



## **IP 2 – Entwicklungskonzept Röhrenseekaserne – Gewerbe und Wohnen**

### **Beschreibung**

Das innenstadtnahe Konversionsareal soll unter der funktionalen Prämisse „Gewerbe und Wohnen“ entwickelt werden.

Dazu ist eine integrierte Betrachtung der Bereiche Wohnen bzw. Wohnen und Arbeiten in diesem Standortbereich und seinem weiteren Umfeld als mögliches Profilierungsfeld für die Stadt Bayreuth insgesamt aufzunehmen.

Aus ökonomischer Sicht sollen zur mittel- bis langfristigen Standortentwicklung die Standortpotentiale, die Herausforderungen der Nachbarschaft(en) und die – ansatzweise dort bereits „integrierten“ – gesamtstädtischen, gewerblichen Bedarfe als „bestimmende“ Elemente herangezogen werden, d.h. die Machbarkeit und das Umsetzungspotenzial für einen Gewerbehof am Standort Röhrenseekaserne ist zu prüfen, um für die Zielgruppe der kleinen und mittleren Unternehmen ein spezifisches, attraktives Standortangebot in Bayreuth zu schaffen (Gewerbebetriebe, Handwerksunternehmen) und einen ökonomischen Impuls für die Quartiersentwicklung insgesamt zu erreichen.

### **Ziele**

- Entwicklung eines eigenständig Nutzungsprofils mit Gewerbe und Wohnen, mit dem auf das städtebaulich „hochwertige“ Gelände eingegangen wird (Innenstadt-, Natur- und Universitätsnähe als besondere Lagegunst; Backsteinarchitekturen und umnutzbare historische Industriebauten zur Schaffung einer Adresse für Gewerbe und Wohnen)
- Einbeziehung der aufzuwertenden, umliegenden Wohnbereiche (Verflechtungsbereich zum Quartier Altstadt)
- gezielte Förderung der kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Bayreuth
- Schaffung einer „Adresse“ für Gewerbe- und Handwerksunternehmen durch eine schlüssige Gesamtplanung / -vermarktung von Klein- und Mittelflächen (ab 500 – 1000 m<sup>2</sup>) für Bestandsentwicklung und Neuansiedlung (derzeit zahlreich in „Streulagen“ im Westen Bayreuths ansässig)
- Impulsgeber für den südlichen Standortbereich Bayreuths - u.a. Pottensteiner Straße/Ludwig-Thoma-Straße, aus ökonomischer Sicht
- konzeptionelle Integration der neuen Thematik „Wohnen und Arbeiten“ gerade für Unternehmen in der Start- und Festigungsphase in die Entwicklungsstrategie bzw. der Thematik der „Kreativen Milieus“

### **Maßnahmen / Strategische Schritte / Status**

- Erarbeitung einer ökonomisch orientierten Machbarkeitsstudie für den Standortbereich unter Einbeziehung der Bedürfnisse und Potenziale des Gewerbes und des Handwerks in der Stadt.
- Vorbereitende, städtebauliche Planungen und Abwägung bezüglich der generellen Funktionszuweisung notwendig.