

## Allgemeines

Das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel umfasst eine Fläche von ca. 86 ha und bildet den südlichen Teil der Hofer Innenstadt, welche sich im Westen von der Saale und im Norden von der Altstadt bis zum Bahnhof im Süden erstreckt. Das Viertel besitzt eine gemischte Nutzungsstruktur mit den Nutzungen Wohnen, Handwerk, Einzelhandel und Gewerbe, insbesondere in den zentralen und westlichen Bereichen mit gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Das Bahnhofsviertel ist seit dem Jahr 2002 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Im Folgenden werden die Ziele des Sanierungsgebietes aus der vorbereitenden Untersuchung mit dem aktuellen Ist-Zustand abgeglichen.

## Rechtsgrundlage

Die Analyse erfolgte mittels Ortsbegehung im Zeitraum vom 02.12.2021 bis 30.12.2021 durch den Fachbereich Stadtplanung.

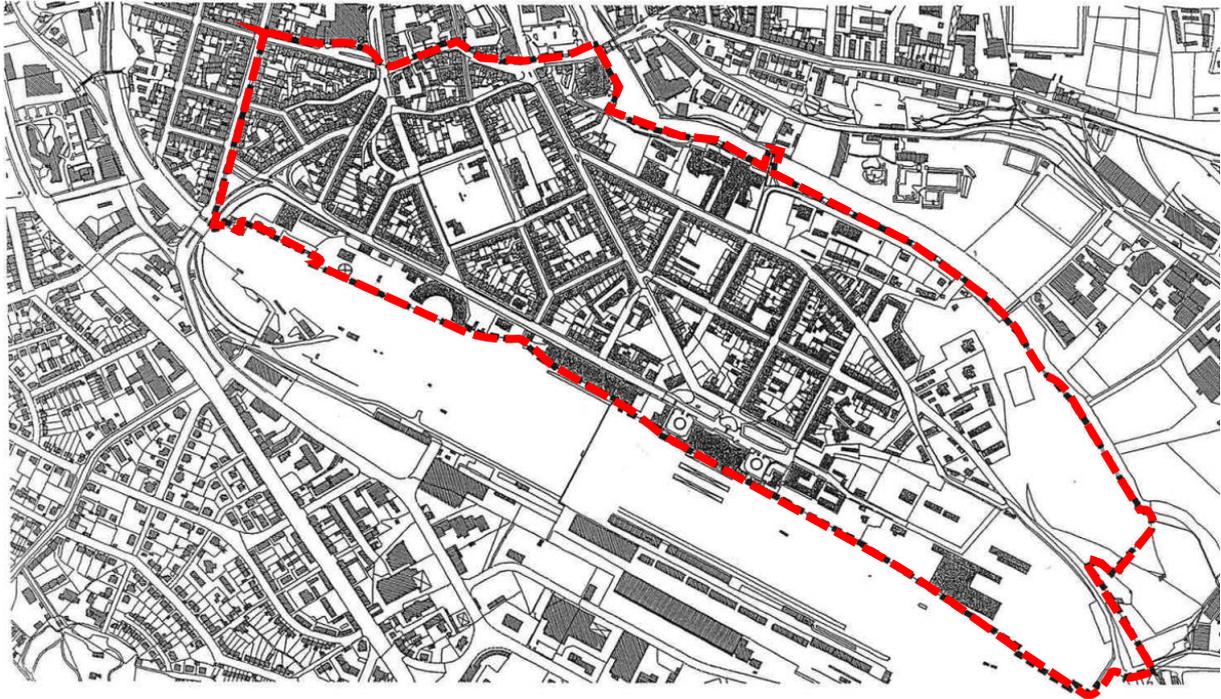


Panorama vom Hauptbahnhof, 1909

Foto: Stadtarchiv Hof

**Historie Sanierungsgebiet V Bahnhofsviertel**

- 04 | 1999** Durchführung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das „Bahnhofsviertel“ zur späteren förmlichen Festlegungen
- 07 | 1999** Bewerbung der Stadt Hof - Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“
- 11 | 1999** Beauftragung Dr. Hartmut Holl, Werkgemeinschaft Freiraum und Weeber + Partner für die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen
- 04 | 2001** Untersuchungsbericht Bahnhofsviertel, Stadtratsbeschluss Billigung der Tatbestände & Ziele im Sanierungsgebiet,
- 03 | 2002** Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet V - Bahnhofsviertel Stadtratsbeschluss mit Satzung
- 04 | 2002** Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses



Geltungsbereich Sanierungsgebiet V Bahnhofsviertel

## Tatbestände und Ziele im Sanierungsgebiet vom 23.04.1999 - 2021

### Sanierungstatbestände und -gründe

Das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel ist ein Stadtviertel mit einer gründerzeitlichen Nutzungsvielfalt, die das typische Wohnen zusammen mit den gewerblichen Nutzungen wie Handel und Dienstleistungen auch heute noch darstellt.

Aktuell sind jedoch in allen Teilgebieten des Bahnhofsviertels Entwicklungsdefizite zu erkennen, da mehrere Gebäude, die vereinzelt unter Denkmalschutz stehen einen mittleren bis hohen Bedarf an Modernisierung aufweisen und in einzelnen Bereichen marode Bausubstanzen vorzufinden sind.

Im Sanierungsgebiet stehen einige Wohn- und Gewerbegebäude weitestgehend leer, die zum Teil nur im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden. Zudem sind einige Brachen im Bahnhofsviertel aufzufinden, für die aktuell kein Konzept für eine künftige Nutzung vorliegt.

Das Bahnhofsviertel wird aufgrund der durchlaufenden Hauptverkehrsstraßen von einem enormen Durchgangsverkehr, Lärm und Abgasen belastet. Weiterhin ist bei einigen Teilgebieten zu erkennen, dass bezüglich der ansteigenden Zahlen von Fahrzeugen hohe Defizite an Stellplätzen vorliegen.

Die Ausstattung der Freiräume wie des Wittelsbacher Parks oder des Reckenzeplatzes ist bedingt in der Lage den Bedürfnissen der Nutzergruppen gerecht zu werden.

Bei der Auswertung der derzeitigen Wohnsituation des Bahnhofsviertels wird ersichtlich, dass eine ausgewogene soziale Bevölkerungs- und Altersstruktur nicht festzustellen ist. Aktuell bewohnt ein hoher Anteil einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen, überwiegend mit Migrationshintergrund das Viertel.

## Ziele und Maßnahmen zur Flächennutzung

- Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt und der urbanen Nutzungsmischung.
- Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale durch die Ansiedlung geeigneter Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Neue und hochwertige Nutzung der Brachen im Bahnhofsviertel.
- Fortführung der ehemaligen Eisenbahnstadt durch Entwicklung bzw. Neunutzung der Paketposthalle.
- Stärkung der Stadt Hof durch Umnutzung und ggf. Ergänzung des Bahnareals mit seinen historischen Bauwerken in eine neue urbane Nutzung.
- Restarbeiten zur Neugestaltung des Reckenzeplatzes.
- Einrichtung eines spezifischen Wochenmarktes am Reckenzeplatz.
- Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Spiel- und Sportflächen.
- Aufwertung und Erschließung der Saaleaue.

## Ziele zum Bereich Wohnen

- Fortentwicklung der Wohnfunktion für eine gemischte soziale Struktur im Bahnhofsviertel.
- Wiederherstellung einer ausgewogenen Bevölkerungs- und Altersstruktur
- Wohnraum zu angemessenen Mieten.
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots sowohl für Mieter mit niedrigem Einkommen als auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen.
- Förderung der Modernisierung sanierungsbedürftiger Gebäude.
- Entwicklung neuer innovativer Wohnformen, insbesondere für Familien, Studenten, Ältere und gehandicapte Menschen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung hochwertiger Aufenthaltsorte.
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten für SOHOs (Small Offices and Home-Offices)

**Ziele zum gewerblichen Bereich**

- Stärkung der Wirtschaft durch eine lokalökonomische Entwicklungsstrategie.
- Stabilisierung der ansässigen kleinen und mittleren Unternehmen.
- Förderung der Erweiterung und des Umbaus von Läden.
- Anregung neuer Betriebe zur Ansiedlung im Bereich des Bahnbetriebswerks.
- Unterstützung der internationalen Unternehmerschaft.
- Ansiedlung von Büronutzungen im 1. Obergeschoss und in Erdgeschosszonen, die von Läden nicht genutzt werden.

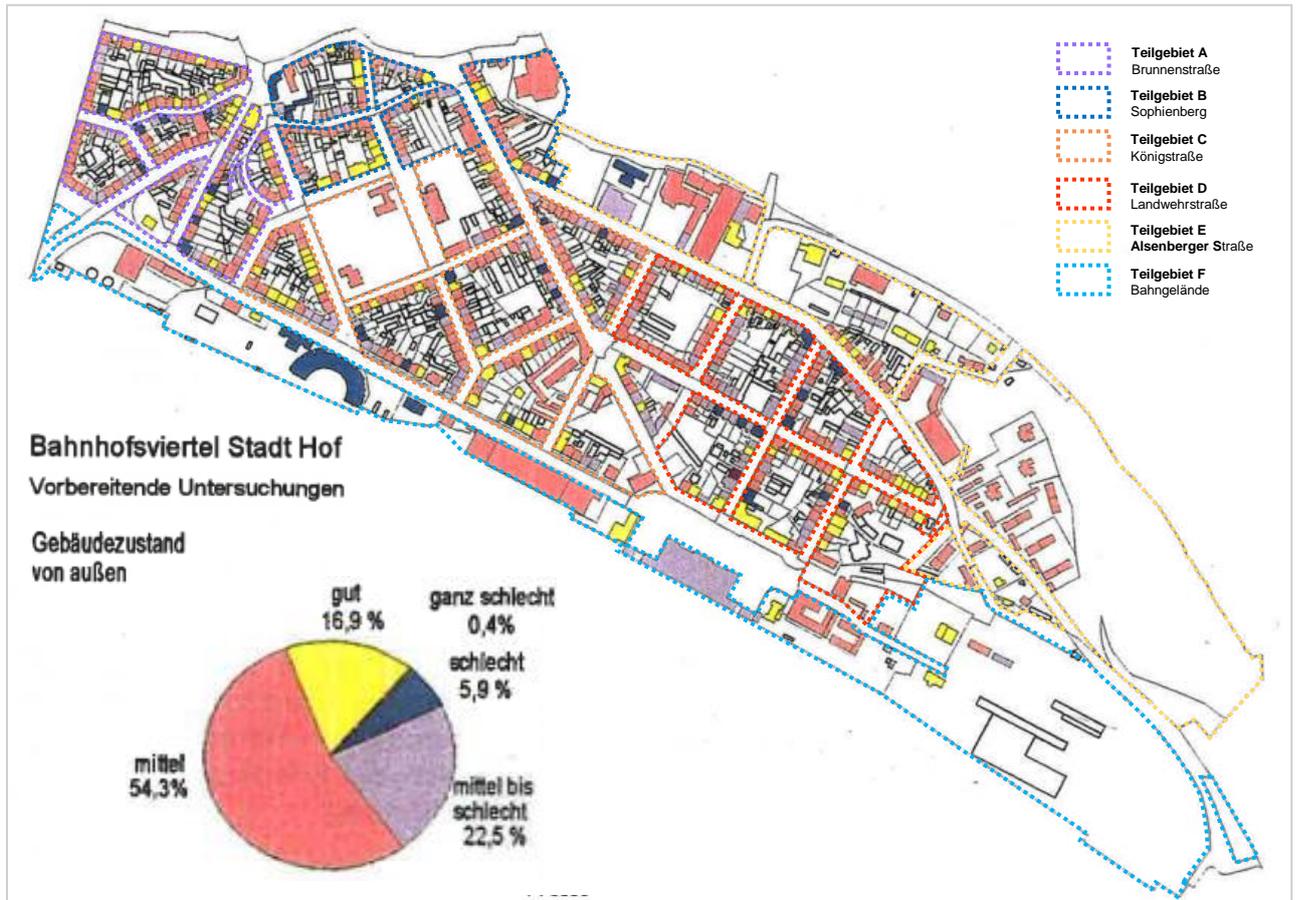
**Ziele im Bereich Stadtbildgestaltung**

- Erhaltung der geschlossenen Bau- und Raumensembles und der Altbausubstanzen mit verschiedenen Einzelementen.
- Altbaugerechte und energiesparende Erneuerung und Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanzen.
- Begrünung der Alsenberger Straße durch Bäume, wie früher.
- Abriss von verkommenen oder unbewohnten Häusern.
- Aufwertung von Baulücken durch alternative Nutzungen  
(z.B. Grün in der Stadt, Klimaresilienz)

### Sanierungsziele zur Verkehrssituation

- Entlastung des Bahnhofsviertels vom Durchgangsverkehr, Abgase und Verkehrslärm.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.
- Reduzierung motorisierter Individualverkehr und Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Innenstadt und angrenzenden Stadtquartiere für Pkws und ÖPNV.
- Sichere Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes an die Innenstadt und den angrenzenden Stadtquartieren.
- Fortsetzung der Fuß- und Radwegverbindung entlang der Saale.
- Verringerung von parkenden Fahrzeugen auf den straßenbegleitenden Gehwegen durch Schaffung neuer Stellplätze.
- Einrichtung eines Parkhauses mit Park and Ride Option, z.B. auf dem stillgelegten Bahngelände.
- Errichtung einer Quartiersgarage in zentraler Lage (z.B. an der Alsenbergerstraße).
- Verbesserung der Straßenbeleuchtung in den Randgebieten (z.B. Saalleitenweg).
- Lärminderung durch Instandsetzung oder Erneuerung der Erschließungsstraßen.

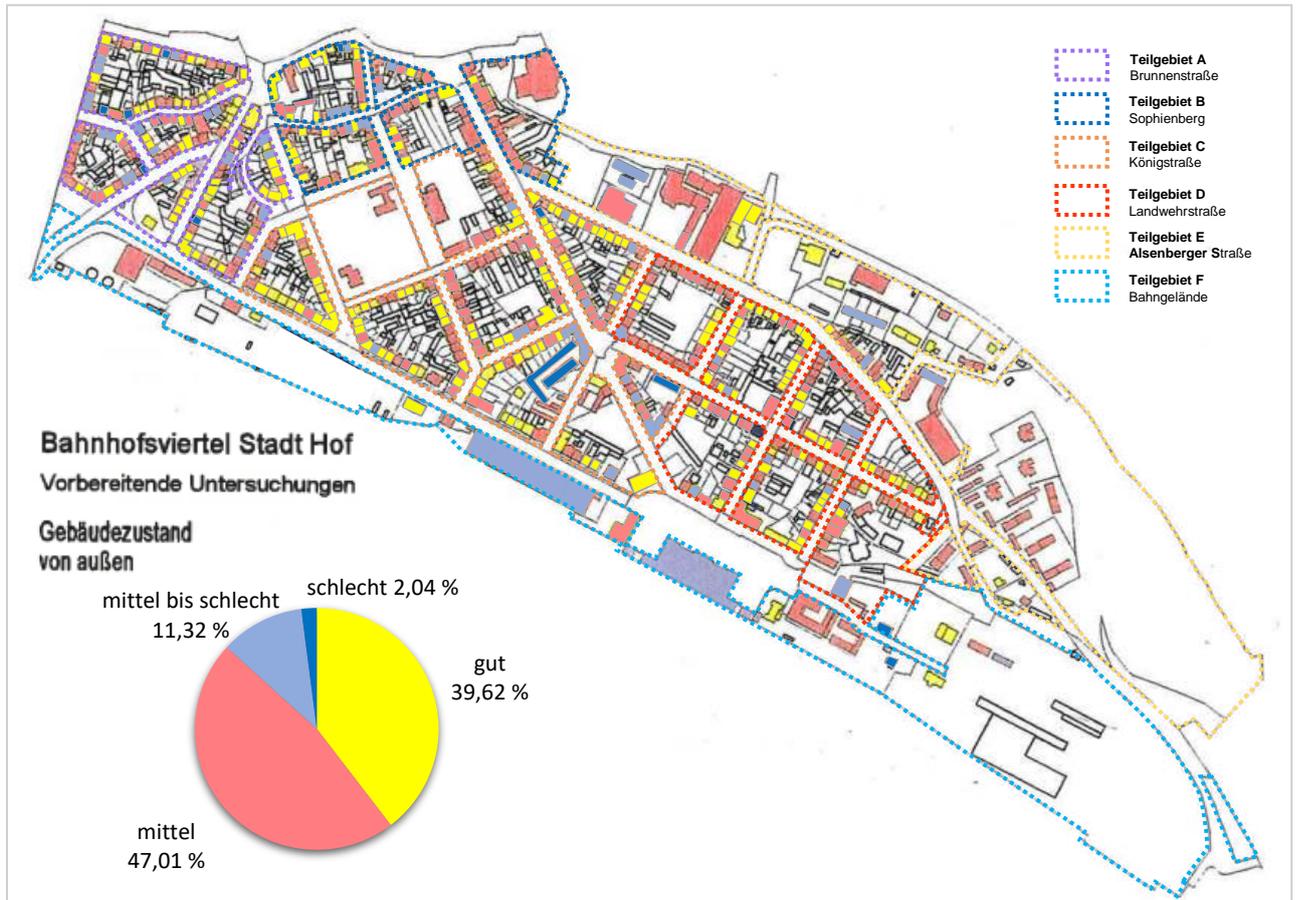
Ehemaliger Zustand der Gebäude



Stand: 2001

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Kat. I:</b> gut,<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>laufende Pflege</p> <p><b>Kat. II:</b> leichter Sanierungsbedarf<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Renovierung der Fassade, geringfügige<br/>Putzausbesserungen</p> <p><b>Kat. III:</b> mittel bis schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Sanierung der Fassade, Erneuerung der<br/>Fenster und Dachreparatur</p> | <p><b>Kat. IV:</b> schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>umfangreiche Sanierung der<br/>Außenwände, Erneuerung der<br/>Dacheindeckung</p> <p><b>Kat. V:</b> sehr schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Komplettsanierung bzw. Abriss</p> <p>keine Angaben</p> |
|---|---|

Jetziger Zustand der Gebäude



Stand: 2021

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Kat. I:</b> gut,<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>laufende Pflege</p> <p><b>Kat. II:</b> leichter Sanierungsbedarf<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Renovierung der Fassade, geringfügige<br/>Putzausbesserungen</p> <p><b>Kat. III:</b> mittel bis schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Sanierung der Fassade, Erneuerung der<br/>Fenster und Dachreparatur</p> | <p><b>Kat. IV:</b> schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>umfangreiche Sanierung der<br/>Außenwände, Erneuerung der<br/>Dacheindeckung</p> <p><b>Kat. V:</b> sehr schlecht<br/>erforderliche Maßnahmen:<br/>Komplettsanierung bzw. Abriss</p> <p>keine Angaben</p> |
|---|---|

Verbesserungen im Sanierungsgebiet zwischen 2001-2021

Objekt-Zustand in „gut“ verbessert 

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	29	22,31 %
B	13	15,85 %
C	55	28,65 %
D	36	23,23 %
E	12	22,22 %
F	-	-

ALLE OBJEKTE	DAVON VERBESSERT	IN PROZENT
636	145	22,80 %

Alle Objekte mit Zustand „gut“ 

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	52	8,18 %
B	25	3,93 %
C	89	13,99 %
D	62	9,75 %
E	22	3,46 %
F	2	0,31 %

ALLE OBJEKTE	ZUSTAND „GUT“	IN PROZENT
636	252	39,62 %

Verschlechterungen im Sanierungsgebiet zwischen 2001-2021

Objekt-Zustand in „mittel bis schlecht“ runtergestuft 

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	3	2,31 %
B	1	1,22 %
C	-	-
D	2	1,29 %
E	2	3,70 %
F	-	-

Objekt-Zustand in „schlecht“ runtergestuft 

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	2	1,26 %
B	-	-
C	2	1,04 %
D	-	-
E	-	-
F	-	-

ALLE OBJEKTE	DAVON VERSCHLECHTERT	IN PROZENT
636	12	1,89 %

ALLE OBJEKTE	ZUSTAND „MITTEL BIS SCHLECHT“	IN PROZENT
636	72	11,32 %

ALLE OBJEKTE	ZUSTAND „SCHLECHT“	IN PROZENT
636	13	2,04 %

**Ausstehende Sanierungen im Sanierungsgebiet**

**Instandsetzung** | Ausbesserungen am Gebäude ■

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	47	38,46 %
B	50	57,32 %
C	83	43,23 %
D	81	52,26 %
E	24	44,44 %
F	14	60,87 %

**Teilsanierung** | Wiederherstellung/Modernisierung eines Bau- bzw. Gebäudeteils ■

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	23	17,69 %
B	9	10,98 %
C	16	8,33 %
D	11	7,10 %
E	8	14,81 %
F	5	21,74 %

**Komplettsanierung** | Vollständige Wiederherstellung/Modernisierung eines Gebäudes ■

TEILGEBIET	ZAHL DER OBJEKTE	IN PROZENT
A	5	3,85 %
B	1	1,22 %
C	4	2,08 %
D	1	0,65 %
E	-	-
F	2	8,70 %

**FAZIT**

Die Ziele des Sanierungsgebietes wurden bisher nur zum Teil erfüllt.

**Stark belastet von der Komplettsanierung sind im Teilgebiet A – Brunnenstraße vor allem die Gebäude an der:**

- Marienstraße z.B. 71, 73, 79 und 81,
- Bachstraße z.B. 2, 6, 8, 9, 11 und 12,
- Bayreuther Straße z.B. 13, 18, 20 und 22
- Bismarckstraße z.B. 40, 42, 47, 49 und 65
- Sophienstraße z.B. 8 und 12

**Teilgebiet B - Sophienberg:**

- Sophienberg z.B. 14, 16, 18 und 21
- Pfarr z.B. 12, 14, 16 und 20
- Alsenberger Straße z.B. 7 und 11

**Teilgebiet C – Königstraße:**

- Moltkestraße-Ecke Königstraße 23 – Garagenanlage
- Weißenburgstraße z.B. 5, 7, 20 und 22
- Königstraße z.B. 16, 20, 23, 30 und 45
- Alsenberger Straße z.B. 10 und 28
- Roonstraße z.B. 1
- Landwehrstraße z.B. 8 und 10

**Teilgebiet D – Landwehrstraße:**

- Am Bahnhofsplatz z.B. 11
- Königstraße z.B. 4
- Moltkestraße z.B. 18
- Roonstraße z.B. 20
- Landwehrstraße z.B. 17 und 32
- Sedanstraße z.B. 4, 10 und 34
- Orleanstraße z.B. 14, 15 und Garagen

**Teilgebiet E – Alsenberger Straße:**

- Saalleitenweg z.B. 2a, 2b, 5, 7, 9, und 11
- Alsenberger Straße z.B. 17a und 53

**Teilgebiet F – Bahngelände:**

- Hauptbahnhof – Empfangsgebäude + Bahnhofsvorplatz

Schwerpunkt bildet nach Inaugenscheinnahme die Sanierungen der Fassaden, die Erneuerung der Fenster und die Instandsetzung der Dacheindeckung.

### **Öffentlicher Raum und Grünanlagen:**

Der jetzige Zustand des Reckenzeplatzes, des Wittelsbacher Parks und des Bahnareals erfordert eine umfassende Aufwertung, um diese öffentlichen Räume als wichtige urbane Standorte für Aufenthalt und Kommunikation zu stärken und an die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen im Quartier mit entsprechender Freiflächengestaltung anzupassen.

### **Verkehr:**

Zudem ist die Qualität der Hauptverkehrsstraßen im Bahnhofsviertel wie Bahnhofstraße, Königstraße und Alsenberger Straße zu verbessern und eine nachhaltige Lösung für den Parkplatzmangel anzustreben.

**Demnach ist das Sanierungsgebiet V Bahnhofsviertel weiterhin als sanierungsbedürftig anzunehmen und kann erst nach Umsetzung der noch offenen Sanierungsziele vollständig abgeschlossen werden.**