

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren;
Sanierungsgebiet VII – Biedermeiertel;
Satzungsbeschluss zum „Sanierungsgebiet VII – Biedermeiertel“
gem. § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
20.10.2020	Bauausschuss	nicht öffentlich
27.10.2020	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Allgemeines

Als Sanierungsgebiet gilt ein fest umrissenes Gebiet, in dem eine Kommune eine [Städtebauliche Sanierungsmaßnahme](#) durchführt. Dazu ist eine förmliche Sanierungssatzung nach [§ 142 Baugesetzbuch](#) (BauGB) vom Stadtrat zu beschließen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden in Sanierungsgebieten durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Damit wird das Ziel verfolgt, das bauliche Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten.

Baustruktur

Das sogenannte „Biedermeiertel“ liegt in der Neustadt von Hof und bildet heute das größte biedermeierlich geprägte Stadtensemble Deutschlands. Westlich der eher kommerziell geprägten Ludwigstraße zeichnet sich das Viertel durch eine nahezu vollständig erhaltene Baustruktur im Stile des Biedermeiers aus. Als beschauliches Wohnviertel mit kleinen Geschäften und der Karolinenstraße als Fußgängerzone mit kleinen Läden und Restaurants besitzt das Biedermeiertel, vor allem in Zusammenhang mit der historischen Bausubstanz, ein großes Potenzial zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in direkter Innenstadtlage. Aufgrund der z. T. erheblichen Sanierungsrückstände und der Leerstände sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnräumen besteht unmittelbarer Handlungsbedarf zur Aufwertung des Gebietes durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes kann zudem ein wesentlicher Anreiz für Investoren als Basis für die Rentabilität bei Modernisierungen geschaffen werden. Voraussetzung für eine entsprechende städtebauliche Förderung durch das Bund/Länder- Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ (früher Stadtumbau West) ist die räumliche Abgrenzung der Förderkulisse (z.B. als Sanierungsgebiet).

Vorbereitende und verkehrliche Untersuchungen

In der Sitzung des Ferienausschusses vom 30.08.2016 wurde darüber informiert, dass für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB durchzuführen bzw. zu veranlassen sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und die Verkehrssituation (insbesondere zum ruhenden Verkehr) zu gewinnen. Weiterhin werden Handlungsempfehlungen und ein Maßnahmenkonzept mit einer Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes erarbeitet.

In der Stadtratssitzung am 26.09.2016, Beschluss-Nr. 429 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und die Stadterneuerung Hof GmbH in ihrer Funktion als Sanierungsträger der Stadt Hof mit der Durchführung einer Ausschreibung beauftragt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.04.2017 Nr.:996 wurde die Arbeitsgemeinschaft mit dem Planungsbüro Beer, Weiden und dem Büro Oberpriller Architekten, Hörmansdorf beauftragt.

Das beauftragte Untersuchungsgebiet umfasste ca. 8 ha und wurde nördlich begrenzt durch den Fußweg hinter dem Sigmundgraben, die Hospitalkirche und den Graben. Die östliche Begrenzung war die Saale. Die Gabelung Fischergasse – Rähmberg, der Obere Torplatz und die Poststraße waren die südliche Grenze. Im Westen wurde das Untersuchungsgebiet von der Lessingstraße begrenzt.

Letztendlich wird das neue Sanierungsgebiet auf die Größe von ca. 5,7 ha begrenzt und spannt sich von der Theater- bis Ludwigstraße und vom Sigmundgraben bis zur Karlstraße.

Im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ war neben den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen vor allem der ruhende Verkehr z. B. bezüglich Wohnqualität und Belastung der Altstadtgassen mit Zufahrtsverkehr zu analysieren. Als wesentliches Ziel der verkehrlichen Untersuchung sollte eine Konzeption zur Abdeckung bzw. Unterbringung des zusätzlichen Parkbedarfs in Form einer Quartiersgarage, unter Berücksichtigung einiger neuer Nutzungen im Quartier, wie z.B. Technisches Rathaus, Volkshochschule, etc., entwickelt werden.

Da die verkehrliche Untersuchung einerseits für die Entwicklung des Biedermeiertels von besonderer Bedeutung ist und andererseits darüber hinaus für die Parksituation im sogenannten Untersuchungsraum Aufschluss über die Defizite und Standortbedingungen bzw. -möglichkeiten von Quartiersgaragen geben sollte, wurde ein Fachbüro für die Verkehrsplanung beauftragt – Beschluss des Bauausschusses vom 18.04.2017, Nr.: 997.

Die Ergebnisse des Fachplaners flossen in den „Untersuchungsbericht Biedermeiertel“ ein.

Der vorliegende Untersuchungsbericht, der mit der Regierung von Oberfranken als Fördergeldgeber abgestimmt wurde, wird in der heutigen Stadtratssitzung von der ARGE Beer/Oberpriller vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen,

1. dass der Stadtrat den Bericht zur Satzung „Sanierungsgebiet VII – Biedermeiertel“ (Anlage 1) zur Kenntnis nimmt und billigt,

sowie
2. den Erlass der Satzung der Stadt Hof über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes VII – Biedermeiertel“ nach Maßgabe des anliegenden Entwurfs Stand 30.09.2020 (Anlage 2) beschließt.

Sowohl der Bericht zur Satzung als auch der Satzungsentwurf bilden Bestandteile des Beschlusses.

- II. An Fachbereich Stadtkämmerei, Betriebswirtschaft, Finanzcontrolling, Beteiligungen zur Mitzeichnung
- III. In die Sitzung des Bauausschusses am 20.10.2020 zur Vorberatung
- IV. In die Sitzung des Stadtrates am 27.10.2020 zur Beschlussfassung
- V. zurück an den Fachbereich Stadtplanung

Hof, 12.10.2020
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

(2)_Satzungstext_Biedermeiertel
201014_VU Biedermeiertel_Aktuell_
201014_VU_Gebäudekataster
Biedermeier-Übersicht-Leuchtturmprojekte_30-09-2020