung durch eine frühzeitige Einbindung in die Gestaltung der vorgeschlagenen sog. „Begegnungszone Richard-Wagner-Straße“ erfolgen.

Und: Die Sanierungsgebiete C und G erfahren mit dem Umbau der Maximilianstraße derzeit bereits eine - mit einem sehr hohen Investitionsaufwand in Angriff genommene - Stärkung Ihrer Zentralität als Versorgungsbereich in der Mitte Bayreuths.

Eine besondere Rolle im „Zentrenprogramm“ wird den sog. investitionsvorbereitenden Maßnahmen, der Aktivierung, der Vorbereitung und Begleitung des Stadterneuerungsprozess unter Einbindung der Stadtgesellschaft zugewiesen.

Deshalb umfassen die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nur investive Maßnahmen der Stadterneuerung, sondern auch den Mitteleinsatz für die nicht-investive Maßnahmen zur Aktivierung und Beteiligung der Innenstadtakteure – in Form von Kosten für ein Projektmanagement „Aktives Zentrum Bayreuth“ – und zur Planungsbeteiligung im Zusammenhang mit konkreten Projekten.

1 Aktivierung und Begleitung – im Sinne investitions-
vorbereitender Maßnahmen:

Quartiersmanagement und Stadtteilbüro für Projektarbeit und Beratung, aber auch als „Basisstation“ für örtliche Akteure und Initiativen.

**Kosten der allgemeinen
investitionsvorbereitenden Begleitung und Aktivierung**

Projektmanagement (als ½- Ingenieurstelle angesiedelt bei der Städtebauförderung der Stadt Bayreuth)	40.000,00 Euro / Jahr
Stadtteilbüro aus Umbaubüro heraus entwickelt bzw. weitergeführt (Miet- und Unterhaltskosten)	15.000,00 Euro / Jahr
Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00 Euro / Jahr (pauschal)

damit Zwischensumme
Projektmanagement für 2011 60.000,00 Euro

2 Aktivierung durch konkrete Musterprojekte
mit Planungs- und Umsetzungsbeteiligung

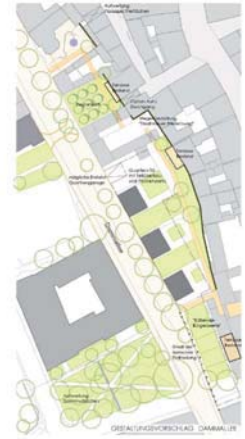
Mögliche Musterprojekte – mit gemeinsamer Planung und Umsetzung (und ggf. nachfolgender eigenständiger Betreuung bzw. Pflege) – können sein:

- o Pocketparks mit oder ohne gärtnerische Betätigungsmöglichkeiten und ggf. mit thematischer Ausrichtung (Generationengarten, Kultur-, Skulpturen- oder interkultureller Garten etc.)



- o gestaltete oder geöffnete Stadtmauerwegeabschnitte, Abkürzungen durch bislang nicht öffent-

lich zu durchquerende Baublöcke oder andere
Wegeverbindungen



- o das Dammwäldchen als Schüler- (Schulweg bzw. Sport & Spiel), Anlieger- und z.B. Senioren-Freiraum (Fitness & Aufenthalt)
- o eine sog. „Begegnungszone Richard-Wagner-Straße“ („rücksichtsvolle“ Nutzung des Straßenraums durch alle Verkehrsteilnehmer)
- o z.B. der Entwicklung und Installation einer kurzfristigen temporären Nutzung bzw. mittelfristiger Zwischennutzungsoptionen

Gerade diese Aktivierungsansätze sind idealerweise als Empowerment-Prozesse aufzubauen. Gleichzeitig sollten sie darauf ausgerichtet werden, dass in der Folge die Mittel aus dem mit öffentlichen und privaten Finanzen gespeisten Aktions- bzw. Projektfonds sinnvoll für Projekte aus der Mitte der Bürgerschaft eingesetzt werden.

Eine Grundvoraussetzung ist die Öffnung und das Engagement der Verwaltung für diese Prozesse. Eine erste Ämterrunde machte Mut für ein zielgruppenspezifisches und gleichzeitig vermittelndes konzertiertes Vorgehen seitens der Stadt.

Besondere Rollen fallen dabei neben der federführenden Stadtplanung den Ressorts Schule, Jugend, Senioren sowie der Wirtschaftsförderung (Gewerbetreibende, Immobilienvermarktung, Investorengespräche) mit ihren Aufgabenfeldern des Stadtmarketing und Tourismus zu. Die Einbindung des Sanierungstreuhänders in den Planungs- und Projektentwicklungsprozess wird vorausgesetzt.

Wie bereits im ISEK der Stadt Bayreuth benannt, gilt es diese Formen der fach- und amtsübergreifenden Zusammenarbeit zu pflegen und auszubauen und auf anzustrebende Bündnisse und Kooperationen auszudehnen.

Möglichst von Anfang an sollten erfahrene und engagierte Kooperationspartner in den Beteiligungs- und Umsetzungsprozess eingebunden werden.

Da das Thema innenstädtische Nahversorgung u.a. konzept- bzw. erfolgsentscheidend für ein „aktives Zentrum“ ist, können folgende Partner für die Bayreuther Innenstadt von besonderem Interesse sein:

- die IHK Oberfranken, die „Begleitung von Anfang an“ – Information und damit Werbung für die Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und das Vorgänger-Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ – anbietet,
- und der „Handelsverband Bayern. Der Einzelhandel“, der als Vertrauensbilder im Bereich Handel wirken will.

Darüberhinaus sind Kooperationen zu schmieden, wo immer möglich und sinnvoll:

- z.B. mit der Jugend (ggf. mittels Partnerschaften mit den im Verflechtungsbereich liegenden Schulen; Einbindung Jugendparlament)
- z.B. die Universität um das studentische Leben und Wohnen auch in der Innenstadt weiter zu befördern
- z.B. den Seniorenbeirat, beispielsweise für die „gärtnerischen Projekte“
- z.B. den Behindertenbeirat bzw. den engagierten Blinden-Verein Bayreuths
- z.B. die Polizeiinspektion zur Sicherheit bzw. Sicherheitswahrnehmung in der Innenstadt

Die **Kosten dieser Muster- bzw. Beteiligungsprojekte** werden der Übersicht halber in der Zusammenschau mit den klassischen, investiven Sanierungsmaßnahmen aufgeführt.

Beispielhafter Ablauf Muster- und Beteiligungsprojekt

2-3 Planungsworkshops Dammwäldchen 2010/2011

(externe Unterstützung, Material, Zusammenfassung, planliche Darstellung, Ausführungsplanung/Unterlagen BAI)

Planungsbeteiligung

- 
- | | |
|------------------|--|
| 1 Runde1 | mit Information zur Aktivierung und Dialog zur Aufnahme des Wissens der Nutzer der Stadt |
| 2 Ideenwerkstatt | |
| 3 Runde 2 | mit Auswertung der Ergebnisse der Ideenwerkstatt mit Ergebnisfixierung und Umsetzungsplanung |
| 4 Vorstellung | des Ergebnisses im Plan mit Umsetzungsstrategie zum Bauen: |

BA I	Erste Maßnahmen im Dammwäldchen
parallel dazu	Erste (ehrenamtliche) Pflege Dammwäldchen (Motto „RammaDammWäldchen“)

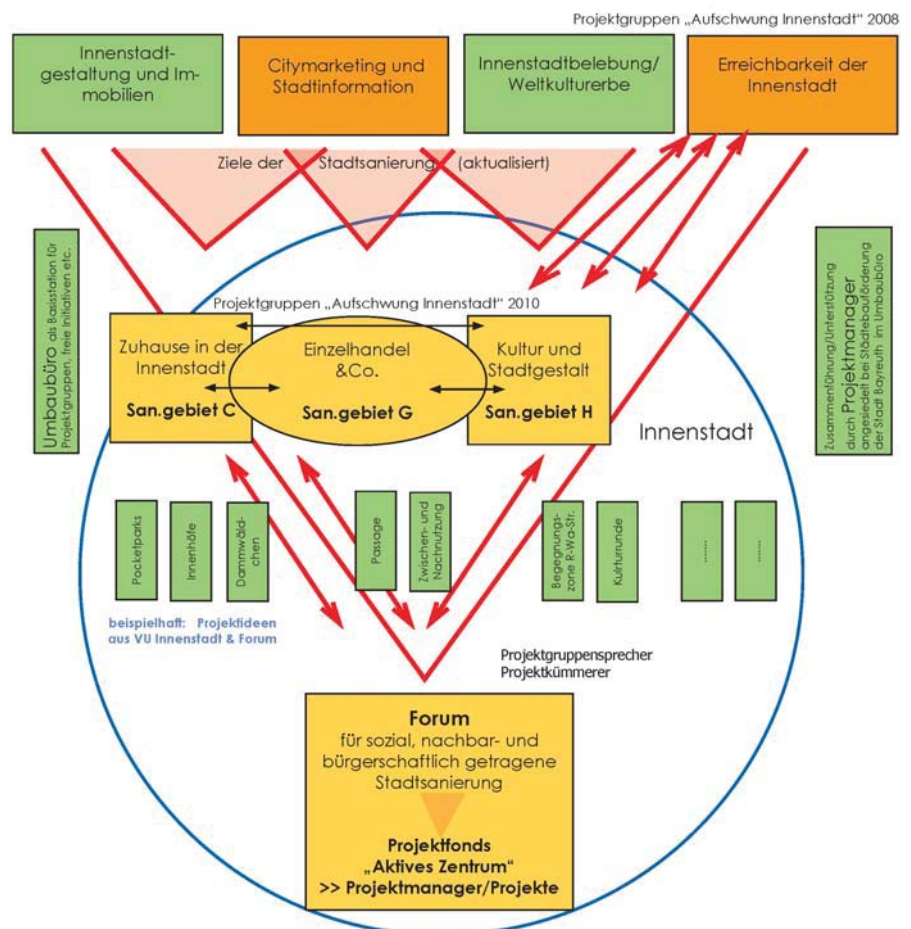
3 Projektfonds

Wichtiges und gleichzeitig eigenständig auszuhandelndes Werkzeug der Aktivierung ist der gemeinschaftlich finanziell gespeiste Projektfonds. Da gerade das „Aktive Zentrenprogramm“ auf die – allmähliche – Aktivierung der unterschiedlichen örtlichen Akteure setzt und so entsprechende Instrumente für das gemeinsame Handeln weiterentwickeln will, soll in Bayreuth zunächst mit einem Projektfonds in der Höhe von 10.000 Euro begonnen werden.

Sowohl Beiträge, wie Mitgliedsbeiträge, falls sich z.B. ein Verein „Aufschwung Aktive Innenstadt“ zur Gründung findet, als auch Spenden und Erlöse - aus welcher Kampagne auch immer - sind als Einlage (30% des Volumens) seitens der Bürger geeignet.

Die konkrete Ausgestaltung des Projektfonds ist jedoch Gegenstand des zu startenden bzw. zu reanimierenden kooperativen Prozesses und sollte gleich dazu verwendet werden, die Eigenmacht und den kreativen, eigenen Einsatz für die Innenstadt zu bestärken.

Aktivierung - Neuausrichtung der Sanierung in Bayreuths Innenstadt
anknüpfend an den Beteiligungsprozeß „Aufschwung Innenstadt“



Für die Folgejahre wird für die Bayreuther Innenstadt von einem Erfolg des Projektfonds ausgegangen, der eine Verdopplung des Kostenrahmens aus dem ersten Jahr der Sanierung rechtfertigt:

Kosten Projektfonds

Projektfonds	10.000,00 Euro / 1. Jahr
davon ca. 30% für Projekte zu verwenden	
Eigenmittel aus dem Quartier: ca. 30 % = 3.000,00 Euro	

damit Zwischensumme	
Projektmanagement für 2011	70.000,00 Euro

Projektfonds	20.000,00 Euro / 2. Jahr
davon ca. 30% für Projekte zu verwenden	
Eigenmittel aus dem Quartier: ca. 30 % = 6.000,00 Euro	

4 Investive Maßnahmen

Die im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen – für die Jahre 2011/12 mit Kostenannahmen beinhalten sowohl „klassische“ Sanierungsmaßnahmen wie die Neugestaltung öffentlicher Räume, aber auch erste auf Beteiligung angelegte „Musterprojekte“. Dabei sind die Beteiligungs- und Aktivierungsansätze jedoch durchaus auch bei weiteren Sanierungsaufgaben anzuwenden – auch um eine stärkere Verantwortung bei den Nutzern für die Imagebildung und den Unterhalt des gemeinsam Geschaffenen auszulösen.

„Klassische“ Sanierungsmaßnahmen 2011-14 mit Kosten

Umgestaltung Maxstraße BA Kanzleistraße bis Sternplatz (Stand der Gestaltungsüberlegungen 9/2010)	insg.	1.060.000 Euro (C)
Umgestaltung Maxstraße BA Ehrenhof	insg.	415.000 Euro (G)
Sanierung Brunnen/Stadtmauer mit Freiluftfoyer	insg.	350.000 Euro (H)
Aufwertung Richard-Wagner-Straße (Stand der Gestaltungsüberlegungen 9/2010)	insg.	707.500 Euro (H)
jeweils inkl. Planungskosten		
Summe		2.532.500 Euro
davon in den Jahren 2011/2012		930.000 Euro

„Klassische“ Sanierungsmaßnahmen 2015-18 ohne Kosten

Quartiersgarage Dammallee	San.geb. C
Sanierung Stadthalle	San.geb. C
Platzgestaltung Münzgasse mit Quartiersparkplatz bzw. –garage	San.geb. H
Jüdisches Kulturzentrum/Erg.Kulturrunde	San.geb. H
Nachnutzungsoffensive Kanalstraße	San.geb. G
Aufwertung Öffentlicher Raum Kanalstr.	San.geb. G
dazu	
Aufwertung Mühlkanal	San.geb. H
„Kulturinterventionen“(ggf. als Musterprojekt)	San.geb. H
Pocketparks/Abkürzungsgestaltung v.a. in	San.geb. C (s.u.)
Passagenaufwertungen v.a. in	San.geb. G+H
Stadtmauerabschnittgestaltung v.a. in	San.geb. C+G

Als gezielt auf Beteiligung angelegte Musterprojekte 2011-2018 werden folgende Vorschläge unterbreitet

- Planung, Umbau und Pflege des Dammwäldchens als Schüler- und Anliegerfreiraum mit Spiel- und Sportangeboten für Jugendliche und Erwachsene (Sanierungsgebiet C)
- Konzepte und Ideen zur Zwischen- bzw. Nachnutzung der Immobilienleerstände im Sanierungsgebiet G (z.B. durch ein Planungsverfahren)
- Umwidmung der inneren Richard-Wagner-Straße im Sinne einer Begegnungszone und nachfolgender Aufwertung der Freiraumausstattung (Sanierungsgebiet H)
- Planung, Bau und Pflege eines sog. Pocketparks zusammen mit der interessierten bzw. benachbarten Bewohnerschaft (voraussichtlich im Sanierungsgebiet C)

Ersteres und letztere jeweils mit Planungsworkshops als investitionsvorbereitender Maßnahme bzw. begleitende Maßnahmen, eventuell sogar kofinanziert aus dem einzurichtenden Projektfonds (prozessabhängig).

Kosten Beteiligungsprojekte („Musterprojekte“)

Sanierungsgebiet C		
Dammwäldchen	Beteiligung	8.000 Euro
	Erste Maßnahmen	9.000 Euro
	Investitionen 2.Jahr	20.000 Euro
Pocketparks ab 2013	Beteiligung	8.000 Euro
	Erste Maßnahmen	5.000 Euro
	Investitionen je 2.J.	20.000 Euro
Sanierungsgebiet G		
Zwischen/Nachnutzung	Konzepterstellung	
Machbarkeitstudie mit Beteiligung		5.000 Euro
Umsetzungsbegleitung im 2. Jahr bzw. weitere Machbarkeitsstudie (für andere Immobilie)		5.000 Euro
Sanierungsgebiet H (Hybrid)		
Richard-Wagner-Straße	Beteiligung	5.000 Euro
(=Begegnungszone und Kulturrunde)		
danach Einbindung in die laufenden Planungs- und Umgestaltungsprozesse Kosten s. s. klassische Sanierungsprojekte)		
davon in den Jahren 2011/2012		52.000 Euro

Außerdem müssen bereits 2011 die Vorbereitungen zu einer Beratungs- und Förderungsoffensive getroffen werden. Neben der Überarbeitung der Richtlinien des Kommunalen Fassadenprogramms (KFP) - gleichsam als umsetzungsorientiertes „Update“ zur Aktivierung der privaten Immobilienbesitzer zur aufwertenden Sanierung der Gebäudefassaden, steht die Erstellung von Gestaltungsvorschlägen und Förderrichtlinien:

- zur Aufwertung der Innenhöfe als attraktives Wohnumfeld (Stichwort: „Zuhause in der Stadt – Sanierungsgebiet C“)



- und der Gastronomie-Höfe mit Vertikalen Grünwänden als wiederkehrendes Qualitätsmerkmal der Höfe der Innenstadt



**Kosten der Vorbereitung, Begleitung und Förderung
von privaten Investitionen zur Stadterneuerung**

Fassadenprogramm – Offensive Planungskosten („update“ der Gestaltungsrichtlinie)	3.000,00 Euro
Hofprogramm Planungskosten (Hofgestaltungsrichtlinie)	5.000,00 Euro
Gastrohofprogramm Planungskosten (Fokus „Vertikales Grün“)	2.000,00 Euro
zusammen	10.000,00 Euro

damit Summe
Projektmanagement für 2011 80.000,00 Euro

Daneben sollten jedes Jahr generell als allgemeine Kosten der Sanierung ein Budget für Zuschüsse aus dem Kommunalen Fassaden- und aus den beiden vorgeschlagenen Hofgestaltungsprogrammen eingestellt werden.

Bild Fassadenprogramm

5a Maßnahmenausblick mit Kostenübersicht 2011

Projektmanagement „Aktives Zentrum“

Projektmanagement	40.000	Euro
Stadtteilbüro (Miet- und Unterhaltskosten)	15.000	Euro
Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Euro
Projektfonds	10.000	Euro
Planung (Fassaden- und Hofprogramme)	10.000	Euro
	80.000	Euro

Beteiligungs- bzw. Musterprojekte

Sanierungsgebiet C

Dammwäldchen Beteiligung und BA I	17.000	Euro
-----------------------------------	--------	------

Sanierungsgebiet G

Zwischen/Nachnutzung Konzepterstellung (Machbarkeitsstudie mit Akteursbeteiligung)	5.000	Euro
---	-------	------

Sanierungsgebiet H

Richard-Wagner-Straße Beteiligung (Ausweisung Begegnungszone/Kulturrunde)	5.000	Euro
--	-------	------

27.000 Euro

„Klassische“ Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsgebiet C

Umgestaltung Maxstraße BA Kanzleistraße bis Sternplatz (Entwurfsplanung, Fachplanung)	35.000	Euro
---	--------	------

Sanierungsgebiet G

Umgestaltung Maxstraße BA Ehrenhof (Ausführungsplanung, Lichtplanung)	40.000	Euro
---	--------	------

Sanierungsgebiet H

Sanierung Brunnen/Stadtmauer mit Freiluftfoyer und Lichtinszenierung	350.000	Euro
---	---------	------

425.000 Euro

Gesamtsumme 2011	532.000	Euro
------------------	----------------	-------------

Daneben sollten als allgemeine Kosten der Sanierung das übliche Budget für Zuschüsse aus dem Kommunalen Fassadenprogramm und den künftigen Hofgestaltungsprogrammen (Innenhöfe/Wohnumfeld, Gastronomie-Höfe) eingestellt werden.

5b Maßnahmenausblick mit Kostenübersicht 2012

Projektmanagement „Aktives Zentrum“

Projektmanagement	35.000	Euro
Stadtteilbüro (Miet- und Unterhaltskosten)	15.000	Euro
Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Euro
Projektfonds	20.000	Euro
	75.000	Euro

Beteiligungs- bzw. Musterprojekte

Sanierungsgebiet C

Dammwäldchen Umsetzung m. Beteiligung 20.000 Euro

Sanierungsgebiet G

Zwischen/Nachnutzung Konzepterstellung 5.000 Euro
(Machbarkeitsstudie mit Akteursbeteiligung)

Sanierungsgebiet H

Richard-Wagner-Straße Beteiligung - Euro
(einzubinden in Vorplanung via Projektmanagement)
Landesgartenschau Beteiligung - Euro
(einzubinden Beteiligungsprozess via Projektmanagement)

	25.000	Euro
--	---------------	-------------

„Klassische“ Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsgebiet C

Umgestaltung Maxstraße
BA Kanzleistraße bis Sternplatz 60.000 Euro
(Ausführungsplanung, Fachplanung)

Sanierungsgebiet G

Umgestaltung Maxstraße
BA Ehrenhof 380.000 Euro
(Baukosten, -überwachung, Fachplanung)

Sanierungsgebiet H

Aufwertung Richard-Wagner-Straße 30.000 Euro
(Vorplanung, Fachplaner)

	470.000	Euro
--	----------------	-------------

Gesamtsumme 2012	570.000	Euro
------------------	----------------	-------------

Daneben sollten auch 2012 als allgemeine Kosten der Sanierung ein sinnvolles Budget für Zuschüsse aus dem Kommunalen Fassadenprogramm sowie den beiden Hofgestaltungsprogrammen eingestellt werden.

E• Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

In allen drei Sanierungsgebieten der Innenstadt Bayreuths, d.h. dem gesamten Stadterneuerungsgebiet, stehen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen des Bestands sowie die Aktivierung der Bürger und Bewohner im Vordergrund der Stadtsanierung. Tiefgreifende Neuordnungsmaßnahmen sind weder notwendig noch vorgesehen. Auch gibt es in der Bayreuther Innenstadt keine größeren Brachflächen, die es zu revitalisieren gälte. Deshalb ist der Einsatz des umfangreichen bodenrechtlichen Instrumentarium im umfassenden Verfahren nicht erforderlich und es wird empfohlen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren – wie bereits in den Sanierungsgebieten C und G praktiziert – durchzuführen-

Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Bodenverkehr nicht zur Anwendung. Dafür werden jedoch bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen die betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer nach der „Satzung für die Erhebung des Erschließungsbeitrags in der Stadt Bayreuth“ zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen gemäß Baugesetzbuch herangezogen.

Quellen/Anhang