# Präsentation



Sachstand im Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt

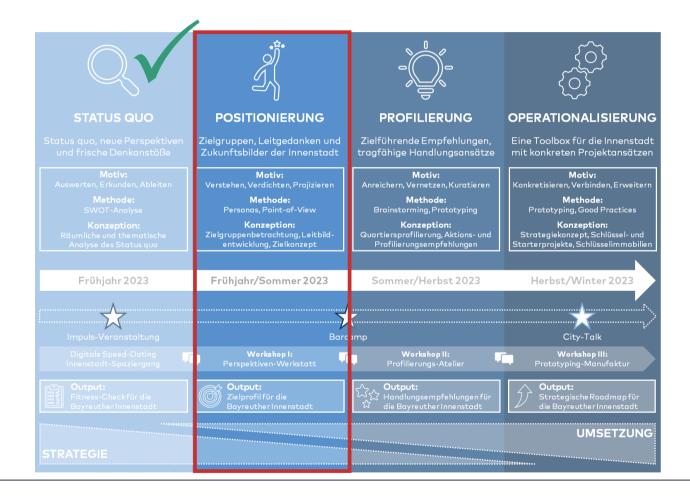
Stadtentwicklungskommission | Neues Rathaus | 18. Juli 2023

Jens Nußbaum | Jaqueline Suchanek

## STADT+IANDEL

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

## **Aktueller Prozessstand**



# Statu Untersu

# **Status Quo**

## Untersuchungsschwerpunkte

Funktionale Analyse Städtebauliche Analyse Marken-Analyse

**Funktionsstruktur** 



Stadtraumqualitäten



**Image** 



Angebotsportfolio



**Erreichbarkeit & Orientierung** 



**Marketing** 



Nutzungsqualitäten



Immobilienqualitäten



Digitale Sichtbarkeit



Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

# **Funktionsstruktur**

### Legende

Untersuchungsraum

### Kristallisationspunkte

Einzelhandel

Gastronomie

O Dienstleistung/Sonstige

Leerstand

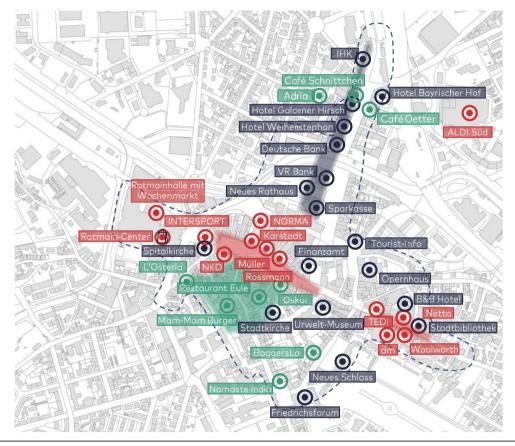
Einkaufscenter

#### **Funktionale Schwerpunkte**

**Einzelhandel** 

Gastronomie

Dienstleistung



## Wesentliche Erkenntnisse:

- räumlicher Einzelhandelsschwerpunkt entlang der Maximilianstraße (mit Rotmain-Center) sowie westlicher Bereich der Richard-Wagner-Straße
- geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben weist eine Verkaufsfläche von über 400 m² auf
- räumlicher Schwerpunkt an gastronomischen Angeboten im Gassenviertel vorzufinden; des weiteren gute Durchmischung mit Gastronomieangeboten in den weiteren Lagen der Innenstadt
- Bahnhofstraße sowie das Rathausumfeld weisen einen räumlichen Schwerpunkt diverser (großflächiger) Dienstleistungsnutzungen auf
- Funktionsstruktur wird zudem durch touristische und kulturelle Highlights geprägt

100 m



\_\_\_ Untersuchungsraum

Plätze/Höfe

Fußgänger:innenzone

stadtbildprägende Nutzungen

点 Kirche

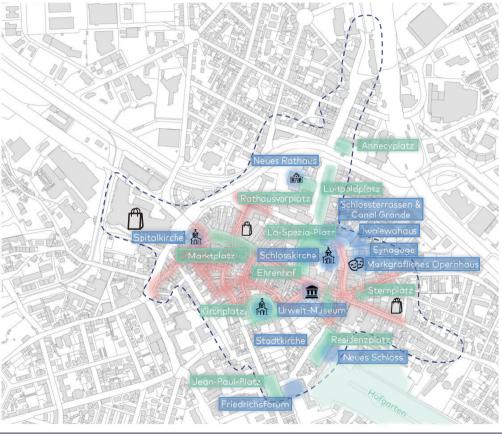
Rathaus

**m** Museum

Schloss

© Opernhaus

großflächige Einzelhandelsstrukturen



## Wesentliche Erkenntnisse:

- Maximilianstraße und Richard-Wagner-Straße ziehen sich als bandartige Struktur von Osten nach Westen durch die gesamte Innenstadt
- Aufweitung der bandartigen Struktur im Bereich Sternplatz und Marktplatz
- Gassenviertel zeichnet sich, entsprechend des Namens, durch deutlich schmalere Straßenzüge und eine durchgehend kleinteilige Bebauungsstruktur aus
- verschiedene Platzsituationen weisen unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten auf
- Erscheinungsbild der Bayreuther Innenstadt zeichnet sich vorwiegend durch eine Reihe stadtbildprägender Nutzungen (u. a. Opernhaus, Stadtkirche) aus

100 m



# Innenstadtanalyse

## **SWOT-Analyse**

## Stärken

- weitläufige Ausweisung des Innenstadtbereichs als Fußgänger:innenzone
- großzügig gestaltete Haupteinkaufslage sowie aufgeräumtes und sauberes Stadtbild
- stadtbildprägende Nutzungen sowie nahezu durchgehend hohe Qualität der Immobilien (z. T. historisch geprägte Bebauungsstruktur) und des Straßenraums
- umfassende Angebotsstruktur mit einer starken Durchmischung aus Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, z. T. hochpreisiges Einzelhandelsangebot im Bereich der Maximilianstraße
- hohe Nutzungsqualität der Einzelhandelsbetriebe (insb. ansprechende Schaufenstergestaltung) und der Gastronomiebetriebe (attraktive Außengastronomiebereiche)

## Schwächen

- z. T. geringe Bespielung des öffentlichen Raums sowie der Platzsituationen mit Sitzmöglichkeiten und Grünelementen
- fehlende bzw. undefinierte Eingangsbereiche und Querverbindungen in die Innenstadt sowie unattraktive Eingangssituation (insb. für Tourist:innen) vom Bahnhof in die Innenstadt
- Nebeneinander von introvertierten Teilräumen (u. a. Gassenviertel), die nicht miteinander verbunden sind und eingeschränkte Sichtbarkeit einzelner Lagen in der Innenstadt
- einseitige Ausrichtung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots auf ältere Zielgruppen (Middle-Ager (ab 40 – 60 Jahren) und Senior:innen (60+)); fehlende Angebote bzw. Anziehungspunkte für jüngere Zielgruppen (Jugendliche und junge Erwachsene, insb. Studierende)
- Bekanntheit der Stadt Bayreuth als Festspiel- und Universitätsstadt: weder die Festspiele werden in der Innenstadt bzw. innenstadtnah ausgetragen (zudem saisonales Event), noch sind Einrichtungen der Universität in der Bayreuther Innenstadt vorzufinden → starke Reduzierung der Gesamtstadt auf diese Merkmale und somit fehlende eigenständige Profilierung der Innenstadt



## Innenstadtanalyse

## **SWOT-Analyse**

#### Chancen

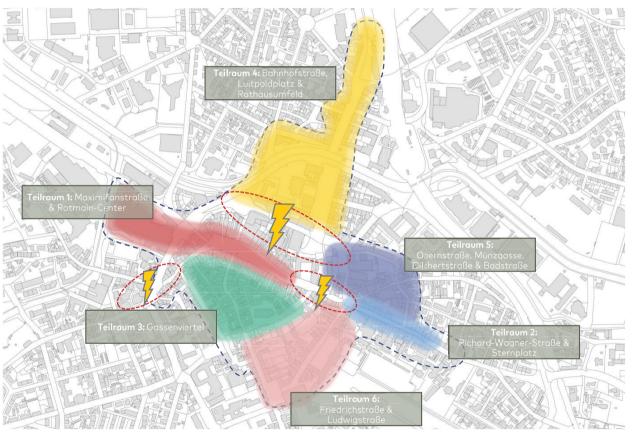
- Ausgangslage der Innenstadt (u. a. städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur) bietet Ansätze sich mit modernen und innovativen Ideen zukunftsfähig aufzustellen: Etablierung moderner Nutzungskonzepte in (perspektivisch) leerstehenden Ladenlokalen sowie Einrichtung intelligenter und nachhaltiger Gestaltungselemente im öffentlichen Raum
- Nutzung der Flächenpotenziale auf dem Marktplatz und in der Maximilianstraße (sowie in weiteren Lagen) zur Einrichtung von Verweiloasen, um weitere Anreize in der Innenstadt abseits des Handels zu schaffen
- eigenständige Profilierung der Innenstadt, abseits des Alleinstellungsmerkmals der Gesamtstadt als Festspiel- und Universitätsstadt, durch Aufgreifen wesentlicher Stärken und bestehender Ansätze der Innenstadt: Anknüpfung an Profilierungsideen aus dem Programm "Kreative Zentren" hinsichtlich der Themen "Kultur", "Innovation", "Gründer:innenstandort" und "Start-Up"
- Profilschärfung und Erhöhung der Sichtbarkeit einzelner Lagen in der Innenstadt sowie verstärkte Fokussierung bestimmter Zielgruppen in Abhängigkeit der Qualitäten einzelner Lagen und der Innenstadt
- Einbindung der Bayreuther Universität zur Etablierung der Innenstadt als Anziehungspunkt für Studierende sowie Einrichtung weiterer "junger" Angebote, um Jugendliche und weitere junge Erwachsene anzuziehen

## Risiken

- Rückgang von Gastronomiebetrieben mit Hauptbesuchszeit in den Abend-/ Nachtstunden aufgrund von Nutzungskonflikten zwischen Bewohner:innen und Gastronom:innen bzw. deren Besucher:innen (insb. im Gassenviertel)
- langfristige Frequenzrückgänge und Bedeutungsverlust der Innenstadt aufgrund fehlender Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene (insb. Studierende)
- perspektivische Steigerung von Umsatzverlusten und Betriebsaufgaben aufgrund der zunehmenden Konkurrenz durch den Online-Handel
- Einschränkung von Kund:innenläufen durch umwegige Wegeführungen (z. T. durch historischen Straßengrundriss bedingt), wenig attraktive Abkürzungen bzw. Passagen sowie Barrierewirkung des Hohenzollernrings
- Bedeutungsverlust einzelner Lagen in der Innenstadt und Konzentration der Angebotsstruktur auf die Haupteinkaufslage
- Bildung von Hitzeinseln aufgrund fehlender Grünelemente als Folge des Klimawandels (hinsichtlich Erderwärmung und damit einhergehend heißerer Sommer) und damit Verringerung der Aufenthaltsqualität bei entsprechenden Wetterlagen
- Verödung von innerstädtischen Plätzen durch fehlende Service- und Nutzungsangebote sowie mangelnde Gestaltung (z. B. fehlende Sitzmöglichkeiten etc.)

# Analyse der Teilräume

## Ableitung einzelner Teilräume in der Bayreuther Innenstadt



## Wesentliche Erkenntnisse:

- auf Grundlage der Innenstadtanalyse ergeben sich insgesamt **sechs Teilräume** für die Bayreuther Innenstadt mit unterschiedlichen funktionalen als auch städtebaulichen Qualitäten
- Neben den Teilräumen sind auch "undefinierte Räume" vorzufinden:
  - Bereich entlang Kanal- und Opernstraße
  - Bereich ab Sternplatz bis Ehrenhof
  - südlicher Teil der Maximilianstraße mit Verbindung zum Hotel Rheingold und der Diskothek "FABRIK"
- Im weiteren Prozess gilt es zu klären, inwiefern die einzelnen Teilräume zukünftia als eigenständige Quartiere qualifiziert werden sollen und welche Zukunftsperspektive für den jeweiligen Bereich abzuleiten ist.



## Innenstadt ist AUSHÄNGESCHILD

Die Bayreuther Innenstadt benötigt neben der Universität und den Bayreuther Festspielen ein eigenes Aushängeschild.

Dazu braucht es eine DNA – ein individuelles Profil – mit dem sich Bayreuth klar positioniert: Was macht die Innenstadt wirklich aus?

## Innenstadt ist MULTIFUNKTIONALITÄT

Die Nutzungskonflikte in der Innenstadt – Gastronomie vs. Wohnen vs. Ausgehen – müssen in Zukunft harmonisiert werden. Jugendliche und junge Erwachsene sollen vermehrt die Bayreuther Innenstadt aufsuchen.

## Innenstadt ist VIELFALT

Die Bayreuther Innenstadt besteht nicht nur aus der Maximilianstraße – die einzelnen Lagebereiche und ihre Qualitäten sollen zukünftig sichtbar gemacht werden und sich individuell profilieren.

## Innenstadt ist MEHR ALS SHOPPING

Die Bayreuther Innenstadt muss zukünftig mit grünen Aufenthaltsoasen zum Verweilen und Genießen einladen, denn "Innenstadt" findet auch außerhalb der Ladenlokale und jenseits der Öffnungszeiten statt. Dem Marktplatz kommt daher eine besondere Rolle zu: hier muss zukünftig noch stärker Leben stattfinden!

# STADT-HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel



Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de Amtsgericht Dortmund Handelsregisternummer HRB 33826 Hauptsitz Dortmund

#### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon +49 231 86 26 890 Fax +49 231 86 26 891

## **Standort Hamburg**

Tibarg 21 22459 Hamburg Fon +49 40 53 30 96 49 Fax +49 40 53 30 96 47

#### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon +49 721 14 51 22 62 Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9 04109 Leipzig Fon +49 341 92 72 39 42 Fax +49 341 92 72 39 43