

MARKGRÄFLICHES  
OPERNHAUS  
BAYREUTH

# KOMMUNALES DENKMALKONZEPT MARKGRÄFLICHES OPERNHAUS BAYREUTH

---

MODUL I UND II



RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Oppenhoffallee 74 | 52066 Aachen  
+49.(0)241.46376740  
ac@rha-planer.eu | www.rha-planer.eu

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher  
Dipl.-Ing. Holger Hoffschröder  
M.Sc. Stefan Spörl  
Bauass. M.Sc. Christoph Klanten  
M.Sc. Vanessa Ziegler  
B.Sc. Lena Bruns  
M.A. Leonhard von Reinersdorff



im Auftrag der Stadt Bayreuth  
Amt für Städtebauförderung Stadt Bayreuth  
Gerberplatz 1 | 95445 Bayreuth

30. März 2023

**KOMMUNALES DENKMALKONZEPT  
MARKGRÄFLICHES OPERNHAUS  
BAYREUTH**

**MODUL I UND II**



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIELE</b>	<b>6</b>
<b>2. STADTGESCHICHTE</b>	<b>12</b>
2.1. Entwicklungsphasen	12
2.2. Bedeutsame Einzelereignisse	15
<b>3. HISTORISCHE STADTSTRUKTUR</b>	<b>16</b>
3.1. Historische räumliche Struktur	16
3.2. Einordnung des Untersuchungsgebietes	18
3.3. Historische Wirtschafts- und Sozialstruktur	28
<b>4. RÄUME UND BAUTEN DER HISTORISCHEN STADT HEUTE</b>	<b>30</b>
4.1. Bauliche Elemente des historischen Ortes	30
4.2. Bauliche Gestalt	33
4.3. Städtebauliche Sequenzen	35
4.4. Historische Straßen- und Platzräume	38
4.5. Historische Grün- und Freiflächen	40
4.6. Archäologische Situation	42
<b>5. REFLEXION DER WELTERBEKRITERIEN</b>	<b>44</b>
5.1. Attributkartierung	44
5.2. Unterattribute zum OUV	46
<b>6. GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG</b>	<b>48</b>
<b>7. STÄDTEBAULICH-DENKMALPFLEGERISCHER RAHMENPLAN</b>	<b>50</b>
7.1. Sicht- / Blickbeziehungen	50
7.2. Grünflächen	52
7.3. Tabu-Flächen	53
7.4. Wegeverbindungen und Platzflächen	54
7.5. Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan	56
<b>8. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSLEITLINIEN</b>	<b>58</b>
8.1. Höhenentwicklung	60
8.2. Dachgestalt	62
8.3. Gebäudestellung / Straßenflucht	62
8.4. Fassadenbreite und -abschnitte	63
8.5. Fassadenöffnungen	63
<b>9. FAZIT UND AUSBLICK</b>	<b>64</b>
ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS	66
LITERATURVERZEICHNIS	67

# 01

## ANLASS UND ZIELE

### 1.1.

#### ANLASS UND ZIELE

Das Markgräfliche Opernhaus in Bayreuth, erbaut Mitte des 18. Jahrhunderts im Auftrag der Markgräfin Wilhelmine von Brandenburg-Bayreuth, gehört seit 2012 zum UNESCO-Weltkulturerbe. Die damit einhergehende Verpflichtung zum Schutz und Vermittlung des kulturellen Erbes der gesamten Menschheit impliziert auch einen besonders behutsamen Umgang mit baulichen Entwicklungen im Umfeld der Erbestätte.

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung „Kultur Quartier Bayreuth“ und der damit einhergehenden Neuordnung des Areals südlich des Markgräflichen Opernhauses steht die Befürchtung im Raum, dass sich aufgrund der vorgesehenen Ausmaße und Höhen der Neubauten negative Auswirkungen auf den „Außergewöhnlichen Universellen Wert“ (engl.: Outstanding Universal Value/OUV) ergeben, die im schlimmsten Fall den Weltwertbetitel in Gefahr bringen könnten.

Um solche Auswirkungen zu verhindern und baulichen Entwicklungen im Umfeld des Mark-

gräflichen Opernhauses einen klaren Rahmen zu setzen, wurde durch die Stadt Bayreuth und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) das vorliegende Kommunales Denkmal-konzept (KDK) in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des KDK werden die städtebaulichen Werte des Opernhauses näher untersucht und deren Bedeutung für den OUV herausgearbeitet (vgl. Kapitel 1.3). Aufbauend auf der vertieften städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung werden anschließend planerische Rahmenbedingungen formuliert, die Neuentwicklungen im Umfeld ermöglichen, ohne das mit negativen Auswirkungen auf den OUV des Opernhauses und damit seines Status als Welt-erbe gerechnet werden muss (vgl. Kapitel 1.3).

Darüber hinaus soll das KDK als Grundlage für weitergehende, in Abstimmung mit dem UNESCO-Welterbekomitee notwendige Prüfschritte dienen. Die Erforderlichkeit ist allerdings im Einzelfall anhand von konkreten Entwicklungsplanungen zu prüfen.

## 1.2.

# UNESCO - WELTKULTURERBESTATUS UND UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Markgräfliche Opernhaus in Bayreuth wurde 2012 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen. Maßgeblich für die Eintragung in die Liste ist dabei der festgestellte „Außergewöhnliche Universelle Wert“ (OUV) einer Kulturstätte:

Bei der Entscheidung über die Aufnahme in die Welterbeliste werden die übergreifenden Bedingungen der Authentizität (historische Echtheit, nur für Kulturgüter) und der Integrität (Unversehrtheit, für Kultur- und Naturgüter) angewendet, in Verbindung mit einem oder mehreren der insgesamt zehn Kriterien, nach welchen der außergewöhnliche universelle Wert einer Stätte festgelegt wird. Die Kriterien (i) bis (vi) beziehen sich auf Kulturerbestätten, die Kriterien (vii) bis (x) auf Naturerbestätten.

*vgl. UNESCO 2022: Welterbe werden*

Für die Aufnahme in die Welterbeliste muss mindestens eines der Kriterien erfüllt werden. Für die Eintragung des Markgräflichen Opernhauses wurden die folgenden Kriterien durch das UNESCO-Komitee als erfüllt angesehen:

**Kriterium (i):** Das von Giuseppe Galli Bibiena entworfene Markgräfliche Opernhaus ist ein Meisterwerk barocker Theaterarchitektur in Bezug auf seine Gestaltung als Logentheater und seine akustischen, dekorativen und ikonologischen Eigenschaften.

**Kriterium (iv):** Das Markgräfliche Opernhaus ist ein außergewöhnliches Beispiel barocker Hoftheater. Als höfisches Opernhaus, das sich nicht innerhalb des Schlosses, sondern als urbane Struktur im öffentlichen Raum befindet, markiert es einen besonderen Punkt in der Opernhausentwicklung und ist damit Vorläufer der großen öffentlichen Opernhäuser des 19. Jahrhunderts.

*vgl. UNESCO 2012: Decisions report: 196 ff.*

Ausdruck erfährt der Außergewöhnliche Universelle Wert neben den Kriterien durch die Authentizität, Integrität und die Attribute, die zur weiteren Darstellung der Charakteristika der Welterbestätte dienen. Das Markgräfliche Opernhaus stellt dabei im Vergleich mit anderen Opernhäusern eine Besonderheit dar. So

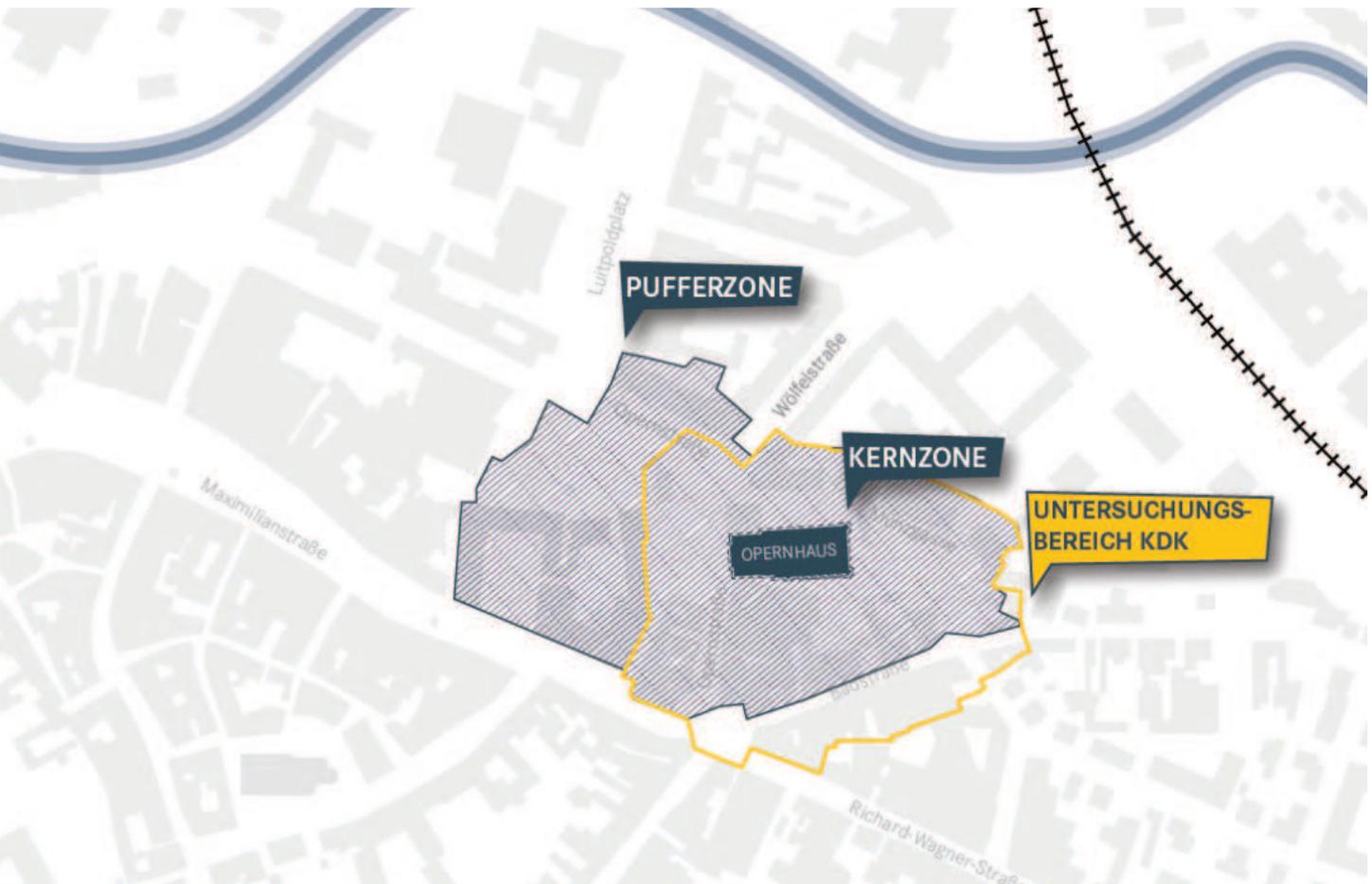


Abbildung 1: Kernzone, Pufferzone, Untersuchungsbereich des KDK

wurde zuvor kein freistehendes Hoftheatergebäude, also nicht Teil eines Schlosses, sondern wie spätere Theater als städtisches Element, in die Welterbeliste aufgenommen.

Von großer Bedeutung sind dabei die Integrität und Authentizität des Markgräflichen Opernhouses: So ist das Gebäude in seiner Form, Gestalt und Materialität nahezu identisch mit seiner ursprünglichen bauzeitlichen Form; zudem wird auch der städtebauliche Kontext in der Nominierungsschrift der UNESCO als überwiegend integer beschrieben. Von besonderem Wert ist auch die in großen Teilen erhaltene Innengestaltung des Opernhouses, insbesondere des Bühnenaufbaus in der originalen Gestalt des Barock. Aber auch die durchgängige Funktion und Nutzung als Opernhaus ist ein zentraler Baustein der Authentizität des Gebäudes und bietet noch heute Besucher:innen die Möglichkeit die Originalakustik aus dem 18. Jahrhundert zu erleben.

Weiteren Ausdruck erfährt der OUV durch folgende vier Attribute, die folgende Charakteristika des Markgräflichen Opernhouses darstellen:

- ▷ Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die Barockfassade aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die originale, sich über 25 Meter spannde Dachkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die Innenaufteilung und Ausgestaltung des Festfoyers, des Logenhauses und des Bühnenbereichs einschließlich aller noch existierender ursprünglicher Materialien und Verzierungen

Die Eintragung als UNESCO-Weltkulturerbe erfolgt unter Abgrenzung einer Kern- und Pufferzone. Die Kernzone bildet das Markgräfliche Opernhaus bzw. das zugrunde liegende Flurstück. Sie bildet damit das eigentliche Schutzgut im Sinne des UNESCO-Weltkulturerbes ab, alle baulichen Veränderungen innerhalb der

Kernzone müssen mit der für das Welterbe zuständigen Koordinierungsgruppe abgestimmt werden. Die Pufferzone umschließt die direkt angrenzende Bebauung sowie die Bereiche, in denen die zentralen Blickpunkte und Sichtachsen auf das Opernhaus liegen. Dieser Bereich dient im Wesentlichen zur Sicherung der visuellen und baulichen Integrität des markgräflichen Opernhauses und seines städtebaulichen Kontextes. Die 4,2 ha große Pufferzone wird dabei im Westen durch das Gebiet um das Alte Schloss, im Norden und Osten wird das Areal durch die Münzgasse begrenzt, im Süden durch die Badstraße und den Sternplatz. Darüber hinaus werden im Managementplan die an das Opernhaus unmittelbar angrenzenden Gebäude als auch die Schlosskirche und das Gebäude Opernstraße 9 als „direkter Nahbereich“ identifiziert und weisen eine „besonders hohe Sensibilität gegenüber planerischen und baulichen Eingriffen oder sonstigen Veränderungen“ (vgl. BSV 2009: 40) auf.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zum KDK erfolgte auf Grundlage der Pufferzone. Für die weitergehende städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung wurde eine Anpassung des räumlichen Umgriffs vorgenommen, die auch die Bebauung südlich der Badstraße

einschließt und dabei zugleich den nordwestlichen Teil reduziert. Hintergrund für diese Anpassungen ist die stärkere Eingrenzung und Fokussierung auf diejenigen Bereiche, innerhalb derer nun konkrete baulich-räumliche Entwicklungen anstehen als Kontext zum Markgräflichen Opernhaus. Die Festlegung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth und dem BLfD.

### 1.3. PROZESS

Das KDK bildet ein ergänzendes Instrument für Kommunen, um „konkretere Hilfestellungen für strategische Überlegungen im Umgang mit den Denkmalwerten einer Kommune“ (vgl. Gunzelmann 2017: 13) zu geben. Aufgrund seines informellen Charakters liegt dabei der Schwerpunkt auf den Aspekt der Freiwilligkeit und vorbereitenden Planung - ergänzend aber auch auf der Kreierung, Vorbereitung und Einleitung von Maßnahmen. Dementsprechend umfasst ein KDK in der Regel drei Module: Identifikation und Darstellung der Denkmalwerte, Schaffung gestalterischer bzw. konzeptioneller Leitlinien auf

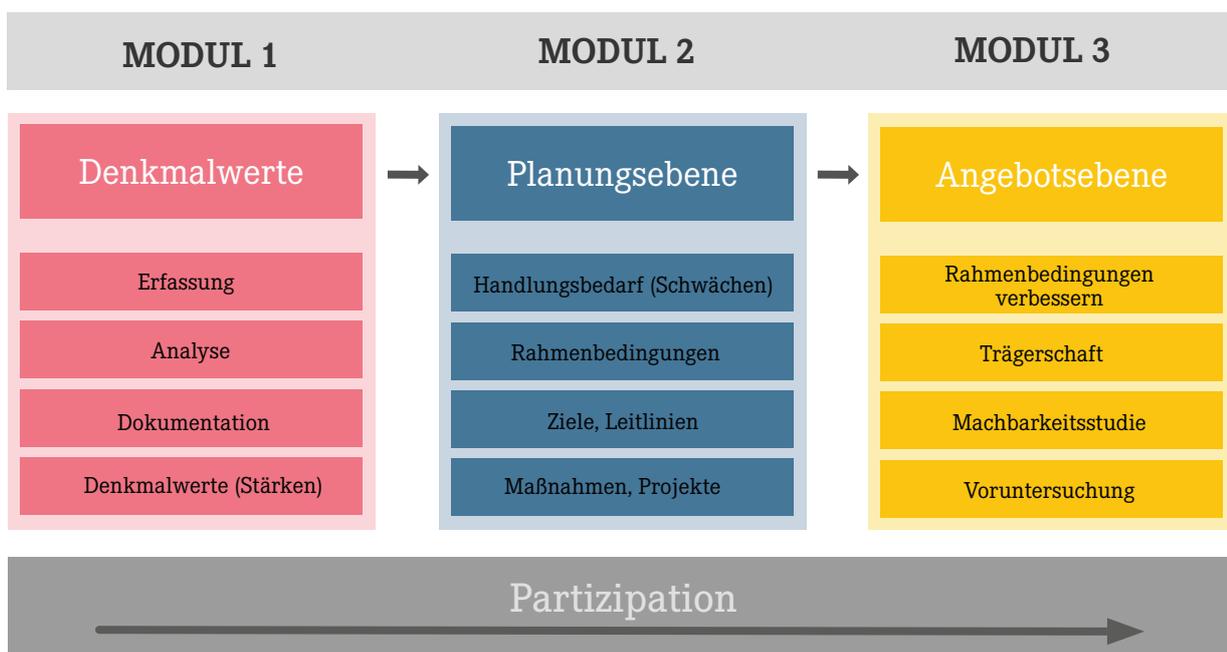


Abbildung 2: Modularer Aufbau des KDK (Eigene Darstellung nach Thomas Gunzelmann, 2017)

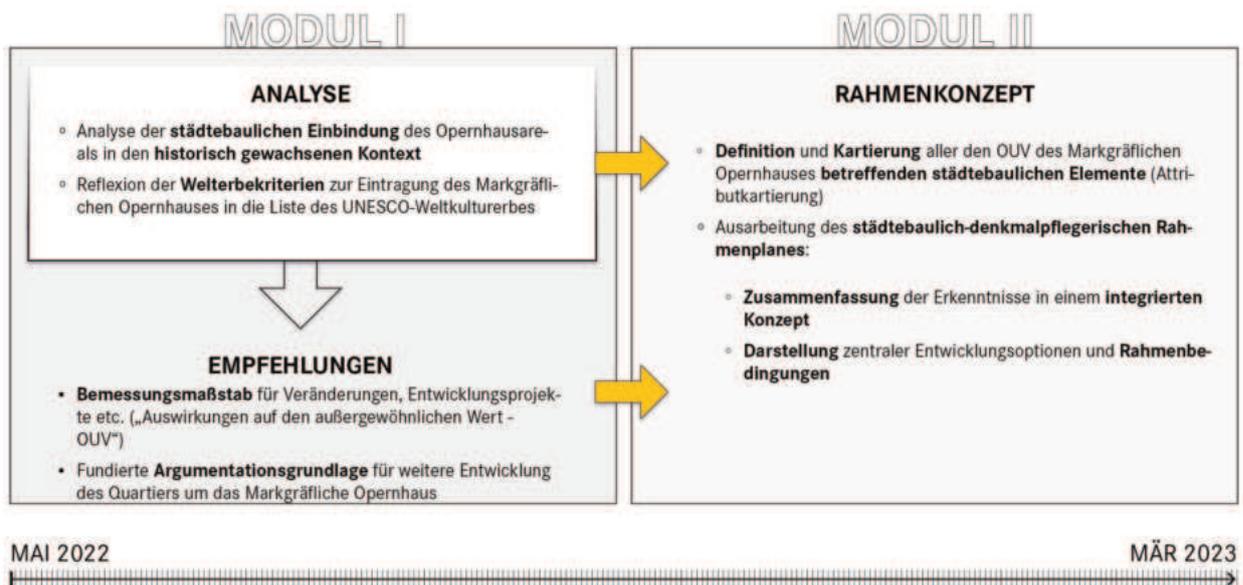


Abbildung 3: Bearbeitungsphasen des KDK

der Planungsebene, Konkretisierung und strategische Umsetzung auf der Angebotsebene.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden die ersten zwei Module des KDK erarbeitet. Sie umfasst also eine tiefgehende städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung und darauf aufbauend einen städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplan, der - ergänzt um gestalterische Leitlinien. Ziel der Untersuchung in Modul I war eine „Erfassung und Dokumentation der baulichen, städtebaulichen und ortsräumlichen Überlieferung, die über das Einzeldenkmal hinaus geht und vor allem auch strukturelle Zusammenhänge deutlich mach[t]“ (vgl. Gunzelmann 2017: 15). In der vorliegenden Untersuchung lag der Fokus auf der Ergänzung und Einordnung der baulichen Elemente sowie der Analyse weiterer historischer Ortsstrukturen. Dazu zählt insbesondere die überlieferte Siedlungs- und Parzellenstruktur, Straßen- und Platzräume, Grün- und Freiräume als auch die Betrachtung von Wegeverbindungen und Blick- und Sichtbeziehungen, die den Handlungsrahmen für zukünftige Entwicklungen im Untersuchungsgebiet vorgibt.

Zentrales Anliegen in Modul II war, auf Basis der zuvor identifizierten Werte des Gebietes Entwicklungslinien und -möglichkeiten aufzuzeigen und das herausgearbeitete Alleinstellungsmerkmal zu stärken. Darüber hinaus galt es, unter Berücksichtigung

der gegebenen Rahmenbedingungen (informelle und formelle Planwerke) mit der Planung identifizierte Schwächen und Mängel des Umfeldes zu adressieren und die Umsetzung der aus der Analyse abgeleiteten Empfehlungen und Ziele zu fördern.

Der so gesetzte Planungsrahmen kann in einem dritten Modul („Angebotsebene“) durch konkrete Maßnahmen bzw. Planungen weiter geschärft und für eine Realisierung von Projekten weiter vorbereitet werden.

Über die Module hinweg, den gesamten Prozess begleitend ist eine breite Partizipation der relevanten Akteure vorgesehen, um die frühzeitige und zielgerichtete Verankerung der Leitideen und Entwicklungspfade zu gewährleisten.

Für das KDK wurden mehrere Beteiligungsformate durchgeführt, um sowohl die Stadtöffentlichkeit als auch weitere relevante Akteur:innen und Fachdienststellen in den Prozess einzubinden. Als Auftakt wurde ein Stadtpaziergang durchgeführt, an dem Anwohner:innen, interessierte Bürger:innen, örtliche Gewerbetreibende und Vertreter:innen der lokalen Politik teilgenommen haben. Ziel war vor allem eine Information über den Prozess und die Aktivierung von lokalem Wissen aus der Bürgerschaft, das in den Entwicklungsprozess des KDK eingeflossen ist.

In einem weiteren Schritt wurde auch der Vorhabenträger des „Kultur Quartiers Bayreuth“ mit in den Prozess einbezogen.

Zentrales Element des Beteiligungsprozesses bildete der Runde Tisch. Als Fachgremium mit Expert:innen sowie Behördenvertreter:innen (ICOMOS, BLfD, Stadtheimatpflege und Untere Denkmalbehörde, Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen (BSV), Städtebauförderung der Regierung Oberfranken Referat Planen und Bauen, Stadtplanungsamt, Amt für Städtebauförderung) Im Rahmen dieses Gremiums fand ein regelmäßiger rund einjähriger Austausch zu Meilensteinen des Prozesses statt, um die Zwischenstände der Ergebnisse zu reflektieren und weiterzuentwickeln.

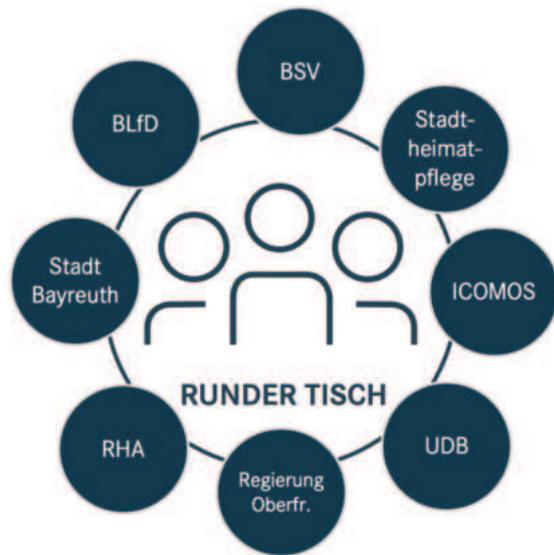


Abbildung 4: Zusammensetzung des Runden Tisches

Als weitergehendes Beteiligungsformat wurde ein Planungsworkshop durchgeführt, zu dem, neben den Teilnehmer:innen des Runden Tisches, auch weitere Eigentümer:innen und Vorhabenträger:innen eingeladen wurden. Zudem waren Vertreter:innen des beauftragten Büros, das für die Stadt Bayreuth die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet H Innenstadt-Ost bearbeitet, involviert.

Als ergänzender Beteiligungsbaustein wurden gegen Abschluss des Moduls II Einzelgespräche mit Expert:innen zur Thematik des Weltkulturerbes und den Anforderungen der UNESCO geführt. Ziel der Gespräche war dabei die erneute Reflexion der rahmengebenden Leitlinien und Rahmenplanung im Hinblick auf eine Bewertung von Entwicklungsvorhaben im direkten Umfeld des Markgräflichen Opernhauses.

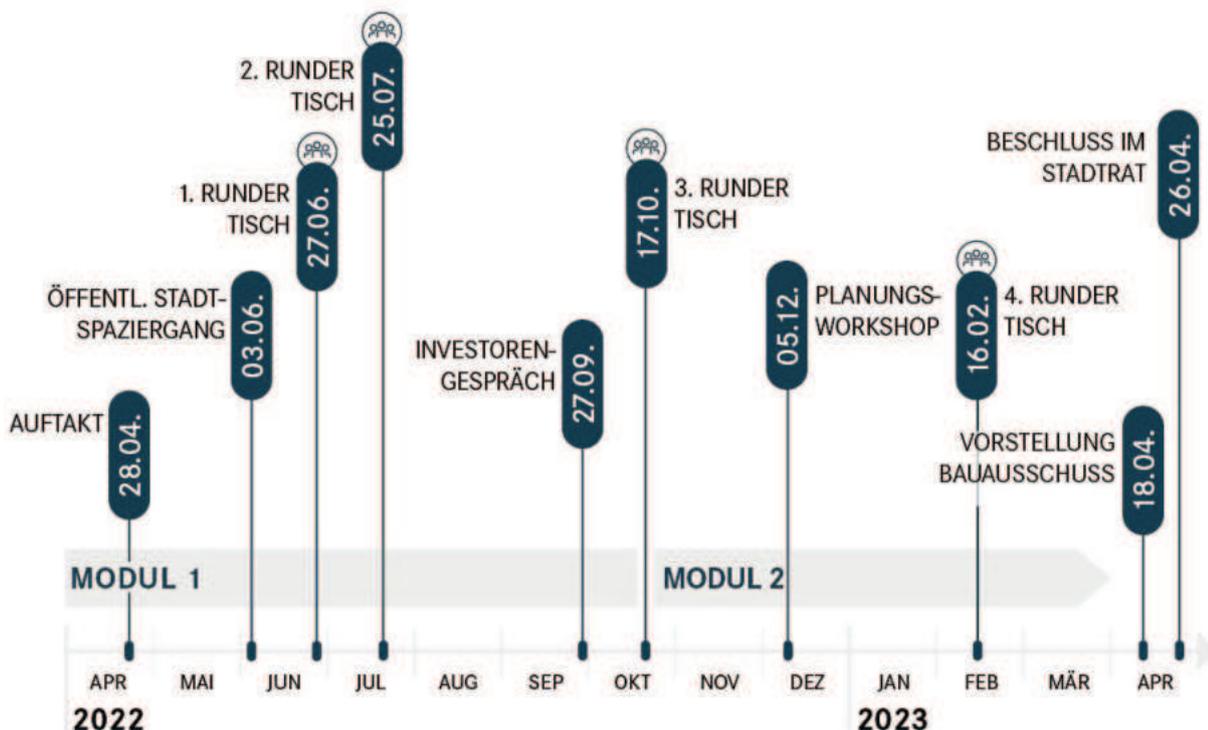


Abbildung 5: Zeitlicher Ablauf und Meilensteine des Prozesses

## 02

# STADTGESCHICHTE

Die Bedeutung der Markgräflichen Opernhauses und seine Einstufung als UNESCO-Weltkulturerbe ist eng an die stadtgeschichtliche Entwicklung Bayreuths geknüpft und hat in einem Wechselverhältnis seinerseits die Geschichte der Stadt nachfolgend mitgeprägt. Daher ist eine Einordnung des Markgräflichen Opernhauses und seiner Umgebung in die gesamtstädtische Geschichte essentiell, um die Entwicklung des Untersuchungsareals im Detail nachzuzeichnen.

## 2.1. ENTWICKLUNGSPHASEN

Die Stadtgeschichte Bayreuths lässt sich in vier distinkte Phasen unterteilen, die jeweils maßgeblich die Entwicklung Bayreuths geprägt haben. Noch heute lassen sich diese Phasen in der Stadtstruktur und Gebäudegestalt ablesen.

### MITTELALTER:

Das Gebiet um das heutige Bayreuth wurde ab dem Frühmittelalter besiedelt. Einige zum heutigen Stadtgebiet zählende Stadtteile wie Altstadt (auch Altenstadt, Altenreuth) oder St. Johannis (Altentrebgest) existierten bereits vor Bayreuth. Die Stadt Bayreuth selbst war eine Gründung der Herzöge von Andechs-Meranien aus der Mitte

des 12. Jahrhunderts (vgl. BLfD 2022) und wurde als Dorf „Baierut“ erstmals 1194 urkundlich erwähnt (vgl. Trübsbach 1993: S. 24ff.). Bereits 1231 ist in Bayreuth eine Bürgerschaft (civitas) belegt, sodass zu diesem Zeitpunkt schon einige Stadtrechte wie das Marktrecht erteilt waren. 1265 wurde die Stadt als befestigte Stadt (oppidum) bezeichnet, das heißt mit eigener Stadtmauer und damit eigener Gerichtsbarkeit (vgl. Roßner 2022: S. 58ff.). Bayreuth profitierte als Handwerkerstadt von der Lage an der Handelsachse zwischen Franken, insbesondere der Reichsstadt Nürnberg, und Böhmen. Keimzelle der Stadt war daher der Straßenmarkt (Maximilianstraße), an den sich die Stadt anschloss. Dieser erstreckte sich vom Unteren Tor in der Niederung des Mistelbachs im Westen bis zum Oberen Tor im Osten auf einer Erhöhung über dem Roten Main, wo sich auch die Burg befand. Die zunehmende Selbstverwaltung der Städte durch Patrizier und den örtlichen Adel drückte sich in Bayreuth darin aus, dass 1334 ein erster Rat mit Bürgermeister und Schöffen entstand.

Vom Markt gingen südlich Nebenstraßen aus, die – der Topografie folgend – ein abgerundetes Dreieck ergaben, das im Stadtgrundriss noch deutlich erkennbar ist (heute Kanzleistraße und Sophien-, bzw. Von-Römer-Straße). Die Parzellen entsprechen den Formen der Straßenführung. An den Markt reihen sich schmale, aber tiefe Hofstrukturen, während im südlichen Gasenbereich kleinteilige Grundstücke in Blöcken

angeordnet sind (vgl. BLfD 2022). Durch einen Einfall der Hussiten 1430 wurde die Stadt weitestgehend zerstört und niedergebrannt, wurde jedoch wieder aufgebaut.

## **BAROCK:**

Im Zuge der Renaissance bündelte sich die Macht bei den Markgrafen, was sich seit dem 16. Jahrhundert am Ausbau der Burg zum Stadtschloss (Altes Schloss) zeigte. Durch Markgraf Christian wurde Bayreuth 1603 zur fürstlichen Residenzstadt gewählt und das Alte Schloss zwischen 1597 und 1606 entsprechend umgebaut und gegen Ende des 17. Jahrhunderts barock umgestaltet (vgl. Fohrbeck 2022). Bayreuth wurde damit Landeshauptstadt von Oberfranken. Der Ausbau zur Residenzstadt wurde jedoch durch eine Zeit schwerer Katastrophen behindert. Die beiden Stadtbrände von 1605 und 1621 stellten für Bayreuth einschneidende Ereignisse dar, da sie für eine große Verwüstung sowohl der mittelalterlichen als auch der neu errichteten Gebäude sorgten (vgl. Roßner 2022: S. 58ff.). Allein der Stadtgrundriss blieb vom mittelalterlichen Bayreuth erhalten. In etwa zur selben Zeit reduzierten drei Pestausbrüche die Einwohnerzahl der Stadt immens. Zusätzlich wurde die protestantisch geprägte Stadt durch den Dreißigjährigen Krieg (1618-1648) belastet, sodass der Ausbau zur Residenz erst unter der Herrschaft des Markgrafen Christian Ernst

(1661-1712) erfolgreich fortgesetzt werden konnte. Erst im frühen 18. Jahrhundert wuchs die Stadt langsam über die Mauern hinaus und wandelte sich von einer mittelalterlichen Handwerkerstadt zu einer absolutistischen Hofbeamtenstadt. Den Abschluss dieses Wandels verkörperten vor allem Markgraf Friedrich von Brandenburg und dessen Frau Wilhelmine, die als Schwester Friedrichs II. von Preußen viel Kunstverständnis und ein hohes Bildungsniveau mitbrachte. Unter ihrer Herrschaft entstanden die Friedrichstraße (ab 1730), das Markgräflische Opernhaus (1745-50) und das Neue Schloss mit Hofgarten (ab 1753), sowie die Eremitage (ab 1715) nordöstlich von Bayreuth. Nach dieser Blütezeit setzte ein langsamer Bedeutungsverlust im späten 18. Jahrhundert ein, der eine Eingliederung nach Preußen mit sich brachte. Dennoch wuchs die Stadt weiter entlang der Hauptstraßen. Nach vierjähriger Periode als Provinz des französischen Kaiserreiches (1806 durch Napoleon erobert) wurde Bayreuth 1810 durch das neue Königreich Bayern abgekauft und eingegliedert (vgl. Müssel 1993: S. 139ff.).

## **INDUSTRIALISIERUNG:**

Mit der Industrialisierung setzte ein neues Kapitel der Stadtgeschichte ein. Den Startpunkt bildete die Anbindung an das Eisenbahnnetz 1853 (vgl. Trübsbach 1993: S. 175ff.). Der Bahnhof liegt nördlich der Stadt auf der anderen Seite der

Niederungen des Roten Mains. Zudem entstanden Stadterweiterungen in Blockrandbauweise, vor allem zum Bahnhof hin sowie in südwestlicher Richtung, die das Bevölkerungswachstum zu dieser Zeit widerspiegeln. Für die weitere Entwicklung der Stadt wurde auch der Komponist Richard Wagner in dieser Zeit wichtig, der in Bayreuth tätig war und die Bayreuther Festspiele 1876 begründete. Der Stadtrat schuf mit der Bereitstellung eines kostenlosen Grundstücks einen Anreiz für Wagner, seine Festspiele in Bayreuth zu beheimaten, sodass 1872 das Festspielhaus gebaut und 1876 eröffnet wurde. Die jährlich stattfindenden Festspiele und die damit verbundene Aufmerksamkeit der Prominenz prägen seither die Stadt.

## MODERNE:

Die große Beliebtheit Wagners und dessen starke Verbindung mit Bayreuth führten dazu, dass die Stadt unter den Nationalsozialisten die Auf-

merksamkeit der obersten Führungsriege genoss. Es wurden einige bauliche Veränderungen geplant, die jedoch nicht bzw. kaum zur Umsetzung kamen. Die Stellung als oberfränkischer Regierungssitz verlor Bayreuth zwischen 1932 und 1946 durch die „Staatsvereinfachung“ und Zusammenlegung der Regierungsbezirke von Mittel- und Oberfranken. Im Zweiten Weltkrieg wurde Bayreuth Zielscheibe für Angriffe der Alliierten und erlitt einige Zerstörungen (40% der gesamten Stadt), vor allem im Bahnhofsviertel und in der nördlichen Innenstadt, sodass das Markgräfliche Opernhaus unbeschädigt blieb.

Im Zuge des Wiederaufbaus folgte ein autogerechter Umbau der Hauptstraßen und die Erweiterung um ausgedehnte Wohngebiete. Der Regierungssitz von Oberfranken wurde 1948 nach Bayreuth zurückverlegt und die Festspiele wurden fortgesetzt. Mit der Entstehung der Universität Bayreuth 1974-1975 wurde ein neuer Impuls für die Entwicklung gesetzt, der die heutige Stadt ebenfalls prägt.

## 2.2.

### BEDEUTSAME EINZELEREIGNISSE

Historische Einzelereignisse können eine große Wirkung auf die zukünftige Entwicklung von Orts- und Stadtstrukturen entwickeln. Insbesondere in Folge von Katastrophenereignissen, wie Naturkatastrophen, Stadtbränden oder Kriegen entfalten diese eine nachhaltige

Wirkung auf das Ortsbild. Nachfolgend werden daher Einzelereignisse in der Stadtgeschichte Bayreuths mit prägender Auswirkung auf das Ortsbild, oder von herausragender Bedeutung für das Untersuchungsgebiet, aufgeführt (fett hervorgehoben):

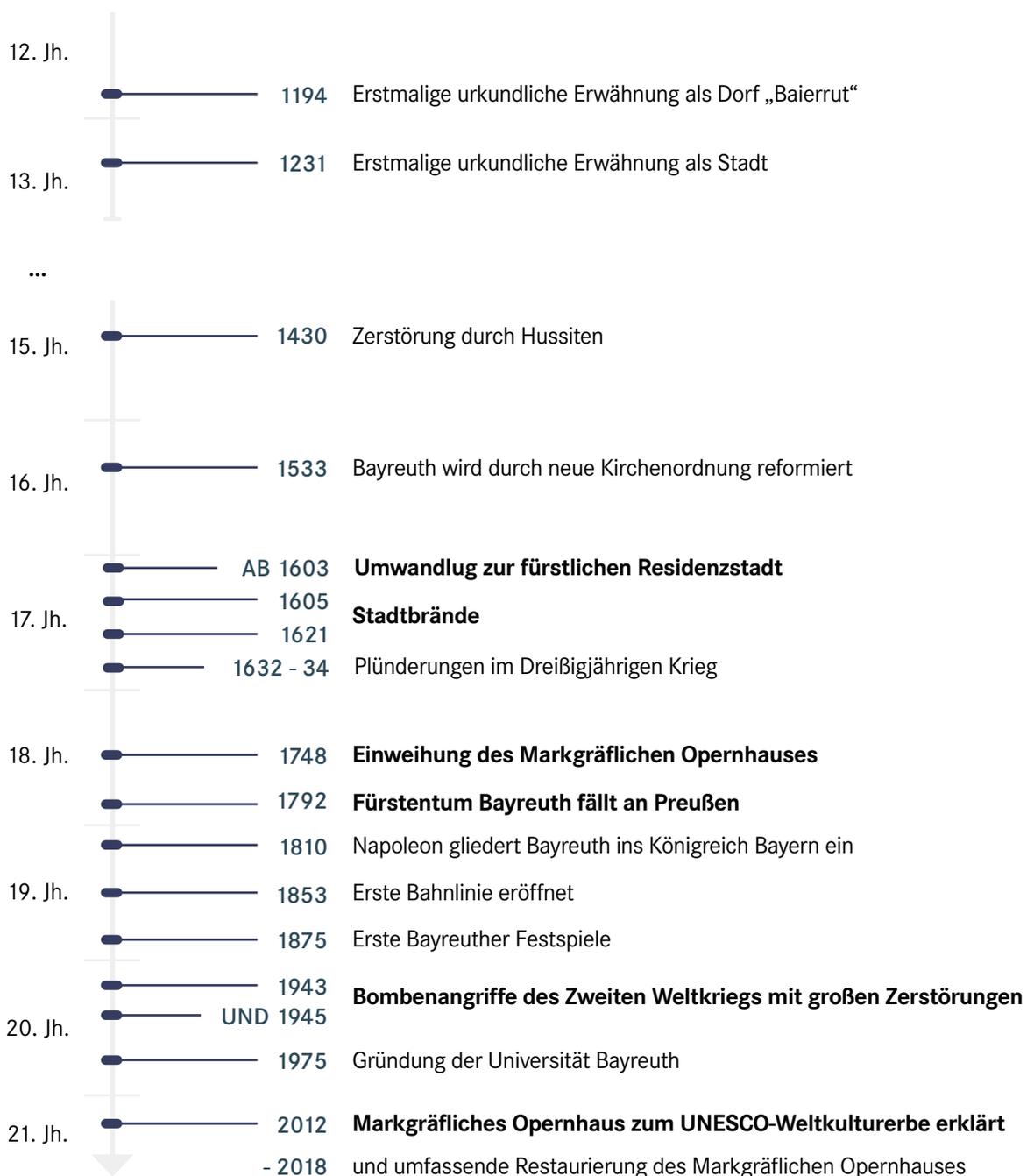


Abbildung 6: Historisch bedeutsame Einzelereignisse

# 03

## HISTORISCHE STADTSTRUKTUR

Die historische Stadtstruktur umfasst in ihrer Gesamtheit nicht nur die räumliche Gliederung und Ausdehnung, sondern auch sozial-ökonomische und gesellschaftliche Aspekte. Berufe, Lebensgewohnheiten und Stadtgesellschaften sind jeweils Ausdruck der Alltagswelt und prägen Stadträume, wie diese ebenfalls Lebensgewohnheiten und Kultur prägen. Daher werden im Kapitel 3.2 die historischen Wirtschafts- und Sozialstrukturen analysiert und in Kontext zur Betrachtung der räumlichen Struktur in Kapitel 3.1 gesetzt.

### 3.1. HISTORISCHE RÄUMLICHE STRUKTUR

Zur Erfassung und Analyse der historischen räumlichen Struktur wurden vielfältige Quellen zugrunde gelegt. Insbesondere die Carte Speciale von Riediger aus dem Jahr 1745, die Aufnahme, Blatt 32 der Fluchtlinienplanung von 1908, Luft- und Sattelitenbilder, Postkarten- und Straßenansichten, sowie wichtige relevante Literatur, etwa das „Häuserbuch der Stadt Bayreuth. Ein Beitrag zur städtischen Entwicklungsgeschichte. Band 1 bis Band 4“ von Horst Fischer aus dem Jahr 1991, den „Bualtersplan der Stadt Bayreuth - Innenstadt und barocke

Stadterweiterung“ von Katharina Sitzmann aus dem Jahr 1991 oder den „Wegweiser durch die Stadt Bayreuth“ aus dem Jahr 1854.

#### 3.1.1. RÄUMLICHE GLIEDERUNG UND SIEDLUNGSRUNDRISS

Die historische Stadtstruktur spiegelt überwiegend die vier historischen Entwicklungsphasen (vgl. Kapitel 2.1) der Stadt Bayreuth wider. Das Zentrum der historischen Innenstadt bildet dabei der ursprüngliche, mittelalterliche Stadtkern. In südlicher und östlicher Richtung anknüpfend finden sich die vorwiegend barocken Entwicklungen während der Epoche als Residenzstadt und stellen die erste, planvolle Überformung und Weiterentwicklung von Strukturen außerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer dar. Das mit Einsetzen der Industrialisierung einhergehende, bis in das frühe 20. Jahrhundert andauernde, starke Wachstum der (Früh-)Moderne stellen den dritten, klar abgrenzbaren Stadtbereich dar. Erste Entwicklungen jenseits des Roten Mains als auch der heutigen Hammerstatt lassen sich dieser Epoche zuordnen. Den planerischen Grundsätzen der Fluchtlinienplanung folgend finden sich sowohl Richtung Norden als auch Richtung Westen größere Entwicklungssachsen und -bereiche der Stadterweiterung. Den vierten und letzten Bereich der

historischen Gliederungen stellen die Entwicklungen ab 1925, aber insbesondere der Nachkriegszeit nach 1945 dar. Insbesondere Areale im (Nord-)Westen Bayreuths, entlang des Roten Mains und östlich der Bahnstrecke lassen sich

hier klar zuordnen. Auch im Süden der historischen Innenstadt, nicht zuletzt durch die Entwicklung der Universität, lassen sich neu entstandene ausgedehnte Wohngebiete der letzten Strukturebene zuordnen.



Abbildung 7: Historische Stadtstruktur

## 3.2.

### EINORDNUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Markgräfliche Opernhaus und der Untersuchungsbereich dieses KDK liegt im historischen Zentrum der Stadt Bayreuth, unweit des Roten Mains, des mittelalterlichen Stadtkerns und dem prägenden Bau des Alten Schlosses. Unmittelbar außerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern und des Oberen Tores gelegen, repräsentiert das Untersuchungsgebiet eine der frühesten Stadterweiterungsphasen.

Zentrale Verkehrs- und Entwicklungsachse des Bereiches war dabei die Opernstraße, die einen markanten Schwenk nach Westen macht und dem Mühlkanal folgend bereits vorhandene Strukturen, etwa dort angesiedelte Mühlen integriert. Besondere Bedeutung erlangt der Untersuchungsbereich im 18. Jahrhundert, etwa durch Bau des Redoutenhauses im Jahr 1722 und insbesondere durch die planvolle Gesamtgestaltung und Bebauung der Opernstraße ab 1736.

Den baulichen Höhepunkt bildet hierbei die Realisierung des Markgräflichen Opernhauses ab

1745, das zwischen die bereits vorhandene Bebauung geplant und gestalterisch bzw. stadträumlich eingefügt wird.

Auch spätere, stadtgeschichtlich bedeutende Entwicklungsphasen sind im Untersuchungsgebiet ablesbar. Die nördlich der Opernstraße befindlichen Mühlen hatten noch bis ins späte 19. Jahrhundert Bestand, wurden allerdings im Rahmen einer gründerzeitlichen Fluchtlinienplanung und daraus folgenden Neubebauung abgerissen. Die damit einhergehende räumlichen Neuordnung führte zu einer Aufweitung der Straßenquerschnitte, insbesondere am westlichen Beginn der Münzgasse, die wiederum nun mit der Badstraße verbunden wurde.

Spuren der autogerechten Stadtplanung sowie Bauten der Nachkriegsjahre finden sich nur punktuell im Gebiet und haben hier zu keiner weitgreifenden Überformung geführt oder den historischen Charakter des Gebietes insgesamt nachhaltig beeinflusst.

#### 3.2.1.

### ZEITSCHICHTEN UND EINZELGEBÄUDE

Auf Basis der verfügbaren Datengrundlagen und Entwicklungsschritte des Areals wurden vier historische Zeitschnitte (1745, 1850, 1908, 1977) identifiziert, die - ergänzt um den Zeitpunkt der Untersuchung (2022) - den Stadtgrundriss zum definierten Zeitpunkt darstellen. Durch die Beschreibung von bedeutsamen Einzelereignissen in den jeweiligen Zeitperioden, aber auch durch

die Überlagerung der einzelnen Zeitschichten lassen sich weitere Erkenntnisse zur Stadt- und Raumstruktur ableiten: Insbesondere werden so Aussagen zur Kontinuität von Strukturen und Räumen möglich, die ihrerseits eine weitere Grundlage zur Identifikation von wertvollen oder erhaltenswerten Strukturen bzw. Bereichen ausbilden.

## ZEITSCHICHT 1745-1850

Die zentralen Entwicklungsschritte des Untersuchungsgebietes fallen in die Zeit als markgräfliche Residenzstadt. Erste Siedlungsspuren außerhalb der ehemaligen Stadtmauer, entlang der heutigen Opernstraße, lassen sich aber auch deutlich früher nachweisen.

Nach Ernennung von Johann Friedrich Graef als Baudirektor der Stadt Bayreuth im Jahr 1736 lassen sich im Untersuchungsgebiet wichtige Meilensteine der Stadtstruktur erkennen: Von herausgehobener Bedeutung ist dabei die Errichtung des Markgräflichen Opernhauses zwischen 1745 und 1750, wobei die Eröffnung bereits 1748 zur Hochzeit der Tochter von Markgräfin Wilhelmine gefeiert werden konn-

te. Im Zuge der Errichtung des Markgräflichen Opernhauses wurde auch der Opernplatz angelegt, wofür die Bestandsbebauung entlang der ehemaligen Stadtmauer in diesem Bereich abgerissen wurde.

Ebenfalls in dieser Zeitspanne fällt der Abriss der Stadttore und Torhäuser um 1740, die den Verkehr behinderten und als nicht mehr zeitgemäß galten. Bedeutend ist ebenfalls der Verkauf des Redoutenhauses an Moses David Seckel, der nach kurzer Umbauzeit im Jahr 1760 den östlichen Teil als Synagoge einweihte. In der Münzgasse wurde darüber hinaus 1778 die Markgräfliche Münze errichtet, die im 19. Jahrhundert als Knabenschule diente.

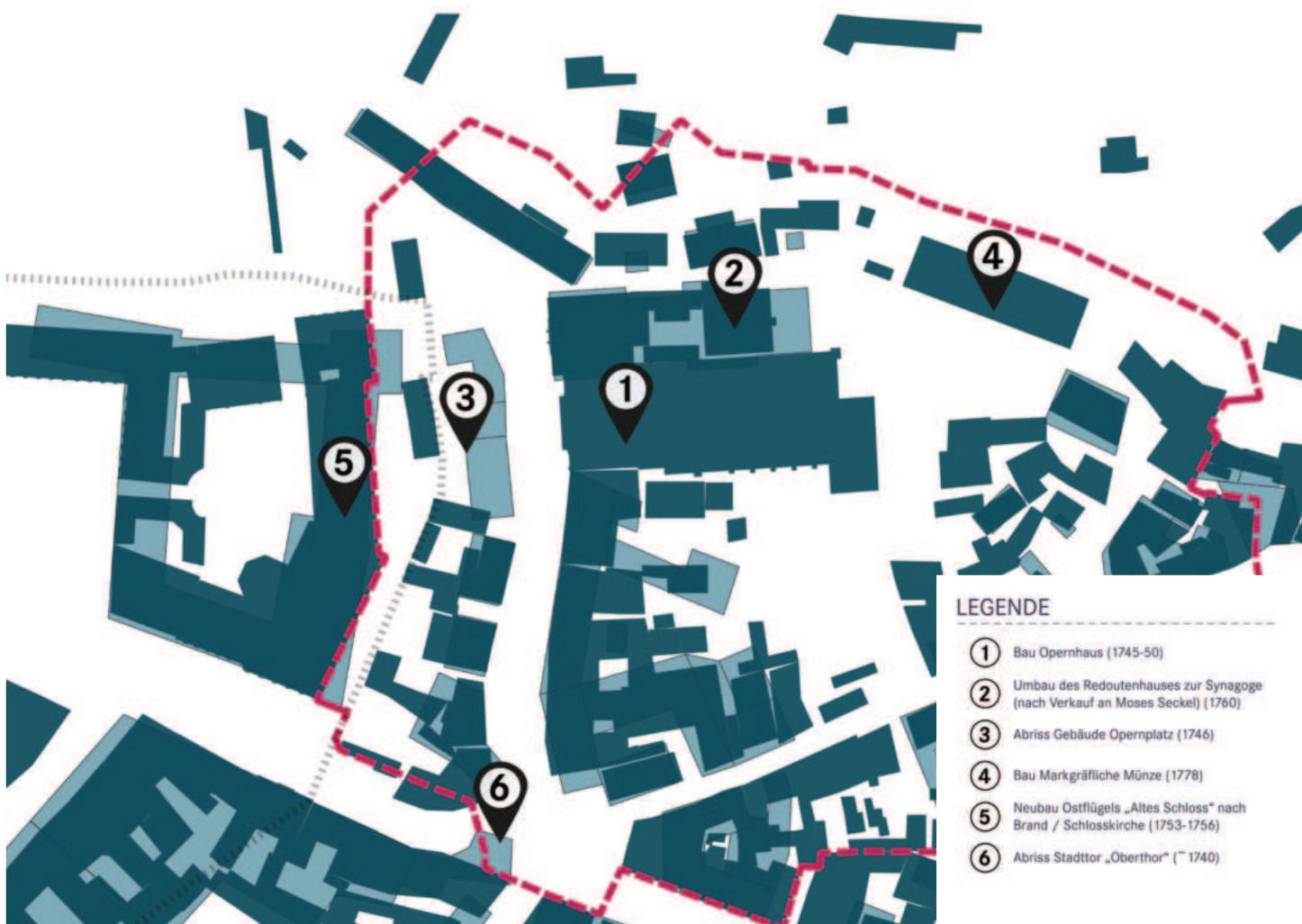


Abbildung 8: Bebauungsstruktur von 1745 - 1850

## ZEITSCHICHT 1850-1908

Der Zeitschnitt bis 1908 ist besonders durch die Fluchtlinienplanung Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Nach der Deckelung des Mühlgrabens (1894) und der Neuanlage der Opernstraße (geplant als Prachtstraße) wurde die kleinteilige Bebauung westlich der „Münzmühle“ abgerissen und zwischen 1879 und 1894 die gründerzeitliche Bebauung entwickelt, die teils noch erhalten ist. Den Abschluss der gründerzeitlichen Entwicklungen bildete der Bau der Königlich Bayerischen Bank als repräsentatives Eckgebäude Wölfelstraße/ Münzgasse im Jahr 1907/1908. Ermöglicht wurde dieser Bau durch den Brand der „Münzmühle“ im Jahr 1903, die ohnehin nicht mit der beabsichtigten Stadtstruktur der neuen Fluchtlinienplanung vereinbar war. Auch entlang der



Abbildung 9: Gedeckelter Mühlkanal und Münzmühle um 1900

südlichen Straßenseite, auf einem Teil der Fläche der Schlossterrassen, wurde mit dem Kaufhaus Friedmann eine gründerzeitliche Bebauung begonnen, die allerdings nicht weitergeführt wurde. Auf Drängen der nationalsozialistischen Führung wurde 1939 auch das jüdische Kaufhaus bereits wieder abgerissen.

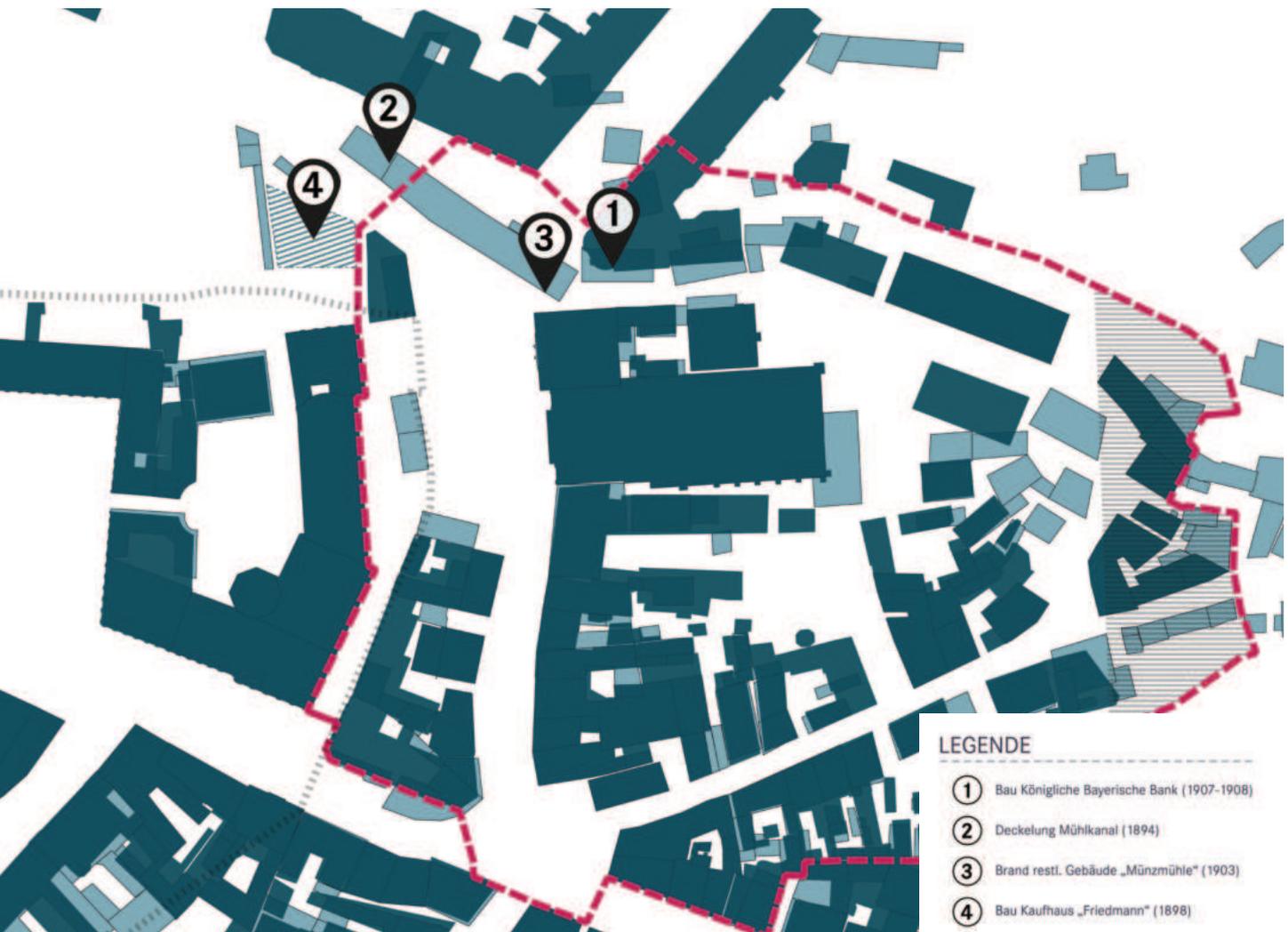


Abbildung 10: Bebauungsstruktur von 1850 - 1908

## ZEITSCHICHT 1908-1977

Zwischen den Zeitschnitten 1908 und 1977 lassen sich – den massiven Bombardierungen Bayreuths zum Ende des Zweiten Weltkrieges zum Trotz – nur wenige Veränderungen in der Bebauungsstruktur feststellen. Thematisch noch den Bauaktivitäten der Gründerzeit zuzuordnen ist dabei der Bau des Wittelsbacher Brunnes zwischen 1910 und 1914. In der Vorkriegszeit und insbesondere in den Kriegsjahren des Zweiten Weltkrieges ist dagegen vor allem ein Verlust von Bausubstanz prägend, insbesondere durch den Abriss des Kaufhauses Friedmann, aber auch durch den Brand und späteren Abriss von Gebäuden wie z.B. der Opernstraße 1 am Sternplatz.

Auch in der Nachkriegszeit, vor allem den 1960er und 1970er Jahren, sind weitere Abgänge histori-



Abbildung 11: Münzgasse Nr. 17 ca. 1973 (Quelle: Stadt Bayreuth)

scher Bausubstanz festzustellen, etwa durch Abriss von Gebäuden in der Münzgasse zur Anlage des heute noch bestehenden Parkplatzes oder des Gebäudes in der Münzgasse 17. Auch am Sternplatz wurde im Zuge einer weiteren Aufweitung des Straßenraumes das sogenannte „Gärtnerhaus“ in der Maximilianstraße 1 abgerissen. Damit hat sich die räumliche Fassung in diesem Areal jeweils deutlich verändert.

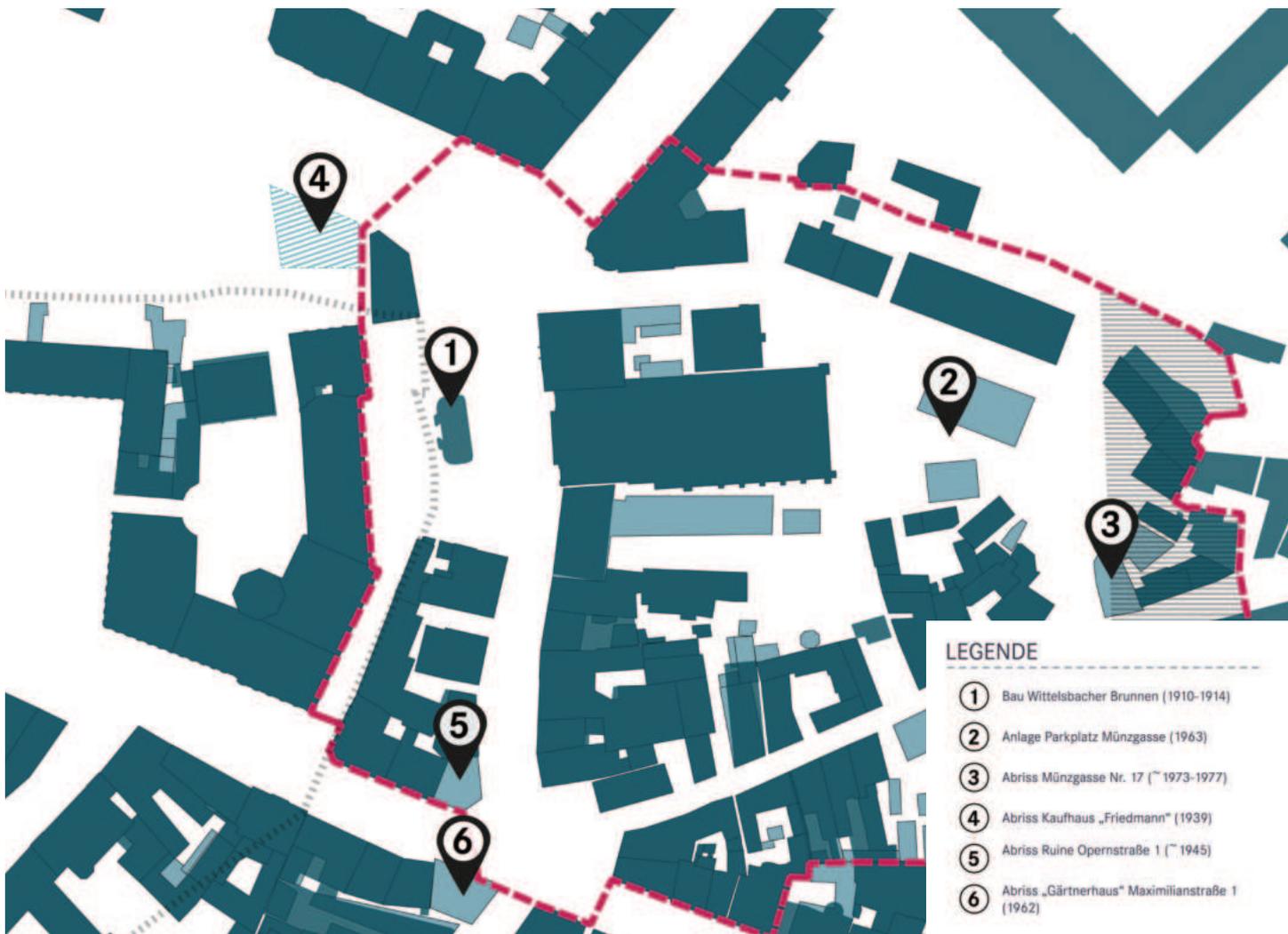


Abbildung 12: Bebauungsstruktur von 1908 - 1977

## ZEITSCHICHT 1977-2022

Die baulichen Veränderungen von 1977 bis zum Untersuchungszeitpunkt (2022) sind überwiegend von punktuellen Entwicklungen geprägt, die zumeist mit der historischen kleinteiligen Struktur brechen. Während sich die Höhenentwicklung durchaus harmonisch in den Bestand einfügt, bricht die Körnung und Gliederung der Baukörper mit der historischen Struktur der Umgebung. Dies gilt insbesondere für das im Jahr 1982 errichtete Parkhaus in der Badstraße, aber auch für den Anbau im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Opernstraße 12 der Sparkasse. Ein weiterer Erweiterungsbau der Sparkasse in der Badstraße mit integrierter Tiefgarage von 1991 überformt dabei ebenfalls kleinteilige Bebauung, ahmt dabei aber die ursprüngliche Gliederung durch Versprünge der Dachausrichtung



Abbildung 13: Brachfläche vor Errichtung des Sparkassenanbaus (1974, Quelle: Stadt Bayreuth) Foto: Fotostudio Schmidt Bayreuth

und Fassade nach. Den Grenzen der Grünflächen um die Synagoge folgend wurde im Jahr 2013 darüber hinaus eine Mikwe errichtet, die wiederum zur Raumfassung durch die Ausbildung neuer, klarer Raumkanten in diesem Bereich beiträgt.



Abbildung 14: Bebauungsstruktur von 1977 - 2022



Abbildung 15: Carte Speciale (1745)



Abbildung 16: Fluchtlinienplanung (1908)



Abbildung 17: Untersuchungsbereich im Urkataster (ca. 1850)

## 3.2.2.

## STRASSEN- UND PLATZRÄUME

Wie auch die baulichen Strukturen in den verschiedenen Zeitschnitten eine hohe Kontinuität aufweisen, sind die historischen Straßen- und Platzräume im Untersuchungsgebiet in großen Teilen heute unverändert bzw. in ihrer Grundform ablesbar. Von besonderer Bedeutung ist die Anlage des Opernplatzes, der im Zuge der Realisierung des Markgräflichen Opernhauses (1745 - 50) konzipiert und angelegt wurde, um entsprechende Repräsentations- und Wirkungsräume zu schaffen. Abweichend von dem grundsätzlichen Befund einer ablesbaren historischen Struktur wurde mit der gründerzeitlichen Fluchtlinienplanung im nördlichen Teilbereich der Stra-

ßenquerschnitt der Opernstraße stark erweitert und die dort ehemals vorhandene Bebauung abgerissen. In etwa diesen Zeitabschnitt fällt auch die Herstellung einer durchgehenden Verbindung zwischen Münzgasse und Badstraße. Darüber hinaus lassen sich vorwiegend kleinere Anpassungen feststellen, etwa der Wegfall der Bebauung Opernstraße 1, die zu einer geringen Vergrößerung des Sternplatzes beigetragen hat, oder der Wegfall der Nord-Süd Querung östlich des Opernhauses.

Im Fokus historischer Veränderungen liegt jedoch die jeweilige Ausgestaltung und Nutzung



Abbildung 18: Überlagerung Straßen- und Platzräume bis 2022

des Straßenraumes. Besonders stark ist dabei die Überformung der Opernstraße in der Nachkriegszeit, dem städtebaulichen Leitbild der autogerechten Stadt entsprechend, in eine mehrspurige Verkehrsachse.

Ebenso bedeutend ist die dann erfolgte Abkehr von dieser Maxime und die Verkehrsberuhigung der Opernstraße und der historischen Altstadt (Maximilianstraße, Sternplatz, Richard-Wagner-Straße, Badstraße, ...) sowie der Umgestaltung zur Fußgängerzone ab 1985. Einer vergleichbaren Maxime folgte die Anlage der Sitzstufen entlang des neu geschaffenen Canale Grande (1993) und die Gestaltung des La-Spezia-Platzes (1998), welche die Nutzbarkeit und Durchwegung der Schlossterrassen sowie die fußläufige Anbindung der mittelalterlichen Altstadt verbessert hat.



Abbildung 19: Der Opernplatz vor dem Bau des Wittelsbacher Brun-  
nens (Postkarte von 1898, nachcoloriert durch RHA)



Abbildung 20: Autogerecht gestalteter Straßenraum der Nachkriegszeit (Luftbild Anfang der 1980er Jahre, Quelle: Stadt Bayreuth)  
Foto: Fotostudio Schmidt Bayreuth

### 3.2.3. GRÜN- UND FREIRÄUME

Bei der Betrachtung der historischen Entwicklung der Grünflächen und -anlagen lässt sich ein deutlicher Trend ablesen: So ist sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in den angrenzenden Bereichen ein erheblicher Teil der historisch nachweisbaren Freiflächen im ursprünglichen Zustand nicht mehr vorhanden. Ein großer Anteil im Untersuchungsgebiet ist heute durch Bebauung überformt, andere Flächen sind im heutigen Zustand versiegelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass überwiegend keine konkreten Aussagen zur Art, Prägung und Qualität der Grünflächen getroffen werden können. Damit ist auch eine zweifelsfreie Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Grünanla-

gen nicht möglich. Auf Basis begründeter Annahmen wurden in der Kartierung möglichst nur diejenigen Flächen dargestellt, welche aufgrund ihrer Lage am Straßenraum bzw. in der Straße zugewandten Bereichen vermutlich einen (halb-)öffentlichen Charakter aufwiesen. (Vermutete) Felder und Weideflächen wurden nicht berücksichtigt.

Im Untersuchungsbereich lässt sich ein Grünflächenanteil von rund 12% an der Gesamtfläche rekonstruieren, wobei die Grünflächen südlich des Opernhauses eine große zeitliche Kontinuität aufweisen. Von der gleichen Beständigkeit sind die Grünflächen der Schlossterrassen ge-



Abbildung 21: Überlagerung Grün- und Freiräume bis 2022

prägt, wobei man hier bis in das frühe 20. Jahrhundert mit einer nicht vollständig öffentlichen Zugänglichkeit rechnen kann. Entgegen dem grundsätzlichen Trend lässt sich durch den Bau des Wittelsbacher Brunnens auch die Neuanlage von Grünflächen im Umfeld vermuten.

Einen zentralen Einschnitt an Grünflächen im Areal stellt die Versiegelung der Flächen südlich des Opernhauses in der Nachkriegszeit dar. Während diese noch (wenngleich in einem ungepflegten Zustand) um das Jahr 1960 belegbar sind, sind diese heute durch Versiegelung geprägt.

Neben den beschriebenen Grünflächen und -anlagen ist auch der Mühlkanal einem starken historischen Wandel unterlegen: Im Zuge von baulichen Entwicklungen ist eine starke Überformung nachweisbar. Als besonders prägender Einschnitt ist hier die Deckelung im Jahr 1894 zu nennen, die im Zuge der gründerzeitlichen Fluchtlinienplanung den Wasserlauf vollständig



Abbildung 22: Fertiggestellter Wittelsbacher Brunnen (Postkarte um 1914, nachcoloriert durch RHA)

kanalisierte und in den Untergrund legte. Ein ebenso prägender Schritt – in die gegenläufige Richtung – erfolgte 1993 durch die Freilegung des Mühlkanals und die städtebauliche Aufwertung des Areals im Zuge des Projektes „Canale Grande“.



Abbildung 23: Blick von der Herrenwiese auf die Schlossterrassen (um 1865, nachcoloriert durch RHA)



Abbildung 24: Überlagerung Parzellenstruktur 1908 und 2022

### 3.2.4. PARZELLENSTRUKTUR

Die historische Parzellenstruktur des Untersuchungsgebietes lässt sich nur begrenzt nachvollziehen, eine Kleinteiligkeit lässt sich im Urkartierung ablesen, die beste Grundlage stellt die überlieferte Fluchtlinienplanung dar. Im Vergleich mit der heutigen Parzellierung lässt sich daran belegen, dass heute ein überwiegender Erhalt der Parzellierungen seit 1850 vorliegt, wengleich in der Zwischenzeit die Nummerierung der einzelnen Flächen durchgeführt wurde. Punktuell lassen sich Brüche mit der kleinteiligen Parzellenstruktur feststellen: Die betrifft vor allem das ehem. Sparkassenareal, in dem sechs Parzellen zusammengelegt wurden, sowie im Bereich des Parkhauses an der Badstraße, bei dem zwei Parzellen zusammengelegt wurden.

## 3.3. HISTORISCHE WIRTSCHAFTS- UND SOZIALSTRUKTUR

Historisch lassen sich verschiedene Berufe in der Raumstruktur verorten. Zu den Zeitschnitten 1750 und 1850 wurden auf Basis der vorhandenen Unterlagen jeweils die Berufe und Gebäudefunktionen ermittelt und der historischen

Bebauung zugeordnet. Aufgrund zeitlicher Abweichungen in den zugrundeliegenden Daten wurde ein Toleranzwert / Unschärfe um die Zeitschnitte von etwa 10 Jahren zugelassen, um eine ausreichende Aussagedichte zu ermöglichen.

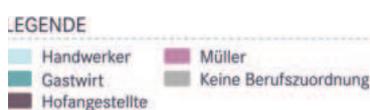
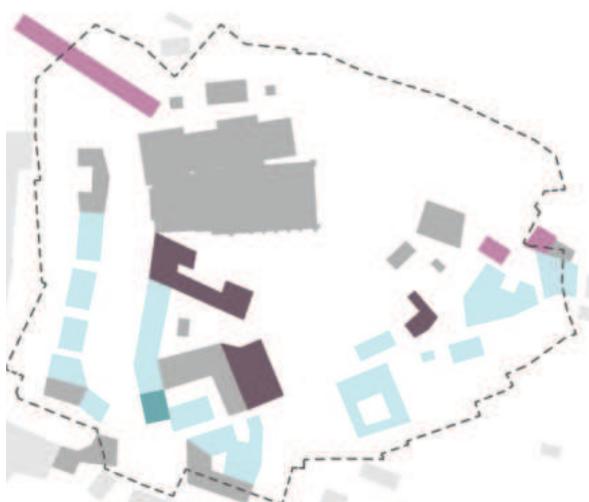


Abbildung 25: Berufsstruktur 1750

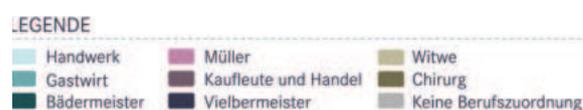


Abbildung 26: Berufsstruktur 1850

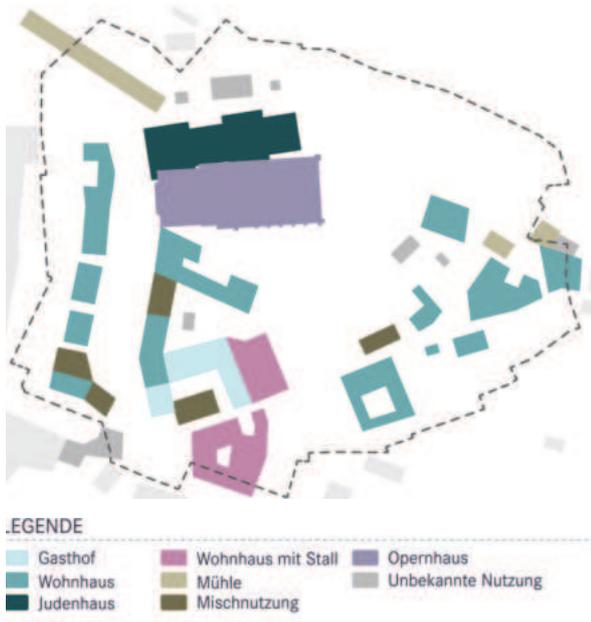


Abbildung 27: Gebäudefunktionen 1750

## BERUFE

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Verteilung von Berufen lässt sich feststellen, dass 1750 ein relevanter Teil der Bewohnerschaft handwerklichen Berufen nachging. Im Jahr 1850 ist dieser Anteil im Vergleich zum Jahr 1750 relativ gesunken. Ebenso arbeiteten im Verhältnis weniger Menschen in Berufen, die dem damaligen Hofwesen zuzuordnen waren. Stattdessen ist in dieser Zeitschicht eine Steigerung der beruflichen Vielfalt ablesbar, insbesondere durch eine Zunahme an Berufen im Handel oder Wirtschaftswesen allgemein. Auch Advokaten oder Chirurgen sind für diese Zeit belegbar.

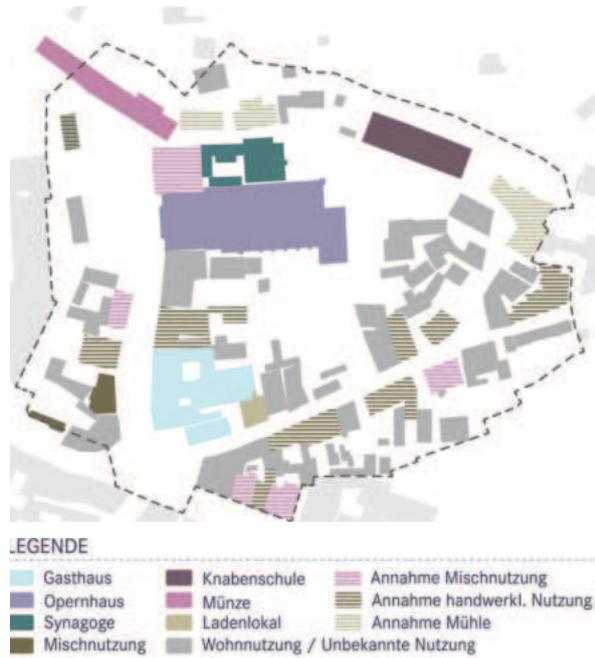


Abbildung 28: Gebäudefunktionen 1850

## GEBÄUDEFUNKTIONEN

Analog dazu ist eine ähnliche Entwicklung für den Wandel von Gebäudefunktionen nachvollziehbar. Auf Basis der oben genannten Grundlagen wurden auch hier die jeweiligen Funktionen (soweit belegbar) ermittelt und verortet. Beim Vergleich der Zeitschnitte 1750 und 1850 lässt sich feststellen, dass auch der Wohnnutzung im Areal eine zentrale Rolle zukam. Häufig war diese mit weiteren Funktionen kombiniert; insbesondere Handwerk und Wohnnutzung war in der Regel in einem Gebäude untergebracht. Festzuhalten ist auch die Präsenz von Gebäuden mit öffentlichen Funktionen, neben dem Opernhaus etwa auch die Synagoge oder die ehemalige Münze, die im 19. Jahrhundert zur Knabenschule umgewandelt wurde.

Ein eindeutiges Bild der Nutzungsstruktur zu den jeweiligen Zeitschnitten ist allerdings nicht gegeben, da Mehrfachnutzungen von den Gebäuden in den vorliegenden Unterlagen nicht immer klar ausgewiesen sind. Etwa ist für 1750 das ehemalige Redoutenhaus und die heutige Synagoge (damals noch baulich miteinander verbunden) in den Unterlagen nur das „Judenhaus“ eingetragen, nachweislich ist zudem auch eine parallele Nutzung als Wohnraum belegbar.

## 04

# RÄUME UND BAUTEN DER HISTORISCHEN STADT HEUTE

Neben einer Untersuchung der historischen Siedlungsentwicklung und der detaillierten Beschreibung von prägenden Einzelereignissen ist auch die auch eine tiefergehende Analyse der Stadtstruktur und ihrer Einzelemente von zentraler Bedeutung. Insbesondere gilt es, vor dem Hintergrund der Lage des Areals in der Pufferzone des Weltkulturerbes (städte-)bauliche Prägnanzen, Zusammenhänge und Brüche zu identifizieren, sowie Stärken und Werte, die auch im heutigen Kontext ablesbar sind, als Grundlage zukünftiger Entwicklungen zu identifizieren.

## 4.1. BAULICHE ELEMENTE DES HISTORISCHEN ORTES

Die baulichen Elemente des historischen Ortes lassen sich in vier Kategorien einstufen: Denkmale, erhaltenswerte, ortsbildprägende Bauten, sowie strukturprägende Bauten und außerdem Bauten ohne gesonderte Wertung. Mit dieser Unterscheidung gehen auch unterschiedliche Wertmaßstäbe und dementsprechend unterschiedliche Schutzwirkungen einher.

### **Denkmalrechtliche Einordnung**

Das Untersuchungsgebiet weist einen hohen Anteil an denkmalrechtlich geschützter

Bausubstanz auf. Sowohl das Markgräfliche Opernhaus selbst als auch alle umgebenden Bauwerke sind mit wenigen Ausnahmen Einzeldenkmale im Sinne des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie weisen einen hohen Eigenwert im Sinne des Geschichtszeugnisses auf. Auf Basis entsprechender detaillierter Einzelfallprüfungen und Nachweiseführungen sind diese Gebäude mit jeweiliger detaillierter Begründung in die Denkmalliste (und den Bayrischen Denkmal-Atlas) eingetragen worden.

Darüber hinaus befindet sich etwa die Hälfte des Untersuchungsgebietes innerhalb des Denkmalensembles „mittelalterlicher und barocker Stadtkern Bayreuth“, dessen Schwerpunkt sich innerhalb des bürgerlichen Ortsbildes entlang des mittelalterlichen Stadtmarktes (heute Maximilianstraße) befindet. Dem Titel entsprechend umfasst der Bereich zum einen die noch heute ablesbaren, mittelalterlichen Ursprünge der Altstadt mit dem zentralen, mondsichelartig gekurvten Straßenmarkt und zum anderen auch die wesentlichen Teile der barocken Stadterweiterung aus dem 18. Jahrhundert.

Der im Untersuchungsgebiet gelegene Teil des geschützten Denkmalensembles umfasst damit die ab 1740 ausgestalteten Bereiche im südöstlichen Vorfeld der mittelalterlichen Stadt, jenseits des Oberen Tors, dem Stern-

platz und Opernstraße folgend. Dem Bayerischen Denkmalschutzgesetzes entsprechend handelt es sich also hier um ein „Baudenkmal“, das sich aus der Gesamtheit seiner Einzeldenkmäler ergibt (die nicht einzeln in

die Denkmalliste eingetragen sind) und damit auch den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, wie etwa der Erlaubnis zur Veränderung oder Beseitigung (vgl. Art. 6 und 7 des BayDSchG), unterliegen.

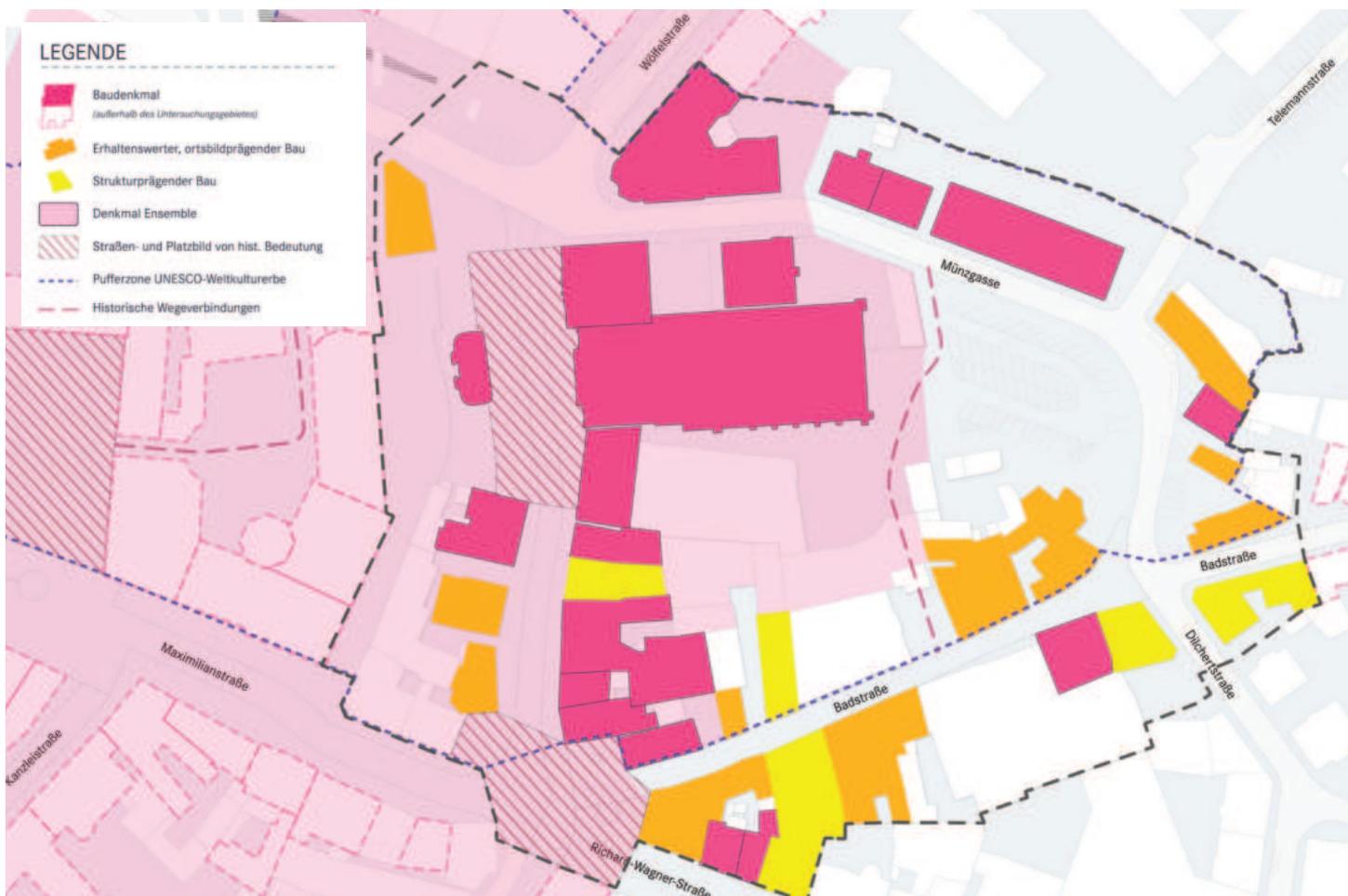


Abbildung 29: Plan der Werte und Stärken in Bild und Struktur des historischen Ortes

Ergänzend zu der bereits erfolgten Eintragung von Baudenkmalern wurden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes weitere, erhaltenswerte und strukturprägende Gebäude identifiziert. Die Unterscheidung erfolgt dabei anhand der Beurteilung, ob und inwiefern ein gewisser Eigenwert des Gebäudes im Sinne eines Geschichtszeugnisses sowie eines strukturellen Wertes vorliegt.

Gebäude mit einem entsprechenden Eigenwert, jedoch aufgrund vorliegender Veränderungen ohne Denkmalqualität, wurden als erhaltenswerte, ortsbildprägende Bebauung eingestuft.

Dabei weisen diese in der Regel ebenfalls einen strukturellen Wert als Teil der historischen Stadtstruktur auf.

Gebäude ohne Eigenwert, die jedoch von Bedeutung für die Ablesbarkeit der historischen Stadtstruktur sind, wurden als strukturprägende Bebauung eingestuft.

Alle weiteren Gebäude, die keines der zuvor aufgeführten Merkmale erfüllen, sind von keiner herausgehobenen, ortsbildprägenden Bedeutung und werden hier nicht gesondert benannt oder klassifiziert.

ID	Denkmal	Adresse
D-4-62-000-279	Redoutenhaus	Opernstraße 16
D-4-62-000-278	Markgräfliches Opernhaus	Opernstraße 14
D-4-62-000-274	Hotel Goldener Anker	Opernstraße 4
D-4-62-000-273	Eckhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, 17. Jh., das 2. OG im 18. Jh. aufgesetzt.	Opernstraße 2
D-4-62-000-6	Eckhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Bäckerhausrelief bez. 1616, Fensteröffnungen im Erdgeschoss von 1928.	Badstraße 1
D-4-62-000-277		Opernstraße 12
D-4-62-000-385	Iwalewahaus	Wölfelstraße 2
D-4-62-000-267	Ehem. Markgräfliche Münze	Münzgasse 9
D-4-62-000-265		Münzgasse 5
D-4-62-000-266		Münzgasse 7
D-4-62-000-269	Ehem. Fuchsmühle	Münzgasse 13
D-4-62-000-276		Opernstraße 10
D-4-62-000-264	Synagoge	Münzgasse 2
D-4-62-000-280	Wittelsbacher Brunnen	Opernplatz, Opernstraße
D-4-62-000-275		Opernstraße 7
D-4-62-000-7		Badstraße 14
D-4-62-000-299		Richard-Wagner-Straße 3
D-4-62-000-300		Richard-Wagner-Straße 5

Tabelle 1: Baudenkmalern im Untersuchungsbereich

## 4.2.

# BAULICHE GESTALT

### MATERIALITÄT UND FARBGEBUNG:

Die vorherrschenden Fassadenmaterialien im Untersuchungsgebiet sind Putz und Sandstein. Um das Opernhaus und der Opernstraße folgend finden sich Fassaden mit Sichtmauerwerk aus Sandstein, ebenso ist die großmaßstäbliche Maueranlage gegenüber dem Opernhaus und die Fassade der Schlosskirche mit Mauerwerk aus Sandsteinquadern ausgestaltet.

In zahlreichen Fällen sind Putzfassaden mit Zierelementen, Fenstereinfassungen, Sockeln oder abgesetzten Erdgeschosszonen aus Sandstein kombiniert. Die Putzflächen verbergen die darunterliegenden Materialien; zumeist handelt sich dabei um verputztes Mauerwerk, in wenigen Fällen auch um verputztes Fachwerk. Obwohl sichtbares Fachwerk ortstypisch ist, gibt es in der Münzgasse zwei Gebäude dieser Art. Einige neuere bauliche Strukturen wie z. B. das Parkhaus Badstraße sind aus Stahlbeton errichtet.

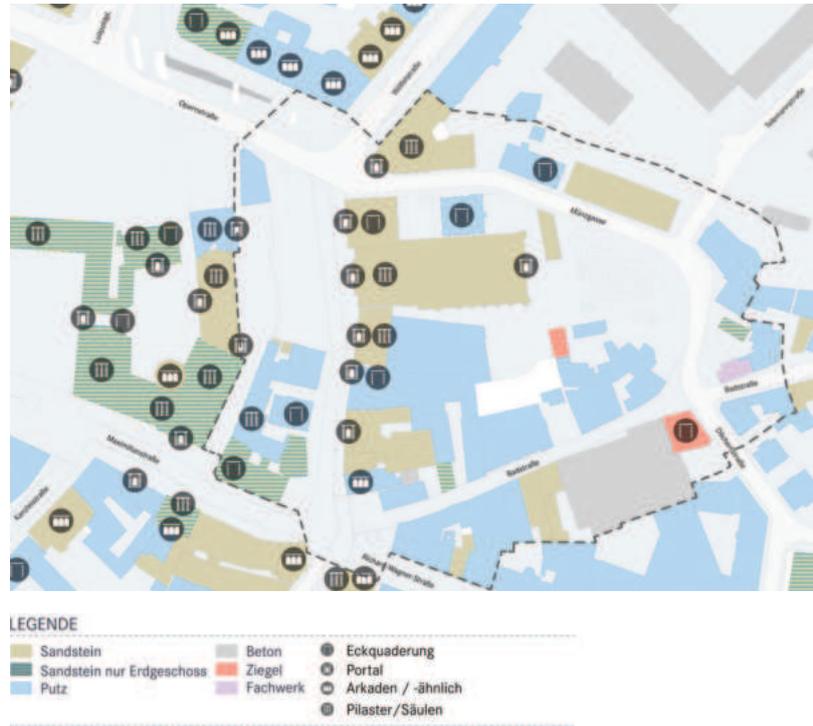


Abbildung 30: Materialität der Bebauung



Abbildung 31: Farbigkeit der Hauptfassaden

Die Materialität beeinflusst die Farbwirkung des gebauten Stadtbildes: Der Sandstein des Sichtmauerwerks ist besonders ortstypisch und hat einen „warmen“ hellbraun-ockerfarbenen Ton. Die verputzten Fassaden sind ebenfalls hell, besonders in „warmen“ Farbtönen wie leichtem Gelb oder Orange gehalten. Die Gebäude sind jeweils einheitlich in einem einzigen Farbton gestrichen und besitzen in der Regel keine abweichende Farbfassung einzelner Geschosse. Im Umfeld des Alten Schlosses finden sich an Fassaden kleine Akzente in kräftigen Farben, etwa in Rot vor weißem Hintergrund.

Ein Apparat von wiederkehrenden Zierelementen unterstützt die Fassadengestaltung: Eckquaderungen bzw. Eckrustika aus Sandstein, Arkaden bzw. Blendarkaden oder arkadenähnliche Formen entlang der gründerzeitlichen Bebauung an der Wölfelstraße und teils prächtig

ausgeschmückte Portale an der Opernstraße und beim Iwalewahaushaus kennzeichnen die herausragenden Gebäude im Gebiet, insbesondere das Opernhaus, das Alte Schloss und das Iwalewahaushaus zu nennen.

## DÄCHER:

Das Untersuchungsgebiet ist entlang der Verkehrsflächen durchweg von geneigten Dachflächen geprägt, wobei diese eine heterogene Dachform aufweisen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Dächer im Wesentlichen traufständig angeordnet sind und stellt damit einen wahrnehmbaren Unterschied zu den überwiegend giebelständigen Gebäuden der mittelalterlich geprägten Maximilianstraße dar.

Die zu den Straßen orientierten vorderen Gebäudeteile besitzen nahezu ausnahmslos Mansarden-, Zelt- oder Satteldächer. In Blockinnenbereichen gibt es einige Flach- und Pultdächer, insbesondere bei niedrigeren Anbauten und Hintergebäuden. Hier entsteht in Teilbereichen durch die vielen Höhenunterschieden sowie

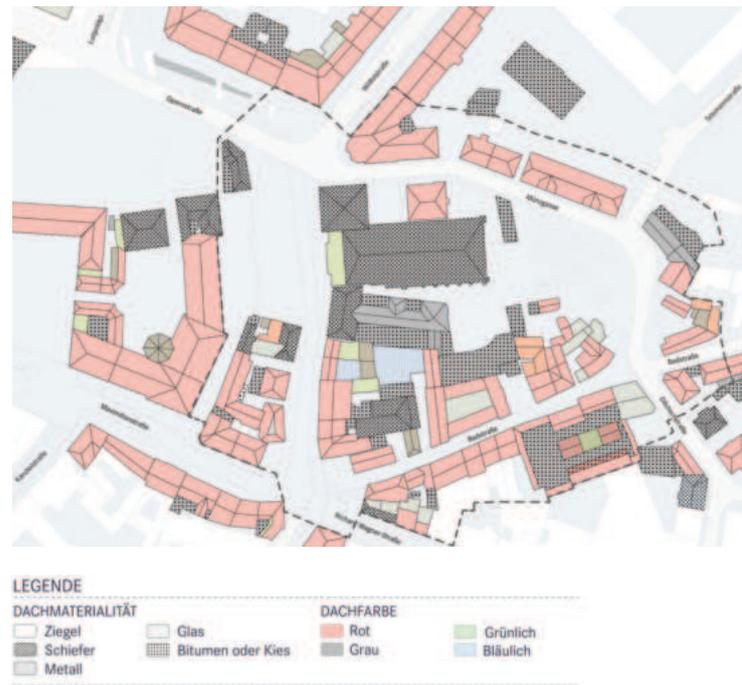


Abbildung 32: Dachform und -farbigkeit

Vor- und Rücksprünge eine äußerst heterogene Dachlandschaft, die jedoch überwiegend nicht vom Verkehrsraum einsehbar ist.

Von besonderer Bedeutung ist die großflächige und dominierende Dachfläche des Markgräflichen Opernhauses. Mit dem angrenzenden Redoutenhaus und dem Gebäude Opernstraße 12 (ehem. Sparkasse) stellt es eine städtebauliche Einheit dar, durch die gleiche Eindeckung und Ausgestaltung als Mansarddach. Diese Prägung wird auch von der gründerzeitlichen Bebauung entlang der Wölfelstraße aufgegriffen und in der östlich angrenzenden Struktur weitergeführt.

Im Untersuchungsgebiet lässt sich eine Reihe verschiedener Dachaufbauten finden: Einige Gebäude sind mit Zwerchhäusern gestaltet, vor allem die gründerzeitliche Bebauung sowie das Gebäude der „Alten Münze“. Ergänzend finden sich in der Badstraße und der Wölfelstraße eine hohe Anzahl von Dachgauben.

Die Materialien der Dacheindeckung und die Farbigkeit der Dachflächen stehen im Zusammenhang: Rote Ziegeldächer sind prägend für die Stadtgestalt von Bayreuth und auch in großen Teilen des Untersuchungsgebiets. Es handelt

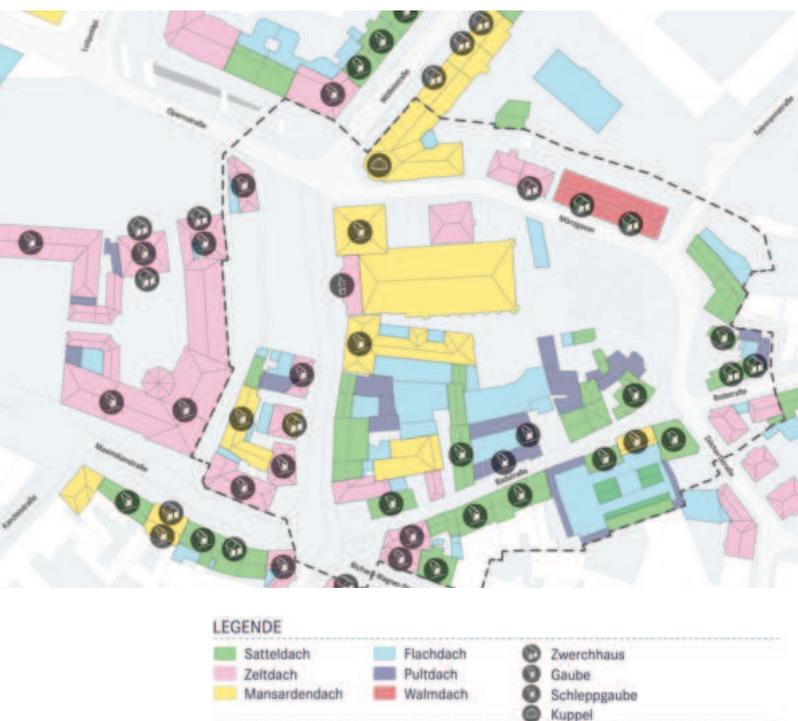


Abbildung 33: Dachmaterialität und -aufbauten

sich bei diesen Deckungen um naturbelassene Tonziegel, in der Regel Biberschwanzziegel. Je nach Alter entwickeln diese Deckungen mit der Zeit eine dunkle Patina und dadurch ein dunkelrotes Erscheinungsbild. Abweichend finden sich auch einige Dachflächen, die mit Schieferplatten in der sog. Altdeutschen Deckung gestaltet sind. Dazu zählen das Markgräfliche Opernhaus mit angrenzenden Gebäuden, das Gontardhaus und die Gebäude Opernstraße 7 und 9.

Punktuell stechen in der Dachlandschaft grünlich schimmernde Kupfereindeckungen hervor, so zum Beispiel über dem Narthex des Opernhauses oder als Deckung von Vorsprüngen, Gesimsen und einigen Gauben. Selten, vor allem in Blockinnenbereichen und bei untergeordneten Bauteilen, sind im Untersuchungsgebiet Eindeckungen in anderen Metallen, Bitumen oder Kies vorzufinden; im Einzelfall sind auch Glasüberdachungen von Atrien vorhanden.

### 4.3. STÄDTEBAULICHE SEQUENZEN

Auf Basis der vorangegangenen Untersuchungen lassen sich zusammenhängende, distinkte Bereiche im Stadtraum abgrenzen, die jeweils einer ähnlichen Struktur und Prägung unterliegen. Diese „städtebauliche Sequenzen“ unterscheiden sich jeweils durch Abweichungen in Maßstäblichkeit, Materialität, Farbigkeit, Fassadengestaltung und Dachgestalt. Im Untersuchungsbereich sind dabei vier Sequenzen erkennbar:

- I** Opernstraße / -platz
- II** Badstraße / Münzgasse
- III** Umfeld Altes Schloss
- IV** Gründerzeitliche Erweiterung

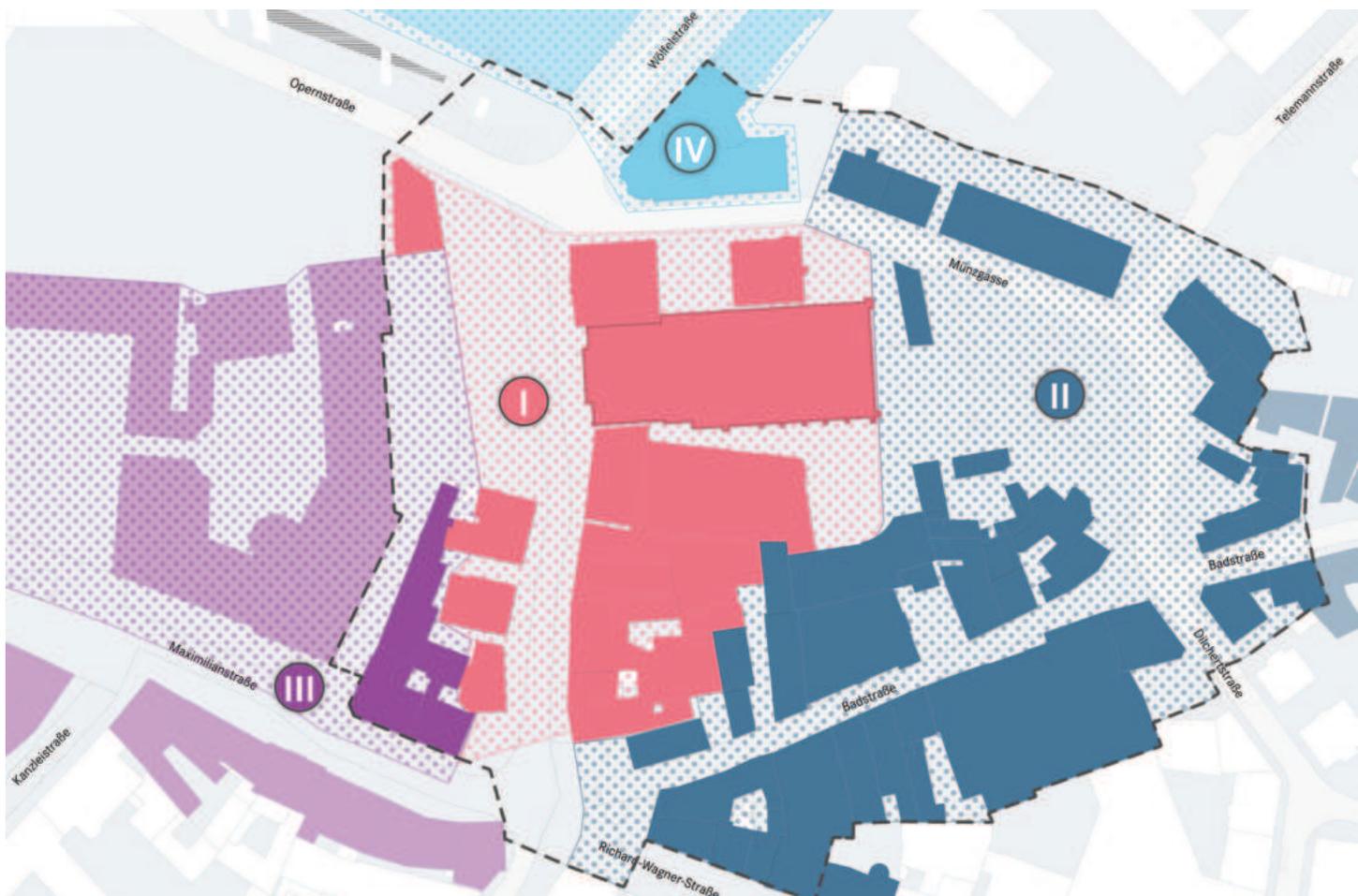


Abbildung 34: Städtebauliche Sequenzen

I Opernstraße / -platz	II Badstraße / Münzgasse	III Umfeld Altes Schloss	IV Gründerzeitl. Entwicklung
<b>STÄDTEBAULICHE STRUKTUR</b>			
<b>Gebäudebreite / Straßenflucht</b>			
9-17m	8-10m	13-17m	13-25m
<b>Gebäudestellung</b>			
Traufständig 	überw. Traufständig 	Traufständig 	Traufständig 
<b>HÖHENENTWICKLUNG</b>			
<b>Geschossigkeit</b>			
3 Geschosse 	2-3 Geschosse 	3 Geschosse 	4-5 Geschosse 
<b>Traufkante</b>			
Einheitlich, max. Höhe Opernhaus	Höhensprünge von max. 0,5 Geschosse	Unterordnung Trauf- kante Schloss	Einheitlich, max. Höhe Iwalewahaushaus
<b>FASSADENGESTALT</b>			
<b>Materialität</b>			
Putz-/ Sandsteinfas- sade 	Putzfassade 	Putzfassade, Sandstein im EG 	Putzfassade 
<b>Fabigkeit</b>			
Weiß, Gelb, Beige	Geld, Orange, Rot	Weiß, Rot-Weiß, Gelb, Rosé	Weiß, Gelb, Beige, Grün, Blau
<b>Fenster</b>			
Stehend, vertikale und horizontale Feinglieder- rung 	Stehend, vertikale Feingliederung 	Stehend, vertikale Feingliederung 	Stehend, vertikale Feingliederung 
<b>DACHGESTALT</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sattel-/ oder Man- sarddach</li> <li>• Schiefer oder Ziegel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldach</li> <li>• Ziegel in Rot</li> <li>• Zwerchhäuser und Gauben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sattel- und Walm- dächer</li> <li>• Ziegel in Rot</li> <li>• Gauben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sattel-/ Mansard- dach</li> <li>• Ziegel in Rot</li> <li>• Gauben und Giebel- haus</li> </ul>

Tabelle 2: Matrix der städtebaulich-gestalterischen Merkmale der Sequenzen



Abbildung 35: Badstraße



Abbildung 36: Opernstraße / -platz



Abbildung 38: Umfeld Altes Schloss



Abbildung 37: Münzgasse



Abbildung 39: Gründerzeitliche Entwicklung (mit Wiederaufbauten nach dem Krieg)

## 4.4.

# HISTORISCHE STRASSEN- UND PLATZRÄUME

Die Straßen- und Platzräume im Quartier sind durchgängig qualitativ hochwertig gestaltet, bieten hochwertiges Stadtmobiliar und weisen eine große Aufenthaltsqualität auf.

Der Opernplatz bildet den zentralen Wahrnehmungsort des Markgräflichen Opernhauses und wird damit auch heute dem bei Errichtung im Jahr 1746 formulierten Anspruch gerecht. Teil dieser Zielsetzung war auch, hier eine möglichst freie und ungehinderte Sicht auf die Fassadenfront des Opernhauses zu ermöglichen (vgl. auch Blickbezüge UNESCO). Entsprechend ist die Bespielung der Platzfläche eingeschränkt, etwa ist eine Bestuhlung durch

Außengastronomie nur eingeschränkt möglich. Von ebenfalls großer Bedeutung für das Areal ist der Sternplatz, der den südlichen Abschluss der Opernstraße bildet. Als zentraler Knotenpunkt zwischen mittelalterlichem Stadtkern und Opernstraße mit Opernhaus sowie als südlicher Auftakt in das im 18. Jahrhundert entwickelte Quartier bildet der Sternplatz in historischer Kontinuität einen bedeutenden Verkehrs- und Platzraum im Altstadtgefüge (vgl. auch Blickbezüge UNESCO).

Der in der näheren westlichen Umgebung des Untersuchungsbereichs gelegene Ehrenhof zwischen den Flügeln des Alten Schlosses und der

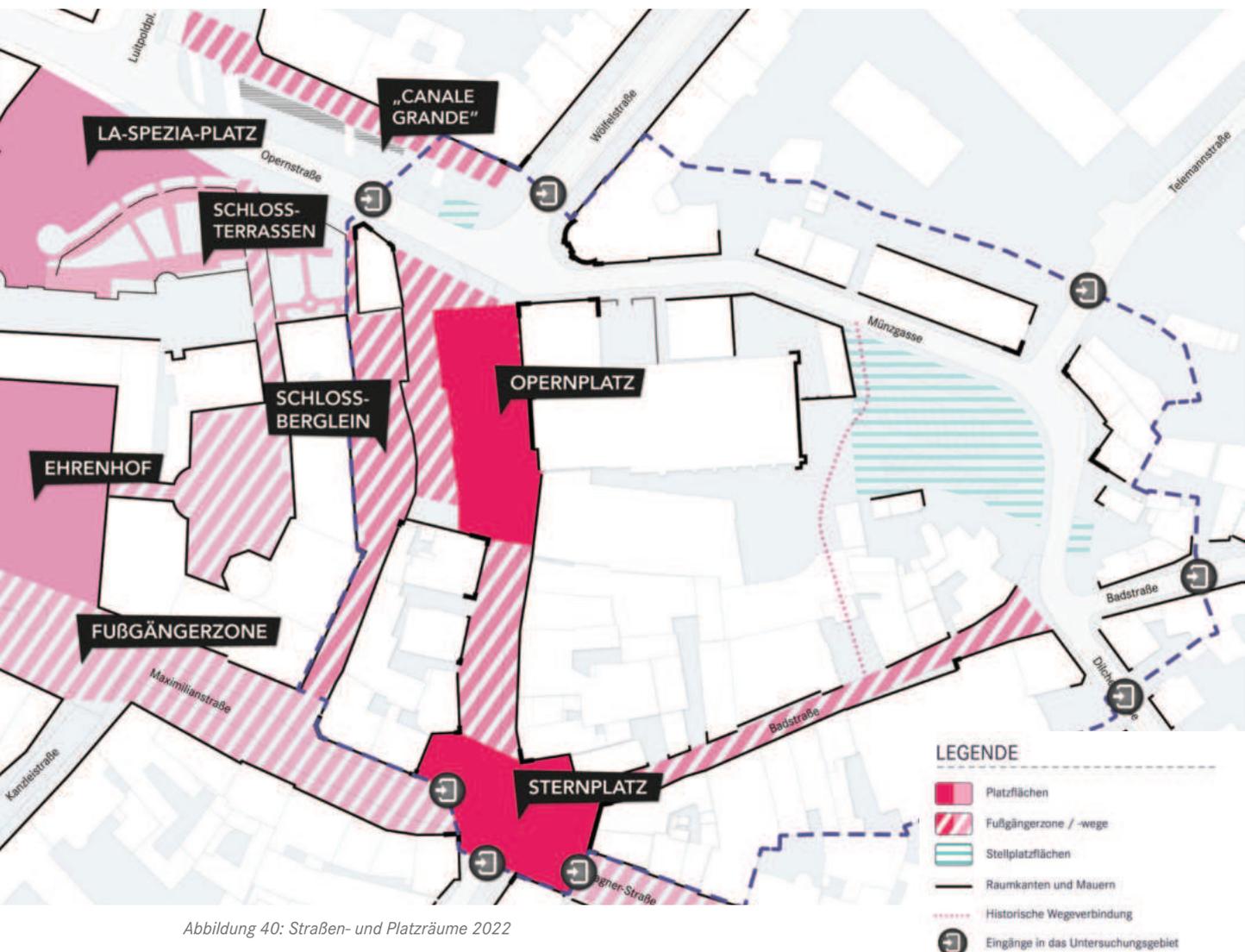


Abbildung 40: Straßen- und Platzräume 2022

La-Spezia-Platz werden durch die 1985 eingerichtete Fußgängerzone miteinander verknüpft. Sie lassen sich fußläufig als ein einzelner, zusammenhängender Verkehrsraum wahrnehmen. In diesem Geflecht liegt auch das Mariengärtlein, das aufgrund seiner Lage gegenüber des Opernhouses und seiner erhöhten Lage (als Teil der ehemaligen, mittelalterlichen Stadtbefestigung) einen prominenten Sichtpunkt auf das Opernhaus liefert (vgl. auch Blickbezüge UNESCO).

Neben der Opernstraße und dem Sternplatz bilden die Wölfelstraße und Telemannstraße von Norden, die Badstraße und Dilcherstraße von Osten bzw. Südosten weitere Eingänge in das Quartier. Sie stellen allerdings eher untergeordnete Verbindungen im Untersuchungsgebiet dar. Die historische, fußläufige Durchquerung des Untersuchungsgebiets zwischen Münzgasse und Badstraße ("Korridor") ist heute nicht mehr vorhanden.



Abbildung 41: Sternplatz



Abbildung 42: Opernplatz und Wittelsbacher Brunnen (im Vordergrund)

## 4.5.

## HISTORISCHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Als einzige Grünanlage innerhalb des Untersuchungsraumes stellen das Mariengärtlein und die Grünflächen um den Wittelsbacher Brunnen einen wichtigen Anker im ansonsten stark versiegelten Raum dar. Nordwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend bieten die Schlossterrassen darüber hinaus einen hochwertigen Aufenthaltsraum, der im westlichen Teil um einen öffentlichen Spielplatz ergänzt worden ist.

Allen Grünflächen im und um das Areal ist gemein, dass sie eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen, jedoch nicht zur völlig freien Aneignung der Anwohner:innen und Besucher:innen geeignet sind (d.h. ihre Nutzung ist aufgrund ihrer Gestaltung und Ausstattung

überwiegend vorgegeben). Hervorzugeben ist die positive Wirkung der zahlreichen Brunnenanlage und Gewässer im und um das Gebiet. Etwa der „Canale Grande“ bietet mit den Sitzstufen bis zum Gewässer weiteren, attraktiven Aufenthaltsraum, ebenso der Wittelsbacher Brunnen auf dem Opernplatz.

Hinsichtlich der Ausstattung des Areals mit Grünflächen lässt sich – gerade vor dem historischen Hintergrund – ein Mangel feststellen. Die vereinzelt vorhandene straßenbegleitende Begrünung und Baumstandorte im Untersuchungsbereich dienen eher der optischen Aufwertung und erfüllen weniger ökologisch, klimatische oder nutzungsbezogene Funktionen.

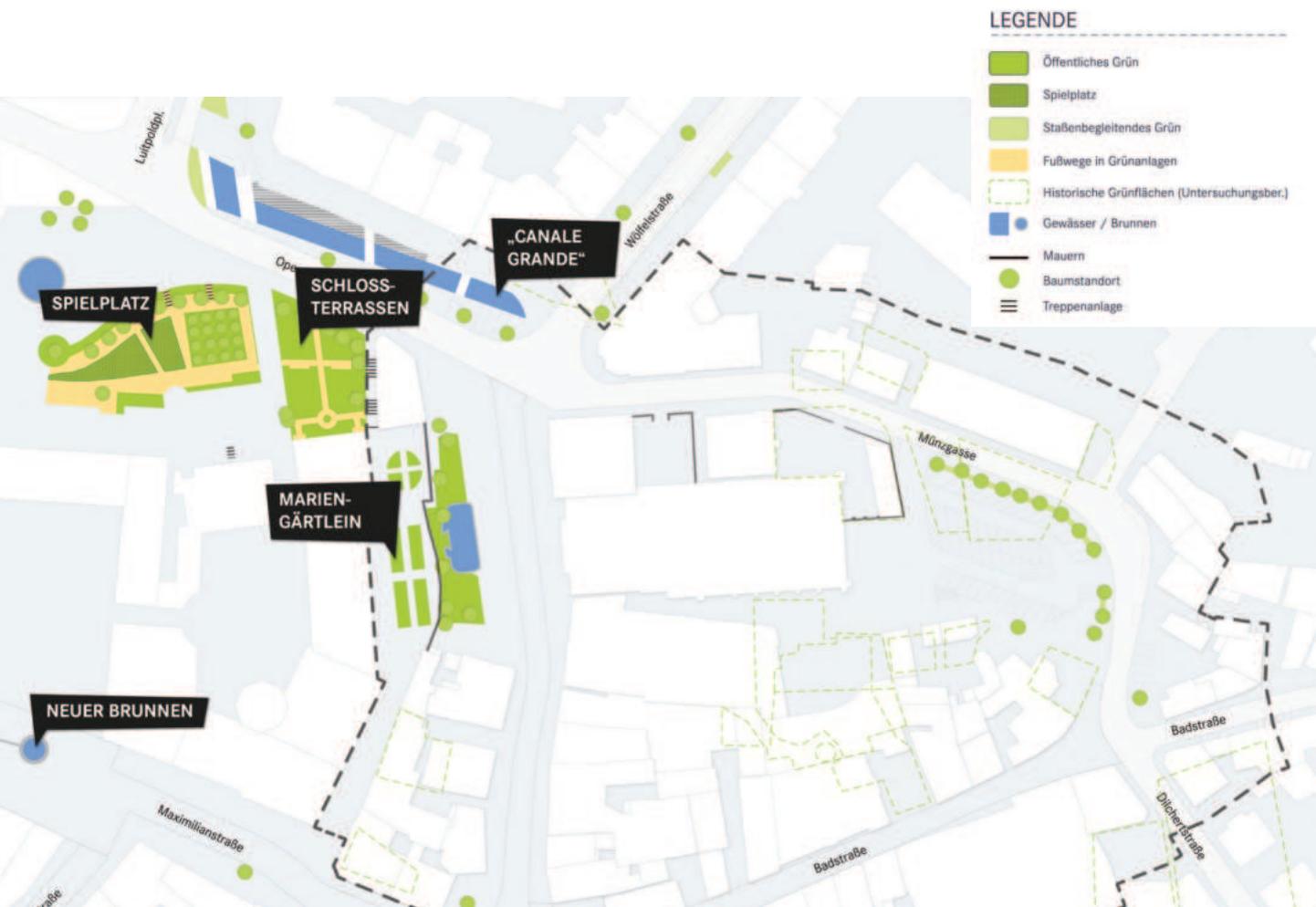


Abbildung 43: Grün- und Freiräume 2022



Abbildung 44: Canale Grande



Abbildung 45: Grünanlage Mariengärtlein



Abbildung 46: Grünanlage Schlossterrassen

## 4.6.

## ARCHÄOLOGISCHE SITUATION

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind zwei archäologische Untersuchungen vorgenommen worden, um die Abschnitte der historischen Stadtentwicklung zu belegen. Diese wurden im Bereich der Opernstraße im Jahr 2015 sowie in Teilen der Maximilian- und Richard-Wagner-Straße im Jahr 2017 durchgeführt. Dabei konnten Spuren folgender Ereignisse und Elemente identifiziert werden (Grabungsstellen S.2.1 – S.2.3):

- ▷ Der Verlauf der ehem. Stadtmauer und der Torburg Es wurde Holzkohle inkl. Austernschalen gefunden, der Bereich als Abfallgruben der Schlossküchen aus dem 18. Jahrhundert identifiziert
  - ▷ Drei unterscheidbare Brandschichten, die einen Beleg für Stadtbrände liefern, u. a. durch den Hussiteneinfall 1433 und 1480
  - ▷ Darüber hinaus wurden bisher undokumentierte Fundamente aus dem Mittelalter und der Früh-Neuzeit entdeckt
- Auch Funde in der Opernstraße konnten bisherige Annahmen zur Stadtentwicklung untermauern bzw. weitere Details zur Historie der Stadt Bayreuth hervorbringen (vgl. Karte):
- ▷ S1: Die Fundamente des Hotels Goldener Anker (Opernstraße 6) wurden vermutlich unter Wiedernutzung von Steinen der 1670 abgerissenen Torburg angelegt
  - ▷ S2: Gefundene Keramik des 18. Jahrhunderts, vermischt mit Keramik des späten 14. und 15. Jahrhunderts legen umgelagertes Material im Bereich des alten Stadtgrabens nahe
  - ▷ S5: Es wurde eine weitere Brandschicht (evtl. 1620) identifiziert. Ebenfalls ist in diesem Bereich eine vielfältigere Geschichte des Mauerwerks ablesbar. Die Steinsetzung eines Kellers aus dem 16. oder jungen 17. Jahrhunderts sowie die Überreste von Gas- und Stromleitungen des frühen 20. Jahrhunderts als auch der Nachweis der Anlage eines Lichtschachtes aus Ziegeln (aus der Nachkriegszeit)

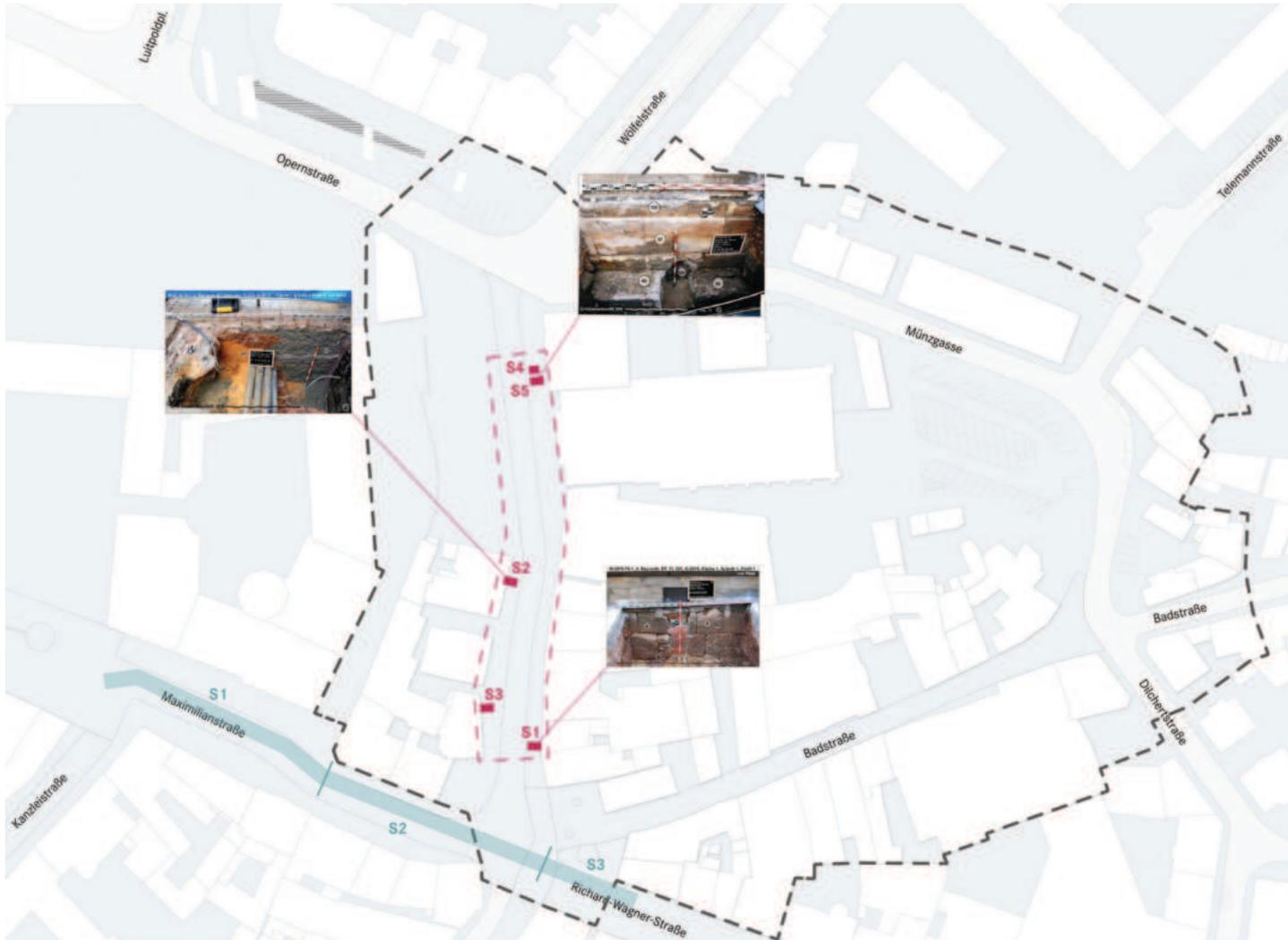


Abbildung 47: Archäologische Untersuchungen

## 05

# REFLEXION DER WELTERBE- KRITERIEN

Wie in Kapitel 1.2 dargestellt, wird der Außergewöhnliche Universelle Wert (OUV) des Markgräflichen Opernhauses neben den Welterbe-Kriterien, Integrität und Authentizität durch folgende vier Attribute zum Ausdruck gebracht:

- ▷ Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die Barockfassade aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die originale, sich über 25 Meter spannde Dachkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert
- ▷ Die Innenaufteilung und Ausgestaltung des Festfoyers, des Logenhauses und des Bühnenbereichs einschließlich aller noch existierender ursprünglicher Materialien und Verzierungen

Im Zuge der städtebaulichen Untersuchung wurde der im Nominierungsschreiben dargestellte städtebauliche Kontext detailliert untersucht und die historische Entwicklung in einzelnen Zeitabschnitten dargestellt (vgl. Kapitel 3.1.2). Vor diesem Hintergrund werden im Nachfolgenden die benannten Attribute des OUV reflektiert und in die städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung eingeordnet.

## 5.1. ATTRIBUTKARTIERUNG

Die bei Eintragung angeführten OUV-Attribute des Markgräflichen Opernhauses unterscheiden sich in ihrer Bedeutung für die vorliegende Untersuchung, die eine vor allem städtebauliche Prägung aufweist. Daher wurde eine Kategorisierung der vier Attribute vorgenommen, die jeweils die Bedeutung für den städtebaulichen Kontext widerspiegelt.

Der Reihenfolge der Eintragung folgend lässt sich die größte städtebauliche Bedeutung dem ersten Attribut zuordnen. Das Attribut „Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem

	OUV-Attribut	Kategorie
1	Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert.	Städtebaulich
2	Die Barockfassade aus dem 18. Jahrhundert.	Städtebaulich / Baukonstruktiv
3	Die originale, sich über 25 Meter spannde Dachkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert.	Baukonstruktiv / Städtebaulich
4	<i>Die Innenaufteilung und Ausgestaltung des Festfoyers, des Logenhauses und des Bühnenbereichs einschließlich aller noch existierender ursprünglicher Materialien und Verzierungen.</i>	<i>Innengestaltung/-ausbau, Baukonstruktion</i>

Tabelle 3: Attribute des OUV

18. Jahrhundert“ wird den Erläuterungen der Nominierung folgend dabei als Lage im städtebaulichen Kontext verstanden. Dem zweiten Attribut des OUV „Die Barockfassade aus dem 18. Jahrhundert“ wird ebenfalls eine hohe städ-

tebauliche Relevanz zugeschrieben, gleichzeitig adressiert das Attribut auch den baukonstruktiven, künstlerischen und schöpferischen Wert der Fassade. Dies trifft auch auf das dritte Attribut „Die originale, sich über 25 Meter spannen-



Abbildung 48: Kartierung der OUV-Attribute

de Dachkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert“ aus, wobei hier eine stärkere Fokussierung auf die Ingenieursleistung und den nahezu unveränderten Erhaltungszustand der Dachkonstruktion liegt. Auch hier ist eine städtebauliche Relevanz im Sinne der Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung des Opernhauses ableitbar. Das vierte Attribut „Die Innenaufteilung und Ausgestaltung des Festfoyers, des Logenhauses und des Bühnenbereichs einschließlich aller noch existierender ursprünglicher Materialien und Verzierungen“ hingegen weist keine unmittelbare städtebauliche Relevanz auf und bezieht sich ausschließlich auf die außergewöhnliche (und in großen Teilen erhaltene) Innengestaltung des Opernhauses und derer baukonstruktiven, künstlerischen und schöpferischen Werte.

Die stadträumlich bedeutsamen Attribute des OUV sind in der nachfolgenden Darstellung innerhalb des Untersuchungsgebietes verortet, um die jeweilige räumliche Ausdehnung und Wirkung darzustellen. Ergänzt wurde die Darstellung um die Sichtpunkte, die im Welterbe-Managementplan als zentrale Wahrnehmungs-orte des Opernhauses identifiziert wurden. Diese sind insbesondere im Hinblick auf die Wahrnehmung des Opernhauses als Dominante der Umgebung und die herausragende Sandsteinfassade und auf das markante Dach von besonderer Bedeutung.

## 5.2. UNTERATTRIBUTE ZUM OUV

Nicht zuletzt wird durch die Kartierung der stadträumlich bedeutsamen Attribute des OUV deutlich, dass das erste Attribut „Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert“ einer weiteren Konkretisierung bedarf, um das besondere Wechselspiel zwischen großmaßstäblichem Opernhaus und kleinteiligem baulichen Kontext stärker herauszuarbeiten.

	OUV-Attribute	Kategorie
1	Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert.	Städtebaulich
.a	Kleinteilige Baukörper in der Umgebung (Morphologie)	Städtebaulich / Baukonstruktiv
.b	Opernhaus als Dominante der Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit (Singularität)	
.c	Opernplatz als zentraler Wahrnehmungsort	
2	Die Barockfassade aus dem 18. Jahrhundert	Städtebaulich / Baukonstruktiv
3	Die originale, sich über 25. Meter spannende Dachkonstruktion aus dem 18. Jahrhundert	Baukonstruktiv / Städtebaulich

Tabelle 4: Ergänzende Unterattribute

Dazu sind nachfolgend drei Unterattribute zum ersten Attribut ausformuliert worden, die unter Zuhilfenahme der vorliegenden städtebaulichen denkmalpflegerischen Untersuchung eine weitere Konkretisierung vornehmen.

Zentrales Anliegen ist dabei die Hervorhebung der kleinteiligen Prägung der umgebenden Bebauung, insbesondere im südlichen sowie östlichen bzw. rückwärtigen Bereich des markgräflichen Opernhauses.

Entsprechend sind in der ergänzenden Kartierung der Unterattribute alle Gebäude, welche die Kleinteiligkeit prägen, mit 1.a „Kleinteilige Baukörper in der Umgebung (Morphologie)“ dargestellt. Das Opernhaus als Gegenstück zu dieser Kleinteiligkeit stellt somit das Unterattribut 1.b „Opernhaus als Dominante der Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit (Singularität)“ dar. Es ist gleichsam bedeutend für die Konkretisierung der besonderen Lage des Opernhauses im originalen Raum des 18. Jahrhunderts. Abschließend ergänzt das dritte Unterattribut 1.c „Opernplatz als zentraler Wahrnehmungsort“ die Bedeutung der Platzfläche, deren repräsentative Wirkung beim Bau des Opernhauses intendiert wurde und gewissermaßen eine „Außenbühne“ für das Opernhaus im städtebaulichen Sinn darstellt.



Abbildung 49: Kartografische Darstellung der ergänzten Unterattribute A-C zum ersten OUV-Attribut („Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert.“)

## 06

## GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG

Aus den zuvor dargestellten Erkenntnissen der tiefergehenden städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung lassen sich übergeordnete Grundsätze der zukünftigen Entwicklung für das Areal um das Markgräfliche Opernhaus ableiten. Diese Grundsätze stellen Leitlinien dar, die eine grundsätzlich planerische Ausrichtung vorgeben, welche in den nachfolgenden Kapiteln (7 und 8) sowohl räumlich als auch thematisch näher konkretisiert wird:

1

Das Markgräfliche Opernhaus bildet in seiner Singularität im baulichen Kontext eine bauliche Dominante und bestimmt die baulich-räumliche Hierarchie. Künftige bauliche Entwicklungen sind daher in ihrer Maßstäblichkeit (sowohl in Bezug auf "Körnung" als auch in der Höhenentwicklung) dem Opernhaus deutlich unterzuordnen.

2

Von besonderer Bedeutung sind dabei die im Managementplan der UNESCO dargestellten Sichtachsen und Blickbezüge für die Wahrnehmung des Opernhauses als Dominante. Jegliche optische Beeinträchtigung dieser vorgegebenen Blickbeziehungen ist zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Welterbe auszuschließen.

3

Die Raumstruktur um das Markgräfliche Opernhaus ist sowohl historisch als auch in der Gegenwart von einer kleinteiligen Maßstäblichkeit und Gliederung geprägt. Diese gilt es zu sichern und die vorhandenen punktuellen Brüche bei künftigen Entwicklungen nach Möglichkeit zu reduzieren. Grundlage ist dabei die ursprüngliche Parzellierung aus der Entstehungszeit des Opernhauses um das Jahr 1745 bzw. die noch heute vorhandene, erhaltenswerte Bebauung im näheren Umfeld.



## 07

# STÄDTEBAULICH- DENKMALPFLEGERISCHER RAHMENPLAN

Um den Ansprüchen an eine behutsame bauliche Entwicklung des Opernhaus-Umfeldes gerecht zu werden, wurden die zentralen Entwicklungsoptionen und Rahmenbedingungen in einem integrierten Konzept zusammengeführt.

Im nachfolgend erläuterten städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplan wurden räumlich konkretisierende Aussagen getroffen: Sie definieren besonders sensible Bereiche, in denen erhöhte Anforderungen vorliegen und bestimmte Entwicklungen ausgeschlossen sind. Zugleich

werden Bereiche identifiziert, in denen vor dem Hintergrund ihrer historischen Entwicklung bzw. Bedeutung mehr Spielräume für Entwicklungen vorhanden sind.

Zur anschaulichen Erläuterung werden die zentralen Themen Sicht- und Blickbeziehungen, Grünflächen, Tabuflächen, Wegeverbindungen und Platzflächen zunächst im jeweiligen Themenfeld einzeln erläutert. Abschließend werden alle Regelungen in einem Gesamtplan zusammengefasst und integriert dargestellt.

## 7.1. SICHT- / BLICKBEZIEHUNGEN

Ausgangspunkt sind die bereits im Managementplan ausgewiesenen Sichtachsen und Blickpunkte (A – C), die von zentraler Bedeutung für die Wahrnehmung des Opernhauses als dominierendes Bauwerk nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus lassen sich sowohl aus den Beteiligungsformaten heraus als auch auf Basis

der historischen Analyse zwei weitere Sichtbeziehungen identifizieren, die als markante Fixpunkte wahrnehmbar bleiben müssen:

- ▷ Sichtpunkt **D** Nischenportal / Bühnenzugang
- ▷ Sichtpunkt **E** Südöstliche Ecksituation

Zur Sicherung der Wahrnehmbarkeit wird dabei jeweils ein Suchraum aufgespannt, in dem die Sichtbarkeit sichergestellt werden muss. Dabei ist die Herstellung einer durchgehenden Sichtbeziehung zur südöstlichen Ecksituation von der Badstraße zu gewährleisten.

Eine Sichtbarkeit des Nischenportals von der Münzgasse ist anzustreben, lässt sich allerdings nicht klar aus der Historie ableiten, da sowohl die Wegeverbindung als auch Bebauungsstruktur stärkeren Überformungen im Laufe der Zeit unterlegen ist.

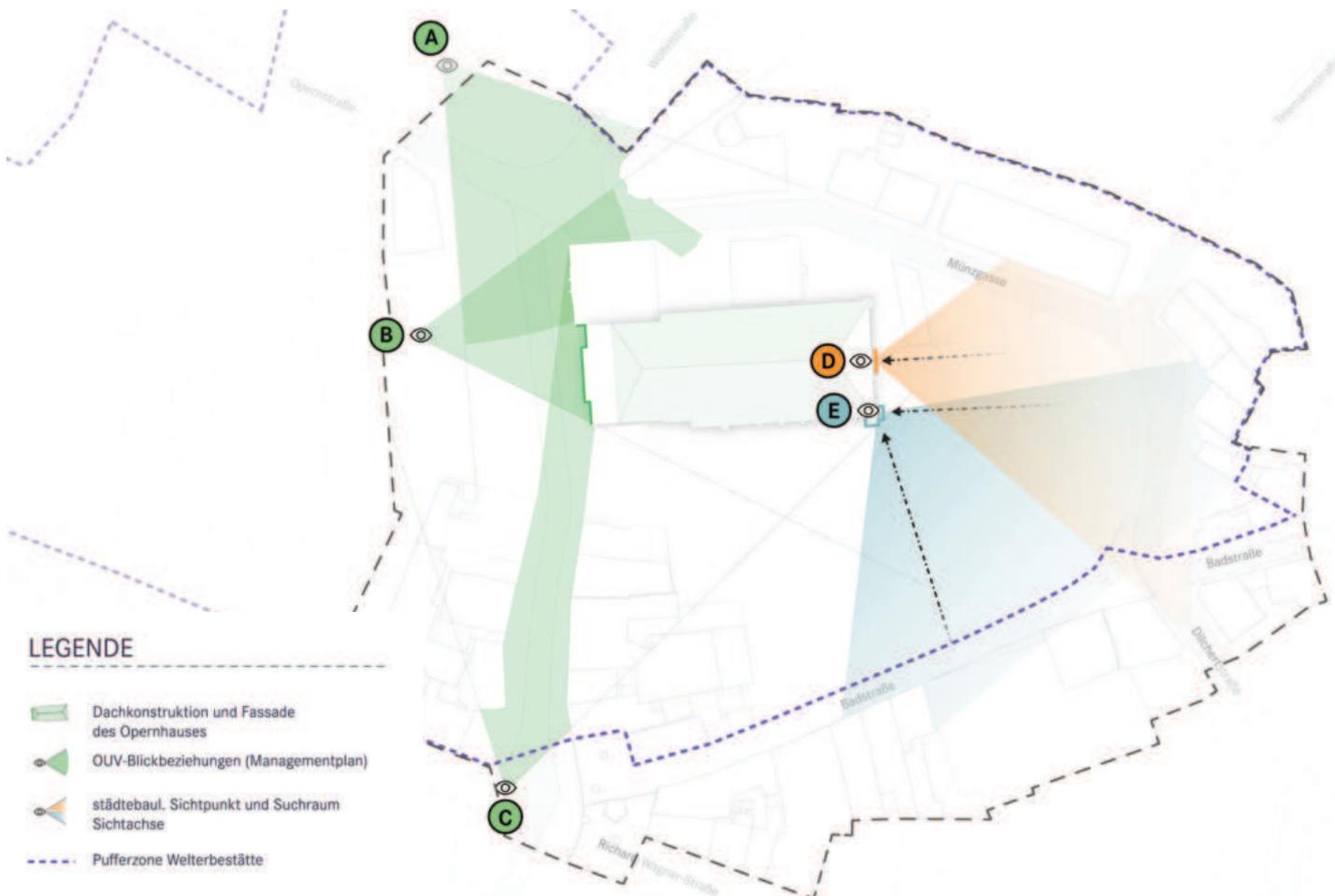


Abbildung 50: Blickpunkte des OUV (A-C) und ergänzte städtebaulich orientierte Sichtpunkte (D, E)

## 7.2. GRÜNFLÄCHEN

Wie in den Kapiteln 3.1.4 und 4.5 beschrieben unterlag die Grünstruktur im historischen Kontext einem starken Wandel und hat sich im Vergleich zum ersten Zeitschnitt 1745 (Bau des Markgräflichen Opernhauses) bis heute reduziert. Entsprechend sind im heutigen Zustand kaum Grünanlagen im Untersuchungsgebiet vorhanden, abgesehen von straßenbegleitenden Bäumen finden sich lediglich um den Wittelsbacher Brunnen und im Bereich des Mariengärtleins kleinere Grünanlagen, die allerdings nicht zur freien Aneignung zur Verfügung stehen.

Auf dem Areal des heutigen Parkplatzes an der Münzgasse und auch südlich des Opernhauses fanden sich über Jahrhunderte hinweg Grünflächen, die einen substanziellen Beitrag zur Ausstattung mit Grünflächen im Gebiet ge-

leistet haben. Wenngleich diese Grünflächen historisch anderen Ansprüchen dienten und man nicht von einer Zugänglichkeit und Aneignung wie zur heutigen Zeit ausgehen kann, ist die Anknüpfung an die historische Prägung anzustreben. Entsprechend der heutigen Bebauungsstruktur und historischen Prägung sollten in diesen Bereichen bevorzugt Grünflächen entwickelt werden.

Insgesamt soll im Zuge jeglicher baulichen Neuentwicklung im Untersuchungsgebiet eine Erhöhung des Grünflächenanteils auf mind. 15% angestrebt werden, um sowohl der historischen Situation (mit rund 12% Flächenanteil) als auch heutigen Anforderungen an eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung gerecht zu werden.



Abbildung 51: Suchräume für künftige Grün- und Freiflächen und Darstellung historischer Grünflächen

### 7.3.

## TABUFLÄCHEN

Zur Wahrung der Wirkung des Markgräflichen Opernhauses in seiner Singularität und als Dominante im kleinteiligen Kontext ist auch die Wahrnehmung der großmaßstäblichen Gebäudekubatur entscheidend.

Vor diesem Hintergrund sind sensible Bereiche unmittelbar um das Gebäude herum (nachfolgend Tabuflächen genannt) von jeglicher Bebauung freizuhalten, die gewissermaßen einen „Respektabstand“ darstellen. Darüber hinaus sind diese Flächen auf der Süd- und Südostseite des Opernhauses auch aus brandschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Anforderungen heraus von Bebauung freizuhalten, um so nicht

zuletzt auch die Funktionalität des Opernhauses zu sichern.

Flächen, die auch historisch durch Bebauung geprägt waren, sind als Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Bebauung dem geltenden Planungsrecht entsprechend grundsätzlich möglich ist. Die im Planwerk entsprechend dargestellten Flächen sind dabei ausdrücklich nicht als Äquivalent zu verbindlich vorgegebenen Baulinien zu verstehen, sondern stellen die grundsätzlich überbaubaren Flächen dar. Die im Kapitel 8 dargestellten Leitlinien geben weitere Regelungen vor, die bei der künftigen Gebäudestellung und -ausrichtung zu beachten sind.

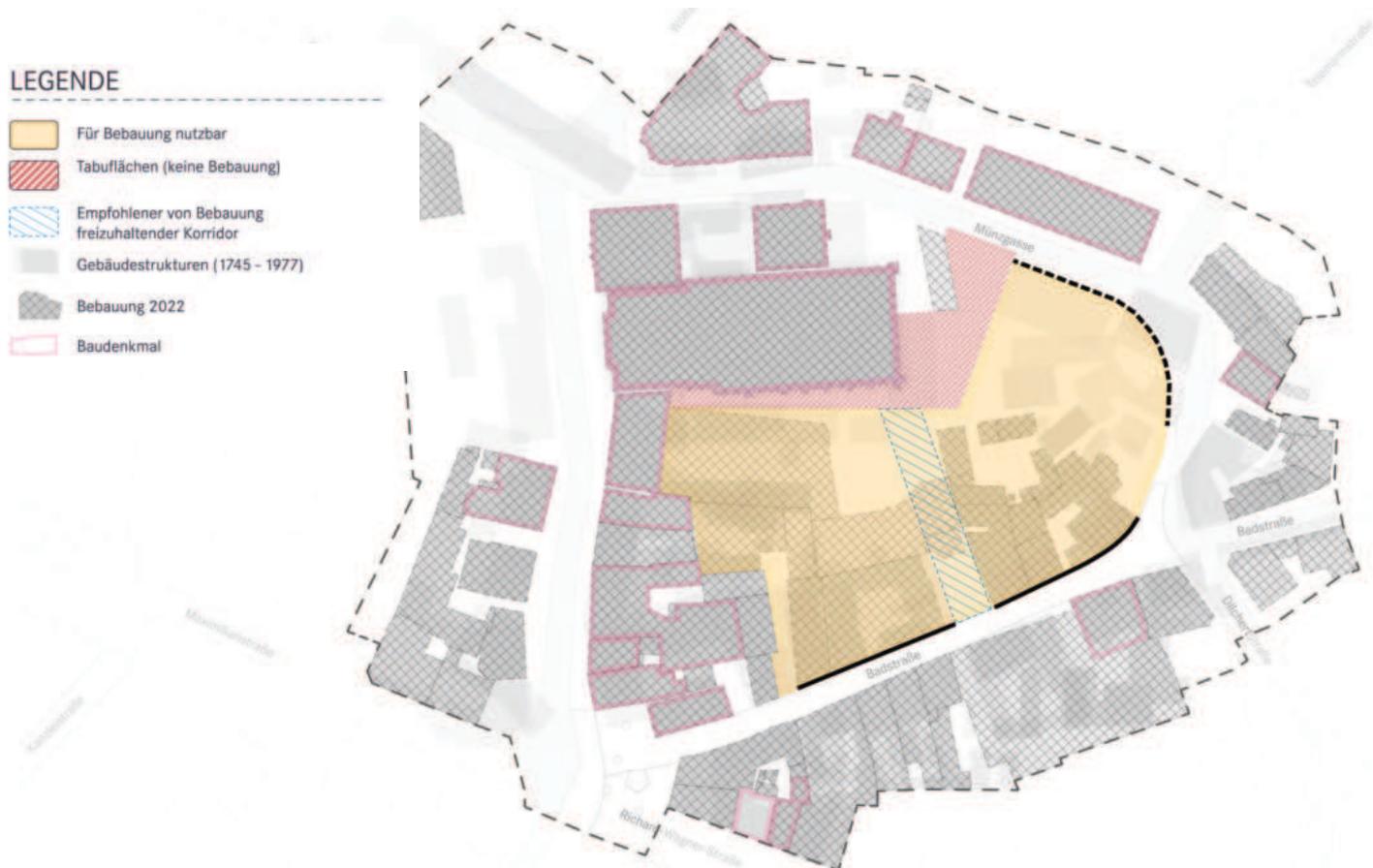


Abbildung 52: Historische Bebauung, Tabu-Flächen und bebaubare Bereiche

## 7.4.

## WEGEVERBINDUNGEN UND PLATZFLÄCHEN

Bei baulichen Neuentwicklungen um das Markgräfliche Opernhaus gilt es, die vorhandene Hierarchie und Bedeutung der historischen Platzflächen zu Straßenverbindungen zu wahren. Gleichzeitig sollen aus städtebaulicher Sicht heraus die fußläufige Durchquerung des Areals verbessert, neue Aufenthaltsflächen geschaffen und die funktionale Mischung gestärkt werden. Insgesamt soll die Lebendigkeit der innerstädtischen Nutzungsmischung und Vielfalt erhalten bleiben und im Umfeld des Opernhauses ein neues, belebtes Quartier geschaffen werden.

Zentrale Bedeutung hat die Anknüpfung an historische Strukturen und Wegeverbindungen. Aus dem historischen Kontext heraus lässt sich

in südlicher Lage des Opernhauses in Richtung Badstraße ein "Korridor" ablesen, der historisch überwiegend unbebaut war. Dieser soll im Zuge neuer Entwicklungen aus städtebaulichen Gründen und um die Sichtbezüge zur Südostecke des Opernhauses herzustellen, bei künftigen baulichen Entwicklungen wieder aufgegriffen werden. Eine Durchwegung an dieser Stelle stärkt außerdem die beabsichtigte kleinteilige und vielfältige Gliederung des Quartiers.

Perspektivisch kann diese Verbindung in südlicher Richtung (bei Neuentwicklungen auf dem Areal des Parkhauses Badstraße) in Richtung Richard-Wagner-Straße weitergeführt werden. Perspektivisch soll auch angestrebt werden,



Abbildung 53: Wegeverbindungen, Eingänge und Platzflächen

eine Passage durch das Gebäude Opernstraße 12 herzustellen. Damit ließe sich die Verbindung des Areals um das Opernhaus mit der Umgebung nochmals stärken.

Weitere, untergeordnete Eingänge in das Quartier sind denkbar, werden voraussichtlich aber keine essentielle Verbesserung der fußläufigen Erschließung leisten. Zu beachten ist darüber hinaus die Erreichbarkeit des rückwärtigen Zugangs zum Opernhaus zur Anlieferung von Bühnentechnik durch Lastkraftwagen: Es muss sichergestellt werden, dass auch Sattelschlepper die Rampe im Osten des Opernhauses direkt anfahren können.

Eng verknüpft mit den beabsichtigten Wegeverbindungen sind die zukünftigen Platzflächen. Es

gilt, hier Aufenthaltsräume für die Nutzer:innen und Anwohner:innen des Quartiers zu schaffen. Maßgeblich ist dabei, dass hinsichtlich der Dimensionierung, Gestaltung und Nutzung keine Konkurrenzsituation zum Opernplatz entstehen darf. Besonders geeignet für die Anlage öffentlicher Frei- bzw. Grünflächen sind die "Tabuflächen", die ohnehin von einer Bebauung freigehalten werden müssen.

Östlich des Gebäudes Opernstraße 12 bietet sich (bei Herstellung der Passage) die Ausbildung einer kleinräumigen Auftaktsituation im Freiraum an. Eine weitere, kleinere Platzfläche könnte vor der denkmalgeschützten Mauer der ehemaligen Schmiede (Bereich Opernstr. 8) ausgebildet werden, die eine besondere Atmosphäre und Aufenthaltsqualität entwickeln kann.



Abbildung 54: Mögliche Anbindung durch das Gebäude Opernstraße 12

## 7.5.

# STÄDTEBAULICH - DENKMALPFLEGERISCHER RAHMENPLAN

Durch die Zusammenführung und Überlagerung der einzelnen Themenbereiche der Rahmenplanung lassen sich im Gesamtplan klare räumliche Entwicklungsvorgaben für das Areal ablesen.

Im Gesamtplan werden für Bereiche, in denen eine Bebauung erlaubt ist, weitere Leitlinien dargestellt. Damit soll eine angemessene städtebauliche Qualität sichergestellt und künftig eine verträgliche bauliche Entwicklung um das Markgräfliche Opernhaus gewährleistet werden.

### LEGENDE

-  Für Bebauung nutzbar
-  Tabuflächen (keine Bebauung)
-  Empfehlener von Bebauung freizuhaltender Korridor
-  Empfohlene Platzfläche (Kombiniert mit Grün)
-  Ergänzende Platzflächen
-  Suchräume Grünanlagen (bevorzugt)
-  Eingang ins Areal
-  Optionaler/Weiterer Eingang
-  Sicherung Anlieferung Bühne (LKW)
-  Notwendige Raumkanten
-  Empfehlende Raumkanten
-  Sichtpunkt und Suchraum Sichtachse
-  Blickpunkte des UNESCO-Managementplans

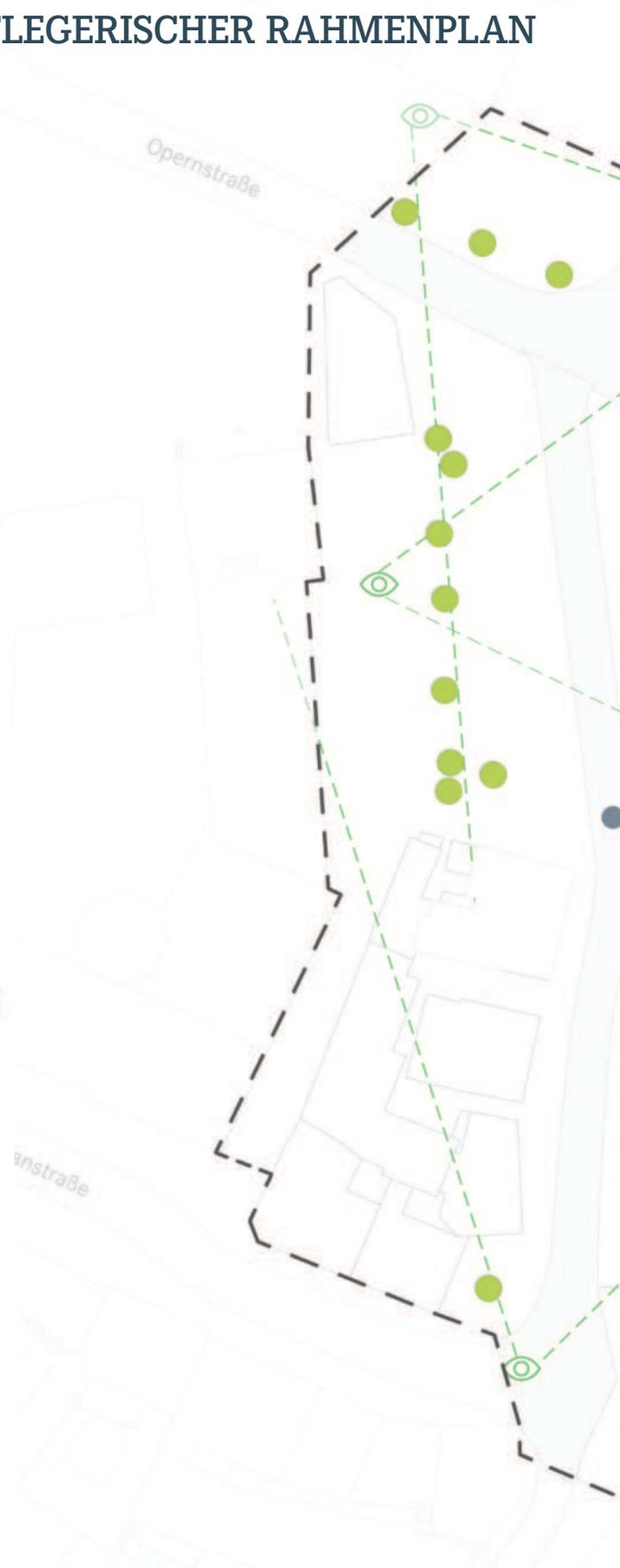


Abbildung 55: Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan



## 08

# STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

Zur Sicherstellung einer behutsamen Entwicklung um das Markgräfliche Opernhaus gilt es ergänzende Regelungen für die Ausgestaltung und Ausdehnung für die Bebauung festzulegen. Insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung werden zur Sicherstellung einer behutsamen Entwicklung ergänzende Regelungen für die Ausdehnung der Bebauung festgelegt, um die Wirkung des Opernhauses als Dominante zu bewahren. Die städtebaulichen Entwicklungsleitlinien treffen nachfolgend Aussagen zu folgenden Themen:



Höhenentwicklung



Dachgestalt



Gebäudestellung / Straßenflucht



Fassadenbreite / -abschnitte



Fassadenöffnungen

Die Aussagen zur Sicherung und Fortführung des historischen städtebaulichen Kontextes mit seiner Kleinteiligkeit basieren dabei auf den, in Kapitel 4.3 identifizierten und erläuterten, städtebaulichen Sequenzen.

Der Teilbereich des Untersuchungsgebietes auf der Rückseite des Opernhauses, nachfolgend „Innerer Bereich“ genannt, liegt dabei in dem Schnittpunkt der Sequenzen „Opernstraße / -platz“ und „Badstraße / Münzgasse“ und muss daher den unterschiedlichen Ausprägungen der Merkmale gerecht werden. Die Abgrenzung des Bereiches erfolgt aufgrund der abweichenden Rahmenbedingungen hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Situation, der historischen Kontinuität und vorhandenen Brüchen der Struktur in Maßstäblichkeit und Parzellierung. Daher werden die städtebaulichen Entwicklungsleitlinien separat für den „Inneren Bereich“ und die jeweiligen städtebauliche Sequenzen aufgeführt, findet sich keine entsprechende Angabe, gelten die Regelungen für alle Teilbereiche.

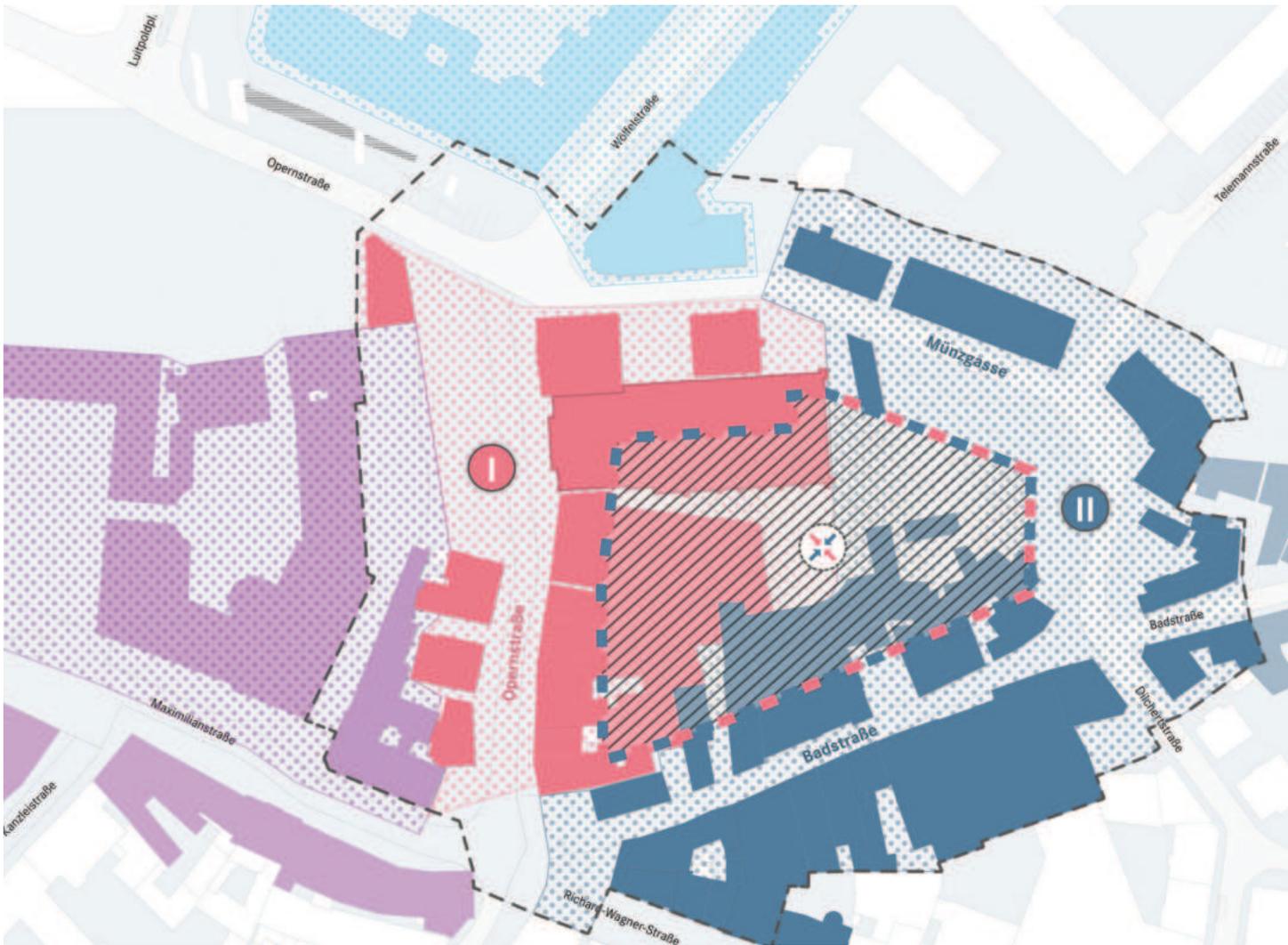


Abbildung 56: Ergänzender „Innerer Bereich“ sowie die Bereiche Opernstraße (I) und Badstraße/Münzgasse (II)



## 8.1. HÖHENENTWICKLUNG

Von wesentlicher Bedeutung für die Sicherstellung einer verträglichen baulichen Entwicklung um das Markgräfliche Opernhaus ist die Höhenentwicklung der Bebauung. Das Opernhaus als unmissverständliche Dominante in der Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Dachkubatur darf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Sichtachsen, die im Managementplan des Weltkulturerbes dargestellt sind und essentiell für seine Wahrnehmung im städtischen Kontext sind. Zur Sicherstellung und schrittweisen Entwicklung einer angemessenen Bauhöhe wird nachfolgend ein dreistufiges System erläutert:



Abbildung 57: Sichtpunkte A, B und C im Welterbe-Managementplan (mit Verweis auf die Attribute 1 - 3)

### STUFE 1

Bei einer zukünftigen Bebauung sollen die Gebäudehöhen an der Badstraße als Orientierungswert dienen, um die Höhenentwicklung des gesamten städtebaulichen Kontexts fortzuführen, in dem das Opernhaus als baulich-räumliche Dominante wirkt. Dabei kann das rückwärtige (zum Abbruch vorgesehene) Bestandsgebäude der Sparkasse als „Benchmark“ fungieren.

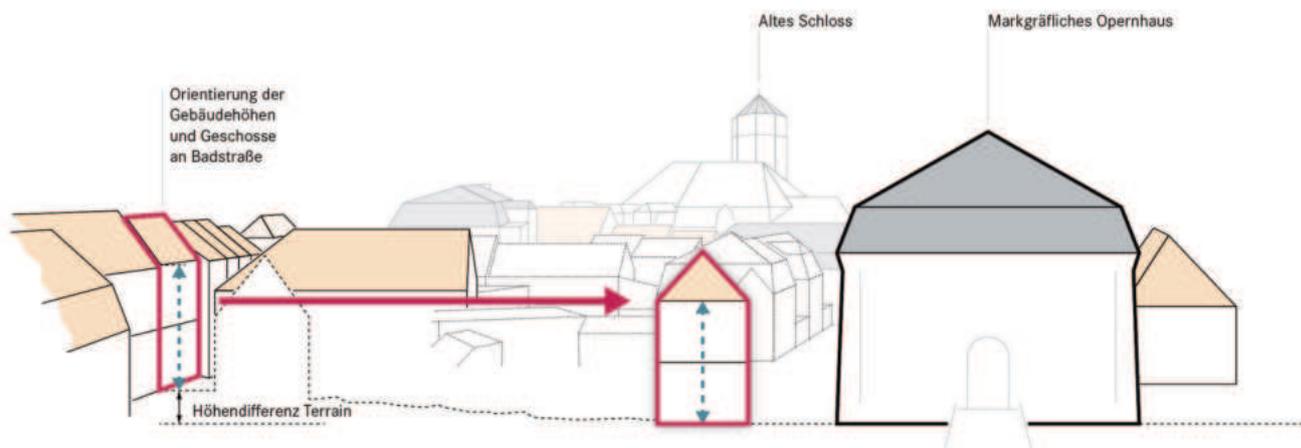


Abbildung 58: Schema Stufe 1: Gebäudehöhen Badstraße

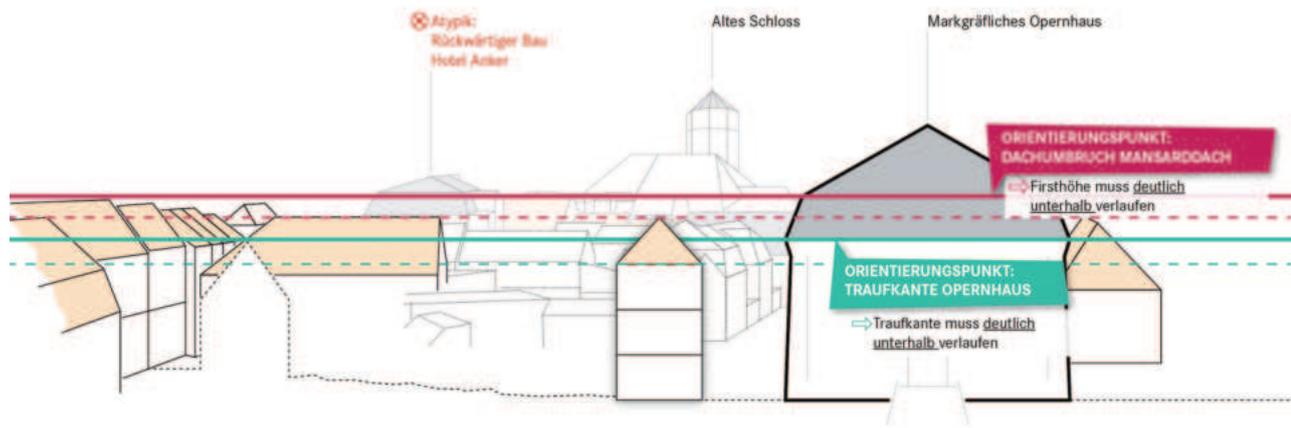


Abbildung 59: Schema Stufe 2: Maximale Trauf- und Firsthöhen

## STUFE 2

Der Dachumbruch des Mansarddaches des Opernhauses gilt als Referenz für die maximale Firsthöhe einer neuen Bebauung: Die Sichtbarkeit bzw. Dominanz der städtebaulichen Wirkung des Opernhauses wird vor allem bis zum Dachumbruch erzeugt; der darüberliegende flacher geneigte Teil des Daches wiederum verliert deutlich an Dominanz. Die Firstlinien neuer Gebäude müssen daher deutlich hinter diesem Dachumbruch zurückbleiben, um die Dominanz des Opernhauses auch künftig zu wahren. Die Traufhöhe der neuen Bebauung muss aus denselben Gründen (Wahrung der Dominanz des Opernhauses) deutlich hinter der Traufkante des Opernhauses zurückbleiben.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist dabei die Gesamtgebäudehöhe entscheidend (inkl. zurückspringender Geschosse). Auch diese muss entsprechend deutlich unterhalb der Traufkante des Opernhauses zurückbleiben.

## STUFE 3

Unabhängig von den benannten Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen dürfen die Dachflächen einer neuen Bebauung grundsätzlich nicht von den vordefinierten Sichtpunkten bzw. Blickachsen des Welterbe-Managementplanes (der UNESCO) sichtbar sein.

Ein entsprechender Nachweis für den Einzelfall ist dabei immer zu führen.

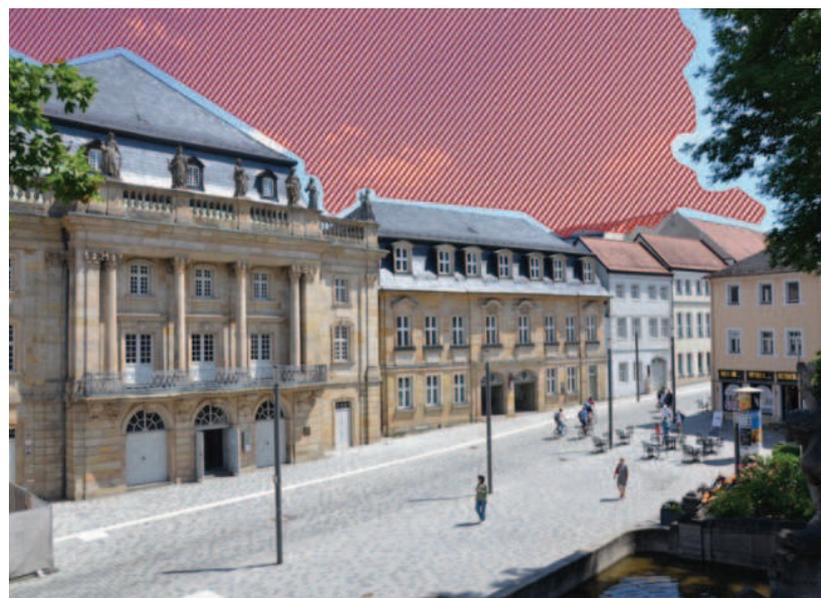


Abbildung 60: Schema Stufe 3: Beispiel für freizuhaltende Bereiche der Welterbe-Blickachsen



## 8.2. DACHGESTALT

Dem Grundsatz der Verstetigung und Fortführung der historischen Prägung folgend, sollen auch die Dachflächen ausgestaltet werden:



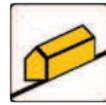
Im „Inneren Bereich“ werden geneigte Dachflächen empfohlen. Die Ausbildung von Flachdächern ist hier grundsätzlich möglich, sofern diese nicht direkt von den umliegenden Straßenräumen (Opernstraße, Badstraße, Münzgasse) einsehbar sind.



Entlang der Badstraße, Münzgasse und Opernstraße sind Dächer als geneigte Dachflächen auszuführen, in Badstraße und Münzgasse darüber hinaus in roten Dachziegeln oder -pfannen einzudecken.



Die Installation von Anlagen zur Gewinnung aus regenerativen Energien (z. B. Solarmodule auf den Dächern), Wärmepumpen o.ä. wird ermöglicht. Auszuschließen sind negative visuelle Auswirkungen wie z. B. Spiegelungen, eine Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus und insbesondere eine Beeinträchtigung der vorgenannten Sichtfelder bzw. Blickbezüge. Baulich und gestalterisch integrierte Lösungen, wie etwa Solarziegel, sind aufgesetzten bzw. vorge-setzten Montagearten vorzuziehen.



## 8.3. GEBÄUDESTELLUNG / STRASSENFLUCHT

Die zukünftige Bebauung muss in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entwickelt werden. Dabei sollen die vorhandenen Gebäudeausrichtungen und -stellungen aufgenommen und weitergeführt werden.



Im „Inneren Bereich“ gilt es dabei, unter Beachtung der Tabuflächen ausreichend Abstand zum Opernhaus zu wahren und die identifizierten Blickbeziehungen auf die südöstliche Ecksituation und das rückwärtige Tor zum Bühneneingang zu gewährleisten.



Entlang der Badstraße ist aufgrund der historischen Kontinuität und erhaltenen Prägung eine traufständige Ausrichtung vorzusehen. Dabei gilt es die vorhandene Straßenflucht fortzuführen und Versprünge in der Bauflucht zu vermeiden.

Angesichts der stärker ausgeprägten Überformungen im Osten des Untersuchungsgebietes (v.a. entlang der Münzgasse) lässt sich hier eine Ausbildung von Raumkanten zwar nicht historisch herleiten - allerdings wird aufgrund der derzeit mangelhaften Raumbildung in diesem Bereich die Ausbildung einer ablesbaren Raumkante und Straßenflucht empfohlen.



## 8.4. FASSADENBREITE UND -ABSCHNITTE

Bei neuen baulichen Entwicklungen ist die überlieferte historische und überwiegend weiterhin ablesbare, kleinteilige Gliederung zu sichern und visuell fortzuführen.

Für die einzelnen Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes dient die historische Parzellierung an Ort und Stelle oder der nächstgelegenen Parzellen als Grundlage für die Fassadengliederung:



Im "Inneren Bereich", der zugleich eine Schnittstelle dieser unterschiedlichen Prägungen und städtebaulichen Sequenzen darstellt, muss die optisch wahrnehmbare Gebäudebreite zwischen 8 - 17 Metern betragen. Damit bleibt die visuelle Dominanz der deutlich größer proportionierten Fassaden des Opernhauses weiterhin gewahrt und es wird eine vielgestaltig optische Fassadengliederung ermöglicht.



Besonders fein gegliedert ist die Bebauung entlang der Badstraße; die hier vorhandenen Abschnitte in der Breite von 8 - 10 Metern sind entsprechend fortzuführen. Entlang der Münzgasse finden sich etwas größere Abschnitte von 10 - 12 Metern Breite, an der Opernstraße zwischen 9 und 17 Metern, die entsprechend bei Bebauung entlang dieser Achsen weiterzuführen sind.



## 8.5. FASSADEN- ÖFFNUNGEN

Für die Wahrnehmung als belebter und städtischer Raum ist auch die Gestaltung der Fassade - die gewissermaßen das „Gesicht“ eines jeden Gebäudes darstellt - von großer Bedeutung.

Darüber hinaus spielen die Öffnungen der Fassaden eine zentrale Rolle in der Wahrnehmung der Gebäude und ihrer Interaktion mit dem öffentlichen Raum. Das Untersuchungsgebiet ist durchweg von Bebauungsformen geprägt, die Fassadenöffnungen zu den Straßen- und Platzräumen ausbildet.



Im Hinblick auf Neuentwicklungen im Areal soll dieses Prinzip insbesondere auch auf den "Inneren Bereich" übertragen werden. Zu allen Wegeverbindungen und Platzflächen sind grundsätzlich Fassadenöffnungen auszubilden. Auch die Ausgestaltung, Dimensionen und Proportionierung der Öffnungen müssen der vorhandenen Prägung folgen; entsprechend werden Lochfassaden angesteht, architektonische Akzente und Feingliederungen, die punktuell abweichen sind allerdings grundsätzlich möglich.



Entlang der Hauptverbindungen Badstraße, Münzgasse, Opernstraße sind also durchweg Lochfassaden auszubilden. Abweichungen sind unerwünscht und müssen im Einzelfall städtebaulich begründet werden.



# 09

## FAZIT UND AUSBLICK

Im Rahmen des vorliegenden Kommunalen Denkmalkonzeptes wurde eine detaillierte städtebaulich-denkmalspflegerische Untersuchung des Areals rund um die Welterbestätte des Markgräflichen Opernhauses durchgeführt. Ziel war dabei zum einen die Identifikation und Beschreibung der historischen Entwicklung und Kontinuität, zum anderen auch die Ermittlung von Grundlagen für die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf den Außergewöhnlichen Universellen Wert (OUV) des Markgräflichen Opernhauses. Als Ergebnis und Schlussfolgerung dieser Grundlagenbewertung steht die Ausarbeitung eines Rahmenplanwerkes, das Leitlinien und Entwicklungsoptionen aufzeigt, in denen eine verträgliche bauliche Entwicklung im sensiblen Umfeld des Opernhauses möglich ist.

Aufbauend auf der städtebaulich-denkmalspflegerischen Analyse wurden dazu zunächst die OUV-Attribute der UNESCO-Nominierung reflektiert und weitere (konkretisierende) Unterattribute formuliert, die der Einordnung der städtebaulichen Bedeutung dienen. Sie bildeten zudem die weitere Basis für die Entwicklung von Grundsätzen künftiger baulicher Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung.

Im zweiten Modul des KDK wurden auf dieser Basis räumliche Schwerpunkte identifiziert, die grundsätzlich für bauliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Um der Vielschichtigkeit des städtebaulichen Kontextes um das Opernhaus und dessen Wirkung gerecht zu werden, wurden darüber hinausgehend städtebauliche Entwick-

lungsleitlinien formuliert, die die Gestaltung von baulichen Entwicklungen in der sensiblen Umgebung vorgeben.

Die vorliegende städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplanung bildet damit Leitfaden und Grundlage für eine verträgliche, der Besonderheit des Markgräflichen Opernhauses angemessene Entwicklung des umliegenden Areals. Durch die konkrete Bezugnahme auf die Attribute des außergewöhnlichen universellen Wertes (OUV) des Opernhauses und entsprechende Vorgaben der baulichen Entwicklung werden Auswirkungen auf seinen Status als Weltkulturerbe minimiert, wobei die tatsächlich möglichen Beeinträchtigungen anhand von konkreten Planungen jeweils im Einzelfall zu prüfen und ggfs. auszuschließen sind.

Für diese ggf. nachfolgenden Abstimmungs- und Untersuchungsprozesse dient die Rahmenplanung und das Kommunale Denkmalkonzept wiederum als eine Grundlage zur Beurteilung. Als informelles Planungsinstrument entfaltet das vorliegende Kommunale Denkmalkonzept keine direkte Außenwirkung, ist aber durch einen Beschluss der politischen Gremien im Sinne einer politischen und verwaltungsinternen Selbstbindung bei nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsschritten zu berücksichtigen und konkretisieren. Dieser Zielsetzung entsprechend dient das vorliegende Kommunale Denkmalkonzept somit einer Vielzahl von Akteur:innen um das Markgräfliche Opernhaus als Grundlage zur Beurteilung von Entwicklungsvorhaben im Umfeld der Welterbestätte.

## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Kernzone, Pufferzone, Untersuchungsbereich des KDK	8
Abbildung 2: Modularer Aufbau des KDK (Eigene Darstellung nach Thomas Gunzelmann, 2017)	9
Abbildung 3: Bearbeitungsphasen des KDK	10
Abbildung 4: Zusammensetzung des Runden Tisches	11
Abbildung 5: Zeitlicher Ablauf und Meilensteine des Prozesses	11
Abbildung 6: Historisch bedeutsame Einzelereignisse	15
Abbildung 7: Historische Stadtstruktur	17
Abbildung 8: Bebauungsstruktur von 1745 - 1850	19
Abbildung 9: Gedeckelter Mühlkanal und Münzmühle um 1900	20
Abbildung 10: Bebauungsstruktur von 1850 - 1908	20
Abbildung 11: Münzgasse Nr. 17 ca. 1973 (Quelle: Stadt Bayreuth)	21
Abbildung 12: Bebauungsstruktur von 1908 - 1977	21
Abbildung 13: Brachfläche vor Errichtung des Sparkassenanbaus (1974, Quelle: Stadt Bayreuth)	22
Abbildung 14: Bebauungsstruktur von 1977 - 2022	22
Abbildung 15: Carte Speciale (1745)	23
Abbildung 16: Fluchtlinienplanung (1908)	23
Abbildung 17: Untersuchungsbereich im Urkataster (ca. 1850)	23
Abbildung 18: Überlagerung Straßen- und Platzräume bis 2022	24
Abbildung 19: Der Opernplatz vor dem Bau des Wittelsbacher Brunnens (Postkarte von 1898, nachcoloriert durch RHA)	25
Abbildung 20: Autogerecht gestalteter Straßenraum der Nachkriegszeit (Luftbild Anfang der 1980er Jahre, Quelle: Stadt Bayreuth)	25
Abbildung 21: Überlagerung Grün- und Freiräume bis 2022	26
Abbildung 22: Fertiggestellter Wittelsbacher Brunnen (Postkarte um 1914, nachcoloriert durch RHA)	27
Abbildung 23: Blick von der Herrenwiese auf die Schlossterrassen (um 1865, nachcoloriert durch RHA)	27
Abbildung 24: Überlagerung Parzellenstruktur 1908 und 2022	28
Abbildung 25: Berufsstruktur 1750	28
Abbildung 26: Berufsstruktur 1850	28
Abbildung 27: Gebäudefunktionen 1750	29
Abbildung 28: Gebäudefunktionen 1850	29
Abbildung 29: Plan der Werte und Stärken in Bild und Struktur des historischen Ortes	31
Abbildung 30: Materialität der Bebauung	33
Abbildung 31: Farbigkeit der Hauptfassaden	33
Abbildung 32: Dachform und -farbigkeit	34
Abbildung 33: Dachmaterialität und -aufbauten	34
Abbildung 34: Städtebauliche Sequenzen	35
Abbildung 35: Badstraße	37
Abbildung 36: Opernstraße / -platz	37
Abbildung 37: Münzgasse	37

Abbildung 38: Umfeld Altes Schloss	37
Abbildung 39: Gründerzeitliche Entwicklung (mit Wiederaufbauten nach dem Krieg)	37
Abbildung 40: Straßen- und Platzräume 2022	38
Abbildung 41: Sternplatz	39
Abbildung 42: Opernplatz und Wittelsbacher Brunnen (im Vordergrund)	39
Abbildung 43: Grün- und Freiräume 2022	40
Abbildung 44: Canale Grande	41
Abbildung 45: Grünanlage Mariengärtlein	41
Abbildung 46: Grünanlage Schlossterrassen	41
Abbildung 47: Archäologische Untersuchungen	43
Abbildung 48: Kartierung der OUV-Attribute	45
Abbildung 49: Kartografische Darstellung der ergänzten Unterattribute A-C zum ersten OUV-Attribut („Die Lage in seinem originalen öffentlichen Raum aus dem 18. Jahrhundert.“)	47
Abbildung 50: Blickpunkte des OUV (A-C) und ergänzte städtebaulich orientierte Sichtpunkte (D, E)	51
Abbildung 51: Suchräume für künftige Grün- und Freiflächen und Darstellung historischer Grünflächen	52
Abbildung 52: Historische Bebauung, Tabu-Flächen und bebaubare Bereiche	53
Abbildung 53: Wegeverbindungen, Eingänge und Platzflächen	54
Abbildung 54: Mögliche Anbindung durch das Gebäude Opernstraße 12	55
Abbildung 55: Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan	56
Abbildung 56: Ergänzender „Innerer Bereich“ sowie die Bereiche Opernstraße (I) und Badstraße/Münzgasse (II)	59
Abbildung 57: Sichtpunkte A, B und C im Welterbe-Managementplan (mit Verweis auf die Attribute 1 - 3)	60
Abbildung 58: Schema Stufe 1: Gebäudehöhen Badstraße	60
Abbildung 59: Schema Stufe 2: Maximale Trauf- und Firsthöhen	61
Abbildung 60: Schema Stufe 3: Beispiel für freizuhaltende Bereiche der Welterbe-Blickachsen	61
Tabelle 1: Baudenkmäler im Untersuchungsbereich	32
Tabelle 2: Matrix der städtebaulich-gestalterischen Merkmale der Sequenzen	36
Tabelle 3: Attribute des OUV	44
Tabelle 4: Ergänzende Unterattribute	46

## LITERATURVERZEICHNIS

BSV (Hrsg.) (2009): Managementplan - Markgräfliches Opernhaus Bayreuth - Einzigartiges Monument barocker Theaterkultur - Managementplan. Herausgeber: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen

BSV (Hrsg.) (2018): Markgräfliches Opernhaus Bayreuth - Amtlicher Führer. Herausgeber: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen. München

Fohrbeck, Karla (2022): Bayreuth - Altes Schloss. Zugegriffen am 15.09.2022, <https://www.markgrafenkultur.de/portfolio-items/bayreuth-altes-schloss/>

Gesellschaft für Christlich-Jüdische Zusammenarbeit Bayreuth (Hrsg.) (2010): Jüdisches Bayreuth. Verlag: Ellwanger. Bayreuth

Gunzelmann, Thomas (2017): Das Kommunale Denkmalkonzept - Aufbau, Inhalt und Methodik; in: DENKMALPFLEGE THEMEN, Das Kommunale Denkmalkonzept - Den historischen Ortskern gemeinsam gestalten und entwickeln. Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Mayer, Bernd (Hrsg.) (1978): Bayreuth in alten Ansichtskarten. Verlag: Flechsig

Mayer, Bernd (1980): Alte Bayreuther Ansichten. Verlag: Gondrom

Mayer, Bernd (2000): Bayreuth im zwanzigsten Jahrhundert. Verlag: Nordbayerischer Kurier. Bayreuth

Mayer, Bernd (2010): Kleine bayreuther Stadtgeschichte. Verlag: Pustet. Regensburg

Müssel, Karl (1993): Bayreuth in acht Jahrhunderten - Geschichte der Stadt. Verlag: Gondrom

Roßner, Adrian (2022): Zeitkapsel des Mittelalters: Geschichte und Zukunft der Bayreuther Stadtmauer. Bayreuth Magazin, Nr. 16 2022/2023

Stadtgeschichte (o. D.): Bayreuth. <https://www.bayreuth.de/rathaus-buergerservice/stadtverwaltung/zahlen-fakten-2/stadtgeschichte/>

Trübsbach, Rainer (1993): Geschichte der Stadt Bayreuth - 1194 - 1994. Verlag: Druckhaus Bayreuth

UNESCO (2022): Welterbe werden. Zugegriffen am 19.09.2022, <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-werden>

UNESCO (2012): Decisions report 196ff. - Decisions report - 36th session of the World Heritage Committee (Saint-Petersburg, 2012)

UNESCO-Welterbe Markgräfliches Opernhaus Bayreuth (o. D.). UNESCO. <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-deutschland/markgraefliches-opernhaus-bayreuth>



MARIA GRÄFIN  
WILHELMINE  
1759-1758

