

Kurz-Dokumentation Innenstadtprozess „Zukunft Innenstadt Bayreuth“ – Onlineforum „Innenstadtakteure - Kernimmobilien“ am 21. April 2022

mit Impulsvortrag von Jens Nußbaum von Stadt+Handel

Für eine attraktive, multifunktionale Innenstadt, die auch künftig DEN lebendigen Mittelpunkt der Stadt darstellt, an dem sich Menschen treffen, ihrer Arbeit nachgehen, wohnen, einkaufen, Kultur erleben, wurde im Sommer 2021 dienststellen- und referatsübergreifend ein interdisziplinärer, mehrstufiger Prozess für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung angestoßen. Gemeinsam mit der Bürgerschaft und den Innenstadtakteuren sollen neue Strategien und Handlungsansätze für die Zukunft der Innenstadt entwickelt werden. Die Fortschreibung der Innenstadtkonzeption soll zudem 2022/23 auch im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms Sonderfonds „Innenstädte beleben“ erfolgen. Im Vorfeld dazu wollte die Stadt Bayreuth **ganz konkret auch Einschätzungen und Ideen der Eigentümer** der Kernimmobilien der Innenstadt sowie in und für Bayreuth tätiger **Makler und Projektentwickler** erfahren.

Deshalb luden die Wirtschaftsförderung und das Stadtplanungsamt zu einem virtuellen Austausch mit dem Oberbürgermeister Ebersberger, Vertretern der Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamts am 21. April um 17 Uhr, moderiert von der Quartiersmanagerin Architektin Ulrike Färber, mit folgender Agenda ein:

- 17:00 Uhr Begrüßung durch Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
- 17:05 Uhr Einleitung durch Ulrike Färber: Zielsetzung, Ablauf, technische Hinweise
- 17:10 Uhr Vorstellungsrunde
- 17:30 Uhr Impuls Jens Nussbaum: „Die Innenstadt von morgen – Visionen und Strategien für zukunftsfeste Innenstädte und Innenstadtimmobilien“
- 17:50 Uhr Workshop Teil 1 via Whiteboard 1 (Feedbackrunde zum Vortrag)
- 18:20 Uhr Workshop-Exkurs: Vorstellung der aktuellen Planungsansätze in der Innenstadt
- 18:35 Uhr Workshop Teil 2 via Whiteboard 2 (Gemeinsame Strategien für die Entwicklung der Innenstadt)
- 19:00 Uhr Zusammenfassung und Ausblick durch Fredy Schmidt, Leiter der Wirtschaftsförderung

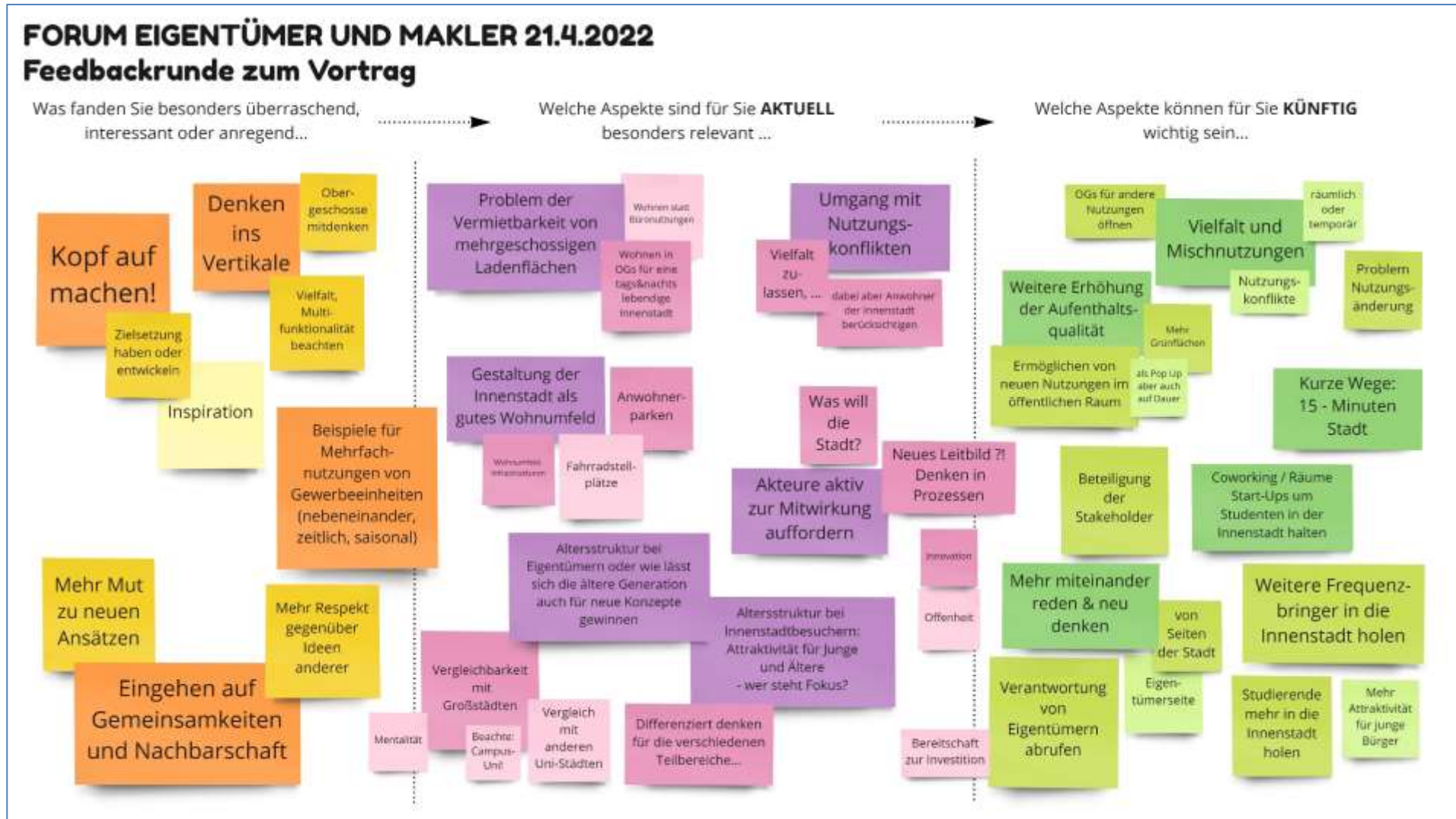
Der Oberbürgermeister freute sich in der Begrüßung, dass neben den Maklern und Projektentwicklern direkt aus Bayreuth sowie von außerhalb auch einige Immobilieneigentümer der Einladung gefolgt sind. Gerade der Austausch mit Immobilieneigentümern und -verwaltern ist als Frühwarnfunktion und zur Entwicklung gemeinsamer Strategien für attraktiv genutzte Immobilien und damit eine lebendige Innenstadt wichtig.

Der **Kurzvortrag „Die Innenstadt von morgen – Visionen und Strategien für zukunftsfeste Innenstädte und Innenstadtimmobili-
en“ von Jens Nußbaum von Stadt+Handel** (siehe Präsentationsfolien als PDF zum Download) eröffnete wie vorgesehen eine Art neuen Denkraum für alle Mitwirkenden. Neben der Darstellung der aktuellen Herausforderungen, der Trends und der neuen Ansätze für die Innenstädte hielt der Experte ein Plädoyer für ein Bündnis zwischen den Akteuren, für eine Task Force von Kreativen, Sozialen und allen Machern für eine Innenstadtentwicklung, die vor allem auf Individualität und Mentalität setzt.

Bei der Bearbeitung des **Feedback-Boards** (s. Folie 1) fielen deshalb in den Beiträgen der Teilnehmenden auch sehr häufig die Begriffe Mut, Respekt, Innovation, Inspiration etc. Gleichzeitig wurden bei der Frage nach der aktuellen und künftigen Relevanz für das eigene Arbeitsfeld resp. die eigene Immobilie die spezifischen Problematiken und die Hemmschuhe für die Bayreuther Innenstadt benannt:

- Nutzungskonflikte in Nachbarschaften
- Fragen der Mobilität: Erreichbarkeit, Stellplätze, Stellplatzsatzungen etc.
- Langjährige Leerstände und deren negativ ausstrahlende Wirkung
- Fehlende Investitionen bzw. Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- Eigentümer, die z.B. altersbedingt, wenig offen für Neues sind
- Eigentümer, die mehr mitgenommen werden müssten in künftige Entwicklungen
- Eigentümerstrukturen (z.B. auch bei Passagen)

- (Vermeintliche) Einschränkungen durch das Planungs- und Baurecht
- Ein fehlendes, gemeinsam getragenes Leitbild für die Bayreuther Innenstadt



Auch wurden einige positive Beispiele z.B. für hybride Nutzungskonzepte, die Entwicklung von Wohnen in der Innenstadt und die Erfahrungen aus Bayreuth damit bereits benannt:

- C+A zu B&B-Hotel, Ansiedlung der Stadtbibliothek im ehemaligen Oberpaur-Haus (als „Magneten“)
- Showroom-Gewerbenutzung in der Schulstraße
- Wohnen für Studenten in der Maxstraße
- Wohnen im Gassenviertel

Auf einem **Board mit dem Luftbild der Bayreuther Innenstadt** wurden von Ulrike Färber (Quartiersmanagerin Innenstadt) und Ulrich Meyer zu Hellingen (Dienstellenleiter Stadtplanungsamt) zur gedanklichen Verortung der eigenen Arbeitsfelder und Immobilien der Teilnehmer die laufenden **Planungs- und Entwicklungsansätze der Stadt für die unterschiedlichen Innenstadtbereiche** dargelegt (Folie 2):

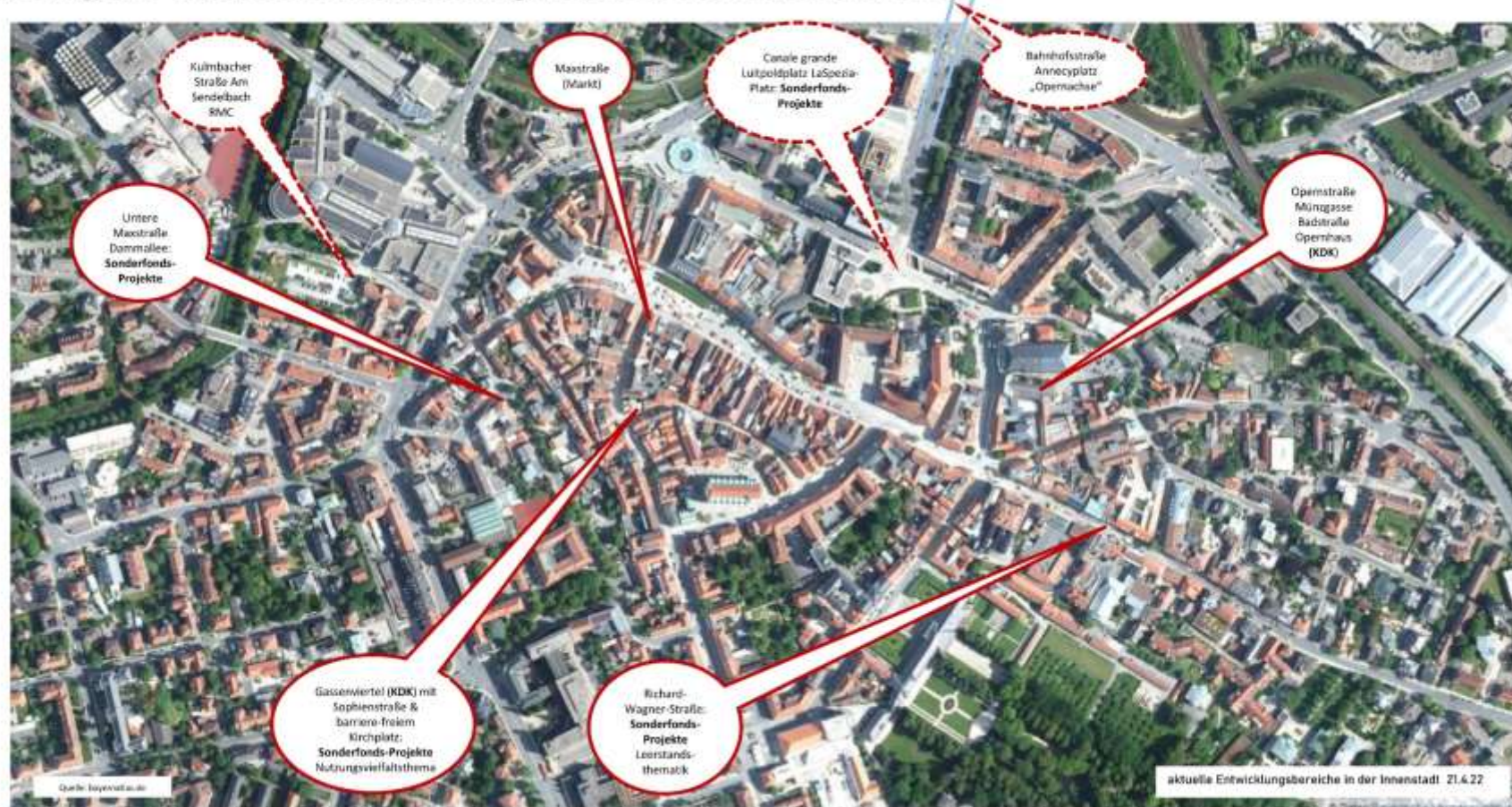
- Aktuell sind dies zum einen die Auseinandersetzung und Entwicklung von Gestaltungsansätzen aus der historischen Stadt und ihren Strukturen. Dazu wurden bzw. werden für die Teilbereiche „Gassenviertel“ und „Umfeld Markgräfliches Opernhaus“ *Kommunale Denkmalschutzkonzepte (KDK)* erarbeitet und in den weiteren Planungen zugrunde gelegt.
- Auf der anderen Seite soll und kann die Weiterentwicklung und Belebung der Innenstadt durch ein ganzes Bündel an Planungen und Maßnahmen aus dem 2021 im Bayerischen Städtebauförderprogramm aufgelegten *Sonderfonds „Innenstädte beleben“* einen Schub bekommen.

Insbesondere mit dem sog. Projektfonds können dabei auch innovative Ansätze an unterschiedlichen Orten in der Innenstadt temporär getestet (Mock-Up) werden. Die strategischen Überlegungen der Lenkungsgruppe umfassen dabei von Pop-Ups, Grün- und Wasserelementen, neuartigen Sitz- und Aufenthaltsangeboten v.a. auch kulturelle Interventionen und Bespielungen.

- Für die Dammallee und die gesamte Innenstadt werden innovative Konzeptfortschreibungen mit einer 80%-Förderung ermöglicht. Der laufende Beteiligungsprozess soll in die Konzeptionierung eingebunden werden.

FORUM EIGENTÜMER UND MAKLER 21.4.2022

Verortung der aktuellen Entwicklungsbereiche in der Innenstadt



KDK = Kommunales Dienstleistungszentrum (Gassenviertel: Modul 1 & 2020 fertiggestellt, Umfeld des Markgräflichen Opernhauses; KDK = beauftragt Sonderfonds-Projekte „Innenstädte beleben“ = Vorwortschreibungen – Projektfonds – ergänzendes Leerstandsmanagement – Zwischenstufen etc.

In der daran anschließenden Workshop-Phase wurden Strategien für die Zukunft der Bayreuther Innenstadt gemeinsam diskutiert.

FORUM EIGENTÜMER UND MAKLER 21.4.2022

Gemeinsame Strategien für die Entwicklung der Innenstadt



Dieses **Whiteboard** sollte alle Teilnehmer des Forums dazu animieren, ihre bestehenden **strategischen Planungsansätze in den Kontext zu stellen** (z.B. für das sog. Kulturquartier) und dazu weitere **neue Strategie-Überlegungen für die Innenstadt** zu entwickeln.

Es entstand eine Art Ideensammlung zur Gestaltung der Innenstadt mit Implementierung neuer Nutzungen wie auch zum weiteren konzeptuellen Vorgehen, Kommunizieren und Handeln in „Zeiten der Veränderung“.

In dem Board wie auch in dem zusammenfassenden Post „Gemeinsam DIE Innenstadt-DNA (weiter-)entwickeln“ kommt zum Ausdruck, dass eine künftige Innenstadt-Konzeption anhand dreier Fragen gemeinsam von den Innenstadt-Akteuren – nicht nur der Anwesenden – erarbeitet werden sollte:

1. Welche Zielgruppen sollen mit der künftigen Ausrichtung (besonders) angesprochen/fokussiert werden? Wie soll die künftige Positionierung der Bayreuther Innenstadt ausgerichtet werden?
2. Welche Zielsetzungen und Konzepte für welche Teilräume – für mehr Attraktivität für die in 1 erarbeiteten Zielgruppen – sind entscheidend/sind der Konzeptarbeit zugrunde zu legen? Oder „auf welches Ziel soll eingezahlt werden“?
3. Welche Maßnahmen von welchen öffentlichen und privaten Akteuren bewirken die angestrebte Innenstadtentwicklung (Gebäude(nutzungen) und öffentlicher Raum mit seinen Nutzungen) und wer ist ggf. wie davon zu überzeugen?

Kurz: Wo will die Stadtgesellschaft die Innenstadt hin entwickeln?