

„Ehemaliges Spinnereiareal an der Schützenstraße“

DOKUMENTATION



Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013

Stadt Hof

„Ehemaliges Spinnereiareal an der Schützenstraße“

*Dieses Projekt wurde aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm
„Förderoffensive Nordostbayern“ (FONOB) gefördert.*

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013

Stadt Hof

„Ehemaliges Spinnereiareal an der Schützenstraße“ – Dokumentation

Stand: 03. Dezember 2020

Ausloberin

Stadt Hof - Fachbereich Stadtplanung, Goethestraße 1, 95028 Hof

(Tel.: 09281 8151538, E-Mail: stadtplanung@stadt-hof.de, www.hof.de)

Verfahrensbetreuung

UmbauStadt PartGmbH, Eislebener Straße 6, 10789 Berlin

(Tel.: 030 8916706, Fax: 030 8913894, E-Mail: schuetzenstrasse@umbaustadt.de, www.umbaustadt.de)

Redaktionelle Bearbeitung / Gestaltung

Dr.-Ing. Lars Bölling, M.Sc. Arno Walz, M.Sc. Eva Gerards

Titelbilder

Lageplanausschnitte und Perspektiven der Preisträger

Dieses Projekt wurde aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm „Förderoffensive Nordostbayern“ (FONOB) gefördert.

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt oder der Stadt Hof liegen, sind durch eine entsprechende Quellenangabe gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

Einführung	6
Auszug Auslobung	7
Wettbewerbsbeiträge	11
Wettbewerbsbeitrag 201	12
Wettbewerbsbeitrag 202	17
Wettbewerbsbeitrag 203	21
Wettbewerbsbeitrag 204	26
Wettbewerbsbeitrag 205	31
Wettbewerbsbeitrag 206	36
Wettbewerbsbeitrag 207	41
Wettbewerbsbeitrag 208	46
Wettbewerbsbeitrag 209	51
Protokoll Preisgerichtssitzung.....	54
Impressionen Preisgericht	62

EINFÜHRUNG

Kurzbericht zum Verfahren und Vorprüfung

Bei dem Planungswettbewerb handelt es sich um einen nichtoffenen einphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil zur Entwicklung des ehemaligen Spinnereiareal in Hof nach RPW 2013. Tag der Bekanntmachung auf den gängigen Internetportalen war der 11.05.2020. Vier Teilnehmer:innen wurden im Vorhinein gesetzt. Nach der Bekanntmachung des Wettbewerbs konnte bis zum 04.06.2020 eine Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren eingereicht werden. Am 09.06.2020 wurden sechs Teams durch Losziehung als weitere Teilnehmer:innen am Verfahren ausgewählt. Am 24.06.2020 fand die Preisrichtervorbesprechung statt, in der der Inhalt der Auslobung und die genaue Aufgabenstellung des Verfahrens abgestimmt wurden. Die Auslobungsunterlagen wurden am 13.07.2020 den Teilnehmer:innen zur Verfügung gestellt. Am 29.07.2020 fand das Rückfragenkolloquium mit Besichtigung des Gebäudes der Hoftex Group AG vor Ort statt.

Die Abgabe der Wettbewerbsentwürfe musste bis zum 12.10.2020 (Poststempel) erfolgen. Von den zehn teilnehmenden Büros haben neun ihre Wettbewerbsunterlagen eingereicht. Das Modell sollte spätestens zwei Wochen später

(Poststempel 26.10.2020) eingereicht werden. Alle neun Modelle wurden eingereicht.

Die Vorprüfung hat ihre Arbeit am 19.10.2020 begonnen und am 11.11.2020 beendet. Die Vorprüfung der Beiträge wurde durch Herrn Dr. Bölling, Herrn Walz und Frau Gerards (Büro UmbauStadt) in der Eislebener Str. 6, 10789 Berlin durchgeführt. Es wurden die Tarnzahlen 201 bis 209 zugewiesen. Alle Ursprungsnummern wurden durch die Tarnnummern überdeckt.

Die vorliegende Dokumentation stellt die eingegangenen Arbeiten der neun Büros im Einzelnen vor. Es werden jeweils die Verkleinerung der drei geforderten A0 Pläne sowie der durch die Verfasser erstellte Erläuterungstext dargestellt.

Zusätzlich zu den Arbeiten sind in der vorliegenden Dokumentation ein Auszug aus der Auslobung, das Protokoll der Preisgerichtssitzung und Impressionen der Preisgerichtssitzung zusammengestellt.



Schrägluftbild aus östlicher Richtung auf das Wettbewerbsgrundstück (Quelle: Werner Kube)

AUSZUG AUSLOBUNG

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Gegenstand des nichtoffenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil ist die Umstrukturierung des ehemaligen Spinnereiareals an der Schützenstraße in Hof zu einem gemischten innerstädtischen „Urbanen Gebiet“ (vorgesehen ist die entsprechende Ausweisung gemäß § 6a BauNVO) mit Schwerpunkt Wohnen. Dabei sind sämtliche Themen der Stadtentwicklung neu zu denken: Nutzungen, Erschließung, „Durchwegung“, öffentliche Räume, Platzgestaltung, Anbindung an den ÖPNV, Versorgung, Baugrenzen, Dichte und maximale Gebäudehöhen, Grün, Denkmalschutz, etc..

Das 8,1 ha große Wettbewerbsgebiet umfasst, neben dem 4,8 ha großen Kerngebiet der ehemaligen Spinnerei, die in Richtung Stadtzentrum angrenzenden, ebenfalls aufwertungsbedürftigen Bereiche um Hauptpost, Feuerwehr und die historischen Gebäude des ehemaligen Kopfbahnhofs. Es bildet damit das Bindeglied zwischen der zentralen Innenstadt und dem westlich angrenzenden Kulturareal mit Theater, Hofer Symphonikern und Freiheitshalle. Die Umstrukturierung des Wettbewerbsgebiets bietet die einmalige Chance zur Entwicklung eines komplett neuen innerstädtischen Quartiers und zu einer wesentlich besseren stadträumlichen Verknüpfung der zentralen Bereiche der Hofer Innenstadt.

Auf dem ehemaligen Spinnereiareal befinden sich die leerstehenden Immobilien der Hoftex Group AG aus unterschiedlichen Epochen. Im Rahmen des Wettbewerbs soll der aus den 40er Jahren stammende Kernbereich der Bestandshallen mit dem stadtbildprägenden Verwaltungshochhaus als möglicher Gewerbe- / Dienstleistungs- / Kreativstandort in die Planung integriert werden. Er ist so in das Gesamtkonzept zu integrieren, dass das Quartier auch bei einem späteren Rückbau dieses Bestandes funktioniert. Erhalten werden müssen darüber hinaus die zwei auf dem Areal befindlichen gründerzeitlichen Fabrikantenvillen.

Um den gemischt genutzten zentralen Bereich mit dem optional zu erhaltenden historischen Verwaltungs- und Produktionsgebäude soll ein dichtes, von urbanen Wohnformen für unterschiedliche Nachfragegruppen geprägtes Quartier entstehen. Zusätzlich sollen in dem Urbanen Gebiet Sonderwohnformen, Quartiersvorsorgungs-, Gastronomie- und Soziale Infrastrukturangebote (Praxen, Kita, etc.) vorgesehen werden.

Zentrale Bedeutung hat die städtebauliche Einbindung des Entwurfes im 4,8 ha großen zentralen Bereich in die topogra-

fisch anspruchsvolle und verkehrsreiche bestehende Umgebung und die städtebauliche / freiraumplanerische Ausformulierung eines attraktiven neuen Verbindungsgliedes zwischen Zentrum und Kulturareal um Theater, Hofer Symphonikern und Freiheitshalle. Im Ideenteil soll diese Verbindungsfunktion mit Gestaltungs- und Nutzungsvorschlägen für die aufwertungsbedürftigen Bereiche um Hauptpost, Feuerwehr und die historischen Gebäude des ehemaligen Kopfbahnhofs untermauert werden.

Ziel des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil ist die Entwicklung eines Städtebaulichen Rahmenplanes für den zentralen Bereich. Die Beauftragung soll mindestens die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans (Städtebaulicher Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung nach Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg) umfassen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Siedlungsstruktur von Hof wird durch eine weitgehend geschlossene Kernstadt geprägt, die sich überwiegend westlich der Saale erstreckt. Das Wettbewerbsgebiet liegt einerseits in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Hof, westlich der Einkaufsinnestadt und ist von dieser in rund 10 Min. fußläufig gut zu erreichen und andererseits in der Mitte der Anbindung der Kulturbauten (Theater und Freiheitshalle) an die Kernstadt. Somit können sich räumlich funktionale Anbindungen sowohl an die Kernstadt als auch an die Kulturbauten ergeben. Das städtebauliche Umfeld des Wettbewerbsgebietes ist durch seine historische Entwicklung heraus als Industriestandort des 19. Jahrhunderts geprägt. Die Bebauung auf und um das Wettbewerbsgebiet wird durch eine gründerzeitliche Struktur geprägt. Maßgeblich für die historisch gewachsene Struktur sind die im östlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets liegenden Gebäude der Post sowie der ehemalige und erste Kopfbahnhof der Stadt Hof. Zwei große Bauwerke, der aufgelassene Industriestandort und die Gebäude der städtischen Feuerwehr, wirken durch ihre Unmaßstäblichkeit stark auf das Umfeld ein. Auf Grund der hohen Flächeninanspruchnahme durch die Industrienutzung, der ungegliederten Stellplatzflächen und der ungeordneten Grünflächen entsteht entlang der einseitig bebauten Schützenstraße eine städtebaulich unstrukturierte und wenig zusammenhängende Wirkung. Städtebaulich prägende Raumkanten durch Gebäude sind nicht vorhanden. Die westlich an das Wettbewerbsgebiet anschließende Hochstraße sowie der Bahndamm bilden eine optische und funktionale Begrenzung. Der Weg zu den Kulturbauten wird durch die prägende Böschungskante erschwert.

AUSZUG AUSLOBUNG

Abgrenzung des Wettbewerbsbereichs

Das Wettbewerbsgebiet ist ca. 8,1 ha groß und wird in der untenstehenden Abbildung abgegrenzt. Es wird durch die Schützenstraße im Norden und Osten, die Hochstraße im Westen und die Poststraße im Süden begrenzt.

Das Gebiet gliedert sich in den Realisierungsteil, das ca. 4,8 ha große Kerngebiet um die ehemalige Spinnerei und den Ideenteil, der ca. 3,3 ha große, aufwertungsbedürftige Bereich um Hauptpost, Feuerwehr und die historischen Gebäude des ehemaligen Kopfbahnhofs.

Es bildet damit das Bindeglied zwischen der zentralen Innenstadt und dem westlich angrenzenden Kulturareal mit Theater, Hofer Symphonikern und Freiheitshalle.

Entwicklungsschritte und Entwicklungsflächen Realisierungsteil

Der 4,8 ha große Realisierungsbereich wird von den zum großen Teil leerstehenden Fabrikgebäuden der ehemaligen Spinnerei geprägt. Die beiden Grundstücke der unter Denkmalschutz stehenden, zwingend zu erhaltenen Villen im nördlichen Bereich sind nicht Teil des Wettbewerbsgebiets, aber in die Gesamtentwicklung zu integrieren.

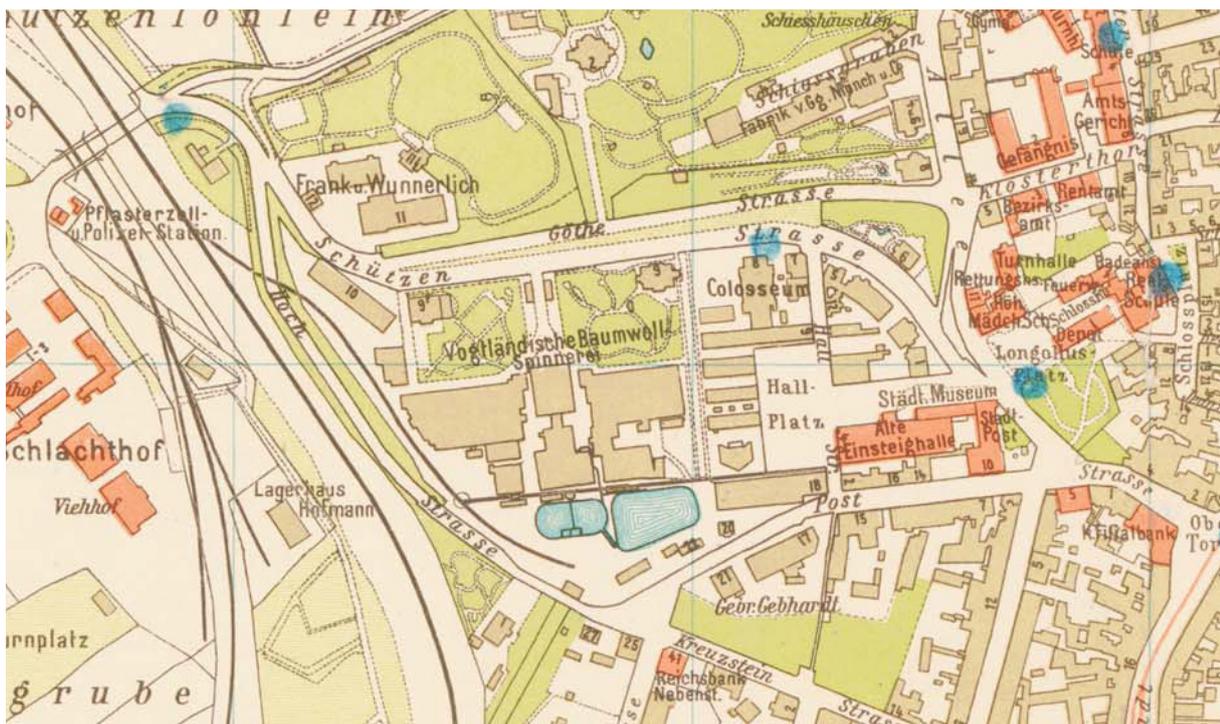
Die erste zu erarbeitende Entwicklungsvariante geht von vornherein von einem Rückbau der westlichen Hallenanbauten und der Reduktion des Gebäudebestandes auf den



Entwicklungsschritt 1 - Rückbau westliche Halle (rot: Rückbau; grün: Erhalt)



Entwicklungsschritt 2 - Rückbau westliche und südliche Halle (rot: Rückbau; grün: Erhalt)



Historischer Stadtplan der Stadt Hof von 1913



Entwicklungsschritt 3 - Rückbau des gesamten Bestandsgebäude (rot: Rückbau)

hauptsächlich aus den 30er Jahren stammenden Kernbau und die südlichen Hallenanbauten aus. Der zweite Entwicklungsschritt sieht zusätzlich den Rückbau der südlichen Hallenanbauten vor. Diese Entwicklungsvariante reduziert den Bestand auf den imposanten, ca. 30 Meter hohen Kernbestand der ehemaligen Fabrik. Diese Variante erscheint aus Sicht der Stadt Hof als die realistischste und, durch die Möglichkeit der Freilegung des imposanten Altbaus mit Teilen seiner alten Backsteinfassade, als die wünschenswerteste für die Gesamtentwicklung. Da eine Nachnutzung auch dieses Kernbestandes mittelfristig nicht gesichert ist, ist eine dritte Entwicklungsvariante darzustellen, die eine alter-

native Bebauung auch an Stelle des zunächst zu erhaltenden Kernbestandes vorsieht.

Diese Entwicklungsschritte um den Kernbestand der alten Fabrik gliedern den Realisierungsteil grob in Entwicklungsflächen unterschiedlichen Charakters mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen.

Entwicklungsflächen Süd und West

Die heute als Parkplatz genutzte „Entwicklungsfläche Süd“ südlich des Kernbestandes und die durch den schon im ersten Entwicklungsschritt vorzusehenden Rückbau der westlichen Anbauten entstehende „Entwicklungsfläche West“ bilden mit ca. 7.000 bzw. 9.000 m² bebaubarer Fläche das wesentliche Entwicklungspotenzial für ein urbanes Wohnquartier auf dem ehemaligen Spinnereiareal. Die Begrenzung durch steil ansteigende Böschungen im Süden und Westen sowie durch den massiven Kernbestand im Norden bildet die zentrale Rahmenbedingung für die bauliche Entwicklung der Flächen.

Entwicklungsfläche Nord

Unmittelbar nördlich des zunächst zu erhaltenden Kerngebäudes verbleibt zwischen den beiden Grundstücken der denkmalgeschützten Villen eine ca. 3.200 m² große „Entwicklungsfläche Nord“, die auch zukünftig als nördliche Schnitt- und Zugangsflä-



Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets und schematische Darstellung der Entwicklungsflächen des Realisierungsbereichs

bäudes (Kern 1) bis zu dieser ggf. als Quartiersstraße ausgebildeten Grenzlinie eine neue Entwicklungsfläche von ca. 5.000 m². Diese ist ergänzend zu den Flächen Süd und West als Standort für urbane Wohnangebote zu entwickeln.

Ideenteil

Der Ideenteil soll eine Vision für die Entwicklung der stadthistorisch bedeutenden Schnittstelle zwischen Spinnereiareal und Innenstadt mit Ihren wertvollen, heute brachliegenden oder zu Lagerzwecken genutzten Bahngebäuden aufzeigen. Die historischen Luftbilder verdeutlichen die städtebauliche Bedeutung und bauliche Qualität, die dieser Bereich um den ehemaligen Hofer Kopfbahnhof hatte. Ziel für den Ideenteil ist eine schlüssige Konzeption, die aufweist, wie eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Innenstadt erfolgen kann. Diese kann u.a. aufbauen auf den Überlegungen des Rahmenplans „Anbindung der Freiheitshalle/Theater an die Innenstadt“. Die Flächen Richtung Konrad-Adenauer-Platz und die bestehenden Villen an der Schützenstraße sind im Rahmen des Ideenteils in die Gesamtkonzeption einzubeziehen (z. B. Wegeverbindungen, Neuordnung öffentlicher Raum). In diesen Bereichen wird eine Neuordnung beziehungsweise Neukonzeption des öffentlichen Raums erwartet. Der Parkplatz am Hallplatz kann umgestaltet werden oder überplant werden. Für die bestehenden, derzeit schlecht oder nicht genutzten historischen Bahngebäude werden Nutzungsvorschläge erwartet. Mögliche Nutzungen sind „Versorgung des Gebiets, nicht störende gewerbliche Nutzungen“ (ausgeschlossen sind großflächige Lebensmittelhändler oder Einkaufszentren), Markthalle, Freizeit- und Kulturnutzungen etc..

Städtebauliche Mischung, Dichte und Typologie

Der Realisierungsteil des Wettbewerbs soll zukünftig im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Für die Entwicklungsflächen (außer Kernbestand Entwicklungsfläche Kern 1 mit dem Altbau) soll im B-Plan ein durchschnittliches Dichtemaß von max. 1,5 GFZ festgesetzt werden, welches von Baufeld zu Baufeld variieren kann. Eine Geschosigkeit wird nicht vorgegeben. Die Neubebauung soll unter Rücksichtnahme auf die Umgebung dem Kontext angemessen entwickelt werden. Jedoch hat sich die Bebauung dem Bestandsgebäude in der Höhe unterzuordnen.

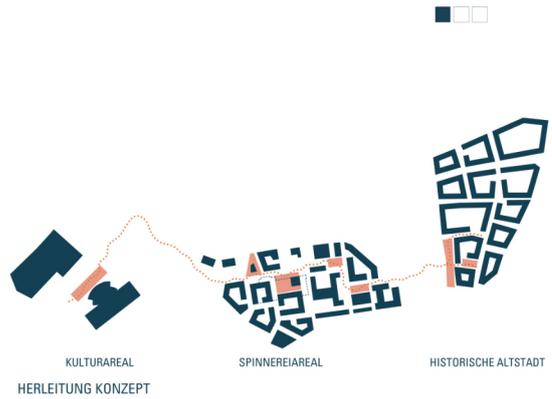
Auf den folgenden Seiten werden die Wettbewerbsarbeiten jeweils auf 6 Seiten dargestellt. Es werden jeweils die Verkleinerung der drei geforderten A0 Pläne sowie der durch die Verfasser erstellte Erläuterungstext dargestellt.

Die Tarnzahlen 201 - 209 sind den folgenden Teilnehmern zuzuordnen:

- 201: prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH, Darmstadt
- 202: BJP | Bläser Jansen Partner GbR, Dortmund mit Fritzen Architekten + Stadtplaner BDA, Köln
- 203: Okidoki Arkitekter AB, Göteborg mit MARELD landskapsarkitekter AB, Göteborg
- 204: AllmannSattlerWappner . Architekten GmbH, München
- 205: Yellow Z – Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Berlin
- 206: scheuevens + wachten plus Planungsgesellschaft mbH, Dortmund mit WGF Beraten Landschaftsarchitekt, Nürnberg
- 207: DIE HALLE architekten GbR, Hof mit Grundwald & Grundwald Architektur und Städtebau, Leipzig
- 208: Schott Architekten, Stuttgart mit Ina Ketterer, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- 209: asp Architekten GmbH, Stuttgart mit M. Sc. Johannes Wenzel, Coburg und koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart



SCHWARZPLAN M 1:2000



SPINNEREAREAL IN HOF



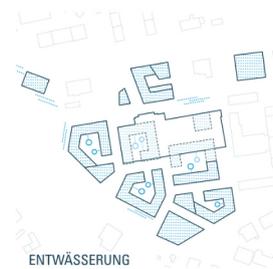
STÄDTEBAULICHE AKZENTE



VERKNÜPFUNGSRAUM
INNENSTADT-KULTURAREAL



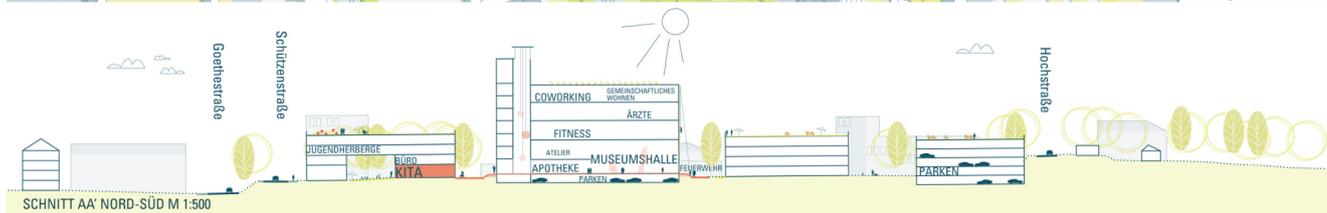
GRÜNLÄCHEN



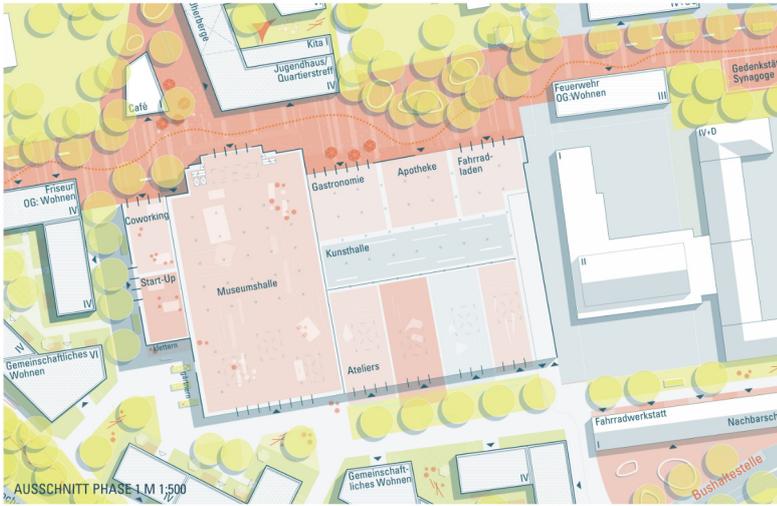
ENTWÄSSERUNG



LAGEPLAN PHASE 2 M 1:1000



SCHNITT AA' NORD-SÜD M 1:500



NUTZUNGEN



MIV



FUSS- & RADWEGE



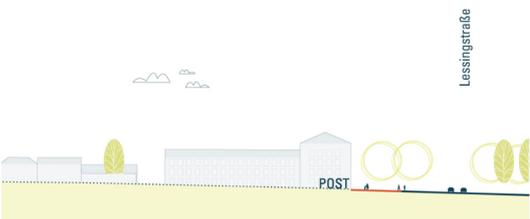
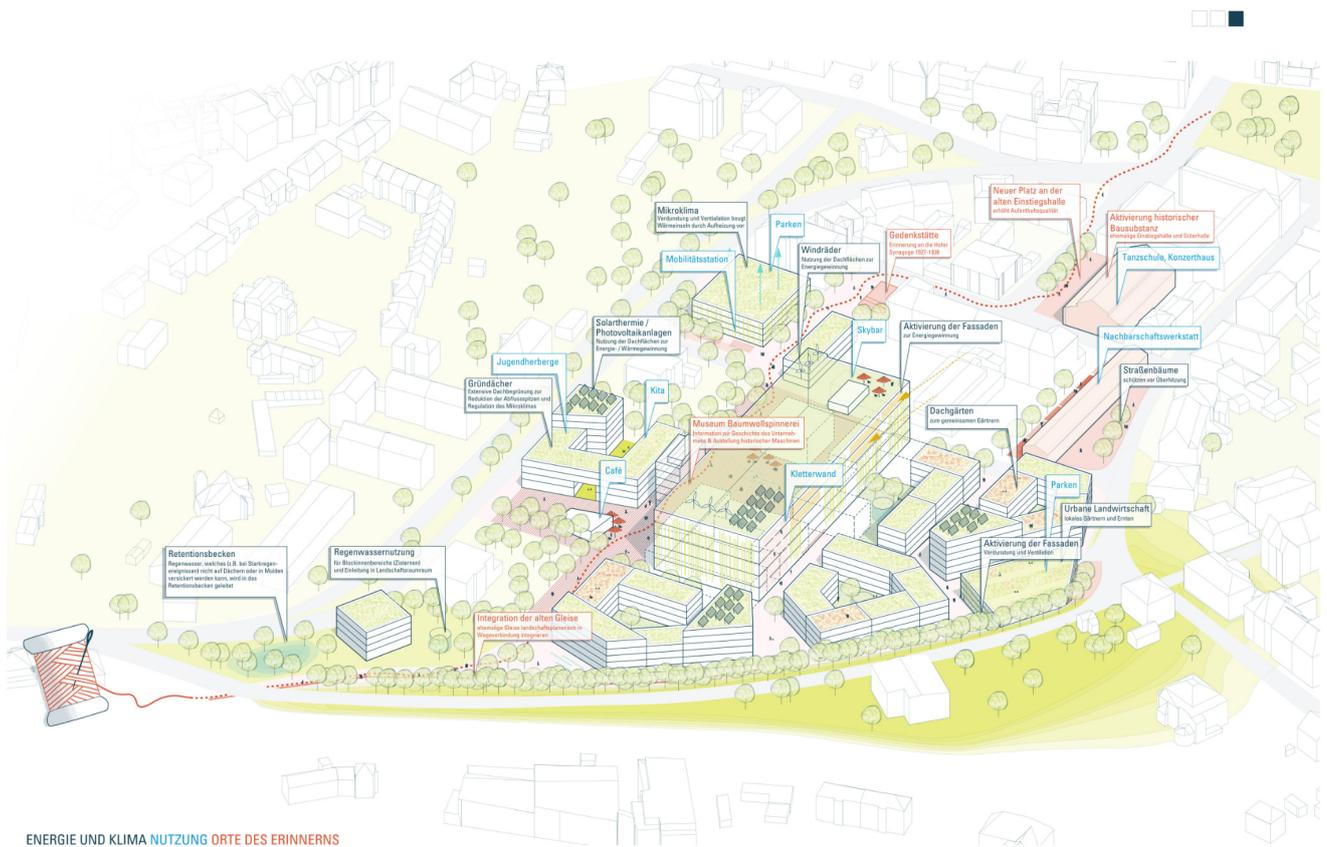
ÖPNV & SHARING



REALISIERUNGSTEIL UND IDEENTEIL PHASE 2 M 1:500



SCHNITT OST-WEST M 1:500



Erläuterungsbericht

LEITIDEE

In Zeiten des Klimawandels muss auch Stadtentwicklung weitergedacht werden. In einem langfristig sinnvollen und lebendigen Stadtbaustein sind die Themen Ökologie, Ökonomie und Soziales nicht getrennt voneinander zu betrachten. Sie bedingen und fördern sich gegenseitig. Soziale Netze schonen ökologische Ressourcen und der effiziente Umgang mit Energie auch die finanzielle Belastung der Bewohner*Innen. Um diese enge Verknüpfung umsetzen zu können, sind grundsätzliche Ziele bereits im Entwurf verankert:

- StadtKLIMA schonen - dichte Bebauung (in die Höhe anstatt in die Fläche) mit attraktiven Grünflächen, Nutzungsmischung - Stadt der kurzen Wege, Mobilitätsangebote (Lastenräder-Teilen, attraktive Abstellmöglichkeiten, Beratung)
- KleinkLIMA verbessern - Fassadenbegrünung, Verdunstungskühle durch Retentionsdächer und Wasser
- soziales KLIMA - Mischung der Wohnungstypologien, Gemeinschaftsflächen - z.B. Garten zum gemeinsam Nutzen, Urban Farming etc.
- globales KLIMA - energie- und ressourcenschonendes Bauen, Nutzung von Photovoltaik, Wärmerückgewinnung, CO₂-bewusster Bau und Betrieb

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das neue Spinnereiareal antwortet bewusst auf die großformatige Bestandsbebauung mit einer kleinteiligeren Blockrandbebauung, die sich in ihrer Formsprache an die Hofer Altstadt anlehnt. Der Bestandsbau wird damit einerseits kontrastiert, andererseits auch in seiner Sonderstellung betont. Die Blockrandbebauung sorgt für eine angenehme und angemessene Dichte und Urbanität sowie Privatheit innerhalb der Höfe. Das kleinteilige Konzept erlaubt zudem einen flexiblen Umgang mit dem Bestand und bietet auch für die 3. Phase die Möglichkeit, das Quartier zu einem stimmigen Gesamtbaustein zu ergänzen. Gezielt platzierte Hochpunkte akzentuieren die Struktur. Neue Baukörper entlang der Schützenstraße, strukturieren den Straßenraum und schaffen Raumkanten ohne den Blick auf den historischen Bestandsbau zu verwehren. Die Verknüpfung der Innenstadt mit den Kulturbauten wird durch die vielfältigen Platz- und Blickbeziehungen innerhalb des Areals zu einer attraktiven Verbindung, die zum Verweilen einlädt. Die Platzfolgen der Altstadt werden dabei weitergeführt und bilden das Rückgrat des Entwurfs.

Ganz nach dem Motto „Der Weg ist das Ziel“, schlängelt sich die Fuß- und Radverbindung wie ein von der Spule gewickeltes Garn durch das Gebiet und führt entlang an Orten des Erinnerns (z.B. im Bereich der

ehemaligen Synagoge), Orten des Verweilens (z.B. am neuen Café-Pavillon), Orten des Staunens (z.B. Museen und Galerien im Bestandsgebäude), Orten des Arbeitens (z.B. Coworking in ehemaligen Fabrikhallen oder Nachbarschaftswerkstätten), Orten zum Spielen (z.B. die neue Kita oder Wasserspiele), Orten des Ruhens (z.B. auf bequemen Bänken unter den Bestandsbauten) und Orten zum Wohnen (in den neuen Wohngebäuden und den Obergeschossen). Das ehemals verschlossene Fabrikareal wandelt sich zu einem lebendigen Kultur- und Wohnort und öffnet sich durch ein engmaschiges Netz an Wegebeziehungen zu einem Begegnungsort mit vielfältigen Angeboten für alle.

GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

Der wertvolle Baumbestand auf dem Areal bleibt weitgehend erhalten und bildet das grüne Grundgerüst des Quartiers. Die zentrale Wegeverbindung wird durch ergänzende Pflanzungen zu einer stark durchgrünten Begegnungszone. Auch auf der Tiefgarage (in Phase 3) werden durch entsprechende Aufbauten großzügige Pflanzelemente wie Bäume und Sträucher möglich. Der grüne Hang im Westen des Gebiets wird durch einzelne Spielelemente aufgewertet und erlebbar gemacht. Der so entstehende „Gleis-Park“ bildet den grünen Puffer zur Hochstraße und wird gleichzeitig zu einem besonderen, vielfältig nutzbaren und erlebbaren Grünelement am Rande des Gebiets. Die Innenbereiche der Blöcke sind geprägt durch private und halböffentliche Grünbereiche und Gartenzonen.

Ein besonderes Grünelement bildet der Bestandsbau der Fabrikhalle - die südliche Fassade wird, im Kontrast zu der nördlichen historischen Backsteinfassade - intensiv begrünt. Historisches wird nicht nachgeformt, sondern neu interpretiert. Somit wird die südliche Fassade zu einer grünen Lunge und leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität des Quartiers. Eine integrierte Kletterwand macht sich zudem die Höhe des Fabrikbaus zunutze.

MOBILITÄTSKONZEPT

Das Quartier priorisiert klar den Fuß- und Radverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr. Die Stellplätze für PKW finden sich nordöstlich und südwestlich in zwei Quartiersgaragen. Letztere macht sich geschickt die Hanglage zunutze und tritt damit gegenüber den angrenzenden Bestandsgebäuden nur wenig in Erscheinung. In der Mobilitätsstation im Nord-Osten gibt es neben verschiedenen Leihrädern (Lastenfahrrad, E-Bike etc.) zusätzliche Angebote und Beratung zur Mobilität und Fortbewegung innerhalb wie auch außerhalb des Quartiers. Auch Car-Sharing-Angebote sind hier zu finden. Die Tiefgarage unter der Bestandshalle erreicht man über einen kurzen Weg entlang der Feuerwehr.

Die Fahrradabstellplätze werden in unterschiedlicher Form angeboten. Für die Anwohner*Innen gibt es dezentrale, gut erreichbare und attraktive Fahr-

radräume im Erdgeschoss zum sicheren und wettergeschützten Abstellen der Räder. In der Nähe der Zugänge der Blöcke gibt es weitere Möglichkeiten, um zügig sein Rad abstellen zu können - auch für Besucher*Innen.

Ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz durchzieht das Gebiet und sorgt für eine angenehme Durchlässigkeit und kurze Wege.

Neue Haltestellen für den Busverkehr im Norden und Süden runden das Mobilitätsangebot des Quartiers ab.

NUTZUNGSKONZEPT

Die flexible städtebauliche Struktur ermöglicht vielfältige Nutzungen und einen bedarfsorientierten Wohnungsmix. Dabei werden verschiedenste Wohnformen im gesamten Quartier vorgesehen, um eine bestmögliche Durchmischung zu erreichen. Die Kombination mit nicht-störenden Gewerbe- und Büroflächen sowie Kultureinrichtungen machen das Quartier zu einem lebenswerten Ort mit kurzen Wegen und Begegnungen.

Die Bestandshalle wird in den ersten beiden Phasen durch vielfältige kreative und kulturelle Nutzungen zu einem attraktiven Anziehungspunkt über das Quartier hinaus. Das Dach bietet einen atemberaubenden Blick über die gesamte Stadt - eine Bar lädt hier zu Sehen und Gesehenwerden ein. Entlang der Hauptwegeverbindung finden sich die Kita, ein Quartierstreff, die Jugendherberge sowie ein Café. Hinzu kommen zahlreiche Erdgeschosszonen, die entweder zum Wohnen genutzt werden können oder eine gewerbliche Nutzung zulassen. Die Güterhalle und die ehemaligen Einstiegshalle werden durch neue Nutzungen (Nachbarschaftswerkstatt, Konzerthaus und Tanzschule) aktiviert und in das Quartier mit einbezogen. In der 3. Phase wird die Wegeverbindung um einen Quartiersplatz mit vielfältigen weiteren Angeboten ergänzt.

SCHALLSCHUTZ

Die weitgehend geschlossenen Blöcke bilden lärmfreie attraktive Innenhöfe aus und ermöglichen ein ruhiges, ungestörtes Wohnen. Die lärmintensivere Situation am Kreuzungsbereich Hochstraße/Poststraße wird durch eine Quartiersgarage besetzt. Zudem wirken die neuen Baukörper entlang der Schützenstraße als Barriere für Verkehrslärm.

KLIMA + ENERGIE

Photovoltaik kann auf den nicht verschatteten Dachflächen optimal angeboten werden. Auf Sedum-Vegetation ist auch eine Kombination mit Grün-/Retentionsdächern gut möglich. Andere Dächer können intensiv begrünt werden und ebenfalls als Retentionsflächen genutzt werden. Ergänzend wird das Regenwasser in den Innenhof abgeleitet. Zisternen ermöglichen die Nutzung des Regenwassers u.a. für die Bewässerungsanlage der Fassadenbegrünung.

Durch sie wird über sommerliche Verdunstungskühle ein positiver Einfluss auf das Mikroklima genommen.

Die begrünten Höfe und Wasserspiele auf den Plätzen sowie Retentionsmulden entlang des Weges sorgen auch an heißen Sommertagen für Abkühlung.

Alle Gebäude werden klimaschonend in Holzbauweise errichtet.

EHEMALIGES SPINNEREIAREAL AN DER SCHÜTZENSTRASSE

NEUE NACHBARSCHAFT AM ALTEN SPINNEREIAREAL

1. Urbanität durch Kleinteiligkeit, Dichte und Mischung
Das neue Kreativquartier an der alten Spinnererei wird zu einem urbanen Gebiet entwickelt in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten nebeneinander existieren. Die neuen Baukörper greifen die bestehenden Strukturen auf und Formen städtische Räume, die durch eine kleinteilige Nutzung und unterschiedliche Geschossigkeiten (3 - 6 Vollgeschosse) einen hohen Diversität und Qualität erzeugen.

2. Identität durch Umnutzung
Das Gebäude der alten Spinnererei wird erhalten und umgenutzt. Hier entsteht ein Ort für Technologieunternehmen und Start-Ups. Ergänzt wird das Gebäude mit Freizeitmotoren und Gastronomie. Das alte Spinnerengebäude bildet mit dem angrenzenden Quartiersplatz den zukünftigen Nukleus des neuen Quartiers und kann die Geschichte des Ortes in die Gegenwart transportieren.

3. Neues Arbeiten
Das neue Quartier bietet als Ankerpunkte der zukünftigen Entwicklung den Tech-Inkubator im alten Gebäude der Spinnererei, das teilweise erhalten und um

genutzt wird. Hier finden Technologieunternehmen und Start-Ups flexible Arbeitsbedingungen und Raum für Wachstum. Auch Co-Working Spaces tragen zu einer dynamischen neuen Arbeitsweise bei. Ergänzt wird dieses Cluster durch die neue Sheddalle für das Handwerk 4.0. Hier wird das Handwerk der Zukunft, mit FabLabs, Repair-Café und Ausbildung entwickelt.

Städtebauliche Gesamtidée:
Die städtebauliche Gesamtidée orientiert sich an den zwei prägenden öffentlichen Quartiersplätzen. Der existierende Platzraum an der Feuerwehr wird aufgewertet und für flexible Nutzungen (u.a. Markt, temporäres Kino o.Ä.) vorgesehen. Das angrenzende Gebäude des alten Güterbahnhofs wird zukünftig als Markthalle genutzt und trägt somit wesentlich zur Aktivierung des Stadtraums bei.

Der neue Quartiersplatz im Westen wird durch den neuen Tech Inkubator, die Handwerk 4.0-Halle und die angrenzenden urbanen Wohn- und Mischnutzungen ergänzt und städtebaulich gefasst. Die angrenzende Kita, das Boardinghaus und die Quartiersgarage runden das städtebauliche Ensemble ab.

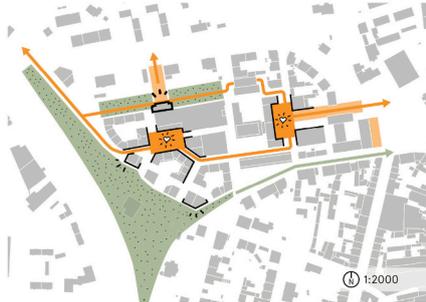
Freiraum:
Das Areal wird bereits heute durch einen Grünen Rückgrat entlang der Hochstraße geprägt. Dieser Freiraum soll gestärkt und zusätzlich durch einen Radweg erschlossen werden, der das Areal mit dem Theater Hof auf der einen Seite und der Hofer Innenstadt auf der anderen Seite verbindet. Ein weiteres prägendes Freiraumelement ist die Sport- und Freizeitschiene vor dem alten Spinnerengebäude. Hier gibt es verschiedene Angebote für sportliche Aktivitäten und Erholung für die neuen Bewohner des Quartiers.

Verkehr:
Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird weitgehend an den Randbereichen des neuen Quartiers abgewickelt. Für den südlichen Bereich passiert dies über die Quartiersgarage an der Poststraße mit ca. 78 Stellplätzen. Ebenso wird eine Tiefgarage unter dem Tech Inkubator mit ca. 170 Stellplätzen vorgesehen. Die Wohnbereiche im Norden an der Schützenstraße werden durch Tiefgaragen erschlossen, hier können ca. 80 Stellplätze realisiert werden. Somit können die innerliegenden Bereiche des Quartiers weitgehend autoarm bleiben.

BLICK AUFS QUARTIER VOM FAHRRADRIEG



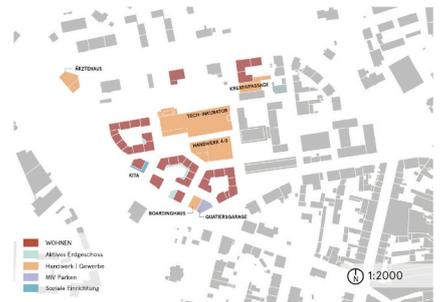
LEITBILD



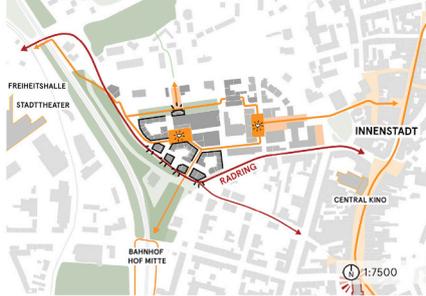
FREIRAUM



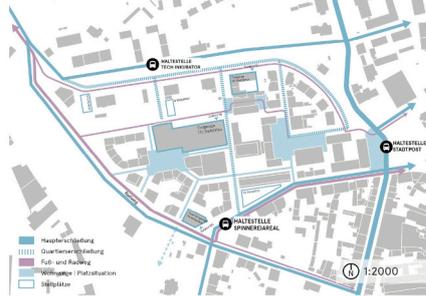
NUTZUNGEN



STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG



VERKEHR & ERSCHLIESSUNG



FIGURGRUNDPLAN



LAGEPLAN (ENTWICKLUNGSSCHRITT 2)

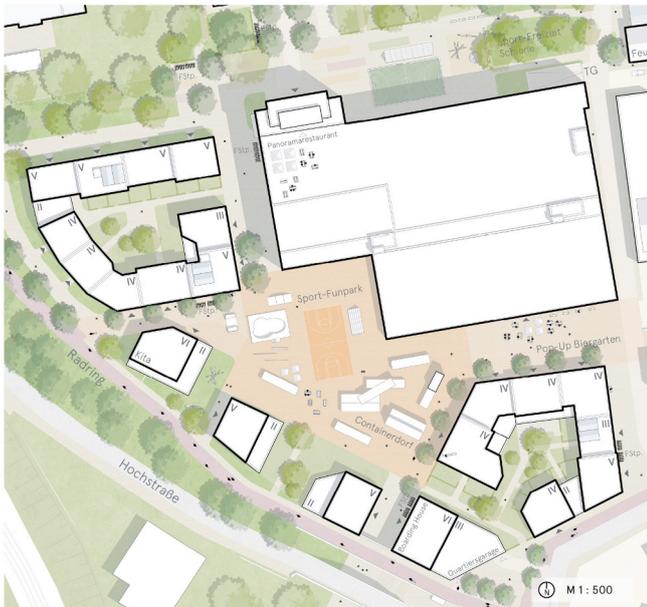


EHEMALIGES SPINNEREIAREAL AN DER SCHÜTZENSTRASSE

VERTIEFUNGSAUSSCHNITT (ENTWICKLUNGSSCHRITT 2)



VERTIEFUNGSAUSSCHNITT (ENTWICKLUNGSSCHRITT 1)



VERTIEFUNGSAUSSCHNITT (ENTWICKLUNGSSCHRITT 2)

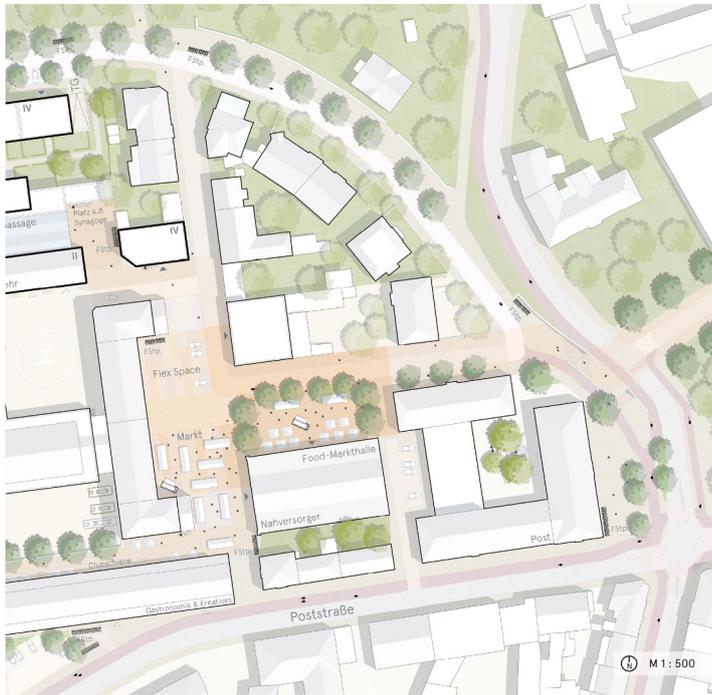


SNITT OST-WEST B-B'

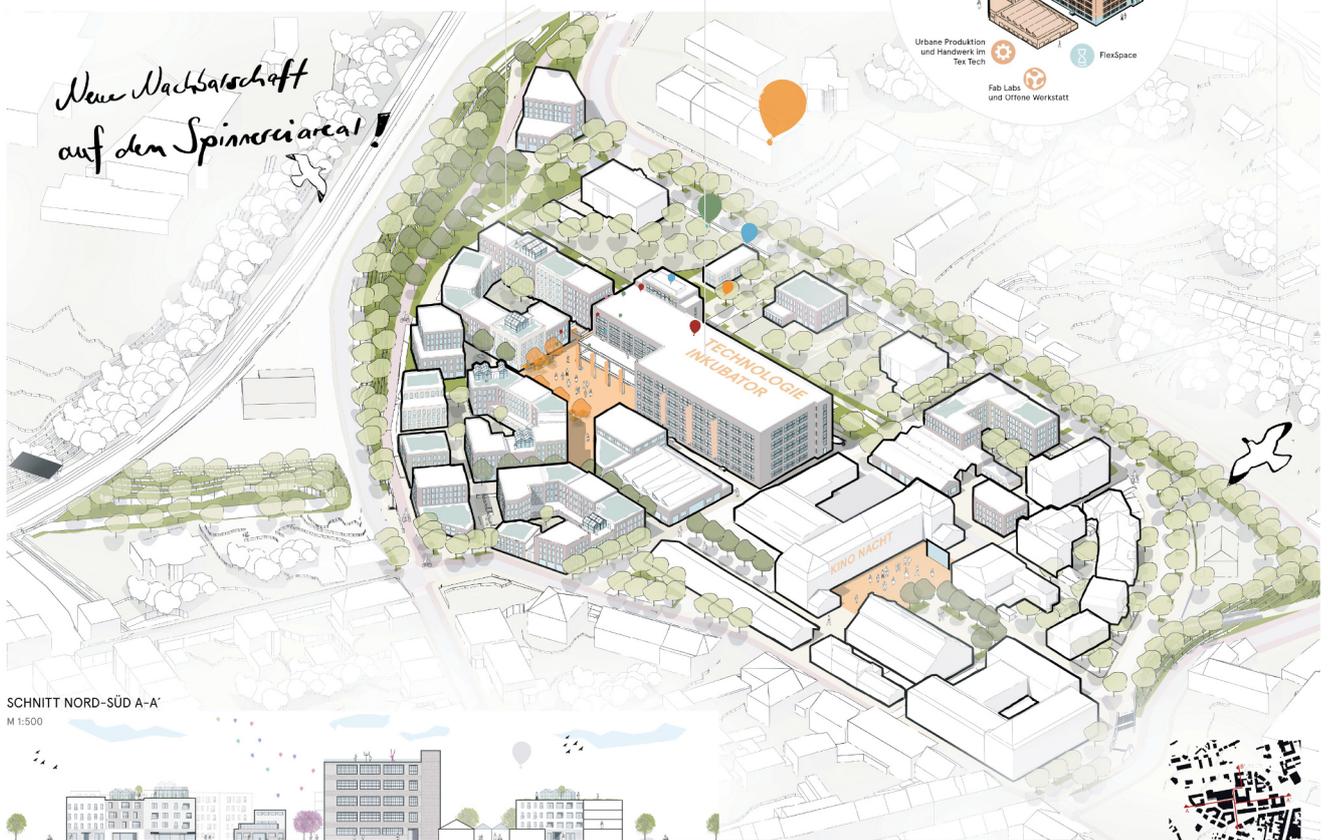
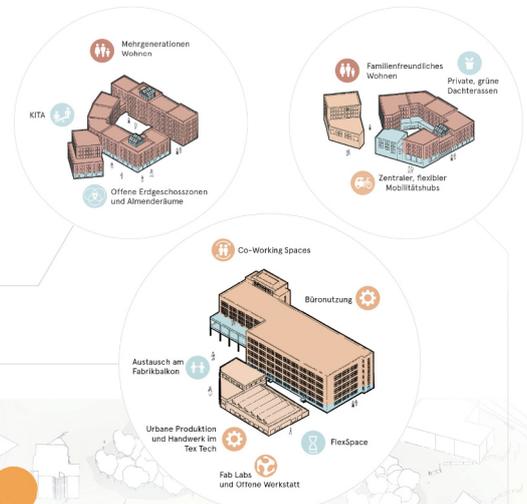


EHEMALIGES SPINNEREIAREAL AN DER SCHÜTZENSTRASSE

VERTIEFUNGS-AUSSCHNITT IDEENBEREICH



BLICK ÜBER DEN QUARTIERSPLATZ AM TECHNOLOGIE INKUBATOR



Erläuterungsbericht

Wesentliche Entwurfsmerkmale

1. Urbanität durch Kleinteiligkeit, Dichte und Mischung

Das neue Kreativquartier an der alten Spinnerei wird zu einem Urbanen Gebiet entwickelt in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten nebeneinander existieren. Die neuen Baukörper greifen die bestehenden Strukturen auf und Formen städtische Räume, die durch eine kleinteilige Nutzung und unterschiedliche Geschossigkeiten (3 – 6 Vollgeschosse) einen hohe Diversität und Qualität erzeugen.

2. Identität durch Umnutzung

Das Gebäude der alten Spinnerei wird erhalten und umgenutzt. Hier entsteht ein Ort für Technologieunternehmen und Start-Ups. Ergänzt wird das Gebäude mit Freizeitznutzungen und Gastronomie. Das alte Spinnereigebäude bildet mit dem angrenzenden Quartiersplatz den zukünftigen Nukleus des neuen Quartiers und kann die Geschichte des Ortes in die Gegenwart transportieren.

3. Neues Arbeiten

Das neue Quartier bietet als Ankerpunkte der zukünftigen Entwicklung den Tech-Inkubator im alten Gebäude der Spinnerei, das teilweise erhalten und um genutzt wird. Hier finden Technologieunternehmen und Start-Ups flexible Arbeitsbedingungen und Raum für Wachstum. Auch Co-Working Spaces tragen zu einer dynamischen neuen Arbeitsweise bei. Ergänzt wird dieses Cluster durch die neue Sheddachhalle für das Handwerk 4.0. Hier wird das Handwerk der Zukunft, mit FabLabs, Repair-Café und Ausbildung entwickelt.

Städtebauliche Gesamtidee

Die städtebauliche Gesamtidee orientiert sich an den zwei prägenden öffentlichen Quartiersplätzen. Der existierende Platzraum an der Feuerwehr wird aufgewertet und für flexible Nutzungen (u.a. Markt, temporäres Kino o.Ä.) vorgesehen. Das angrenzende Gebäude des alten Güterbahnhofs wird zukünftig als Markthalle genutzt und trägt somit wesentlich zur Aktivierung des Stadtraums bei. Von dort wird die neue Club-schiene mit Gastronomie entwickelt, die eine Verbindung zum westlichen Areal bildet.

Der neue Quartiersplatz im Westen wird durch den neuen Tech Inkubator, die Handwerk 4.0- Halle und die angrenzenden urbanen Wohn- und Mischnutzungen ergänzt und städtebaulich gefasst. Die angrenzende Kita, das Boardinghaus und die Quartiersgarage runden das städtebauliche Ensemble ab. Die Baublöcke zeigen eine hohe Dichte mit 4-5 Vollgeschossen. Zum neuen Radweg auf dem Bahndamm brechen die Blöcke typologisch auf und formen Solitäre, in diese sind Nutzungen

wie Boardinghaus, Kita und Quartiersgarage untergebracht. Die Dachflächen werden teilweise gemeinschaftlich (u.a. für Dachgärten) genutzt.

Die neue Bebauung an der Schützenstraße orientiert sich an den bestehenden Direktorenvillen und ergänzt diese durch weitere Solitäre als Wohnhaus und Ärztehaus. Hierdurch wird die denkmalgeschützte Mauer und die Eingangssituation zum Verwaltungsgebäude des Tech Inkubator städtebaulich betont.

Im nordöstlichen Bereich des Realisierungsbereichs wird ein vier-geschossiger Wohnblock vorgeschlagen, der über eine Kreativpassage die bestehende bzw. geplante Bebauung anbindet und eine Verbindung zum Platz an der Feuerwehr bildet.

Freiraum

Das Areal wird bereits heute durch einen Grünes Rückgrat entlang der Hochstraße geprägt. Dieser Freiraum soll gestärkt und zusätzlich durch einen Radweg erschlossen werden, der das Areal mit dem Theater Hof auf der einen Seite und der Hofer Innenstadt auf der anderen Seite verbindet.

Ein weiteres prägendes Freiraumelement ist die Sport- und Freizeitschiene vor dem alten Spinnereigebäude. Hier gibt es verschieden Angebote für sportliche Aktivitäten und Erholung für die neuen Bewohner des Quartiers.

Wohnungsnaher Grün- und Freiräume befindet sich in den Innenhöfen des urbanen Quartiers sowie teilweise auf den Dachflächen. Durch die Umgestaltung der Straßenräume im Ideenbereich könne auch hier urbane Freiräume entstehen, die für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sind.

Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird weitestgehend an den Randbereichen des neuen Quartiers abgewickelt. Für den südlichen Bereich passiert dies über die Quartiersgarage an der Poststraße mit ca. 78 Stellplätzen. Ebenso wird eine Tiefgarage unter dem Tech Inkubator mit ca. 170 Stellplätzen vorgesehen. Die Wohnbereiche im Norden an der Schützenstraße werden Tiefgaragen erschlossen, hier können ca. 80 Stellplätze realisiert werden. Hierdurch können die innenliegenden Bereiche des Quartiers weitgehend autofrei bleiben und lediglich Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge müssen in das Quartier mit Fahrzeugen fahren.

Der Radverkehr hat im Quartier eine besondere Bedeutung und wird zukünftig über zwei Trassen an der Schützenstraße und Poststraße/Hochstraße entlanggeführt. Auch die Wohnstraßen haben als Mischverkehrsflächen eine fahrradfreundliche Gestaltung und ermöglichen zahlreiche Verknüpfungen im Gebiet.

Er wird vorgeschlagen die bestehende Haltestelle Stadtpost nach Süden zu verlagern und zwei neue Haltestellen Im Norden an der Schützenstraße und im Süden an der Poststraße, Höhe Quartiersgarage zu schaffen.

MEHR LICHT – UNTER UNS

3(3)



Bild 1. Der grüne Faden zieht sich durch das Quartier. Ein Blick gen Westen auf den zentralen Park vor der neu gestalteten Spinnerei.



Bild 2. Die Poststraße gen Westen und in Richtung des Kulturviertels.



Bild 3. Westenstraße, Blick in Richtung Norden mit Quartier (F) links im Bild.



Bild 4. Reihenhäuser im Nord-Westen, von der Schützenstraße aus gesehen.



Bild 5. Die neue Gasse von der Hallstraße in Richtung Westen/Spinnerei.



Bild 6. Nördlicher Haupteingang des Quartiers mit der ehemaligen Spinnerei im Zentrum.



Bild 7. Hallstraße, Richtung Nord-Westen mit dem neu geschaffenen Erinnerungsplatz am Standort der ehemaligen Synagoge.



Bild 8. Hochstraße, Richtung Süd-Osten und dem neuen Quartierspark mit Spielplatz im Vordergrund.

ENTWICKLUNGSPHASE 2

Der Rückbau der südlichen Hälfte der Spinnerei erfolgt in einem frühen Zeitpunkt in dieser Entwicklungsphase. Hier wird die Freilegung der Hauptverkehrsachse ein großer zentraler Baustein für Sport, Spiel und soziale Aktivitäten in der Quartiersumgebung.

(D) In westlichen Teil des Areals soll ein Mobilitäts-Hub mit 100 Parkplätzen entstehen. Das Parkhaus wird aus zwei Seiten mit Lärmschutzwänden, die 30 einseitig ausgerichtete Wohnblöcke umfassen. Diese können vorwiegend für wohnungswirtschaftliche Wohnen oder als Studentenwohnungen genutzt werden. Moderne, Holz- und Wobeholenelemente werden in separaten Wohnsystemen angeordnet, wobei das Parkhaus ganz oder teilweise rückseitig werden kann. Danach besteht die Möglichkeit, das Quartier mit weiteren 30 Wohnungen zu ergänzen, um daraus ein geschlossenes Wohnviertel mit privatem Innenhof entstehen zu lassen.

(E) Das Gebäude an der Stelle der alten Synagoge wird abgerissen und durch ein neues ersetzt, das in den ursprünglichen Gehweg integriert ist. Der Gehweg verbindet das Spinnereiarbeitshaus mit der Halle und über die Halle mit dem Sachsentor. Dies, so auch der Eingang der alten Synagoge selbst, wird ein Ort der Reflexion geschaffen – ein historisch gestalterischer Gedankengang zum Schicksal.

In dieser strategischen Lage nahe der Halle und im direkten Anschluss an Parkplätze und Parkhaus können neue Bereichsweg der Fläche, die die Freizeitanlage für den Bau einer neuen Freizeitanlage, ein Beibehaltungsbereich entsteht, werden, der für ca. 35 Zimmern und Gemeinschaftsflächen Platz für bis zu 140 Gäste bietet.

(F) Auf dem südlichen Teil der Hochstraße-Projekte hin sollen Wohnblöcke mit ca. 20 Wohnblöcken entstehen, welche die Spinnereiarbeitshaus in den umliegenden Stadtgebiet einfügen. Das Viertel wird ein geschlossenes, durchdringendes Wohnviertel sein und unter anderem mit dem neuen Zugang zur Poststraße ein neues Viertel werden. Der Wohnbereich wird durch einen Mobilitäts-Hub im Untergeschoss mit Platz für etwa 80 Fahrzeuge ermöglicht. Die geschlossene Quartiersumgebung mit Mehrfamilienhäusern, die sowohl durchgehende als auch einzeln mit dem ursprünglichen Wohnraum verbunden, sorgt für ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und soziale Aktivitäten. Südlich des Quartiers sind Wohnblöcke abgeschlossen werden. Auf diese Weise gewährleisten der Einsatz der gemeinsamen Varianten. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, Räume für kleine Gewerbebetriebe und Cafés/Restaurants an der Poststraße und im Zentrum zu nutzen. Der alte Bahnanchluss mit seinen gemeinsamen Parkplätzen an der Hochstraße wird aufgelöst, aber Mauer und Lärmschutzwände dank des durchgehenden Bezugs in das gesamte Quartier bleiben.

Abschließend steht der Entwurf vor, den historischen Hauptzugang im Norden zwischen der Mauer und dem Platz vor der Spinnerei zu befestigen. (G) Neue Wohnblöcke entlang der südlichen Zufahrt ersetzen die Zerstörung und helfen die Be-

deutung des Quartiers entlang der Schützenstraße. Die Wohnblöcke orientieren sich an den früheren Wohnblöcken und sind mit etwa 20 Wohnblöcken vornehmlich auf ein Geschosses in kleinen Maßstab gehalten. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes soll ein Kino für bis zu 100-Sitze eingerichtet werden. Im Inneren enthält die Kino eine eigene Außenanlage. Die zentrale Lage ermöglicht den besten Innenhof und verbindet das Wohnviertel mit einer guten Erreichbarkeit.

SPINNEE: Entwicklungsphase 3
Die Spinnerei (H) hat ein außerordentliches Potenzial, sowohl heute als auch langfristig (zwischen Klassik und moderner Identifizierung) Werte zu gewinnen. In dem Entwurf wird die Spinnerei zu einem dynamischen Wohnviertel entwickelt, das für Wohnen und Gewerbetätigkeiten genutzt werden kann. Durch das Rückbau von Teilen der inneren Gebäudestruktur entsteht ein heller, transparenter Innenhof. Die Wohnblöcke sind eine Mischung aus dreigeschossigen, nach zwei Seiten ausgerichteten Wohnungen unterschiedlicher Größe mit plantischem Raumverhalten und Lärmschutzwänden. Die nach Süden gerichtete Fassade des Hauptgebäudes sowie die Gebäude werden von einer angrenzenden Zerstörung befreit und in Teil der Gebäudestruktur der 1930er Jahre wiederhergestellt. Der spiegelbildliche gelbe Anbau nach Süden hin, der technische Anlagen umfassen, bleibt erhalten und wird strukturell genutzt. Die Fassade erhält eine organische Holzstruktur, die sowohl vertikale Balken in Säulen als auch Szenen, Regen und Wasserzeichen. Die Architektur basiert konsequent auf historischen Motiven, die zu modernen architektonischen Details angepasst werden und schafft ein Foto nach Süden eine neue räumliche Identität. Wohnviertel Freizeitanlagen werden genutzt und für bessere Kommunikation und ein höheres Maß an Zugänglichkeit angepasst. Parkplätze und sonstige Stellflächen zur Deckung des Bedarfs im Gelände werden im Kellerbereich verlagert. Das Erdgeschoss ist ein lebendiger Raum mit wohnungswirtschaftlichen oder Gewerbebetriebe, Arztpraxis und sonstigen Dienstleistungen. Ein Lärmschuttwand mit Lichtkissen verleiht die Gewerbetriebe mit Tageslicht und nach Süden gerichteten Räumen bietet Möglichkeiten für Außenaktivitäten zum Park hin.

GEWÜRKBÜRO & ÖFFENTLICHE PLATZ
Der Entwurf besteht die vorhandenen verbleibenden Strukturen und verbindet gleichzeitig die neue Stadtkern räumlich mit Parkquartieren. Die durchgehende Hauptverkehrsachse, der grüne Faden, verbindet wichtige Plätze und wird zu einer wichtigsten dem Verkehr über alle Ebenen hinweg folgenden grünen Erlebnisweges mit einseitiger Designsprache in Form von architektonischen Objekten, aufeinander abgestimmten Stadtmöbeln und architektonischen Gestaltungselementen. An der Südfassade der Spinnerei soll eine neue umschlossene Parkanlage in besonderer Weise entstehen. Der Park führt Besucher aus unterschiedlichen Richtungen zusammen und bildet ein, großes Herz eines Teilgebietes der Stadt. Hier gibt es Platz für Außenaktivitäten, großzügige Bänke, Spielplätze, Sitzgruppen und schattenspendende Bäume. Der zentrale Park wird schrittweise angelegt, um bei starken Niederschlägen eine Rückhaltung von

Regenwasser zu gewährleisten.

Nördlich der Spinnerei ist ein deutlich abgegrenzter großräumiger Vorplatz geplant. Eine mittig angeordnete Wohnfläche verbindet ein Gefühl der Ruhe. Die Freilegung auf der Wasserfläche unterstreicht die Monumentalität der wieder hergestellten Spinnerei. Die neuartigen Bäume bilden ein attraktives und belebendes Teil des öffentlichen Raumes. Die neue Bebauung definiert den Raum und verleiht dem menschlichen Präsenz und Geborgenheit.

Der Stadtteil bietet Platz für beide Bäume, die sich im Laufe der Zeit zu charakteristischen Individuen für entstehen können. Einzig davon entstehen die wenigen Bäume, die im Zuge der Bauphase gefällt werden müssen. Die Bäume sowie verbleibende Grünanlagen leisten wertvolle Dienste für das Ökosystem, indem sie Schatten spenden, die Luft reinigen und kühlen und für biologische Vielfalt sorgen. Die Gesamtstruktur kann als Bindeglied zwischen dem Oberbereich und der Halle fungieren.

MOBILITÄT
Bei einer modernen Mobilitätslösung ist der sichere Bestandteile genauso wichtig wie der neue. Wo das Fahrrad fährt, hat perfekter Voraussetzungen. Fahrradwege sind räumlich vorhanden. In den Quartieren sollen Fahrradwege mit der Möglichkeit für Reparatur und Reinigung von Fahrrädern zur Verfügung. Diese sind leicht zugänglich, sicher und vor allem gut sichtbar. Der Fokus liegt auf der Integration von Mobilitätslösungen, die sich vor allem auf Mobilitäts-Hubs an den öffentlichen und öffentlichen Standorten des Areals, um den historischen in dem Stadtteil zu integrieren. Darüber hinaus sind in den Quartieren Besucherparkplätze, Behälterabfuhrplätze und Parkplätze für Elektrofahrzeuge von Auto-Platz am Straßenrand vorhanden. Die Mobilitäts-Hubs bieten zusätzliche Funktionen: 1. Auto- und Fahrradparkplätze und Ladestationen, 2. Fahrradwerkstatt oder eine Auto-Prüf- oder Verleih von Lastenfahrern, 3. Reinigung oder Reparatur von Fahrzeugen, 4. Mitbringern, 5. Parkbehälter für online bestellte Waren.



Fig. 3. Perspektiv Spinnerei
Die Neubauten sind dem alten Hauptgebäude untergeordnet.



Vertiefungsausschnitt des Ideenbereichs M 1:500

Erläuterungsbericht (gekürzt)VERBINDEN / EXPANDIEREN

Hof hat eine historische Möglichkeit, West und Ost in einer räumlichen Kontinuität zu integrieren und gleichzeitig die Innenstadt zu erweitern. Die Gestaltung dieser Anbindung ist der zentrale Punkt des Entwurfs. Dabei sollen Struktur und Umfang der vorgeschlagenen Bebauung an die architektonische Grammatik der Stadt Hof anknüpfen. Entstehen soll eine Kontinuität von räumlichen Ereignissen in humanem Maßstab mit logischen visuellen Verbindungen, deutlichen Hintergrundperspektiven und wohlgestalteten öffentlichen Räumen sowie kleineren Querstraßen und Gassen, die dem Stadtteil Tiefe verleihen. Der Strukturplan mit gemischten Inhalten und einer deutlichen Abgrenzung zwischen Privatem und Öffentlichem ist eine Expansion des Stadtgewebes im zentralen Hof mit dessen großen definierten Quartieren. Der nördliche Zugang wird ausgebaut und soll den Hauptzugang zu einem dichten, grünen und dynamischen Stadtteil mit einem hohen Wohnraumanteil bilden.

QUARTIER / AKTEURE / ARCHITEKTUR

Das neue Quartier fußt auf Hofs historischen Werten mit deutlichen Straßenräumen und Stadtvierteln. Gleichzeitig wird Wohnqualitäten hinzugefügt, wie zum Beispiel die unmittelbare Nähe zu privaten und gemeinsamen Grün- und Freiflächen. Durch Verdichtung des Areals und Gewährleistung von Variation werden Voraussetzungen für einen lebendigen Stadtteil und eine wirtschaftliche Erschließung geschaffen. Der Entwurf ebnet einer Vielzahl von Akteuren den Weg für eine dynamische Stadtentwicklung. Er ermöglicht Baugemeinschaften ebenso wie kommunalen und lokalen Wohnungsbauvereinigungen und Projektentwicklern oder anderen Akteuren und Immobilien AG's, entweder als Ankerakteur Mehrspänner zu entwickeln oder – wer den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte – Reihenhäuser in gemeinsamer Regie zu projektieren. Der Mix auf Quartierebene schafft die Voraussetzung für eine stärkere soziale Durchmischung und in der Folge für ein tragfähiges Quartier, in dem sich Begegnung und Austausch auf natürliche Weise ergeben.

Kennzeichnend für das Gesamtbild ist eine kohärente Urbanität mit geschlossenen Blockrandbau und schützenden Außenräumen. Die Bebauung kann in mehrere kleinere Wohngebäude unterteilt werden, um einen gestalterischen Variationsreichtum sicherzustellen, allerdings im Rahmen eines stimmigen Gesamtkonzepts. Die Bebauung hat gemeinsame Merkmale wie markierte Sockelgeschosse mit Zugang zur Straße.

Entwicklungsphase 1

Zu allererst wird die neue Hauptverbindung angelegt, um physisch und mental die Verknüpfung zwischen Ost und West zu befestigen. Danach folgen Entwicklung und Bebauung.

(A) Durch Rückbau der westlichen Hallen entsteht Platz für ein neues dy-

namisches Wohnviertel, das von unterschiedlichen Akteuren entwickelt werden kann. Es bietet eine flächeneffiziente Nutzung in kleinerem Maßstab mit privatem gemeinsamen, als Grünfläche gestalteten Innenhof. Geplant sind Drei- und Vierspänner mit ca. 65 Wohnungen unterschiedlicher Größe.

(B) Südlich des Quartiers wird ein freistehendes Punkthaus errichtet, das ein Hintergrundmotiv für die neue Hauptwegeverbindung in westliche Richtung bildet. Mit seinen vier-fünf Geschossen entspricht das Haus dem Größenmaßstab der nördlich gelegenen gründerzeitlichen Fabrikantenvillen an der Schützenstraße.

(C) Im Nordwesten des Areals schlagen wir eine Reihenhausanlage mit sieben Einheiten vor, die großformatig mit der alten Direktorenvilla im Einklang steht. Die vorhandenen Parkplätze bleiben bestehen, wobei davon auszugehen ist, dass deren Kapazität auch die zukünftigen Bedürfnisse im Zuge der Errichtung der neuen Wohneinheiten in der Phase 1 decken wird.

An der Hochstraße, im oberen Teil der Böschungsfäche, schlagen wir die Errichtung einer neuen einfachen Lärmschutzwand vor, die die Lärmbelastigung unten in den Grünräumen entlang der Wegeverbindung und zwischen den Wohngebäuden auf ein akustisch ertragbares Niveau reduziert. An der Schützenstraße im Norden ist ein Lärmschutz in Form einer Mauer geplant.

Entwicklungsphase 2

Der Rückbau der südlichen Hallen der Spinnerei erfolgt zu einem frühen Zeitpunkt in dieser Entwicklungsphase. Hier soll sich entlang der Hauptwegeverbindung ein großer innerer Grünraum für Sport, Spiel und soziale Aktivitäten in der Quartiersmitte ausdehnen.

(D) Im nordwestlichen Teil des Areals soll ein Mobilitäts-Hub mit 195 Parkplätzen entstehen. Das Parkhaus wird an zwei Seiten mit Lamellen versehen, die 30 einseitig ausgerichtete Wohneinheiten umfassen. Diese können vorzugsweise für seniorengerechtes Wohnen oder als Studentenwohnungen genutzt werden. Mobilitäts-Hub und Wohnbereich werden in separaten Rohbausystemen ausgeführt, wobei das Parkhaus ganz oder teilweise rückgebaut werden kann. Danach besteht die Möglichkeit, das Quartier mit weiteren 30 Wohnungen zu ergänzen. (E) Das Gebäude an der Stelle der alten Synagoge wird abgerissen und durch ein neues ersetzt, das zu dem neu angelegten Gehweg ausgerichtet ist. Der Gehweg verbindet das Spinnereiareal mit dem Hallplatz und über die Hallstraße mit der Sachsentorstraße. Dort, wo sich der Eingang der alten Synagoge befand, wird ein Ort der Reflexion geschaffen.

In dieser strategischen Lage nahe der Innenstadt und im direkten Anschluss an Parkplätze und Parkräume könnte unter Berücksichtigung der Fläche, die die Feuerwehr für den Bau einer neuen Fahrzeughalle beansprucht, ein Beherbergungsbetrieb errichtet werden, der mit ca. 35 Zimmern und Gemeinschaftsräumen Platz für bis zu 140 Gäste bietet.

(F) Auf dem südlichen Parkplatz zur Hochstraße/Poststraße hin soll ein Wohnviertel mit ca. 90 Wohneinheiten entstehen, welches das Spinnereiareal in das umliegende Stadtgewebe einflechtet. Das Viertel wird so gestaltet, dass Sicht-

achsen und Verbindungen beibehalten und unter anderem mit dem neuen Zugang zur Poststraße hin weiter verstärkt werden. Der Höhenunterschied wird durch einen Mobilitäts-Hub im Untergeschoss mit Platz für etwa 80 Fahrzeuge ausgeglichen. Die geschlossene Quartierform mit Mehrspännern, die sowohl durchgehende als auch einseitig zum Hof hin ausgerichtete Wohnungen umfassen, sorgt für gute Lärmschutzbedingungen im Innenhof und den privaten Außenräumen. Nördlich soll das Quartier mit Reihenhäusern abgeschlossen werden. Auf diese Weise gewährleistet der Entwurf die gewünschte Variation. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, Räume für kleinere Gewerbebetriebe und Kaffees mit Anschluss an den Platz und Grünstreifen zu nutzen. Der alte Bahnanschluss mit seinem gemauerten Portikus unter der Hochstraße wird zugebaut, aber Motiv und Lesbarkeit bleiben dank des durchgehenden Bezugs im gesamten Quartier erhalten.

Abschließend sieht der Entwurf vor, den historischen Hauptzugang im Norden zwischen den Mauern und dem Platz vor der Spinnerei zu befestigen. (G) Neue Wohngebäude entlang der wichtigen Zufahrt verstärken die Zentralachse und heben die Bedeutung des Quartiers entlang der Schützenstraße. Die Wohngebäude orientieren sich an den früheren Wachhäusern und sind mit ihren 26 Wohneinheiten verteilt auf drei Geschossen in kleinem Maßstab gehalten. Im Erdgeschoss des östlichen Gebäudes soll eine Kita für bis zu 40 Kinder eingerichtet werden. Im Innenhof erhält die Kita eine eigene Außenanlage.

Spinnerei - Entwicklungsphase 3

Die Spinnerei (H) hat ein außerordentliches Potenzial, sowohl kurz- als auch langfristig besondere Räumlichkeiten und identitätsstiftende Werte beizusteuern. In dem Entwurf wird die Spinnerei zu einem dauerhaften Hybridbau entwickelt, der für Wohnungen und Gewerbebetätigungen genutzt werden kann. Durch den Rückbau von Teilen der inneren Gebäudegeometrie entsteht ein heller terrassierter Innenhof. Die Wohneinheiten sind eine Mischung aus einzigartigen, nach zwei Seiten ausgerichteten Wohnungen unterschiedlicher Größe mit phantastischem Raumerlebnis und Lichteinfall. Die nach Norden weisende Originalfassade des Hauptgebäudes sowie die Giebel werden im Stil der Gebrauchsarchitektur der 1930er Jahre wiederhergestellt. Der später hinzugefügte Anbau nach Süden hin, der technische Anlagen umfasst, bleibt erhalten und wird strukturell genutzt. Die Fassade erhält eine ergänzende Holzstruktur, die sowohl herrliche Balkone in Südlage als auch Sonnen-, Regen- und Wärmeschutz bietet. Vorhandene Treppenhäuser werden genutzt und für bessere Kommunikation und ein hohes Maß an Zugänglichkeit entsprechend ergänzt. Parkplätze und sonstige Stützfunktionen zur Deckung des Bedarfs im Gebäude werden ins Kellergeschoss verlegt. Das Erdgeschoss ist ein lebendiger Raum mit variierendem Inhalt wie Gewerbebetrieben, Arztpraxen und sonstigen Dienstleistern. Ein Lichthof mit Lichteinlässen versorgt die Gewerbebetriebe mit Tageslicht; die nach Süden gelegenen Räume bieten gute Möglichkeiten für Außengastronomie zum Park hin.

GRÜNSTRUKTUR & ÖFFENTLICHE PLÄTZE

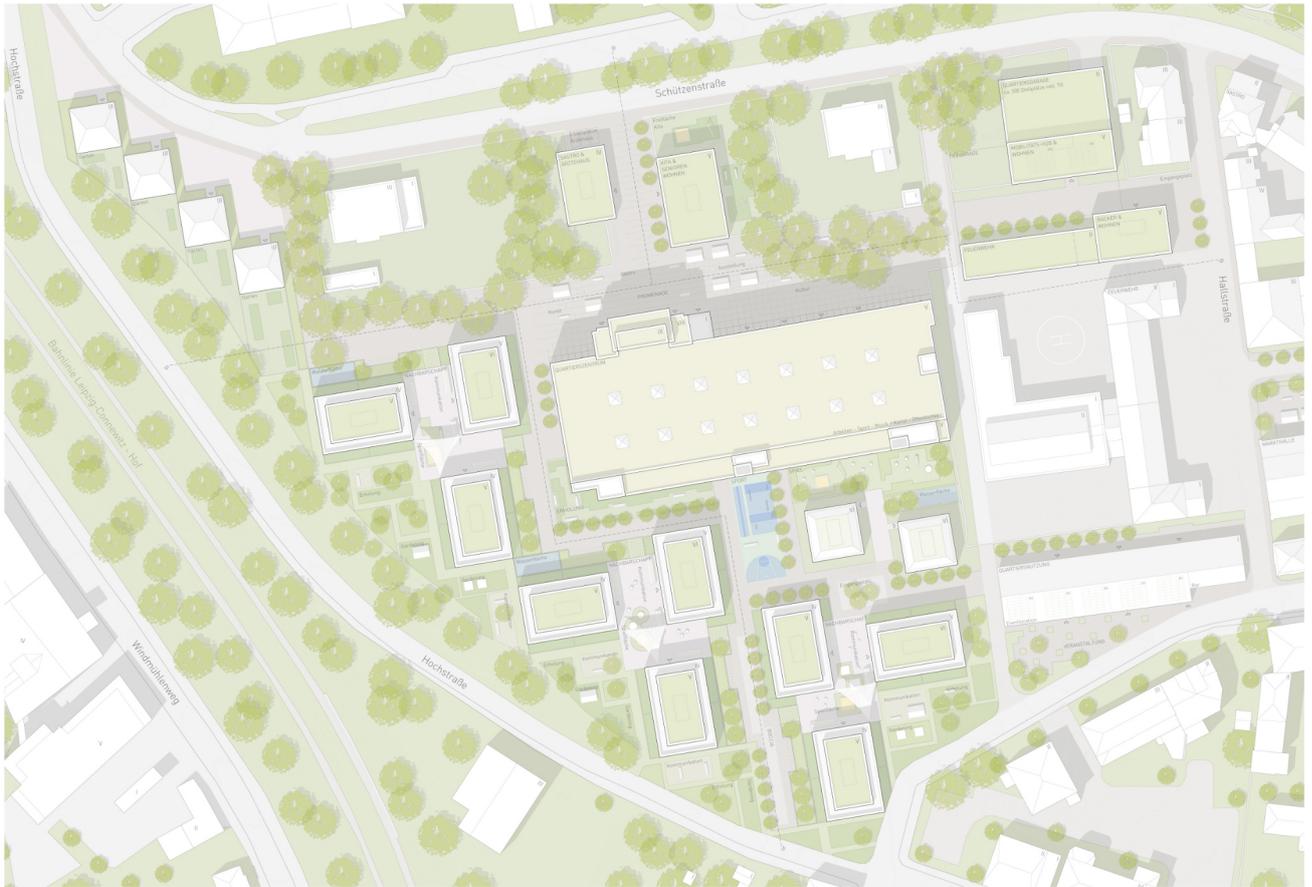
Der Entwurf bewahrt die vorhandenen wertvollen Grünräume und versieht gleichzeitig die neue Stadtstruktur reichlich mit Parkqualitäten. Die durchgehende Hauptwegeverbindung, der grüne Faden, verknüpft wichtige Plätze und wird zu einer weitgehend dem Verlauf der alten Eisenbahntrasse folgenden grünen Erlebnissequenz mit stimmiger Designsprache in Form von spielerischen skulpturalen Objekten, aufeinander abgestimmter Stadtmöblierung und ausdrucksstark gestalteten Lichtmasten. An der Südfassade der Spinnerei soll eine neue umschlossene Parkanlage in besonders sonniger Lage entstehen. Der Park führt Besucher aus unterschiedlichen Richtungen zusammen und bildet als „grünes Herz“ einen Treffpunkt für ganz Hof. Hier gibt es Platz für Außengastronomie, großzügige Rasenflächen, Sitztreppen und schattenspendende Bäume. Der zentrale Park wird schalenförmig ausgeführt, um bei starken Niederschlägen eine Rückhaltung von Regenwasser zu gewährleisten.

Nördlich der Spinnerei ist ein deutlich abgegrenzter großzügiger Vorplatz geplant. Eine mittig angeordnete Wasserfläche vermittelt ein Gefühl der Ruhe. Die Spiegelung auf der Wasseroberfläche unterstreicht die Monumentalität der wieder hergerichteten Spinnerei. Die meisten hohen Bäume bleiben erhalten und bilden einen Teil des öffentlichen Raumes. Die neue Bebauung definiert den Raum und verleiht ihm menschliche Präsenz und Geborgenheit.

Der Stadtteil bietet Platz für hohe Bäume, die sich im Laufe der Zeit zu charaktervollen Individuen frei entfalten können. Einige davon ersetzen die wenigen Bäume, die im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen. Die Bäume sowie verbindende Grünstreifen leisten wertvolle Dienste für das Ökosystem, indem sie Schatten spenden, die Luft reinigen und kühlen und für biologische Vielfalt sorgen. Die Grünstruktur kann als Bindeglied zwischen dem Gleisbereich und der Saale fungieren. Weiche Böden auf Innenhöfen von Wohngebäuden sowie Plätze und Park sind Teil eines Systems zur Reinigung und Rückhaltung von Regenwasser.

MOBILITÄT

Der Wettbewerbsentwurf umfasst ein gut integriertes Straßennetz mit folgender Rangordnung der Verkehrsteilnehmer: Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV und an letzter Stelle der Autoverkehr. Bei einer modernen Mobilitätslösung ist die nächste Bushaltestelle genauso weit entfernt wie das Auto. Wer das Fahrrad wählt, hat perfekte Voraussetzungen. Fahrradstellplätze sind reichlich vorhanden. Autoparkplätze konzentrieren sich vor allem auf Mobilitäts-Hubs an den nördlichen und südlichen Randgebieten des Areals. Darüber hinaus sind in den Quartieren Besucherparkplätze, Behindertenparkplätze und Parkplätze für Elektrofahrzeuge von Auto-Pools am Straßenrand vorhanden.



LAGEPLAN ENTWICKLUNGSSCHRITT 2 | M 1/500



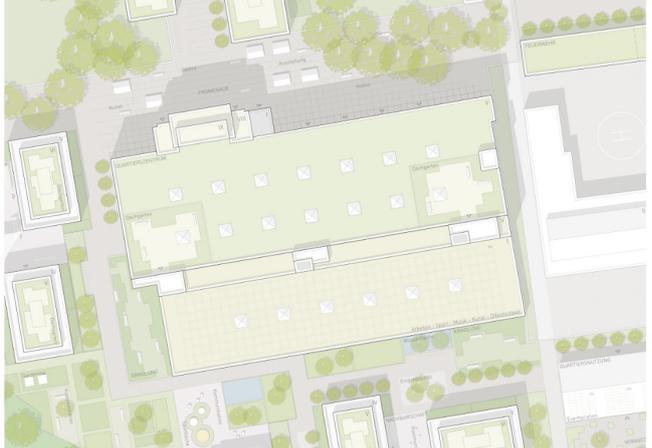
SCHNITTANSICHT OST-WEST ENTWICKLUNGSSCHRITT 2 | M 1/500



SCHNITTANSICHT OST-WEST ENTWICKLUNGSSCHRITT 3 | M 1/500



SCHNITTANSICHT NORD-SÜD ENTWICKLUNGSSCHRITT 3 | M 1/500



LAGEPLAN ENTWICKLUNGSSCHRITT 1 | M 1/500



LAGEPLAN ENTWICKLUNGSSCHRITT 3 | M 1/500



Wir stellen mit unserem aufgelockerten Konzept von klar strukturierten Stadtbausteinen, den bisher noch im öffentlichen Bewusstsein der Stadt verankerten Arbeitsskizzen für eine demographisch gemischte Bevölkerung attraktiv, urban, kompakt, grün und zukunftsweisend gestalten, um somit auch in Hof aufzuwachen, dass neben vielen eher niedrigen Stockungstypen im Stadtgefüge, der Haus auch grüner, kompakter, höher und dabei sehr zentral platziert werden kann. Das neue Stadtquartier soll für Hof und Wohnen nahe der Innenstadt neu anstrahlen und ein zukunftsweisendes Kreativquartier entwickeln, welches sich konzeptionell speziell aus der Geschichte des Ortes und seiner typischen Züge, dem ehemaligen umgebenen industriellen Stadtquartier, klassischer und besonderer Baum- und Baustrukturen einer lebendigen Stadtgeschichte, aber darüber hinaus auch durch eine neue Konzeption von urbanen grünen Stadtbauteilen mit öffentlichen und privaten Bereichen, die ein kompaktes und dichtes Zusammenwachsen von Erdgeschoss bis zu den nächsten Dachböden hochtrahender und vielfältig angebotener und bezaubernd ist eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Das neue Stadtquartier steht natürlich bei seiner Entwicklung auch im Spannungsfeld von Öffentlichkeit und Privatheit, diese notwendige Abgrenzung gilt es subtil und gestalterisch zu formulieren und subtil umzusetzen. Schwelbend und auch im städtischen Kontext wichtiger Stadtergebnisse, die der soziale Raum kindlich nachtraglich prägen werden und zur Integration und gesellschaftliche Akzeptanz des neuen Quartiers beitragen.

Unser Entwurfskonzept für alle Bausteine und dem umgebenden städtischen Freiraum, baut konsequent auf dieser intensiven Ausdehnung mit dem vorhandenen Kontext auf. Die das Entwurfskonzept prägenden Stadtbausteine lassen sich in Kurzfom wie folgt zusammenfassen:

Städtebauliche Eindeutige Fassung eines neuen Wohnquartiers im Kontext mit dem Bestand der alten Villen, dem Turm des Verwaltungsbüros, dem ehemaligen Bahnhofbau, der Feuerwerk sowie der direkten angrenzenden Altstadt und dem Kulturareal.

Aufbau eines vorhandenen Maßstabes der baulichen Umgebung, aber auch Entwicklung eines eindeutigen städtebaulichen Quartiers um eine neue Mitte mit dem Turmbau der ehemaligen Spinnerei, mit klaren Raumraster, definierten öffentlichen und privaten Räumen und Integration des vorhandenen quartiersprägenden Baustands und der angrenzenden Grün- und Verkehrsareale.

Ausbilden eines identitätsstiftenden baubestandenen und angemessenen Platzraums im Zentrum des neuen Stadtteils, um den neuen in Sichtweite alle öffentlichen Einrichtungen des Quartiers angelegt und erreichbar sind. Diese durch den Turmbau der ehemaligen Fabrikanlage auch künftig grüne Mitte, stellt das städtebauliche Zentrum zwischen der Industriestruktur und der Integration in die gewachsene bauliche Umgebung dar und schafft mit der Abgrenzung der wichtigsten quartiersprägenden Baustandorten und der Wohnen über überhöhten Wohnhochhäuser für Fußgänger und Radfahrer, eine erhabene Quartiersmitte mit besonderem Charakter.

Alle angebotenen neuen Stadtbausteine unterliegen einem eindeutigen urbanistischen städtebaulichen Konzept mit flexiblen und gut proportionierten Dimensionen, bieten vielfältiges räumliches und typologisches Potenzial für den jeweiligen Nutzungszweck von Wohnformen, sind gut nutzbar und elegant zu entwickeln.

Angebot für vielfältigen Nutzungszweck in den Erdgeschosszonen um den zentralen Bereich herum bieten der gemischten Mischung differenzierte Raumstrukturen und ein angenehmes Leben an für eine grüne und langfristige Stabilität des neuen Stadtquartiers.

Großzügige und flexibel nutzbare durchgehende Wohnungen als Spinnerei Typologie mit unverwechselbarer Adressbildung und originellen Wohnformen, geben eindeutige Antwort auf die Aufgabenstellung und überlegen eine ganzheitliche Belegung des neuen Quartiers, auch in den Übergängen zu den gewachsenen Nachbarkäufen. Alle Wohnungen, Platz und Stellplätze und barrierefrei angelegt und gut erreichbar. Im Erdgeschoss steht in Sichtweite ein Hochhaus mit einseitiger Privatheit zu den öffentlichen Räumen. Sonderformen des Wohnens wie studentisches Wohnen „rund um den historischen Turmbau, Sommerwohnen und betreutes Wohnen, sowie Räume für Kreativität und Jugendliche werden verbaut und werden ebenfalls in die neue Stadtgefüge integriert.

Dabei unterscheiden wir zwischen drei Arten von Wohnkonzepten, die in abhängigkeit von ihrer Lage innerhalb des Quartiers so wie der anzureichenden Bevölkerung das Areal in lebendige Bereiche untergliedern.

Mikro-Nachbarschaften
Sind Cluster aus jeweils drei Wohnblöcken, die sich um einen gemeinschaftlichen Außenbereich formieren. Dieser bildet das erste Element der Privatheit für die Mikro-Nachbarschaft und dient zum einen als kleine innerhalb des Quartiers und ist zum anderen durch die dort integrierten Außenbereiche, Fahrradständer und Spielplätze der zentrale Organisations- und Nachbarschaft. Teil der Mikro-Nachbarschaft ist darüber hinaus ein klar abgegrenzter innerer Bereich der von Bewohnern bewirtschaftet werden kann und als Ort der Erholung dient. Die letzte Stufe der Privatheit bildet private Gärten, Dachterrassen und Loggen. Durch das Wohnprogramm um die Höfen und die Freizeitangebote sollen die Mikro-Nachbarschaften ein aktives Leben mit anderen anregen.

Stadtblock
Sind bestehende angereichte Baugruppen umgeben von gemeinschaftlichen Außenraum der den Hausbewohnern so wie allen Quartiersbewohnern zur Verfügung steht. Loggen bilden die privaten Freizeitangebote. Die Hochhäuser schaffen eine deutlichere Trennung des Privaten von den öffentlichen in den EG Bereichen. Durch die Wohnprogramm zwischen als Alleen sollen Plätze oder Einzelzonen angeordnet werden.

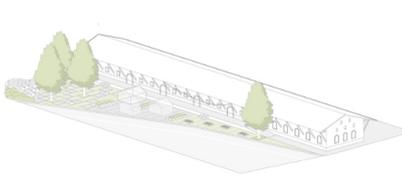
Stadtteil
Bilden die Wohnareale an der Schützenstrasse fort und bieten besonders hochwertigen Wohnen. Die überhöhten Hausgruppen privater Gärten so wie die Lage im Grünen sorgen für eine ruhige Atmosphäre. Die Wohnhöhen sind bis über 150m und auch für Familien geeignet.

Verkehrlich bieten wir ein abstraktes Quartier an, das nur für öffentlichen Nahverkehr und Sonderfahrzeuge bedienter angelegt wird. Alle Stadtbausteine sind dennoch einfach und individuell an die vorhandene Straßen- und Wegennetze angebunden. Notwendige Anlieferungen von gewerblichen Einheiten im Zentrum erfolgen über zentrale Anlieferbereiche. Ein zusätzlich im Bereich der Feuerwerke vorgesehenes Erdgeschossprogramm für das gesamte Quartier, bietet nicht nur günstig zu errichtenden Parkraum für alle Bewohner an, sondern soll als Mobilitätsstation und Fahrradstopp im neuen Erdgeschoss, allen Bewohnern häufig einen Ort und Angebot für eine zukunftsweisende Mobilität und Sharingkonzepte anbieten. Das Parkhaus soll zudem mit einer dezentralen Fahrradabfertigung und PV Modulen, zu einer besonderen Adresse im neuen Stadtquartier werden.

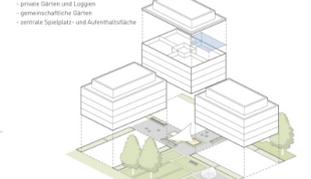
Unser Konzept der Freizeitanlagen überlagert auf vielfältige Art und Weise vorhandenes mit Neuem, integriert den bestehenden öffentlichen Grünraum entlang der städtischen Quartiersbegrenzung und die neuen städtischen Grünräume in das neue Quartier und entwickelt daraus mit vielen zusätzlichen Komponenten einer urbanen und grünen Freizeitanlage, den notwendigen städtebaulichen Kitt für das transformierte Quartier rund um die ehemalige Spinnerei.

Mit diesem detaillierten Konzept, sowohl für die Phase mit Erhalt großer Teile der ehemaligen Spinnerei als auch mit dem fast vollständigen Abriss des Industrieareals und dem gestalterischen Zusammenpassung aus wenigem Bestand, verbundenen Baubestand und großflächiger Neugestaltung in besonderer städtebaulicher Umgebung im Westen der Hof Altstadt, ziehen wir auf eine urbane und identitätsstiftende Neugestaltung, die Baubestand und Verkehrs, sukzessive, zukunftsweisend transformiert, sich über die Zeit hinweg in einem klaren Kultur die Identität und Verwursten des neuen Stadtteils als lebendiges Wohnquartier in Hof gestaltet.

QUARTIER - WOHNZIMMER
Erweiterung des Freizeitangebots für Bewohner Gemeinschaftlich genutzt durch Quartiersbewohner
- ansonsten Freiflächen und Räumlichkeiten Quartiersweit
- Differenzierte Angebot an städtischen Freizeiräumen



MIKRO - NACHBARSCHAFT
Je drei Häuser gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Freiraum und bilden die Mikro-Nachbarschaft
- 12 - 16 Wohnungen à ca. 75 - 120qm je Haus
- private Gärten und Loggen
- gemeinschaftliche Gärten
- zentrale Spielplatz- und Außenbereiche



KULTUR SPINNEREI
Innovativer Ort für Kultur, Kunst, Sport und Bildung für alle Stadtbevölkerung

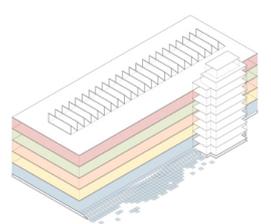
ARBEITEN
- Bürokomplexe
- Konferenz
- Co-Working
- Start-Up

SPORT
- Sportplätze für Tennis, Yoga, Gymnastik, Tischtennis etc.
- Außenpark
- Co-Working
- Skatepark
- Archibereich

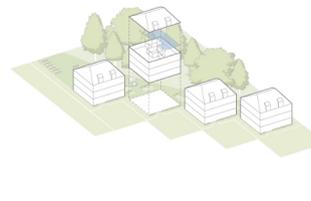
MUSIK
- Musikräume
- Räume für Aufführungen
- Theaterkino
- Event

KUNST
- Ausstellungen
- Ateliers
- Co-Working
- Kunstwerk
- Ausstellungen

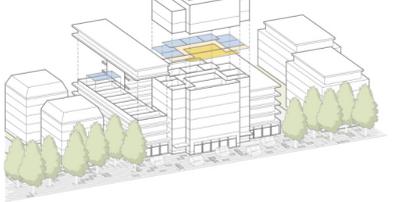
ÖFFENTLICHKEIT
- Ausstellungen
- Events
- Räume für Stadtfest
- Musikveranstaltungen
- Gemeinschaftliche
- Café
- Platzmarkt auf der Promenade



VILLA
Freizeitliche Stadthäuser
Thematischer Bezug zu Fabrikbauten an der Schützenstrasse
- 4 - 12 Wohnungen à ca. 50 - 150qm je Haus
- private Gärten innerhalb der Hausgrundflächen
- Haus im Grünen

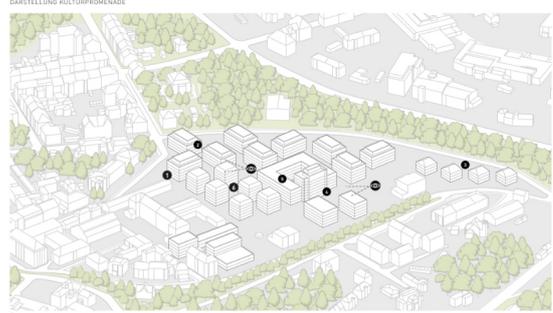
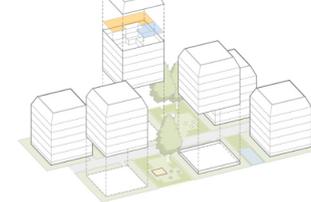


KULTUR - PROMENADE
Identitätsstiftende Verbindung der Innenstadt mit dem Kultur-Quartier
- Ausstellungsflächen für Kunst und Kultur
- öffentliche Spinnerei als zentraler Ort des Quartierslebens
- öffentliche Nutzungen
- Schnittstelle zwischen Stadt und Quartier



KULTURSPINNEREI | Stufe 31
Neubau an Stelle der ehemaligen Spinnerei, Ergänzung des historischen Turmbaus
- Öffentliche Nutzungen, Quartiersverwaltung
- Gartenniveau im Inneren
- Studentenwohnheim ca. 100 Einheiten
- Arbeiten im historischen Turmbau

STADTHAUS
12 - 18 Wohnungen à ca. 80 - 120qm je Haus
- städtischer Charakter
- private Terrassen als Loggen angelegt
- gemeinschaftlich genutzte Höhle
- EG als Hochparterre



Erläuterungsbericht (gekürzt)

Die städtebauliche Zielformulierung unseres Entwurfskonzepts für die Transformation des ehemaligen Spinnereiareals, ist eine eindeutige und prägnante Ausbildung eines aus dem vorhandenen städtebaulich-geschichtlichen Kontext heraus entwickelten und räumlich deutlich gefassten neuen Stadtquartiers, mit einem eigenständigen und zukunftsweisenden räumlichen Charakter und einer identitätsstiftenden Ausstrahlung zu jeder Phase der geplanten Etappierungen.

Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurfsansatz basiert dabei auf mehreren bereits vorhandenen Bausteinen der Hofer Stadtentwicklung, wie zum Beispiel einer qualitativen Innenentwicklung der direkt östlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Hofer Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität, der direkten Anbindung an das westlich gelegene Kulturareal mit Theater und Freiheitshalle und nicht zuletzt den eindeutig formulierten städtebaulichen Absichten und Zielen der Auslobung zur phasenweisen Transformation des zentral in der Stadt gelegenen Spinnereiareals.

Die genannten Parameter zeigen sowohl für den Realisierungs- als auch für den Ideenteil das besondere Potential des Areals auf und können für Hof eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie einer exemplarischen Innenverdichtung darstellen.

Mit dem für zwei wesentliche Umwandlungsetappen gewählten Planungskonzept, soll darüber hinaus ein lebenswerter innerstädtischer neuer Stadtbaustein mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden, der neben der geforderten hybriden Nutzungsmischung von unterschiedlichen Wohnformen, Kita, Quartiersversorgung, Ärztehaus, Jugendtreff etc. auch ein nachhaltiges und lebenswertes Stadtquartier werden soll, insbesondere auch durch die Schaffung eines attraktiven Freiraumkonzepts im Zusammenklang mit vorhandenen und neuen Grünräumen und eine erkennbare Anknüpfung an die stadtbildprägende Industriegeschichte von Hof.

Unser städtebaulicher Entwurf für das transformierte Spinnereiareal als neuer innerstädtischer Wohnstandort mit hoher städtebaulicher und ökologischer Lebensqualität, basiert einerseits auf der Absicht, eine kompakte, naturnahe und flächenschonende Bauweise, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung nach Innen anzustreben. Andererseits muss er aber auch im Zusammenhang mit der umgebenden heterogenen Wohnbebauung mit „Stadt villen im Grünen“, Geschoßwohnbauten, sowie dem historisch geprägten Altstadtareal, gesehen, entwickelt und integriert werden.

Das für das Wettbewerbsverfahren zur Verfügung stehende neue Stadtquartier, umgeben von der zuvor beschriebenen Wohnbebauung, dem alten Bahnhofsareal, einem Postgebäude und der städtischen Feuerwehr, sowie innerstädtischen Erschließungsstraßen und Bahngleisen, geht in seiner Entwicklungsgeschichte zurück auf die industriellen Anfänge des neunzehnten und zwanzigsten Jahrhunderts. Mit dem der Kernstadt vorgelegerten Spinnereiareal, welches analog vieler großer Industrieanlagen dieser Zeit rein funktional und strategisch als eine eigene „Arbeitsstadt in

der Stadt“ mit guter Infrastrukturanbindung geplant und gebaut wurde. Festzuhalten ist hierbei die für seine Zeit hohe Qualität der industriellen Arbeitsplätze, die Dauerhaftigkeit der bauplastisch und handwerklich gut gemachten Bauwerke bis hin zu den Villen der Fabrikbesitzer und die damals vorbildhafte Gestaltung auch betriebsinterner Freiflächen.

Darauf baut unter anderem auch unser städtebauliches Konzept auf und versucht neben einer eindeutigen Setzung und inhaltlichen Aufladung des neuen Stadtquartiers im Sinne der Auslobung, insbesondere auch eine Verzahnung mit den umgebenden Stadtbausteinen und den erhaltenswerten Zeitzeugen der industriellen Geschichte der Stadt herzustellen. Da das neue Quartier sich in Etappen um das großflächige Industrieareal der ehemaligen Spinnerei entwickeln soll, ergeben sich für die Setzung des neuen Quartiers automatisch Grenzen und Übergänge, die diese Entwicklung auch nach der finalen Überplanung zeigen werden. Diese sollen um den erhaltenen identitätsstiftenden Turmbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Spinnerei herum als verzahntes stadträumliches Areal für alle Bewohner Hof erlebbar und benutzbar sein.

Wir wollen mit unserem aufgelockerten Konzept von klar situierten neuen Stadtbausteinen, den bisher noch im öffentlichen Bewusstsein der Stadt verankerten Arbeitsstandort für eine demografisch gemischte Bewohnerschaft attraktiv, urban, kompakt, grün und zukunftsweisend gestalten, um somit auch in Hof aufzuzeigen, dass neben vielen eher niedrigen Siedlungsteppichen im Stadtgefüge, durchaus auch grüner, kompakter, höher und dabei sehr zentral gelebt werden kann. Das neue Stadtquartier soll für Hof urbanes Wohnen nahe der Kernstadt neu definieren und ein zukunftsweisendes Kreativquartier entwickeln, welches sich konzeptionell speist aus der Geschichte des Ortes und seiner baulichen Zeitzeugen, dem einmaligen umgebenden innerstädtischen Grünräumen, klassischen und bewährten Raum- und Baustrukturen einer lebenswerten Stadtbaugeschichte, aber darüber hinaus auch durch eine neue Konnotation von urban grünen Stadträumen mit öffentlichen und privaten Bereichen, die ein kompaktes und dichtes Zusammenwohnen vom Erdgeschoss bis zu den nutzbaren Dachflächen hochattraktiv und vielfältig anbietet und beispielhaft einsteht für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Das neue Stadtquartier steht bei seiner Entwicklung auch im Spannungsfeld von Öffentlichkeit und Privatheit, diese notwendige Abgrenzung gilt es subtil und gestalterisch zu formulieren und baulich umzusetzen. Schwellenbereiche sind auch im städtischen Kontext wichtige Gliederungselemente, die den sozialen Raum künftig nachhaltig prägen werden und zur Integration und gesellschaftliche Akzeptanz des neuen Quartiers beitragen.

Unser Entwurfskonzept für alle Bauwerke und dem umgebenden städtischen Freiraum, baut konsequent auf dieser intensiven Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Kontext auf.

Die das Entwurfskonzept prägenden Stadtbausteine lassen sich in Kurzform wie folgt zusammenfassen:

__ Städtebaulich eindeutige Fassung eines neuen Wohnquartiers im Kontext mit dem Bestand der alten Villen, dem Turm des Verwaltungsgebäudes, dem ehemaligen Bahnhofsbereich, der Feuerwehr sowie der direkten angrenzenden Altstadt und dem Kulturareal.

__ Aufnehmen von vorhandenen Maßstäben der baulichen Umgebung, aber auch Entwickeln eines eindeutigen städtebaulichen Quartiers um eine neue Mitte mit dem Turmbau der ehemaligen Spinnerei, mit klaren Raumkanten, definierten öffentlichen und privaten Räumen und Integration des vorhandenen quartiersprägenden Baumbestands und der angrenzenden Grün- und Verkehrsräume.

__ Ausbilden eines identitätsstiftenden baumbestandenen und angemessenen Platzraums im Zentrum des neuen Stadtteils, um den herum in Sichtweite alle öffentlichen Einrichtungen des Quartiers angelagert und erreichbar sind. Diese durch den Turmbau der ehemaligen Fabrikanlage auch künftig geprägte Mitte, stellt das städtebauliche Scharnier zwischen der Industriehistorie und der Integration in die gewachsene bauliche Umgebung dar und schafft mit der Anlagerung der wichtigsten quartiersnahen Infrastrukturen und der wichtigsten neuen übergeordneten Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer, eine eindeutige Quartiersmitte mit hohem Wiedererkennungswert.

__ Alle angebotenen neuen Stadtbausteine unterliegen einem eindeutigen strukturellen städtebaulichen Konzept mit flexiblen und gut proportionierten Dimensionen, bieten vielfältigstes räumliches und typologisches Potential für den gewünschten Nutzungsmix von Wohnformen.

__ Angebote für vielfältigsten Nutzungsmix in den Erdgeschosszonen um den zentralen Bereich herum bieten der gewünschten Mischnutzung differenzierte Räume städtischen Lebens an, die unabdingbar sind für eine gesunde und langfristige Stabilität des neuen Stadtquartiers.

__ Großzügige und flexibel nutzbare durchgesteckte Wohnungen als Spänner-Typologien mit unverwechselbarer Adressbildung und ruhigen innenstadtnahen Wohnzonen, geben eine eindeutige Antwort auf die Aufgabenstellung und stärken eine ganzheitliche Belebung des neuen Quartiers, auch in den Übergängen zu den gewachsenen Nachbarschaften. Alle Wohnungen, Platz und Straßenräume sind barrierefrei ausgebildet und gut erreichbar. Im Erdgeschoss sichert in Teilbereichen ein Hochparterre die Privatheit zu den öffentlichen Räumen. Sonderformen des Wohnens wie studentisches Wohnen „rund um den historischen Turmbau, Seniorenwohnen und betreutes Wohnen, sowie Räume für Kleinkinder und Jugendliche werden nahtlos und selbstverständlich in das neue Stadtgefüge integriert.

Dabei unterscheiden wir zwischen drei Arten von Wohnkonzepten, die in Abhängigkeit von Ihrer Lage innerhalb des Quartiers so wie der anzuschließenden Bewohnerschaft das Areal in lesbare Bereiche untergliedern.

Mikro Nachbarschaften - sind Cluster aus jeweils drei Wohngebäuden, die sich um einen gemeinschaftlichen Außenbereich formieren. Dieser bildet die erste Ebene der Privatheit und dient zum einen als Adresse innerhalb

des Quartiers und ist zum Anderen als der zentrale Begegnungsort der Nachbarschaft. Teil der Mikro Nachbarschaft ist darüber hinaus ein klar zugeordneter Grünraum der von Bewohnern bewirtschaftet werden kann und als ein Ort der Erholung dient. Die letzte Stufe der Privatheit bilden private Gärten, Dachterrassen und Loggien. Durch die Wohnungsgrößen von um die 100qm und das Freiraum-Angebot sollen die Mikro Nachbarschaften vor allem Familien mit Kindern ansprechen.

Stadhäuser - sind freistehende ungerichtete Baukörper umspielt von gemeinschaftlichem Außenraum der den Hausbewohnern, so wie allen Quartiersbewohnern zur Verfügung steht. Loggien bilden die Privaten Freiräume ab, das Hochparterre schafft eine deutlichere Trennung des Privaten von dem Öffentlichen in den EG Bereichen. Durch die Wohnungsgrößen ab 60qm sollen Paare oder Einzelpersonen angesprochen werden.

Stadt villen - setzen die Villenreihe an der Schützenstrasse fort und bieten besonders hochwertiges Wohnen. Die überschaubare Hausgemeinschaft privater Garten so wie die Lage im Grünen sorgen für eine ruhige Atmosphäre. Die Wohnungsgrößen bis über 150qm sind auch für Familien geeignet.

__ Verkehrlich bieten wir ein absolut autofreies Quartier an, das nur für öffentlichen Nahverkehr und Sonderfahrzeuge befahrbar ausgebildet wird. Alle Stadtbausteine sind dennoch einfach auffindbar und individuell an das vorhandene Straßen- und Wegenetze angebunden. Notwendige Anlieferungen von gewerblichen Einheiten im Zentrum erfolgen über zonierte andienbare Bereiche. Ein zusätzlich im Bereich der Feuerwache gelegenes Großgaragengebäude für das gesamte Quartier, bietet nicht nur günstig zu erstellenden Parkraum für alle Bewohner an, sondern soll als Mobilitätsstation und Fahrradhotspot im offenen Erdgeschoss, allen Bewohnern künftig einen Dreh und Angelpunkt für eine zukunftsweisende Mobilität und Sharingkonzepte anbieten.

__ Unser Konzept der Freiraumplanung überlagert auf vielfältigste Art und Weise Vorhandenes mit Neuem, integriert den bestehenden dichten Grünraum entlang der südlichen Quartiereinfassung und die vielen vorhandenen Großbäume in das neue Quartier und entwickelt daraus mit vielen zusätzlichen Komponenten einer urbanen und grünen Freiraumgestaltung, den notwendigen städtebaulichen Kitt für das transformierte Quartier rund um die ehemalige Spinnerei.

Mit diesem detaillierten Konzept, sowohl für die Phase mit Erhalt großer Teile der ehemaligen Spinnerei als auch mit dem fast vollständigen Abriss des Industriearbals und dem gestalterischem Zusammenspiel aus wenigem Bestand, vorhandenem Baumbestand und großflächiger Neuplanung in gewachsener städtebaulicher Umgebung im Westen der Hofer Altstadt, zielen wir auf eine urbane und identitätsstiftende Neugestaltung, die Bestehendes und Vertrautes aufnimmt, zukunftsweisend transformiert, fortschreibt und mit dieser besonderen Mixtur die Identität und Verortung des neuen Stadtteils als lebenswertes Wohnquartier in Hof garantiert.

Yellow Z – Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Berlin

Schützenstrasse Hof

Hofer Höfe

Vor den Toren der Altstadt

Das Ringgebiet um die ehemalige Hofes-Produktion an der Schützenstraße liegt an einem besonderen Ort in der Stadt. In räumlicher Nähe zum Oberen Forst und Schützenplatz überlagert es seit langer Zeit Nutzungen, die zentralörtlich notwendig sind in der dichten Altstadt aber keinen Platz finden. So prägen bis heute die hölzernen Backsteine der Post, der historischen Feuerwache oder des alten Bahnhofs die Stadtsilhouette und geben dem Ort einen unverkennbaren Charakter. Nach denkmalrechtlicher Sicht ist die Hofes-Produktionsgebäude aus dem umgebenden Mauerwerk der Altstadt hervorzuheben und wirkt weiterhin als ein prägnantes Element im Stadtbild.

Industriegeschichte im Zentrum

Anknüpfend an diese Bedeutung des Ringgebietes für die gesamte Stadt schlagen wir die Weiterentwicklung des Ringgebietes von der Altstadt bis zum Theater Hof vor. Als wesentliche Orte und Baustellen im Ringgebiet bieten interessante Einblicke in die Stadtgeschichte, die Plätze schaffen Stationen des Aufenthalts entlang des Weges. Hervorzuheben ist der Standort der ehemaligen Synagoge, der eines angemessenen Neubaus als Gedenkort mit vorgelagerter „Platz“ enthält. Der Schützenplatz und das Theater sind stark-bewusste Endpunkte von stadtwirtschaftlicher Bedeutung.

Weitere Ideenbereiche

Als weitere Highlights im Ideenbereich bietet der alte Bahnhof zukünftig ein gastronomisches Angebot als „Markthalle“ mit vorgelagerten Außenflächen auf dem heutigen Parkplatz. Unser Vorschlag sieht hier als Ergänzung zu den anderen Plätzen der Altstadt einen grünen Platz vor. Offene Wasserläufe zur Sammlung des Regenwassers integrieren ein neues Element in den städtischen Raum.

Quartieröffentlichkeiten

Zentrum des öffentlichen Quartierslebens wird das ehemalige Produktionsgebäude. Modernisiert wird das Gebäude in den unteren Geschossen mit publikumstypischen Nutzungen wie Quartiers- und Jugendtreff, aber auch Gastronomie und Büro bzw. Coworking Flächen genutzt. Auch weitere Produktion ist weiterhin möglich, in den oberen Geschossen sind im neuen Innenhof auch Wohnnutzungen denkbar. Die Zufahrt von der Schützenstraße wird zum Spinnereingang. Ein Neubau mit Kita geplant hier, die neue Nutzung des Gebäudes.

Hofer Höfe

Die drei Baufelder des Baubereichs sind jeweils mit drei Gebäuden bestückt, die um einen zentralen Innenhof angeordnet sind. Sie sind als innerstädtische Stadtelemente konzipiert. Die Lücken öffnen sich in Richtung des grünen Walls und ermöglichen quaterstufte öffentliche Treffpunkte und Gemeinschaftsräume an den Übergängen zum Grünraum.

Wohnen am grünen Wall

Alle Wohnhöfe orientieren sich zum grünen Wall der Hochstraße und der Bahnlinie, die an einem besonderen Wohnort in dieser innerstädtischen Lage bietet. Alle Wohnhöfe gliedern hier einen ungetrübten Blick ins Grüne. Die Erdgeschosswohnungen profitieren besonders von engem Kontakt zum Grünraum und der Süd- und Westausrichtung der angrenzenden Freizeitanlagen.

Traufkante und Hochpunkte

Wir schlagen vor, das Quartier in einer modernen, an die Gebäudeformen der Altstadt angelehnten Höhe von vier Geschossen zu bebauen. Dies ermöglicht, dass auch weiterhin die historischen Backsteine der Post, der Feuerwache und der Fabrikanlage aus der recht homogenen Masse der Wohngebäude hervorstechen.

Phasen und Optionen

Mit dem Rückbau des Sommerbaus stehen bereits hochwertige Flächen für eine lokale Entwicklung zur Verfügung. Die Fläche des Sommerbaus kann eine besondere Nutzung wie ein Mehrfamilienwohnprojekt aufnehmen. Auf dem heutigen Parkplatz an der Poststraße können eine Quartiersgarage und erste Geschosshäuser umgestaltet werden. Ebenso kann die Parkfläche an der Schützenstraße mit Wohnbauten und der zweiten Quartiersgarage bestückt werden. Nach Abruch des Hochbaus im Süden der Fabrikanlage können die beiden Baufelder des heutigen Parkplatzes konzipiert werden. Falls ein Abruch des Fabrikbaus nicht zu vermeiden ist, schlagen wir die Erweiterung des Sommerbaus zu einer grünen Mitte im Quartierbau vor. Der größte Teil der freizulegenden Fläche steht dann für eine weitere Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Zentral und Autonom

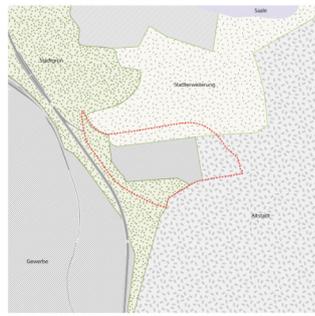
An beiden Quartierszufahrten sind Quartiersgaragen mit Mobilfahrradstationen vorgesehen. Sie nehmen jeweils die Hälfte der notwendigen Stellplätze auf. Dort finden sich weitere Mobilitätsangebote wie Mobilität und Fahrradstationen. Auf Parkplätzen kann damit erreicht werden: Die vorhandenen asphaltierten Flächen um das Fabrikgebäude heraus so weit möglich erhalten werden, um den industriellen Charme auch im Freiraum erlebbar zu machen. Auf diesen Flächen kann eine Ringverteilung für Besucher, Anlieferung und Rettungsfahrzeuge durch das Quartier als „Länderspar“ ermöglicht werden. Die vorhandene Situation an der Fabrik, weitgehend ohne Barriere, kann beispielhaft für eine weitere „Separation der Verkehrsflächen“ im umgebenden Quartier sein. Der Spinnereingang muss nicht mehr befahren werden. Lediglich als Drop-off z.B. für die Kita ist eine Zufahrt hier vorgesehen.

Nachhaltigkeit und Regenwassermanagement

Das innerstädtische Quartier bietet eine hohe Kompaktheit des Baufeldes, die für die Reduktion der Flächen und ein geringes A/V-Verhältnis notwendig sind. Die geringe Ausrichtung der Gebäude mit einem hohen Anteil an Süd- und West-Orientierungen ist für eine selbst Energiegewinnung geeignet. Zusätzlich schlagen wir in der Umsetzung der Gebäude nachhaltige Materialien wie Holz ein, um den Einsatz grüner Energie zu minimieren. Ein lokales Energienetz mit BHKW mit einem großen Abnehmer wie dem ehemaligen Fabrikgebäude kann den Flächenbedarf des Quartiers unterstützen. Im Freiraum wird vor allem darauf geachtet, den Verbleibungsgrad der Flächen zu reduzieren. Über die Aktivierung grüner Dächer und die in Freizeitanlagen integrierten Wasserbänke können anfallende Regenwasser lokal und dezentral versammelt bzw. auf den Baufeldern und im Grünraum versickert werden.



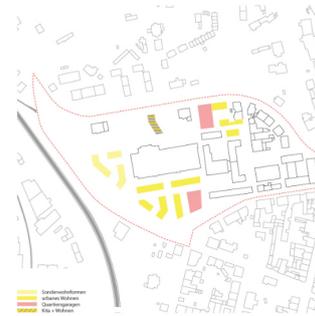
Schwarzplan M 1:5.000



Städtebauliche Lage



Profiflächen-Entwicklungsprozess



Nutzungskonzept



Verkehrs-konzept



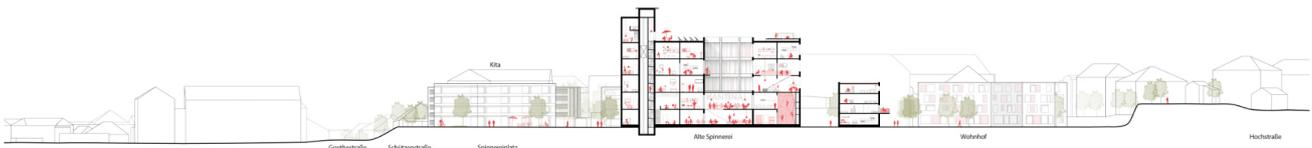
Lageplan M 1:10.000



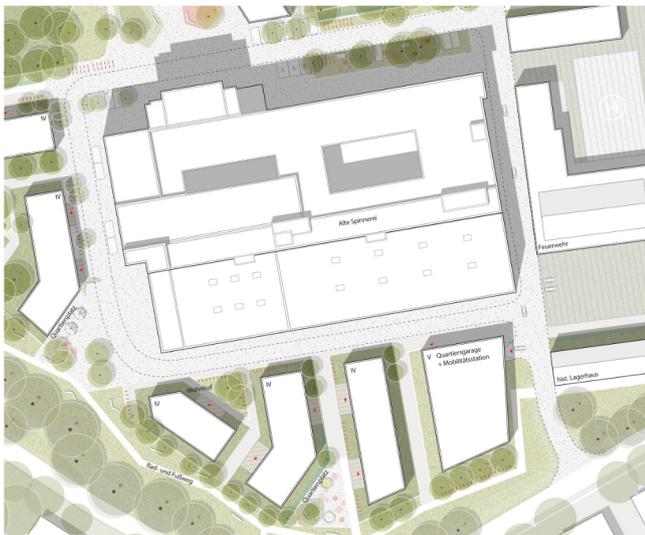
Lageplan M 1:500



Schnitt Nord-Süd M 1:500



Schnitt Ost-West M 1:500



Ausschnitt Kernbereich Entwicklungsschritt 1 M 1:500



Ausschnitt Kernbereich Entwicklungsschritt 3 M 1:500



Blick nach Süden auf den Spinnereplatz



Blick nach Norden auf den Quartierplatz Ost



homeware

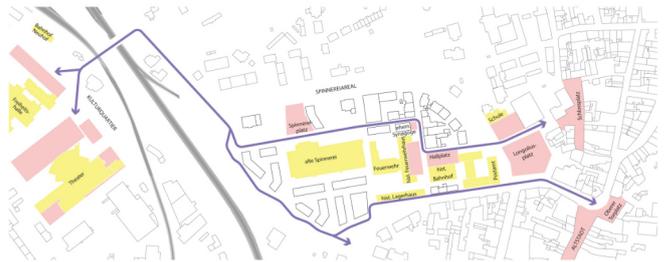


Entwicklung
öffentlicher
Infrastruktur
Prognose
Entwicklungsfläche
West
Phasierung M 15.000

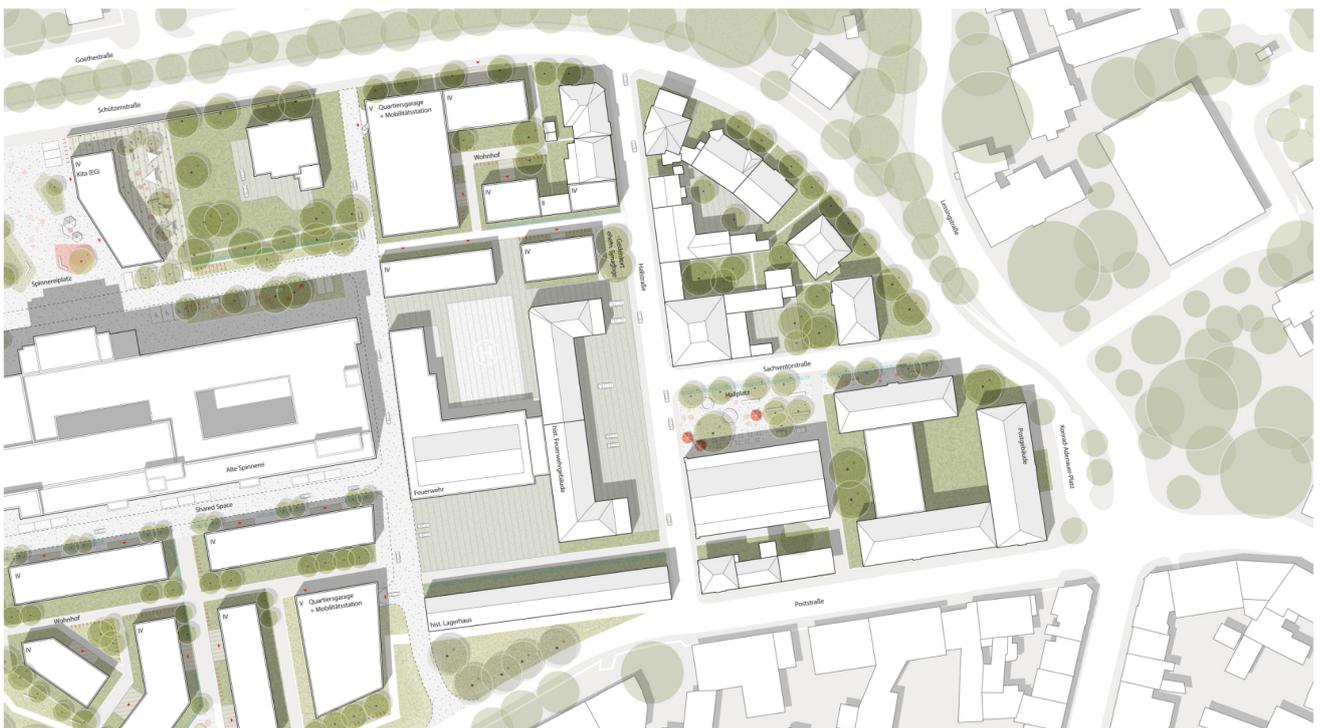
Phase 01: Rückbau Sennerebau, Baubeginn Entwicklungsfläche West

Phase 02: Rückbau südliche Halle, Baubeginn Kernzone 2, Fertigstellung Quartierentwicklung

Phase 03: Rückbau Hauptgebäude, Entwicklung Kernzone 1 und Bau des Quartierhauses



Ansbauer Altstadt/Kulturquartier M 12.500



Ausschnitt Ideenbereich M 1.500

Erläuterungsbericht

Vor den Toren der Altstadt

Das Plangebiet um die ehemalige Hoftex-Produktion an der Schützenstraße liegt an einem besonderen Ort in der Stadt: In nächster Nähe zum oberen Tor und Schlossplatz beherbergt es seit langer Zeit Nutzungen, die in zentraler Stadtlage notwendig sind, in der dichten Altstadt aber keinen Platz fanden: So prägen bis heute die kräftigen Baukörper der Post, der historischen Feuerwehr oder des alten Bahnhofs das Stadtquartier und geben ihm einen eigenständigen Charakter. Noch deutlicher sticht das Hoftex-Produktionsgebäude aus dem umgebenden Maßstab der Altstadt hervor und wirkt weithin sichtbar als Landmarke Hofer Industriegeschichte.

Industriegeschichte (er)leben

Anknüpfend an diese Bedeutung des Plangebiets für die gesamte Stadt schlagen wir die Weiterentwicklung des Kulturpfads von der Altstadt bis zum Theater Hof vor. Mehrere wesentliche Orte und Bauten im Plangebiet bieten interessante Einblicke in die Stadtgeschichte, verschiedene Plätze schaffen Stationen des Aufenthalts entlang des Weges. Hervorzuheben ist der Standort der ehemaligen Synagoge, der einen angemessenen Neubau als Gedenkort mit vorgelagertem „Platz“ erhält. Der Schlossplatz und das Theater sind Start- bzw.- Endpunkte des Weges von stadtweiter Bedeutung.

Weiterer Ideenbereich

Als weiteres Highlight im Ideenbereich bietet der alte Bahnhof zukünftig ein gastronomisches Angebot als „Markthalle“ mit vorgelagerten Außenflächen auf dem Hallplatz. Unser Vorschlag sieht hier als Ergänzung zu den steinernen Plätzen der Altstadt einen grünen Platz vor. Offene Wasserläufe zur Sammlung des Regenwassers integrieren ein neues Element in den städtischen Raum.

Quartiers Öffentlichkeiten

Zentrum des öffentlichen Quartierslebens wird das ehemalige Produktionsgebäude. Idealerweise wird das Gebäude in den unteren Geschossen mit publikumsintensiven Nutzungen wie Quartiers- und Jugendangeboten, aber auch Gastronomie und Büro bzw. Coworking-Flächen genutzt. Auch urbane Produktion ist ebenso möglich. In den oberen Geschossen sind um neue Innenhöfe auch Wohnnutzungen denkbar. Die Zufahrt von der Schützenstraße wird zum Spinnereiplatz. Ein Neubau mit Kita signalisiert hier die neue Nutzung des Geländes.

Hofer Höfe

Die Baufelder des Realisierungsbereichs sind jeweils mit drei Gebäudeteilen besetzt, die um einen zentralen Innenhof organisiert sind. Sie sind als innerstädtischdichte Baufelder konzipiert. Die Ecken öffnen

sich in Richtung des grünen Walls und ermöglichen Quartiersöffentliche Treffpunkte und Gemeinschaftsräume an den Übergängen zum Grünzug.

Wohnen am grünen Wall

Alle Wohnhöfe orientieren sich zum grünen Wall der Hochstraße und der Bahnlinie, der eine besondere Wohnqualität in dieser innerstädtischen Lage bietet. Viele Wohnlagen genießen hier einen ungestörten Blick ins Grüne. Die Erdgeschosswohnungen profitieren besonders vom engen Kontakt zum Grünzug und der Süd- und Westausrichtung der zugeordneten Freiräume.

Traufkante und Hochpunkte

Wir schlagen vor, das Quartier in einer moderaten, an die Gebäudehöhen der Altstadt angelehnten Höhe von 4 Geschossen zu bebauen. Dies ermöglicht, dass auch weiterhin die historischen Bauten der Post, der Feuerwehr und der Fabrikanlage aus der recht homogenen Masse der Wohngebäude hervorstechen.

Phasen und Optionen

Mit dem Rückbau des Siemensbaus stehen bereits früh wesentliche Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung: Die Fläche des Siemensbaus kann eine besondere Nutzung wie ein Senioren- oder Mehrgenerationenwohnprojekt aufnehmen. Auf dem heutigen Parkplatz an der Poststraße können eine Quartiersgarage und erste Geschossbauten umgesetzt werden. Ebenso kann die Parkplatzfläche an der Schützenstraße früh mit Wohngebäuden und der zweiten Quartiersgarage besetzt werden.

Nach Abbruch des Flachbaus im Süden der Fabrikanlage können die beiden Baufelder des heutigen Parkplatzes komplettiert werden.

Falls ein Abbruch des Fabrikgebäudes nicht zu vermeiden ist, schlagen wir die Erweiterung des Spinnereiplatzes zu einer grünen Mitte mit Quartiershaus vor. Der östliche Teil der freiwerdenden Fläche steht dann für eine weitere (Wohn-)Bauentwicklung zur Verfügung.

Zentral und Autoarm

An beiden Quartierszufahrten sind Quartiersgaragen mit Mobilitätsstationen vorgesehen. Sie nehmen jeweils die Hälfte der notwendigen Stellplätze auf. Dort finden sich weitere Mobilitätsangebote wie E-Mobility und Fahrradstationen. Auf Tiefgaragen kann damit verzichtet werden. Die vorhandenen asphaltierten Flächen um das Fabrikgebäude sollen möglichst erhalten werden, um den industriellen Charme auch im Freiraum erlebbar zu behalten. Auf diesen Flächen kann eine Ringerschließung für Besucher, Anlieferung und Rettungsfahrzeuge durch das Quartier als „shared space“ ermöglicht werden. Die vorhandene Situation an der Hallstraße, weitgehend ohne Borde, kann beispielgebend für eine weiche Separation der Verkehrsflächen im weiteren Quartier sein.

Der Spinnereiplatz muss nicht mehr befahren werden. Lediglich eine Zufahrt als Drop-off z.B. für die Kita ist hier vorgesehen.

Nachhaltigkeit und Regenwassermanagement

Das innerstädtische Quartier bietet eine hohe Kompaktheit der Baukörper, die für die Reduktion der Hüllflächen und ein günstiges A/V-Verhältnis notwendig sind. Die günstige Ausrichtung der Gebäude mit einem hohen Anteil an Süd und West-Orientierungen ist für eine solare Energiegewinnung geeignet. Zusätzlich schlagen wir in der Umsetzung der Gebäude nachhaltige Materialien wie Holz vor, um den Einsatz grauer Energie zu minimieren. Ein lokales Energienetz mit BKW mit einem großen Abnehmer wie dem ehemaligen Fabrikgebäude kann den Pilotcharakter des Quartiers unterstützen.

Im Freiraum wird vor allem darauf geachtet, den Versiegelungsgrad der Flächen zu reduzieren. Über die Aktivierung grüner Dächer und die in Freiräume integrierten Regenwassermulden können anfallende Regenwässer lokal und dezentral vorretensioniert bzw. auf den Baufeldern und im Grünzug versickert werden.

Ein neues Stadtquartier auf dem Spinnereiareal in Hof!

Städtebaulicher Wettbewerbsbeitrag mit Ideenteil nach RPW 2013



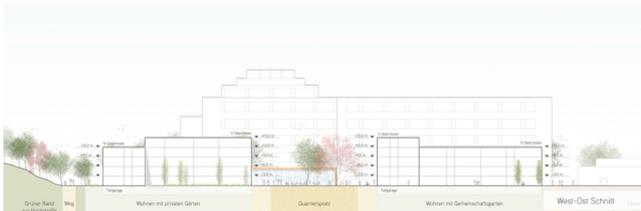
Vertiefung Bauphase 2 | M 1:500



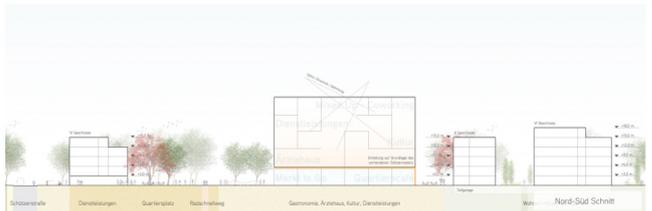
Vertiefung Bauphase 1 | M 1:500



Vertiefung Bauphase 3 | M 1:500



West-Ost Schnitt



Nord-Süd Schnitt

Ein neues Stadtquartier auf dem Spinnereiareal in Hof!

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013



Vertiefung Ideebereich 1 M 1:500



Perspektive Quartiersentrée



Perspektive Wohnbereich



Perspektive westlicher Rad- und Fußweg, Hangkante

Erläuterungsbericht

Leitidee

Die Transformation des ehemaligen, etwa fünf Hektar großen Spinnereiareals und der weiteren etwa acht Hektar großen Fläche in Richtung der Innenstadt Hof, zu einem neuen, urban geprägten und zugleich in Grünräume eingebundenes Stadtquartier, verlangt eine gleichermaßen perspektivische, wie robuste städtebauliche Konzeption.

Die Idee des Konzeptes besteht darin, dem Areal ein eigenes, ausdrucksstarkes Gesicht zu geben, es attraktiv für Investitionen zu machen und so ein neues vielfältiges Quartier im urbanen Kontext des Stadtraumes zu entwickeln, das Zukunftsaufgaben wahrnehmen kann, ohne dabei die Wahrung der historischen Identität des Areals und seines Umfeldes aus dem Blick geraten zu lassen.

Der Erhalt und das „sichtbar machen“ stadtbildprägender Substanz, die Neuinterpretation des ursprünglichen Wegenetzes sowie Entwicklung und Gestaltung alter und neuer Zugänge zählen zu den Voraussetzungen dafür, dass sich das neue Quartier auch mit den umgebenden Stadträumen verweben kann.

Das neue Quartier verknüpft im „großen Ganzen“ eine hochwertige gewerbliche Entwicklung mit urbanen sowie naturnahen Wohnen, Freizeit und Erholung und erzeugt so eine nachhaltige Funktionsvielfalt. Es zeichnet sich durch eine hohe Wertigkeit des öffentlichen Raumes, einer angemessenen städtischen Dichte und somit einer ausgeprägten Raumwirkung aus.

Die Eckpunkte des Konzeptes lauten:

1. Stadträumliche Struktur:

Ein vernetzendes System aus öffentlichen Grün- und Freiräumen

2. Nutzungsgemeinge:

Eigene Adressen und eine vielseitige Nutzungsmischung

3. Verkehr und Mobilität:

Eine auf die Zukunft ausgelegte, nachhaltige Mobilität zugunsten stadträumlicher Qualitäten

1. Stadträumliche Struktur:

Ein vernetzendes System aus öffentlichen Grün- und Freiräumen

Die Struktur des neuen Quartiers baut auf die innere Logik des Plangebiets auf und wird durch eine klare Ausbildung von linearen Raumkanten und Funktionen geprägt. Es sind die öffentlichen Grün- und Freiräume, die von Anfang an dem Quartier seine besondere Prägung geben. Mit der Gestaltung der öffentlichen Räume wächst die Attraktivität des Standortes. Daher ist das Wege- und Erschließungsnetz, das sich aus der Grundstruktur des ehemaligen Spinnereiareals heraus erklärt, bestimmend.

Der Eingang über die Schützenstraße mit den grün umsäumten und denkmalgeschützten Villen wird aufgegriffen und zu einem imposanten Entrée des neuen Quartiers mit Blick auf das alte Spinnereigebäude uminterpretiert. Neben dem Entrée ist der zweite Platz südlich des Spinnereigebäudes ein weiterer wichtiger Trittstein als Bindeglied im System der öffentlichen Räume, der im Zusammenspiel mit dem großen Fabrikgebäude und der neuen Wohnbebauung zum quartiersbezogenen sozialen Treff werden wird.

Die unterschiedlichen Plätze und Wege, als Mischverkehrsflächen gestaltet, verknüpfen auf selbstverständliche Art und Weise die einzelnen Teilbereiche miteinander sowie das Quartier im Ganzen mit den umgebenen Stadträumen. Die Baufelder im Quartier sind ebenso an den historischen „Linien“ des Areals orientiert und insgesamt so bemessen, dass über alle Entwicklungsstufen vielfältige Möglichkeiten der Bebauung bestehen. „Alt und Neu“ werden in eine spannungsvolle Beziehung zu einander gesetzt. Es entstehen vielseitig nutzbare Räume für unterschiedlichste Funktionen und Anlässe mit spannenden Orientierungs- und Bezugspunkten. Das städtebauliche Konzept formuliert grundsätzlich Bauungsstrukturen, die klare Raumkanten zum öffentlichen Raum ausbilden. Diese sind flexibel und voneinander unabhängig entwickelbar – optimale Voraussetzung einer notwendigerweise schrittweisen Realisierbarkeit (Baustufen 1 bis 3) des Quartiers.

Die prägnante stadträumliche Struktur gliedert auch den Teilbereich östlich des Spinnereigebäudes. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen, wie Feuerwehr, Alter Bahnhof, Volkshochschule, Post etc. sind mit ihren Grundstücken in das System der öffentlichen Räume und Gelenkpunkte sowie klaren Raumkanten eingebunden. Funktionalität, Grün und Offenheit im öffentlichen Raum sind wesentliche Gestaltungselemente. Den westlichen Abschluss bildet der neue Fuß- und Radweg in der bepflanzten Hangkante entlang der Hochstraße.

2. Nutzungsgemeinge:

Eigene Adressen und eine vielseitige Nutzungsmischung

Entsprechend der Lagewertigkeiten gliedert sich das Quartier in unterschiedliche Teilbereiche. Eine Profilierung von gut zu entwickelnden Adressen mit einer vielseitigen Nutzungsmischung wird so Rechnung getragen.

Der Bereich nördlich des Spinnereigebäudes eignet sich im Schwerpunkt für unterschiedlichste Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Auf dem neuen Stadtplatz zwischen den bestehenden, denkmalgeschützten Villen entsteht ein neues fünfgeschossiges Solitärgebäude. Dieses Gebäude bildet den neuen baulichen Auftakt an der Schützenstraße und „lenkt“ neu in das Quartier.

Die Bereiche südlich und westlich des Spinnereigebäudes eignen sich für eine schrittweise Realisierung (Baustufe 1 und 2) von nahezu gleichwertigen Wohnbaufeldern rund um einen neuen Platz sowie entlang der westlichen

grünen Hangkante. Die vier- bis sechs-geschossige Bebauung orientiert sich im Wesentlichen an dem Bild einer geöffneten Blockrandbebauung. Die geschlossenen Blockecken zum innenliegenden Platz bilden identitätsstiftende Adressen und sind mit höheren Geschossen akzentuiert. Der Übergang nach Westen erfolgt durch eine durchlässige Solitär- und Eckpunktbebauung. Eine neue Kita mit einem geschützten Außenbereich ist im südlichen Baublock integriert. Jedes Baufeld mit einzelnen Gebäudeorientierungen vereint vielfältige Wohnbautypologien mit urbanen Attributen und ermöglichen begrünte Grundstücke mit hoher Tageslichteinstrahlung und geschützten privat nutzbaren Innenhöfen.

Das Spinnereigebäude wird in diesem Konzept (Baustufe 2) zu einem attraktiven Mittelpunkt des Quartiers entwickelt. Vorgeschlagen wird die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus quartiersbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss (Markt to Go, Quartierscafé, Mobilitätsangebote) sowie einer Kombination aus Büro- und Dienstleistungen, Ärztehaus, Coworking, Kultur und Wohnen auf den weiteren Ebenen des Gebäudes. Im östlichen Abschnitt des Gebäudes ist die Entwicklung einer Quartiersgarage vorstellbar. Der behutsame Umgang mit der alten und wieder offengelegten Fassade erhält wichtige Zeugen der Industriegeschichte und erlaubt öffentliche Zugänglichkeit. Es soll geprüft werden, inwieweit das Spinnereigebäude mit einem innenliegenden Atrium zur besseren Belichtung und Nutzung umgestaltet werden kann. Ein offen gestaltetes, von Nord nach Süd (zwischen den beiden Plätzen) durchgehend transparentes, Erdgeschoss ist wünschenswert.

Im Falle eines Rückbaus des gesamten Bestandsgebäudes (Baustufe 3) können die so gewonnenen neuen Flächen zugunsten zwei weiterer Wohnbaufelder nach dem Bild der Blockrandbebauung mit ruhigen Innenbereichen entwickelt und die bis dahin entwickelten Baufelder ergänzt werden. Dabei ist Wert darauf gelegt, dass eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen den beiden Plätzen im Quartier entsteht. In diesen Baufeldern eignen sich insbesondere die Erdgeschosse mit direkter Lage zu den Plätzen zur Etablierung der quartiersbezogenen Nutzungen, die sonst auch im Spinnereigebäude angeordnet worden wären.

Unabhängig der Entwicklung der Flächen des Spinnereiareals kann die Einsteighalle des Alten Bahnhof zu einem Raum für Veranstaltungen umgestaltet werden und die Güterhalle des alten Bahnhofes mit gastronomischen Angeboten und/oder einer Vinothek neu belegt werden.

3. Verkehr und Mobilität:

Eine auf die Zukunft ausgelegte, nachhaltige Mobilität zugunsten stadträumlicher Qualitäten

Der Erschließung des neuen Quartiers liegt ein ausgewogenes Verkehrssystem zugrunde, das allen Verkehrsarten einen ihrer Bedeutung

angemessenen Raum lässt, dabei aber besonderen Wert auf eine nachhaltige Erreichbarkeit und Mobilität legt. Die prägnante stadträumliche Struktur ermöglicht eine optimierte autoarme Erschließung mit kurzen Wegen und einer wirtschaftlichen Infrastruktur. Den zu Fußgehenden und radfahrenden Menschen wird Vorrang eingeräumt. Besonders hervorzuheben ist der neue Rad-schnellweg entlang des alten Spinnereigebäudes. Dieser verbindet die Altstadt und das neue Stadtquartier auf dem Spinnereiareal mit dem westlich gelegenen „Kulturareal“ (Freiheitshalle und Theater) an der Kulmbacher Straße.

Die Erschließung der zwei westlichen Baufelder, Gebäude und Tiefgaragen sowie der Quartiersgarage erfolgt über die direkte Anbindung an die Schützenstraße. Die zwei Baufelder, Gebäude und Tiefgaragen südlich des Spinnereigebäudes sind über die Poststraße erreichbar – so bleibt der Platz vom MIV und von frei parkenden Autos freigehalten. Die Zufahrt zum Grundstück der Feuerwehr bleibt sichergestellt. Alle Räume sind so bemessen, dass Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge jederzeit passieren können.

Eine besondere Form für die Erschließung des Quartiers nimmt die Quartiersgarage ein. Neben der Funktion „Parken“ verknüpft sie als Mobilitätsstation gleichzeitig die verschiedenen Verkehrsmittel und macht das Umsteigen von MIV auf Fahrräder und öffentliche Verkehrsmittel möglich und attraktiv. Ein neuer Bushaltepunkt am Entrée der Schützenstraße würde dies zusätzlich unterstützen. Verschiedenste mobile Angebote und Systeme, beispielsweise Bike-Sharing, Car-Sharing, Ladestationen für E-Mobilität können hier berücksichtigt werden. Die Station ist zukünftiger Umschlagpunkt für die Quartierslogistik und bietet hierfür ebenfalls unterstützende Verkehrsmittel an. Insbesondere im Erdgeschoss sind zusätzlich quartiersbezogene, öffentlichkeitswirksame Nutzungen sowie kleinere Gewerbe- und Kultureinheiten möglich und miteinander kombinierbar.

DIE HALLE architekten GbR, Hof mit Grundwald & Grundwald Architektur und Städtebau, Leipzig

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil "ehemaliges Spinnereiareal an der Schützenstraße" in der Stadt Hof



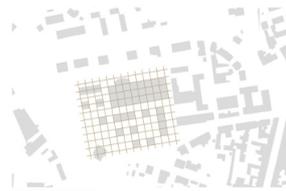
LAGEPLAN 1:1000



SCHWARZPLAN 1:5000



STÄDTEBAULICHER EINBINDUNG



ORDNUNG & STRUKTUR



WOHNEN



OFFENTLICHE NUTZUNGEN



GÄRTEN



OFFENTLICHES GRÜN



PLATZRAUM & GRÜNE WEGE



VERNETZUNG IM QUARTIER



VERKEHRSKONZEPT IM QUARTIER



RUHENDER VERKEHR



UMWELTKONZEPT

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil "ehemaliges Spinnereiareal an der Schützenstraße" in der Stadt Hof



Erläuterungsbericht

Städtebauliche Haltung und Idee

Das durch die Industriegeschichte der Stadt Hof geprägte Spinnereiareal wird als neues Stadtquartier im Sinne der europäischen Stadtbaukultur weiterentwickelt.

Verwebung_Verflechtung_Verknüpfung - ein Flechtwerk aus Wohnpunkthäusern, sozialen, Kultur- und Freizeitnutzungen, das durch Promenaden und Grünstreifen verwoben wird, symbolisiert die urbane Dichte der industriell geprägten Stadt als Entwurfsgeometrie.

Dabei wird der bauliche, topographische und freiräumliche Kontext des Areals aufgegriffen und ein zukunftstaugliches Quartier entwickelt, das sich zwischen der historischen Altstadt und dem Gründerzeitviertel und den nahe gelegenen Kulturbauten eigenständig positioniert.

Von besonderer Bedeutung für den Charakter des neuen Viertels ist eine aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, die sich in der Setzung auf die Geometrie des Spinnereigebäudes bezieht und durch eine neue Maßstäblichkeit definiert.

Die vorgeschlagene Dichte ist zugunsten der Wohn- und Lebensqualität eines urbanen durchgrünten Quartiers leicht reduziert. Sie hebt sich wohltuend von den Quartieren in der Nachbarschaft ab und erscheint für die Stadt Hof angemessen. Bereits vorhandene öffentliche Räume und kleine neue Plätze werden in Szene gesetzt und vielfältig vernetzt. Sie fördern die Identität des neuen Quartiers.

Das Spinnerei-Quartier profitiert von der Topographie und den bereits vorhanden grünen Rändern. Es liegt selbstverständlich an der Kulturpromenade, die als attraktiver Geh- und Radweg die historische Altstadt mit den Kulturbauten im Nordwesten verbindet.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Struktur und Ordnung

Südlich und westlich des parallel zur Schützenstraße stehenden Spinnereihauptgebäudes entsteht eine vorwiegend aus Punkthäusern bestehende Bebauung auf orthogonalem Raster, das sich an der gegebenen Hauptrichtung orientiert. Von der Hochstraße zum Fabrikgebäude hin staffelt sich die Bebauung in die Höhe, beginnend mit viergeschossigen bis hin zu sechsgeschossigen Punkthäusern, auf denen sich jeweils Penthäuser befinden. Es entsteht ein Areal, das einerseits von Dichte, andererseits von Durchlässigkeit geprägt ist. Im Osten des Wohngebiets und parallel zum Spinnereihauptgebäude sind zwei Gebäuderiegel vorgesehen, die ebenfalls auf der gerasterten Struktur aufbauen.

In der Schützenstraße werden bereits angelegte Baustrukturen ergänzt, indem zu den beiden vorhandenen gründerzeitlichen Villen weitere Wohngebäude in ähnlichem Maßstab und ähnlicher Typologie (Stadt- villen) hinzugefügt werden.

Gebäudetypologien

Im Bereich der Entwicklungszonen Kern Süd, Kern West und Kern 2 sind als vorwiegender Typus vier- bis sechsgeschossige Punkthäuser mit Penthaus vorgesehen, die als Zweispänner konzipiert sind.

Sonderwohnformen wie Studentenappartements, Betreutes Wohnen und eine Jugendherberge sind den jeweils fünfgeschossigen Gebäuderiegeln vorbehalten.

Für die Bebauung an der Schützenstraße sind dreigeschossige Stadtvillen als Dreispänner vorgesehen, in deren Sockelgeschoss Tiefgaragen untergebracht sind.

Funktional ergänzt wird das vorwiegend mit Wohnnutzung belegte Areal durch eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit bis zu 4 Gruppen im Westen des Plangebiets.

Erschließungskonzept / Wegebeziehungen / Verkehr (Parken)

Die Erschließung des Spinnereigebäudes als multifunktionales Zentrum des Quartiers erfolgt als Vorfahrt über die Schützenstraße zum neuen Entree, dem Spinnereiplatz mit anschließender verkehrsfreier Esplanade. Die Kindertagesstätte sowie die westlichen Wohngebäude werden über eine verkehrsberuhigte Anliegerstichstraße angebunden. Die Querung des Quartiers ist für motorisierten Individualverkehr nicht möglich.

Das südlich des Spinnereihauptgebäudes entstehende Quartier wird durch eine Stichstraße von der Poststraße "Am Depot" erschlossen und soll autofrei gehalten werden. Für den ruhenden Verkehr ist eine Quartiersgarage mit direkter Anbindung an die Wohngebäude und Ausgängen ins Quartier, sowie weitere Tiefgaragen unter den neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sollen als Parkplätze im Bereich des Hallplatzes / Schützenstraße und im Vorfeld des Spinnereihauptgebäudes angelegt werden. Für den nichtmotorisierten Individualverkehr (Fußgänger-, und Fahrradverkehr) vorgesehene Flächen sind für Feuerwehr und Rettungsdienste sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar ausgebildet.

Promenaden entlang der Schützenstraße und der Hochstraße fassen das Plangebiet ein und verbinden die Altstadt mit der Hofer Kulturmeile. Als "Shared Space" für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet, stellen sie die wichtigste fußläufige Verbindung des Quartiers mit der Innenstadt und dem kulturellen Zentrum der Stadt Hof dar. In der Schützenstraße wird die 3,50 m breite Promenade durch einen 50 cm breiten Streifen von der Straße abgetrennt, entlang derer sich weiterhin Stellplätze für Längsparken befinden. Im Süden und Südwesten des Plangebiets verläuft die Promenade auf der Trasse des ehemaligen Anschlussgleises unterhalb der Hochstraße als ca. 4,00 m breiter "Shared Space" mit diversen Aufweitungen als Verweilzonen und führt über den Schützenweg zum kulturellen Zentrum der Stadt Hof in der Kulmbacher Straße. Alternativ angeboten wird ein Weg, der die Hochstraße mit dem vorhandenen Durchlass des Bahnanschlusses unterquert und bis zur Brücke an der Bahnlinie Hof-Plauen entlangführt.

Ergänzende Haltestellen für die Buslinien am "Spinnereiplatz" und an der Poststraße "Am Depot" sowie Fußwege zu den Bahnhalttestellen Hof-Nord und Hof-Mitte stellen die Anbindung an den ÖPNV sicher.

betonelemente, die ebenso für die Freiflächengestaltung Verwendung finden.

Grüne Insel

Innerstädtisches Wohnen im Grünen stellt sich trotz hoher Dichte als attraktives Gegenangebot zum Wohnen am Stadtrand dar und zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Grünflächen und intensiver Bepflanzung mit Bäumen zugunsten eines angenehmen Stadtklimas aus. Als autofreie Zone verspricht sie hohe Wohn- und Lebensqualität inmitten einer sonst von Lärm geprägten Umgebung. Kurze Wege in die Innenstadt und zu den Kulturstätten der Stadt Hof erleichtern den Verzicht auf Fahrten mit dem Auto.

Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben. Neuanpflanzungen werden zur Markierung von Verkehrsbeziehungen, Betonung von Raumkanten, Abgrenzung von Räumen und als schattenspendende Begrünung von Aufenthaltsflächen eingesetzt.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas sind die Dächer neuer Gebäude als Gründächer ausgebildet, sowie Teile der nutzbaren Dachflächen als Dachgärten.

Die Dachflächen der Penthäuser werden zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt.

Der Anteil versiegelter Oberflächen im Quartier wird auf das notwendigste beschränkt. Wasserdurchlässig ausgeführte Oberflächen sind als Retentionsflächen konzipiert. Regenwasser wird in dezentralen Zisternen gesammelt und dient der automatischen Grünflächenbewässerung.

Platz der Erinnerung

Anstelle des baufälligen Gebäudes Hallstraße 9 soll ein Platz der Erinnerung als Erinnerungsort an die Reichspogromnacht 1938 entstehen, in der die Synagoge geplündert und anschließend abgebrochen wurde. Zwei Baumreihen, die den Umriss des Gebäudes - ursprünglich ein Teil der sächsischen Lokalgüterhalle des ersten Hofer Bahnhofs - nachzeichnen, fassen den Platz an den Längsseiten.

Materialität

Das Spinnereigebäude, die Villen, das Feuerwehrgebäude und die ehemalige Einsteighalle repräsentieren mit teils expressionistischen Details, Fassaden aus Torfbrandklinkern und Naturstein dauerhafte nachhaltige Ausführung.

Als moderne Interpretation dieser Materialität sind zur Proportionierung der Baumassen die Fassaden der Erdgeschosse mit massiven, materialsichtigen Baustoffen auszuführen. Dies sind, auch in Anlehnung an die Natursteinfassaden des Depots und der Markthalle, gestockte Sicht-

Schott Architekten, Stuttgart mit Ina Ketterer, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart

Kontextur



Urbane Strukturen und Freiräume verweben



Die Spinnerei zum verknüpfenden Element umwandeln



Maßstäbe zusammenführen



Kontextur von lat. contextus, dt. „zusammenweben“
Im Anfang war die textile Kunst (Bothof-Semper, 1862)
Kontextur entsteht durch die knauswe Verflechtung zweier Fadengruppen. Diese Mitte dient als Leitlinie für die hier vorgeschlagene räumliche Struktur und die Einbindung des vorgeschlagenen Bestands. Es beinhaltet das Verweben von Stadt und Landschaft, von Gebäuden und Freiräumen, von Bestands- und Neubauelementen, von Flächen und Straßennetzen, von Bäumen und Häusern, von öffentlich und privat, von Wohnen, Zusammenleben, Lernen und Arbeiten.

Durch das entstehende urbane Gewebe sollen vorhandene, noch voneinander getrennte Stadtkerne miteinander vernetzt werden, indem das Hofes-Quartier um die ehemalige Vogelhäuser-Blockbauweise zum verknüpfenden Element innerhalb wichtiger städtischer Hauptverbindungen wird. Über die Ausbildung neuer Quartierseingänge und attraktiver Durchwegungen, beispielsweise durch die Herstellung einer großzügigen Öffnung durch das ehemalige Spinnereigebäude hindurch entsteht ein Dialog zwischen öffentlich getragenen Zentrum und Kulturort am Theater, Kultur-Symphoniepark und Freizeitanlagen im Westen sowie zum südlich gelegenen neo-gotischen Bahnhof „Hof-Mitte“.

Zugleich geht die geplante Neubauelemente großenteils auf die unterschiedlichen Körnungen und die typologische Vielfalt der vorhandenen Stadtbauweise ein und fügt lineare Elemente aus den ehemaligen Bahnhofsgebäuden mit dem Maßstab des stadtbildgebenden Baukörpers der imposanten Baumassivität zu offenen Hofstrukturen zusammen. Durch dieses Ansetzen der Baublöcke bilden sich öffentliche Freiräume als Quartierplätze und Grünzonen, die zu Trittsteinen innerhalb der Durchwegung des Bestands werden.

So entstehen rund um den Bestand moderne Blöcke aus jeweils Ost-West-orientierten Stadthäusern und Nord-Süd-orientierten Zeilen. Die Blöcke verschließen sich in Richtung Osten und öffnen sich nach Westen zum baumbestandenen Hang in Richtung Hochstraße, wodurch der bestehende Landschaftsraum durch große öffentliche und halböffentliche Grünzüge ins Quartier hineingetragen werden kann. Zu den Plätzen hin werden mit den Stadthäusern klare Raumkanten ausgebildet. Hier können vor allem in den Erdgeschosszonen auch andere Nutzungen vorgesehen werden. In den Gebäuden, in denen sich im Erdgeschoss Wohnen angeht, soll diese als Hochparterre ausgebildet werden, um den Bewohnern eine gute Privatsphäre zu garantieren.

Neben der Wohnnutzung sind Sonderwohnformen wie Seniorenwohnen und Jugendherberge/Hotel sowie eine Kindertagesstätte und ein „Stadtcafé“ als Familien- und Jugendzentrum mit angliederter Bibliothek an wichtigen Punkten im Quartier verteilt und dienen als Ergänzung zu den insbesondere im Erdgeschoss des Spinnereigebäudes vorgesehenen Gewerbe-, Dienstleistungseinheiten und Kultureinrichtungen sowie Freizeleinrichtungen.

Für das Gesamtareal ist eine klimaneutrale Energieversorgung vorgesehen, indem Deothermie durch oberflächennahe Erdwärmesonden im Straßenverlauf des Hochparterres über ein kaltes Nahwärmenetz (KNW) an die Gebäude verteilt wird und dort über steuerbare Solar-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung und Warmwasserbereitung genutzt wird.

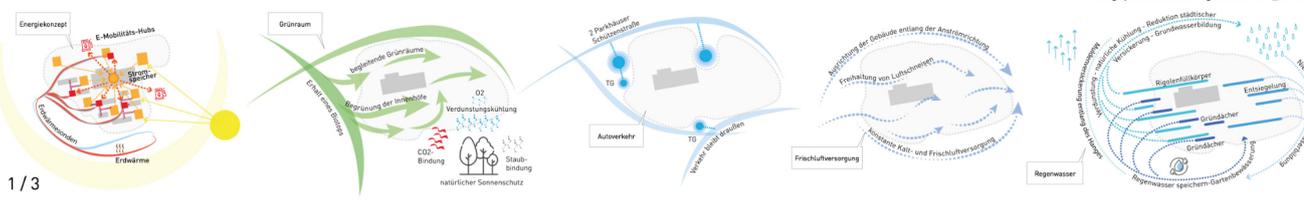
Die Stromversorgung der Wärmepumpen erfolgt ebenfalls klimaneutral aus den PV-Anlagen auf den Gebäudedächern, wobei diese an ein Anreizsystem angeschlossen werden, das zentral im Übergangsbereich der Spinnerei geteilt, Strom zwischengespeichert und bedarfsgerecht an die umliegenden Nutzer und die E-Mobilitäts-Hubs verteilt werden.



Schwarzplan Entwicklungsschritt 2 M_1:2500



Lageplan Entwicklungsschritt 2 M_1:1000



Erläuterungsbericht (gekürzt)

Konzept - Textile Gewebe entstehen durch die kreuzweise Verflechtung zweier Fadengruppen. Dieses Motiv dient als Leitgedanke für die hier vorgeschlagene räumliche Struktur und die Einbindung des vorgefundenen Bestands. Es beinhaltet das Verweben von Stadt und Landschaft, von Gebäuden und Freiräumen, von Bestands- und Neubauten, von Plätzen und Grünflächen, von Baumreihen und Häusern, von öffentlich und privat, von Wohnen, Zusammenleben, Lernen und Arbeiten. Durch das entstehende urbane Gewebe sollen vorhandene, derzeit noch voneinander getrennte Stadtstrukturen miteinander vernetzt werden, indem das Hoflex-Quartier um die ehemalige Vogtländische Baumwollspinnerei zum verknüpfenden Element innerhalb wichtiger städtischer Wegeverbindungen wird. Über die Ausbildung neuer Quartierseingänge und attraktiver Durchwegungen, beispielsweise durch die Herstellung einer großzügigen Öffnung durch das ehemalige Spinnereigebäude hindurch entsteht ein Gelenk zwischen östlich gelegenen Zentrum und Kulturareal um Theater, Hofer Symphoniker und Freiheitshalle im Westen sowie zum südlich gelegenen neu geplanten Bahnhof „Hof-Mitte“.

Achsen, Bezüge und Plätze - Vor der imposanten Hauptfassade der ehemaligen Vogtländischen Baumwollspinnerei an der Schützenstraße entsteht der neue „Spinnereiplatz“ als nördlicher Eingang und Auftakt. Der Platz wird durch den viergeschossigen Neubau des „Stadtsalons“ mit Familien- und Jugendzentrum und angegliederter Bibliothek, den Bestandsbau der Spinnerei, den denkmalgeschützten Villen und den vorhandenen Bäumen gefasst. Als Pendant dazu entsteht der „Westendplatz“ am südlichen Quartierseingang am Kreuzungspunkt von Post-, Kreuzstein-, Westend- und Hochstraße, der sich um den achtgeschossigen Neubau des „Weberturms“ in drei Bereiche unterteilt. Während sich der östliche Bereich zur Altstadt hin orientiert und als Treffpunkt für Bewohner und Besucher gedacht ist, wird der südwestliche Teil an der Ecke Post- und Hochstraße als lebendiger „Shared-Space“ und „Mobilitäts-Hub“ ausgebildet. Die lineare Struktur der alten Güterhalle leitet den Besucher in das neue Quartier und lenkt ihn über einen kleinen Quartiersplatz auf den „Spinnerei-Boulevard“, der Hauptachse des Quartiers. Der Boulevard verbindet das Quartier in Nord-Süd-Richtung, indem ungefähr mittig in dem Bestandsgebäude der ehemaligen Spinnerei großzügige Öffnungen als direkte Durchwegung hergestellt werden. Auf der Südseite der ehemaligen Spinnerei, entsteht der zentrale Quartiersplatz „Die Webe“ mit Grünfläche, Wasser- und Verschattungselementen, der für den Stadtteil einen neuen Treffpunkt und vielseitigen Aufenthaltsort für alle Altersgruppen schafft.

Baustruktur und Wohntypologien - Die geplante Neubebauung geht strukturell auf die unterschiedlichen Körnungen und die typologische Vielfalt der vorhandenen Stadtbausteine ein und fügt lineare Elemente aus den ehemaligen Bahnhofsgebäuden mit dem Maßstab des stadtbildprägenden Baukörpers der imposanten Baumwollspinnerei zu offenen Hofstrukturen zu-

sammen. Durch die versetzte Anordnung der Baufelder bilden sich öffentliche Freiräume als Quartiersplätze und Grünzonen. So entstehen rund um den Bestand moderne Blöcke aus jeweils Ost-West-orientierten Stadthäusern und Nord-Süd-orientierten Zeilen. Die „Blöcke“ verdichten sich Richtung Osten und öffnen sich nach Westen zum baumbestandenen Hang in Richtung Hochstraße. Zu den Plätzen hin werden mit den Stadthäusern klare Raumkanten ausgebildet. Hier können vor allem in den Erdgeschosszonen auch andere Nutzungen vorgesehen werden. In den Gebäuden, in denen auch im Erdgeschoss Wohnen ange-dacht ist, soll dieses als Hochparterre ausgebildet werden. Sowohl die Typologie des Stadthauses als auch die der Zeile eignen sich für vielfältige und zukunftsorientierte Wohnformen. Je nach Bedarf können verschiedene Typologien mit kleineren Einheiten wie Studentenwohnheime, betreutes Wohnen, Single- Apartments, aber auch größere Einheiten für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften realisiert werden. Angedacht ist, den privaten Bereich an den jeweiligen Bedarf anzupassen und um attraktive gemeinschaftliche Flächen zu ergänzen. Trotz der Dichte wurde großen Wert auf ausreichende Abstandsflächen und eine gute Belichtung und Durchlüftung der einzelnen Gebäude gelegt, sowie ausreichende private und halböffentliche Freiflächen.

Nutzungsstruktur - Die vorgesehene Kita liegt sicher und geschützt in der Mitte des Quartiers, westlich am zentralen Quartiersplatz, ergänzt durch Seniorenwohnen in den oberen Geschossen. Der bestehende grüne Hang zur Hochstraße ist mit dem Außenspielplatz der Kita verbunden. Eine Jugendherberge bzw. ein Hostel kann in der südlichen Gebäudezeile am Mobilitäts-Hub untergebracht werden. Auf dem Grundstück der ehemaligen Synagoge wird ein neuer Baukörper errichtet, der Platz bietet für einen Gedenkort. Ein neues Gerätehaus für die Feuerwehr wird erdgeschossig in die geplante Quartiersgarage integriert. Das Areal der Post wird weiterhin auch von der Volkshochschule genutzt. Der bestehende westliche Verbindungsbau wird abgerissen, so dass ein größerer Innenhof, der Skulpturenhof, als neuer Veranstaltungsort unter freiem Himmel entsteht. Die ehemalige Einstiegshalle des alten Bahnhofs wird saniert und zum „Science Museum“ für Kinder und Erwachsene mit Multifunktionsfläche transformiert. Die ehemalige Güterhalle wird saniert und zur Markthalle mit Flächen für Gastronomie und Foodstores umgebaut. Die sanierungsbedürftigen Bauten aus der Nachkriegszeit werden abgerissen und die Baulücken mit Neubauten geschlossen.

Kernbebauung - Die Idee des „Stadtsalons“ als Empfangsraum für Bürger und Gäste wird zukünftig dem Viertel einen wichtigen öffentlichen Akzent geben. Vor allem in der ersten Umbauphase wird der Stadtsalon als Impulsgeber eine wichtige Rolle spielen, um die im Spinnereigebäude geplanten Nutzungen der Kreativwirtschaft zu fördern. Spätestens in der zweiten Phase sollen die historischen Fassaden der Nord- und Ostseite des ursprünglichen Bestandes wieder geöffnet, vollständig saniert und aufgearbeitet, die südliche Halle rückgebaut sowie drei Höfe in die Gebäudemitte geschnitten werden. Durch diesen „Eingriff“ können auf allen Geschossen langfristige, bedarfsorientierte Nutzungen ermöglicht wer-

den, da die optimierte Belichtung auch für Büro- und Wohnnutzungen ausreicht. In der zweiten Umbauphase sind an der Südseite der Spinnerei zur Stadt orientierte hochwertige Wohnungen mit Ausblicken auf die Plätze, begrünten Höfe sowie die grüne Hangkante geplant. In der Nordhälfte sollen die Zwischennutzungen der ersten Phase die Möglichkeit bekommen, ein Zentrum für die Kreativwirtschaft nachhaltig aufzubauen und Synergieeffekte auszulösen. Insbesondere im Erdgeschoss sind zusätzlich Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, öffentliche und kulturelle Einrichtungen wünschenswert, die sowohl den „Spinnereiplatz“ im Norden als auch „Die Webe“ im Süden beleben. Wünschenswert und in unserem Entwurf ange-dacht ist ca. ein Viertel der Flächen als Wohnnutzung zu entwickeln.

Vernetzung und Verkehr - Das gesamte Wettbewerbsgebiet soll weitgehend autofrei gehalten werden. Deshalb sind zwei neue Quartiersgaragen, die direkt von der Schützenstraße erschlossen werden, vorgesehen. Zusätzlich gibt es eine Tiefgarage unter dem neuen Baufeld der ehemaligen Siemenshalle, sowie eine Tiefgarage an der südlichen Spitze des Entwurfsgebiets an der Ecke Post- und Hochstraße. Die Wege im Quartier sind Fuß- und Fahrradwege und können zum Be- und Entladen sowie als Rettungswege genutzt werden. Der „Schnellradweg“ führt um das Quartier entlang der Schützen-, Post- und Hochstraße. Die Zugänge zu den Quartiers- und Tiefgaragen befinden sich am Rand des Quartiers, wo jeweils auch Stellplätze für Gäste und Car-Sharing vorgesehen sind. Neben dem Spinnerei-Boulevard gibt es um jedes Baufeld öffentliche Wege. Das gesamte Erschließungskonzept ist barrierefrei, fußgänger- und fahrradfreundlich. Ergänzt wird die Mobilität der Anwohner und Besucher durch zwei „Mobilitäts-Hubs“, die an den beiden neuen Bushaltestellen im Süden und Norden des Gebiets entstehen. An den Hubs mit Hoch- und Tiefgaragen entstehen zusätzlich Stellplätze für Fahrräder, Leihfahrräder, Car-Sharing mit Ladesäulen für Elektromobile.

Freiräume - Ziel des Freiraumkonzepts ist, das vorhandene Grün um das Wettbewerbsgebiet in das Gebiet hineinzuziehen, sowie Plätze und Wege zu schaffen, so dass attraktive, vielseitige und flexible Freiflächen entstehen. Lebendige Plätze, Fußgänger- und Radwege, Grünflächen mit Wasserbecken, Sportmöglichkeiten und Spielplätze, Gärten und Baumreihen verflechten sich miteinander und stärken so die Nachbarschaftsbeziehungen, die Gemeinschaft im Baufeld und im Quartier. Die Verbindungen zur Innenstadt in Richtung Oberes Tor, Ludwigstraße und Altstadt werden gestärkt, aufgewertet und barrierefrei ausgeführt. Die Ost-West-Verbindung bilden die Sachsentorstraße, der Hallplatz und die Hallstraße bis zum umgebauten Spinnerei-Areal. Entlang der neuen Verbindung entstehen neue Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen. Neue Baumpflanzungen betonen zusätzlich die Achse zwischen Innenstadt und Kulturareal mit Theater und Freiheitshalle. Ein nachhaltiges Beleuchtungskonzept setzt die historischen Gebäude und besonderen Neubauten in Szene und setzt klare Orientierungspunkte. Die Hallstraße und die Sachsentorstraße werden zur

Shared-Space-Zone für Fußgänger, Rad- und Autofahrer umgebaut. Die Freiräume im Wohnumfeld sind so angelegt, dass sie sowohl den zukünftigen Bewohnern und deren Bedürfnis an privaten Terrassen und Gärten sowie nachbarschaftlichen, halböffentlichen Bereichen, als auch dem ganzen Stadtquartier in Form von lebendigen öffentlichen Freiräumen zugutekommen:

In den einzelnen Baufeldern sind private Freiräume für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Vielseitige halböffentliche Freiräume, die den Bewohnern entsprechend gemeinschaftlich gestaltet und angelegt werden, ergänzen das differenzierte Freiflächengeflecht. Dieses reicht von quirligen urbanen Aktivplätzen über Nachbarschaftstreffen unter Bäumen und geschützten Spielplätzen bis hin zum Gärtnern auf eigenem Acker.

Nachhaltigkeit und Energiekonzept - In dem Entwurf wurde großen Wert auf die unterschiedlichen Aspekte der Nachhaltigkeit gelegt:

Die Freiräume und Gebäude sind so angelegt, dass sie eine große Flexibilität bezüglich Nutzung und Bespielung zulassen und sich an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen können. Auch der Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit spielt in dem Entwurf eine entscheidende Rolle. Es soll eine bunt gemischte, lebendige Nachbarschaft entstehen, wo sich Jung und Alt begegnen – und der Student, ebenso wie die Familie aus dem sozial geförderten Wohnungsbau, die Dame im Rollstuhl und der Besitzer der luxuriösen Penthouse-Wohnung Teil einer gemeinsamen Nachbarschaft werden. Um das Quartier ökologisch, grün und umweltfreundlich zu gestalten, werden alle neuen Dächer begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Für das Gesamtareal ist eine klimaneutrale Energieversorgung vorgesehen, indem Geothermie durch oberflächennahe Erdwärmesonden im Straßenverlauf des Neubaugebiets über ein kaltes Nahwärmenetz (KNW) an die Gebäude verteilt wird und dort über dezentrale Sole-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung und Warmwasserbereitung genutzt wird. Die Stromversorgung der Wärmepumpen erfolgt ebenfalls klimaneutral aus den PV-Anlagen auf den Gebäudedächern, wobei diese an ein Arealnetz angebunden werden, das zentral im Untergeschoss der Spinnerei gesteuert, Strom zwischengespeichert und bedarfsgerecht an die umliegenden Nutzer und die E-Mobilitäts-Hubs verteilt werden. Die Dächer dienen zusätzlich zur Grauwassergewinnung. Alle öffentlichen Plätze und Wege erhalten versickerungsfähige, wassergebundene Oberflächen. In den Grünflächen sind Versickerungsmulden und Rigolen vorgesehen. Der Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten und um zahlreiche neue Bäume ergänzt. Bei der Ausgestaltung und Materialwahl sollen nachhaltige Aspekte und die Lebenszykluskosten der Produkte im Vordergrund stehen. Wichtig ist uns auch die Nachhaltigkeit durch Flexibilität. Das Gebiet soll sukzessive mit den Bewohnern und ihrer Umgebung entstehen. Die einzelnen Realisierungsphasen dienen jeweils zum Innehalten und prüfen, was in der nächsten Phase angepasst, verbessert, ergänzt oder geändert werden soll. Dies gilt insbesondere für die Spinnerei, die durch die Höfe und die offenen Fassaden für vielfältige Nutzungen flexibel errichtet wird und die bestehende Skelettstruktur auch zukünftig recht einfach umgestaltet werden kann.

asp Architekten GmbH, Stuttgart mit M. Sc. Johannes Wenzel, Coburg und koerber Landschaftsarchitektur, Stuttgart



ALTE SPINNEREI

Von der Garnfabrik zum produktiven Quartier



Wohnen und Freizeit zu einer, sozial und ökologisch integrierten Nachbarschaft. Durch die Dichte der Baustruktur wird urbane Nähe geschaffen, wenig Fläche versiegelt und gleichzeitig eine Vielfalt an Leben, Kommunikation und Gemeinschaft möglich. Der öffentliche Freiraum erhöht als Ventil die Lebensqualität über das Areal hinaus für die gesamte Innenstadt, unterstützt Mikroklima und Biodiversität.

Hier, durch das vielfältige Angebot wird das Quartier nachhaltig belebt und resilient gegenüber Veränderungen in der Zukunft. Als Tandem werden pro Baukörper zwei Typologien vorgeschlagen, um Synergien im Gebäude und einen hohen Grad an sozialer Durchmischung auf dem Areal zu erzeugen. Eine klug vernetzte Nachbarschaft macht eine ressourcenschonende Lebensweise ohne Verlust an Lebensqualität möglich.

Entwurfsidee

Ausbauend auf der Historie des Areals, teilt sich das Quartier in drei unterabschiedliche Bereiche. Ein dichter, urbaner Kern fasst die Mäuerungen der ehemaligen Fabrikanlage. Eine weitere Reminiszenz der historischen Anlage stellt der öffentliche Freiraumbereich mit Wasserfläche im Süden dar. Die Villen im Norden werden punktuell nachverdichtet, ohne die Qualitäten des bestehenden Baubestands aufzugeben. Die Geschichte des Ortes bildet damit über die Gegenwart hinaus erlebbar und bildet die Grundlage für ein neues städt. In- Hof. Das Quartier verbindet Produktion, Dienstleistung,

Städtebaulichen Einbindung

Die großstädtliche Körnung der stadtbildprägenden Bauten von Feuerwehr und Post wird in der urbanen Mitte des neuen Quartiers fortgesetzt. Ein offener Blockrand, eine Zeile mit Kopf, sowie die Bestandshalle gruppieren sich zu einer durchlässigen Großform. Aufgrund der Zusammensetzung aus Baukörpern unterschiedlicher Größe, wird die Baumasse untergliedert und fügt sich in das heterogene Umfeld ein.

Gebäudetypologien

Unterschiedliche Gebäudetypologien dienen als robuster Rahmen für die Entwicklung des Quartiers.

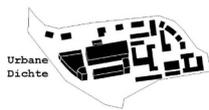
Erschließungskonzept

Aus dem Zentrum kommend, teilen sich die Wege durch das Quartier für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen am neuen Platz vor der Markthalle. Ein schnelles Parkieren ist im nördlichen Bereich vorgesehen, der Weg im Süden entlang der ehemaligen Posthalle und der neuen Wasserfläche führt dagegen zum Flanieren ein. An der Seite wird ein Ort des Verweilens an der Verbindung zwischen Innenstadt und Hochstrasse geschaffen. Der motorisierte Individualverkehr wird an den Eingängen des Quartiers in die Tiefgarage geführt, somit bleibt der urbane Kern autofrei.

Lageplan 1:1000



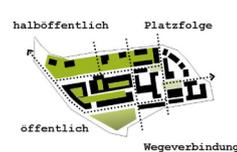
Zonierung
als Reminiszenz der industriellen Vergangenheit



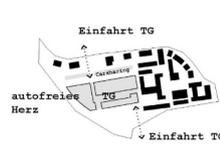
Mehrwert
für das Umfeld durch öffentlichen Freiraum



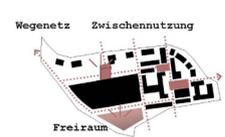
Freiraumnetz
als Durchwegung und Aufenthalt im Quartier



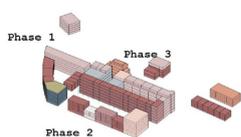
Erschließung
im Bestand für autofreies Quartier



Phase 0
als Durchwegung und Aufenthalt im Quartier



Diversität
als robuster Rahmen für Entwicklung



Grüne Zimmer
für gelebte Nachbarschaft



Balance
von individuellem Rückzug und solidarischer Gemeinschaft



Stoffkreislauf
durch lokale Energieerzeugung und Regenwassermanagement



Koproduktion
von Stadtraum als Finanzierungsmodell



Lageplan 1:500



Freiraumgestaltung
Der Wasserhof als neues urbanes Wohnzimmer der Stadt bereichert mit seiner urbanen und gleichzeitig landschaftlichen Atmosphäre das gesamte Stadtgebiet. Der Platz wird zur offenen Retentionsfläche, die anfallendes Niederschlagswasser des Quartiers sammelt und offen speichert. Der geliebte Platz fällt

nach Süden hin leicht ab und findet seinen Abschluss in einer klar gefassten Kante. Wechselnde Wasserstände zeichnen ein dynamisches Platzgefüge. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Regenflächen wird gebündelt und zur südlichen Kante des Platzes geführt, an welcher es sich kontrolliert austauschen kann. Standortgerechte Gehbil-

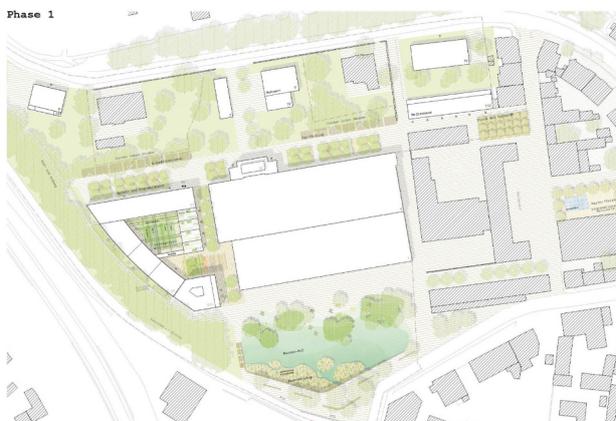
de zueinander, Sympressen, Erlen überstehen den Platz und lassen durch ihre natürlichen Lebensräume auch eine Durchutung des Bereichs zu. Binsen und Schilfröhre zeichnen Grünräume im Platz und dienen der Filtration des Wassers, sowie der Steigerung von Biodiversität. Die Gartenhöfe nehmen Bezug auf die Historie des Ortes und bilden Remin-

denzen an handwerkliche Prozesse und Materialität. Hierdurch entstehen starke und eigenständige Identitäten innerhalb des Quartiers. Im Färberey werden ausschließlich Pflanzen verwendet die zum Färben von Garn und Wolle verwendet wurde, während im Fasergarten Pflanzen zum Spinnen von Garnen verwendet werden können. Ein teppichartiges Band

bildet den linearen Schwerpunkt im Ager. Das Band wird durch eine Raumabfolge unterschiedlicher Nutzungen und Angebote gegliedert. Die Materialität und Verlege Art der Beläge nehmen Bezug zur handwerklichen Kunst des Webens. Baumgruppen bilden ein grünes Volumen in der zweiten Ebene und sorgen für ein angenehmes Mikroklima. Lose

Möblierungen und große Tafeln stärken das nachbarschaftliche Miteinander und bieten Raum für Kommunikation und Austausch. Halböffentliche und nachbarschaftliche Freiräume werden dabei nicht nur im Erdgeschoss, sondern auf Höheniveau von der Monstrade, über Ströken, bis hin zur Dachterrasse horizontal wie vertikal geführt.

Phase 1



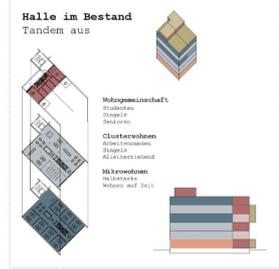
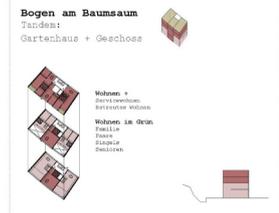
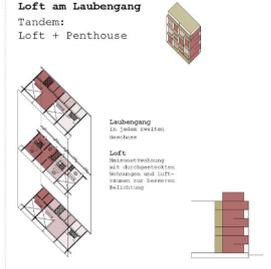
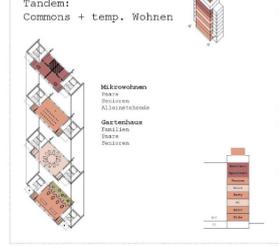
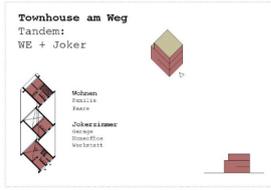
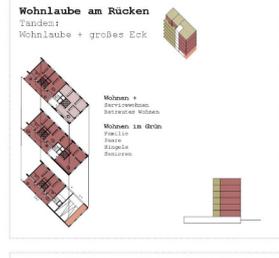
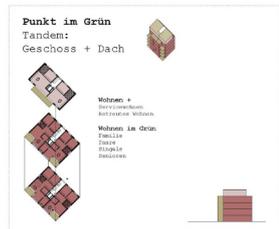
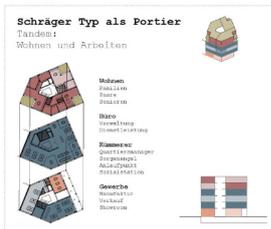
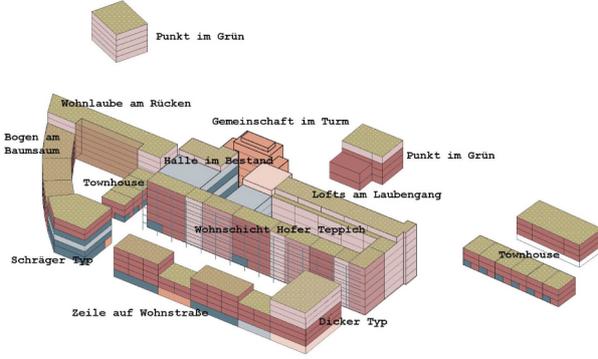
Phase 2



Schnitt A - A



Typologisches Tandem
Zusammen ist man weniger allein



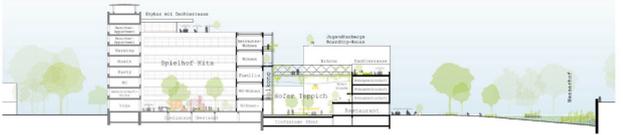
Bauphasen
Phase 0 dient zur Belegung des Areals. Hierfür wird ein Teil des Kogenersee und der Freizeibereich im Süden realisiert. In das stadtteilprägende Verwaltungshaus ziehen Dienstleistungsnutzungen ein. In der ersten Bauphase entsteht im Westen ein hybrider Block. Die Villen im Norden werden mit Punkt

ten im Grün ergänzt, welche Raum für Service-Wohnen, Wohnen und betreutes Wohnen einleiten. Teil der zweiten Bauphase ist die „Wohnstraße“. Auf einem tiefen Erdgeschoss, das für Gastronomie und Gewerbe genutzt wird, sitzen Wohnheiten in unterschiedlicher Größe. Diese können von Bürgergruppen und Genossenschaften entwickelt werden. Der „Dicke

Typ“ kann als Jugendherberge und Boardinghouse mit kleinem Kino für die Hofer Filmtage genutzt werden. Phase drei stellt den Ausbau der bestehenden Bestandsflächen aus den 1960er Jahren dar. Durch Einschnitte in die Bestandsstruktur findet Gewerbe, Dienstleistung und Wohnheiten Platz.



Schnitt B - B



Erläuterungsbericht

Entwurfsidee

Aufbauend auf der Historie des Areals, teilt sich das Quartier in drei unterschiedliche Bereiche. Ein dichter, urbaner Kern fasst die Abmessungen der ehemaligen Fabrikanlage. Eine weitere Reminiszenz der historischen Anlage stellt der öffentliche Freibereich mit Wasserfläche im Süden dar. Die Villen im Norden werden punktuell nachverdichtet, ohne die Qualitäten des bestehenden Baumbestands aufzugeben. Die Geschichte des Ortes bleibt damit über die Gegenwart hinaus erlebbar und bildet die Grundlage für ein neues Stück Stadt in Hof.

Das Quartier verbindet Produktion, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu einer, sozial und ökologisch integrierten Nachbarschaft. Durch die Dichte der Baustruktur wird räumliche Nähe geschaffen, wenig Fläche versiegelt und gleichzeitig eine Vielfalt an Leben, Kommunikation und Gemeinschaft möglich. Der öffentliche Freiraum erhöht als Ventil die Lebensqualität über das Areal hinaus für die gesamte Innenstadt, unterstützt Mikroklima und Biodiversität.

Aussagen zur städtebaulichen Einbindung

Die großmaßstäbliche Körnung der stadtbildprägenden Bauten von Feuerwehr und Post wird in der urbanen Mitte des neuen Quartiers fortgesetzt. Ein offener Blockrand, eine Zeile mit Kopf, sowie die Bestandshalle gruppieren sich zu einer durchlässigen Großform. Aufgrund der Zusammensetzung aus Baukörpern unterschiedlicher Größe, wird die Baumasse untergliedert und fügt sich in das heterogene Umfeld ein.

Gebäudetypologien

Unterschiedliche Gebäudetypologien dienen als robuster Rahmen für die Entwicklung des Quartiers. Durch das vielfältige Angebot wird das Quartier nachhaltig belebt und resilient gegenüber Veränderungen in der Zukunft. Als Tandem werden pro Baukörper zwei Typologien vorgeschlagen, um Synergien im Gebäude und einen hohen Grad an sozialer Durchmischung auf dem Areal zu erzeugen.

Bauphasen

Phase 0 dient zur Belebung des Areals. Hierfür wird einen Teil des Wegenetzes und der Freibereich im Süden realisiert. In das stadtbildprägende Verwaltungshochhaus ziehen Zwischennutzungen ein.

In der ersten Bauphase entsteht im Westen ein hybrider Block. Der „Bogen“ bietet Wohnraum in Form von Maisonettes mit Garten im Erdgeschoss und kleineren Wohnungen in den Obergeschossen. Flächen zum Arbeiten und Wohnungen mit tollem Ausblick finden Platz im „Schrägen Typ“. „Reihenhäuser“ mit einem kleinen Atelier im EG und ein „Starker Rücken“ mit Einheiten an der Wohnlaube, sowie Cluster-

wohnungen an den Enden ergänzen das Angebot. Die Villen im Norden werden mit Punkten im Grün ergänzt, welche Raum für Service-Wohnen, Wohnen+ und betreutem Wohnen bieten.

Teil der zweiten Bauphase ist die „Wohnstraße“. Auf einem tiefen Erdgeschoss, das für Gastronomie und Gewerbe genutzt wird, sitzen Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Diese können von Baugruppen und Genossenschaften entwickelt werden. Der „Dicke Typ“ kann als Jugendherberge und Boardinghouse mit kleinem Kino für die Hofer Filmtage genutzt werden.

Phase drei stellt den Ausbau der bestehenden Bestandshallen aus den 40er Jahren dar. Durch Einschnitte in die Bestandsstruktur findet Gewerbe und Dienstleistung Platz. Zudem können Wohneinheiten mit industriellem Charakter sowie gemeinschaftliches Wohnen zum Quartiersanger realisiert werden.

Nachhaltigkeit

Eine klug vernetzte Nachbarschaft macht eine ressourcenschonende Lebensweise ohne Verlust an Lebensqualität möglich. Hierzu zählt ein gemeinsames Energiekonzept für das Quartier mit vor Ort produzierter Energie, einem Regenwassermanagement mit Speicherung im See sowie unterschiedliche Depots für Lebensmittel und Geräte.

Erschließungskonzept

Aus dem Zentrum kommend, teilen sich die Wege durch das Quartier für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen am neuen Platz vor der Markthalle. Ein schnelles Passieren ist im nördlichen Bereich vorgesehen, der Weg im Süden entlang der ehemaligen Pakethalle und der neuen Wasserfläche lädt dagegen zum Flanieren ein. Am See wird ein Ort des Verweilens an der Verbindung zwischen Innenstadt und Kulturareal westlich der Bahn und Hochstraße geschaffen. Der motorisierte Individualverkehr wird an den Eingängen des Quartiers in die Tiefgarage geführt, somit bleibt der urbane Kern autofrei.

Freiraumgestaltung

Der Wasserhof als neues urbanes Wohnzimmer der Stadt bereichert mit seiner urbanen und gleichzeitig landschaftlichen Atmosphäre das gesamte Stadtgebiet.

Der Platz wird zur offenen Retentionsfläche, die anfallendes Niederschlagswasser des Quartiers sammelt und offen speichert. Der gekieste Platz fällt nach Süden hin leicht ab und findet seinen Abschluss in einer klar gefassten Kante. Wechselnde Wasserstände zeichnen ein dynamisches Platzgefüge. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen wird gebündelt und zur südlichen Kante des Platzes geführt, an welcher es sich kontrolliert anstauen kann. Standortgerechte Gehölze wie Weiden, Zypressen, Erlen

überstellen den Platz und lassen durch Ihre natürlichen Lebensräume auch eine Überflutung der Bereiche zu. Binsen und Röhrichte zeichnen Grünräume im Platz und dienen der Filtration des Wassers, sowie der Steigerung von Biodiversität.

Die Gartenhöfe nehmen Bezug auf die Historie des Ortes und bilden Reminiszenzen an handwerkliche Prozesse und Materialität. Hierdurch entstehen starke und eigenständige Identitäten innerhalb des Quartiers. Im Färberhof werden ausschließlich Pflanzen verwendet die zum Färber von Garn und Wolle verwendet wurde, während im Fasergarten Pflanzen zum Spinnen von Garnen verwendet werden können.

Ein teppichartiges Band bildet den linearen Schwerpunkt im Anger. Das Band wird durch eine Raumabfolge unterschiedlicher Nutzungen und Angebote gegliedert. Die Materialität und Verlege Art der Beläge nehmen Bezug zur handwerklichen Kunst des Webens. Baumgruppen bilden ein grünes Volumen in der zweiten Ebene und sorgen nachhaltig für ein angenehmes Mikroklima. Lose Möblierungen und große Tafeln stärken das nachbarschaftliche Miteinander und bieten Raum für Kommunikation und Austausch.

Halböffentliche und nachbarschaftliche Freiräume werden dabei nicht nur im Erdgeschoss, sondern auf vielen Höhenniveaus von der Wohnstraße, über Brücken, bis hin zur Dachterrasse horizontal wie vertikal geführt.

PROTOKOLL PREISGERICHTSSITZUNG

Ergebnisprotokoll der Sitzung des Preisgerichts

1. Begrüßung und Konstituierung des Preisgerichts

Das Preisgericht tritt am 19.11.2020 um 10.00 Uhr in den Räumen der Freiheitshalle Hof, Kulmbacher Straße 4 – im großen Foyer zusammen. Der Auslober, die Stadt Hof, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Döhla, begrüßt die Sitzungsteilnehmer und übergibt an Herrn Dr. Bölling vom Organisationsbüro UmbauStadt, der die Vollzähligkeit des Preisgerichts feststellt:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:

- Prof. Ingrid Burgstaller (Architektin und Stadtplanerin)
- Prof. Christian Moczala (Architekt und Stadtplaner)
- Prof. Mario Tvrtković (Architekt und Stadtplaner)
- Raimund Böhringer (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner)

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:

- Oberbürgermeisterin Eva Döhla
- Ute Mühlbauer, Bauoberrätin, Leiterin Stadtplanung Hof
- Klaus Steger, Hoftex Group AG

Als ständig anwesender stellvertretender Preisrichter ist Klaus Greim (Architekt) anwesend. Das Preisgericht ist somit vollständig und entscheidungsfähig. Zusätzlich sind neben den Sachverständigen Beratern weitere Gäste anwesend (Teilnehmerliste im Anhang). Das Preisgericht bestätigt einstimmig die Teilnahmeberechtigung aller Anwesenden.

2. Eröffnung der Preisgerichtssitzung

Dr. Lars Bölling (UmbauStadt) lässt sich von den Mitgliedern des Preisgerichts versichern, dass

- es im Vorfeld keinen Kontakt zu den Verfassern gegeben hat,
- die Anonymität der Arbeiten gewahrt wurde,
- die Beratungen des Preisgerichts vertraulich behandelt werden,
- es unterlassen wird, sich über vermutete Verfasser zu äußern,

- sie vom Rückfragenkolloquium bis zum Preisgericht keine Kenntnis von den Wettbewerbsarbeiten erhalten hatten,
- sie keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Aufgabe und deren Lösung geführt hatten und während der Dauer der Sitzung führen werden,
- sie die vorliegenden Arbeiten nur anhand der in der Auslobung genannten Kriterien bewerten.

Dr. Lars Bölling (UmbauStadt) und Prof. Mario Tvrtković beschreiben die Grundzüge und Bedeutung des Wettbewerbsverfahrens.

3. Wahl des Vorsitzenden

Auf Vorschlag der Ausloberin wird Prof. Ingrid Burgstaller bei eigener Enthaltung einstimmig zur Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt. Sie bedankt sich für das ihr entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl an. Frau Prof. Ingrid Burgstaller übernimmt die Leitung der Sitzung und bittet das Büro UmbauStadt um den Bericht der Vorprüfung.

4. Bericht der Vorprüfung

Die Vorprüfung hat einen schriftlichen Bericht erarbeitet, der dem Preisgericht ausgeteilt wird.

Herr Dr. Bölling und Herr Walz vom Büro UmbauStadt berichten über den Ablauf der Vorprüfung, erläutern die Vollständigkeit der geforderten Leistungen sowie die weiteren Kriterien zur Vorprüfung der Arbeiten.

Acht Arbeiten sind termingerecht eingereicht worden. Bei einer Arbeit ist ggf. ein Nachweis der termingerechten Abgabe erforderlich.

Die Anonymität aller Arbeiten wurde gewahrt und alle Wettbewerbsarbeiten entsprechen dem geforderten Leistungsumfang. Nach einer kurzen Einführung in die Aufgabenstellung und zum Wettbewerbsgebiet beginnt der Informationsrundgang.

5. Informationsrundgang

Um ca. 10:40 Uhr beginnt der Informationsrundgang ohne Wertung, bei dem die Arbeiten in ihren charakteristischen Grundzügen von Herrn Dr. Bölling und Herrn Walz den Preisgerichtsbe-

teiligten vorgestellt werden. Verständnisfragen werden beantwortet.

Der Informationsrundgang wird um 12:10 Uhr abgeschlossen.

Nach dem ersten Informationsrundgang werden die Erkenntnisse ausführlich diskutiert.

Das Preisgericht entscheidet einstimmig, dass alle 9 Arbeiten zum 1. Wertungsrundgang zugelassen werden können.

6. Erster Wertungsrundgang

Frau Prof. Ingrid Burgstaller weist darauf hin, dass im ersten Wertungsrundgang Arbeiten nur durch einstimmigen Beschluss ausgeschieden werden können. Die Mitglieder des Preisgerichts beschreiben und beurteilen im Wechsel die einzelnen Arbeiten aus ihrer Sicht. Alle Arbeiten werden ausführlich besprochen.

Der erste Wertungsrundgang ergibt folgendes Ergebnis:

Alle Arbeiten verbleiben und gehen in den zweiten Wertungsrundgang.

7. Mittagspause

Von 13:10 Uhr bis 13:40 Uhr findet eine Mittagspause statt.

8. Zweiter Wertungsrundgang

Um ca. 13:45 Uhr beginnt das Preisgericht den zweiten Wertungsrundgang. Die Wettbewerbsbeiträge werden ausführlich diskutiert. Anschließend wird über den Verbleib der Arbeiten im Verfahren abgestimmt.

Das Preisgericht kommt, unter Anlegung der in der Auslobung genannten Beurteilungskriterien, zu folgenden Abstimmungsergebnissen:

Tarnzahl	Abstimmungsergebnis	Verbleib / Ausgeschieden
201	1:6	Ausgeschieden
202	0:7	Ausgeschieden
203	6:1	Verbleib
204	0:7	Ausgeschieden
205	1:6	Ausgeschieden
206	7:0	Verbleib
207	1:6	Ausgeschieden
208	7:0	Verbleib
209	7:0	Verbleib

Am Ende des 2. Rundgangs verbleiben damit vier Arbeiten im Beurteilungsverfahren für die Engere Auswahl.

9. Engere Wahl

Es wird kein Rückholantrag gestellt.

Von 15:45 bis 16:45 Uhr erfolgt die schriftliche Beurteilung der verbliebenen Arbeiten. Jede der vier Arbeiten der engeren Wahl wird jeweils einem bis zwei Preisrichtern und einem bis zwei sachverständigen Beratern zugeteilt, um die jeweiligen Arbeiten schriftlich unter den Gesichtspunkten der Bewertungskriterien der Auslobung zu bewerten.

Die Textentwürfe werden anschließend im Plenum verlesen, diskutiert, punktuell angepasst und in der folgenden Form verabschiedet:

Beitrag 203

Der Entwurf zeichnet sich durch ein sehr klares, fast zu klares, Konzept aus: Zwei ost-west-orientierte Verbindungen, nördlich des Spinnereigebäude und in Verlängerung der alten Einstieghalle, gliedern das neue Quartier. Der an der südlichen Achse angeordnete Freiraum mit Sportplatz und Wiese bilden den zentralen Aufenthaltsraum. Dieses Raumgerüst wird durch die zwei Blöcke aufgegriffen und räumlich gefasst. Während der Abschluss der südlichen Achse mit dem frei stehenden Wohnhaus überzeugen kann, wird die räumliche Spannung der nördlichen Achse nicht gehalten und bricht mit Umlenkung der Straße unvermittelt ab.

Das Spinnereigebäude in Phase 1 ist nicht dargestellt. Der Erhalt der südlichen Hallen ist möglich, jedoch würde der Entwurf dann die wichtige Qualität des zentralen Grünraums verlieren.

Der Wettbewerbsbeitrag greift Hof-typische Elemente auf und nutzt diese identitätsgebend für das neue Quartier. Bei den urbanen Blöcken gelingt dies, für die winkelförmigen Bebauung und die Häuserzeilen zwischen Schützenstraße und Spinnerei ist der Bezug zu den Nachkriegsstrukturen auf der Nordseite der Schüt-

PROTOKOLL PREISGERICHTSSITZUNG

zenstraße jedoch weniger überzeugend. Gut gelöst ist die Anbindung des südlichen Blocks an die Hochstraße. Damit verknüpft sich das Quartier mit den angrenzenden Strukturen und die Hochstraße gewinnt an Aufenthaltsqualität. Die sich im weiteren anschließenden Freiflächen zur Hochstraße sind ausgewogen proportioniert und versprechen eine gute Nutzbarkeit.

Der schmale, auf das Verwaltungshochhaus ausgerichtete Vorplatz ist räumlich qualitativ, auch wenn der Kontrast zwischen Verwaltungshochhaus und dreigeschossiger Randbebauung dramatisch noch gesteigert wird. Die in den Perspektiven dargestellte Architekturvorschläge und Fassadengliederungen sind überzeugend und versprechen abwechslungsreiche öffentliche Räume und vielfältige Bebauungsmöglichkeiten.

Von der Jury wird der sehr sensible Umgang mit dem vorhandenen prägenden Baubestand gewürdigt.

Die Verfasser/innen schlagen für alle Phasen den Erhalt und die Weiternutzung des Spinnereigebäudes vor, dem Jury, Eigentümer und Stadt Hof gerne folgt. Die Nutzungsvorschläge, die innere Gliederung und die Verknüpfung mit dem Stadtraum, z. B. auf der Südseite mit einer breiten zum zentralen Park orientierten Terrasse überzeugen. Die Parkmöglichkeiten sind an den Quartierseingängen richtig gesetzt. Insbesondere ist die geschickte Nutzung des Hanggeschosses beim südlichen Block hervorzuheben. Leider wird der Stellplatzschlüssel nicht ganz erreicht.

Der Entwurf verspricht eine wirtschaftliche Umsetzung. Die Erschließungsflächen liegen unter dem Durchschnitt. Durch eine höhere Geschossigkeit kann die Ausnutzung ohne räumliche Einbußen noch in geringem Maße erhöht werden. Durch den hohen Anteil nicht versiegelter Flächen, intensive Durchgrünung und die städtebaulich integrierte Retentionsmaßnahmen liefert die Arbeit wertvolle Beiträge zu Ökologie und Nachhaltigkeit.

Die Anordnung von Blockstrukturen reagiert sensibel auf die Immissionsituation an der Hochstraße. Die Reihenhäuser werden durch eine Lärmschutzwand geschützt.

Insgesamt stellt der Entwurf - trotz des kontrovers diskutierten Nebeneinanders von orthogonalem, modernem Industrierbe und eher traditionell anmutenden, unregelmäßigen Blöcken mit Satteldächern - die Grundlage für eine eigenständige und qualitätvolle Entwicklung des Spinnereiareals dar.

Beitrag 206

Die räumliche Entwurfsidee, die Formulierung einer starken identitätsstiftenden Mitte die vom Bestand lebt und baulich geprägt ist in Kombination mit den vier klaren Räumen im Form von Plätzen, ist klar erkennbar. Diese lebt von einer logischen und hierarchisch klaren räumlichen Verbindung untereinander. Die Gesamtkonzeption ist schlüssig und reagiert, zumindest in den Vorschlägen zu den ersten zwei Phasen, angemessen auf den Ort. Diese klar formulierte Haltung und die genannten Qualitäten werden in der Phase drei jedoch gänzlich negiert und in dem Vorschlag der Phase drei leider gänzlich vermisst.

Die städtebauliche Einbindung des Gebietes in die Richtung der Innenstadt ist klar formuliert. Der Platz als Eingangssituation mit dem Alten Bahnhof als Rücken ist gut proportioniert. Ebenfalls die Einbindung des Quartiers und die Eingangssituationen im Norden. Die zu beabsichtigte gestalterische und freiräumliche Qualität im Quartier, welche schriftlich formuliert wird, wird allerdings nicht ersichtlich und durch Materialisierung präzisiert und bleibt gänzlich offen.

Das Programm für die Nutzungen ist sowohl als Mix als auch in der Verteilung nachvollziehbar. Die Unterbringung der quartiersbezogenen Nutzungen und der Garage in der alten Spinnerei wird positiv gesehen. Die einzelnen Baufelder sind gut proportioniert. Die Kombination aus einem Punkthaus und geknickten Riegel mit privaten Innenhof lässt klare Adressen und Wohnumfeldräume mit Qualitäten erkennen. Allerdings sind die Abstände der Volumen teilweise sehr gering bemessen. Die Adressierung der Felder über die Quartiersplätze klar formuliert.

Die gewählten Gebäudetypologien lassen sich wirtschaftlich umsetzen. Die übermäßige Anzahl an den Parkplätzen und die Anzahl der Tiefgaragen wird kritisiert und ist nicht wirtschaftlich. Zu dem werden keine Aussagen über das Konzept für die Fahrradstellplätze getroffen. Das ebenfalls nicht vorhandene Umweltkonzept wird stark kritisiert, so fehlen gänzlich Aussagen zum Klima, Umwelt und Energie. Die Entwurfsverfasser*innen erkennen jedoch die Potentiale des Bestandes, zumindest bis in die Phase zwei des Entwurfes, als Ressource für vielfältige Nutzungen und die Quartiersgarage.

An sich wird die Arbeit als klare Positionierung mit einigen Schwächen bewertet. Die Umsetzung der Phase drei bringt keine weitere Qualitäten mit sich. Im Gegenteil, die vielfältigen Qualitäten der Phase zwei, werden nicht konsequent gestärkt sondern geschwächt.

Beitrag 208

Der Entwurf beschreibt die Entwicklung eines möglichen stadträumlichen Webmusters für das Quartier. Dadurch gelingt eine hohe Vielfaltigkeit von Strukturen und Nutzungen. Es kann damit eine hohe Durchmischung von Zielgruppen und Nutzern für das Quartier erreicht werden. Es ist gut nachvollziehbar, wie die Integration des Kerngebäudes der Spinnerei in ein neues Quartier erfolgen soll. Besonderes Merkmal ist die Bestandsumwandlung des Hauptgebäudes mit drei Lichthöfen in Wohnen und Dienstleistungen.

Überzeugend sind unterschiedliche Bautypen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung mit variierenden Gebäudehöhen und Grundrisstypologien. Das Quartier bildet damit eine hohe Vielfalt mit abgestuften Verkehrsflächen und Wohnungsumfeldern.

Mit einer Abfolge von Aufenthaltsbereichen kommt die Absicht eines verkehrsberuhigten Quartiers zum Ausdruck. Die Erreichbarkeit des Quartiers wird durch eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV nachgewiesen. Der ruhende Verkehr wird mit zwei Schwerpunktangeboten an Parkhäusern (Quartiersgaragen) und zwei Tiefgaragen organisiert, wobei die Lage der östlichen Tiefgarage die Qualitäten der Aufenthaltsbereiche stören dürfte.

Der Charakter der Schützenstraße mit seiner Grundstruktur von Bebauung und Freiflächen wird weitgehend erhalten und punktuell fortentwickelt. Die Bebauungshöhen orientieren sich im gesamten Quartier an vorhandenen Gebäuden. Die Transformation des Quartiers bekommt mit der Entkernung des historischen Bestandsgebäudes einen sichtbaren Ausdruck. Es entstehen variierende Wohntypen.

An der Güterhalle/Poststraße ist vorgesehen, ein achtstöckiges Wohngebäude als städtebauliche Dominante zu setzen. Damit entsteht ein bemerkenswerter Orientierungspunkt mit einer Scharnierfunktion innerhalb des Quartiers. Eine Blickachse von der Poststraße nach Westen in das Quartier wird dadurch generiert.

Die ergänzende Bebauung im Süden und Westen des Quartiers ist im Sinne der flexiblen Weiterentwicklung eine hilfreiche Grundstruktur. Damit werden die Erfordernisse einer gewollten innerstädtischen Durchmischung von Wohntypen und Nutzergruppen gut zu erreichen sein.

Das Entree zur Spinnerei wird mit dem „Stadtsalon“ neu markiert. In diesem Zusammenhang entsteht ein wohlthuender Freiraum mit angemessenem Abstand zum Kerngebäude. Eine Wegebeziehung durch das Spinnereigebäude ist

erfreulicherweise gegeben und stellt damit eine günstige fußläufige Verbindung von Nord nach Süd dar. Mit einer Abfolge von unterschiedlich dimensionierten Stadtplätzen entstehen Aufenthaltsqualitäten, die mit Richtungswechseln und verschiedenen Raumöffnungen zur Erlebnisvielfalt beitragen.

Im Ideenteil der Arbeit finden sich beachtliche Nutzungsvorschläge die eindrucksvoll die urbane Qualität des Gesamtquartiers unterstreichen können. Die Erfordernisse der Funktionen der Feuerwehr sind dabei voll umfänglich gewährleistet. Die angelegte Fahrradverbindung von Nord nach Süd erscheint im Hinblick auf eine konfliktfreie Verkehrsfunktion der Feuerwehr problematisch.

Im Ideenteil ist für das Spinnereigebäude in der dritten Entwicklungsphase vorgeschlagen Räume für Ausstellungen, Events, Café und ein Gründerzentrum im Erdgeschoss zu schaffen. In einer weiteren Entwicklungsphase – falls gegeben – wird vorgeschlagen, nach vollständigem Rückbau des Kerngebäudes eine Auflösung der Grundstruktur mit Punkt- und Stadthäusern vorzunehmen. Hiermit wird auch Platz angeboten für weitere Dienstleistungen und für Räume der Kreativwirtschaft. Für die Einsteigehalle wird als Nachnutzung ein Science-Museum vorgeschlagen. Der Platz der ehemaligen Synagoge soll als Gedenkstätte umgewandelt werden.

Eindrucksvoll wird gezeigt, dass das Quartier vielfältige Nutzungen und Gebäudetypen aufnehmen kann, um ein urbanes Stadtgebiet zu entwickeln. Einer bunten Nachbarschaft aus mehreren Generationen und sozialen Strukturen bietet dem Quartier vielfältige Möglichkeiten und ist das Grundprinzip des Entwurfs.

Die ökologische Qualität des Quartiers soll durch verschiedene Maßnahmen wie Großgrün, Dachbegrünung, sowie Sicherung von Gehölzbeständen nachhaltig Qualität erhalten. An mehreren Stellen sind im Quartier kleinere Wasserflächen geplant, die stadtklimatologische Verbesserungen entfalten werden.

Ein guter Beitrag ist die große Vielfalt im Ideenbereich als notwendige Ergänzung zur Hinführung des Quartiers zur Innenstadt. Die nachvollziehbare Heterogenität des künftigen Quartiers bietet einerseits hohe Flexibilität der Bebaubarkeit, andererseits muss im Hinblick auf längere Umsetzungsphasen mit Unwägbarkeiten hinsichtlich der Dichte und Platzierung der Baukörper zu Lasten einer Prägnanz des Quartiers einschränkend hingewiesen werden.

PROTOKOLL PREISGERICHTSSITZUNG

Beitrag 209

Der Verfasser nimmt das bestehende Gebäude in den Mittelpunkt, um daraus die Idee zur zukünftigen Baustruktur zu formulieren. Die Gebäudeflucht auf der Nordseite wird aufgenommen und Richtung Westen zur Bahnlinie hin verlängert und in bugartig gekrümmter Form abgerundet. Der westliche Gebäudeabschluss der gewählten späteren Großform kann als 1. BA umgesetzt werden. Das Gesamtkonzept überzeugt durch das eindeutige Bekenntnis zum Bestand und integriert und entwickelt daraus eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen und Gewerbeflächen.

Einen wesentlichen Teil des Gesamtkonzeptes bildet darüber hinaus der Umgang mit dem Bestand an der Schützenstraße. Die vorgeschlagenen baulichen Ergänzungen in Form von drei Einzelgebäuden fügen sich in die lockere Baustruktur – vorgegeben durch die beiden ehem. Fabrikantenvillen – harmonisch ein.

Die dritte tragende Säule des Gesamtkonzeptes bildet ein großzügiger Freiraum an der Poststraße im Bereich der Einmündung zur Poststraße. Dadurch wird an einer topographisch äußerst schwierigen Stelle von einer Bebauung abgesehen und zugunsten eines öffentlichen Grünbereichs die Stadtökologie gestärkt.

Die städtebauliche Struktur leitet sich aus dem historischen Gebäude der Hoftex ab und wird in konturstraffer Form ergänzt. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich einprägsame und markante Gesamtstruktur.

Die eindeutige Dreiteilung des Realisierungsgebietes in eine lockere Bebauung an der Schützenstraße, in die verdichtete Bebauung in der Mitte und in die markante Begrünung an der Poststraße ist insgesamt überzeugend.

Die räumliche Qualität des Gesamtentwurfes lebt von einem großzügigen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche sowohl an der Schützenstraße wie an der Poststraße. Dadurch ist die Wohn- und Lebensqualität auf diesem Grundstück als sehr hochwertig zu einzuordnen. Durch die Neustrukturierung des bestehenden Hoftexgebäudes, d.h. den Einbau von zeitgemäßem modernen Wohnraum und das Angebot an Gewerbeflächen, erzeugen Grünhöfen und Atrien als Pendant zur Freifläche außerhalb eine reizvolle Wechselwirkung.

Die gestalterische Qualität von öffentlichen Bereichen innerhalb des Gebäudekomplexes wie auch im Außenbereich überzeugt.

Der angebotene Wohnraum zeigt die Absicht des Suchens wie auch das Finden neuer Wohnformen durch die Öffnung zum Grünen einerseits und zu hofartigen Erschließungslösungen andererseits, wobei letztere als halböffentliche Zone die Kommunikation der Bewohner*innen untereinander fördern.

Das großzügige Angebot an Durchgrünung auf dem Grundstück erkaufte man sich dadurch, dass in der 2. Ausbaustufe vergleichsweise weniger Wohneinheiten möglich sind.

Die Nachhaltigkeit im Umgang mit Boden und anderen Ressourcen ist gewährleistet durch folgende Potenziale:

- Kompakter Baukörper mit Innenhöfen, welche ihr eigenes Mikroklima erzeugen und auch Wirkung zeigen als Klima- und Lärmpuffer
- Durchgrünung und Wasserfläche

Der Entwurf weist einen sehr hohen Identifikationswert auf. Die öffentlich zugängliche, für das Wasser freigehaltene Fläche stellt einen Mehrwert für die gesamte Innenstadt dar und wertet die Lebensqualität direkt in der Kernstadt auf.

In der Summe ergibt dies eine Steigerung und städtebauliche Abrundung anstelle eines Rückbaus.

Zusammenfassend stellt sich hier ein modellhafter Charakter dar, der den Erhalt wertvoller Substanz addiert mit weiteren schlüssigen Bauteilen und Nutzungsangeboten.

10. Festlegung der Rangfolge, Preise und Preisgelder

Im Anschluss an die Verabschiedung der Beurteilungstexte wird für die Arbeiten der engeren Wahl nach ausführlicher und intensiver Diskussion folgende Rangfolge festgelegt:

Engere Wahl	Kennzahl	Abstimmungsergebnis
4. Rang	206	5:2
3. Rang	203	4:3
2. Rang	208	6:1
1. Rang	209	6:1

Mit 6 : 1 wird die in der Auslobung vorgeschlagene Preisgeldverteilung wie folgt festgelegt:

1. Preis: 26.000 EUR
2. Preis: 16.000 EUR
3. Preis: 10.000 EUR

Einstimmig wird die Preisverteilung wie folgt festgelegt:

Preis	Kennzahl	Abstimmungsergebnis
1. Preis	209	7:0
2. Preis	208	7:0
3. Preis	203	7:0

11. Empfehlungen und weitere Bearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit 209 zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen und die Verfasser unter Beachtung der Empfehlungen aus dem Beurteilungstext mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

12. Abschluss

Die Öffnung der Umschläge der Verfassererklärungen erfolgt ab 18:20 Uhr. Frau Oberbürgermeisterin Döhla verliest die Verfasser der 9 Arbeiten:

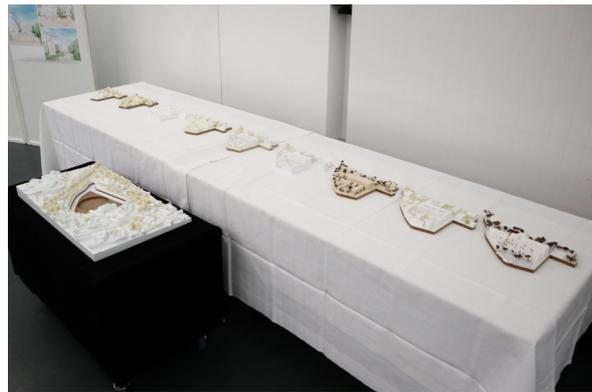
- 201: prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH, Darmstadt
- 202: BJP | Bläser Jansen Partner GbR, Dortmund mit Fritzen Architekten + Stadtplaner BDA, Köln
- 203: Okidoki Arkitekter AB, Göteborg mit MARELD landskapsarkitekter AB, Göteborg
- 204: AllmannSattlerWappner . Architekten GmbH, München
- 205: Yellow Z – Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Berlin
- 206: scheuven + wachten plus Planungsgesellschaft mbH, Dortmund mit WGF Beraten Landschaftsarchitekt, Nürnberg
- 207: DIE HALLE architekten GbR, Hof mit Grundwald & Grundwald Architektur und Städtebau, Leipzig
- 208: Schott Architekten, Stuttgart mit Ina Ketterer, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- 209: asp Architekten GmbH, Stuttgart mit M. Sc. Johannes Wenzel, Coburg und koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart

Frau Prof. Ingrid Burgstaller bedankt sich bei der Stadt Hof für die Auslobung des Wettbewerbs, bei den Mitgliedern des Preisgerichtes und den sachverständigen Beratern für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit. Sie entlastet

die Vorprüfung und bedankt sich für die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens.

Die Stadt Hof, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Döhla, bedankt sich bei Frau Prof. Ingrid Burgstaller für die Leitung des Verfahrens und bei allen am Wettbewerbsverfahren Beteiligten für ihre engagierte Mitwirkung und schließt die Sitzung gegen 18:30 Uhr.

IMPRESSIONEN PREISGERICHT





UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur