

# Fitness-Check

## Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt

Räumliche und thematische Analyse des Status quo | 06.07.2023

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber:innen auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt der veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhaber:innen der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Der/Die Verursacher:in dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

## **AUFTRAGGEBERIN**

Stadt Bayreuth

## **VERFASSER:INNEN**

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Jens Nußbaum, M. A.

Jaqueline Suchanek, M. Sc.

Dortmund, 06.07.2023

## **ENDFASSUNG**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB

33826, Hauptsitz: Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 49

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>Zentrale Grundlagen</b>	<b>11</b>
<b>Räumliche und thematische Analyse des Status quo</b>	<b>25</b>
<b>Ausblick</b>	<b>56</b>

# Einführung

# Einführung

## Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Identität der Innenstädte wird sich – insbesondere beschleunigt durch die Covid-Pandemie, den Ukraine-Krieg und die Energie-Krise – nachhaltig verändern. Rückläufige Passant:innenfrequenzen und zunehmende Leerstände sind keine seltenen Bilder mehr. Sozio-ökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse – allen voran die digitale Transformation – führen dazu, dass Innenstädte heutzutage anders wahrgenommen werden. Das verändert auch die Nutzungsansprüche an Innenstädte. Sie sind nicht mehr allein Ort des Konsums und des Handels, sondern entwickeln sich stetig zu „Dritten Orten“, an welchen neben der Versorgung auch Aspekte des Wohnens, Arbeitens und Erlebens an Bedeutung gewinnen.

Aus den multifunktionalen Nutzungsansprüchen, erwachsen stetig neue Herausforderungen für die Innenstädte und die Dringlichkeit einer Neupositionierung des Raumes „Innenstadt“ wird angesichts der gänzlich veränderten Rahmenbedingungen deutlich spürbar. Um diesen disruptiven Wandel proaktiv zu begleiten, bedarf es einer kompakten, zielorientierten und konsensual erarbeiteten Positionierungsstrategie und eines daraus abgeleiteten Umsetzungskonzeptes.

Die Stadt Bayreuth ist in vielerlei Hinsicht bereits durch eine umfassende Nutzungsstruktur und eine hohe städtebauliche Qualität geprägt. Für die Zukunftsfähigkeit der Bayreuther Innenstadt bedarf es allerdings einer „Erfrischungskur“ mit neuen individuellen und innovativen Ideen – sowohl für den öffentlichen als auch privaten Raum. Die geringe Anzahl an grünen und unkommerziellen Aufenthaltsräumen, die eingeschränkte Frequentierung der Innenstadt durch Studierende sowie Nutzungskonflikte zwischen den Bereich Wohnen und Gastronomie bzw. Nachtleben stellen gegenwärtige und künftige Herausforderungen dar.

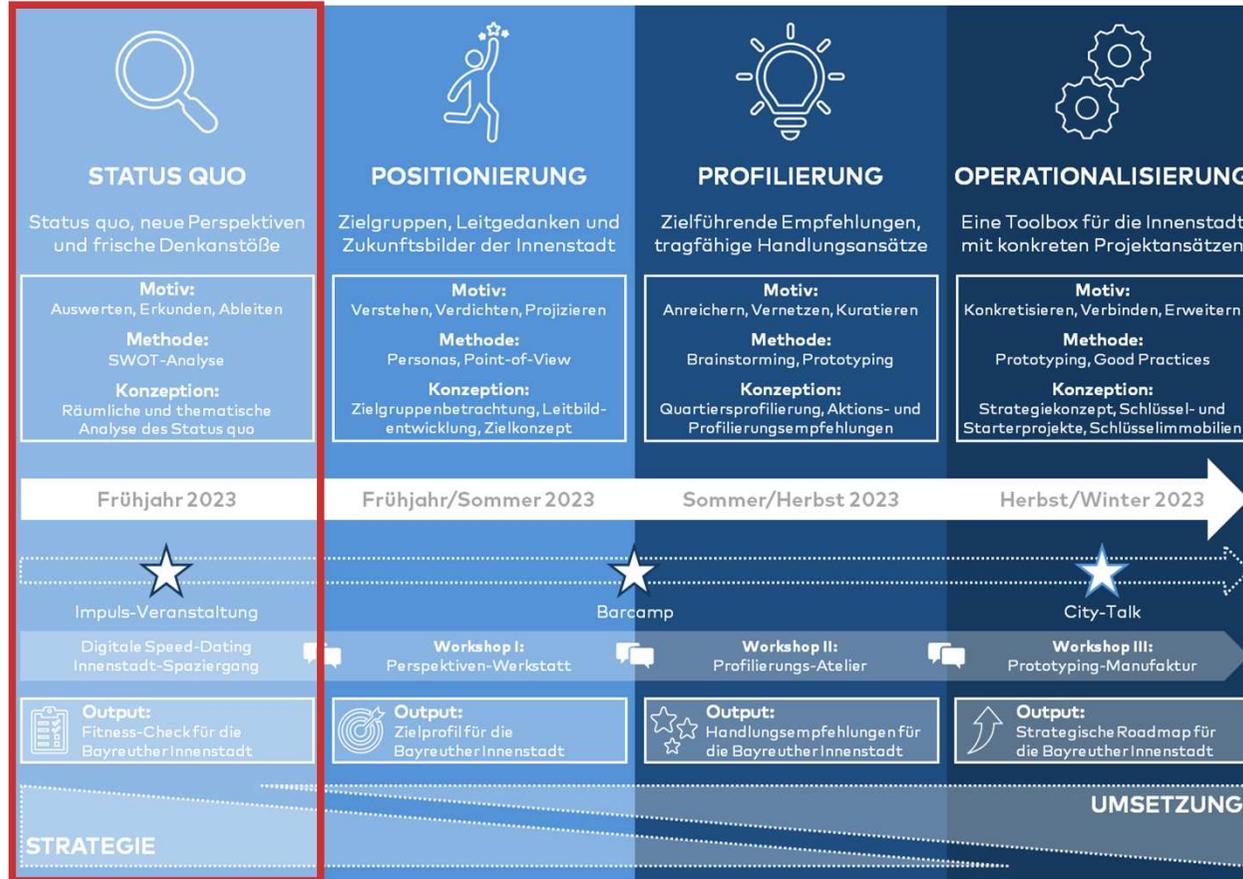
Mit dem **Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt** soll auf bestehenden Strukturen und Konzepten aufgebaut und diese strukturiert und zielorientiert weiterentwickelt werden, um flexibel auf Entwicklungstrends reagieren zu können. Ziel ist es, eine **gemeinsame Strategie bzw. eine DNA für die Bayreuther Innenstadt** zu erarbeiten: Was sind die perspektivischen Alleinstellungsmerkmale? Mit welchen Angeboten lockt die Bayreuther Innenstadt? Welche Zielgruppen werden erreicht? Neben einer Strategie für die gesamte Innenstadt gilt es, einzelne Quartiere zu definieren und deren Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Bei der Erarbeitung des Konzepts werden verschiedenste Maßnahmen aufgezeigt, um mittels eines konkreten Umsetzungsplans die notwendige Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt von Bayreuth zu schaffen.

Im Vordergrund stehen während des gesamten Erarbeitungsprozesses diverse Dialog- und Partizipationsformate, denn gute Innenstadtentwicklung kann nicht nur durch Einzelakteur:innen gelingen. Aufgaben können nur dann zielgerichtet bearbeitet werden, wenn ein gemeinsames Bewusstsein der handelnden Akteur:innen geschaffen wird. Das betrifft zum einen das Zusammenarbeiten innerhalb behördlicher Strukturen und zum anderen das Einbinden weiterer relevanter Innenstadtdakteur:innen.

Der vorliegende **Fitness-Check** dokumentiert die ersten Schritte des Prozesses. Der Status-Quo, erste Schwerpunkte sowie Stärken und Schwächen sowohl für die gesamte Innenstadt als auch für die definierten Teilräume werden auf den folgenden Seiten kompakt zusammengefasst. Diese Denkanstöße bilden die Grundlage für kommende Profilierungsschritte und erste Maßnahmenideen.

# Einführung

## Konzeptbausteine



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Einführung

Impulsveranstaltung | 6. März 2023



Mit der Impulsveranstaltung Anfang März galt es den Anstoßprozess für die Innenstadt von Bayreuth öffentlich zu starten. Durch den Vortrag aktueller Trends und Herausforderungen in der Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung sollten die teilnehmenden Akteur:innen sensibilisiert und zur Mitwirkung am Prozess motiviert werden. Schlussendlich war das Ziel der öffentlichen Auftaktveranstaltung eine Aufbruchstimmung in der Bayreuther Innenstadt zu kreieren.

# Einführung

## Speed-Datings | 30. März/3. April 2023

Der erste, intensivere Kontakt zu den wesentlichen Stakeholdern im Zuge des Strategieprozesses erfolgte im Rahmen von digitalen Speed-Datings. Diese ermöglichen einen auf das Wesentliche konzentrierten, kurzweiligen und niedrigschwelligen Austausch mit einer Vielzahl an relevanten Akteur:innen der Innenstadt. In kurzen, 10-minütigen Gesprächen mittels einer Videokonferenz konnte somit das erste Kennenlernen der Innenstadttakteur:innen und des Projektteams stattfinden. Die Gesprächspartner:innen wurden hinsichtlich ihrer Rolle in der Innenstadt von Bayreuth sowie ihrer Erwartungshaltung an den beginnenden Prozess befragt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, weitere für den Strategieprozess potenziell relevante Akteur:innen zu identifizieren.

Mit den Speed-Datings konnten zu Beginn des Prozesses folgende, wesentliche Schwerpunkte herausgefiltert werden:

- Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt vereinen
- Schaffung innovativer und intelligenter Verkehrskonzepte
- Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen
- Ansiedlung moderner und junger Einzelhandelsangebote
- mehr Verweil- und Sitzmöglichkeiten in der Innenstadt
- stärkere Begrünung in der Innenstadt (Etablierung von „Ruhe-Oasen“)



STADT+HANDEL

## Zeit für ein kurzes Date?

**STRATEGIEPROZESS FÜR DIE INNENSTADT VON BAYREUTH!**

**EINLADUNG ZUM SPEED-DATING AM 30. MÄRZ UND 03. APRIL 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Macher:innen der Innenstadt von Bayreuth,

wie Sie auf der Auftaktveranstaltung am 6. März erfahren haben gestaltet die Stadt Bayreuth gemeinsam mit dem Büro Stadt + Handel einen Strategieprozess für die Innenstadt von Bayreuth. Als Möglichkeit zur weiteren Beteiligung wurden an dem Abend die Speed-Datings angekündigt, hierzu möchten wir nun gezielt einladen.

Direkt zu Beginn des Prozesses wollen wir der Frage auf den Grund gehen, wie vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und absehbarer Herausforderungen die Zukunft der Innenstadt Bayreuth aussieht. Wie ist eine lebendige und wandlungsfähige Innenstadt neu zu justieren? Welche bislang gewohnten Nutzungen und Funktionen sind zu überdenken bzw. welcher Neuen bedarf es? Und welche Strukturen braucht es hierfür – jetzt und zukünftig? Das wollen wir tun. Mutig. Ehrlich. Perspektivisch. Und ja, ganz genau, gemeinsam mit Ihnen!

Den Akteur:innen der Innenstadt von Bayreuth kommt eine besondere Bedeutung zu. Denn nur in einem engen Dialog und mit gemeinschaftlichem Handeln kann das Ziel erreicht werden, möglichst breit getragene Strategien und konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Für die Umsetzung werden zudem kurzfristig handlungsfähige und langfristig tragfähige Strukturen benötigt.

Um direkt zu Beginn des Prozesses mit Ihnen, den „Macher:innen“ und „Aktivist:innen“ der Innenstadt auf Tuchfühlung zu gehen und Sie und Ihre Sicht der Dinge kennenzulernen, laden wir Sie zu einem Speed-Dating mit uns ein. Dieses findet wahlweise statt am

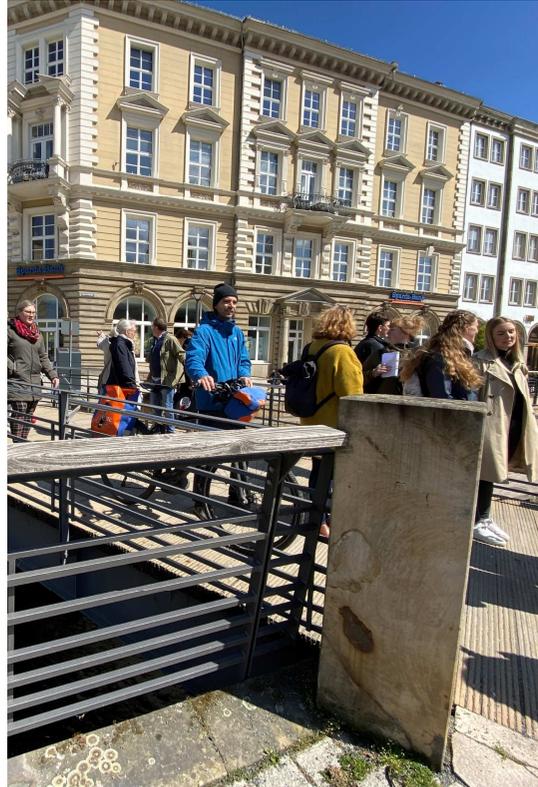
**30. März 2023, vormittags in der Zeit von 9 bis 12 Uhr oder**

**03. April 2023, nachmittags in der Zeit von 14 bis 17 Uhr**

Wir sind seitens der Stadt Bayreuth Beate Kadner-Rausch und Elisabeth Stoll sowie vom Büro Stadt + Handel Jaqueline Suchanek.

# Einführung

## Innenstadt-Spaziergang | 19. April 2023



Um das „lokale Wissen“ der Akteur:innen vor Ort zu erfassen, wurde Mitte April ein Innenstadt-Spaziergang durchgeführt. Der Spaziergang startete am Bayreuther Bahnhof. Über die Bahnhofstraße, Luitpoldplatz und die Kanalstraße ging es für die Teilnehmenden in die Maximilianstraße bzw. auf den Marktplatz. Von da aus spazierte die Gruppe ins sog. „Gassenviertel“. Weiter ging es über die Kanzleistraße in die Richard-Wagner-Straße. Der Spaziergang endete letztendlich vor dem markgräflichen Opernhaus.

Mit rd. 25 Akteur:innen wurden qualitative Strukturmerkmale sowie funktionale und städtebauliche Aspekte der Innenstadt situationsbezogen am „lebendigen Objekt“ diskutiert. Wesentliche Themen umfassten insbesondere:

- Sichtbarkeit und Verbindung von wesentlichen Lagebereichen in der Innenstadt
- Einrichtung weiterer Begrünungselemente (insb. auf dem Marktplatz)
- Berücksichtigung verschiedener Verkehrsteilnehmenden (u. a. Parkplatzmöglichkeiten für Bewohner:innen und Arbeitende vor Ort, Angebote für Radfahrenden)
- Einrichtung von Orten zum konsumfreien Verweilen
- fehlende Angebote, sowohl zum Ausgehen als auch zum Lernen und Zusammenkommen etc. für junge Menschen (insb. Studierende)



# Stakeholderanalyse

## Zielbilder der Innenstadt-Expert:innen (aus den bisherigen Beteiligungsformaten)

“  
Die Bayreuther Innenstadt lädt mit grünen Oasen zum Verweilen, Genießen und Einkaufen ein.  
”

“  
Der Marktplatz wird seiner Funktion als großzügiger Aufenthaltsort gerecht.  
”

“  
In der Bayreuther Innenstadt werden alle Verkehrsteilnehmenden durch ein nachhaltiges und intelligentes Verkehrskonzept gleichermaßen berücksichtigt.  
”

“  
Die einzelnen Lagen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten machen den Charakter der Bayreuther Innenstadt aus.  
”

“  
Die Nutzungskonflikte in der Innenstadt – Gastronomie vs. Wohnen vs. Ausgehen werden harmonisiert. Studierende suchen vermehrt die Bayreuther Innenstadt auf.  
”

“  
Die Bayreuther Innenstadt zeichnet sich durch ihre ‚Flanierkultur‘ aus.  
”

“  
Moderne Elemente – sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum – bespielen die Bayreuther Innenstadt.  
”

# Zentrale Grundlagen

# Zentrale Grundlagen

## Übersicht

Die Stadt Bayreuth ist bereits in bestehenden Gutachten und weiteren Stadtentwicklungskonzepten thematisiert worden. Die zentralen Erkenntnisse aus den bestehenden Gutachten und Konzepten werden in den vorliegenden Fitness-Check sowie in die zu entwickelnde Profilierung miteinbezogen und liefern eine wichtige Grundlage für die weitere Erarbeitung. Dabei werden folgende Gutachten und Materialien betrachtet:

- Teilfortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Bayreuth (2019)
- Besucher:innenbefragung Vitale Innenstadt Bayreuth (2020)
- Kommunales Denkmalkonzept Markgräfliches Opernhaus Bayreuth (2023)
- Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt (2010)
- Darstellung der Sanierungsziele und Profilierungsansätze der Sanierungsgebiete „Innenstadt“ (Sanierungsgebiet C, G, H, K und L)

Im Vorfeld des Strategieprozesses (Start 08/2021) wurde bereits ein **Innenstadtprozess „Zukunft Innenstadt Bayreuth“** durchgeführt, in welchem Bürger:innen und Innenstadt-Akteur:innen Ideen für eine zukunftsfähige und lebendige Innenstadt erarbeiteten. Neben mehreren Bürger:innen-Foren, fand ein Austausch zwischen den Innenstadt-Akteur:innen und der Stadtverwaltung sowie eine Online-Umfrage der innerstädtischen Gewerbetreibenden statt. Entsprechende Ergebnisse finden ebenfalls Berücksichtigung im Rahmen des Strategieprozesses.

Parallel zum Strategieprozess für die Bayreuther Innenstadt, wird von der CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen des vom Bayerischen Wirtschaftsministeriums geförderten **Innovationsprogramms „Kreative Zentren“** ein Maßnahmenkatalog für die Stadt Bayreuth erarbeitet. In Begleitung des Amtes für Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes der Stadt Bayreuth werden durch das Modellprojekt insbesondere Gründer:innen, Gründungsinteressierte, Kreative sowie Innovative eingebunden. Der Maßnahmenkatalog soll im Rahmen des Strategieprozesses aufgenommen und weiterqualifiziert werden.

# Zentrale Grundlagen

## Teilfortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Bayreuth (2019)



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

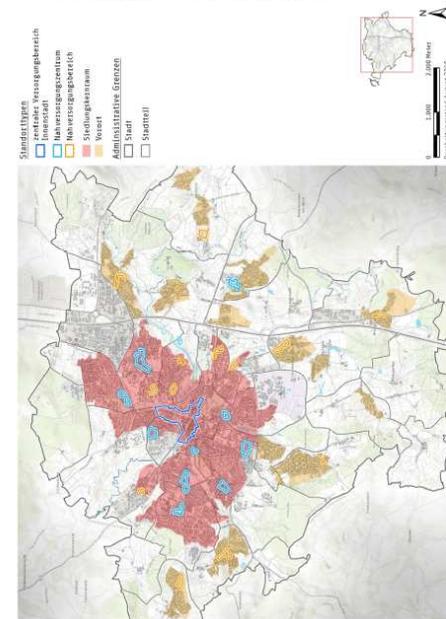
### Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für die Stadt Bayreuth

Langfassung



Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29  
Amndtstraße 10 • 44135 Dortmund • T 0231 534555-0 • F 0231 534555-29  
Peter-Vischner-Straße 17 • 90403 Nürnberg • T 0911 937676-42 • F 0911 937676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) • [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungszentren und -bereiche sowie Siedlungskernraum und Vororte der Stadt Bayreuth



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelshebung Juni 2018; Kartengrundlage: Stadt Bayreuth, Esri, HERE, Garmin, Intermap, Incormet P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

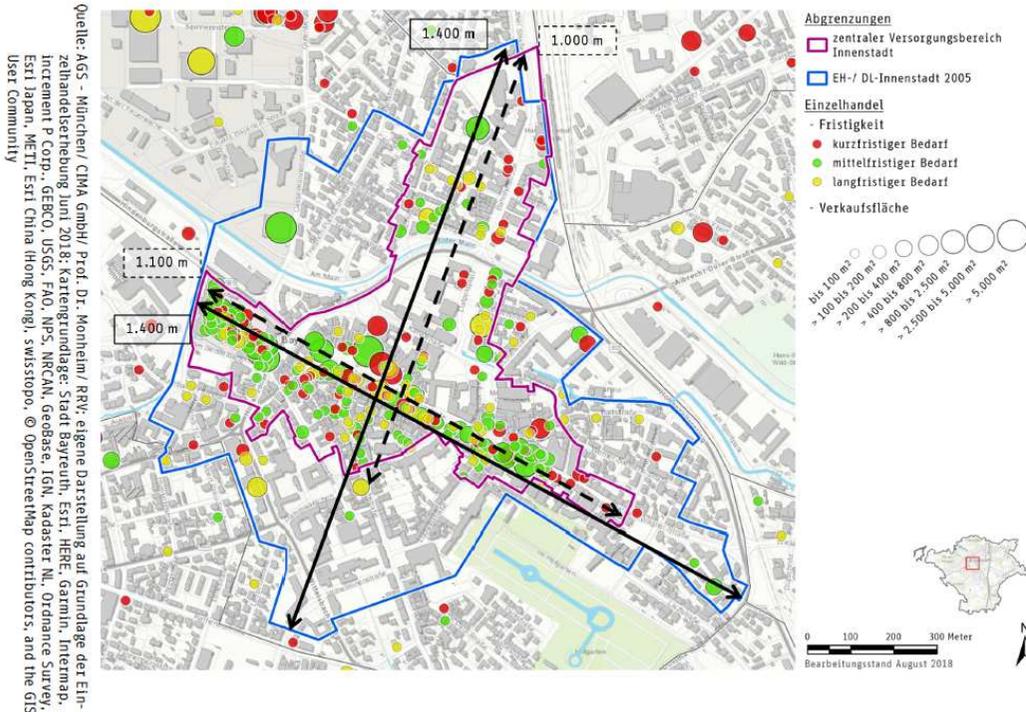
Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) liefert Strategien zur Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt von Bayreuth und regelt die Ansiedlung von Einzelhandels- und Großhandelseinrichtungen. Ziel des SEEK ist es, Leerstände und Funktionsverlust in den zentralen Versorgungsbereichen in der Innenstadt und den Stadtteilzentren zu verhindern, um umfassende städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Als wesentliche Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels gilt das folgende **Zielsystem** zur funktionalen (Einzelhandels-)Entwicklung der Gesamtstadt Bayreuth:

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Entwicklung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen
- Erhaltung/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches
- Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)

# Zentrale Grundlagen

## Teilfortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Bayreuth (2019)



Karte 3: Abgrenzung Innenstadt 2005, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Einzelhandelsbetriebe

Die Innenstadt von Bayreuth zählt neben zahlreichen Nahversorgungszentren zu den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) des Stadtgebiets. Die Abgrenzung des ZVB Innenstadt wurde im Vergleich zum Altkonzept aus 2005 aufgrund einer geringeren Einzelhandelsdichte in mehrere, größere Teilbereiche der Innenstadt räumlich konzentriert.

Neben den Zielen für die Gesamtstadt Bayreuth werden im Rahmen des SEEK **lagespezifische Ziele für den ZVB Innenstadt** ausgesprochen:

- Sicherung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt
  - Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen
  - Prägung durch verschiedene Branchen und Betriebstypen
  - Vermeidung der Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ein oder zwei Standortbereiche
- Sicherung und Stärkung der Identität des ZVB Innenstadt
  - Erhalt identitätsstiftender Nutzungen (u. a. Opernhaus, Kunstmuseum Bayreuth) insb. vor dem Hintergrund des touristischen Potenzials
  - Stärkung eines klaren Profils

# Zentrale Grundlagen

## Besucher:innenbefragung Vitale Innenstadt Bayreuth (2020)

GEOGRAPHISCHE HANDELFORSCHUNG, Nr. 49, Juli 2021

### 3. Gründe für den Innenstadtbesuch

Die Interviews beginnen mit der Frage „Warum sind Sie heute in der Bayreuther Innenstadt?“ Damit soll ein guter Gesprächsbeleg erreicht werden. Insgesamt nennen die Besucher:innen im Haupteinkaufsbereich 1,45 und im RMC 1,36 Gründe. Im RMC nehmen sie am Samstag deutlich ab (1,40 / 1,22). Einkäufe / Einkaufsbummel / Shopping nennen im HE knapp die Hälfte, im RMC zwei Drittel, mit deutlicher Zunahme am Samstag (dann von 56 % auf 78 %). Mit Abstand folgt darauf die Gastronomie (31 % / 33 %), im HE am Donnerstag noch leicht überboten von Behördengang / Arzt / Ausbildung (32 %). Im Hinblick auf die Funktionsrichtung der Innenstadt könnte man hierzu noch die Nutzung der Dienstleistungsangebote wie Friseur, Reinigung oder Bank rechnen (HE 7 %, RMC 10 %). Das Freizeit- und Kulturangebot sowie Sightseeing werden im HE am Samstag von jedem Dritten genannt, unter anderem ein Ausdruck für die touristische Bedeutung. Im historischen Zentrum hält sich jeder Zweite auf, weil er dort wohnt. Die Besuchsgünde wurden vom IFH 2018 erstmals erfasst. Damals betrug die Gesamtzahl der Nennungen im HE 1,62 und im RMC 1,68; sie ging also 2020 im HE um 17 und im RMC sogar um 32 Prozentpunkte zurück. Hauptursache ist eine Veränderung im Fragebogen. Während 2018 Freizeit- und Kulturangebot sowie Verweilen / Sightseeing genannt angegeben werden konnten, wurden sie 2020 zusammengefasst. Dadurch verringerten sich deren Nennungen im HE um 21 und im RMC um 23 Prozentpunkte! Diese scheinbare „Verarmung“ ist deshalb besonders problematisch, weil in Diskussionen über die Chancen von Innenstädten nach Überwindung der Corona-Pandemie gerade in diesen Bereichen besondere Potenziale gesehen bzw. Initiativen für erforderlich gehalten werden.

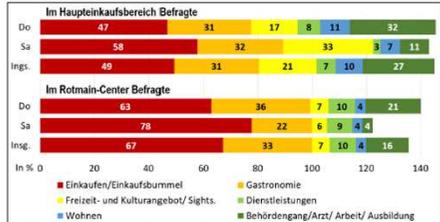


Abbildung 1: Grund für den Besuch der Bayreuther Innenstadt. Quelle: Besucherbefragung Vitale Innenstadt Bayreuth 2020.

Im Hinblick auf die künftige Rolle von Innenstädten unter der Herausforderung durch die zunehmende Online-Orientierung beim Einkaufen ist die in Besucherbefragungen übliche Erfassung der Gründe für den Innenstadtbesuch zu eng, da spontanes Verhalten eine wichtige Rolle für den Reiz von Innenstadtbesuchen spielt. Bei eigenen Fallstudien sollten alle während des Aufenthaltes ausgeübten oder geplanten Tätigkeiten ausdrücklich abgefragt werden, einschließlich des Stadtbummels, der für viele einen wesentlichen Besuchsgrund bildet. Tabelle 1 zeigt das auf diese Weise erfasste Tätigkeitspektrum der Besucher der Bayreuther Innenstadt 2008, gegliedert nach hauptsächlichem Besuchszweck und sonstigen Tätigkeiten. Dabei werden zusätzlich Befragte ausgewiesen, die zwar einkaufen nicht als Tätigkeit angeben, aber in Geschäfte gehen – ein für das Shopping typisches Verhalten, das grundsätzlich bei Befragungen berücksichtigt werden sollte, indem alle (und nicht nur die Einkäufer) nach der Zahl von ihnen aufgesuchter Geschäfte gefragt werden. Insgesamt ist das Tätigkeitspektrum mit 2,39 Nennungen (einschließlich Geschäftsbesuche von Nicht-Einkäufern) deutlich größer als bei der IFH-Befragung. Am Donnerstag ist es mit 2,44 etwas umfangreicher, am Samstag nimmt es durch weniger Arbeit, Ausbildung und private Erledigungen auf 2,26 ab. Das Einkaufen erreicht mit 63 % im Haupteinkaufsbereich einen höheren Anteil als bei der IFH-Befragung (nur HE), bildet allerdings bei einem Drittel nur einen Nebenzweck. Hinzu kommen 28 %, die in Geschäfte gehen,

28

GEOGRAPHISCHE HANDELFORSCHUNG, Nr. 49, Juli 2021

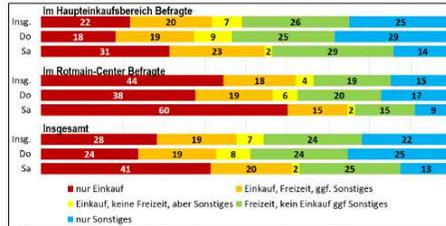


Abbildung 2: Kombination der Gründe für den Besuch der Bayreuther Innenstadt. Quelle: Besucherbefragung Vitale Innenstadt Bayreuth 2020.

### 4. Integration von Haupteinkaufsbereich und Rotmain-Center

Zwischen Haupteinkaufsbereich und Rotmain-Center findet ein starker wechselseitiger Austausch statt. Von den im HE Befragten kommen 36 % am selben Tag auch ins RMC und kaufen von diesen drei Viertel dort etwas ein. Von den im RMC Befragten will gut jeder Zweite auch den HE aufsuchen; von diesen wollen dort 62 % etwas einkaufen. Diese enge Verflechtung wurde von den Center-Betreibern stets als Wettbewerbsvorteil gesehen, da dadurch der Einzugsbereich erweitert wird, nach dem Grundsatz: „Was der Bayreuther Innenstadt nützt, hilft auch uns.“ (s. Monheim 2009b: 196).

Ähnlich hohe Kopplungsraten hatte bereits Popp (2002) für 2000 festgestellt. Grundsätzlich hängt das Ausmaß der Kopplungen und deren Asymmetrie vom Attraktivitätsgefälle zwischen Haupteinkaufsbereich und Center sowie der räumlichen Zuordnung ab (s. Monheim 2019a, Kap. 6.2.4).

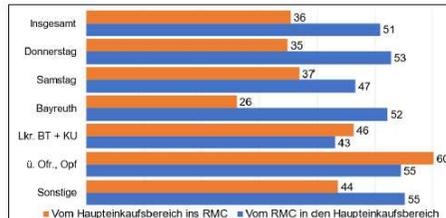


Abbildung 3: Kopplung der Besuche von Bayreuther Innenstadt und Rotmain-Center. Quelle: Besucherbefragung Vitale Innenstadt Bayreuth 2020.

Die Stadt Bayreuth beteiligte sich bereits in den Jahren 2016 und 2018 an der Erhebungsreihe „Vitale Innenstadt“ als Teil einer Strategie zur langfristigen Aufwertung der Innenstadt. Die jüngste Befragung ist aus dem Jahr 2020 und wurde im Haupteinkaufsbereich der Maximilianstraße und im Rotmain-Center durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen unter anderem, dass die Besucher:innen das Einkaufen bzw. einen Einkaufsbummel als Hauptgrund für den Besuch der Bayreuther Innenstadt sehen. An zweiter Stelle folgt darauf der Besuch verschiedener Gastronomie.

Zudem wird durch die Ergebnisse deutlich, dass durchaus Kopplungsbeziehungen zwischen dem Haupteinkaufsbereich und dem Einkaufszentrum bestehen. Die Besucher:innen suchen verstärkt nach einem Einkauf im Rotmain-Center noch die Maximilianstraße auf.

Aus diesen Ergebnissen wird ersichtlich, dass eine für die Zukunft der Innenstadt wichtige Zielgruppe die Innenstadtbesucher:innen sind. Sie bilden eine entscheidende Voraussetzung für die Belebung und Frequentierung der Bayreuther Innenstadt.

# Zentrale Grundlagen

## Kommunales Denkmalkonzept Markgräfliches Opernhaus Bayreuth (2023)



Das Kommunales Denkmalkonzept (KDK) soll im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung des „Kultur Quartiers Bayreuths“ als ergänzendes informelles Instrument das Areal südlich des Markgräflichen Opernhauses im Rahmen des Denkmalschutzes sichern. Dabei dient es als Grundlage für die weitergehenden notwendigen Prüfschritte, welche in Abstimmung mit den UNESCO-Welterbekomitee entwickelt werden.

Das KDK besteht dabei aus drei Modulen:

1. Identifikation und Darstellung der Denkmalwerte
2. Schaffung gestalterischer bzw. konzeptioneller Leitlinien auf der Planungsebene
3. Konkretisierung und strategische Umsetzung auf der Angebotsebene

Das Ergebnis des KDK wird in einem integrierten Konzept zusammengefasst, welche die zentralen Entwicklungsoptionen und Rahmenbedingungen darstellt. In Form eines städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplan werden dazu räumlich konkretisierte Aussagen getroffen. Dabei werden vor allem sensible Bereiche definiert, in denen erhöhte Anforderungen vorliegen und bestimmte Entwicklungen ausgeschlossen sind. Zudem werden Entwicklungsbereiche dargestellt, denen aufgrund ihrer historischen Bedeutung eine besondere Rolle zugewiesen wird.

Themenbereiche des Rahmenplanes sind dabei Sicht- und Blickbeziehungen, Grünflächen, Tabuflächen, Wegeverbindungen und Platzflächen.

# Zentrale Grundlagen

## Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt (2010)

AGS - MÜNCHEN  
ARCHITEKTENGESellschaft FÜR DIE STADT

### Stadtsanierung Bayreuth

**Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt**  
Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



### Planwerk zum Abschlussbericht

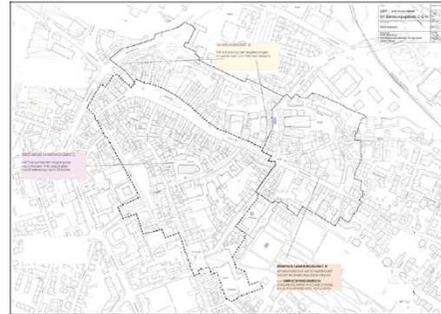
Ergänzende Voruntersuchungen (VU)  
**Anschlussbereiche zum Sanierungsgebiet C & Untersuchungsgebiet „Richard-Wagner-Straße“ mit Erweiterung**

Aufgestellt: Oktober-Dezember 2010  
AGS - München  
Ulrike Färber SRL

AGS - MÜNCHEN  
ARCHITEKTENGESellschaft FÜR DIE STADT

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

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



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

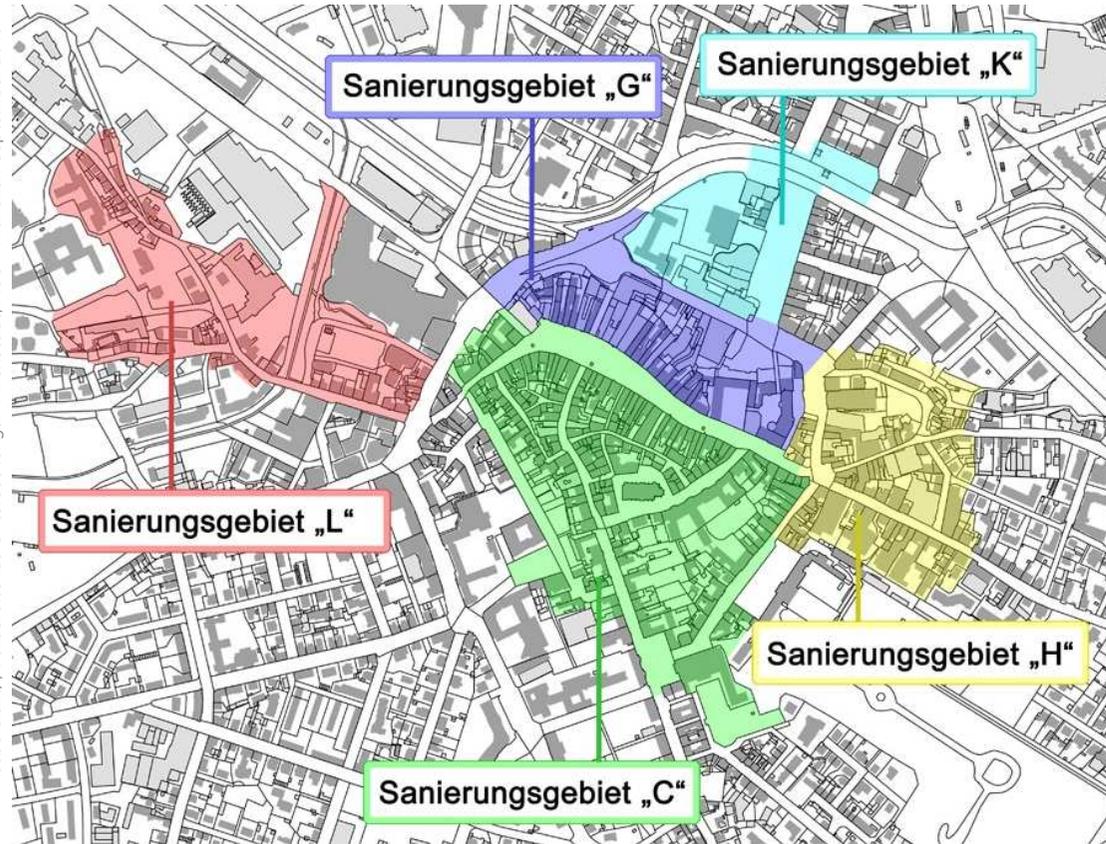
Sanierungsgebiet G:  
Profilierung als Einzelhandels- und Versorgungsstandort:  
„Versorgung, Einzelhandel und Kultur nördlich des Marktes“  
(= zentraler Versorgungsbereich mit Teilen von C)

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

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) erfolgte die Betrachtung baulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Aspekte in der Innenstadt von Bayreuth. Zudem galt es die Stärken und Schwächen des Gebiets zu identifizieren und Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erkennen. Durch die (Neu-)Abgrenzung von Sanierungsgebieten bieten die verschiedenen VU eine fundierte Entscheidungsgrundlage für zukünftige Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Sanierungsgebiete. Nachfolgend werden die festgelegten Sanierungsgebiete einzeln dargestellt.

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiete „Innenstadt“



Für den Innenstadtbereich in Bayreuth bestehen derzeit insgesamt **fünf Sanierungsgebiete**. In diesen Gebieten sollen mittels städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen städtebauliche Missstände (hinsichtlich Substanz- und/oder Funktionsschwächen) behoben werden. Für die Sanierungsgebiete wirken unterschiedliche Sanierungsziele mit thematischen und räumlich differenzierten Schwerpunktsetzungen. Für die gesamte Innenstadt liegen zunächst folgende **Sanierungsziele** vor:

- „Stärkung der Innenstadt mit all ihren vielfältigen Funktionen, vor allem auch der Versorgung
- Stärkung der Innenstadt als Kulturoort Bayreuths
- Stärkung und Neuausrichtung des Wohnstandorts Innenstadt (für verschiedene Zielgruppen)

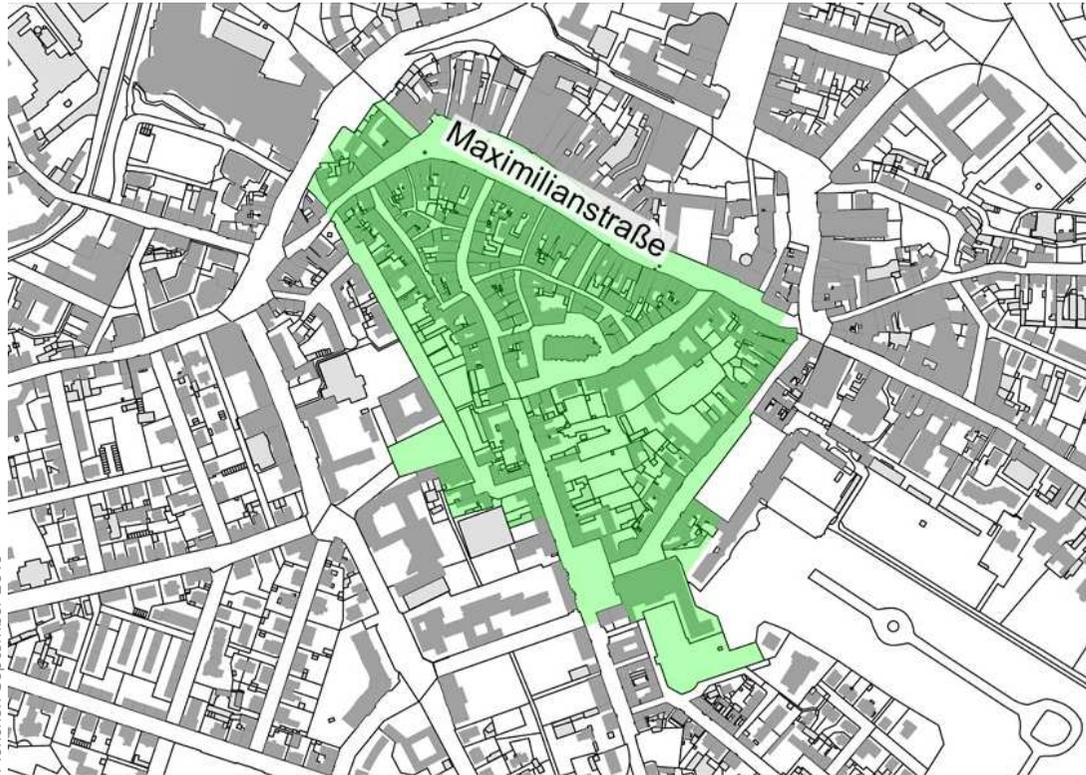
mit

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (inkl. energetischer Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung,
- ergänzende Aufwertung der öffentlichen Räume,
- Schaffung von Grün- und Freiflächenangeboten,
- in Teilbereichen Verbesserung der Erschließung für den ruhenden Verkehr.“

Die Sanierungsgebiete C, G und H wurden in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Zentren“ aufgenommen. Im Folgenden werden die Profilierungsansätze der einzelnen Sanierungsgebiete skizziert.

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet C – Innenstadt Süd –



Das Sanierungsgebiet C umfasst das sog. „Gassenviertel“ der Bayreuther Innenstadt und soll schwerpunktmäßig unter dem Leitmotiv „**Zuhause in der Stadt**“ als Wohnstandort profiliert werden.

Folgende **Sanierungsziele** bestehen für das Sanierungsgebiet C:

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

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet G – Kanalstraße –



Das Sanierungsgebiet G entlang der Kanalstraße umfasst die nördliche „Rückseite“ der Haupteinkaufslage in der Innenstadt von Bayreuth. Die Profilierung zielt auf eine Entwicklung als Einzelhandels- und Versorgungsstandort – **„Versorgung, Einzelhandel und Kultur nördlich des Markts“** – als zentraler Versorgungsbereich mit Teilen des Sanierungsgebiets C ab.

Folgende **Sanierungsziele** wurden für das Sanierungsgebiet G abgeleitet:

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

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet H – Innenstadt Ost –



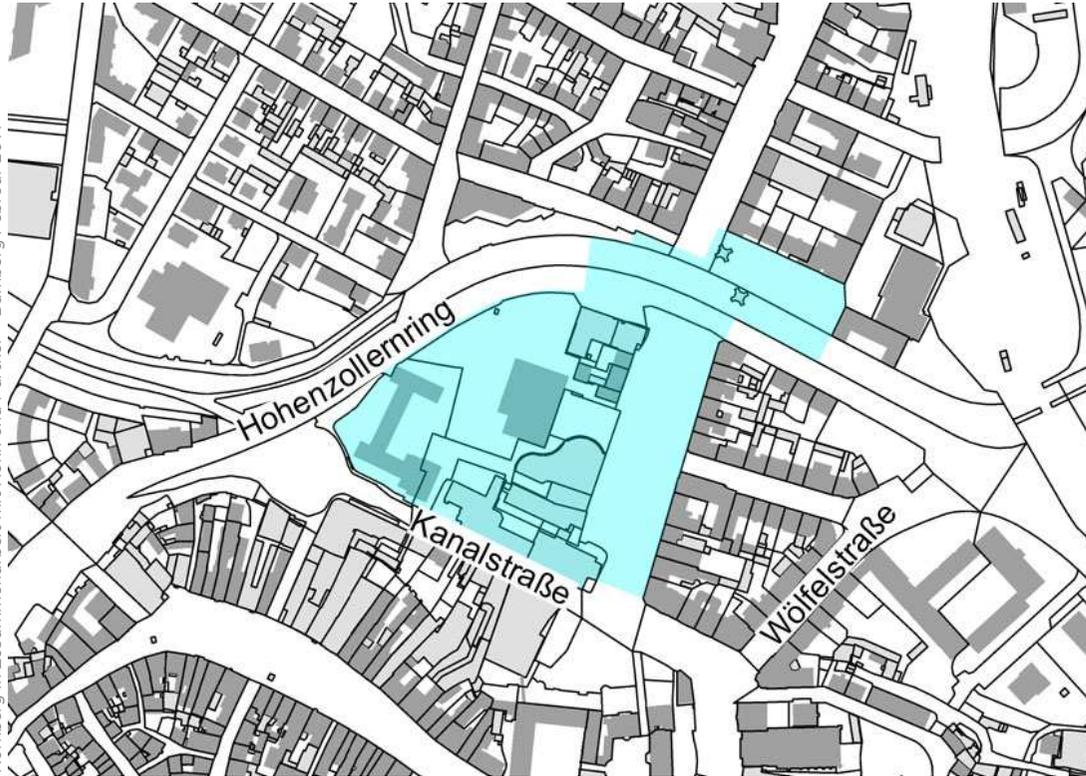
Das Sanierungsgebiet H definiert sich durch diverse kulturelle Einrichtungen und als Motor der Inwertsetzung der Umstrukturierung und Aufwertung inkl. der Verankerung der Landesgartenschau 2016 unter dem Leitmotiv **„Kultur & Stadtgestalt“**. Das Gebiet umfasst den westlichen Bereich der Richard-Wagner-Straße ab Sternplatz sowie das nördlich angrenzende Gebiet im Bereich des Opernhauses.

Folgende **Sanierungsziele** gelten für das Sanierungsgebiet H:

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

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet K – Rathausumfeld –



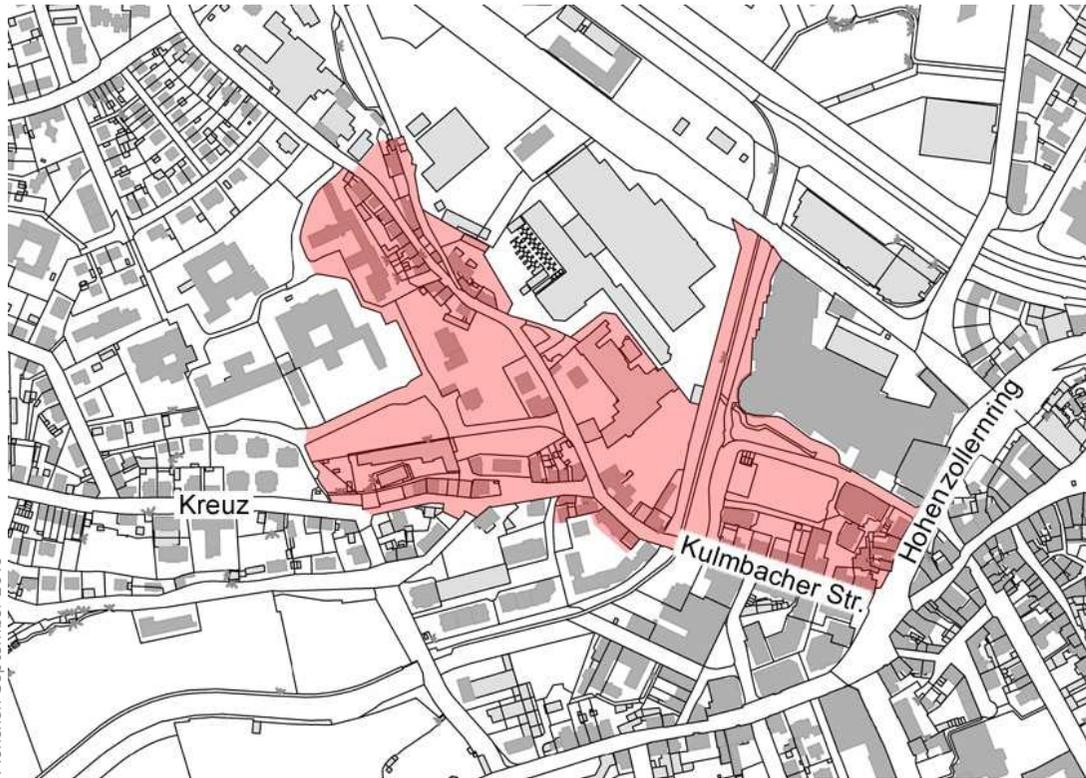
Das Sanierungsgebiet K umfasst das Umfeld des neuen Rathauses sowie den Luitpoldplatz und bildet gleichzeitig eine wichtige Verbindungsachse zum Bahnhof. Schwerpunkte des Sanierungsgebiets liegen im „**Handel, Dienstleistung sowie Verkehr- und Straßenraum**“.

Im Sanierungsgebiet sollen perspektivisch folgende **Maßnahmen** umgesetzt werden:

- „Steigerung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiflächen
- Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Neugestaltung der Straßenräume und Straßenrandbereiche sowie der Fußwegverbindungen zur Fußgängerzone Maximilianstraße und zum Hohenzollernring
- Erweiterung des Rathauses I zur Unterbringung von Dienststellen aus dem Rathaus II“

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet L – Kulmbacher Straße –



Quelle: <https://www.bayreuth.de/rathaus-buergerservice/planen-bauen/staedtebaufoerderung/sanierungsgebiete/sanierungsgebiete-innenstadt-uebersicht/sanierungsgebiet-k/>; Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt, AGS – München September 2010

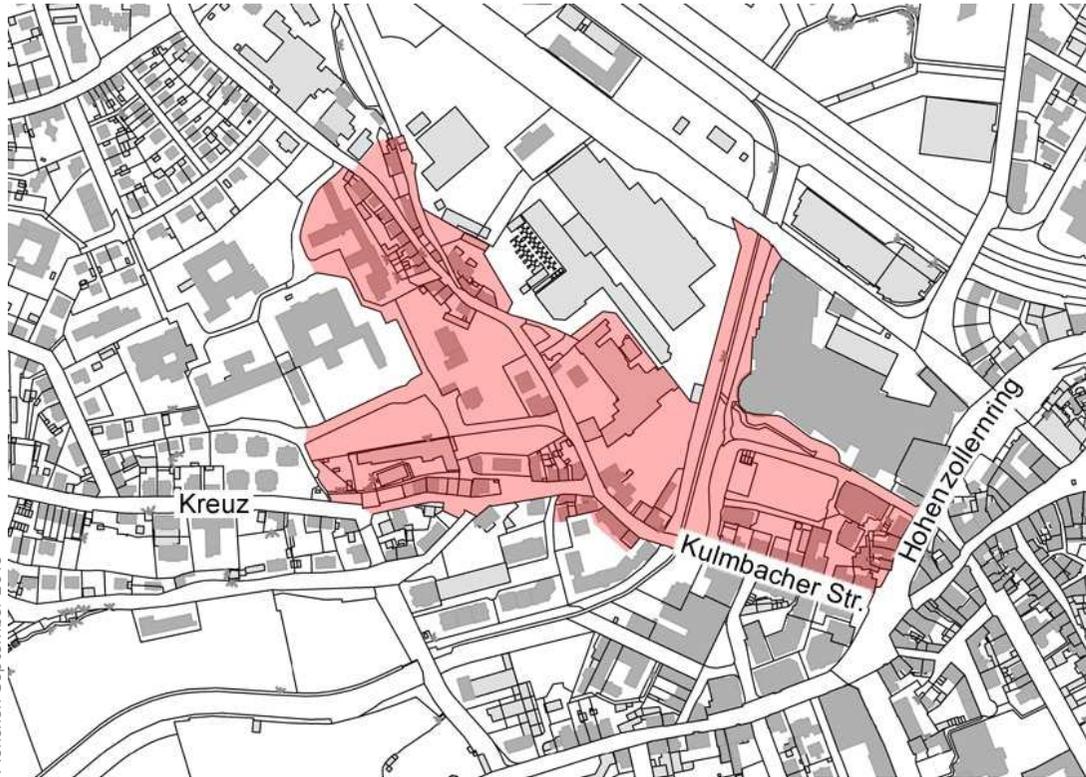
Das Sanierungsgebiet L entlang der Kulmbacher Straße umfasst den westlichen Innenstadtbereich, westlich des Hohenzollernrings. Perspektivisch gilt es das historische Erbe des Gebiets zu bewahren und zu revitalisieren – **„Mischquartier mit den Schwerpunkten Wohnen und Gastronomie“**.

Folgende **Sanierungsziele** wurden für das Sanierungsgebiet L abgeleitet:

- „Bewahrung und Ertüchtigung der denkmalwerten Stadtstrukturen, Gebäudeensembles und Einzeldenkmäler, insbesondere auch im Kontext der besonderen Topographie für unterschiedliche Wohnangebote durch einen Strategiemix aus
  - Sanierung der vorhandenen Bausubstanz,
  - Modernisierung & Schaffung zeitgemäßen Wohnraums,
  - energieeffiziente, respektvolle AltbauSanierung,
  - sorgfältig gestalteten Ergänzungs- bzw. Ersatzbauten.
- Schaffung, Stärkung und Belebung kultureller und traditioneller Orte und Einrichtungen insbesondere der Gastronomie- und Braukultur.
- Aufwertung der öffentlichen Räume, v.a. der Plätze mit Versorgungs- und Treffpunktfunktionen und Freiflächen (darunter v.a. die Grünflächen mit wertvollem Baumbestand) zu beliebten Orten und Pocketparks.

# Zentrale Grundlagen

## Sanierungsgebiet L – Kulmbacher Straße –



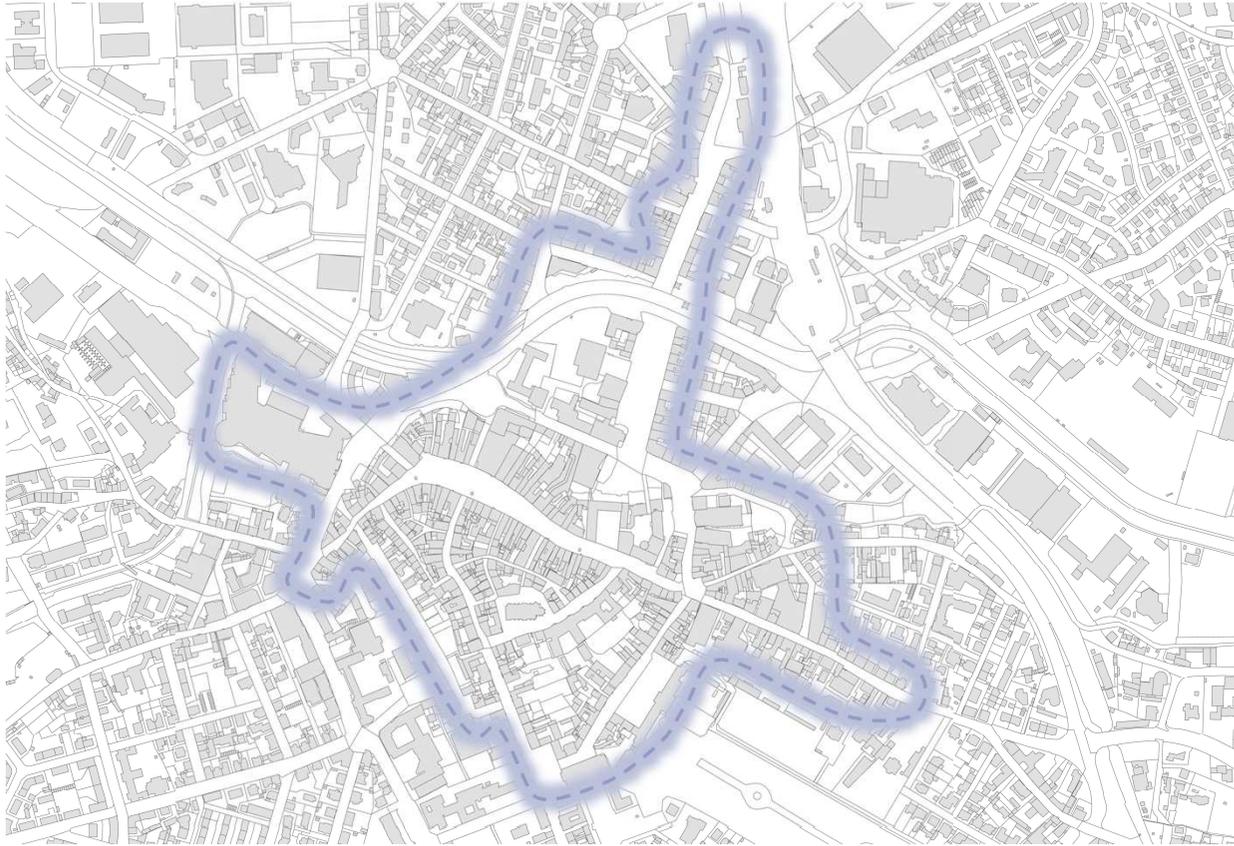
- Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier mit Verbesserung der horizontalen und vertikalen Durchlässigkeit (Passagen, Abkürzungen, Auf- und Abgänge – Stichwort: Barrierereduktion) und der Attraktivität der Fuß- und Radwege
  - in Richtung in Innenstadt und Unteres Tor,
  - zu den Wohngebieten an der Herzoghöhe und
  - den Talräumen der Mistel und des Roten Mains.“

# **Räumliche und thematische Analyse des Status quo**

# Innenstadtanalyse

## Untersuchungsraum „Innenstadt Bayreuth“

 Untersuchungsraum



Der Untersuchungsraum umfasst die Bayreuther Innenstadt innerhalb der Straßenzüge Bahnhofstraße, Hohenzollererring, Dammallee, Ludwigstraße und Richard-Wagner-Straße und schließt somit die Fußgänger:innenzone sowie die wesentlichen Innenstadtnutzungen ein.

Diese Abgrenzung wurde bewusst gewählt, um eine umfassende Betrachtung aller funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten der Innenstadt zu ermöglichen. Die Abgrenzung ist nicht als „starre“ Linie zu verstehen. Auch angrenzende Bereiche, die eine besondere Bedeutung für die Funktion des Zentrums haben (z. B. Hofgarten), finden Berücksichtigung.

## Funktionale Analyse

### Funktionsstruktur



### Angebotsportfolio



### Nutzungsqualitäten



## Städtebauliche Analyse

### Stadtraumqualitäten



### Erreichbarkeit & Orientierung



### Immobilienqualitäten



## Marken-Analyse

### Image



### Marketing



### Digitale Sichtbarkeit



Im Folgenden wird die Bayreuther Innenstadt hinsichtlich ihrer funktionalen, städtebaulichen und Markenqualität anhand der nebenstehenden neun Handlungsfelder analysiert. Die Handlungsfelder bilden die einzelnen Bausteine, aus welchen sich eine Innenstadt zusammensetzt und stellen folglich eine geeignete Analysegrundlage dar. Die Analyse stützt sich auf die Erkenntnisse der bestehenden Gutachten, Konzepte und weiteren Materialien zur Bayreuther Innenstadt sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen und Auswertungen der eigens durchgeführten Partizipationselemente.

Eine anschließende SWOT-Analyse fasst die aus der Analyse gewonnenen wesentlichen Erkenntnisse zusammen.



# Funktionsstruktur

## Legende

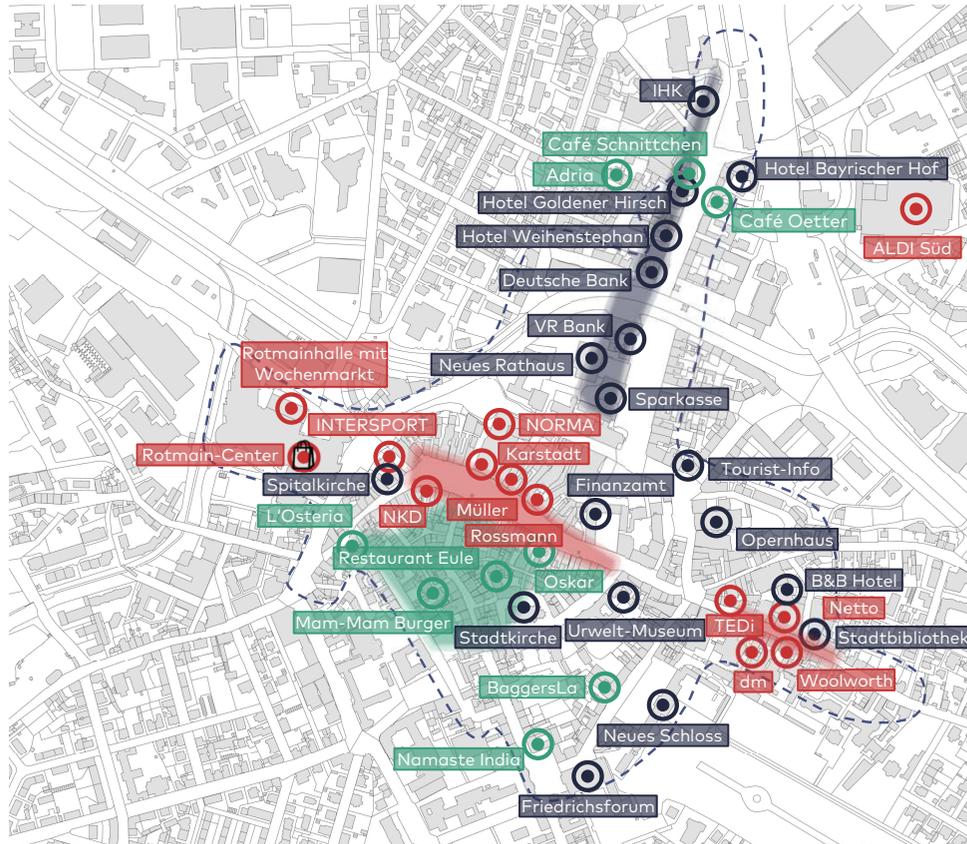
☐ Untersuchungsraum

### Kristallisationspunkte

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung/Sonstige
- Leerstand
- 🛍 Einkaufszentrum

### Funktionale Schwerpunkte

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung



Die Bestandsstruktur gibt zunächst einen Überblick darüber, welche Nutzungen in der Bayreuther Innenstadt an welcher Stelle verortet sind. Die räumliche Verteilung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie weiteren Nutzungen (z. B. öffentliche/soziale/kirchliche Einrichtungen) dient als Grundlage zur Identifikation funktionaler Schwerpunkte. Grundsätzlich besteht in der Bayreuther Innenstadt ein breiter Nutzungsmix.

Ein räumlicher Schwerpunkt in Hinblick auf den Einzelhandel besteht entlang der Maximilianstraße. Neben Drogeriemärkten, wie Müller und Rossmann, und dem zweimal wöchentlich stattfindenden Viktualienmarkt als Kristallisationspunkt, finden sich hier weitere frequentierte Einzelhandelsnutzungen wieder. Des weiteren ergibt sich durch das Einkaufszentrum Rotmain-Center in Verbindung mit der Rotmainhalle und dem Wochenmarkt ein räumlicher Einzelhandelschwerpunkt. Auch in der Richard-Wagner-Straße, verstärkt im westlichen Bereich, ist eine räumliche Konzentration an Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen.

Sowohl die Funktionsstruktur der Maximilian- als auch der Richard-Wagner-Straße werden umfassend durch Gastronomienutzungen ergänzt. Ein räumlicher Schwerpunkt an gastronomischen Angeboten besteht in Teilen des Gassenviertels (insb. Sophienstraße und Von-Römer-Straße) sowie entlang der gesamten Maximilianstraße bis zur Richard-Wagner-Straße.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Bestandserhebung Dr. Acocella (Stand: 06/2018) sowie eigene Recherche Stadt + Handel (Stand: 04/2023).





# Funktionsstruktur

## Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

## Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 1.499 m<sup>2</sup>
- 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup>
- 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup>
- ab 5.000 m<sup>2</sup>



Dass die zentralen Kristallisationspunkte des Einzelhandels hauptsächlich in der Maximilianstraße und im westlichen Bereich der Richard-Wagner-Straße sowie im Rotmain-Center verortet sind, verdeutlicht auch die Darstellung der Einzelhandelsnutzungen nach Laden-Größen.

Strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche (VKF) ab 400 m<sup>2</sup> sind in der Bayreuther Innenstadt in einem vergleichsweise geringeren Umfang vorzufinden. Ausschließlich rd. 9,5 % der Betriebe weisen eine VKF von über 400 m<sup>2</sup> auf. Die Betriebsgrößenstruktur ist dementsprechend als überwiegend kleinteilig einzuordnen. Dennoch ist in den zentralen Bereichen eine hohe Einzelhandelsdichte zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Angebotsausrichtung sind in der Bayreuther Innenstadt insbesondere Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs vorzufinden. Eine detaillierte Analyse der prägenden Sortimente erfolgt nachfolgend im Handlungsfeld Angebotsportfolio.



# Angebotsportfolio

## Kurzfristiger Bedarfsbereich

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
- ▲ Blumen, zoologischer Bereich
- ◆ PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher

## Mittelfristiger Bedarfsbereich

- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Pflanzen/Gartenbedarf
- Baumarktsortiment i. e. S.
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- ▲ Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente
- ▲ Sportartikel/Fahrräder/Camping

## Langfristiger Bedarfsbereich

- Medizinische und orthopädische Artikel/Optik
- Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
- Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Möbel
- ▲ Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte
- ▲ Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- ◆ Uhren/Schmuck
- ◆ Sonstiges



Die Darstellung einzelner Warengruppen verdeutlicht, dass die Angebotsstruktur der Bayreuther Innenstadt insb. durch innenstadtrelevante Sortimente, wie Bekleidung und Schuhe/Lederwaren, geprägt ist.

Je nach Lage sind zudem Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel verortet (bspw. im mittleren Bereich der Richard-Wagner-Straße).

Insgesamt ist die Angebotsstruktur hinsichtlich der einzelnen Warengruppen als vielfältig und umfassend zu bewerten. Der mittelfristige Bedarfsbereich wird um Sortimente des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs sinnvoll ergänzt. Inwiefern jedoch die gewünschten Zielgruppen durch das aktuelle Angebot angezogen werden, ist im weiteren Verlauf des Prozesses zu klären.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Bestandserhebung Dr. Accella (Stand: 06/2018).



# Angebotsportfolio



Die Bayreuther Innenstadt bietet ein Nebeneinander von inhaber:innengeführten und filialisierten Angeboten unterschiedlicher Bedarfsstufen und Preisklassen. Hinsichtlich des Einzelhandels ist festzustellen, dass das insgesamt untergeordnete filialisierte Angebot überwiegend im Rotmain-Center bereitgestellt wird. Die zahlreichen inhaber:innengeführten Geschäfte, insbesondere in der Maximilianstraße, bieten eine breite Vielfalt an wertigen Produkten und Waren an. Im Bereich des Gassenviertels sind hingegen individuelle und z. T. spezialisierte Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

Das gastronomische Angebot ist weitestgehend inhaber:innengeführt aufgestellt und setzt sich aus Imbissen bis zu qualitativ hochwertigen Restaurants zusammen. Filialisierte Gastronomiebetriebe sind in der Innenstadt nur geringfügig vorzufinden. Dennoch entfalten die ansässigen Gastronomiebetriebe eine starke Anziehungskraft v. a. für ältere Zielgruppen sowie Familien. Hinsichtlich des Preisniveaus sind die Angebote insbesondere dem standardisierten bis hochwertigen Preissegment zuzuordnen. Gastronomische Angebote mit einer Hauptbesuchszeit in den Abend-/Nachtstunden sind in einem sehr geringen Umfang angesiedelt, was u. a. auch auf die Nutzungskonflikte mit den Anwohner:innen zurückgeführt werden kann. Das gastronomische Angebot kann aufgrund der jeweiligen Ausrichtung weitestgehend als vielfältig bewertet werden.

Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Angebotsportfolio



In der Richard-Wagner-Straße sowie in der unteren Maximilianstraße (verstärkt im Bereich ab Von-Römer-Straße bis zum Hohenzollernring) nimmt die Angebotsqualität des Einzelhandels sowie der Gastronomie und damit auch das Preisniveau ab. Neben discountorientierten Fachmärkten (z. B. TEDI, Woolworth) und preiswerten Imbissen sind hier z. T. auch Mindernutzungen (z. B. Spielhalle) verortet.

Dienstleistungs- sowie sonstige Nutzungen zeichnen sich in der Bayreuther Innenstadt insbesondere durch (großflächige) kirchliche und kulturelle sowie öffentliche Einrichtungen aus. Zudem verfügt die Innenstadt, vor dem Hintergrund der Anziehung für Tourist:innen und Veranstaltungsbesucher:innen, über eine Vielzahl an Hotels. Einrichtungen der Universität Bayreuths spielen eine (stark) untergeordnete Rolle.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Angebotsstruktur der Bayreuther Innenstadt sich verstärkt an ältere Zielgruppen (Middle-Ager (ab 40 – 60 Jahren) und Senior:innen (60+)) richtet. Jüngere Zielgruppen, wie bspw. Studierende, werden durch entsprechende Angebote (sei es zum Einkaufen, Ausgehen oder Lernen) nur geringfügig angesprochen.



# Nutzungsqualitäten



Die Nutzungsqualitäten variieren je nach Nutzung, Lage und Preisniveau in einem geringen Umfang. Ansprechende Nutzungen finden sich insbesondere entlang der Maximilianstraße sowie in weiten Teilen entlang der Richard-Wagner-Straße und im Gassenviertel. Die Nutzungen weisen oftmals eine attraktive Werbe- und Schaufenstergestaltung auf. Zudem verfügen einige der Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Marktplatzes über großzügige Außenbereiche zur Warenpräsentation mit im Boden eingelassenen Schirmen. Darüber hinaus wirkt die hier verortete Außengastronomie mit einer ansprechenden Bestuhlung und vereinzelt Grünelementen einladend. Die Gestaltung der Handelsfassaden (= Erdgeschosszone der Ladenlokale) ist ebenfalls als ansprechend zu bewerten, da diese sich weitgehend in die Gestaltung der Gebäudefassaden einfügt.

Im Bereich des Luitpoldplatzes sowie der Bahnhofstraße sind die Nutzungsqualitäten als standardisiert und in Teilen auch als negativ zu bewerten. Die Schaufenster- und Werbegestaltung kann hier oftmals als funktional beschrieben werden. Insbesondere die Nutzungsqualitäten der östlichen Bahnhofstraße weisen einen z. T. hohen Optimierungsbedarf auf.

Hinsichtlich der Gestaltung von Leerständen sind sowohl Positiv- als auch Negativbeispiele in der Bayreuther Innenstadt vorzufinden. Einige der Leerstände werden mit Zeitungen oder Papier beklebt und fallen dementsprechend negativ auf (werden gleichzeitig zum Teil als Lager genutzt). Auf der anderen Seite werden leerstehende Schaufenster mit Werbung plakatiert (z. B. Sophienstraße) und beeinflussen somit nicht das Erscheinungsbild des Lagebereiches.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Nutzungsqualitäten ein stimmiges Gesamtbild im Einklang mit Fassaden der Gebäude und dem öffentlichen Raum ergeben. Ausnahmen sind für das Erscheinungsbild der Innenstadt nicht wesentlich ausschlaggebend.

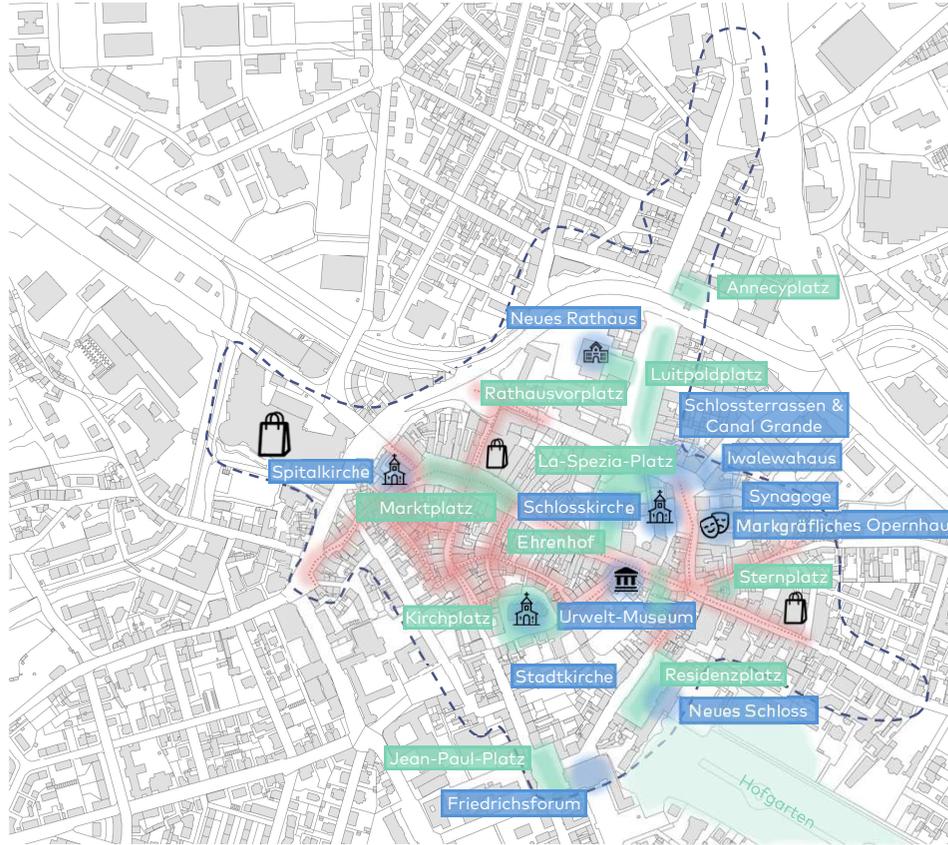


# Stadtraumqualitäten

## Städtebauliche Struktur

### Legende

-  Untersuchungsraum
-  Plätze/Höfe
-  Fußgänger:innenzone
-  stadtbildprägende Nutzungen
-  Kirche
-  Rathaus
-  Museum
-  Schloss
-  Opernhaus
-  großflächige Einzelhandelsstrukturen



Die Haupteinkaufslage der Bayreuther Innenstadt definiert sich durch die Bereiche der Richard-Wagner-Straße und der Maximilianstraße. Die Fußgänger:innenzone umfasst allerdings einen weitaus größeren Bereich als die beiden Straßenabschnitte. Mehrere Stichstraßen sowie das Gassenviertel sind ebenfalls als Fußgänger:innenzone ausgewiesen. Das Gassenviertel zeichnet sich, entsprechend des Namens, durch deutlich schmalere Straßenzüge und eine durchgehend kleinteilige Bebauungsstruktur aus.

Die Maximilianstraße und Richard-Wagner-Straße ziehen sich als bandartige Struktur von Osten nach Westen durch die gesamte Innenstadt. Aufgeweitet wird die bandartige Struktur zum einen im Bereich des Sternplatzes sowie verstärkt entlang des Marktplatzes. Die Platzsituationen verfügen über unterschiedliche Qualitäten:

- Die Aufenthaltsqualität auf dem Rathausvorplatz, Luitpoldplatz, Sternplatz, La-Spezia-Platz sowie Opernplatz wird, trotz der weitgehendst attraktiven Gestaltung der Plätze, durch den Pkw-/ÖPNV-Verkehr (stark) eingeschränkt. Die Aufenthaltsqualität des Annecyplatzes wird ebenfalls durch das Verkehrsaufkommen des Hohenzollernrings eingeschränkt. Dieser sollte zudem stärker aufgewertet werden.
- Der Marktplatz (Stadtparkett), Ehrenhof und Kirchplatz sind in Teilen bereits durch Gestaltungselemente aufgewertet, bieten aufgrund ihrer Größe und Funktion allerdings Potenzial zur weiteren Attraktivierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt Bayreuth.





# Stadtraumqualitäten

## Städtebauliche Struktur



Großflächige Einzelhandelsnutzungen (u. a. Rotmain-Center) sind im Innenstadtbereich in einem eher untergeordneten Umfang vorzufinden. Das Erscheinungsbild der Bayreuther Innenstadt zeichnet sich vorwiegend durch eine Reihe stadtbildprägender Nutzungen aus. Vor allem das Opernhaus, die Stadtkirche sowie der Turm des Alten Schlosses/Schlosskirche bilden durch ihre Architektur städtebauliche und historische Dominanten sowie Orientierungspunkte für Besucher:innen und Kund:innen der Innenstadt.



# Stadtraumqualitäten Stadtgestaltung



Die Innenstadt von Bayreuth verfügt über eine Vielzahl an diversen Gestaltungselementen. Gepflegte Sitzgelegenheiten stehen entlang der Maximilianstraße und Richard-Wagner-Straße zur Verfügung. Insbesondere im breiten Bereich der Maximilianstraße (ab Brautgasse bis Spitalkirche) ist die Anzahl jedoch als zu gering zu bewerten. Aufgrund der zurückhaltenden Gestaltung laden diese zudem nicht vollumfänglich zum Verweilen ein. In Ansätzen verschaffen Grünelemente, wie bspw. die im Bereich der Richard-Wagner-Straße platzierten Palmen oder die begrünten Sitzelemente, der Innenstadt eine Wohlfühlatmosphäre. Insbesondere im Bereich des „Baumsaals“ (Marktplatz) suchen die Besucher:innen Sonnenschutz und einen Ort zum Verweilen. Gleichzeitig bildet der Marktplatz als „Stadtparkett“ eine Plattform für verschiedene Veranstaltungen, Märkte etc. und hebt sich durch eine entsprechende Materialwahl von der restlichen Maximilianstraße ab.

Die unterschiedlichen Wasserelemente, wie ein Wasserspielplatz, mehrere Brunnen und ein Wasserband, die sich in der Fußgänger:innenzone befinden, sorgen für ein erfrischendes Ambiente. Aufgrund von Witterungsverhältnissen weisen diese Elemente allerdings einen regelmäßigen Pflegebedarf auf. Zudem muss das Wasserband im Rahmen von Veranstaltungen aus Sicherheitsgründen über einen längeren Zeitraum abgedeckt werden. Das Wassererlebnis wird verstärkt im Bereich des Canal Grande genutzt. Die imposanten Statuen der Brunnen verleihen der Innenstadt einen historischen Charakter.



# Stadtraumqualitäten

## Stadtgestaltung



Neben dem Wasserspielplatz sind kaum Spielelemente in der Innenstadt vorzufinden. Somit ergibt sich für die Bayreuther Innenstadt ein Bedarf zur Einrichtung neuer Spielelemente für Kinder und Jugendliche.

Das Stadtbild ist als ordentlich und sauber zu bewerten. Die in großen Teilen gestalterisch hochwertige Pflasterung unterstützt die Stadtgestaltung.

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass die verschiedenen Gestaltungselemente kein einheitliches Gesamtbild ergeben. Moderne bzw. neue Sitzmöglichkeiten sind neben historischen Brunnen und auffallenden Palmen vorzufinden. Des weiteren ziehen sich die Elemente nicht einheitlich durch die gesamte Innenstadt (bspw. Palmen ausschließlich in der Richard-Wagner-Straße aufgestellt).

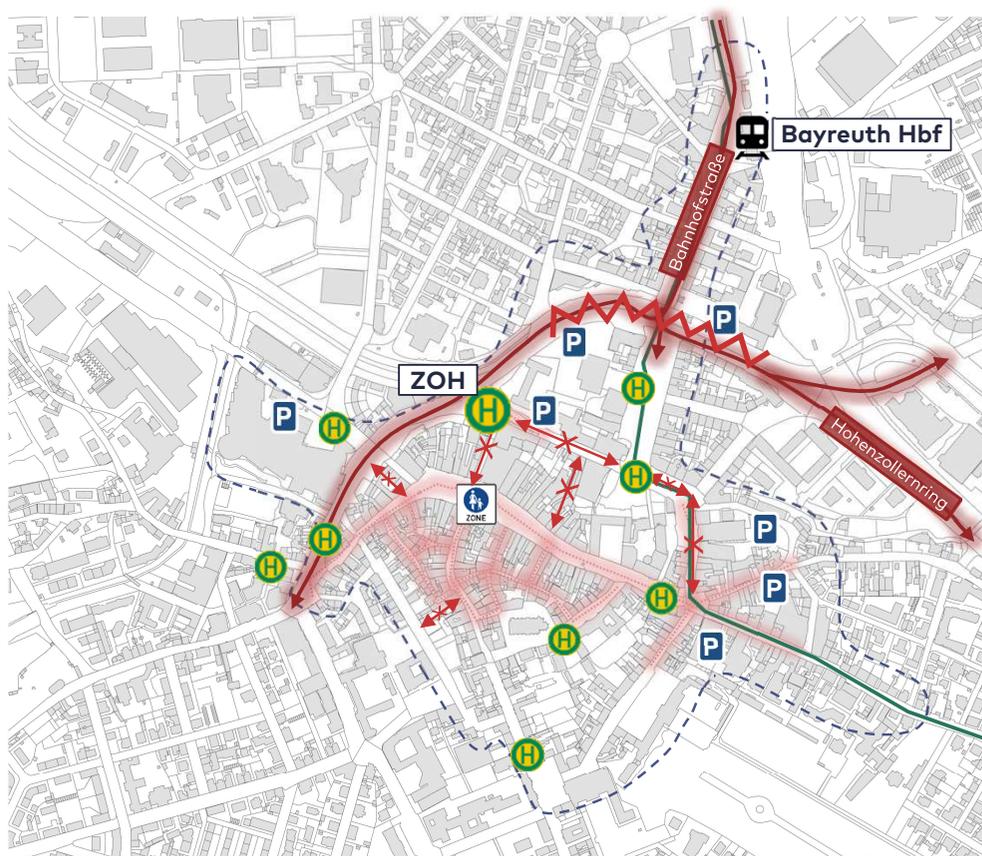
Räumlich sind die Gestaltungselemente vorwiegend auf die Fußgänger:innenzone entlang der Maximilianstraße und Richard-Wagner-Straße konzentriert. In den weiteren Bereichen (z. B. Bahnhofstraße und Gassenviertel) sind außerhalb der Platzsituationen wenige bis keine Gestaltungselemente vorzufinden. Gleichzeitig ergeben sich Potenziale zur Einrichtung weiterer Grünelemente und Sitzmöglichkeiten, um weitere Aufenthaltsmöglichkeiten in der Bayreuther Innenstadt zu schaffen.



# Erreichbarkeit & Orientierung

## Legende

- Untersuchungsraum
- größere Parkmöglichkeiten
- Fußgänger:innenzone
- frequentierte Verkehrsachsen
- Bushaltestelle
- überregionale Radwege
- Barrierewirkung
- umwegige/unzureichende Wegeverbindungen



Die Bayreuther Innenstadt ist über diverse Zuwegungen für alle Verkehrsteilnehmenden erreichbar. Für den MIV stehen mehrere größere Parkmöglichkeiten in fußläufiger Nähe zur Fußgänger:innenzone zur Verfügung. Diese werden ausschließlich durch eine analoge Beschilderung ausgewiesen. Die Parkmöglichkeiten sind insbesondere durch den stark frequentierten Hohenzollernring erreichbar. Die Bahnhofstraße wird ebenfalls durch den MIV stark frequentiert und stellt gleichzeitig eine wichtige Verkehrsachse zur Erreichbarkeit der Innenstadt dar.

Aus nördlicher Richtung gelangen v. a. Ortsunkundige und Bahnreisende vom Bayreuther Hauptbahnhof (Hbf) über die Bahnhofstraße und den Luitpoldplatz in die Innenstadt. Aufgrund dessen ist es umso wichtiger, eine attraktive und einladende Atmosphäre in diesem Bereich zu etablieren. Aufgrund des Straßenquerschnitts und der hohen Verkehrsbelastung des Hohenzollernrings ergibt sich eine Barrierewirkung zwischen der Bahnhofstraße und dem Innenstadtkern, welche die Orientierung zusätzlich stark einschränkt. Über die Zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) und die zahlreichen weiteren Bushaltestellen gelangen hingegen eher die Bayreuther Bürger:innen in die Innenstadt. Aufgrund der Lage einiger Bushaltestellen in der Fußgänger:innenzone kommt es v. a. im Bereich des Sternplatzes und der Kanzleistraße zu Nutzungskonflikten zwischen Fußgänger:innen/Radfahrenden und dem Busverkehr.



# Erreichbarkeit & Orientierung



Sowohl die Richard-Wagner-Straße und die Maximilianstraße als auch mehrere Seitenstraßen und der Bereich des Gassenviertels sind als Fußgänger:innenzone ausgewiesen. Über die Kanzleistraße haben Anlieger:innen mit einem Sonderausweis, der Lieferverkehr (werktags von 17.30 – 10.30 Uhr) und der Radverkehr Zugang zur Haupteinkaufslage. Aufgrund der Zugänglichkeit der Fußgänger:innenzone für den Radverkehr kommt es ebenfalls zu Nutzungskonflikten zwischen Radfahrenden und Fußgänger:innen.

Die Innenstadt ist neben Radrouten aus den umliegenden Stadtgebieten durch einen überregionalen Radweg erschlossen. Für die Radfahrenden stehen mehrere moderne Fahrradabstellanlagen in der Fußgänger:innenzone zur Verfügung.



Zur Orientierung der Besucher:innen spielen die Erreichbarkeit der Innenstadt durch kleine Passagen und Seitengassen eine wichtige Rolle: u. a. Zuwegung Rotmain-Center über Spitalhof, Erreichbarkeit der Innenstadt von Dammallee und Kanalstraße, Eysserhaus-Passage, Durchgang über die Schlossgalerie (derzeit nicht möglich). Diese sind in weiten Teilen jedoch nicht (verständlich) ausgeschildert und werden daher nur durch die Bayreuther:innen, jedoch nicht von Ortsunkundigen genutzt. Auch die Anzahl an weiteren Beschilderungen schränkt die Orientierung für Besucher:innen stark ein. Insbesondere die Beschilderung der Seitengassen mindert die Sichtbarkeit einzelner Lagen in der Innenstadt und führt dementsprechend zu Frequenzunterbrechungen.



# Immobilienqualitäten



Die Innenstadt von Bayreuth ist hauptsächlich durch historische Fassadengestaltungen und Altbauten geprägt. Es gibt zahlreiche prächtige Gebäude, die aufwändig verziert sind und einen besonderen Charme ausstrahlen. Diese Bebauungsstrukturen durchmischen sich an einigen Stellen mit modernen Neubauten, wie bspw. im Bereich des neuen Rathauses.

In der unteren Maximilianstraße (ab Spitalkirche bis Hohenzollernring) sowie in einigen Bereichen des Gassenviertels sind vereinzelt Immobilien mit einer in die Jahre gekommenen Fassadengestaltung vorzufinden. Zum Teil wird die Attraktivität der Immobilien durch Vandalismus bzw. Graffitis gemindert. Im Bereich der Bahnhofstraße sind insb. die zum Teil bunt gestalteten Fassaden der Hotelbetriebe auffällig.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Qualität der Immobilien in der Innenstadt als hoch und in weiten Teilen als attraktiv zu bewerten. Handlungsbedarfe sind räumlich differenziert (u.a. im Gassenviertel) vorzufinden.



# Image



Die Stadt Bayreuth betitelt sich derzeit als **Festspiel- und Universitätsstadt**. Ein eigenständiger (Marketing-)Slogan besteht allerdings weder für die Gesamtstadt noch für die Bayreuther Innenstadt.

In der Innenstadt bieten die zahlreichen historischen Elemente (u. a. historische Bauten und Plätze, wie Sternplatz, Opernplatz, La-Spezia-Platz mit Schlossterrassen, Kirchplatz und Jean-Paul-Platz) Ansätze zur Profilierung des Zentrums. Auch lagespezifisch lassen sich unterschiedliche Qualitäten und dementsprechende Profilierungsansätze erkennen. Zudem managet die Bayreuth Marketing & Tourismus GmbH die „Kulturmarke Bayreuth“ u. a. mit dem Buchstaben „W“: „W...wie Wagner“, „W...wie Wilhelmine“ oder „W...wie Weltkulturerbe“.

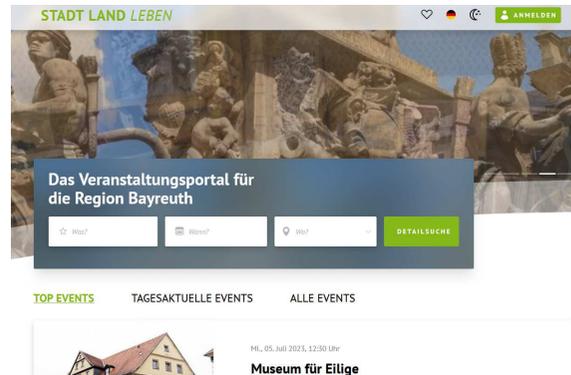
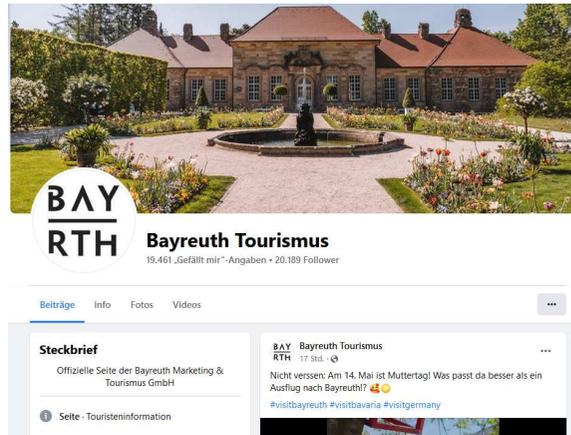
Im weiteren Strategieprozess besteht die Aufgabe darin, diesen Qualitäten ein „Gesicht“ zu geben und **konkrete Zukunftsbilder** sowohl für die Innenstadt als auch für die Teilräume gemeinsam mit den Akteur:inne herauszuarbeiten. Zudem müssen **Zielgruppen** identifiziert werden, welche derzeit nur unzureichend erreicht werden (z. B. Jugendliche und junge Erwachsene) und zukünftig durch entsprechende Angebote angesprochen werden sollen.



# Marketing



## Aktuelle Highlights



Vermarktet wird die Stadt Bayreuth vorrangig über die Website der **Bayreuth Marketing & Tourismus GmbH (BMTG)**. Hier werden sowohl Tourist:innen als auch Bürger:innen über aktuelle Veranstaltungen, Neuigkeiten sowie Sehenswürdigkeiten in der Stadt informiert. Zudem werden in regelmäßigen Abständen Blogbeiträge veröffentlicht. Über die entsprechende Website können Besucher:innen auch bequem nach Unterkünften suchen. Neben der umfassenden Website erfolgt die Kommunikation des Weiteren über die Social-Media-Kanäle Facebook, Instagram, Twitter, YouTube und Pinterest, sodass v. a. jüngere Zielgruppen und somit auch insgesamt eine breitere Masse angesprochen wird. Anhand der Follower-Zahlen (Facebook: 20.189 Follower, Instagram: 14.800 Follower\*) wird ersichtlich, dass die Plattformen gut besucht bzw. auch intensiv als Informationsquellen genutzt werden.

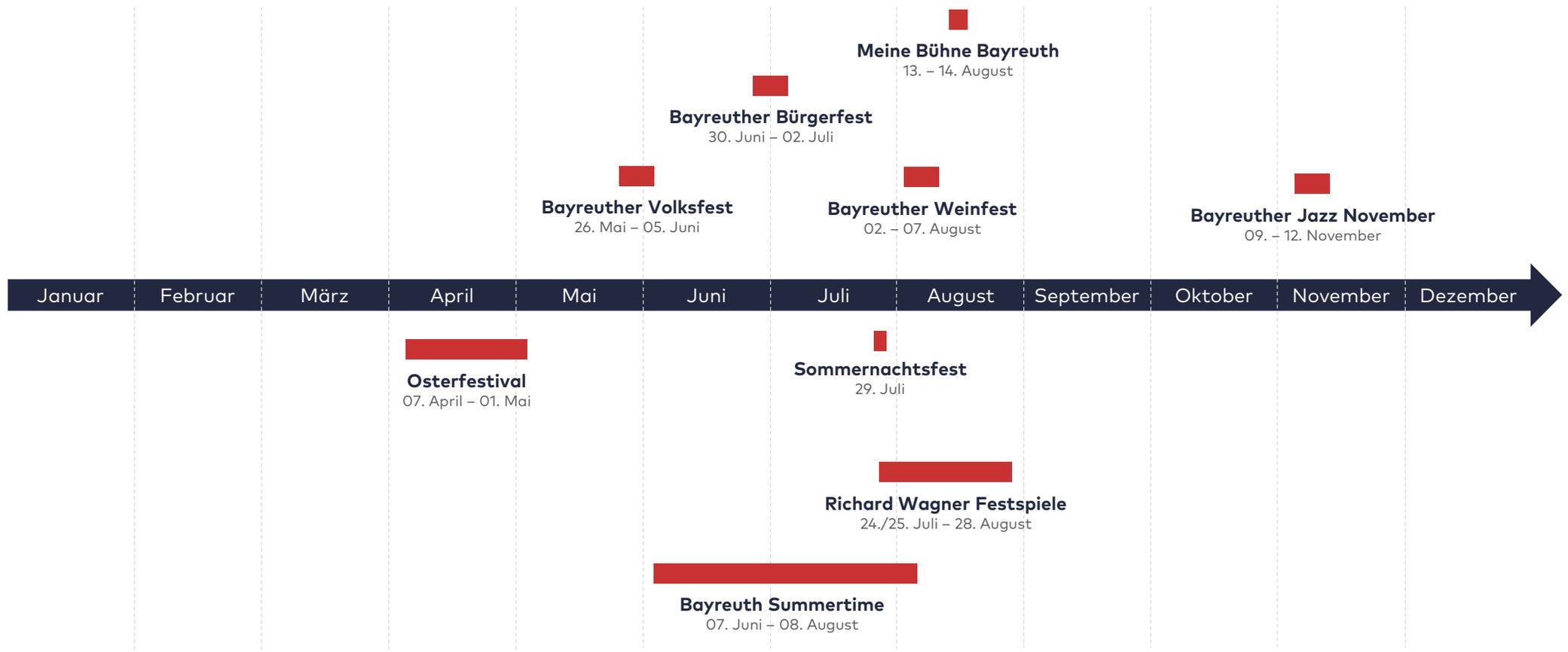
Das Marketing der Stadt Bayreuth wird auch durch die zahlreichen Veranstaltungen begünstigt. Dafür besteht seitens der Region Bayreuth zusätzlich ein umfassendes Veranstaltungsportal. Dieses wird von Besucher:innen ohne spezifische Kenntnis über dieses Portal jedoch nur in einem geringen Umfang aufgerufen. Nachfolgend werden die größten Veranstaltungen und (Musik-)Festivals im Überblick für das Jahr 2023 dargestellt.

Quelle: <https://www.bayreuth-tourismus.de/>; Facebook Bayreuth Marketing & Tourismus GmbH; \*Stand: 05/2023; <https://region-bayreuth.de/>



# Marketing

## Größere Veranstaltungen & Festivitäten in der Innenstadt \*



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* Veranstaltungsjahreskalender für das Jahr 2023.



# Digitale Sichtbarkeit

Quelle: Instagram Stadt Bayreuth (04/2023); https://www.scandiclub.de/; https://balun-kids.de/

The screenshot shows the Instagram profile for 'stadt bayreuth'. It features the city's logo, a grid of posts, and a bio that identifies it as the official Instagram page of the city administration. The bio includes the website URL and a call to action for users to share photos. The profile statistics show 411 posts, 2,857 followers, and 48 likes.

The screenshot displays the website for 'scandi club', a Scandinavian fashion and lifestyle brand. The page features a navigation menu, a main banner with the text 'HELLO, SCANDI LOVER!' and 'DU FINDEST BEI UNS EINE AUSWAHL AN DEN 100+ BESTEN SKANDINAVISCHEN MARKEN AUS DEN BEREICHEN FASHION, KIDS, DESIGN & LIFESTYLE!'. Below the banner, there are sections for 'KINDERMODE' and 'MÖBEL', each with a brief description and a 'WIKI' link.

Die Stadt Bayreuth nutzt digitale Plattformen zur Ansprache der Bürger:innen. So werden über den Facebook- und Instagram-Account sowie die offizielle Website der Stadt Bayreuth Informationen zu aktuellen Anlässen geteilt. Zudem verfügt die Website der BMTG über eine Rubrik zum Thema „Einkaufen“. Hier wird auch der Einkaufsgutschein „StattGeld“ beworben, welcher in über 80 Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen in Bayreuth eingelöst werden kann.

Filialisierte Betriebe verfügen in aller Regel über einen professionellen Online-Auftritt, zu dem häufig auch ein Online-Shop gehört. Zwischen den inhaber:innengeführten Betrieben sind die Unterschiede in der Qualität des Online-Auftritts hingegen z. T. sehr groß. Neben gut aufgestellten Betrieben mit eigenem Online-Shop und ansprechendem Werbeauftritt, können einige Betriebe nicht online aufgerufen werden oder verfügen nicht vollumfänglich über die relevanten Informationen (u. a. Öffnungszeiten, Anschrift des Geschäftsstandortes).

Insbesondere die Website sowie die Social-Media-Kanäle der Stadt Bayreuth sowie der BMTG bieten Potenzial sich noch stärker auf die Angebote und Qualitäten der Innenstadt zu fokussieren. Die Websites verfügen aktuell bspw. nicht über eine Übersicht aller Gewerbetreibenden in der Bayreuther Innenstadt.



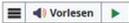
# Digitale Sichtbarkeit

Quelle: <https://www.bayreuth.de/wirtschaft-forschung/wirtschaftsstandort/stadtteile/innenstadtprozess/> (05/2023).

f t w i Q Suche

Rathaus, Bürgerservice | Kultur, Freizeit | **Wirtschaft, Forschung**

» > Wirtschaft, Forschung > Wirtschaftsstandort > Stadtteilentwicklung > **Innenstadtprozess „Zukunft Innenstadt Bayreuth“**



## Zukunft Innenstadt Bayreuth

### Ideen für die Innenstadt der Zukunft – Innenstadtprozess mit der Bürgerschaft und den Akteuren

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns hinterlassen in der Bayreuther Innenstadt wie auch in anderen Städten Spuren. Die sich bereits vor der Pandemie abzeichnenden Prozesse (Stichworte: Online-Handel, Digitalisierung von Dienstleistungen) wurden beschleunigt. Erste Geschäftsaufgaben und Leerstände zeugen von den Veränderungen bei den innerstädtischen Leitnutzungen Einzelhandel und Gastronomie.

Zwar werden der Handel und die Gastronomie nach wie vor eine wichtige Funktion in der Innenstadt haben, aber eine Neupositionierung und Neustrukturierung wird notwendig sein. Für lebendige Innenstädte werden Wohnen und Arbeiten sowie Kultur- und Freizeitangebote in kommerziellen und in öffentlichen Räumen an Bedeutung gewinnen. Die Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen ist ein wichtiger Faktor, um Menschen aller Generationen in die Innenstadt zu holen und zu halten. Darüber hinaus stellt die Klimaveränderung an die Stadtentwicklung im öffentlichen Raum neue Herausforderungen.



### Interdisziplinärer Ansatz – mehrstufiges Vorgehen zur Strategieentwicklung und Umsetzung

Mitte April 2021 beschloss der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bayreuth ein mehrstufiges Vorgehen zur Strategieentwicklung und Umsetzung. Für das Ziel, die Bayreuther Innenstadt in ihrer Vielfalt und Multifunktionalität zu erhalten und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, werden ab Sommer von der Bürgerschaft sowie von verschiedenen Innenstadtakteuren Einschätzungen und Ideen für eine Innenstadt der Zukunft mittels verschiedener Beteiligungsmöglichkeiten eingeholt. Diese sollen in Strategien, Projekte und direkte Maßnahmen einfließen.

Der interdisziplinäre Ansatz für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung wird bereits Dienststellen- und Referatsübergreifend angegangen. Für eine Innenstadt, die alle attraktiv finden, sollen vor allem auch die Meinungen derer, die in der Innenstadt arbeiten und wohnen, die dort Geschäfte betreiben und Immobilien besitzen, die sie zum Treffen mit

### Dialogorientierter Strategieprozess 2023

Gemeinsam auf der Suche nach der Innenstadt DNA

Für eine attraktive, multifunktionale und lebenswerte Innenstadt, die auch in Zukunft den Mittelpunkt der Stadt und der Bayreuther darstellen soll und von allen Gruppen der Gesellschaft gern besucht wird, stellt sich die Frage „Wohin soll sich die Bayreuther Innenstadt entwickeln?“ und „Wie könnten Leitlinien für eine gemeinschaftliche Innenstadtentwicklung aussehen und unterstützt werden?“. Hierbei ist das Spannungsfeld zwischen „Veränderungen als Chance sehen und Räume für Innovatives und Alternatives schaffen“ und „gewachsene Strukturen bewahren“ im Prozess zu berücksichtigen.

Um an diesen Strategieprozess mit einem unvoreingenommenen Blick und neuen Impulsen von außen heranzugehen, wird dieser durch ein Fachbüro, dem Stadtplanungsbüro Stadt + Handel, moderiert und gestaltet.

Eine kurze Dokumentation des Prozesses erfolgt hier:

- Frühjahr 2023: Start des dialogorientierte Prozesses/Impulsveranstaltung
- April/Mai 2023: Status-Quo Phase steht vor Abschluss – Speed-Datings und Innenstadtspaziergang durchgeführt

- Frühjahr 2023: Start des dialogorientierte Prozesses/Impulsveranstaltung
- April/Mai 2023: Status-Quo Phase steht vor Abschluss – Speed-Datings und Innenstadtspaziergang durchgeführt

Wie auf der Impulsveranstaltung vorgestellt, hat der Strategieprozess von Stadt + Handel vier Phasen. Die Beteiligungsformate in der Erhebungsphase sind nun abgeschlossen.

Mit jeweils gut 20 Personen aus dem Kreis derer, die am 6. März Interesse an einer Beteiligung geäußert oder sich bei der Stadt aufgrund der Berichte in den Medien gemeldet haben, wurden die digitalen Speed-Datings und der Innenstadtspaziergang durchgeführt. Die Ergebnisse fließen nun genauso wie die Auswertung von vorliegenden Konzepten und Erhebungen in den Fitness-Check ein.



Sowohl bei den Speed-Datings als auch bei dem Innenstadtspaziergang ging es insbesondere darum die Einschätzungen von Akteurinnen und Akteuren aus Gastronomie und Handel, von Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessensgruppierungen und Institutionen sowie von Bürgerinnen und Bürgern in den Status Quo einfließen zu lassen. Das lokale Wissen und der spezielle Blick auf die Bayreuther Innenstadt derer, die in der Innenstadt wohnen, arbeiten oder ein Unternehmen betreiben war gefragt, um so die Stärken und Schwächen der Bayreuther Innenstadt zu erfahren.

Bei den Speed-Datings am 30. März und 3. April wurden insbesondere Personen, die für bestimmte Gruppen und Branchen sprechen, zu ihren Erwartungen an den Strategieprozess gefragt. Wichtig in den 10-minütigen Online-Gesprächen mit dem Projektteam Stadt+Handel war deren aktuelle und zukünftige Rolle für die Innenstadt und für den Strategieprozess.

Für den Innenstadtspaziergang wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger, Vertreterinnen und Vertreter von innerstädtischen Gewerbebetrieben sowie von Kultureinrichtungen, Initiativen und Vereinen eingeladen. Mit über 20 angemeldete Personen starteten Frau Suchanek und Frau Metzger von Stadt+Handel unterstützt vom Bayreuther Projektteam am 19. April am



Des Weiteren informiert die Stadt Bayreuth über ihre offizielle Website über den Innenstadtprozess „Zukunft Innenstadt Bayreuth“ und lädt die Bürger:innen und Akteur:innen dazu ein, sich an den Beteiligungsformaten und dem Strategieprozess zu beteiligen. Mit der Unterstützung von Bürger:innen und Akteur:innen der Innenstadt sollen im Rahmen dieses Prozesses zukunftsweisende Ideen für eine lebendige und nachhaltige Innenstadt gesammelt werden.

Die Informationen sind allerdings unter einem Pfad mehrerer Unterseiten aufzufinden und für Interessierte nicht direkt ersichtlich: <https://www.bayreuth.de/wirtschaft-forschung/wirtschaftsstandort/stadtteile/innenstadtprozess> oder [www.zukunft-innenstadt.bayreuth.de](http://www.zukunft-innenstadt.bayreuth.de).

An dieser Stelle gilt es im weiteren Prozess die Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt Bayreuth zu verbessern bzw. auszubauen.

# Innenstadtanalyse

## SWOT-Analyse

Hervorgehend aus der Analyse der einzelnen Handlungsfelder sowie der Auswertung verschiedener Beteiligungsformate können im Folgenden wesentliche **Stärken** und **Schwächen** sowie **Chancen** und **Risiken** für die Bayreuther Innenstadt identifiziert werden.

### Stärken

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

### Schwächen

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

# Innenstadtanalyse

## SWOT-Analyse

### Chancen

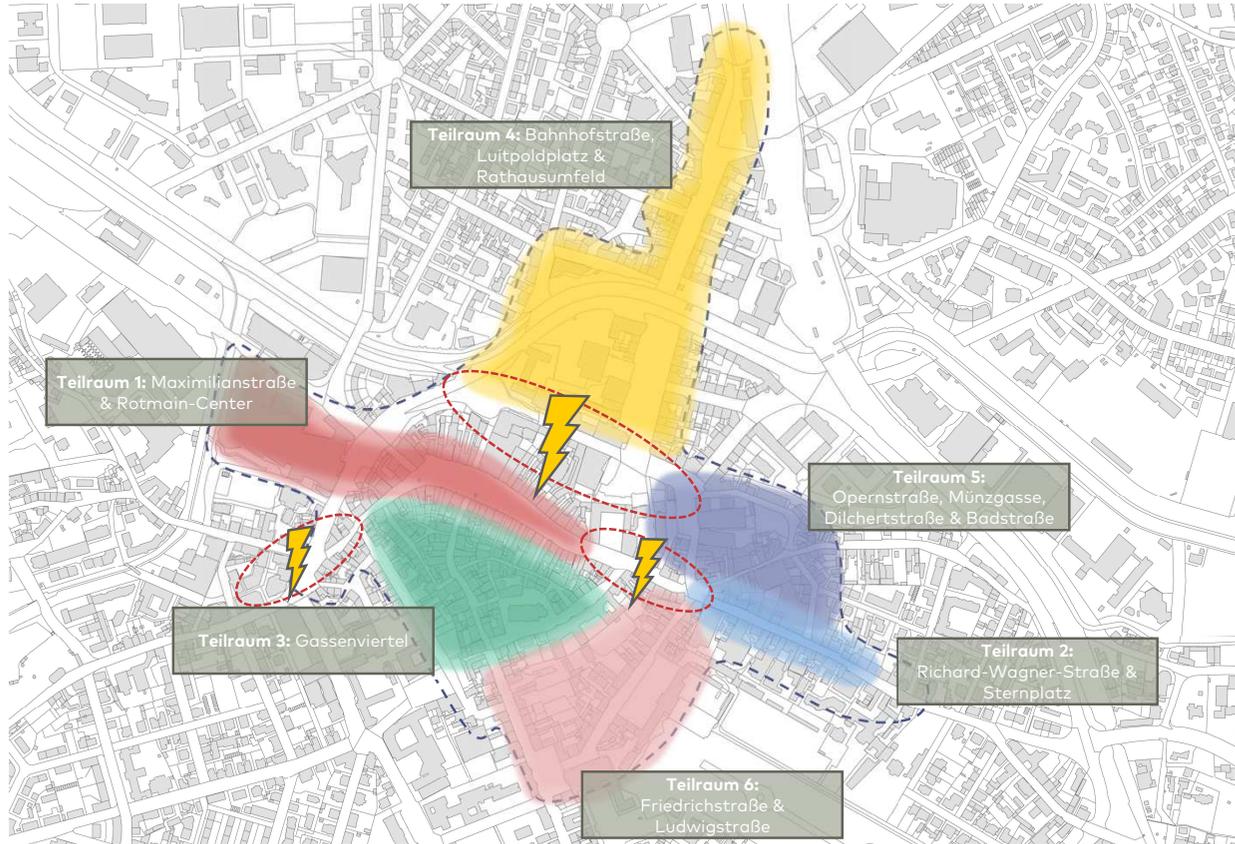
- Ausgangslage der Innenstadt (u. a. städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur) bietet Ansätze sich mit modernen und innovativen Ideen zukunftsfähig aufzustellen: Etablierung moderner Nutzungskonzepte in (perspektivisch) leerstehenden Ladenlokalen sowie Einrichtung intelligenter und nachhaltiger Gestaltungselemente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

### Risiken

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

# Analyse der Teilräume

## Ableitung einzelner Teilräume in der Bayreuther Innenstadt



Die Analyse der Bayreuther Innenstadt zeigt, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets verschiedene Logebereiche bzw. Teilräume mit unterschiedlichen funktionalen als auch städtebaulichen Qualitäten identifiziert werden können.

Auf Grundlage der Innenstadtanalyse ergeben sich insgesamt **sechs Teilräume** für die Bayreuther Innenstadt. In Teilen werden diese bereits als Sanierungsgebiete ausgewiesen (s. Seite 18). Das Sanierungsgebiet C umfasst u. a. das Gassenviertel sowie die Maximilianstraße. Die Teilräume 2 und 5 sind als Sanierungsgebiet H ausgewiesen. Im Teilraum 4 besteht für das Rathausumfeld (inkl. Anney- und Luitpoldplatz) das Sanierungsgebiet K.

Der Bereich entlang der Kanal- und Opernstraße ist momentan als „undefinierter Raum“ einzuordnen. Trotz der Qualitäten durch den Canal Grande (mit hoher Aufenthaltsqualität) und dem zentralen Mobilitätsschwerpunkt ZOH, ergeben sich durch die unbestimmte Funktion (insb. westlicher Teil des Straßenraums Richtung ZOH), das Verkehrsaufkommen und die städtebauliche Struktur (u. a. eingeschränkte Wegeverbindungen) eine geringe Einbindung in das Innenstadtgefüge. Zudem werden die Bereiche ab Sternplatz bis Ehrenhof sowie der südliche Teil der Maximilianstraße mit Verbindung zum Hotel Rheingold und der Diskothek „FABRIK“ als undefinierte Räume eingeordnet.

Im Folgenden werden die sechs Teilräume anhand funktionaler und städtebaulicher Aspekte detailliert analysiert sowie Stärken und Schwächen abgeleitet. Im weiteren Prozess gilt es zu klären, inwiefern die einzelnen Teilräume zukünftig als eigenständige Quartiere qualifiziert werden sollen und welche Zukunftsperspektive für den jeweiligen Bereich abzuleiten ist.

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 1



### Stärken

- großzügiger Straßenquerschnitt und großes Flächenpotenzial des Marktplatzes
- durchgehend hohe städtebauliche Qualität der Immobilien und des Straßenraums
- u. a. hochpreisiges Einzelhandelsangebot
- starke Durchmischung des Einzelhandelsangebots mit gastronomischen Nutzungen (führt insgesamt zu einer Frequenzsteigerung in der Fußgänger:innenzone)
- prägende öffentliche/kirchliche Einrichtungen
- Rotmain-Center als wichtiger Frequenzbringer und Ankerpunkt
- Potenzial zur weiteren Belebung durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters als attraktiver Frequenzbringer im Untergeschoss der Karstadt-Immobilie
- Aufenthaltsmöglichkeiten im oberen Bereich des Marktplatzes („Baumsaal“)

### Funktionale Qualitäten

<b>Funktionsstruktur</b>	Einzelhandelsnutzungen prägen den Teilraum vorrangig; überdurchschnittlich starke Durchmischung mit Gastronomienutzungen; Umfang an Dienstleistungsnutzungen spielt eine untergeordnete Rolle, v. a. das Finanzamt hat allerdings eine starke Außenwirkung
<b>Angebotsportfolio</b>	überwiegend standardisiertes bis hochpreisiges Angebot der Einzelhandelsbetriebe in der Fußgänger:innenzone; hoher Anteil an inhaber:innengeführten Fachgeschäften; alle Bedarfsbereiche werden durch das Einzelhandelsangebot abgedeckt; Rotmain-Center verfügt vorrangig über filialisierte Marken mit hohem Bekanntheitsgrad (u. a. C&A, H&M, Deichmann) und standardisierter Preisorientierung; starke Angebotsausrichtung auf innenstadtrelevante Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren; Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch den Viktualienmarkt (dienstags und donnerstags) auf dem Marktplatz und den Wochenmarkt (mittwochs und samstags) in der Rotmainhalle; gastronomisches Angebot vorrangig durch Speisewirtschaften (u. a. Restaurants, Gaststätten, Imbisse) geprägt; ergänzt wird dieses durch hybride Konzepte, wie (Eis-)Cafés
<b>Nutzungsqualitäten</b>	Einzelhandelsbetriebe verfügen in weiten Teilen über eine ansprechende Werbe- und Schaufenstergestaltung, insbesondere die Integration der Handlungsfassaden in die Gestaltung der Gebäudefassaden ist als positiv zu bewerten; einige Betriebe besitzen zudem Außenflächen (mit integrierten Schirmen) zur Warenpräsentation; Gastronomiebetriebe stellen in weiten Teilen attraktiv gestaltete Außengastronomiebereiche zur Verfügung (u. a. ansprechendes Sitzmobiliar begleitet durch Grünelemente)

### Städtebauliche Qualitäten

<b>Stadtraumqualitäten</b>	bandartige Struktur der Maximilianstraße; großzügiger Straßenquerschnitt und weitläufige Platzsituation des Marktplatzes; hohe Aufenthaltsqualität im Bereich der Platanen am Marktplatz; nahezu durchgehend gepflegtes und sauberes Stadtbild; Stadtmobiliar und Gestaltungselemente z. T. mit Aufwertungspotenzial; Rotmain-Center als Solitär, daher städtebaulich nicht vollumfänglich integriert
<b>Erreichbarkeit &amp; Orientierung</b>	Ausweisung der Maximilianstraße als Fußgänger:innenzone; Erreichbarkeit des Rotmain-Centers von der Haupteinkaufslage über Fußgänger:innenbrücke gesichert, jedoch Einschränkungen in der intuitiven Wegeführung; z. T. eingeschränkte Erreichbarkeit der Maximilianstraße über Querverbindungen von der Kanalstraße

### Immobilienqualitäten

hohe städtebauliche Qualität der Immobilien; eher kleinteilige Verkaufsflächen (z. T. mehrstöckig), welche teilw. schwer zu vermieten sind; Neubau des Rotmain-Centers

### Schwächen

- Gefahr zur Bildung von Hitzeinseln aufgrund fehlender/unzureichender Klimaanpassungsmaßnahmen
- Qualität des Wassers (insb. Wasserrinne) wird aufgrund veralteter/witterungsbedingter Gestaltung nicht vollständig ausgenutzt
- starke Ausrichtung des Angebots auf bestimmte (ältere/wohlhabendere) Zielgruppen (jüngere Zielgruppen, wie bspw. Studierende werden v. a. durch das bestehende Angebot im Rotmain-Center angesprochen)
- bauliche Anbindung der Haupteinkaufslage an das Rotmain-Center gegeben, Zugang wird jedoch nicht inszeniert (Kopplungsbeziehungen durch Kund:innenverkehr dennoch gegeben)

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 2



### Stärken

- Gestaltung bzw. Sichtbarkeit des Teilraums durch Palmen in grünen Pflanzkästen
- Freqüentierung bzw. Belebung des Teilraums trotz abfallender Angebotsqualität
- Ansiedlung frequenzbringender Nahversorgungsstrukturen (u. a. Netto, dm)
- positive Entwicklung des Sternplatzes: Bespielung mit gastronomischen Angeboten (u. a. Ansiedlung eines neuen Cafés, neues Denkmal im Boden)
- direkte Anbindung an den ÖPNV
- direkter Zugang zu weiteren Zielgruppen möglich, durch angesiedeltes Hotel (Tourist:innen) und Stadtbibliothek (z. T. Nutzung durch Studierende)

### Funktionale Qualitäten

**Funktionsstruktur**  
hoher Anteil an Einzelhandelsnutzungen, durchmischt mit mehreren gastronomischen Angeboten; vergleichsweise großflächige Betriebe (u. a. Woolworth, Netto) vorzufinden; Funktionsstruktur wird um teilw. großflächige Dienstleistungsnutzungen (u. a. B&B Hotel) ergänzt; Stadtbibliothek hat sowohl für diesen als auch für den Teilraum 5 eine hohe Bedeutung; Strahlwirkung ist zukünftig jedoch noch weiter zu stärken (z. B. Bekanntheit des inklusiven Cafés mit Dachterrasse im OG der Stadtbibliothek); räumliche Nähe zu touristischen Highlights (u. a. Richard-Wagner-Museum, Haus Wahnfried)

**Angebotsportfolio**  
vorrangig discountorientierte bis standardisierte Preisorientierung des Einzelhandelsangebots; insbesondere im mittleren Bereich der Richard-Wagner-Straße sind Nahversorgungsstrukturen (u. a. Netto-Markt) vorzufinden; ansonsten starke Ausrichtung auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung sowie GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör); vielfältiges Gastronomieangebot (u. a. Imbisse, Restaurants, Cafés) im standardisierten bis preisorientierten Preissegment

**Nutzungsqualitäten**  
Nutzungsqualitäten sind als weitgehend standardisiert bzw. funktional zu bewerten; Teilraum weist sowohl positive als auch negative Nutzungsqualitäten auf (insb. Gestaltung Netto/B&B Hotel positiv zu bewerten); Unterschiede nach Nutzung und/oder Preisniveau sind nicht zu erkennen

### Städtebauliche Qualitäten

**Stadtraumqualitäten**  
Gestaltung des öffentlichen Raums mit Palmen und neuem Sitzmobiliar; Straßenquerschnitt im Vergleich zur Maximilianstraße etwas schmaler, dennoch stehen den angrenzenden Ladenlokalen sowie Fußgänger:innen genügend Platz zur Verfügung; Aufweitung der bandartigen Struktur im Bereich des Sternplatzes; Sternplatz wird seiner Funktion aufgrund der Befahrbarkeit für den Buslinienverkehr allerdings nicht vollständig gerecht

**Erreichbarkeit & Orientierung**  
Ausweisung als Fußgänger:innenzone ab Dilcherstraße; Zugänglichkeit und Parkmöglichkeiten für den MIV im östlichen Bereich der Richard-Wagner-Straße gegeben; Anbindung per ÖPNV über Bushaltestelle „Sternplatz“ gesichert; starke Nutzung des Teilraums durch den Radverkehr

**Immobilienqualitäten**  
weitgehend hohe städtebauliche Qualität der Immobilien; deutlich geringere Anzahl an Immobilien mit historischer Fassadengestaltung im Vergleich zur Maximilianstraße; vereinzelt unattraktive Fassadengestaltung vorzufinden

### Schwächen

- vielfältige Nutzungsstrukturen mit z. T. spezialisiertem Angebot; gleichzeitig z. T. discountorientiertes bzw. preisorientiertes Einzelhandels- und Gastronomieangebot vorhanden
- keine durchgehend hohe Immobilienqualität
- eingeschränkte Nutzung des Sternplatzes als Aufenthaltsort durch Buslinienverkehr
- z.T. eingeschränkte Wegebeziehungen zur Maximilianstraße (Einschränkung durch Buslinienverkehr im Bereich zwischen Sternplatz über Maximilianstraße in die Kanzleistraße) sowie zu den Teilräumen 5 und 6 (dadurch Potenzial zur stärkeren Integration in das Innenstadtgefüge)
- indirekte Verkehrsbelastung und -lärm durch Buslinienverkehr am Sternplatz, Parksuchverkehr der Tiefgarage P8 Sonnenhaus sowie der Parkplätze an der Stadtbibliothek

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 3



### Stärken

- besonderer Charme des Teilraums aufgrund städtebaulicher Struktur
- vielfältiges Gastronomieangebot, welches z. T. auch jüngere Zielgruppen anspricht
- individuelles und spezialisiertes Einzelhandelsangebot (klare Ausrichtung auf differenzierte Zielgruppen im Vergleich zur Maximilianstraße)
- Ansiedlung von Kunst- und Kultureinrichtungen (u. a. Kunstmuseum, Historisches Museum)

### Funktionale Qualitäten

#### Funktionsstruktur

Gastronomiebetriebe prägen die Funktionsstruktur vorrangig; dichter Einzelhandelsbesatz v. a. in der Sophienstraße vorzufinden; vergleichsweise höhere Dichte an Leerständen (allerdings keine räumliche Konzentration innerhalb des Teilraums zu verzeichnen); Funktionsstruktur wird zudem durch öffentliche/kirchliche Einrichtungen geprägt

#### Angebotsportfolio

Einzelhandelsbesatz zeichnet sich durch eine individuelle, nicht-filialisierte Angebotsstruktur aus; Angebote sprechen im Vergleich zum Angebot der Maximilianstraße Zielgruppen an, die auf der Suche nach etwas „Besonderem“ sind; Angebotsstruktur der Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Cafés, Bars, Gaststätten) als vielfältig und umfassend zu bewerten; auch hier starke Ausrichtung auf inhaber:innengeführte Betriebe; Hauptbesuchszeit ist v. a. den Mittags- und Abendstunden zuzuordnen; Dienstleistungsnutzungen sind vorrangig durch Kunst- und Kultur-/Kreativbranche geprägt

#### Nutzungsqualitäten

überwiegend attraktive Nutzungsqualitäten der Einzelhandels- sowie der Gastronomiebetriebe; überwiegend liebevolle Werbe- und Schaufenstergestaltung der inhaber:innengeführten Fachgeschäfte; Leerstände verfügen aufgrund der Beklebung der Schaufenster mit Papier über eine geringere Nutzungsqualität

### Städtebauliche Qualitäten

#### Stadttraumqualitäten

Teilraum zeichnet sich durch schmale Straßenzüge und eine kleinteilige Bebauungsstruktur aus, welche einen besonderen Charme erzeugen; Stadtkirche ist nicht nur für den Teilraum sondern die gesamte Innenstadt stadtbildprägend; Gestaltung der Von-Römer-Straße mit kleinen Fähnchen veraltet; Aufwertungspotenzial des Kirchplatzes bzw. des Bernd-Mayer-Platzes

#### Erreichbarkeit & Orientierung

gesamter Teilraum als Fußgänger:innenzone ausgewiesen; Orientierung innerhalb des Teilraums durch städtebauliche Struktur und Angebote, die zum Entdecken einladen, gegeben; Zugänge zum Teilraum sind mit unattraktiven, teilweise unscheinbaren Wegweisern gekennzeichnet

#### Immobilienqualitäten

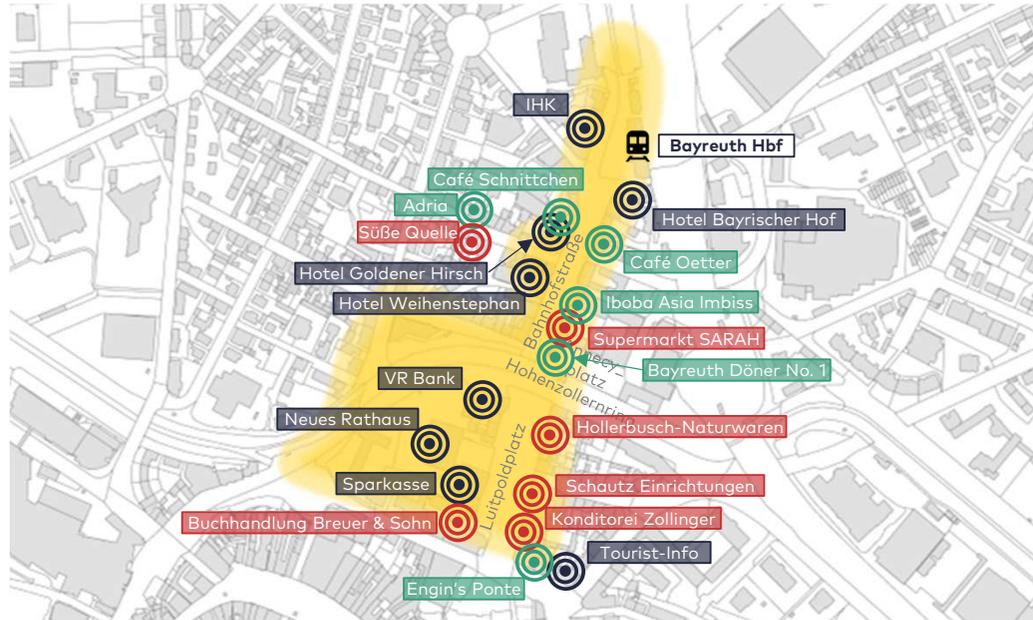
vereinzelt beschmierte und/oder brüchige Immobilienfassaden vorzufinden; Immobilien werden in Teilen bereits saniert

### Schwächen

- eingeschränkte Sichtbarkeit des Teilraums im Stadtgefüge, fehlende Profilierung als „Gassenviertel“ der Innenstadt
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie
- z. T. eingeschränkte städtebauliche Qualität
- Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sowie die Einrichtung von Außengastronomiebereichen werden aufgrund der schmalen Straßenzüge aus ordnungspolitischen Sicherheitsaspekten stark eingeschränkt
- unattraktive Gestaltung des Kirchplatzes als Rückzugsort und geringe Anzahl an Aufenthaltsmöglichkeiten abseits der beiden Bars

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 4



### Stärken

- wichtige bzw. zentrale Verbindungsachse für Tourist:innen und Besucher:innen, die am Hbf ankommen
- wichtige Verkehrsachse für das nördliche Stadtgebiet zur Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Pkw
- Konzentration von Hotelbetrieben (kurze Wege für Tourist:innen, die mit dem Zug einreisen)
- attraktive Gestaltung des Rathausvorplatzes und Luitpoldplatzes

### Funktionale Qualitäten

#### Funktionsstruktur

starke Prägung des Teilraums durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor; neues Rathaus als prägende Ankernutzung des Teilraums; Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sind nur in einem geringen Umfang vorzufinden (östlich des Luitpoldplatzes sind vereinzelt Einzelhandelsnutzungen verortet); Konzentration großflächiger Dienstleistungsnutzungen insbesondere auf der westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße und des Luitpoldplatzes

#### Angebotsportfolio

Dienstleistungsnutzungen sind vorrangig der Hotelbranche sowie dem Bereich der Banken und Sparkassen zuzuordnen; z. T. spezialisiertes Einzelhandelsangebot; Preisniveau und Angebotsqualität nimmt v. a. im östlichen Bereich der Bahnhofstraße stark ab; Gastronomieangebot zeichnet sich vorrangig durch (Schnell-)Imbisse und Cafés aus und variiert im standardisierten bis preisorientierten Preissegment

#### Nutzungsqualitäten

Unterschiede hinsichtlich der Nutzungsqualitäten ergeben sich insbesondere zwischen der östlichen und westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße in Abhängigkeit zum Preisniveau einzelner Nutzungen; im Bereich des Luitpoldplatzes keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Nutzungsqualitäten zu verzeichnen

### Städtebauliche Qualitäten

#### Stadttraumqualitäten

Barrierewirkung des Hohenzollernrings aufgrund der starken Verkehrsbelastung; attraktive Gestaltung des Rathausvorplatzes sowie des Luitpoldplatzes; Aufenthaltsqualität des Luitpoldplatzes wird durch die Verkehrsbelastung stark eingeschränkt; großflächige und z. T. hohe Immobilien verleihen dem Teilraum einen Großstadtcharakter; Bahnhofsgelände geht im Stadtgefüge der weiteren Gebäudestrukturen unter; Teilraum wird seiner Funktion als Entrée in die Innenstadt nicht vollumfänglich gerecht; Anncyplatz wird nur eingeschränkt als Aufenthaltsort genutzt

#### Erreichbarkeit & Orientierung

wichtige Verbindungsachse zwischen Hbf und Innenstadt v. a. für Tourist:innen und Bahnreisende, gleichzeitig Einschränkungen hinsichtlich der intuitiven Wegführung; zudem wichtige Verkehrsachse zur Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Pkw; fehlende Wegeverbindung zwischen Alexanderstraße und Rathausvorplatz

#### Immobilienqualitäten

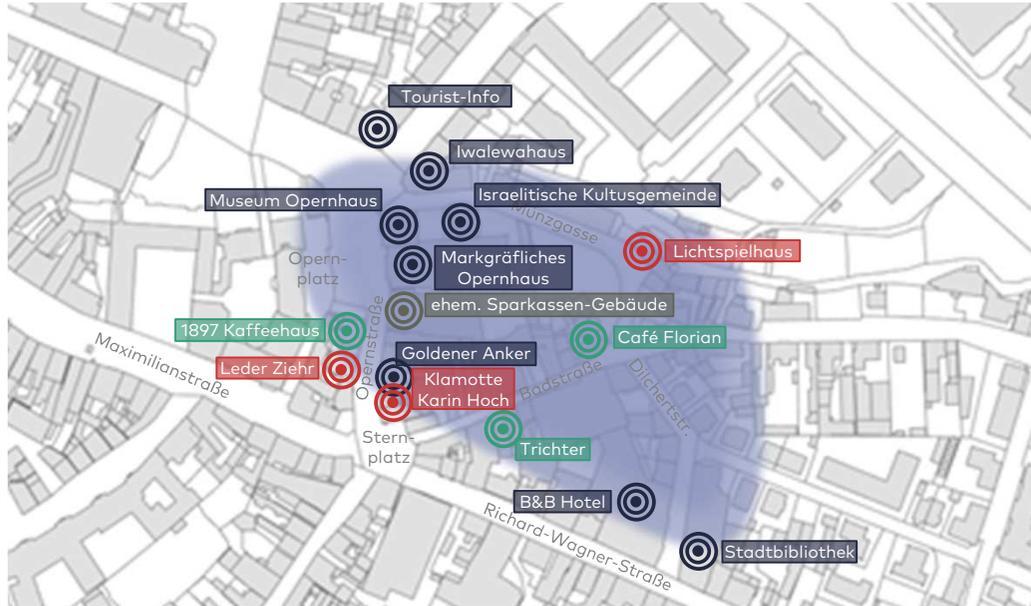
solitäre Gestaltung des Rathauses sticht im Gesamtbild des Teilraums heraus; ansonsten sind keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Immobilienqualität im Teilraum zu verzeichnen

### Schwächen

- starke Einschränkung der Aufenthaltsqualität (insb. der Platzsituationen) durch die hohe Verkehrsbelastung sowie Barrierewirkung des Hohenzollernrings, intuitive Wegführung wird dadurch v. a. für Ortsunkundige stark eingeschränkt
- keine durchgängig attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums
- eingeschränkte Wahrnehmung des Teilraums als zentrales Eingangstor in die Innenstadt
- preisorientierte Angebotsstrukturen der östlichen Bahnhofstraße

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 5



### Stärken

- Verortung des markgräflichen Opernhauses als UNESCO Weltkulturerbe
- Neuentwicklung des ehem. Sparkassen-Areals als gemischt genutztes Quartier (unter Berücksichtigung des kommunalen Denkmalkonzepts)
- Nähe zum Canal Grande als frequentierter Aufenthaltsort
- Nutzung der Stadtbibliothek als einer der wenigen Anziehungspunkte für Studierende, ansonsten starke Frequentierung durch weitere Zielgruppen
- Frequentierung des Teilraums durch Tourist:innen aufgrund des UNESCO Weltkulturerbes (Markgräfliches Opernhaus), historische Bauten (u. a. Neues Schloss mit Hofgarten) sowie Museen in räumlicher Nähe (u. a. Richard-Wagner-Museum, Jean-Paul-Museum)

### Funktionale Qualitäten

<b>Funktionsstruktur</b>	Funktionsstruktur wird stark durch angesiedelte Dienstleistungsnutzungen geprägt; vereinzelt sind Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen vorzufinden; ehem. Sparkassen-Immobilie wird in Teilen zwischengenutzt; eingeschränkte Wahrnehmung der Tourist-Information; aktuell zunehmende Nutzung der Stadtbibliothek als Lernort für Studierende
<b>Angebotsportfolio</b>	starke Fokussierung der Dienstleistungsnutzungen in den Bereichen Kultur und Bildung; spezialisiertes Angebot der Einzelhandelsbetriebe; durchmisches Gastronomieangebot aus Restaurants, Cafés und Bars
<b>Nutzungsqualitäten</b>	Nutzungsqualitäten der wenigen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen können im gesamten Teilraum als standardisiert bewertet werden

### Städtebauliche Qualitäten

<b>Stadtraumqualitäten</b>	großzügige Gestaltung der Opernstraße; attraktiv gestalteter Opernplatz, allerdings Einschränkung der Aufenthaltsqualität durch den Busverkehr; Innenstadtcharakter/-flair nimmt in den weiteren Bereichen des Teilraums stark ab; ungeordnete bzw. unattraktive Gestaltung der rückwärtigen Seite des Opernhauses/Sparkassen-Areals (u. a. Parkplatz, Wertstoffsammelplatz)
<b>Erreichbarkeit &amp; Orientierung</b>	z. T. eingeschränkte Orientierung aufgrund fehlender Wegeführung innerhalb des Teilraums; Verortung mehrerer großflächiger Parkmöglichkeiten (u. a. Parkplatz Opernhaus/Münzgasse, Parkhaus Badstraße P7); ausschließlich Opernstraße und Badstraße (bis Münzgasse/Dilchertstraße) als Fußgänger:innenzone ausgewiesen
<b>Immobilienqualitäten</b>	stadtbildprägende Gestaltung des Opernhauses; in den weiteren Bereichen des Teilraums sind keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Immobilienqualitäten vorzufinden

### Schwächen

- eingeschränkte Orientierung und Sichtbarkeit des Teilraums
- Teilraum verfügt nur eingeschränkt über einen Innenstadtcharakter (gleichzeitig Nähe zu innenstadtnahen Wohngebieten)
- Einschränkung der Aufenthaltsqualität in der Opernstraße und auf dem Opernplatz aufgrund des Buslinienverkehrs

# Analyse der Teilräume

## Steckbrief: Teilraum 6



### Stärken

- Sanierung und perspektivische Neueröffnung des Friedrichsforums
- Neues Schloss mit angrenzendem Hofgarten als touristisches Highlight
- Ansiedlung mehrere, z. T. spezialisierter Gastronomieangebote

### Funktionale Qualitäten

<b>Funktionsstruktur</b>	Funktionsstruktur wird durch großflächige Dienstleistungsnutzungen geprägt; Konzentration von Gastronomieangeboten entlang der Ludwigstraße sowie am Jean-Paul-Platz; Einzelhandelsnutzungen spielen eine stark untergeordnete Rolle; Neues Schloss in Verbindung mit Hofgarten als starker Anziehungspunkt für Tourist:innen
<b>Angebotsportfolio</b>	starke Fokussierung der Dienstleistungsnutzungen im Bereich Kultur; durchmisches Gastronomieangebot aus Restaurants, Bars, Bistros und Cafés; Gastronomienutzungen mit z. T. spezialisiertem Angebot (u. a. thailändische und hawaiianische Speisen);
<b>Nutzungsqualitäten</b>	Nutzungsqualitäten der Gastronomie- und wenigen Einzelhandelsnutzungen können im gesamten Teilraum als standardisiert bewertet werden; überwiegend einladende Außengastronomiebereiche

### Städtebauliche Qualitäten

<b>Stadtraumqualitäten</b>	städtebauliche Struktur durch großflächige (historische) Bauten geprägt; Einschränkungen in der Aufenthaltsqualität aufgrund des Verkehrsaufkommens durch MIV und ÖPNV; attraktive Gestaltung des Residenzplatzes; Hofgarten funktioniert als innenstadtnahe Grün- und Erholungsfläche
<b>Erreichbarkeit &amp; Orientierung</b>	Ausweisung des nördlichen Bereichs der Ludwigstraße als Fußgänger:innenzone, ansonsten ist der Teilraum für den MIV befahrbar; direkte ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle „Friedrichsforum“
<b>Immobilienqualitäten</b>	stadtbildprägende Gestaltung des Neuen Schlosses; aktuelle Sanierung des Friedrichforums; in den weiteren Bereichen des Teilraums sind keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Immobilienqualitäten vorzufinden

### Schwächen

- eingeschränkte Sichtbarkeit und Orientierung der Besucher:innen zum Teilraum, damit einhergehend eine geringere Frequentierung des Teilraums
- geringe Integration des Teilraums in das Innenstadtgefüge

# Ausblick

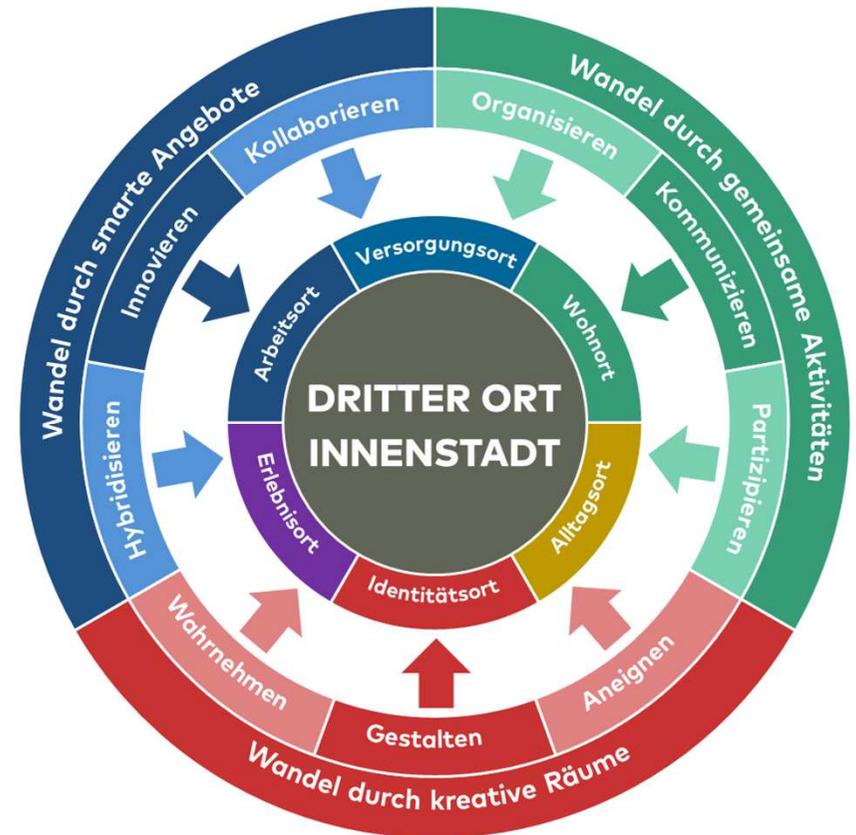
# Ausblick

## Wie geht es weiter?

Die Analyse hat gezeigt, dass die Bayreuther Innenstadt bereits in weiten Teilen gut aufgestellt ist und über eine Reihe an Qualitäten funktionaler, städtebaulicher und markenspezifischer Eigenschaften verfügt. Aufgrund der eingangs skizzierten Entwicklungen und Transformationsprozesse ist es jedoch auch für Bayreuth von hoher Bedeutung, weiterhin wettbewerbsfähig und zukunftsfähig aufgestellt zu sein. Gemeinsam mit den Stadtmacher:innen Bayreuths sollen neue Impulse und handlungsfähige Strategien für die Innenstadt entwickelt werden.

Die Begegnung dieser Herausforderungen hat sich der gestartete Strategieprozess zum Ziel gemacht. Zunächst wird es darum gehen, die **DNA der Innenstadt** und der einzelnen Teilräume herauszuarbeiten, indem das Profil dieser geschärft wird und klare Zielgruppen benannt werden. Die Innenstadt braucht ein eigenständiges Aushängeschild neben der Profilierung der Gesamtstadt als Festspiel- und Universitätsstadt. Ziel ist es, Grundlagen sowie Umsetzungsansätze zu erarbeiten, die die Entwicklung der Innenstadt zukünftig bestärken sollen. Diese Schritte sind stets gemeinsam mit den Stadtmacher:innen der Bayreuther Innenstadt im Rahmen von Workshops, Gesprächen und weiteren Beteiligungsformaten zu gehen.

Dabei ist eins klar: Der Handel kann zukünftig nicht mehr alleine die Innenstadt beleben, obwohl dieser derzeit noch den Hauptbesuchsgrund darstellt (s. Seite 15). Es wird folglich darum gehen, weitere Anreizpunkte und attraktive Nutzungen sowie Orte – kommerziell sowie unentgeltlich – für die definierten Zielgruppen zu schaffen.



**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL



[www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)



[www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

**Standort Dortmund**

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

**Standort Hamburg**

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

**Standort Karlsruhe**

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

**Standort Leipzig**

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