

ISEK 2040 – Synopse zur Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Hof bildet die Grundlage für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Sie betrachtet verschiedene Aspekte der Stadt, darunter die Wohnsituation, die bauliche Struktur, die wirtschaftliche Entwicklung, die Bildungs-/ sozialen und technischen Infrastrukturen, umwelt- und klimarelevante Aspekte, aber auch Faktoren der Lebensqualität, wie die Freizeit-, Kultur- und Sportangebote. Ziel ist es, Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu identifizieren, die Stärken zu ~~stärken~~ auszubauen und die Chancen zu nutzen sowie die Schwächen und die Risiken zu minimieren. Es geht darum, gezielt Maßnahmen abzuleiten, die dazu beitragen, die Stadt Hof zukunftsfähig aufzustellen, die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt abzusichern und den heutigen und zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

Auch Hof steht, wie viele Städte vergleichbarer Größe, vor Herausforderungen wie demografischem Wandel, wirtschaftlichem Strukturwandel und klimatischen Veränderungen, verfügt jedoch gleichzeitig über erhebliche Potenziale, um sich als lebenswerte, nachhaltige und zukunftsfähige Stadt weiterzuentwickeln. Die externen Faktoren, wie die zentrale Lage der Stadt Hof in Europa und die oberzentrale Funktion, sind dabei wichtige Entwicklungsfaktoren. Im Vergleich zu anderen Städten im Freistaat Bayern sind in Hof vor allem die Herausforderungen im Wohnungsmarkt, wie in der Bewältigung des Leerstandes und der Sanierungsbedarfe, als überdurchschnittlich zu bewerten. Die bereits erfolgte sowie die weiterhin erforderliche Integrationsleistung der Stadt bedarf mit Blick auf den hohen Anteil an Zugewanderten in Verbindung mit der allgemeinen demografischen Entwicklung einer besonderen Aufmerksamkeit.

Zu den **Stärken** Hofs zählt insbesondere die gut erhaltene, kompakte Innenstadt mit einer historischen Bausubstanz, die architektonisch wertvolle Gebäude umfasst und ein hohes Identifikationspotenzial für die Bevölkerung bietet. So ist z.B. das biedermeierlich geprägte Stadtensemble der Neustadt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal von Hof. Zum anderen besitzt Hof eine große Vielfalt an Siedlungsstrukturen mit dem Bahnhofsviertel, dem Westend oder dem „Vertl“, aber auch den Siedlungen die nach den gründerzeitlichen Entwicklungen in den äußeren Stadtteilen entstanden. Diese Quartiere funktionieren heute durchaus; in Teilen lässt sich jedoch feststellen, dass eine Vielzahl an Gebäuden nicht zeitgemäß aufgestellt ist oder sich gerade in den städtebaulich besonderen Quartieren der Gründerzeit ein teils hoher Leerstand zeigt. Insgesamt wird die Transformation hin zu barrierearmen, sozialen und energetisch sanierten Angeboten eine bedeutende Aufgabe bilden (s.u.).

Im Wohnungsmarkt kann ein hoher Anteil an genossenschaftlichem Wohnen verifiziert werden. Die vergleichsweise niedrigen Wohnkosten machen Hof attraktiv, insbesondere für junge Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Studierende.

Die wirtschaftliche Situation der Stadt Hof ist, wie in anderen Regionen, stark abhängig von globalen Entwicklungen. Das heutige Wirtschaftsprofil, geprägt von drei Kompetenzschwerpunkten – Wasser- und Umwelttechnologie, Logistik und IT-Logistik sowie Werkstoffe/ Automobilzulieferung, konnte sich etablieren und bietet Möglichkeiten des Ausbaus. Die enge Verzahnung der Wirtschaftsförderung zwischen der Stadt Hof und dem Landkreis ist eine wesentliche Basis für diese Entwicklung.

Die Hochschule Hof ist ein wichtiger Innovationsmotor und trägt mit ihren Schwerpunkten in den Bereichen Umwelt und Energie, Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Materialwissenschaften zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Durch die Hochschule und die Forschungsinstitute entstehen neue Impulse für Unternehmensgründungen und Kooperationen mit der lokalen Wirtschaft.

Eine weitere Stärke Hofs ist die naturnahe Lage, mit zahlreichen Grün- und Erholungsflächen mit Freizeitangeboten, entlang der Saale und am Untreusee. Diese Räume und Orte sind bei den Hoferinnen und Hofern stark nachgefragt; es besteht eine große Verbundenheit. Ergänzt wird das Angebot durch die vielförmige soziale Infrastruktur, welche die Funktion der Stadt Hof als Oberzentrum in der Region Oberfranken widerspiegelt.

Das kulturelle Angebot trägt maßgeblich zur Attraktivität der Stadt Hof bei und ist somit ein bedeutender Standortfaktor. Mit überregional bekannten Veranstaltungen wie den Internationalen Hofer Filmtagen, den Hofer Symphonikern sowie einer vielfältigen Museums- und Theaterszene besitzt die Stadt eine kulturelle Strahlkraft, die über die Region hinausreicht.

Zusammenfassend:

- Kompakte, historische, zentrale Quartiere (mit z.T. hohem Sanierungsstau und Leerstand)
- Vielfalt an Quartieren und städtebaulichen Strukturen
- Moderate Wohnkosten, begründet u.a. durch den beachtenswerten Anteil lokaler Wohnungsakteure wie der Baugenossenschaft, der Stadterneuerung oder den hiesigen Stiftungen (wenngleich der Wohnungsmarkt nicht alle heutigen und zukünftigen Wohnbedarfe abdeckt und die teilw. hohen Leerstände ebenso auf die Wohnkosten zurückführen)
- Hochschule Hof als Wirtschafts- und Innovationsmotor
- Oberzentrum mit entsprechenden sozialen und kulturellen Angeboten und Institutionen mit überregionaler Bedeutung
- Naturnahe Lage mit zahlreichen Grün-, Wasser- und Erholungsflächen mit Freizeitangeboten
- Breit aufgestellte Wirtschafts- und Unternehmensstruktur

Schwächen, die die Entwicklung der Stadt hemmen, sind in mehreren Themenfeldern zu identifizieren. Wie viele Städte hat Hof einen Bevölkerungsrückgang, bezogen auf das natürliche Saldo, zu verzeichnen. Die Besonderheit in Hof liegt darin, dass der natürliche Bevölkerungsverlust seit 2014 durch Zuwanderungen v.a. aus dem Ausland kompensiert werden konnte. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst signifikant, während die Altersgruppen der unter 20-Jährigen stagniert. Auch hier bestehen teilräumliche Unterschiede. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten weisen eine jüngere Bevölkerungsstruktur auf. Insgesamt wirkt sich die Zuwanderung aus dem Ausland verlangsamernd auf den Prozess der Alterung der Gesamtbevölkerung aus. Der Anteil der 0-14-Jährigen ist in jüngster Zeit leicht gestiegen und künftig könnte auch der Anteil der 20-34-Jährigen wieder zunehmen. Es ist weiterhin eine große Herausforderung in der Integrationsleistung der Stadt Hof zu erkennen, um junge Menschen und Familien an die Stadt zu binden und in den Arbeitsmarkt zu begleiten. Hierbei sollten die eindrucksvollen Integrationsleistungen der Stadt Hof in den vergangenen 100 Jahren als positives Beispiel dienen.

Der demographische Wandel mit seinen Komponenten Schrumpfung, Alterung, Zuwanderung sowie Vereinzelung (Verringerung der Haushaltsgrößen) spiegelt sich auf dem Wohnungsmarkt wider, was sich bspw. in Leerständen in der Innenstadt zeigt, obgleich sich die Zuzüge häufig auf genau diese Stadtteile in Mitte und Ost konzentrierten, was erkennen lässt, dass sich gewisse integrative Strukturen bereits etabliert haben. Ohne Zuzüge wäre ein deutlich erhöhter Leerstand insgesamt zu erwarten. Es ist festzustellen, dass günstiger Wohnraum vorhanden ist, es aber häufig an modernen, flexiblen und barrierefreien Wohnungen fehlt, die mit Blick auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung Hofs entscheidend werden können.

Städtebaulich zeigt sich die Stadtstruktur wie dargelegt vielfältig. Auffällig sind monofunktionale Entwicklungen der Nachkriegszeit, die in die gesamtstädtische Siedlungsstruktur bedingt eingebunden sind und teils städtebauliche Brüche mit sich bringen. In diesem Sinne zeigen sich teilweise ebenso unstrukturierte Übergänge zwischen Quartieren (z.B. Situation am Parkplatz gegenüber dem HofBad). Auch brachgefallene ehemalige Industrieareale prägen das Stadtbild merklich. Es fällt weiter auf, dass im innerstädtischen Straßenraum das Auto dominiert. So gibt es nicht nur straßenbegleitend Stellplätze, sondern immer wieder größere Stellplatzanlagen, was die Aufenthaltsqualität insgesamt beeinträchtigt und unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung wenig zielführend erscheint.

Auch im gewerblichen Sektor ist ein Transformationsprozess festzustellen, z.T. verbunden mit zunehmendem Leerstand. Dies hängt mit einer sich allgemein veränderten Nachfragesituation zusammen. Wesentlich wirkt der zu verzeichnende innerstädtische Strukturwandel. Leerstehende Geschäftsflächen können in diesem Sinne zu einem Trading-down-Effekt führen, insbesondere bei Einzelhandelsagglomerationen und Geschäftsstraßen.

Mit der o.g. Bevölkerungs- und Altersstruktur verändert sich die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, die Erwerbstätigen nehmen ab. So fehlt es in Hof zunehmend an Fachkräften,

z.B. im Gesundheitswesen und in Handwerksberufen. Das Lohnniveau in Hof ist vergleichsweise niedrig, die Lebenshaltungskosten angepasst. Was für bestimmte Bevölkerungsgruppen interessant erscheint, offeriert zugleich wenig Spielraum für größere individuelle Entwicklungen bzw. Investitionen in die Sanierung- und Modernisierung von Gebäuden und zugehörigen privaten Freiflächen.

Generell zeigt sich in Hof ein hoher Sanierungsstau in allen Bereichen der öffentlichen Infrastruktur. Eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre wird daher die Sanierung und Instandsetzung von Straßen, Brücken und öffentlichen Gebäuden, Freiraumstrukturen, etc. sein, was gewissermaßen prioritär einzustufen ist, gleichwohl in einer unmittelbaren haushalterischen Konkurrenz zu andern gewichtigen Aufgaben der Daseinsvorsorge, der Bildung und Kultur steht. Der Blick in die peripheren und ländlichen Ortsteile zeigt ergänzend, dass es vereinzelt an sozialen Einrichtungen wie Orten der Begegnung oder an Nahversorgungsmöglichkeiten fehlt.

Eine große Herausforderung ist das Thema Verkehr. Obwohl Hof eine kompakte Stadt ist, dominiert der motorisierte Individualverkehr, während der öffentliche Nahverkehr wenig wahrgenommen wird. Auch hinsichtlich der wichtigen Pendlerbeziehungen zwischen Hof und dem Umland ist ein Ausbau des ÖPNV eine gute Entwicklungsmöglichkeit, gerade mit Blick auf den demographischen Wandel. Es gibt ebenso hohe Potenziale in der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur. Durch eine Fokussierung auf eine Verbesserung in der Intermodalität bzw. dem Zusammenführen der verschiedenen Verkehrsträger, auch mit dem SPNV und Regional- und Fernbusverkehr, kann die Förderung des ÖPNV, des Rad- und Fußverkehrs zudem im Sinne einer nachhaltigen Mobilität gefördert werden.

Vor dem Hintergrund allgemeiner struktureller Veränderungen im bundesweiten und globalen Kontext ist ein zunehmender Städtewettbewerb zu erwarten, weshalb der Umgang mit den vorgenannten Schwächen ganz wesentlich mit der wirtschaftlichen Entwicklung Hofs einhergehen wird.

Zusammenfassend:

- Herausforderungen, verursacht durch die Bevölkerungsentwicklung und deren Dynamik
 - Leerstände im Wohnungsmarktsektor aufgrund sinkender Nachfrage und nicht bedarfsgerechter Angebote
 - Unzureichende Bedienung zukünftiger Bedarfe im Wohnungsmarktsegment (flexible Wohnformen, kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen)
 - Leerstände im gewerblichen Segment (Einzelhandel), verbunden mit einem Attraktivitätsverlust von innerstädtischen Lagen
 - Abnahme der Erwerbstätigen, Fachkräftemangel (demografischer Wandel)

- Unzureichende Bedarfsdeckung im Gesundheitssektor
- Verschärfter Städtewettbewerb bei u.a. der Entwicklung als Wirtschaftsstandort und bei der Unternehmensgewinnung
- Sanierungsstau in den Infrastrukturen (Straßen, Brücken, öffentliche Gebäude und Freiraumstrukturen etc.)
- Städtebauliche Brüche sowie brachgefallene und untergenutzte Flächen in teils „prominenten“ Lagen
- Umsetzungsstand der Mobilitätswende

Neben den genannten Herausforderungen bieten sich gleichwohl zahlreiche **Chancen** für eine positive Entwicklung der Stadt Hof, die es zu ergreifen gilt. Die Stadt Hof verfügt mit ihrer zentralen Lage innerhalb Deutschlands und Europas sowie ihren oberzentralen Funktionen über gute Voraussetzungen für eine integrierte Weiterentwicklung in der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung. So lassen sich Themen aus den Bereichen der Wirtschaft, Bildung, Soziales und Kultur eingebettet in globale Themen wie dem Klimawandel sowie der Energie- und Wärmewende positiv vorantreiben. Das Ziel der Klimaneutralität ist damit mit Anreizen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und energieeffiziente Bauprojekte verknüpft. Dies kann helfen, u.a. den Sanierungsstau zu mindern oder Barrierefreiheit und neue Mobilitätsformen anzugehen. Zudem wird das lokale Handwerk gestärkt.

Weiter weist die Stadt Hof mit den gegebenen Freiraumqualitäten eine gute Ausgangssituation, um notwendige Anpassungen sowohl im öffentlichen wie privaten Raum anzugehen und Hof in diesem Punkt einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Städten und Gemeinden zu verschaffen. Maßnahmen in diesem Bereich haben einen entscheidenden Effekt auf eine positive Weiterentwicklung der Quartiere.

Die Digitalisierung bietet zusätzliche Chancen, sowohl für die Verwaltung als auch für Unternehmen und Bildungsinstitutionen, indem Prozesse beschleunigt, Kommunikation transparenter und Vernetzungen umfangreicher und einfacher erfolgen können. Ziel muss es sein, mittels der Möglichkeiten der Digitalisierung smarte Lebenswelten mitzugestalten. Die Zusammenarbeit mit den beiden Hochschulen kann entscheidender Standortvorteil sein.

Weiter kann die Innenstadtentwicklung als Chance begriffen werden, wenn es gelingt Brachflächen und Baulücken als Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe zu transformieren. Durch die Umgestaltung öffentlicher Räume hin zu multikodierten Orten verbunden mit der Schaffung von mehr Stadtgrün können wichtige neue Impulse gesetzt werden. Derartige Maßnahmen tragen maßgeblich zu einer Revitalisierung der Innenstadt bei, die aufgrund der hohen öffentlichen, emotionalen und im Besonderen wirtschaftlichen Bedeutung (harte und smarte Standortfaktoren) über die Stadtgrenzen hinaus nicht hoch genug eingeschätzt werden können.

Einige Schlüsselprojekte sind bereits in der Planung, wie bspw. die Überlegung zur Umgestaltung des Bahnhofumfeldes mit Mobilitätsstation (ZOB) oder die Entwicklung der Flächen zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße, die Nachnutzung des ehem. Industrieareals an der Schützenstraße und die Planungen in der Vorstadt 10, welche die Schaffung neuer attraktiver Wohnbedarfe zum Gegenstand haben. Die Maßnahmen am Eisteich oder Bahnhof Neuhof dienen ebenso als Vorbilder für die Freiraumentwicklung wie zahlreiche Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt, mit z.B. dem Technischen Rathaus mit neuem Innenhof oder der Umgestaltung am Oberen Tor.

Mit Blick auf die Unternehmenslandschaft sind Chancen im Ausbau der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung, einer aktiven Begleitung des Innerstädtischen Strukturwandels und einer Verstetigung der Kooperationen mit den Hochschulen zu sehen. Attraktive Gewerbeflächen zur Ansiedlung bestehender und neuer Unternehmen können zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Zusammenfassend:

- Sanierung von öffentlichen Infrastrukturen und Bestandsquartieren (Innen- vor Außenentwicklung) im Zuge von Maßnahmen zur Klimaanpassung oder Energie- und Wärmewende; bspw. unter Einbindung von Förderprogrammen
- Positive Begleitung des Innerstädtischen Strukturwandels für eine Revitalisierung und Attraktivierung der Innenstadt mit seinen zentralen Einzelhandelslagen und umfassenden Wohnnutzungen
- Gezielte Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Hof durch Beratung, Kooperation und Entwicklung von Gewerbeflächen
- Enge Zusammenarbeit mit der Hochschullandschaft und Gründerzentren
- Nutzung des Prozesses der Digitalisierung zur Entwicklung smarter Lebenswelten
- Qualifizierung von öffentlichen und privaten Freiraumqualitäten, um die Wohnraumqualität zu stärken und Integrationsleistungen zu fördern

Chancen zu nutzen bedeutet zugleich **Risiken** ernst zu nehmen, zu beachten und diesen entschieden zu begegnen. Im Besonderen haben die zunehmende Alterung und die damit verbundenen sozialen Implikationen weitreichende Konsequenzen für die Stadtentwicklung. Angesprochen sind dabei explizit die Bereiche altersgerechtes Wohnen, Mobilität und soziale Infrastruktur mit einer u.a. angemessenen Gesundheitsversorgung. Hierauf gilt es mit zukunftsgerichtetem Handeln im Segment Wohnen (u.a. der Förderung von barrierearmem, altersgerechtem Wohnraum sowie flexibel nutzbaren Wohnformen) zu reagieren.

Gefragt sind aber auch Bemühungen im Halten bzw. in der Gewinnung von jungen Menschen und Fachkräften. Auch in Zukunft sollte daher der Fokus auf die Themen der Migration und

Integration der Neu-Hoferinnen und Neu-Hofer sowie die Bewerbung von Zuzügen gelegt werden. Dies kann gelingen, wenn die vorgenannten Stärken gewahrt, aber im Besonderen die Chancen konzentriert und nachhaltig genutzt werden, um harte wie weiche Standortfaktoren positiv zur Geltung zu bringen und die Attraktivität der Stadt Hof wesentlich zu verbessern.

Bei allem Tun ist den steigenden Baukosten und dem Fachkräftemangel im Handwerk, welche notwendige Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien verzögern könnten, zu begegnen. Dies kann durch das Setzen von städtischen Prioritäten, von Haltungen und der Außendarstellung wie durch eine gewisse Anreizpolitik (z.B. Kommunale Förderprogramme) unterstützt werden. Die in der Innenstadtentwicklung mit dem Schwerpunkt auf den Einzelhandel bereits bestehenden Aktivitäten sind in diesem Sinne zu verstärken, um die Innenstadt in „neuer Form“ langfristig wieder als ein Identifikationsort der Stadt Hof zu etablieren.

Bedingt durch den Klimawandel bestehen Risiken durch Hitze, Dürre und Starkregen, die eine Anpassung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünungen, allgemein klimagerechtes Bauen und Sanieren sowie den Erhalt und die Schaffung klimatisch bedeutsamer Grün- und Freiflächen erforderlich machen. Es empfiehlt sich ein Fokus auf die Entwicklung des Bestands im Sinne einer kompakten Innenentwicklung mit kurzen Wegen und vielfältigen nachbarschaftlichen Bezügen.

Hof steht nicht zuletzt wie viele andere Kommunen vor einer angespannten Haushaltslage, sodass sich die Realisierung neuer Projekte erschwert zeigen dürfte. Auch hier kann durch das Aushandeln von städtischen Prioritäten und den aktiven Einsatz von Fördermitteln gegengesteuert werden, um das Risiko eines zunehmenden Investitionsrückstaus zu minimieren.

Zusammenfassend:

- Ausbleibende Angebote entsprechend zukünftiger Wohnbedarfe, u.a. aufgrund steigender Baukosten
- Ausbleibende Anpassungen/Erweiterungen der sozialen und kulturellen (integrativen) Infrastruktur, insbesondere für Kinder/Jugendliche und ältere Generationen
- Fehlende Investitionen zur Klimaresilienz (Entsiegelung, Schwammstadt, Begrünung privat u. öffentlich)
- Ausbleibende Aktivierungsmechanismen zur Revitalisierung innerstädtischer Strukturen

Zusammenfassend zeigen Bestandsaufnahme und -analyse, dass Hof mit seinen vielfältigen Quartieren, einem guten Angebot an Freiraumstrukturen und Freizeitangeboten, als anerkannter Wirtschaftsstandort und als Oberzentrum sowie kulturell bedeutender Akteur auf

eine gute Ausgangslage verweisen kann. Zugleich lassen sich erhebliche Herausforderungen benennen, denen wiederum Entwicklungsmöglichkeiten gegenüberstehen. Diese Chancen zu nutzen, ist Aufgabe zukünftiger politischer Entscheidungen. Die angespannte Haushaltslage lässt erwarten, dass es einer klaren und priorisierenden Haushaltspolitik bedarf und es in diesem Zusammenhang gelingen sollte, den Einsatz von Fördermitteln regelmäßig zu bewerben. Damit können eine Aktivierung privater Entwicklungen begünstigt und lokale sowie regionale Unternehmen gestärkt werden. Die Aufgabe wird vor dem Hintergrund eines sich zuspitzenden Städtewettbewerbs entscheidend sein. Durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Standortentwicklung und -aufwertung, Wohnraumförderung, Infrastrukturförderung, Wirtschaftsförderung, Klimaschutz und Digitalisierung kann die Stadt vorhandene Potenziale bergen und ihre Attraktivität als Wohn-, Arbeits- und Lebensort langfristig sichern.

Zur Zielerreichung ist eine strategische Planung verbunden mit einer engen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft erforderlich. In den Fokus aller Arbeiten sollte gleichwohl das „Tun“ selbst gerückt werden, um eine zielführende Umsetzung von Projekten und Maßnahmen für eine nachhaltige, resiliente Stadt Hof zu erlauben.