

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof**  
**Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs an der Schützenstraße**  
**Festlegung der Nutzungen für den Auslobungstext**

- 1. „Überbauung des Geländes der HOFTEX an der Schützenstraße“**  
**Antrag Nr. 118 der FAB-Stadtratsfraktion vom 11.01.2018**
- 2. Antrag zur Ausweisung zusätzlicher Baugebiete**  
**Antrag Nr. 158 der FAB-Stadtratsfraktion vom 22.02.2019**
- 3. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs**  
**Antrag Nr. 172 der SPD-Stadtratsfraktion vom 16.05.201**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
17.09.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
23.09.2019	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Die FAB Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 11.01.2018 beantragt (Antrag Nr. 118), die Bauleitplanung für das Gelände der HofTex wiederaufzunehmen und dort ein neues Wohngebiet, ein Seniorenheim und die Ansiedlung verschiedener Märkte sowie Dienstleister festzulegen.

Die FAB Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 22.02.2019 beantragt (Antrag Nr. 158), im Jahr 2019 noch mindestens ein Wohngebiet im Stadtbereich Hof auszuweisen, das zwischen 5 und 10 ha Gesamtfläche aufweist.

Die SPD Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 16.05.2019 (Antrag Nr. 172), die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Überplanung des Standorts Schützenstraße (HofTex-Areal) beantragt.

**Vorgeschichte**

Sowohl im Bauausschuss als auch im Stadtrat wurden in den letzten Jahren verschiedene Ansätze zur Überplanung des Areals in den letzten Jahren diskutiert ohne letztlich eine Entscheidung zu treffen, welche städtebauliche Qualität/Nutzung das innerstädtische Gebiet erhalten soll. Die Regierung von Oberfranken hat mit Bescheid vom 26.11.2018 die Durchführung eines „städtebaulichen Ideenwettbewerbs für Leerstand“ bewilligt. Der Ideenwettbewerb ist aus Sicht der Regierung von Oberfranken für die städtebauliche Erneuerung erforderlich. Als Auflage gibt der Bewilligungsbescheid vor den Förderzweck „Stärkung der Innenstadt“ (keine Zulassung von Einkaufszentren) zu beachten. In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer und Investoren bzw. Projektentwicklern wurde allerdings Skepsis gegenüber der Durchführung eines Ideenwettbewerbs geäußert. Damit würden lediglich schöne Ideen produziert die nicht finanzierbar sind. Andererseits hat der Stadtrat wiederholt sein Mitspracherecht an der Quartiersentwicklung eingefordert und schlichten Ansätzen hin zu einem bloßen Einkaufsstandort eine Absage erteilt. Daher sollen die möglichen Nutzungen als Wettbewerbsgrundlage vom Stadtrat festgelegt werden.

**Chancen eines Wettbewerbs**

Für die Stadt Hof besteht die Möglichkeit im Zentrum der Stadt ein neues Quartier mit Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Dabei sind sämtliche Themen der Stadtentwicklung neu zu denken: z.B. Nutzungen, Erschließung, „Durchwegung“, öffentliche Räume, Platzgestaltung, Anbindung an den ÖPNV, Versorgung, Baugrenzen, Dichte und maximale Gebäudehöhen, Grün, Denkmalschutz, etc. Die Aufgabenstellung ist umfangreich und um die beste Lösung zu finden ist die Durchführung eines Wettbewerbs erforderlich. Als Ergebnis eines Wettbewerbs erhält die Stadt mehrere städtebauliche Lösungsansätze.

Entscheidend für die Qualität der Wettbewerbsergebnisse sind einerseits die Vorgaben, die im Auslobungstext stehen und andererseits die Zusammensetzung des Preisgerichts. Die Ausarbeitung der Aufgabenstellung muss bedarfsorientiert erfolgen; das Preisgericht muss mit versierten und berufserfahrenen Stadtplanern und (Landschafts-) Architekten besetzt sein. Zum Erhalt von realitätsnahen Lösungsansätzen ist die frühzeitige Einbindung der Immobilienwirtschaft notwendig.

## Planungsaufgabe – aus Altindustriestandort wird innerstädtisches Quartier

Auf dem ca. 4,8 ha großen Areal an der Schützenstraße befindet sich die leerstehende Immobilie der HofTex Group. Das stadtplanerisch hochwertige Grundstück und weitere benachbarte Areale, wie z.B. die Parkplätze an der Post- und Schützenstraße bieten die einmalige Chance zur Entwicklung eines komplett neuen innerstädtischen Quartiers. Die anschließenden Flächen Richtung Konrad-Adenauer-Platz und die bestehenden Villen an der Schützenstraße sind in die Gesamtkonzeption einzubeziehen (z. B. Wegeverbindungen, Neuordnung öffentlicher Raum). Somit ergibt sich ein Wettbewerbsgebiet von 8,1 ha.

Um eine größtmögliche Nutzungsvielfalt zu erhalten sollte - zur Ausweisung von Baurechten - planungsrechtlich ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO die rechtliche Absicherung der Nutzungsvielfalt sichern. Das bedeutet gleichzeitig den Ausschluss großflächiger, störender, gewerblicher Nutzungen und großflächigen Einzelhandels, was dem Bewilligungsbescheid der Städtebauförderung entspricht.

Die Abgrenzung des Areals, die Vorgabe einer Gebietskategorie aus der Baunutzungsverordnung (Urbanes Gebiet), die Beachtung städtebaulicher Raumkanten und die Ergebnisse aus der Rahmenplanung „Städtebauliche Anbindung der Freiheitshalle und des Theaters an die Innenstadt“ (Variante 2, Beschluss-Nr. 708 vom 22.07.2010) geben den Rahmen für die Wettbewerbsaufgabe vor. Auf Grund der Dimension des Gebietes empfiehlt die Verwaltung ein zweistufiges Vorgehen, um Rechtsgrundlagen/Planungssicherheit für Investoren zu schaffen:

1. Zunächst bedarf es zur grundsätzlichen Lösung für die Erschließung, Nutzungen und Aufteilung des Gebiets, eines Master- oder Rahmenplans.  
Dafür bietet es sich an, einen **städtebaulichen Wettbewerb** auszuloben.
2. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden im Anschluss in eine **verbindliche Bauleitplanung** umgesetzt, die die geordnete städtebauliche Entwicklung vorgibt und Planungssicherheit schafft.

## POTENZIALE nutzen – CHANCEN erkennen: mögliche INHALTE (nicht abschließend!)

Aus Sicht der Verwaltung kann der städtebauliche Ideenwettbewerb zwei grundsätzlich unterschiedliche Lösungsansätze bieten:

- Bestandsimmobilie nutzen (z.B. Multi-Level, d.h. Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude) oder
- neues Quartier entwickeln, somit Abbruch der Altimmobilie.

Zu Beginn der Planungen sollten im Wettbewerb beide Möglichkeiten offengehalten werden.

## Potentiale

- Durch die Lage des Areals in einer Hangterrasse und die umgebenden Grüngürtel wird die aktuelle Höhe (max. 25 m) und Ausdehnung des Bestandsgebäudes nicht als störend im Stadtbild wahrgenommen. Daher wird auch zukünftig hier eine ausreichende städtebauliche Dichte und Höhe ähnlich dem Bestand vorgeschlagen.
- Die Fernwirkung ist aus Richtung Schleizer Straße gegeben und muss bei der Überplanung bedacht werden (sowohl bei der Bestandsanierung als auch bei Neubauten).
- Die Architektur muss der innerstädtischen Lage gerecht werden und dem Anspruch eines modernen Quartiers (unkonventionelle, „freche“ Architektur mit Strahlkraft, nachhaltige Bauweise) entsprechen.
- Eventuell kann die Textilgeschichte als wichtiger Teil der Hofer Identität hier einfließen (lebendige Stadtgeschichte, Garne, Spindeln).
- Die Höhe der Gebäude als Chance nutzen: Ausblick (Gastronomie, Wohnen) und Einblick (Blickfang von weitem).
- Die verkehrstechnische Erschließung ist im Rahmen des Wettbewerbs neu zu überdenken. Die „Durchwegung“ des Geländes ist in alle Himmelsrichtungen möglich und bietet somit großes Potenzial.

## Chancen

- „ebener“ Zugang zur Innenstadt
- Nutzungen, die in der „Kernstadt“ keinen Platz finden zentrumsnah auslagern, wie z.B. flächenintensive soziale oder kulturelle Nutzungen (Jugendherberge, Kindergarten, Schulen) oder versorgungsrelevante Nutzungen, wie „City-Logistik“ (z.B. Paketdepot „die letzte Meile“, Auslieferung mit Lastenfahrrädern, E-Bike, City-Roller oder Car-Sharing Station)
- Potentiale (Wohn-)Angebote für Großstädter schaffen, die die Mittelstadt als Lebensmittelpunkt bevorzugen (durch die zunehmende Digitalisierung sind Arbeitsplätze ortsunabhängiger)

## **Inhalte**

Ein städtebaulicher Wettbewerb mit seinen stadtplanerischen Anforderungen (Erschließung, städtebauliche Kanten, Überbauung des Grundstücks, Anordnung der Parkflächen, etc.) und seinem Planungsgebiet bildet den Rahmen für die Entwicklung eines Quartiers. Der „Inhalt“ (Nutzungen) für den Wettbewerb ist maßgeblich vom Stadtrat festzulegen. Für die Nutzung des Areals kristallisierten sich in verwaltungsinternen Abfragen, Stadtratsanträgen und in unterschiedlichen Vorgesprächen drei Themenkomplexe heraus:

1. Wohnen in unterschiedlichsten Formen,
2. Versorgung des Gebiets, nicht störende gewerbliche Nutzungen
3. Sonstiges.

### Wohnen (Schwerpunkt)

- „Modernes“, urbanes und nachhaltiges Wohnen für Familien, Studenten und Senioren, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen
- Sozialer Wohnungsbau
- Lofts (Bestandsgebäude)
- Seniorenwohnheim
- Hotel

### Versorgung des Gebiets, nicht störende gewerbliche Nutzungen

- Versorgung mit Dingen für den täglichen Bedarf, „Tante-Emma-Laden“, Lebensmittelhandwerker (wie Bäcker, Metzger)
- Büronutzung, Coworking, Raum für die kreative Hofer Szene
- Arztpraxen und ergänzende, gewerbliche Nutzungen wie z.B. Physiotherapie, Apotheke, Sanitätshaus, etc.
- Gastronomie, Bars, Kneipen

### Sonstige Nutzungen

- Kindergarten
  - Jugendherberge
  - Schulen (Hochschule (Hörsäle), Musikschule, Verlagerung Gymnasium)
  - Markthalle
  - Möglichkeiten zur Selbstversorgung z.B. Flächen für Urban-Gardening, Gemeinschaftsgärten
  - Indoorsport-Komplex
  - City-Depot, Paket Station
  - Multilevel (Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen) Bestandsimmobilie
  - Urban Farming (Bestandsimmobilie)
- Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt in der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in vielfältiger Form. Auf Grund des teilweise intensiven Flächenbedarfs der „Sonstigen Nutzungen“ sind diese naturgemäß nicht alle realisierbar. Hier muss bedarfsorientiert und in Zusammenarbeit mit künftigen Trägern/Investoren im weiteren Planungsverlauf die Realisierbarkeit und Notwendigkeit geprüft werden. Zunächst geht es darum, die Nutzungen, die grundsätzlich vorstellbar und aus Sicht der Stadt Hof begrüßenswert sind, festzulegen.

### **Anmerkung:**

Es können in der Sitzung weitere Vorschläge für Nutzungen eingebracht werden, über die in der Sitzung des Stadtrates entschieden wird.

## **Weiteres Vorgehen**

1. grundsätzliche Vorgabe des Stadtrats für die zulässigen Nutzungen – Diskussion und Festlegung anhand der Auswahlliste (siehe oben).
2. Verfahrensbetreuung durch ein Planungsbüro zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs  
Angebotseinholung durch die Verwaltung  
und  
Beauftragung eines Planungsbüros durch den Bauausschuss (separater Beschluss)
3. Benennung je eines Vertreters/in pro Fraktion bzw. Ausschussgemeinschaft (analog zum Wettbewerb am Oberen Tor), der die einzelnen Verfahrensschritte (Auslobung, Kolloquium, Preisgericht) als Multiplikator begleitet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

Die grundsätzlich festgelegten Inhalte/Nutzungen als Grundlage für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs  
sowie  
die Angebotseinholung für die Wettbewerbsbetreuung durch ein Planungsbüro

**zu beschließen.**

Die Stadtratsanträge  
Nr. 118 – FAB vom 11.01.2018  
Nr. 158 – FAB vom 22.02.2019 und  
Nr. 172– SPD vom 16.05.2019  
sind damit nach der Geschäftsordnung erledigt.

- II. In die Sitzung des Bauausschusses am 17.09.2019  
zur Vorberatung
- III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 23.09.2019  
zur Beschlussfassung
- IV. Zurück an FB 61

Hof, 05.09.2019  
UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel  
Stadtdirektor