

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung		
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ – Bahnhofsviertel; Machbarkeitsstudie für das Gebäude des Hauptbahnhofes und den Bahnhofsvorplatz		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
30.11.2023	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
04.12.2023	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Hofer Hauptbahnhofes befindet sich seit längerer Zeit in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und wird seiner architektonischen, kultur- und stadtgeschichtlichen Bedeutung nicht gerecht. Die Deutsche Bahn als Eigentümer hat sich bzgl. Nutzung des Gebäudes nahezu komplett zurückgezogen – lediglich das Reisezentrum sowie das Büro von DB Station und Service (Servicekraft am Bahnsteig) befinden sich als originäre Bahneinrichtungen noch im Empfangsgebäude. Die Errichtung und Anschaffung mobiler Toilettenanlagen wurde im Sommer 2020 vom Stadtrat beschlossen, um wenigstens den Reisenden eine Möglichkeit für das grundlegendste Bedürfnis zu geben.

Neben den genannten bahnbetriebenen Einrichtungen verfügen die Bahnhofsmision, ein Schnellimbiss und eine Buchhandlung über Räumlichkeiten. Ein wichtiger Mieter ist schließlich noch die Bundespolizei, die im Gebäude ca. 560 m² nutzt.

Die Zwischen- und Obergeschosse stehen ebenso wie die Kellerräume größtenteils leer. Der Zustand des Bahnhofsgebäudes, sowie die Dimension der Liegenschaft (ca. 8.200 m² Mietfläche), ermöglichen es der DB in der Vergangenheit nicht, das Gebäude in Stand zu setzen, um Mietern adäquate Räumlichkeiten anzubieten.

Der Bahnhof, der für viele Besucher der Stadt die Empfangskulisse darstellt, zeichnet sich momentan durch eine schmucklose Eingangshalle und Leerstände aus, die keine Anreize für einen Aufenthalt erzeugen.

Neben dem Funktionsverlust der eigentlichen Liegenschaft tritt als weiterer städtebaulicher Missstand der Verkehrsraum des Bahnhofsumfeldes in Erscheinung. Die jetzige Situation wird den Nutzungsanforderungen als multimodaler Knotenpunkt ebenso wenig gerecht wie den Anforderungen einer zeitgemäßen Gestaltung.

Um die Forderungen nach dem Erhalt und einer sinnvollen Belebung erfüllen zu können, sollen nun in einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten und Grenzen einer zukünftigen Nutzung untersucht werden.

In Zusammenarbeit mit Vertretern der Bahn wurden in mehreren Sitzungen Nutzungsvorschläge, von der Büronutzung, über die Behördenenerweiterung – bzw. Verlagerung von Behörden bis hin zu bspw. handwerklichen Dienstleistungen, erarbeitet, die in die Machbarkeitsstudie aufgenommen werden.

Grundsätzlich muss aufgrund der Dimension des Bahnhofsgebäudes davon ausgegangen werden, dass eine ganzheitliche Nutzung nur durch mehrere Mieter erreicht werden kann. Hierzu sind neben möglicher Instandsetzungsmaßnahmen auch bauliche Veränderungen in Hinblick auf die innere Gebäudeaufteilung und Erschließung notwendig.

Um eine Zukunftsperspektive für das Bahnhofsgebäude entwickeln zu können, soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt werden, welche Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll und umsetzbar wären. Auch soll das Umfeld des Bahnhofs – insbesondere hinsichtlich einer verkehrlich-funktionalen und gestalterischen Neuausrichtung – berücksichtigt werden.

Sachstand:

Im Hinblick auf die Machbarkeitsstudie haben mit Vertretern der Bahn seit dem Frühjahr 2023 einige Workshops und Ortsbegehungen stattgefunden, um gemeinsam die wichtigen Fragen - wie z.B. Umfang und Inhalt der Studie sowie die Finanzierung - zu klären.

Dieser Prozess hat viel Zeit in Anspruch genommen, aber dafür ein wirksames Ergebnis bei der Erarbeitung der Ausschreibung erzielt. Die Resultate dieser intensiven Abstimmungsgespräche haben die Grundlagen für die Ziele der Machbarkeitsstudie gebildet. Demzufolge konnte ein detailliertes Leistungsbild für die Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit der Bahn erstellt werden und somit die Kosten ausführlicher geschätzt werden.

Der turnusmäßige Austausch mit der Bahn soll beibehalten werden. Stadt und Bahn nutzen das so entstandene Austausch-Format zum begleitenden Informationsaustausch, wie z.B. zum Fahrradparkhaus oder dem anstehenden Mobilitätskonzept.

Kosten und Finanzierung:

Der Hauptbahnhof befindet sich im Bereich des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ – Bahnhofsviertel. Die Machbarkeitsstudie für das Bahnhofsgebäude soll über dieses Städtebauförderungsprogramm gefördert werden.

Im Jahr 2020 wurden für die Machbarkeitsstudie in der Bedarfsmitteilung für das Jahr 2021 die voraussichtlich anfallenden Kosten in Höhe von ca. 160.000 € grob geschätzt. Nach einer nunmehr vorliegenden Berechnung der Umbau- und Sanierungskosten nach BKI (Baukostenindex) - ausführlich mit Kostengruppen und Zuschlägen - ist mit Kosten zur Beauftragung einer Machbarkeitsstudie von ca. 560.000 € zu rechnen. Diese Kosten wurden in der Jahresbedarfsmitteilung 2024 berücksichtigt. Es ist mit dem Regelfördersatz von 60 % zu rechnen.

- Für die Maßnahme wird ein Zuwendungsantrag bei der Regierung von Oberfranken im Rahmen des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms Sozialer Zusammenhalt gestellt. Es wird eine Förderung in Höhe von 60 % erwartet, was 336.000 € entspricht.
- Der verbleibende **Eigenanteil** der Stadt Hof beträgt damit ca. 224.000 €

Die Kosten für diese Maßnahme sind im Verwaltungshaushalt bei Haushaltsstelle 61500.65510 – Machbarkeitsstudie Hbf – als Haushaltsausgabereist aus 2023 vorhanden, soweit der Stadtrat die Mittelbereitstellung am 04.12.2023 beschließt. Die Förderung bei Haushaltsstelle 61500.17100 – Zuweisung vom Land „Machbarkeitsstudie Hbf Hof“ wird 2024 veranschlagt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen,

1. die Verwaltung mit der Erstellung des Förderantrags
und
2. mit Einreichung der Unterlagen bei der Regierung von Oberfranken

zu beauftragen.

- II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.11.2023
zur Vorberatung
- III. In die Sitzung des Stadtrates am 04.12.2023
zur Beschlussfassung
- IV. Zurück an den Fachbereich Stadtplanung

Hof, 16.11.2023
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim

Unternehmensbereichsleiter