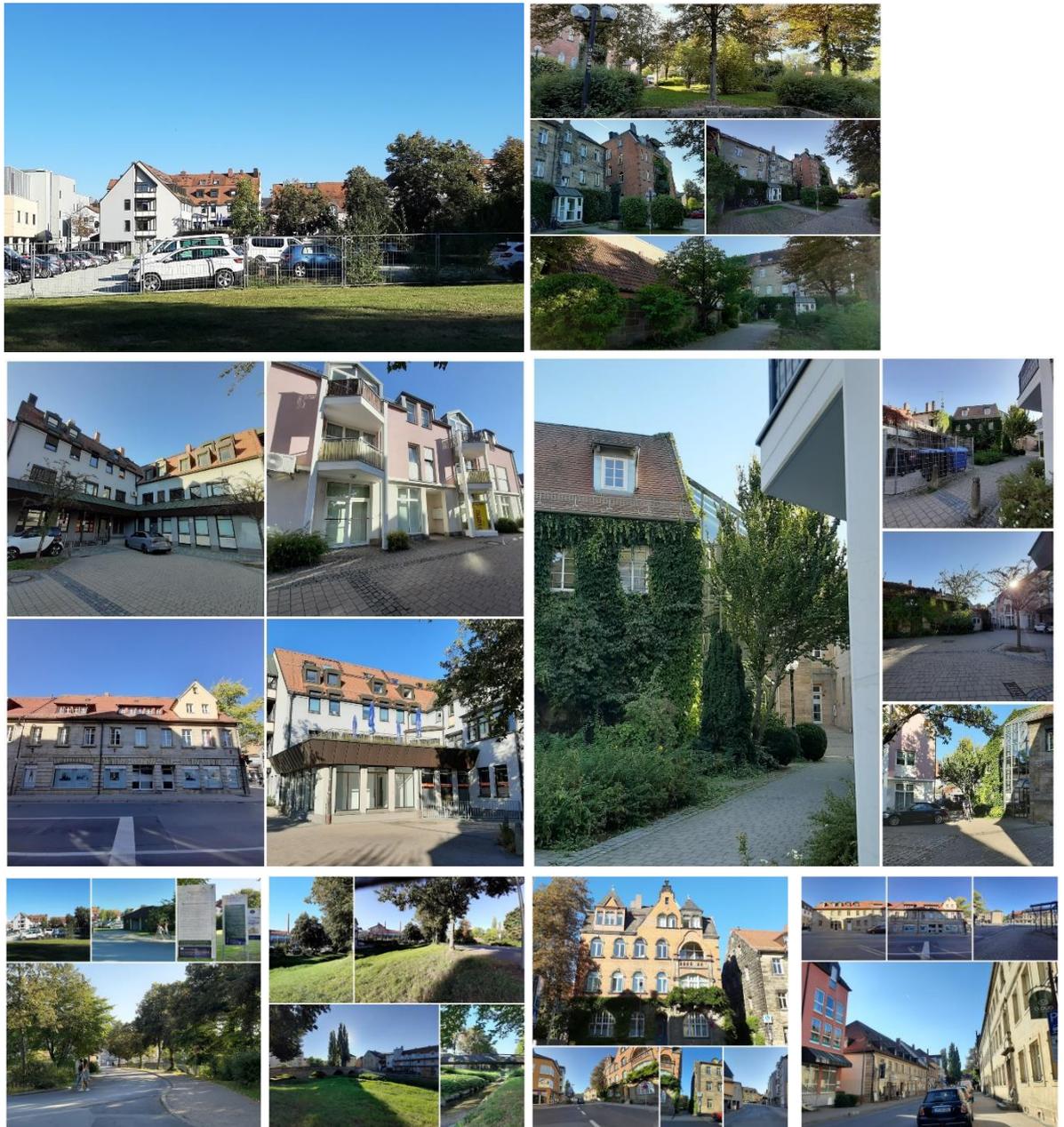


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Stadtsanierung Bayreuth

STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNGEN
„Kulmbacher Straße“ (Fortschreibung)



KURZBERICHT



Inhaltsverzeichnis

O Einleitung: Anlass und Aufgabenstellung

1 Aktualisierung und Erweiterung der Analysen

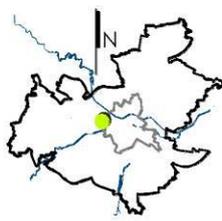
- 1.1. Aktuelle vorangehende bzw. parallele Planungen und Projekte
- 1.2. Ergänzende Bestandsaufnahme
mit Kartierungen „Zielerfüllung“ und „Zieldefizite“ und Exkurs „Wegenetz“
- 1.3. Zusammenfassung zur SWOT-Analyse
- 1.4. Erkenntnisse aus der Beteiligung der Anlieger („Experten-vor-Ort-Gespräch“)

2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele

- 2.1 Städtebauliches Konzept
zum Erhalt und der Erneuerung der Bausubstanz sowie
zur Aktivierung der bebaubaren Flächen
- 2.2 Konzept zur teilweisen Neuordnung, Entwicklung und Aufwertung
der öffentlichen und privaten Freiräume

3 Zusammenfassung

- 3.1 Fortschreibung der Sanierungsziele und
Präzisierung der städtebaulichen Sanierungsziele für das Stadtwerke-Areal
- 3.2 Rahmen- und Maßnahmenplan
- 3.3 Tabellarische Maßnahmenübersicht
- 3.4 Tabellarische Maßnahmenübersicht mit Kostenübersicht
- 3.5 Sanierungsverfahren und -zeitraum



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

0 Einleitung: Anlass und Aufgabenstellung

Obwohl die letzte Aktualisierung erst wenige Jahre zurückliegt, sollen die VU aktualisiert werden. Weil ein Schlüsselgrundstück im der Innenstadt zugewandten Bereich - diesseits der Mistel – umfassend weiterentwickelt werden soll, erfolgte im Vorfeld ein Beschluss des Stadtrats für die Neuordnung und Umgestaltung einen Rahmenplan zu erstellen:

Die Stadtwerke Bayreuth möchten den Parkplatz „Am Sendelbach“ einer Wohnbebauung zuführen, so dass innenstadtnah ein dicht bebautes, urbanes Quartier entsteht. Die Stadt Bayreuth möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als urbanes Gebiet¹ schaffen.



Geltungsbereich des B-Plan 3/21 – Quelle: Stadt Bayreuth

Dafür waren v.a. Sanierungsziele wie die Schaffung bzw. Aufwertung von

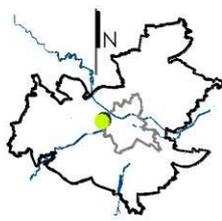
- „Innovativem Wohnen“ (ein Impulsprojekt im ISEK Bayreuth),
- Wohnumfeld,
- Wegenetz und öffentlichen Räumen

weiterzuentwickeln, zu präzisieren und in die Auslobung einzubinden, um auf diese Weise frühzeitig die Umsetzung der Sanierungsziele zu sichern.

Aufgabenstellung der Fortschreibung der VU für diesen Bereich östlich der Mistel war v.a. die Verfeinerung der Sanierungsziele im Sinne von Kriterien für die weitere Planung bzw. die Durchführung einer sog. Mehrfachbeauftragung für den jetzt zu bebauende Areal der Stadtwerke Bayreuth. Dazu sollten auch die Wünsche und Befindlichkeiten der Anlieger gehört, diskutiert und soweit möglich und sinnvoll in die VU und in die Parameter für die Planung des künftigen „Urbanen Wohnens“ einfließen.

Der Umgriff für die Fortschreibung wird von folgenden Straßenräumen begrenzt: der Straße „Am Sendelbach“ im Westen und Norden, dem „Wittelsbacher Ring“ im Osten und der „Kulmbacher Straße“ im Süden.

¹ „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (Baunutzungsverordnung zu Art der baulichen Nutzung)



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

1 Aktualisierung & Erweiterung der Analysen

1.1. Aktuelle vorangehende bzw. parallele Planungen und Projekte

Für die Entwicklung des Stadtwerkeareals sind vor allem einige Planungen und Projekte, die sich aus den VU von 2014 (mit Fortschreibung im Jahr 2016) ableiten besonders relevant.

So wurden im mittelbaren Kontext zur inneren Kulmbacher Straße in den VU von 2014/2016 einige ganz konkrete Maßnahmen vorgeschlagen bzw. behandelt, mit deren Umsetzung inzwischen einige der Sanierungsziele erfüllt werden, wie

- ➔ die Führung der Fuß- und Radwegeströme von und ins Quartier „Kreuz“,
- ➔ die Anbindung des Rathaus II bzw. des künftigen Quartiers für Mehr- generationenwohnen (s.a. Städtebaulicher Wettbewerb „Neue Mitte Kreuz – Wohnen und Leben mit Zukunft“²)
- ➔ die Schaffung eines zeitgemäßen, überregional attraktiven gastronomischen Angebots der lokalen Brauerei (inzwischen ergänzt um eine erneuerte und ausgeweitete Hotellerie mit Street Art).

Und zwar unter anderem durch:

- ➔ den neuen Mistelsteg (errichtet im Jahr 2016)



Planung und Photos: AGS-München U. Färber

² <https://www.bayreuth.de/rathaus-buergerservice/planen-bauen/staedtebauforderung/sanierungsgebiete/sanierungsgebiete-innenstadt-uebersicht/staedtebaulicher-wettbewerb/>,



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

- den Biergarten „Maisel & friends“
mit Restaurant & Hotel & Kaffeerösterei sowie Stellplätzen



hier Freiraumplanung Maisel-Erlebniswelt von Plan+Garten-Werkstatt im Luftbild Quelle: bayernatlas.de

- den (Interims-)Parkplatz „Am Sendelbach“

Dieser wurde zwar nicht in der vorgeschlagenen Form umgesetzt, denn die VU von 2014 besagten, dass der durch den Abbruch des Parkhauses entstandene provisorische Parkplatz mit einem hohen Grünanteil städtebaulich aufgewertet werden sollte. Auch kam es nicht dazu, die Planungen, den Spielplatz von der Mistel ins Quartiersinnere zu verlegen, anzugehen.



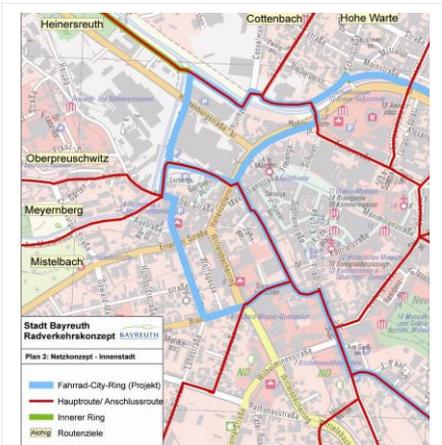
Quelle: Stadt Bayreuth

Die Interimparkplatz stellt das im Fokus dieser VU stehende Schlüsselgrundstück dar, mit dessen möglichst qualitätvoller Bebauung auch die Aufwertung des gesamten Bereichs zwischen Kulmbacher Straße und Rotmain-Center bewerkstelligt werden soll. Einige aktuelle Verkehrsplanungen dienen ebenfalls der Erfüllung der übergeordneten Sanierungsziele und sollen in diesem Sinne in die Planung des neuen Urbanen Quartiers einfließen:



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

„Am Sendelbach“



Quelle: Stadt Bayreuth

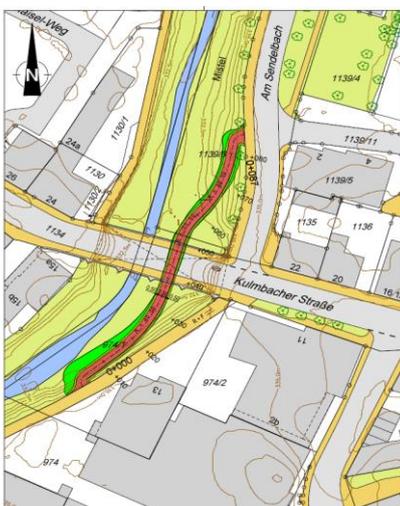
Der Straße „Am Sendelbach“ kommt sowohl im Radwegekonzept, v.a. als wichtige Hauptroute im Radverkehrskonzept von der Innenstadt in die westlichen Stadtteile und als Anschluss an den **Fahrrad-City-Ring**, wie auch im künftigen Mobilitätskonzept der Stadt Bayreuth eine besondere Bedeutung zu:

Zum einen **functional** – sowohl als Mobilitätsangebot v.a. auch für Radfahrer, Fußgänger inklusive der Mallbesucher und Tiefgaragennutzer wie auch durch Einbindung in das Wegenetz von der Innenstadt in die westlichen Stadtteile –

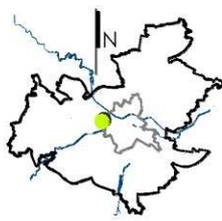
zum anderen **gestalterisch** – im Sinne einer Verbesserung der Freiflächen- und Stadt- raumqualitäten sowie auch hinsichtlich von Maßnahmen zur Verbesserung der Bio- diversität und Vorsorge gegen sommerliche Überhitzung durch Baumreihen und an- dere Begrünungselemente.

Zudem ist sie als eine Fortführung der ebenfalls mittel- bis langfristig zur Umge- staltung anstehenden Dammallee als neuartigem Verkehrs- und Aufenthaltsraum zu sehen.

Ebenfalls in der Radverkehrsplanung per Beschluss im Bauausschuss vom 2.7.2019 verankert ist eine erstrebenswerte Unterführung für Radfahrer und Fußgänger der historischen Sandsteinbrücke durch das Bett der Mistel.



Quelle: Stadt Bayreuth



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Machbarkeitsstudie der Stadtwerke

Im Zuge der Zukunftsplanungen der Stadtwerke wurden Anfang 2021 planerische Vorüberlegungen zur Neubebauung des Areals in Form einer Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Dragomir Stadtplanung angestellt. Dabei wurde v.a. auf eine maximale Ausnutzung der Parkplatzareale für eine urbane Wohnbebauung abgezielt. Städtebauliche Aspekte für dieses Schlüsselgrundstück zwischen den Antipoden des Rotmain-Centers und der kleinteiligen nördlichen Bebauung der Kulmbacher Straße wurden offensichtlich zurückgestellt.

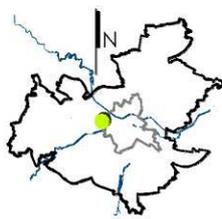


Quelle: bayernatlas.de

Die gewünschte Geschossfläche am vorhandenen Standort erschien bereits bei der ersten Einschätzung durch AGS-München überaus hoch. Deshalb wurde empfohlen:

Auf eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Gerberplatzes und der Wegestrecke zwischen RMC und Kulmbacher Straße mit öffentlichen und halb-öffentlichen Aufenthaltsbereichen großen Wert zu legen, so dass

- dass die maximale Überbauung, d.h. mit einem hohen Maß der baulichen Ausnutzung, nicht das einzige Kriterium der "Machbarkeit" darstellen und
- dadurch die städtebaulich-architektonischen Gestaltungsspielräume für die Architekten unbedingt erhöht werden sollten und
- sich damit die architektonischen und städtebaulichen Ansprüche nicht nur an den Fassaden abbilden sondern
- durch die Kubaturen und die architektonische Gestaltung der Baukörper ein städtebaulich-architektonisch qualitätvoller Übergang von der historischen Bebauung hin zum großmaßstäblichen RMC geschaffen wird.
- Zudem sollten die Tiefgaragenab- und -auffahrt(en) auch auf dem Grundstück zu liegen kommen, was auf die Anzahl und Flächen der zu schaffenden Wohnungen Einfluss nimmt und planerisch bzgl. der Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr und der Abgas- und Lärmemissionen gut überlegt sein will.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

1.2 Ergänzende Bestandsaufnahme

mit Kartierungen „Zielerfüllung“ und „Zieldefizite“ und Exkurs „Wegenetz“

Im Rahmen der ergänzenden Bestandsaufnahme soll vor allem auf die Entwicklungen und Veränderungen der Nutzungen, der Bausubstanz, Veränderungen im öffentlichen Raum und im Grünraum sowie v.a. auf die Zielerfüllung und Zieldefizite seit den VU von 2014 eingegangen werden.

Nutzung

Bei der Nutzungsentwicklung ist festzustellen, dass entlang der Kulmbacher Straße einige Leerstände hinzugekommen sind: z.B. während der Bearbeitungszeit eine Geschäftsschließung (Café in der Kulmbacher Straße) und ein Umzug im Quartier (Optik Steiner von der Kulmbacher Straße in die Straße „Am Sendelbach“). Gleichzeitig manifestiert sich auch an der Kulmbacher Straße die Tendenz, dass einerseits mehr Dienstleister auch mehr Wohnungen in den Erdgeschossen zu finden sind.

Positiv für das Quartier zu werten ist, dass soziale und kulturelle Orte, wie die renovierte Bürgerbegegnungsstätte und das „Neuneinhalb“ am Gerberplatz, an Bedeutung gewinnen. Insbesondere das Interimsquartier des künftigen Kunst- und Kulturhauses „Neuneinhalb“ im Gebäude Gerberplatz 1 mit seinen Nebengebäuden hat sich so bewährt, dass zwischenzeitlich beantragt und beschlossen wurde, dass das Kunst- und Kulturhaus auf Dauer dort seine Heimat findet.

Bausubstanz

Die historische Bausubstanz v.a. die Einzeldenkmale an der Kulmbacher Straße³ - wurde in letzten Jahren in der Regel respektvoll saniert und z.T. mit Balkonen, Windfängen etc. ertüchtigt und modernisiert, wie z.B. das „Wachthaus“⁴ an der Mistelbrücke:

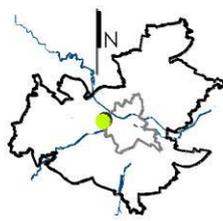


Photos: AGS-München U. Färber

Durchsetzt ist der Straßenzug (v.a. die Südseite) und der Rückraum der nördlichen Kulmbacher Straße mit Gebäuden aus den 1980/90er Jahren, deren Architektur den damaligen Zeitgeschmack widerspiegelt und an deren Substanz von außen betrachtet keine schwerwiegenden Mängel festzustellen sind.

³ Einzeldenkmale in der Kulmbacher Straße zwischen der Mistel und dem Hohenzollernring: Mistelbrücke (die älteste Brücke Bayreuths), Kulmbacher Straße No. 22 („Wachthaus“), No. 9, No. 6-10 sowie Unteres Tor 16.

⁴ „Kulmbacher Straße 22: Zweigeschossiges Sandsteingebäude, das unmittelbar an das Haus Nr. 20 anschloss, mit Walmdach. In dem ehemaligen „Wachthaus“ am „Culmbacher Thor“ wurde bis 1939 der Pflasterzoll erhoben.“



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Der Baumbestand bzw. die Grünelemente vor den Fassaden dieser Gebäude kommen dem Erscheinungsbild sehr zugute. Mit weiteren Baumpflanzungen bzw. Fassadenbegrünungen könnte dies noch gesteigert werden:



Photos: AGS-München U. Färber

Lediglich die ehemals denkmalgeschützten Gebäude am Hohenzollernring wirken teils etwas sanierungsbedürftig und weisen aufgrund ihrer Lage v.a. im Umfeld einige Verbesserungsbedarfe auf.



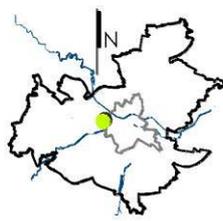
Photos: AGS-München U. Färber

Öffentlicher Raum/Freiraum

Im vornehmlich als Wohnumfeld genutzten Rückraum der nördlichen Bebauung der Kulmbacher Straße sind einige Potentiale und Verbesserungsbedarfe v.a. bei den Übergängen, der Gestaltung und den Nutzungsmöglichkeiten der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen festzustellen:



Photos: AGS-München U. Färber



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Auch die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche um den Gerberplatz – im Kontext der unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch Gastronomie, Kultur, Verwaltung und Dienstleistungsbetriebe – sind weiterhin in ihrer Durchlässigkeit und Gestaltung zu ertüchtigen bzw. verbesserungswürdig:



Zugang zum 9 1/2 mit i.R. geschlossenem Durchgang zum Gerberplatz



Gerberplatz – „Am Sendelbach“ mit und ohne Begrünung von Gebäuden und Einfriedungen



Gerberplatz – Kulmbacher Straße



Gerberplatz – „Am Sendelbach“ westlich der Bürgerbegegnungsstätte

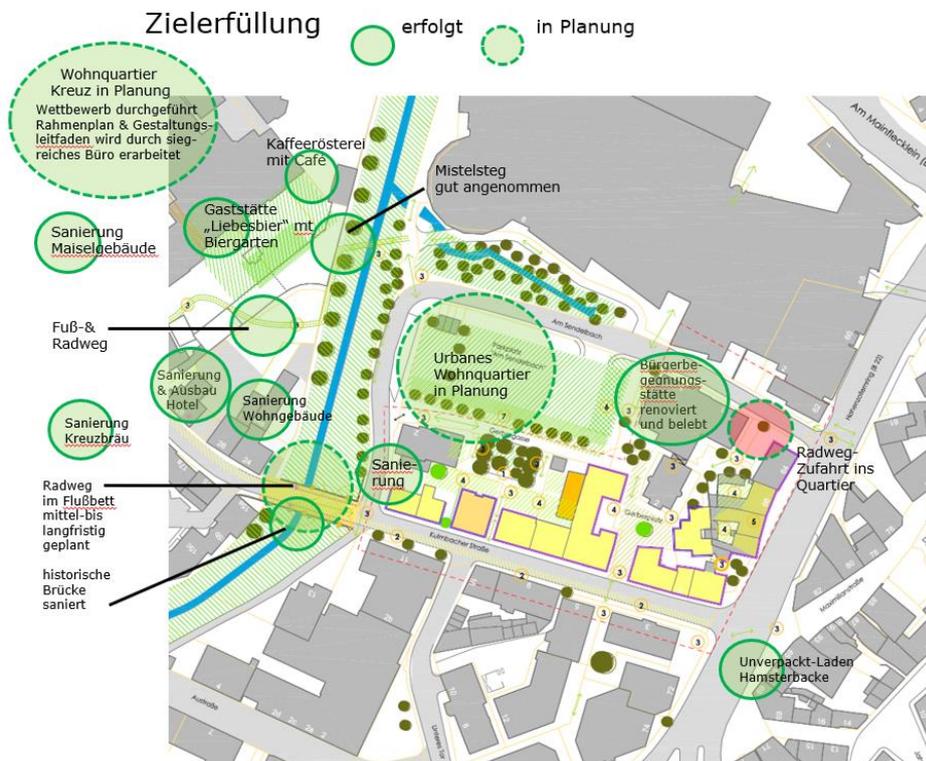


Durchgang Bürgerbegegnungsstätte

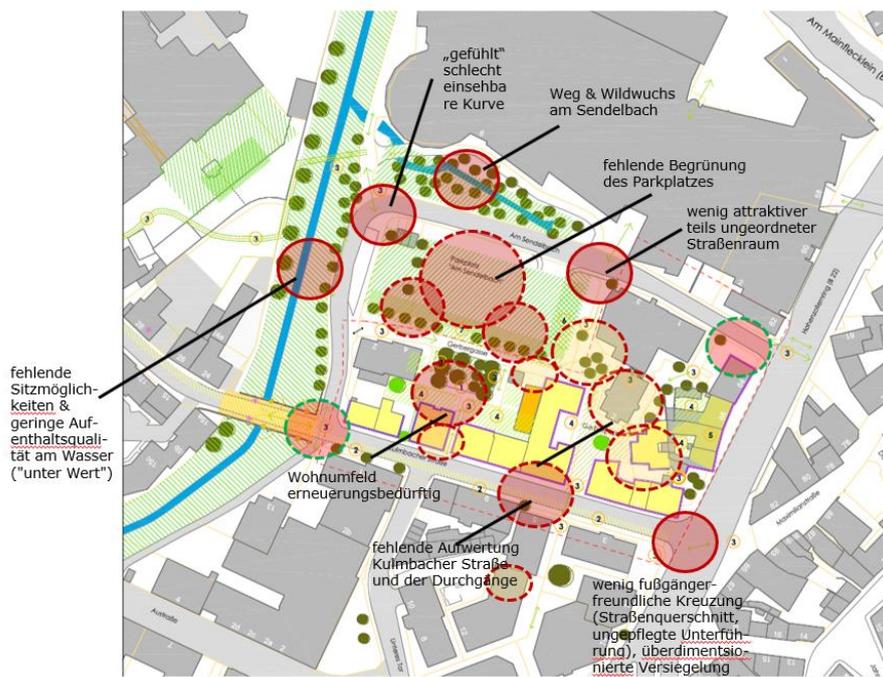


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Zielerfüllung und Zieldefizite (im Vergleich zu den VU 2014)



Zieldefizite



Quelle: eigene Erhebung AGS-München



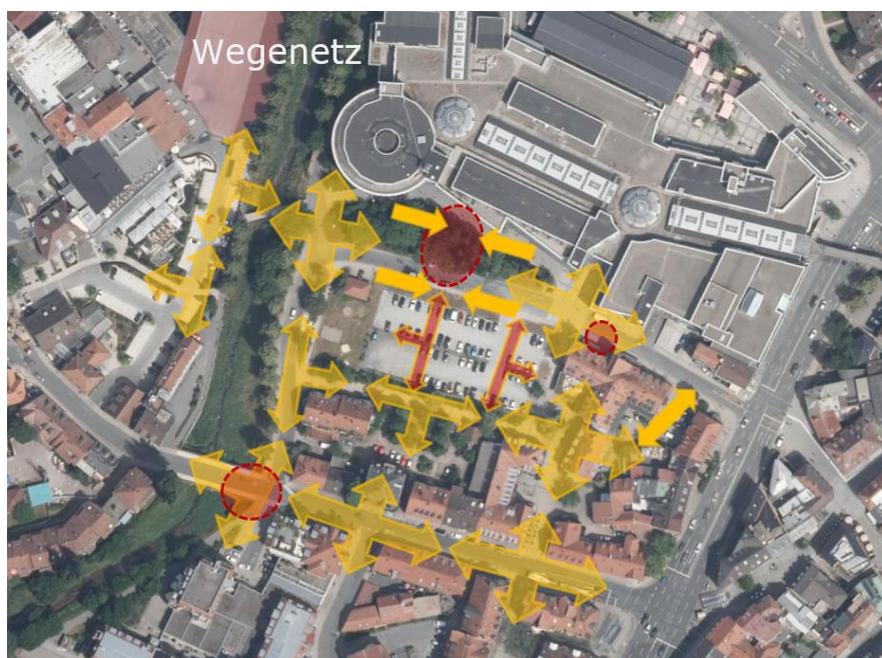
Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Exkurs Wegenetz

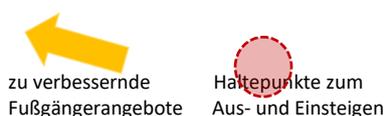


Im Untersuchungsgebiet gibt es bereits heute ein Fußwegenetz, das in alle Richtungen eine relativ hohe Durchlässigkeit gewährleistet. Heute kann sogar der Parkplatz von Fußgängern gequert werden, zumindest stellt er keine Sichtbarriere dar.

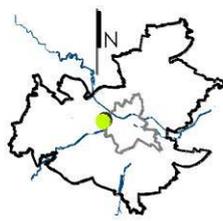
Wünschenswert ist es, diese, eventuell untergeordnete Durchlässigkeit v.a. allem für Fußgänger und Bewohner zu erhalten und auch im künftigen Urbanen Wohnquartier zu schaffen.



Darstellung: AGS-München U. Färber



Die Wegeangebote südlich und nördlich des Sendelbachs sind zu verbessern und-oder im Rahmen einer Neugestaltung der Straße „Am Sendelbach“ neu zu ordnen. Bei der Neugestaltung sind Haltepunkte zum Aus- und Einsteigen aus bzw. in PKWs – für Bring- und Holdienste zum RMC und zur Bürgerbegegnungsstätte – zu berücksichtigen.

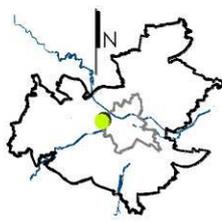


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

1.3 Zusammenfassung zur SWOT-Analyse

Zusammengefasst zeigen sich im Untersuchungsgebiet folgende Qualitäten und Mängel:

Bestandsqualitäten 2022/BB	Bestandsdefizite 2022/BB
<p>Strukturqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz und Durchlässigkeit • historische Bebauungsstrukturen mit ihrer Maßstäblichkeit • klar gefasster Straßenraum der Kulmbacher Straße <p>Lagequalitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nähe zur Innenstadt • Nähe zum Mistel-Grünraum • Nähe zu Einkaufsangeboten des Rotmain-Centers • Nähe zu Maisels Erlebniswelt • Ausblick von der Mistelbrücke zum Stadtkirchenturm <p>Gebäude & Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leerstände überschaubar • Einzeldenkmale Kulmbacher Str. • Gebäudesanierungen • Zonierung nördlich der Häuser an der Kulmbacher Straße <p>Soziales & Kulturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerbegegnungsstätte als sozialer Anker- und Nachbarschaftspunkt im Konzept des Sozialreferats • Kulturnutzung am Gerberplatz Initiative 9 ½ • verschiedene Feierlokaltäten v.a. im erweiterten Umfeld <p>Frei- & Grünraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mistel-Flussraum • Brücken und Stege • Gehölzstrukturen an den Flussräumen • Spielplatz (mit Ausbaupotential) 	<p>Struktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • mangelnde Attraktivität der Straßen, Plätze & Wege im Detail: • Weg nördlich Sendelbach • „Am Sendelbach“ • Gerberplatz • Gerbergasse • Übergang zur Mistel (Straße als Barriere) • Übergänge Hohenzollernring (inklusive Unterführung) <p>Gebäude & Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • sanierungsbedürftige Gebäude am Hohenzollernring • Lärmimmissionen vom Ring, auch in die Kulmbacher Straße • Erscheinung / Nutzung der Erdgeschosszonen, v.a. auch der Gebäude aus den 1980er-Jahren • Tagescafé an der Kulmbacher Str. wurde aufgegeben <p>Soziales & Kulturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerbegegnungsstätte ohne Zugang zum Freiraum • Fehlen eines Tagescafés o.ä. <p>Frei- & Grünraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sendelbach kaum wahrnehmbar und ohne Erlebnisqualitäten • Wildwuchs • Gestaltqualität des Spielplatzes • ergänzungswürdige Durchgangs- und Straßenraumbegrünungen (u.a. am Hohenzollernring) • zu wenig Fassadenbegrünungen



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

1.4 Erkenntnisse aus der Beteiligung der Anlieger („Experten-vor-Ort-Gespräch“)

2021 wurde eine Bürgerbeteiligung als Diskussion v.a. mit den Anliegern und Quartiersakteuren – als sog. „Experten vor Ort- Gespräche“ – konzipiert und geführt. Ausgehend von der Vorstellung aktuellen Analysen und Überlegungen für das Quartier aus verschiedenen Perspektiven lebhaft diskutiert.



Quelle: Auszug aus der Bürgerbeteiligungspräsentation AGS-München

Viele der anwesenden Anlieger wünschten sich ein Protokoll, in dem die vorgetragenen Wünsche, Ideen und Hinweise festgehalten werden sollten:

„Protokoll „Experten-vor-Ort-Gespräch“

im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet L am Freitag, den 01.10.2021 um 14 Uhr Bürgerbegegnungsstätte, Bayreuth
Teilnehmer: 21 (Die Betroffenen, Mieter, Pächter, Eigentümer des Sanierungsgebietes „L“ Kulmbacher Str.) + AGS- München (Frau Färber) + Vertreter des Stadtplanungsamtes (Herr Meyer zu Helligen und Frau Saric)

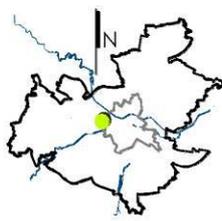
- Zu Beginn stellt U. Färber die Wichtigkeit heraus, dass an der Veranstaltung „Lokale“ (Anlieger, Nachbarn, Eigentümer etc.) teilnehmen, um die Perspektive der Quartiersakteure in die Ergebnisse der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet „L“ einfließen lassen zu können.
- Bisher stattgefunden positive Entwicklungen/Projekte, Chancen aber auch Mängel des Quartiers werden benannt und diskutiert:
 - positiv: z.B. Brücke von der Innenstadt über die Mistel ins Kreuz über Liebesbier, grüne Wege und verzweigtes Wegenetz, ansprechende Gebäude, hervorragende Lage in der Stadt etc.
 - kritisch: z.B. fehlende Bänke und *Aufenthaltsräume zur Begegnung* (Gefahr: Missbrauch durch Feiernde etc. v.a. in der Nacht > Lärm, Müll, Drogen), Parkplatz „Am Sendelbach“ als Transitort und damit städtebaulich unter Wert genutzt, fehlende innenstadtnahe und kostengünstige Parkplätze für Mitarbeiter (Dauerparker)
- Aufgabe (und Konsens) ist es, ein *lebenswertes Quartier für die Bewohner und Nutzer* zu schaffen, ohne Gebietsfremde mit den damit verbundenen negativen Erfahrungen (Hotspot des Feierns) anzulocken.
- Bei der Wohnnutzung sollen *unterschiedliche Konzepte wie beispielsweise auch Mehrgenerationenwohnen* usw. ermöglicht werden.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

- Die künftige Entwicklung des Stadtkernrings wird Gegenstand des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes sein, welches den neuen Mobilitätsanforderungen Rechnung tragen wird. Parallel wird das Thema Novellierung der Stellplatzsatzung – unabhängig von der Fortschreibung der VU – in den politischen Gremien behandelt.
 - Das Thema der Parkplätze⁵ für Berufstätige in der Innenstadt (Pendler) muss bei dieser innenstadtnahen Lage des Quartiers mitberücksichtigt werden. Gefordert werden bezahlbare Alternativen bei Aufgabe des Parkplatzes am Sendelbach (v.a. für Dauerparker). Hingewiesen wird auf das Vorhandensein und das untergenutzte Potenzial in der Tiefgarage Unteres Tor.
 - Mit der Umnutzung des bisherigen Parkplatzes soll gemäß den Vorstellungen des Grundstückseigentümers und der Stadt Bayreuth „Urbanes Wohnen mit Grün“ geschaffen werden. Hierzu ist das B-Plan-Verfahren Nr. 3/21 „Urbanes Wohnen Am Sendelbach“, parallel zur Fortschreibung der VU, eingeleitet worden. (...)
-
- Folgende Wünsche und Ideen wurden vorgetragen:
 - Zu Nutzungen:
 - Nahversorgung verbessern – z.B. im Rotmain-Center
 - *Begegnungsorte schaffen → barrierefrei, möglichst im Erdgeschoss, mit Café-Charakter → darunter neue Bürgerbegegnungsstätte (mit Öffnung für alle)*
 - Zu den Frei- und Grünflächen:
 - *Bäume erhalten und neues Grün schaffen*
 - *Grünstreifen zwischen Gerbergasse und Parkplatz-Grundstück optimieren (gerne auch mit Baumreihe)*
 - *Wohnumfeldcharakter mit sozialer Kontrolle, um störende Nutzungen (Lärmbelästigungen) einzuschränken*
 - Zum Verkehr:
 - *Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und Verkehrsmiteinander fördern und durch Planungen/ Gestaltung und Ordnung des öffentlichen Raums unterstützen (insb. der Straße am Sendelbach).*
 - *Aussteig- und Abholstation für kranke Menschen und Menschen mit Handicaps, z.B. am Gerberplatz*
 - *Lösungen für kurzzeitiges Parken (schnelle Besorgungen/Erledigungen), z.B. vorm Seiteneingang des RMC: Haltemöglichkeit / Kiss- & Go- Zone*
 - *Gerbergasse nur als eine Fußgängerstraße und Lieferverkehrszone*
 - *Schleichweg am RMC/Sendelbach und Vorplatz des Rotmain-Center-Seitengangs aufwerten (z.B. höhere Aufenthaltsqualität schaffen z.B. durch Schaufenster etc.)*
 - *Stellplätze für Mitarbeiter / Anlieferung & Dienste sowie Stellplätze für motorisierte Zweiräder mit einplanen*
 - *„gefühlte“ Engstelle in der Kurve von Am Sendelbach ändern (Garagen fehl am Platz)*
 - Zum öffentlichen Raum:
 - *Barrierefreiheit / Barrierereduktion*
 - *Gehweggestaltung*
 - *Beteiligung der Anlieger bei städtischen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum*

⁵ Zwischenzeitlich ist die neue Stellplatzsatzung (25.05.2022) der Stadt Bayreuth in Kraft getreten, s.a. <https://www.bayreuth.de/rathaus-buergerservice/online-service/formulare-online-anwendungen-a-bis-z/bayreuther-stadtrecht-6-bau-und-wohnungswesen/>



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

- Sonstiges:
 - Eine Quartiersstimme (Vertreter) gewünscht, um besser mit dem Stadtrat kommunizieren zu können
 - partizipatives Planen bei Neugestaltung des Straßenraums
 - Wiederanbringung des Schildes „Am Sendelbach“ (Straßenverkehrsamt)
 - Klärung Wiederverwendung der Untergeschosse bzw. der sog. „weißen Wanne“ des ehemaligen Parkhauses am Sendelbach
 - geplante Tiefgarage unter dem künftigen Baugrundstück: Qualifiziertes Gutachten zum Thema Grundwasser erforderlich.“

Die Diskussionsbeiträge und Wünsche, die sich in der Fortschreibung der VU wiederfinden - im Protokoll *kursiv markiert* – und die den Anliegern besonders wichtig erschienen sind:

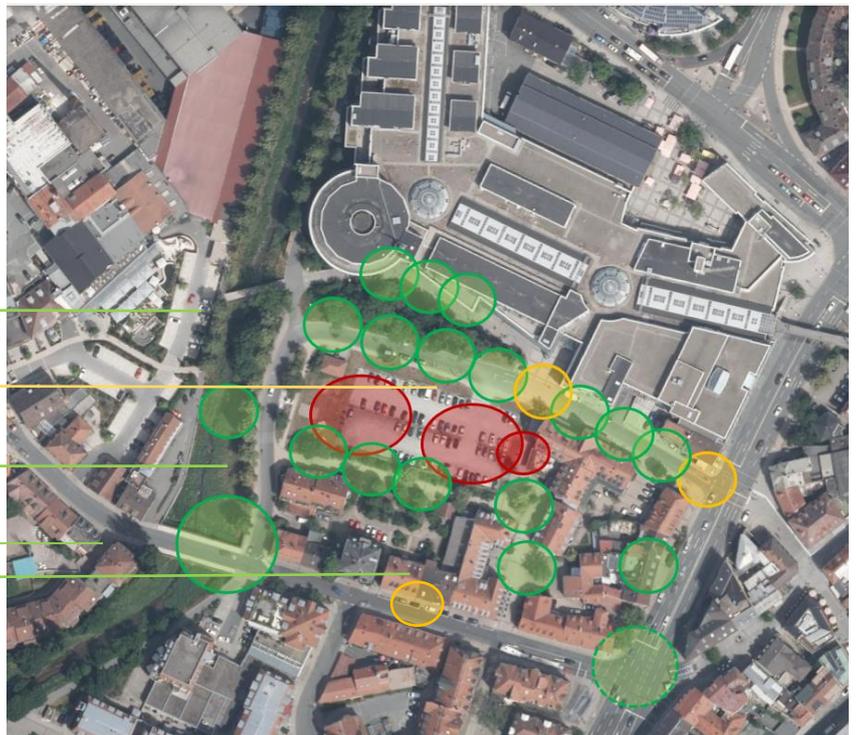
Aufwertung Weg nördlich des Sendelbachs

Neuordnung und Neugestaltung „Am Sendelbach“ mit Kiss-&Go-Zone RMC & BBS

Aufwertung Gerbergasse z.B. Wohnumfeld-Grünanlage mit sozialer Kontrolle o.ä.

Aufwertung Gerberplatz Haltemöglichkeit Gerberplatz

Radwegunterführung (als weiter zu verfolgendes Ziel, bis sich die Rahmenbedingungen entsprechend ergeben)



Kartierung „Vorüberlegungen und der Anliegerbeteiligung“ Quelle: AGS-München



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele

2.1 Städtebauliches Konzept zum Erhalt und der Erneuerung der Bausubstanz sowie zur Aktivierung der bebaubaren Flächen

Das historische Erbe entlang der inneren Kulmbacher Straße und Kreuz stellt weiterhin einen bedeutenden Beitrag zur Bayreuther Baukultur an einem historisch bedeutsamen Ort⁶ dar, den es vor allem zu bewahren, zu nutzen und respektvoll zu erneuern gilt.

Nachdem westlich der Mistel das historische Erbe in unterschiedlicher Weise mit zeitgemäßer Stadtarchitektur bereits weiterentwickelt wurde, besteht nun die Chance im Zentrum des östlichen Untersuchungsbereichs – zwischen der kleinteiligen historischen Bebauung der Kulmbacher Straße und dem großmaßstäblichen Einkaufszentrum – mit vermittelnder, qualitativvoller zeitgemäßer Architektur ein kleines Quartier mit neuen und verschieden-artigen Wohngeboten in Innenstadtnähe zu schaffen.

In der Ergänzung des bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen und Arbeiten besteht zudem die Chance einen lebendigen Stadtbaustein zu schaffen, denn

- der Handel lebt von seinen Kunden, d.h. auch von den Bewohnern als fixe Abnehmer und zur Schaffung eines lebendigen Umfelds
- ein Nebeneinander dieser Nutzungen bildet einen Baustein zum zukunftsfähigen Modell der „Stadt der kurzen Wege“
- urbane Lebendigkeit und Lebensqualität ist vor allem möglich, wenn Quartiersräume tags und abends genutzt und frequentiert werden.

Eine solche Nutzungsvielfalt birgt ein gewisses Konfliktpotential, auf das auch städtebauliche und architektonische Antworten zu finden sind:

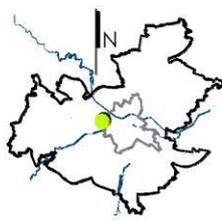
- Wohnen *versus* Gastronomie & Feierkultur, Tourismus
- Arbeiten *versus* Stellplatzknappheit
- „grün“ gestaltetes Wohnumfeld *versus* urbane, oft befestigte Flächen
- Fuß- und Radwege mit Grünflächen *versus* Stellplätze aller Art (für PKWs und Fahrräder der Bewohner, Arbeitnehmer und Besucher, Kurzzeitparken für Anlieferverkehre, Pflegedienste etc.).

Zur **Aktivierung der bebaubaren Fläche**, des Schlüsselgrundstücks inmitten des Untersuchungsgebiets als Bereich **Urbanen Wohnens** umringt von Arbeits-, Einkaufs- und Mischnutzungen (M0), wurde vom Büro Dragomir Stadt-planung im Auftrag der Stadtwerke eine Mehrfachbeauftragung, unter Beteiligung der Verfasserin der VU, durchgeführt.

⁶ „Die Straße trägt ihren Namen als historische Landstraße in Richtung Kulmbach. Sie wurde bereits 1447 gepflastert und früher als Steingasse bzw. Steinweg bezeichnet. Die vor 1447 erbaute Brücke über den Mistelbach ist die älteste Brücke der Stadt. (...) Stadtauswärts erwähnte Johann Sebastian König um 1800 das „Culmbacher Thor“ unmittelbar an der Brücke über den Mistelbach. Zwischen dem „Wachthaus“ (Nr. 22) und dem Haus Nr. 13 gelegen wies es aber nicht mehr als einen Schlagbaum auf.“ Quelle (inkl. historische Darstellung): Wikipedia



Blick über die Mistelbachbrücke in Richtung Innenstadt (um 1910)



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

2.2 Konzept zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume

Für die im Wesentlichen drei Typen der öffentlichen Räume im Quartier werden entsprechend unterschiedliche Aufwertungsstrategien vorgeschlagen.

Die Kulmbacher Straße, die das Herzstück des Untersuchungsbereichs und des bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiets „L“ bildet, ist rechts der Mistel durch ihr räumlich stark eingeschränktes, unveränderliches Straßenprofil geprägt: rechts und links Gehsteige entlang der Bebauung, Längsparken an der Nordseite (Kurzzeit-parkzone) und zwei Fahrspuren. Da die Fuß- und Radverkehre schon heute mehr über die Straße „Am Sendelbach“ geführt werden, sollte eine Aufwertung v.a. durch punktuelle Verbesserungen erfolgen: gut gestaltete Ausstattungselemente, weitere Bäume oder/und urbane Grünelemente und Fassadenbegrünungen sowie u.a. die Inszenierung von baukulturellen Details. (M3)

Die Straße „Am Sendelbach“ stellt die zentrale Sanierungsmaßnahme der öffentlichen Hand dar. Ihre funktionalen und räumlichen Qualitäten sind im Kontext des neuen Wohnquartiers, des Sendelbachs mit dem RMC und den Verkehrs- und Wegeführungen von und zur Innenstadt zu entwickeln: Verkehrsführung in der „Kurve“ an der Mistel, verschiedenen Querungen und v.a. der West-Ost-Verlauf mit den verschiedenen Zufahrten und „Kiss-and-Go-Zonen“. Zusammen mit der Entwicklung des Fahrrad-City-Rings kann hier ein Sanierungsprojekt mit Modellcharakter nicht nur für das Quartier, sondern auch für das Zusammenspiel verschiedenster Mobilitätsarten entstehen. (M5)



Photos: AGS-München U. Färber

Das Wegenetz, das heute schon eine gute Durchlässigkeit durch das Quartier mit alternativen Routen für verschiedene Verkehrsteilnehmer aufweist, ist zu erhalten und aufzuwerten durch:

- Aufwertung und Begrünung von bestehenden Frei- und Aufenthaltsflächen im Wohnumfeld u.a. an der Gerbergasse (z.B. gemeinschaftlicher Pocketpark) und Neuanlage (z.B. Innenhof im neuen Wohnquartier) (M1, M2)
- Aufwertung und Belebung des Gerberplatzes und der anschließenden Wegeflächen durch eine verbesserte Ausstattung mit Stadtmobiliar und Grünelementen sowie Fassaden- und Zaunbegrünungen (M4)
- Belebung des Bereichs westlich der Bürgerbegegnungsstätte durch Schaffung von Gewerbeeinheiten z.B. für ein Café oder ähnliches. Hier bietet die Neugestaltung des Stadtwerke-Areals die Chance die umliegenden Freiräume neu zu denken und aufzuwerten (M4)
- Gestaltung der Wege am und im Naturraum des Flussbetts der Mistel (M8)
- Erhalt und Pflege des Baumbestandes

Nicht zuletzt sollte der bestehende Spielplatz (über dem Regenrückhaltebecken) z.B. mit einigen weiteren Spielgeräten und neuen Bewegungsflächen ergänzt und aufgewertet werden. Dabei ist auf eine gute Einbindung in das Wegenetz (Gehwege entlang „Am Sendelbach“, Gerbergasse, Wohninnenhof) und die Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten zu achten. (M6)



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

3 Zusammenfassung

3.1 Fortschreibung und Verfeinerung der Sanierungsziele (v.a. bezogen auf die geplante Nachverdichtung)

Der Sanierungsfokus für den ergänzenden Untersuchungsbereich des Sanierungsgebiets „L“ ‚Kulmbacher Straße‘ lag und liegt auf Bewahrung und Stärkung der historischen Baustrukturen an der inneren Kulmbacher Straße, der **Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnangebots** an kulturellen und historischen Orten der Stadt sowie der Stärkung der öffentlichen Räume und dem Wegenetz für den nichtmotorisierten Verkehr.

Die allgemeinen Entwicklungsziele, die für den Teilraum bereits 2016 formuliert wurden gelten weiterhin und auch für das o.g. Areal und dessen städtebauliche Einfügung und Einbindung:

- Stärkung dieses kleinen historischen Quartiers
- langfristig die Bausubstanz zu erhalten und weiter zu nutzen
- das Wohnumfeld und die öffentlichen Fußgängerräume gestalterisch und nutzungsorientiert zu stärken und aufzuwerten.

Dementsprechend sind die bestehenden Sanierungsziele wie folgt zu *ergänzen*:

- 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
 - *Schaffung qualitätvollen „Urbanen Wohnens“ auf dem Stadtwerke-Areal, d.h. städtebaulich vermittelnd zwischen der historischen Bebauung und den großmaßstäblichen Gebäudekomplexen (s. Kriterienliste unten)*
- 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
- **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,
 - zu den Wohngebieten an der Herzoghöhe und
 - den Talräumen der Mistel und des Roten Mains
 - *im Quartiersinneren zwischen Kulmbacher Straße und „Am Sendelbach“*
 - *und entlang der Straße „Am Sendelbach“.*

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen Kulmbacher Straße, AGS – München September 2014



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Für die vorgeschlagene städtebaulich vermittelnde Neubebauung werden folgende Zielsetzungen für das neue „urbane Gebiet“ der Stadtwerke stich-punktartig formuliert:

- mehrgeschossiger Wohnbau ohne „Mietskasernencharakter“
- Angebote für gemeinschaftliches Wohnen integrierbar
- Wegebeziehungen erhalten und eventuell ergänzen
- austarierte Höhenentwicklung und Kubaturen der Gebäude
- von Höhe und „Körnigkeit“ der Bebauung an der Kulmbacher Straße zum massiven Solitär des RMC überleitend
- Gestaltung eines oder mehrerer Innenhöfe
- TG-Zufahrt günstig platzieren (Radfahrer- und Fußgängerachse)
- Spielplatz aufwerten und in das Wegenetz einbinden
- soziale und kulturelle Einrichtungen ergänzen – z.B. um ein Café, gerne im Kontext der Bürgerbegegnungsstätte

Diese Zielsetzungen haben Eingang in die Ausschreibung für die Mehrfachbeauftragung des städtebaulichen Entwurfs gefunden, mit der die Stadtwerke beabsichtigen „Ideen zur Entwicklung der Grundstücksfläche zu erhalten, welche der besonderen Lage in der Innenstadt mit ihrer prägenden hetero-genen Umgebung gerecht werden. Dabei soll eine städtebauliche Lösung von besonderer Qualität und großer Überzeugungskraft erreicht werden, welche die heterogene Struktur der Umgebung berücksichtigt und gleichzeitig den wirtschaftlichen Interessen der Stadtwerke Bayreuth genügen.“

Dies ist den folgenden Auszügen aus der Kriteriendiskussion für Ausschreibung (Arbeitspapier Stadtwerke/Dragomir Stadtplanung GmbH) zu entnehmen:

„Städtebau

Dichte | Geschossfläche | Höhenentwicklung

Für die späteren Bewohner*innen soll ein lebenswertes Klein-Quartier mit einer hohen Wohnqualität innerhalb der Wohnungen und im Freiraum geschaffen werden. Um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern, soll eine für Bayreuth und die unmittelbare Umgebung angemessene Höhenentwicklung und bauliche Dichte gefunden werden. Das angemessene Maß der Dichte, Körnigkeit und Höhenentwicklung ist hierbei durch die beauftragten Büros entsprechend dem eigenen Entwurfskonzept abzuwägen. Sinnvoll erscheint eine Abstufung der Geschossigkeit zur städtebaulichen Integration der Planung in den Bestand. Als eine für den Standort verträgliche GFZ unter Berücksichtigung entsprechender freiraumplanerischer Qualität wird eine Orientierung um eine GFZ von 2,0 empfohlen.

Nutzungen

Erdgeschossnutzung | Öffentliche Platzfläche Gerberplatz

Die bestehende Platzsituation ist im Entwurf zu berücksichtigen und eine Öffnung des Grundstücks zum Gerberplatz aufzugreifen.

Zur Belebung und Attraktivitätssteigerung sowie zur Ausbildung urbaner Lebensqualität einschließlich der Behebung von Unterversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs sind Flächen vorzusehen (...).

Barrierefreiheit

Für alle Wohnungen ist ein barrierefreier Zugang zu schaffen und somit die Inklusion zu fördern. Die Erschließung aller Geschosse inkl. der zu schaffenden Tiefgarage soll über einen Aufzug ermöglicht werden.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für die zukünftigen Anwohner*innen darstellen. Hierfür sollen entstehen:

- Wohnungsbezogene Freibereiche min. 1 je Wohneinheit
- Gemeinschaftlich nutzbare qualitätsvolle Freibereiche im Innenhof
- Ggfls. gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen

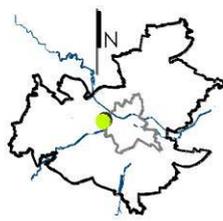
Eine Zonierung mit entsprechend ausgestalteten Übergängen von wohnungsbezogenen Freibereichen zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen wird erwartet.“

3.2 Rahmen- und Maßnahmenplan

Übergeordnetes Ziel der Quartierssanierung – dargestellt im beigefügten Rahmen- und Maßnahmenplan – stellt die Bewahrung, Revitalisierung und zeitgemäße Ergänzung des historischen Erbes als **Urbanes Quartier verschiedener Nutzungen** dar.

- **Wohn-, Gastronomie- und sonstige gewerbliche Nutzungen** sind zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, und zwar mit barriere-reduzierter Zugänglichkeit, Nahversorgungszellen und kleineren Läden.
- Die historischen Gebäude sind so zu revitalisieren, zu sanieren bzw. zu modernisieren, dass ihr **Charakter erhalten und gestärkt** wird.
- Alle Arten von **Vernetzungen** – mit dem Stadtteil Kreuz, Naherholungsräumen sowie der Innenstadt sind zu stärken und zu ergänzen.
- Aufgewertete **Wohnumfeldbereiche** und sog. **Pocketparks** bilden zusätzliche Maßnahmeansätze für die Frei- und Grünräume.
- Unterschiedlichste zukunfts-fähige **Wohnangebote** – gerne verknüpft mit innovativen **Nahmobilitätsangeboten** zur Nahversorgung bzw. Teilhabe am städtischen Leben – sollten eines der Leit-motive für das von besonderer Lage-gunst geprägte Quartier bilden.
- Weitere Leit-motive der Quartiers-entwicklung liegen in der Aufwertung von **Stadträumen unterschiedlicher Art und Funktion – von Straßenquerungen über Grün- und Wegeräume** – von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie in der Biergartenkultur mit einem räumlichen Schwerpunkt an der Mistel und „Am Sendelbach“ bis hin zur **Kulmbacher Straße**.

Das Maßnahmenkonzept wird dementsprechend wie folgt aktualisiert, einige Maßnahmen werden fortgeschrieben und leicht aktualisiert (akt), einige kommen neu hinzu. Dabei werden zwei Maßnahmen von 2016 – die kommunalen Förderprogramme – nicht weitergeführt: das Wohnumfeld- (M4 alt) und das Fassadenförderprogramm (M5 alt).

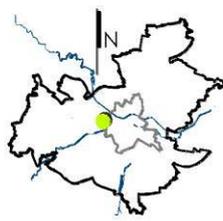


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

3.3 Tabellarische Maßnahmenübersicht

	Projekttitlel	Maßnahme
Erweiterung „Am Sendelbach“ (ergänzende Maßnahmen)		
M0 (neu)	Neubau eines urbanen Quartiers mit einem Wohnungsschwerpunkt auf dem Stadtwerke-Grundstück (mit Dachbegrünung und PV sowie zum Gerberplatz ausgerichteten gewerblichen Einheiten)	B-Plan-Verfahren der Stadt Bayreuth, basierend bzw. abgestimmt auf die Kriterien und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Entwicklung der neuen Wohnbebauung auf dem STW-Grundstück auf der Grundlage des erfolgreichen Preisträgerentwurfs der Mehrfachbeauftragung
M1 (akt)	Erhalt/Ergänzung/Neuordnung der Bäume an der Gerbergasse mit Nachbarschaftspocketpark	Weiterentwicklung des Baumbestands (als „Filter“ zu den Wohnbauten) und als Pocketpark mit Neuordnung und Neuausstattung der Freiflächen, eventuell Schaffung gärtnerischer Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
M2 (neu)	begrünter Innenhof auf dem Stadtwerke-Grundstück als Wohnumfeld für das neue Wohnquartier (M0)	Schaffung von qualitätvollen, gut zugänglichen Freiflächen als ruhiges Wohnumfeld für das neue Wohnquartier (mit Anbindung an den Spielplatz)
M3 (=M2 akt)	Aufwertung der inneren Kulmbacher Straße	z.B. durch Erneuerung der Beleuchtung und ergänzende Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen
M4 (=M3 akt)	Wegenetzverbesserung zwischen der Kulmbacher Str. und „Am Sendelbach“ mit Aufwertung des Gerberplatzes	Öffnung bzw. Schaffung neuer, möglichst barrierefreier Verbindungen und neuer Qualitäten für den Transit und den Aufenthalt mit klimagerechter Grüngestaltung etc.
M5 (neu)	Aufwertung & Neuordnung der Straße „Am Sendelbach“ sowie der Fußwegeverbindung zwischen Sendelbach und Rot-main-Center	Neuordnung, Gestaltung oder/und Aufwertung des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer mit Barrierereduktion, Grüngestaltung und Ausformulierung des Über- und Eingangs zum RMC sowie des Wegs zwischen Sendelbach und RMC mit Erhalt und Pflege des Gehölzbestands (Wildwuchseindämmung)
M6 (akt)	aufwertender Wiederaufbau des Spielplatzes	aufwertender Wiederaufbau des vorhandenen Spielplatzes mit Einbindung ins Wegenetz, optional Erweiterung des Spielplatzes (bei Aufgabe der Garagen im Norden)
M7 (neu)	Optimierung der Aufenthalts- und Wegeangebote und des Baumbestands an der Mistel	Optimierung der Aufenthalts- und Wegeangebote (Wege, Furten, Sitzstufen o.ä.) an der Mistel unter Einbeziehung des Baumbestands (Erhalt, Ergänzung, Pflege) – Daueraufgabe
M8 (neu)	(Rad-)Wegunterführung an der historischen Mistelbrücke durch das Flussbett der Mistel	Zukunftsprojekt
M9 (neu) a, b & c	Aufwertung und Attraktivierung von Fuß- und Rad-querungen	Aufwertung der Fuß- und Rad-querungen über die Kulmbacher Straße und den Wittelsbacher Ring

Priorität 1	Priorität 2	Dauer- aufgabe	Zukunfts- Projekt
----------------	----------------	-------------------	----------------------

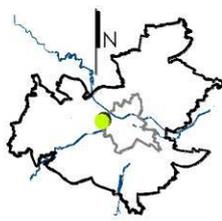


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

3.4 Tabellarische Maßnahmenübersicht mit Kostenansätzen

	Projekttitlel	Kosten (brutto)
Erweiterung „Am Sendelbach“ (ergänzende Maßnahmen)		
M0 (neu)	Neubau eines urbanen Quartiers mit einem Wohnungsschwerpunkt auf dem Stadtwerke-Grundstück (mit Dachbegrünung und PV sowie zum Gerberplatz ausgerichteten gewerblichen Einheiten)	keine (Investitions-) Kosten bei der Stadt Bayreuth
M1 (akt)	Neuordnung der Bäume an der Gerbergasse mit Aufwertung des (best.) Nachbarschaftspocketparks	pausch. 150.000 Euro (Fällung, neue Baumquartiere, teils neue Beläge) pausch. 70.000 Euro (Entsiegelung, Unterpflanzung, Ausstattung)
M2 (neu)	Schaffung eines begrünten Innenhofs auf dem Stadtwerke-Grundstück als Wohnumfeld für das neue Wohnquartier (M0)	keine (Investitions-) Kosten bei der Stadt Bayreuth
M3 (=M2 akt)	Aufwertung der inneren Kulmbacher Straße	Erneuerung der Beleuchtung: 40.000 € zusätzliche Baumpflanzungen: 20.000 € Fassadenbegrünungen o. Kostenansatz
M4 (=M3 akt)	Wegenetzverbesserung zwischen Kulmbacher Str. und „Am Sendelbach“ mit Aufwertung Gerberplatz	Belagserneuerung (teils entsiegelt, teils mit Plattenbelag o.ä.): 220.000 € Erneuerung/Verbesserung Ausstattung: 60.000 € zusätzliche Baumpflanzungen: 20.000 €
M5 (neu)	Aufwertung & Neuordnung der Straße „Am Sendelbach“ (Minikreisel) sowie der Fußwegeverbindung zwischen Sendelbach und Rotmain-Center	Neuordnung, Gestaltung oder/und Aufwertung <ul style="list-style-type: none"> des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer: pausch. 900.000 € des Wegs am Sendelbach und RMC mit Gehölzerhalt und -pflege, Wildwuchseindämmung (Belag/Einfassgg./Gehölz): pausch. 100.000 €
M6 (akt)	aufwertender Wiederaufbau des Spielplatzes	aufwertender Wiederaufbau des Spielplatzes: pausch. 200.000 €
M7 (neu)	Optimierung der Aufenthalts- und Wegeangebote und des Baumbestands an der Mistel	Optimierung der Aufenthalts- und Wegeangebote: pausch. 250.000 € Erhalt, Ergänzung, Pflege des Baumbestands: pausch. 50.000 €
M8 (neu)	Schaffung (Rad-)Wegunterführung an der historischen Mistelbrücke durch das Flussbett der Mistel	Zukunftsprojekt: pausch. 200.000 € (da im Hochwasserbereich)
M9 (neu) a, b & c	Aufwertung und Attraktivierung von Fuß- und Radquerungen (ober- und teils unterirdisch)	M9a Querung Kulmbacher Straße (Belag, Grünel.): pausch. 20.000 € M9b Querung Wittelsbacher R./Pauschenberglein (Grünelemente): pausch.20.000 € M9c Querung Wittelsbacher R./Unterführung (oberirdisch&unterirdisch): pausch. 150.000 €

Priorität 1	Priorität 2	Dauer- aufgabe	Zukunfts- Projekt
----------------	----------------	-------------------	----------------------



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Fortschreibung „Am Sendelbach“

3.5 Sanierungsverfahren und -zeitraum

Die erneute Fortschreibung und Präzisierung der Sanierungsziele und des Maßnahmenkatalogs wurde für einen Teilraum des bereits bestehenden Sanierungsgebiets L „Kulmbacher Straße“ vorgenommen. Die grundsätzliche Zielstellungen der Sanierung und Weiterentwicklung im Bestand bleiben – wie 2014 und 2016 – im Sanierungsgebiet bestehen.

Aus diesem Grund ist weiterhin die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren angezeigt.

Um v.a. die Maßnahmen im öffentlichen Raum NACH der Realisierung des neuen Urbanen Quartiers Zug um Zug umsetzen zu können, wird empfohlen einen Sanierungszeitraum über 15 Jahre – also bis 2038 – in den Satzungsbeschluss aufzunehmen.