



Stephan Weiss Fotodesign

ISEK

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadt Hof 2040

AUFTRAGGEBER



Verantwortlich bei der Stadt Hof

Fachbereich Stadtplanung
Karolinenstraße 17
95028 Hof

AUFTRAGNEHMER

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Sabine Slapa
Geschäftsführerin
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin

Tel. 0162 9459090
info@die-raumplaner.de
www.die-raumplaner.de

Ansprechpersonen bei den raumplanern

Sabine Slapa (strategische Leitung)
Johanna Begrich (Projektleitung)
Lotta Alber (Projektleitung)
Nora Ritschel (Projektmitarbeit)

UNTERAUFTRAGNEHMER



Prof. Dr. Ralf E. Ulrich

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung



Vorwort

Liebe Hoferinnen und Hofer,

ich freue mich sehr, dass ich Ihnen mit dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2040 einen umfassenden Fahrplan für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt vorlegen kann.

Das Konzept greift auf aktuelle Datengrundlagen zurück, baut auf einer umfassenden Bestandsanalyse auf und integriert Ergebnisse verschiedener Beteiligungsverfahren. Im Zuge der Erarbeitung wurden eine „Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose“ erstellt und das „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof“ fortgeschrieben. Gleichzeitig ist das ISEK die Fortführung und Fortschreibung früherer Arbeiten, indem es auf den Erfahrungen und einer Evaluation insbesondere des ISEK von 2006 basiert.

Die Stadt Hof steht vor gleich mehreren miteinander verzahnten Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel mit einer alternden Gesellschaft und veränderten Haushaltsstrukturen, dem fortschreitenden Strukturwandel in der Wirtschaft und im Einzelhandel, dem Klimawandel mit seinen Folgen sowie der Notwendigkeit, Integration, Fachkräftesicherung und Digitalisierung voranzutreiben.

Der ISEK-Prozess hat herausgestellt, dass die Antworten auf diese Herausforderungen ebenso vielschichtig sein müssen. Es benötigt einen klugen Umgang mit innerstädtischen Strukturen. Wir sprechen von Bestandsanierung, aktivem Leerstands- und Brachflächenmanagement (Innenentwicklung) verknüpft mit gezielten Möglichkeiten der Neuentwicklung. Ganz wesentlich benötigt es der spür-

baren Verbesserung von Freiraum- und Wohnraumumfeldqualitäten. Ziel muss es sein, Hof resilienter gegenüber dynamischen, globalen Entwicklungen und Krisen zu machen, indem Lösungen nachhaltig herausgearbeitet und fokussiert umgesetzt werden.

Die Themen der Wärme-, Energie- und Mobilitätswende werden unterstützen können, positive Veränderungen in unseren Stadträumen zu erzielen. Die Kultur – als eine unserer großen Stärken – kann weiter dazu verhelfen, Generationen zusammenzubringen. Der Schlüssel zum Erfolg ist dabei immer auch das Finden von attraktiven städtebaulichen Lösungen. Die Städtebauförderung nimmt insofern eine gewichtige Rolle ein. Wir werden allgemein die Fördermittelakquise verstärken, um das Zusammenführen von öffentlichen und privaten Investitionen bestmöglich zu erlauben.

Ein weiteres wichtiges Ergebnis ist: Beteiligung wirkt. Workshops, Klausurtagungen, Experteninterviews, die Kinder- und Jugendbeteiligung sowie die Online-Plattform haben wertvolles lokales Wissen eingebracht und die Akzeptanz der Zielsetzungen erhöht.

Die nächsten Jahre müssen Umsetzungsjahre werden. Das ISEK benennt ganze 21 priorisierte Maßnahmenpakete und schlägt 5 Schwerpunkt-räume vor. Diese Schlussfolgerung unterstreicht nicht nur den Handlungsbedarf, sondern zeigt, dass bereits konkrete Maßnahmen beraten und festgehalten sind. Für die Umsetzung tragen Stadtrat und Stadtverwaltung die Federführung. Gerade vor dem Hintergrund der kommunalen Haushalts-situation ist Politik weiterhin gefordert Prioritäten zu setzen und finanzielle Weichen zu stellen. Wirtschaft, Woh-

nungsunternehmen, Stiftungen, Vereine und Bürgerschaft sind dabei unverzichtbare Partner im Zuge der Vorbereitung und Realisierung von Projekten – von großen Investitionen wie zuletzt die Herstellung der Freizeitangebote am Bahnhof Neuhof oder Eisteich, beim Thema Schulsanierungen bis hin zu der Umsetzung von Zwischennutzungen in der Kernstadt, die für eine positive Wahrnehmung Hofs entscheidend sind.

Mein Dank gilt allen, die das ISEK 2040 mitgetragen und gestaltet haben: den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung, den Fachplanenden, den Mitgliedern der politischen Gremien sowie den zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Institutionen, die ihre Erfahrungen, Ideen und Kritik in den Prozess eingebracht haben. Besonders zu erwähnen sind die Beiträge der jungen Menschen im „Camp Hof2040“ oder der Grundschulen sowie die Expertengespräche, die das Konzept geschärft haben.

Dieses ISEK ist kein Endpunkt, sondern ein Auftrag: ein Arbeitsprogramm und die Grundlage für langfristige und belastbare Entscheidungen. Die Umsetzung gilt es gemeinsam anzugehen. Ich lade Sie alle ein – Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft – diesen Weg aktiv mitzugehen. Nur gemeinsam können wir Hof als lebenswerten, resilienten und attraktiven Lebens- und Wirtschaftsstandort stärken.

Mit herzlichen Grüßen



Ihr Oberbürgermeister

Stefan Schmalfuß

Hof, Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	7
1.1 Anlass und Rahmenbedingungen	7
1.2 Zielsetzung	7
1.3 Methodik und Planungsprozess	8
1.4 Steuerung und Beteiligungsformate	10
2. Evaluation des ISEK 2006	17
2.1 Schlüsselgebiete 2006	17
2.2 Schwerpunktgebiete 2006	18
2.3 Strategische Ziele aus dem ISEK 2006	18
2.4 Impulsprojekte 2006 - Quantitative Auswertung	19
2.5 Räumliche Auswertung	20
2.6 Fazit	22
3. Bevölkerungsvorausberechnung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2040	23
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Dynamik	23
3.2 Altersstruktur und soziale Implikationen	24
3.3 Haushalte und innerstädtische Umzüge	24
3.4 Arbeitsmarkt und soziale Strukturen	24
3.5 Analyse des Wohnungsmarktes	25
3.6 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung	26
3.7 Wohnungsbedarfsprognoserechnung	29
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Lage im Raum	31
4.2 Demografie und Sozialstruktur	33
4.3 Städtebau	34
4.4 Wohnen	35
4.5 Wirtschaft, Handel, Beschäftigung	37
4.6 Grün- und Freiflächen, Umwelt und Klima	38
4.7 Freizeit und Tourismus, Kultur und Sport	39
4.8 Soziale Infrastruktur, Bildung und Wissenschaft, Daseinsvorsorge	41
4.9 Mobilität	43
4.10 Außenliegende Ortsteile	44
5. Synopse zur Bestandsanalyse	46
5.1 Stärken	46
5.2 Schwächen	49

5.3	Chancen	53
5.4	Risiken	56
5.5	Fazit	58
6.	Planungsinstrumente	59
6.1	Informelle Planung	59
6.2	Formelle Planung	60
6.3	Fazit	62
7.	Siedlungsflächenpotenzialanalyse	63
7.1	Innenentwicklung im Fokus	63
7.2	Stadtteil Süd	65
7.3	Stadtteil West	66
7.4	Stadtteil Nord	68
7.5	Stadtteil Ost	69
7.6	Stadtteil Mitte	71
7.7	Gesamtfazit	73
8.	Integration weiterer Konzeptionen	75
8.1	Aussagen zum Einzelhandelsstandort Hof	75
8.2	Klimamobilitätsplan Hof	77
9.	Zielsystem	80
9.1	Leitbild - Hof 2040	80
9.2	Strategische Entwicklungsziele	82
9.3	Handlungsfelder und Handlungsfeldziele	83
10.	Schwerpunkträume	100
10.1	Räumliche Einordnung der Handlungsfelder	100
10.2	Schwerpunktraum Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale	102
10.3	Schwerpunktraum Bahnhofsviertel	106
10.4	Schwerpunktraum Fabrikvorstadt/ „Vertl“/ Quartier „Johann-Weiß-Straße“	110
10.5	Schwerpunktraum Westend	113
10.6	Schwerpunktraum Ziegelacker/ Neuhof	116
10.7	Fazit	118
11.	Maßnahmenkonzept	120
11.1	Maßnahmenpakete	120
11.2	Verortung der Maßnahmenpakete	121
12.	Umsetzungsstrategie und Controlling	145

1. Einleitung

1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Mit dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches den Blick auf das Jahr 2040 richtet, erfolgt durch die Stadt Hof die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts aus 2006. Sämtliche Lebensbereiche werden betrachtet, um die Stadt in ihrer Gesamtheit zu entwickeln: Demografie und Sozialstruktur, Städtebau, Wohnen, Wirtschaft, Handel und Beschäftigung, Grün- und Freiflächen, Umwelt und Klima, Freizeit und Tourismus, Soziale Infrastruktur und Mobilität.

Das ISEK bildet die konzeptionelle Grundlage einer strategischen und nachhaltigen Stadtentwicklung und ist Voraussetzung für die Realisierung konkreter Maßnahmen als auch für die Beantragung von Fördermitteln aus unterschiedlichen Quellen. Zudem sind viele Aspekte des ISEK 2006 überholt und es haben sich lokale wie globale Rahmenbedingungen verändert. Die Folgen des Strukturwandels, der demografische Wandel, der Fachkräftemangel, die Integration, die Digitalisierung und nicht zuletzt der Klimawandel stellen Hof vor große Herausforderungen.

1.2 Zielsetzung

Das ISEK beschreibt die Entwicklungsperspektiven der Stadt Hof für die nächsten 15 Jahre. Dem Konzept liegen dabei ein gemeinsames Leitbild und davon abgeleitete Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zu Grunde. Der räumliche Umgriff fasst die Gesamtstadt mit ihren 27 Ortsteilen.

Im Fokus stehen die Themen Nachhaltigkeit und Resilienz. Ziele sind die Stärkung bestehender Strukturen sowie ein ressourcenschonender Umgang mit Flächen, Infrastrukturen und den der Stadt Hof zur Verfügung stehenden Möglichkeiten.

Darüber hinaus soll die Identifikation der Stadtgesellschaft mit der Entwicklung ihrer Stadt gefördert werden, wozu die partizipative Erarbeitung des ISEK einen Beitrag leisten kann.

1.3 Methodik und Planungsprozess

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, Akteurinnen und Akteuren aus Politik und Wirtschaft durch ein beauftragtes Planungsbüro erstellt.

Die breite Öffentlichkeit wurde intensiv eingebunden, um Akzeptanz und Vielfalt der Perspektiven sicherzustellen. Der Ablauf orientierte sich an klaren, aufeinanderfolgenden Schritten:

- Evaluation des ISEK 2006
- Bestandsaufnahme (gutachterlich und partizipativ durch Interviews mit Expertinnen und Experten sowie durch Einbindung der interessierten Öffentlichkeit)
- Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse)
- Entwicklung eines Zielsystems
- Ableitung konkreter Schlüsselmaßnahmen

Dieser strukturierte Ablauf fördert nachvollziehbare, fundierte und umsetzbare Ergebnisse.

Grundlagenermittlung

Die Grundlage des ISEK ist eine umfassende Bestandsaufnahme, die neben dem Ist-Stand und den aktuellen Entwicklungen auch Prognosen, städtebauliche und wirtschaftliche Daten sowie soziale Daten zusammenträgt.

Parallel erarbeitet und in das ISEK integriert wurden das „Zentrenkonzept für das Ladenhandwerk und den Einzelhandel“ sowie eine „Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfspro-

gnose“. Aussagen aus unterschiedlichen Konzepten, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Analyse vorlagen, wurden ebenfalls berücksichtigt.

SWOT-Analyse

Ergänzend fanden zahlreiche Gespräche mit lokalen Akteurinnen und Akteuren statt und die Situation wurde vor Ort geprüft. Die Ergebnisse wurden in einer SWOT-Analyse zusammengeführt. Auf dieser Basis wurde das Zielsystem entwickelt, welches das Leitbild und die strategischen Ziele formulieren.

Entwicklung des Zielsystems

Das Zielsystem bildet das Herzstück des ISEK. Es zeichnet sich zunächst durch ein übergreifendes gesamtstädtisches Leitbild aus, dass ein zukunftsgerichtetes Verständnis formuliert und eine damit verbundene Identifikation schafft. Das Leitbild richtet sich insbesondere nach außen. Mittels strategischer Ziele wird das Leitbild näher beschrieben und eine Haltung für Entscheidungswege und konkretes Handeln bestimmt.

Auf dieser Grundlage wurden 9 Handlungsfelder definiert, die alle Aufgaben und Herausforderungen der Stadt Hof in der Stadtentwicklung aufnehmen. Durch die Formulierung von Handlungsfeldzielen wird die Vorgehensweise präzisiert.

Das Zielsystem gibt eine Orientierung, erlaubt das Erkennen von Aufgabenschwerpunkten und gibt Hinweise, wie bauliche und nichtbau-

liche Maßnahmen zur Zielerreichung eingesetzt werden können. Es wird durch die Erarbeitung des Leitbilds sichergestellt, dass Maßnahmen auf die abgestimmte Zielrichtung (Leitbild) einzahlen und sich gegenseitig unterstützen.

Schwerpunkträume

Auf Basis einer räumlichen Verortung der Handlungsfelder und Handlungsfieldziele wurden im nächsten Schritt fünf Schwerpunkträume identifiziert:

1. Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale,
2. Bahnhofsviertel,
3. Fabrikvorstadt/ „Vertl“ und Quartier „Johann-Weiß-Straße“
4. Westend sowie
5. Ziegelacker/ Neuhof.

Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept benennt 21 priorisierte Schlüsselmaßnahmenpakete, die zur Erreichung der Handlungsfeldziele dienen.

Es beinhaltet Maßnahmen zur baulich-räumlichen, freiräumlichen, verkehrlichen und klimabewussten Entwicklung Hofs. Aber auch nicht bauliche Maßnahmen sind in das Maßnahmenkonzept aufgenommen.

Entscheidend für die Umsetzung sind neben den (schwierigen) finanziellen Rahmenbedingungen, die Kapazitäten der handelnden Akteure – insbesondere der Stadtverwaltung selbst. Hinzu kommen Entwicklungen,

die auf die Stadt Hof von extern einwirken, wie beispielsweise die Bundes- und Landespolitik oder globale Entwicklungen.

Abschluss und Umsetzung/ Controlling

Das ISEK wurde im Juni 2026 vom Stadtrat beschlossen und anschließend der Öffentlichkeit mit einer Ausstellung und Informationsveranstaltung präsentiert.

1.4 Steuerung und Beteiligungsformate

Anhand unterschiedlicher Beteiligungsformate mit der Stadtverwaltung, zentralen Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft und Stadtpolitik sowie der interessierten Öffentlichkeit konnte das ISEK 2040 transparent, partizipativ und zielorientiert fortgeschrieben werden.

- **Formatwahl:** Die jeweils eingesetzten Formate wurden zielgerichtet nach Publikum, Inhalten und Zielen ausgewählt, um effektive und fokussierte Diskussionen zu gewährleisten.
- **Einbindung der Öffentlichkeit:** Die interessierte Öffentlichkeit wurde parallel durch zwei Vor-Ort-Beteiligungsformate sowie eine kontinuierliche Online-Beteiligung in den Planungsprozess einbezogen.

Durch diese Kombination aus Präsenz und digitalen Formaten wurde ein breiter und strukturierter Beteiligungsprozess sichergestellt, der unterschiedliche Perspektiven aufgriff.

Politik und Verwaltung

Steuerungsrunde

Zur kontinuierlichen Begleitung der Erarbeitung des ISEK fanden regelmäßige Abstimmungen mit der Steuerungsrunde statt – bestehend aus dem Fachbereich Stadtplanung und nach Bedarf weiteren relevanten Akteuren, sowie dem beauftragten Büro die raumplaner.



Abb. 1: Beteiligungsformate im ISEK-Prozess (die raumplaner)

Lenkungsgruppe

Um frühzeitig eine hohe Legitimation für den Prozess des ISEK zu erlauben, wurde eine sogenannte Lenkungsgruppe mit den in der Stadtverwaltung verantwortlichen Unternehmensbereichsleitungen und der Oberbürgermeisterin eingerichtet.

Konzeptionsworkshops

Die Expertise der Verwaltungsmitarbeitenden wurde im März 2024 ressortübergreifend in fünf Workshops eingeholt. Hier wurden verschiedene Fachbereiche in Gruppen zusammengefasst und haben gemeinsam die gutachterlich erarbeitete SWOT-Analyse verifiziert und ergänzt und erste räumliche Schwerpunkte identifiziert.

Der zweite Konzeptionsworkshop fand im Juni 2025 statt. In diesem

wurde zusammen mit den Leitungen der Unternehmensbereiche, Mitarbeitenden einzelner Fachbereiche sowie der Regierung von Oberfranken das Zielsystem finalisiert.

Klausurtagung

Um neben der Verwaltung auch die politischen Vertretungen explizit in den Prozess einzubinden, wurden zwei Klausurtagungen durchgeführt. In einer zweitägigen Klausurtagung im Juni 2024 mit Stadträten, Unternehmensbereichsleitungen und Fachbereichsvertretungen wurde das Zielsystem erstmals besprochen. Die zweite Klausurtagung im November 2025 diente der Diskussion, Qualifizierung und Festlegung von Maßnahmenpakete sowie der Verortung der Maßnahmenpakete im Stadtgebiet.



Abb. 2: Klausurtagung, 2024 (die raumplaner)

Experteninterviews

Zu ausgewählten Themen fanden zwischen Juni und November 2024 zusätzlich bilaterale Gespräche mit Expertinnen und Experten statt, um tiefere Erkenntnisse zu erlangen und ergänzende Hinweise etwa zum aktuellen Stand von Vorhaben oder projektierten Maßnahmen zu erhalten. Interviews fanden mit den Klimaschutzteam der Stadt Hof, mit dem Integrationsbeauftragten und der Integrationslotsin, mit dem damaligen Citymanager sowie mit Mitarbeiterinnen des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH statt. Außerdem wurden im „Runden Tisch Wohnen“ das Handlungsfeld Wohnen vorgestellt und Rückmeldungen aufgenommen.

Vorstellung der Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose

Prof. Dr. Ulrich stellte im März 2025 die Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose den Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, Politik sowie relevante Akteurinnen und Akteure der Stadt Hof (z.B. aus der Stadterneuerung, Baugenossenschaft, Hospitalstiftung) vor. Ziel war es, die demografischen Entwicklungen bis 2040 zu analysieren und ihre Auswirkungen auf die Stadt- und Infrastrukturplanung zu bewerten. Im Mittelpunkt standen Veränderungen durch Alterung, Zuwanderung und Haushaltsstrukturwandel, insbesondere der erwartete Anstieg von Einpersonenhaushalten. Prof. Ulrich präsentierte drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung („geringe Zuwanderung“, „Kontinuität“ und „höhere Zuwanderung“) auf Basis eigener Berechnungen, u.a. in Form eines 3D-Modells.

Beschlüsse

Als erster Bestandteil des ISEK wurde am 10.06.2024 das „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk“ welches durch die GMA erarbeitet wurde, beschlossen.

Im September 2025 wurde in einer öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Planungsausschuss ein Zwischenstand des ISEK beschlossen. Hierbei wurden die Handlungsfelder und Handlungsfeldziele, die strategischen Ziele und das Leitbild vorgestellt. Außerdem wurde die Analyse von Herrn Prof. Dr. Ulrich zur Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose vorgestellt und als Bestandteil



Abb. 3: 3-D-Modell zur Bevölkerungsentwicklung, 2025 (Prof. Dr. Ulrich)

des ISEK beschlossen.

Der Abschlussbericht des ISEK´s mit der Umsetzung der Maßnahmenpakete sowie dem ausgearbeiteten Controlling wird dem Stadtrat im Sommer 2026 zur Beschlussfassung empfohlen.

Stadtgesellschaft

Auftaktveranstaltung

Eine öffentliche Auftaktveranstaltung fand am 06.11.2023 statt, um die Bevölkerung über die Erstellung des Konzepts zu informieren und die ersten erarbeiteten Ergebnisse vorzustellen. Hauptziel war es, die aus der Analyse ermittelten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT) und daraus entwickelten Handlungsbedarfe mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren und durch ihre Expertise zu ergänzen und zu qualifizieren. An verschiedenen Mitmachstationen konnten die Ergebnisse der verschiedenen Analysethemen mit dem Team der raumplaner und der Stadtverwaltung diskutiert und ergänzt werden.

Online-Beteiligung

Die Auftaktveranstaltung diente außerdem als Startpunkt der Online-Beteiligung. Bis zum 31.12.2023 war es Bürgerinnen und Bürgern möglich auf der Online-Plattform Adhocracy, ihre Ergänzungen für die Erarbeitung des ISEK einzubringen. Auf einer Karte der Stadt konnten Stärken und Schwächen, sowie Ideen und Wünsche für die Zukunft verortet werden. Die



Abb. 4: Verortung des Wohnorts der Teilnehmenden der Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)



Abb. 5: Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)

Ergebnisse dienten der Ausarbeitung und Qualifizierung der Handlungsbedarfe und ergänzten die gutachterliche Analyse durch die Perspektive der Bevölkerung.

Neben der Beteiligung diente die Plattform Adhocracy als Ort für Informationen und Veröffentlichungen von Ergebnissen. Bürgerinnen und Bürger fanden hier die Auswertung der Beiträge der Online-Beteiligungen, eine Zusammenfassung der bei der Auftaktveranstaltung gesammelten Maßnahmen, regelmäßig weitere Informationen zum aktuellen Stand des ISEK-Prozesses, etwa zu den Beteiligungsformaten mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik und den Fachbereichen, sowie eine Ausstellung als Zwischenpräsentation und die Darstellung von Schlüsselmaßnahmen.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Im Rahmen von „Hof2040 – Das Camp.“ haben junge Menschen zwischen 12 und 27 Jahren im Juli 2024 in interaktiven Workshops ihre Ideen für die Zukunft der Stadt Hof entwickelt. Mit Hilfe intelligenter Bildgeneratoren konnten die Visionen der Teilnehmenden plastisch dargestellt werden. Außerdem erstellten Schüler und Schülerinnen der Hofer Grundschulen subjektive Landkarten, in denen Stärken und Schwächen



Abb. 6: Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)

aus Kindersicht aufgezeigt wurden. Gefragt wurde auch nach Ideen und Verbesserungsvorschlägen, die in die Maßnahmensammlung aufgenommen wurden. Als erstes Ergebnis der Kinder- und Jugendbeteiligung wurde ein Grillplatz an den Saaleauen umgesetzt.

sowie die daraus abgeleiteten Ziele und Entwicklungsperspektiven für die Stadt Hof zu informieren. In einer begleitenden Ausstellung, welche für zwei Wochen in der VHS zu sehen war, konnte sich die Stadtgesellschaft anschaulich über den aktuellen Stand zum ISEK informieren.

Ausstellung und Zwischenpräsentation

Im Oktober 2025 fand in der Volkshochschule Hof die öffentliche Zwischenpräsentation zum ISEK statt. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, politische Vertreterinnen und Vertreter, Akteurinnen und Akteure aus Stadtgesellschaft und Institutionen sowie Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung nutzten die Gelegenheit, sich über die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognosen bis zum Jahr 2040

Abschlussveranstaltung

Das ISEK 2040 wird der Öffentlichkeit im Sommer 2026 anhand einer Ausstellung und Informationsveranstaltung präsentiert.



Abb. 7: Zwischenpräsentation, 2025 (Prof. Dr. Ulrich)



16

2. Evaluation des ISEK 2006

Das ISEK 2006 setzte sich die nachhaltige Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels als zentrales Ziel.

Den Rahmen für die weitere Umsetzung bildeten drei Schlüsselgebiete, vier räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus sowie 12 strategische Ziele.

2.1 Schlüsselgebiete 2006

Die Saale, die vor allem aus klimatischen, landschaftlichen und ökologischen Aspekten ein prägendes Element der Stadtstruktur bildet, ist das erste Schlüsselgebiet. Als ein weiteres Gebiet mit Schlüsselfunktion wurde das Stadtzentrum beschrieben. Als Mittelpunkt des städtischen Gefü-

ges sollte diesem Gebiet besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Das dritte Schlüsselgebiet bildet die Ernst-Reuter-Straße, als große Magistrale, die nachhaltig die Stadtstruktur beeinflusst. Sie sollte eine Verknüpfung zum historischen Stadtzentrum erfahren.

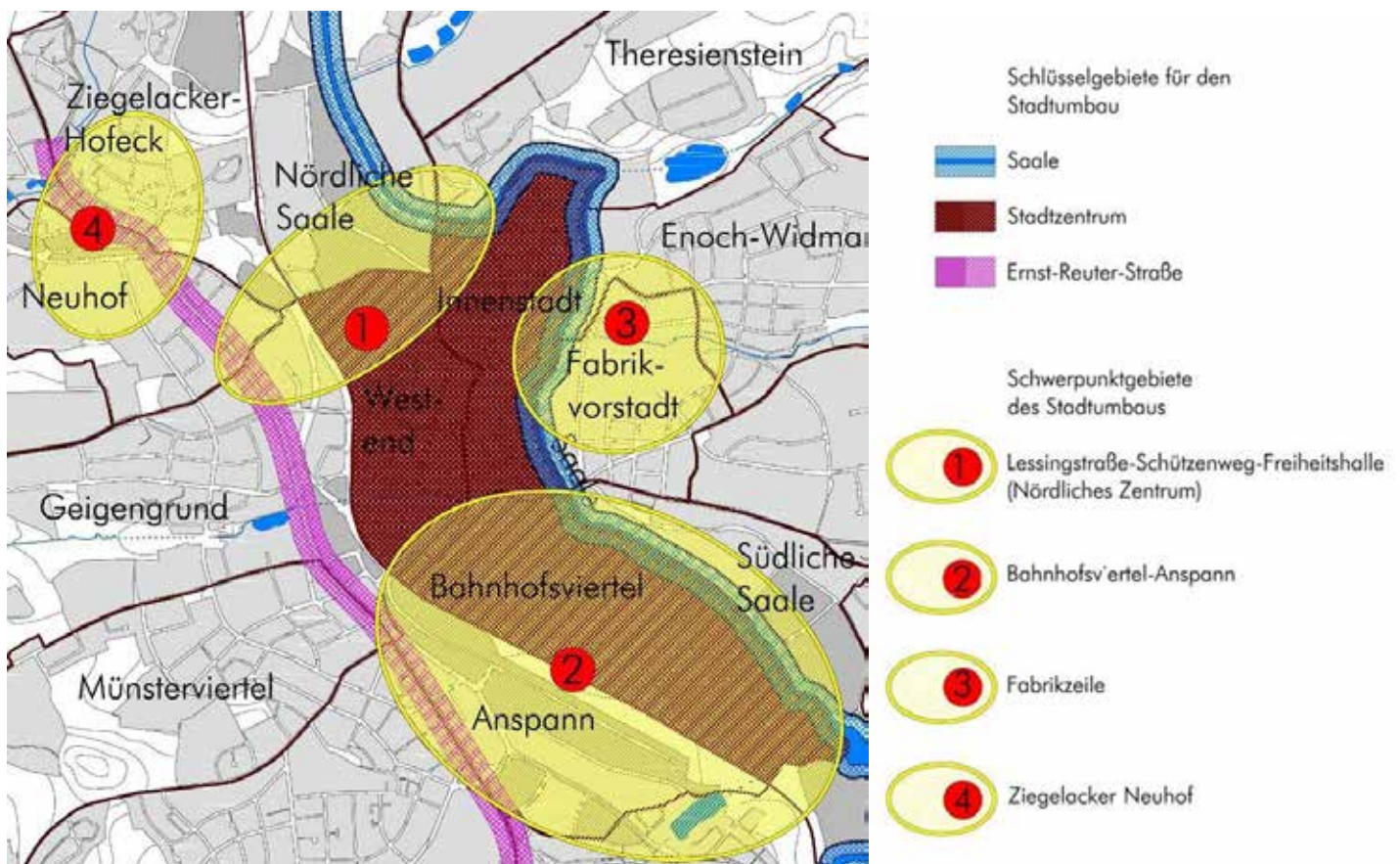


Abb. 9: Schlüsselgebiete und räumliche Schwerpunkte (ISEK Hof 2006)

2.2 Schwerpunktgebiete 2006

Des Weiteren wurden 4 Schwerpunktgebiete erfasst. Hierbei handelt es sich um die Bereiche, die die Schlüsselgebiete miteinander verknüpfen sollten und in denen städtebauliche Missstände in Form von Funktionschwächen und Substanzschwächen vorlagen. Dazu zählten die Bereiche:

- „Lessingstraße – Schützenweg – Freiheitshalle (Nördliches Zentrum)“,
- „Bahnhofsviertel – Anspann“,
- „Fabrikzeile“,
- „Ziegelacker Neuhof“.

Mit hoher Priorität festgelegt wurden per Beschluss die Schlüsselgebiete 1 „Saale“ und 2 „Stadtzentrum“ sowie das Schwerpunktgebiet 2 „Bahnhofsviertel – Anspann“.

2.3 Strategische Ziele aus dem ISEK 2006

- Die Bevölkerung ist für Hof zu erhalten.
- Die kommunalen Steuerungs- und Managementkapazitäten sind zu stärken.
- Ein positives Innenimage der Stadt ist zu entwickeln.
- Der Wirtschaftsstandort ist weiter zu entwickeln und umzubauen.
- Die regionale und interkommunale Zusammenarbeit ist auszubauen.
- Hof als das kulturelle Zentrum Hochfrankens ist weiter zu entwickeln.
- Die Potenziale Hofs als Gelenk zwischen zwei Metropolregionen sind zu fördern.
- Der historische Stadtkern als politischer und kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt ist zu erhalten und zu sanieren.
- Die zentrumsnahen Stadtviertel und die Magistrale Ernst-Reuter-Straße sind weiter aufzuwerten und mit anderen Stadtvierteln intensiv zu vernetzen.
- Die Infrastruktureinrichtungen (sozial, technisch, Verkehr, Wohnumfeld) sind zu optimieren und an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.
- Die Geschosswohnbauflächen sind aufzuwerten und zu modernisieren.
- Die Grünpotenziale sind zu erhalten, zu erweitern und zu vernetzen.

2.4 Impulsprojekte 2006 - Quantitative Auswertung

Von den 12 Impulsprojekten wurden 10 umgesetzt bzw. befinden sich in Umsetzung. Dazu zählen:

- Aufwertung der Kernstadt: Nach dem Scheitern der Altstadt-Teil-Überdachung, wurde mit dem Rahmenplan Kernstadt eine Grundlage geschaffen, die die Stadt Hof in die Lage versetzte, räumliche Teilmaßnahmen im öffentlichen Raum schrittweise in die Umsetzung zu bringen. Dazu gehören z.B.: Aufwertung des Oberen Torplatzes, Neugestaltung Wirthplatz und Hospitalkirchhof, neue Bäume und Stadtmöbel, Aufwertung des Rathausinnenhofs und Serenadenhofs; Erstellung von Gestaltungsleitfaden und Gestaltungsfibel
 - Integriertes Innenstadtnahes Wohnen: Durchführung eines Planerworkshops, Erstellung eines IEK für das Gebiet „Johann-Weiß-Straße“; Umsetzung zahlreicher Einzelmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“. Dazu gehören beispielsweise die Sanierung und Umnutzung der Gaststätte „Freie Scholle“ in der Layritzstraße zu einem Quartierstreff, Abbrüche in der Johann-Weiß-Straße und der Bau einer Quartiersgarage
 - Neues Wohnen in alten Mauern: Bedarfsorientierte Sanierung innerstädtischer Wohnquartiere beispielsweise durch die Etablierung der kommunalen Förderprogramme (für die Fassaden und Freiräume); und durch Unterstützung einzelner Leuchtturmprojekte wie z.B. Theaterstraße 10-12, Mühlberg 1 oder auch das Freiräumen von Grundstücken für neue Wohnbauvorhaben in den Saaleauen
 - Zentrale Bildungs- und Kultureinrichtungen: Neuer innerstädtischer Standort für die VHS Hofer Land e.V.
 - Umsetzung des integrativen Bildungskonzeptes. Dies gelang durch den Quartiersfonds im Bahnhofsviertel mit Angeboten wie „Opstapje – Schritt für Schritt“
 - Energie- und Gebäudemanagement: Einführung für städtische Liegenschaften - Daueraufgabe
 - Kommunales Flächenressourcenmanagement: Daueraufgabe
 - Nutzung erneuerbarer Energiequellen: Konzepte
 - Grüne Höfe: wurde zum Teil im Bahnhofsviertel in die Umsetzung gebracht
 - Stadtoase St. Lorenz: Aufwertung einer innerstädtischen Parkanlage
- Nicht in die Umsetzung gekommen sind die Impulsprojekte:
- Verkehr in der Innenstadt
 - Pendlerinitiative

2.5 Räumliche Auswertung

Neben den genannten 10 priorisierten umgesetzten Impulsprojekten konnten bis 2025 weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Zuge der Erarbeitung von Rahmenplänen wie im ISEK 2006 empfohlen, herausgearbeitet wurden.

Somit wurden im Schlüsselgebiet 1 „Stadtzentrum“ durch das „Stadtteilkonzept Kernstadt (2010)“ mehrere die Stadtmitte stärkende Maßnahmen umgesetzt (siehe S. 19).

Im Schlüsselgebiet 2 der „Saale“ konnten die Fahrrad-Oase, ein großzügig angelegter Rastplatz mit Sonnenschutz, attraktivem Grün und Lademöglichkeiten für E-Bikes, entstehen. Außerdem wurde teilweise der Zugang zum Saaleufer möglich gemacht. Weiterhin sind Stege über

die Saale ertüchtigt worden. Mit dem Freizeit- und Sportzentrum am Eisteich (Eishalle und Skaterpark) konnten wichtige Impulse in den Bereichen Freizeit, Naherholung und Tourismus gesetzt werden.

Für den priorisierten Schwerpunkt- raum Bahnhofsviertel – Saaleauen – Anspann wurde im ISEK 2006 die Erstellung eines Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes empfohlen. Darin sollten die Renaturierung der südlichen Saale, die Weiterführung des „Sozialen-Stadt-Prozesses“, die Entwicklung der brachliegenden Bahnflächen, die Verlagerung des Busbahnhofes, ein Nutzungskonzept für das Hauptbahnhofsgebäude u.v.m. untersucht werden. Im Bereich des Hauptbahnhofsgebäudes mit Umfeld konnte gemeinsam mit der Deutschen Bahn 2025 eine Machbarkeitsstudie



Abb. 10: Freizeit- und Sportzentrum am Eisteich (Stadt Hof)

in Auftrag gegeben werden, die mögliche Nutzungen und die Neuordnung des Vorplatzes inkl. aller Verkehrsarten auch des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zum Inhalt hat. Die Studie läuft noch bis voraussichtlich Ende 2026.

Einzelne Maßnahmen, wie die Ertüchtigung des Luftstegs, die Umgestaltung des Reckenzeplatzes, die Neugestaltung der Unteren Wörthstraße, zahlreiche Fassadensanierungen u.v.m konnten im „Bahnhofsviertel“ umgesetzt werden.

Der Schwerpunktraum „Zwischen Ernst-Reuter-Straße und Lessingstraße“ wurde durch die Erstellung des Rahmenplans „Städtebauliche Anbindung der Freiheitshalle / Theater an die Innenstadt“ untersucht und anschließend durch verschiedene

Maßnahmen bearbeitet. So wurde beispielsweise die Freiheitshalle und deren Außenanlagen saniert und die Kulmbacher Str.1 zu Klangmanufaktur der Hofer Symphoniker umgebaut. Das Areal um den Bahnhof Neuhof wurde umfassend aufgewertet und 2025 als „Neues Freizeit- und Kulturareal“ eingeweiht.

Der Schwerpunktraum „Fabrikvorstadt“ wurde durch das Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß-Straße gestärkt. Außerdem wurde 2020 das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) zum Quartier „Johann-Weiß-Straße“ beschlossen. In diesem Gebiet wurden in den letzten Jahren einige Wohnbau- bzw. Sanierungsprojekte mit der Baugenossenschaft Hof abgeschlossen.



Abb. 11: Neugestaltung Wirthplatz (Stadt Hof)

2.6 Fazit

Die Evaluation des ISEK 2006 zeigt, dass in den vergangenen Jahren durch die Umsetzung vielfältiger Maßnahmen versucht wurde, den Strukturwandel zu gestalten. Mit Teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepten wurde der Grundstein für einen zielgerichteten Stadtumbau gelegt, der dem Strukturwandel und dem demografischen Wandel Rechnung trägt. Auch konnten mehrere innerstädtische gewerbliche Leerstände durch eine aktive Stadtplanung und Wirtschaftsförderung einer Nachnutzung zugeführt werden.

Durch die Vielzahl der unterschiedlichsten Maßnahmen konnte die Stadt ihre Funktion als Oberzentrum unterstreichen. Die Vielfalt und auch räumliche Streuung der Maßnahmen belegen den notwendigen Umgriff des festgelegten Stadtumbaugebie-

tes. Auch konnten zahlreiche private Maßnahmen durch aufgelegte kommunale Förderprogramme unterstützt werden.

Der befürchtete Schrumpfungsprozess wurde durch Migration entschieden abgemildert.

Einige der strategischen Ziele aus dem ISEK 2006 sind in Daueraufgaben der Stadt gemündet. Nicht alle Ziele konnten gleichermaßen erreicht werden. Dennoch wurden sie bei den Entscheidungen zu Maßnahmen des Stadtumbaues stets berücksichtigt.

Die Ansätze und Maßnahmen der letzten zwei Jahrzehnte müssen konzentriert fortgeführt werden. Auch künftige Maßnahmenpakete sollten auf die Stärkung der Innenentwicklung abzielen.



Abb. 12: Stadtoase St. Lorenz (Stadt Hof)

3. Bevölkerungsvorausberechnung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2040

Die demografische Entwicklung der Stadt Hof bis 2023 zeigt tiefgreifende Veränderungen, die sowohl Herausforderungen für die weitere Entwicklung als auch Chancen für die Stadt-

planung mit sich bringen. Die Analyse der Bevölkerungsdynamik, Haushaltsentwicklung und Wohnungsmarktstruktur liefert zentrale Erkenntnisse für zukünftige Maßnahmen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Dynamik

Die Stadt Hof verzeichnete in den letzten Jahrzehnten bis 2013 einen stetigen Rückgang der Bevölkerung. Dies ist vor allem auf ein anhaltendes Geburtendefizit zurückzuführen, da die Zahl der Sterbefälle jene der Geburten signifikant übersteigt.

Wanderungsbewegungen spielten

damit eine entscheidende Rolle für die Bevölkerungsentwicklung.

Während die Stadt in einigen Jahren durch Migration Wachstumsimpulse erhalten hat, konnte dies den demografischen Rückgang langfristig nicht ausgleichen. Dies hat sich seit 2014 geändert.

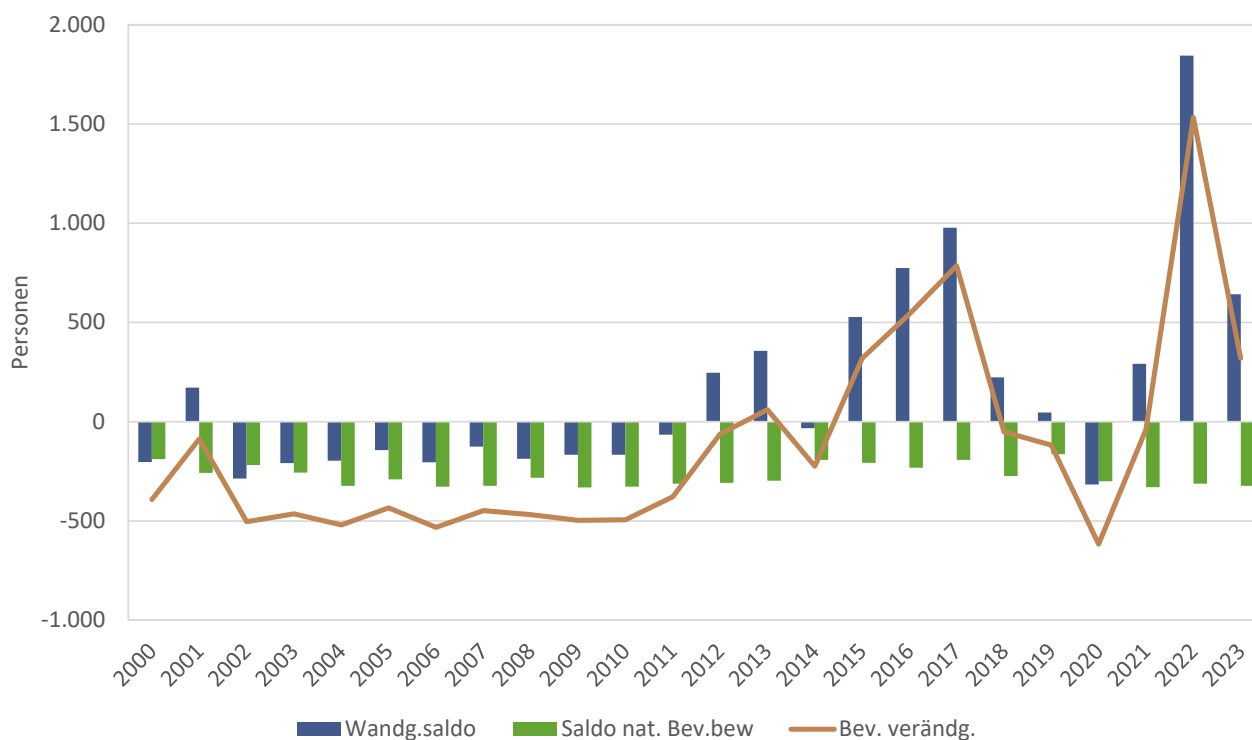


Abb. 13: Bevölkerungsdynamik in Hof 2000-2023 (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)

3.2 Altersstruktur und soziale Implikationen

Ein wesentliches Merkmal der Bevölkerungsentwicklung Hofs, wie vieler vergleichbarer Städte, ist die zunehmende Alterung. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst signifikant, während die Altersgruppe der unter 20-Jährigen stagnierte. Dies hatte weitreichende Konsequenzen für die Stadtentwicklung, insbesondere

in den Bereichen Pflege, Gesundheitsversorgung und altersgerechtes Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnkonzepten und barrierefreiem Wohnraum steigt, während gleichzeitig die Zahl der Erwerbstätigen abnimmt, was langfristige Auswirkungen auf die Finanzkraft der Stadt hat.

3.3 Haushalte und innerstädtische Umzüge

Jeder zweite Haushalt in Hof ist ein Einpersonenhaushalt; besonders hoch ist der Anteil von Einpersonenhaushalten in Hohensaas, Geigengrund und der Fabrikvorstadt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 bei nur noch 1,84 Personen pro Haushalt. Bundesweiten und bayerischen Trends folgend wird die Haushaltsgröße weiter abnehmen.

Dies führt zu einem steigenden

Wohnflächenbedarf, selbst wenn die Gesamtbevölkerung nicht wachsen würde. Besonders auffällig ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten, bedingt durch die alternde Bevölkerung und veränderte Lebensmodelle. Zudem kommt es zu verstärkten innerstädtischen Umzügen, insbesondere aus älteren Stadtteilen in modernisierte Wohngebiete mit besserer Infrastruktur.

3.4 Arbeitsmarkt und soziale Strukturen

Die demografischen Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Arbeitsmarkt aus. Die Gruppe der 50- bis 67-Jährigen, die derzeit einen großen Teil der Erwerbstätigen stellt, wird bis 2040 deutlich schrumpfen.

Dies könnte zu einem Fachkräftemangel führen. Es sind verstärkte Maßnahmen zur Integration und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze erforderlich.

3.5 Analyse des Wohnungsmarktes

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt, dass sowohl die Gebäudesubstanz wie auch die Wohnstrukturen in den Ortsteilen stark differenziert sind.

In zentralen Stadtteilen wie Mitte ist die Gebäudesubstanz schon recht alt und es besteht eine hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Hier sind auch die Leerstände am höchsten, z.T. auch bereits über zwölf Monate. Gründe für die Leerstände sind unter anderem die Fluktuation am Wohnungsmarkt oder Sanierungen.

Das bauliche Wachstum der Stadt Hof geschah in den letzten 4 bis 5 Jahrzehnten überwiegend in den Ortsteilen am Rande der Stadt.

Altbauwohnungen in den baulich älteren Ortsteilen haben überwiegend Gasheizungen, z.T. mit Modernisierungsbedarf. Der Sanierungsbedarf ist erheblich, da rund 30 % des Wohnungsbestandes vor 1950 errichtet wurde und nicht den heutigen energetischen und funktionalen Standards entspricht. Der Modernisierungsbedarf wird weiter steigen, insbesondere durch verschärfte Umwelt- und Klimaschutzauflagen. Neben baulichen Mängeln besteht auch ein erheblicher Anpassungsbedarf an veränderte Wohnbedürfnisse, v.a. durch den steigenden Anteil älterer Menschen und Single-Haushalte.

In einigen Quartieren könnte dies dazu führen, dass Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Gleichzeitig besteht ein verstärkter Bedarf an flexibel nutzbaren Wohnformen, die gemeinschaftliches Wohnen und Mehrgenerationenkonzepte ermöglichen. Die Nachfrage nach nachhaltigen, energieeffizienten Wohnlösun-

gen nimmt zu, was Investitionen in umweltfreundliche Baumaterialien, erneuerbare Energien und smarte Gebäudetechnik erforderlich macht. Es ist damit zu rechnen, dass ein Teil des Wohnraums nach einer Sanierung nicht mehr zu den alten Mietpreisen zur Verfügung stehen wird. Bisher sind die aus dem Zensus 2022 berichtete Nettokaltmieten pro m² zwischen den Ortsteilen erstaunlich homogen.

Ein zentrales Problem stellt der Leerstand in bestimmten Stadtgebieten dar. In der kreisfreien Stadt Hof standen am 15.5.2022 insgesamt 2.389 Wohnungen leer, also 8,7 % des Wohnungsbestandes. Das ist deutlich mehr als der bundesweite Leerstand in Höhe von 4,3 %. Der Leerstand ist besonders hoch in einigen Ortsteilen, wie z.B. dem Enoch-Widman-Viertel, dem Bahnhofsviertel, der Innenstadt, Krötenbruck und der Fabrikvorstadt.

Langfristig führt anhaltender Leerstand nicht nur zu einem Wertverlust der Immobilien, sondern auch zu städtebaulichen und sozialen Herausforderungen. Die Stadt muss daher gezielte Maßnahmen ergreifen, um einerseits Leerstände zu reduzieren und andererseits den Wohnungsbestand an die veränderten demografischen Bedingungen anzupassen. Dazu könnten Förderprogramme für die Umnutzung leerstehender Gebäude oder gezielte Nachverdichtungsstrategien beitragen.

Die Zusammenführung dieser Erkenntnisse zeigt, dass Hof vor tiefgreifenden demografischen Veränderungen steht. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik ist erforderlich, um den Wandel aktiv zu gestalten und langfristig eine nachhaltige Stadtstruktur zu sichern.

3.6 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung

Die im Rahmen von ISEK 2040 durchgeführte Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Hof liefert zentrale Erkenntnisse über die demografische Entwicklung bis 2040. Es wurden drei Szenarien erstellt, welche unterschiedliche Wanderungs- und Geburtenentwicklungen berücksichtigen: „Geringe Zuwanderung“, „Kontinuität“ und „Höhere Zuwanderung“. Diese Szenarien liefern jeweils spezifische numerische Ergebnisse.

Das Szenario „Geringe Zuwanderung“ stellt jenen Verlauf dar, bei dem mehrere Faktoren so zusammenwirken, dass es zu einem heute vorstellbaren geringeren Wanderungsgewinn käme als im Mittelwert des Zeitraums 2012-2022. Die niedrige Annahme unterstellt, dass die höheren Zuwanderungen 2015-22 eine Episode waren, die

sich nicht langfristig fortsetzt.

Es wurde ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von 250 Personen pro Jahr angenommen. In diesem Szenario wurde ein geringer Anstieg der Gesamtfruchtbarkeitsrate von 1,35 Kindern je Frau im Jahre 2023 auf 1,41 im Jahr 2032 angenommen und danach ein konstantes Niveau.

Das Szenario „Kontinuität“ geht von einem Wanderungsgewinn von 400 Personen jährlich aus, welcher knapp unter dem Mittelwert der Wanderungsgewinne von 2012-2022 liegt. Der Anstieg der Gesamtfruchtbarkeitsrate erfolgt hier auf 1,56. Dieses Szenario wird als wahrscheinlichster Verlauf betrachtet, wenn man die Jahre seit 2015 als Modell für die Zukunft bis 2040 betrachtet.

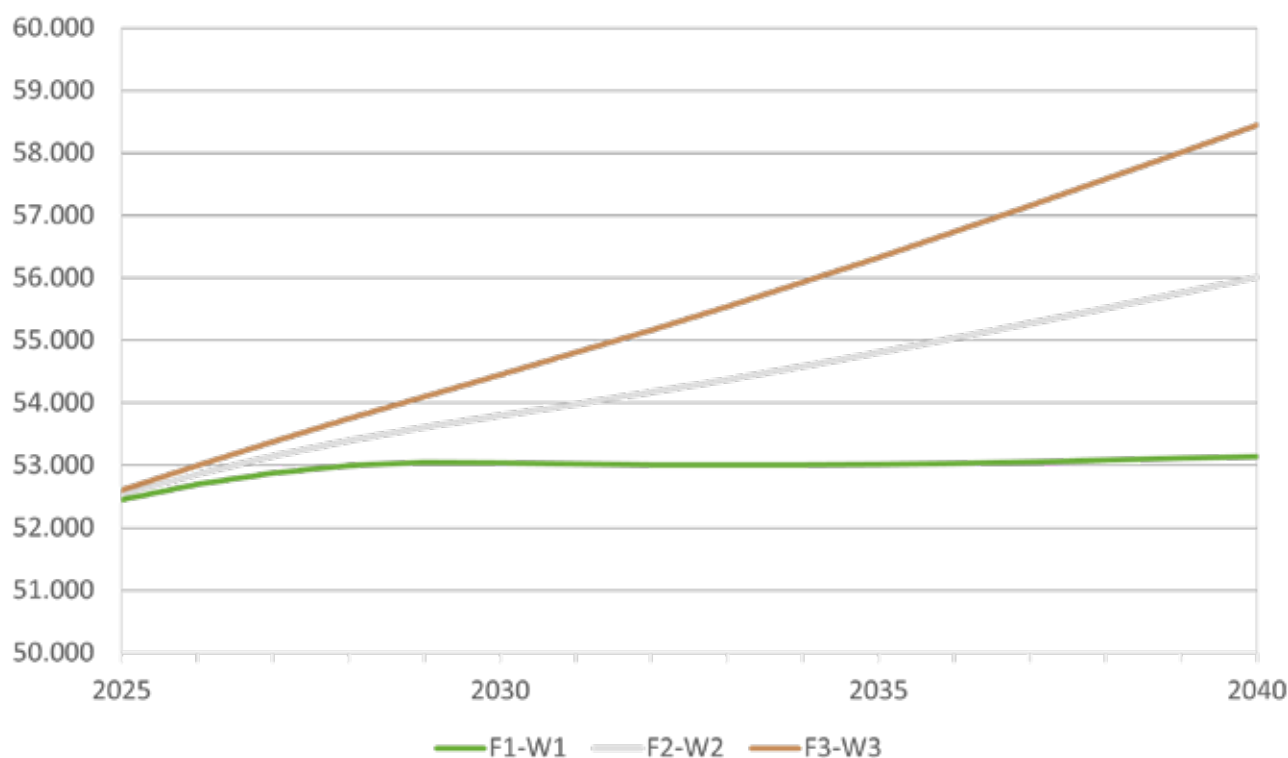


Abb. 14: Entwicklung der Bevölkerung Hof nach drei Szenarien, 2025-2040 (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)

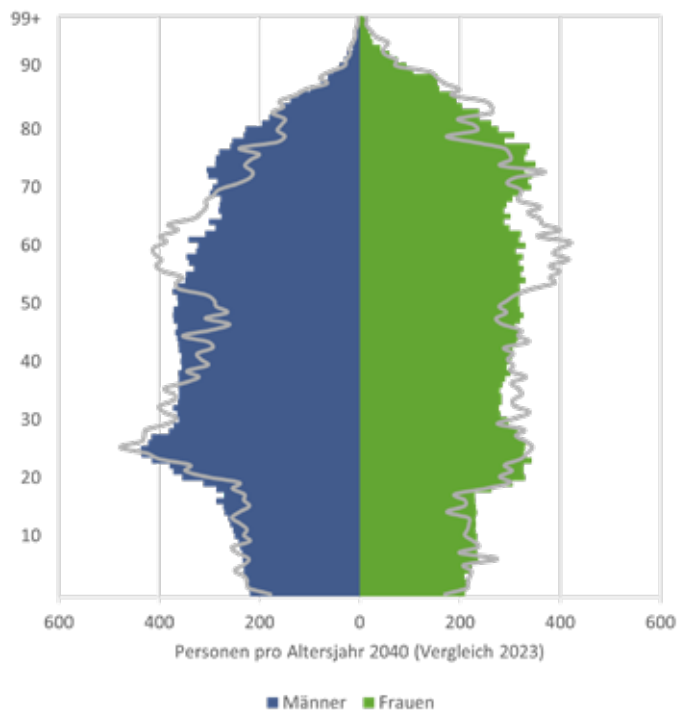


Abb. 15: Alter- und Geschlechtsstruktur der Stadt Hof, 2040 und 2023, Szenario „Kontinuität“ (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)

Im Szenario „Höhere Zuwanderung“ wird mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von 550 Personen gerechnet (Mittelwert der Jahre 2016-22), verbunden mit einem leichten Anstieg der Geburtenrate auf 1,60 Kinder je Frau im Jahr 2032. Die Realisierung dieses Szenarios würde erhebliche stadtpolitische und infrastrukturelle Anpassungen erfordern, um die Zuwanderung zu fördern und die Integration nachhaltig zu gestalten.

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Hof wird bis 2040 je nach Szenario unterschiedlich wachsen oder stagnieren. Während eine moderate bis hohe Zuwanderung das Bevölkerungswachstum fördern könnte (+6 Prozent bzw. +11,1 Prozent zu 2025),

bleibt das Geburtendefizit eine konstante Herausforderung. Derzeit weist die Stadt eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz auf; das heißt, die Anzahl der Sterbefälle übersteigt jene der Geburten. Eine anhaltend hohe Zuwanderung könnte diesen negativen Trend teilweise kompensieren. Ohne ausreichende Wanderungsgewinne wäre hingegen eine Stagnation der Gesamtbevölkerung (+1,1 Prozent) abzusehen.

Die Altersstruktur der Stadt Hof wird sich bis 2040 erheblich verändern. Während der Anteil junger Erwachsener (20-34 Jahre) durch Zuwanderung leicht steigen könnte, wird der Anteil der älteren Bevölkerung (ab 65 Jahren) weiter zunehmen.

Insbesondere die Gruppe der Hochbetagten (80+) wird wachsen. Diese Entwicklung erfordert gezielte Maßnahmen in den Bereichen altersgerechtes Wohnen, Pflegeinfrastruktur und medizinische Versorgung. Gleichzeitig wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (20-67 Jahre) schwanken, wobei die Gruppe der 50- bis 67-Jährigen mittelfristig schrumpfen wird.

Die Bevölkerungsvoraberechnung zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen Hofs. Während zentrale Stadtteile (Mitte, Ost) in allen Szenarien eine wachsende Bevölkerung aufweisen werden, ist in den anderen Stadtteilen mit einer Stagnation oder einem Rückgang (insbesondere Nord) zu rechnen. Die innenstadtnahen Quartiere könnten aufgrund der Zuwanderung v.a. aus dem Ausland einen positiven Bevölkerungssaldo verzeichnen.

In Stadtteilen mit einem hohen Anteil älterer Bevölkerung werden hingegen verstärkt altersgerechte Wohnkonzepte gefordert sein.

Hier sind gezielte Maßnahmen erforderlich, um die Infrastruktur an die demografischen Veränderungen anzupassen. Zudem könnten in einigen Stadtteilen zunehmende

Leerstände auftreten, z.B. im Zusammenhang mit einem Rückgang der Nachfrage nach großen Einfamilienhäusern. Die ungleiche Entwicklung der Stadtteile stellt eine Herausforderung für die Stadtentwicklung dar, erfordert jedoch gleichzeitig neue Strategien zur Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Gebäude.

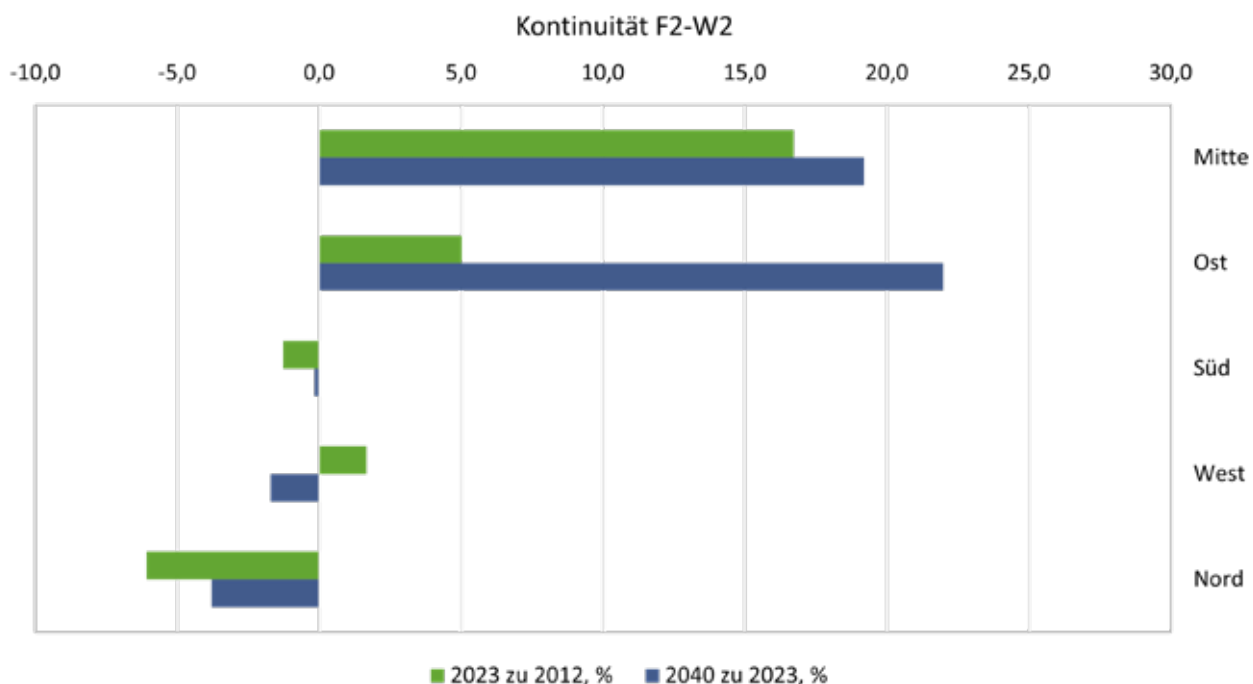


Abb. 16: Veränderung der Bevölkerungsgröße in den Stadtteilen Hofs, 2023 zu 2012 und 2040 zu 2023, Prozent, Szenario „Kontinuität“ (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)

3.7 Wohnungsbedarfsprognoserechnung

Die Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Hof 2040 analysiert die zukünftige Wohnraumentwicklung auf Basis der verschiedenen demografischen Szenarien.

Dabei werden insbesondere Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrößenveränderungen sowie strukturelle Aspekte des Wohnungsmarktes berücksichtigt. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung sowie geänderte Wohnpräferenzen haben ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum.

Die Prognose basiert zunächst auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorrausberechnung.

Zusätzlich fließt in den demografisch induzierten Wohnungsbedarf, die erwartete Schrumpfung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ein.

Für Letzteres wurden zwei Varianten berücksichtigt: V1 mit einem Wert, der auf einer Prognose des Statistischen Bundesamtes zur durchschnittlichen Haushaltsgröße für Bayern im Jahr 2040 beruht. Angepasst auf Hof wäre das eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,77 Personen je Haushalt im Jahr 2040. V2 beruht auf einer Trendextrapolation des Schrumpfens der Haushaltsgröße in Bayern und kommt für Hof auf 1,67 Personen je Haushalt im Jahr 2040. Die Prognose zeigt, dass der zukünftige demografisch induzierte Wohnraumbedarf in fast allen Szenarien zunimmt, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß:

- Szenario Geringere Zuwanderung (F1-W1) prognostiziert einen Bedarf von 207 WE weniger (V1) bis + 1.286 (V2) neuen oder sanierten Wohnungen bis 2040.
- Szenario Kontinuität (F2-W2) geht von 1.264 (V1) bis 2.838 (V2) zusätzlichen oder sanierten Wohneinheiten aus.
- Szenario Höhere Zuwanderung (F3-W3) zeigt den höchsten Bedarf zwischen 2.514 (V1) bis 4.156 (V2) zusätzlichen bzw. sanierten Wohnungen.

Zusätzlich zum demografisch induzierten Wohnungsbedarf kommen noch Erhaltungs- bzw. Ersatzbedarf hinzu. Hier konnten keine für die kreisfreie Stadt Hof spezifischen Werte erhoben oder genutzt werden.

In Übereinstimmung mit bundesweiten Erfahrungswerten wurde für die Stadtteile Mitte und Ost ein jährlicher Ersatzbedarf von 1,3 Prozent angenommen und für die anderen Stadtteile von 0,5 Prozent jährlich. Dieser Ersatzbedarf kumuliert sich bis 2040 auf immerhin 3.271 Wohneinheiten.

Ein weiterer Bedarf ergibt sich aus der qualitativ veränderten Nachfrage nach zunehmend barrierefreiem Wohnraum, da der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung kontinuierlich zunimmt. Die Nachfrage nach flexiblen und anpassbaren Wohnmodellen wächst ebenfalls, insbesondere im Bereich von Mehrgenerationenhäusern oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich insbesondere auf zentrale Stadtteile wie Mitte, Bahnhofsviertel und

4. 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 und Schwächen sowie Chancen und Risiken zu identifizieren. Davon lassen sich zielorientiert und effektiv Maßnahmen ableiten, die dazu beitragen, Hof zukunftsfähig - nachhaltig und resilient - aufzustellen, die Wettbewerbsfähigkeit abzusichern und heutigen wie zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

4.1 Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Hof liegt im bayerischen Oberfranken, in der Nähe der Grenze zu Tschechien im Norden des Bundeslandes Bayern. Sie liegt im gleichnamigen Landkreis Hof zwischen den Städten Bayreuth, Zwickau in Sachsen und Karlovy Vary (Karlsbad) in Tschechien. Hof liegt an dem Fluss Sächsische Saale.

Die Stadt befindet sich unmittelbar an der Bundesautobahn A9, A93 und A72 sowie an der Eisenbahnlinie von Nürnberg und Bayreuth nach Gera, Leipzig, Zwickau und Dresden.

Hof ist neben Bayreuth, Chemnitz, Marktreidwitz, Plauen und Zwickau

Mitglied im Sächsischen-Bayerischen Städtenetz.

Die Stadt Hof besteht aus fünf Stadtteilen (Nord, Süd, Ost, West, Mitte) mit insgesamt 27 Ortsteilen, von denen sieben ländlich/ dörflich geprägt sind. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 58,02 km² und 48.411 Einwohnende (Stand 31.12.2023) mit ihrem Hauptwohnsitz.

Hof ist im LEP Bayern (2023) als Oberzentrum ausgewiesen. Sie besitzt als solches eine überregional bedeutsame Funktion in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Bildung, Kultur und Freizeit.

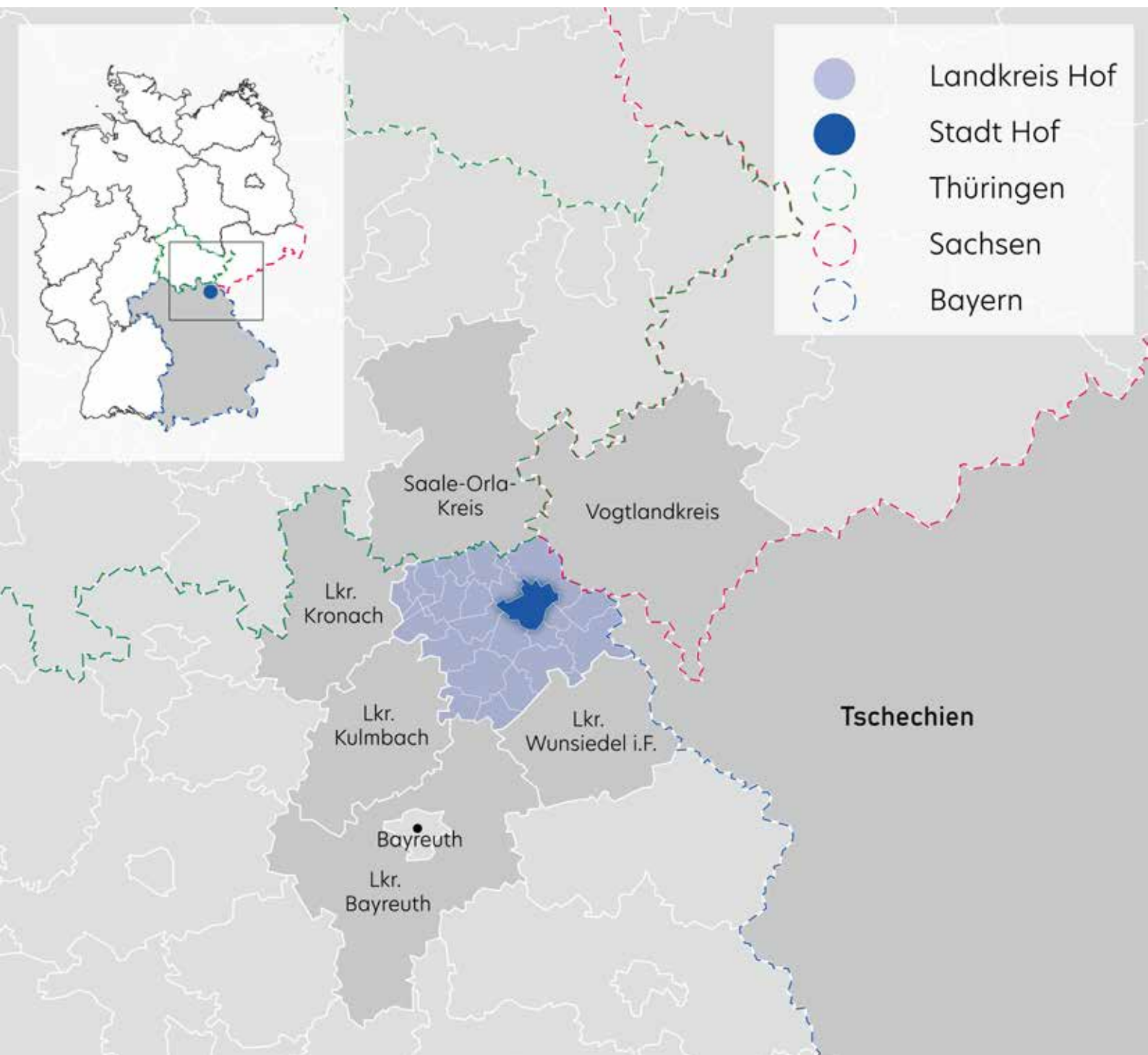


Abb. 18: Lage im Raum (die raumplaner)

4.2 Demografie und Sozialstruktur

Die Stadt Hof verzeichnete in den letzten Jahrzehnten bis 2021 einen stetigen Rückgang der Bevölkerung. Dies ist vor allem auf ein anhaltendes Geburtendefizit zurückzuführen, da die Zahl der Sterbefälle jene der Geburten signifikant übersteigt. Wanderungsbewegungen spielten damit eine entscheidende Rolle für die Bevölkerungsentwicklung. Während die Stadt in einigen Jahren durch Migration Wachstumsimpulse erhalten hat, konnte dies den demografischen Rückgang langfristig nicht ausgleichen. Der Anteil älterer Menschen nahm kontinuierlich zu, während die Gruppe der jungen Erwachsenen nur durch Zuwanderung stabilisiert werden konnte.

Ein wesentliches Merkmal der Bevölkerungsentwicklung Hofs, wie vieler vergleichbarer Städte, ist die zunehmende Alterung. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst signifikant, während die Altersgruppe der unter 20-Jährigen stagniert. Dies hat weitreichende Konsequenzen für die Stadtentwicklung, insbesondere in den Bereichen Pflege, Gesundheitsversorgung und altersgerechtes Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnkonzepten und barrierefreiem Wohnraum steigt, während gleichzeitig die Zahl der Erwerbstätigen abnimmt, was lang-

fristig Auswirkungen auf die Finanzkraft der Stadt hat.

Jeder zweite Haushalt in Hof ist ein Einpersonenhaushalt; besonders hoch ist der Anteil von Einpersonenhaushalten in Hohensaas, Geigengrund und der Fabrikvorstadt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei nur noch 1,84 Personen pro Haushalt. Bundesweiten und bayerischen Trends folgend wird die Haushaltsgröße weiter abnehmen. Dies führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf, selbst wenn die Gesamtbevölkerung nicht wachsen würde. Besonders auffällig ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten, bedingt durch die alternde Bevölkerung und veränderte Lebensmodelle. Zudem kommt es zu verstärkten innerstädtischen Umzügen, insbesondere aus älteren Stadtteilen in modernisierte Wohngebiete mit besserer Infrastruktur.

Die demografischen Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Arbeitsmarkt aus. Die Gruppe der 50- bis 67-Jährigen, die derzeit einen großen Teil der Erwerbstätigen stellt, wird bis 2040 deutlich schrumpfen. Dies könnte zu einem Fachkräftemangel führen. Es sind verstärkte Maßnahmen zur Integration und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze erforderlich.¹

1

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich (2023)

4.3 Städtebau

Hof zeichnet sich durch eine markante Stadtstruktur mit historischem Stadtkern, dem größten biedermeierlich geprägten Stadtensemble Deutschlands, den drei Hauptkirchen und dem ehemaligen Franziskanerkloster aus. Die erhaltene Biedermeierstadt sowie verschiedene Epochen von Renaissance bis Jugendstil prägen das Stadtbild. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen zahlreiche Sichtachsen und Blickbeziehungen.

Insbesondere bei der prägenden Bausubstanz, in der Innenstadt, im Westend, im Bahnhofsviertel und in der Fabrikvorstadt besteht allerdings ein teils erheblicher Sanierungsbedarf. Leerstehende Gebäude sowie große Verkehrsschneisen beeinträchtigen das Stadtbild und die Siedlungsstruktur und verringern die Aufenthaltsqualität. Trotz hoher Grünanteile und bedeutenden Bau- und Gartendenkmälern gibt es in vielen Stadtgebieten einen hohen Versiegelungsgrad, hohen Flächenanspruch durch Garagen sowie eine Dominanz des Kfz-Verkehrs. Stadteingänge wirken teils unattraktiv.

Die Stadt setzt Städtebauförderprogramme zur Fassadensanierung, Begrünung und Aufwertung von

Geschäftsflächen um (z. B. HofFassade, HofGrün, HofGeschäft). Diese Maßnahmen verbessern punktuell das Stadtbild.

Chancen bestehen in gezielten Maßnahmen der Stadtentwicklung, die die Themen Revitalisierung und kluge Nachverdichtung angehen, indem bestehende Strukturen gefestigt und zugleich positiv weiterentwickelt werden. Entwicklungsperspektiven können dabei durch räumlich konzentrierte Konzepte und Rahmenpläne ausgearbeitet und inhaltlich geschärft werden. Anreize für Aufwertungsprozesse bieten die Sanierungsgebiete, in denen besondere Abschreibungsmöglichkeiten bestehen und der Einsatz der Städtebauförderung allgemein möglich ist.

Verweilinseln und Stadtmöbel tragen zur Belebung der Stadt bei. Die Potenziale der „15-Minuten-Stadt“ gilt es herauszuarbeiten, indem urbane Nutzungen kombiniert mit einer nachhaltigen Mobilität vermehrt Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung werden.

Risiken bestehen in konkurrierenden Interessen unterschiedlicher Zielgruppen, etwa in der Einkaufsinnenstadt um die Ludwigstraße und den Maxplatz.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Städtebau:

- Sanierung und Aufwertung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz
- Bestand sichern
- Denkmäler zur Sicherung des Stadtbilds bewahren und pflegen
- Nutzung der Flächenpotenziale für Gewerbe und Wohnungsbau
- Leerstandsmanagement mit alternativen und innovativen Nutzungskonzepten
- Reaktivierung der Leerstände in der Innenstadt
- Ausreichend Räume für Radwege, Grünstreifen und Bäume schaffen
- Attraktive öffentliche Räume für die Stadt als Lebensraum (weiter)entwickeln
- Flächenverbrauch (z.B. durch parkende Autos) verringern
- Erneuerbare Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik-Anlagen auf Dächern) mit städtebaulichen Kriterien in Einklang bringen
- Städtebau nach Schwammstadtprinzip
- Möglichkeiten der Städtebauförderung fokussiert nutzen

4.4 Wohnen

Das Mietniveau der Stadt Hof ist im Vergleich mit anderen Bayerischen Oberzentren relativ gering, was auf einen niedrigen Modernisierungsstandard schließen lässt. Dennoch gibt es Nachfrageüberhänge sowohl im unteren Preissegment als auch nach qualitativ hochwertigem, energieeffizientem Wohnraum. Die Leerstandsquote liegt mit 8,7 % bei mehr als dem Zweifachen über dem Bundesdurchschnitt (4,3 %). Hof verfügt

mit knapp 16 % über einen hohen Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbestand.²

Die Stadt Hof steht in Konkurrenz mit dem Umland, wo die Miet-, Kauf- und Bodenpreise in der Regel niedriger sind.³ Erschwerend kommt hinzu, dass Bauflächen meist in privatem Besitz sind, und die Stadt keinen direkten Einfluss nehmen kann. Um Investitionen im Bestandswohnungsbau

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024)

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024)

zu fördern, setzt Hof auf finanzielle Anreize, etwa für barrierearme Wohnungen. Eine Immobilienoffensive kann zudem Leerstände reduzieren. Positiv hervorzuheben sind Neubauaktivitäten, insbesondere im Mehrfamilienhausbereich, von denen mehr benötigt werden. Bedarf besteht neben barrierefreiem/ -armen Wohnraum, außerdem an alternativen Wohnformen und Wohnprojekten sowie Angeboten für Studierende, Auszubildende und Senioren und Seniorinnen.

In der bedarfsgerechten Weiternutzung und Qualifizierung leerstehender Gebäude bestehen Chancen zur

Ausweitung des Angebots, etwa für attraktive Wohnungen für Zugewanderte, Fachkräfte und Studierende. Im gemeinwohlorientierten Segment könnte ein angepasster Mietpreisspiegel Entlastung bringen.

Allerdings sind steigende Baukosten und der Mangel an Fachkräften in der Bauwirtschaft hemmende Faktoren, sodass Sanierungen teils längerfristig ausbleiben. Unklare zukünftige Förderbedingungen und das relativ niedrige Mietniveau beeinflussen Investitionsentscheidungen. Ein stärkeres Engagement der Stadt Hof wird hier erforderlich.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Wohnen:

- Nachfrage nach altersgerechten und barrierearmen Wohnungen bedienen
- Nachfrage nach besonderen/ flexibel nutzbaren Wohnformen bedienen, z.B. für Studierende, Auszubildende, Fachkräfte
- Potenziale von Leerständen und Baubrachen nutzen
- Modernisierungstätigkeit durch Förderprogramme unterstützen
- Wohnungsbestand modernisieren
- Klimagerechten Neubau durch Förderprogramme unterstützen
- Auf energetische Effizienz im Neubau achten
- Bei energetischen Sanierungen im Bestand „Altbaucharme“ bewahren
- Steigerung der Attraktivität der Stadt als Wohnsitz für junge Familien
- Image vom „Wohnen im Mehrfamilienhaus“ verbessern
- Wohnraum schaffen durch Umnutzung
- Formate wie „Runde Tische“ nutzen, um Bedarfe im Wohnungsmarkt zu identifizieren und zu lenken

4.5 Wirtschaft, Handel, Beschäftigung

Hof hat eine zentrale Lage in Deutschland und Europa und fungiert als Oberzentrum mit einem großen Einzugsgebiet. Die Stadt ist ein attraktiver Standort für Logistikunternehmen und Hochschulen sowie ein Zentrum für Digitalisierung und Gründungen. Dank einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur verfügt Hof über ein positives Pendlersaldo und eine hohe Resilienz gegenüber Konjunkturschwankungen. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2006 und 2011 von 13,7 % auf 7,1 % gesunken und liegt seither konstant bei zwischen 6 % und 7 %. Die Gewerbeanmeldungen übersteigen seit 2019 die Abmeldungen.⁴

Herausforderungen bestehen im niedrigen Lohnniveau und der damit verbundenen geringen Kaufkraft. Es fehlen hochqualifizierte Arbeitsplätze.

Die Innenstadt Hofs ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort mit hoher Zentralität und guter Verkehrsanbindung, leidet jedoch unter einem anhaltenden Strukturwandel. Es gibt Leerstände und einen Rückgang von

Verkaufsflächen. Die Stadt reagiert mit Nachnutzungen leerstehender Gewerbeflächen und der Förderung einer multifunktionalen Innenstadt. Einige Sortimente sind unzureichend vertreten, und die gastronomischen Angebote und die Aufenthaltsqualität sind ausbaufähig. Weitere Herausforderungen bestehen in der teilweise mangelnden Barrierefreiheit. Es kann eine zum Teil defizitäre Einzelhandelsversorgung in den peripher gelegenen Ortsteilen festgestellt werden.

Chancen bestehen u.a. in der Bewahrung und Stärkung der Unternehmenslandschaft unterschiedlicher Wirtschaftszweige, der Digitalisierung sowie der Forschung und Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Hochschulen. Die gezielte Aktivierung von Gewerbeflächen sowie die Fachkräftegewinnung im regionalen Verbund sind entscheidend. Die Innenstadt bietet Potenzial für neue/zusätzliche Nutzungen, etwa als Standort für Kunst, Kultur und Events. Auch eine stärkere Wohnfunktion könnte die Innenstadt beleben.

4 Bayrisches Landesamt für Statistik (2023)

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Wirtschaft, Handel und Beschäftigung:

- Das Oberzentrum als Wirtschafts- und Handelszentrum stärken und ausbauen
- Weiteres zusammenhängendes Gewerbegebiet prüfen und entwickeln
- Größeres quantitatives und qualitatives Arbeitsplatz- und Berufsangebot schaffen
- Anreize schaffen, um Fachkräfte zu gewinnen
- Kompetenzfelder stärken und ausbauen

- Verknüpfung von Wissenschaft (Hochschulen) und Wirtschaft beibehalten und fördern
- Branchendifferenzierung fördern
- Digitalisierung umsetzen (insbesondere in der Verwaltung)
- Innenstadt diversifiziert und multicodiert weiterentwickeln
- Einzelhandelsstandort Innenstadt stärken
- Leerstand von Ladenflächen entgegenwirken
- Besondere Angebote wie den Wochenmarkt schützen und qualifizieren
- Gastronomisches Angebot verbessern
- (Nah-)Versorgung in ländlich geprägten Ortsteilen/ Wohngebieten verbessern

4.6 Grün- und Freiflächen, Umwelt und Klima

Das große Potenzial der teilweise oder vollständig im Stadtgebiet liegenden insgesamt fünf Landschaftsschutzgebiete, der Grün- und Parkflächen, der Saale und dem Untreussee verbunden mit den zahlreichen Erholungsmöglichkeiten in Stadtnähe und zum Teil auch Innenstadtnähe ist erlebbar, wenn auch noch nicht ausgeschöpft. So könnte(n) etwa die Saale(auen) noch besser in das innerstädtische Stadtbild integriert werden, und gibt es noch weitere ungenutzte Grünflächen mit Potenzial für Nachverdichtung oder den Ausbau von Aufenthaltsorten im öffentlichen Raum.

Hervorzuheben sind die zahlreichen dezentralen Spiel- und Bewegungsangebote, die sich durch die gelebten Patenschaften für Spielplätze und damit verbundenen kontinuierlichen

Qualitätskontrollen stetig innovativ weiterentwickelt werden. Aber auch hier besteht die Möglichkeit, durch den weiteren Ausbau von freien Flächen zusätzliche Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen und durch die Planung inklusiver Spielplätze die Integration von Kindern und Jugendlichen mit Beeinträchtigungen zu unterstützen.

Die Stadt hat sich bis 2040 die Klimaneutralität zum Ziel gesetzt. Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden durch Klimaschutzkonzepte festgelegt, und ein Klimaschutzmanagement arbeitet an der Umsetzung konkreter Maßnahmen. Zentraler Bestandteil zur Einhaltung der gesteckten Klimaziele ist die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien bei der Wärme- und Stromerzeugung.⁵

5 Stadt Hof (2020)

Auch Boden- und Gewässerschutz sowie Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz und Wasserspeicherung haben in der Stadt Hof einen

hohen Stellenwert. Vor der Ausweisung von neuen Baugebieten werden Bewertungen des Bodens vorgenommen.

Handlungsbedarfe

Zusammengefasst können folgende Handlungsbedarfe zusammengetragen werden:

- Erholungsorte in der Natur erlebbarer und erreichbarer machen
- Grünräume im Stadtgebiet ausbauen und vorhandene schützen/ aufwerten
- Saale im Stadtzentrum zugänglich und erlebbar machen
- Brachflächen für Zwischennutzung freigeben, z.B. Urban Gardening
- Multifunktionale Flächen für Frischluftschneisen, Grünzüge und Retentionsräume schaffen
- Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Klimaschutzkonzept 2040), u.a. Schwammstadt, Ausbau von erneuerbaren Energien, Ausbau der Nahwärmenetze, Klimaresilienz in der Hofer Kernstadt erhöhen
- Bewusstsein und Teilhabe für Klimaschutz- und Klimaanpassung in der Bevölkerung fördern
- Umsetzung der Maßnahmen zum Gewässerschutz, auch im Sinne der Verbesserung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen (Gewässerentwicklungskonzept)
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem integralen Hochwasserschutzkonzept

4.7 Freizeit und Tourismus, Kultur und Sport

Hof bietet ein ganzjähriges Sportangebot für alle Altersklassen, mit einem umfangreichen Rad- und Wanderwegenetz und vielen Tageszielen in der Region. Auch die gute Autobahnanbindung lockt Touristinnen und Touristen in die Region. Die abnehmende Auslastung der Betten-

angebote deutet auf den Trend zu Tages- und Kurzurlaube hin.

Kulturell bietet Hof ein breites Spektrum von Hoch- bis Subkultur. Angebote des Theater Hof sowie die internationalen Filmtage haben überregionale Strahlkraft. Jungen Men-

schen wird der Zugang zu Kultur u.a. durch die Hofer Kids Card oder die JugendKunstTriennale erleichtert. Die Studierenden könnten mit bestehenden oder neuen abendlichen Angeboten noch besser erreicht werden.

Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, z.B. in großen Grünflächen wie am Thereseinstein, Botanischen Garten und den Untreusee. Sportliche Angebote gibt es sowohl nichtorganisiert als auch in Vereinsstrukturen mit günstigen Beiträgen für alle Altersklassen. Das große Freizeitsportzentrum „Am Eisteich“ bietet vielseitige Sportmöglichkeiten. Für

die Aufenthaltsqualität in der Freizeit im öffentlichen Raum mangelt es an Sitzmöglichkeiten und Toiletten in der Innenstadt.

Der Trend zu Kurzreisen könnte den Tourismus in Hof negativ beeinflussen, andererseits könnte der Fokus auf Outdoortourismus und die Vermarktung des „Hofer Lands“ den Tourismus ankurbeln. Die Nähe zu umliegenden Städten mit Open-Air-Festivals stellt eine Konkurrenz dar, die jedoch durch verstärkte Zusammenarbeit auch in Synergien umgewandelt werden könnte.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Freizeit, Tourismus, Kultur und Sport:

- Freizeitangebot verbessern
- Barrierefreier Ausbau/ Umbau von Freizeiteinrichtungen
- Erhalt und Stärkung der kulturellen Angebote/ Einrichtungen
- Angebote für alle Menschen und niederschwellige Kulturangebote schaffen
- Etablierte Veranstaltungen für alle Bewohner und Bewohnerinnen, z.B. Studierende, Migrantinnen und Migranten, öffnen/ neu ausrichten
- Interkulturelle Begegnungsmöglichkeiten/ -stätten fest etablieren
- Sport- und Freizeitangebote für Jugend ausbauen
- Theresenstein zugänglicher machen und Orientierung erleichtern (Wegeführung/ Ausschilderung)
- Alternative Kulturprojekte/ „freie Szene“ sichern und fördern
- Gastronomisches Angebot verbessern
- Erhalt und Weiterentwicklung einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft
- Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und vermarkten (z.B. Hofer Filmtage, Naherholungstourismus, Genussregion Oberfranken etc.)
- Marketing weiterentwickeln
- Beherbergungskapazitäten und -qualitäten ausbauen
- Touristische Destinationen mit ÖPNV-Anbindungen erreichbar machen

4.8 Soziale Infrastruktur, Bildung und Wissenschaft, Daseinsvorsorge

Ein vielfältiges Bildungsangebot mit unterschiedlichen Schwerpunkten, z.B. Inklusion, Musik, Demokratie und Naturwissenschaften, bietet Erwachsenen wie Kindern zahlreiche Möglichkeiten. Die Hochschule ist ein bedeutender Standortfaktor, zieht junge Menschen an und stärkt die Region. Es gibt 29 Kindertagesstätten, allerdings mangelt es an etwa 100 bis 150 Plätzen. Das Projekt „Kitaeinstieg“ erleichtert Familien mit Migrationshintergrund den Einstieg in das Kitasystem. In der schulischen Ausbildung gibt es ausreichende Einrichtungen, jedoch könnten die Gebäude für die Betreuung qualifiziert werden. Sowohl im schulischen als im außerschulischen Bereich gibt es gute Angebote der Jugendsozialarbeit, die Finanzierung ist jedoch nicht ausreichend, und angesichts der Sozialstruktur wird ein weiterer Ausbau notwendig.

Die Stadt verfügt über eine breite soziale Vereinslandschaft, unterstützt durch das ehrenamtliche Engagement. Die Stadtwerke Hof bieten wichtige Daseinsvorsorge, wie lokale Buslinien und ein Schwimmbad. Die Breitbandversorgung ist mit einer Geschwindigkeit von 100 Mbit/s in 95 % der Haushalte gut. Für Senio-

rinnen und Senioren gibt es ein gutes Angebot an Einrichtungen, aber es fehlen Wohn- und Pflegeplätze und Einrichtungen des betreuten Wohnens. Mit der Leitstelle Pflege ist Hof im Bereich Beratung und Information gut aufgestellt. Die medizinische Versorgung ist mit einem Krankenhaus und einer Vielzahl niedergelassener Ärzte grundsätzlich gut, dennoch besteht ein Mangel an Fachärzten, und abseits der Innenstadt sinkt die Versorgungsdichte abrupt.

Die Integration von Geflüchteten wird durch verschiedene Programme und ein Integrationskonzept unterstützt. Dazu gehören Angebote wie Sprachmittler, Integrationsbeiräte und digitale Plattformen. Auch Ehrenamtliche und die Integrationslotsen tragen zur Integration bei.

Hof könnte als Modellstadt für den Umgang mit gesellschaftlichen Herausforderungen wie Migration und demografischem Wandel dienen. Projekte wie „Partnerschaften für Demokratie“ fördern Engagement und Vielfalt. Die Stadt profitiert von zivilgesellschaftlichem Engagement, steht jedoch vor strukturellen Herausforderungen wie der Überalterung der Vereine und dem Ärztemangel.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Soziale Infrastruktur, Bildung und Wissenschaft, Daseinsvorsorge:

- Bildungslandschaft zukunftsfähig aufstellen, gleiche Bildungschancen für alle schaffen
- Schulabbrüche reduzieren
- Bestehende Kitas ausbauen und neue errichten, bedarfsgerechte Betreuungsangebote ermöglichen
- Wohn- und Pflegeplätze in Heimen der Altenhilfe ausbauen
- Versorgungsinfrastruktur im Gesundheitswesen verbessern
- Sprachbarrieren im Gesundheitsbereich überwinden, z.B. durch Sprachmittler
- Wachsendem Ärztemangel entgegenwirken
- Integration als gesamtgesellschaftliche Herausforderung mitdenken und fördern sowie finanziell und personell ausstatten
- Migrantinnen, Migranten und Studierende besser ins öffentliche Leben einbinden
- Begegnungsmöglichkeiten fördern (generationen- und kulturübergreifend)
- Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum schaffen und qualifizieren
- Ehrenamtliche Tätigkeiten fördern
- Teilhabe der Bevölkerung fördern
- Gleichberechtigung der Geschlechter fördern
- Informationen zu sozialen Angeboten ausbauen

4.9 Mobilität

Die Stadt Hof ist verkehrlich gut angebunden, sowohl regional als auch überregional, insbesondere über die gut ausgebaute Straßenverkehrsinfrastruktur. Es gibt einen Regionalbahnhof, der jedoch keinen Fernverkehr bedient. Zudem ist Hof ein wichtiges Güterverkehrszentrum und bietet über einen Regionalflughafen Anbindungen an den Luftfrachtverkehr. Planungen und Strategien, u.a. zur Förderung von Intermodalität, Verbesserungen im Busverkehr und die Entwicklung von Radwegen, sollten den Verkehr weiter modernisieren und nachhaltiger gestalten.

Allerdings gibt es noch zahlreiche

Schwächen in der Verkehrsinfrastruktur: Hof ist stark vom Kfz-Verkehr geprägt, der ÖPNV ist ausbaufähig, es fehlen direkte Fernverkehrsverbindungen, die Radverkehrsinfrastruktur ist unterentwickelt, und den Gehwegen mangelt es an Barrierefreiheit und Sicherheit.

Mit der geplanten Elektrifizierung der Franken-Sachsen-Magistrale sind wichtige Chancen zur Stärkung nachhaltiger Mobilität (Umweltverbund) verbunden. Dies würde das städtische Vorhaben einer Mobilitätsstation (mit ZOB) am Hauptbahnhof ganz wesentlich unterstreichen und eine verbesserte Verknüpfung zwischen Stadt und Region erlauben.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld Mobilität:

- Verkehrswende voranbringen
- Mikromobilität fördern
- Anbindung an den Schienenfernverkehr verbessern
- Pendlerparkplätze ausbauen/ vorhandene an den ÖPNV anschließen
- ÖPNV-Angebot ausbauen
- Barrierefreiheit im ÖPNV (Haltepunkte, Bahnhöfe, Busse) ausweiten
- Brücken sanieren/ erneuern
- Barrierefreie Wege gewährleisten
- Verkehrssicherheit (v.a. für „schwache“ Verkehrsteilnehmende)
- Wegeverbindung von den beiden großen Bahnhöfen (Hauptbahnhof und Neustadt) in die Innenstadt qualifizieren
- Förderung von kurzen Wegen (z.B. zwischen Wohnen und Nahversorgung)
- Verkehrsberuhigung und Verringerung des MIV, v.a. in der Innenstadt

4.10 Außenliegende Ortsteile

Die außenliegenden Ortsteile von Hof zeichnen sich durch ihren dörflichen Charakter und teilweise erhaltene Dorfkerne aus. Häufig fehlt es hier jedoch an Aufenthaltsqualität. Die acht ländlich geprägten Ortsteile befinden sich alle außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Hauptortsbereichs. Dabei haben alle Ortsteile sehr unterschiedliche Ausgangssituationen. Epplas, Wölbattendorf, Pirk, Jägersruh und Eppenreuth liegen jeweils über drei Kilometer vom Zentrum der Stadt Hof entfernt. Dagegen haben Leimitz, Haidt und Osseck durch ihre Lage unmittelbar an den Hauptort angrenzend bessere Anschlüsse an Mobilität und Versorgung. Im Bereich Haidt, Jägersruh und Wölbattendorf wurden in den 1970er bis 1990er Jahren durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten die Einwohnendenzahlen und auch die flächenmäßige Ausdehnung erhöht. Durch die Expansionen haben die gewachsenen Ortskerne (Dorfmitte/ Dorfanger) in diesen Ortsteilen oftmals an Bedeutung verloren.

Alle acht Ortsteile haben in den vergangenen zehn Jahren Bevölkerung verloren. Osseck, Pirk und Leimitz-Jägersruh haben jeweils über 10% ihrer Einwohnenden verloren. Am stabilsten hinsichtlich der Einwohnendenzahlen halten sich Eppenreuth und Haidt mit nahezu keinen Verlusten. Die beiden größten Ortsteile hinsichtlich ihrer Bevölkerungsanzahl sind Leimitz-Jägersruh mit 1.099 Einwohnenden und Wölbattendorf mit 713 Einwohnenden.⁶

Einige der Ortsteile, insbesondere Osseck, Leimitz, Pirk, Eppenreuth und Wölbattendorf verfügen über landwirtschaftliche Betriebe. Hier gilt es auf die Belange der land- und auch forstwirtschaftlichen Betriebe sowie auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

Die aktive Vereinsstruktur und die Präsenz der Freiwilligen Feuerwehr tragen zur Gemeinschaft und zum sozialen Leben bei. Naturnahe Spiel- und Sportangebote sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten schaffen eine besondere Lebensqualität in den Ortsteilen. Dennoch fehlt es in den meisten Ortsteilen an sozialer Infrastruktur, Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung durch den ÖPNV. Es mangelt an Gehwegen und sicheren Radwegen in die Kernstadt und zwischen den Ortsteilen. Viele Ortsteile leiden zudem unter fehlender Nahversorgung oder gastronomischen Angeboten.

Die mangelnde infrastrukturelle Ausstattung birgt die Gefahr der Abwanderung jüngerer sowie die erschwerte Teilhabe älterer Menschen. Ein gezielter Ausbau könnte die Attraktivität und Lebensqualität der Ortsteile (wieder) stärken.

Die Handlungsbedarfe in den Ortsteilen spiegeln sich im Zielsystem für die Gesamtstadt wider. Daraus wurde die ortsteilspezifische Schlüsselmaßnahme „Umsetzung von Maßnahmen in außenliegenden Ortsteilen Hofs“ (Maßnahmenpaket 21) entwickelt.

Handlungsbedarfe

Es bestehen vielfältige Handlungsbedarfe im Themenfeld der außenliegenden Ortsteile:

- Den dörflichen Charakter und die Dorfkerne als öffentlichen Aufenthaltsort erhalten oder wiederherstellen
- Orte der Begegnung schaffen
- Attraktivität für die junge Bevölkerung steigern
- (soziale) Infrastruktur für die ältere Bevölkerung bereitstellen
- Angebote der Nahversorgung ansiedeln/organisieren
- Erhalt von bestehender und Förderung neuer Gastronomie
- Anschluss der Ortsteile miteinander sowie an die Kernstadt durch Geh- und Radwege sowie ÖPNV sicherstellen
- einfache Zugänglichkeit von Informationen zum ÖPNV
- Mobilität barrierefrei gestalten
- Verkehrsberuhigung und Entlastung der Ortskerne

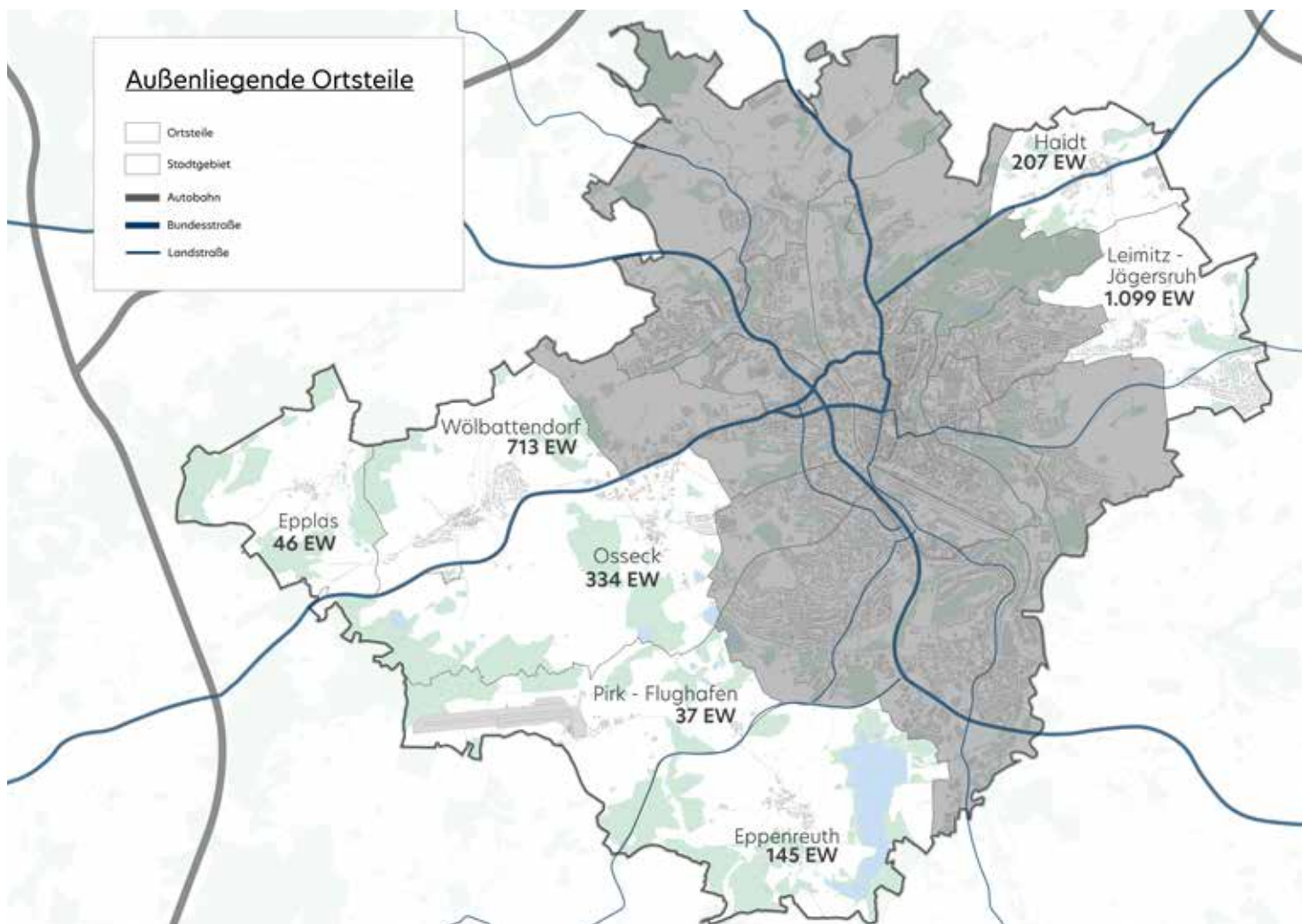


Abb. 19: Außenliegende Ortsteile der Stadt Hof (die raumplaner)

5. Synopse zur Bestandsanalyse

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.



Abb. 20: Beschilderung (die raumplaner)

5.1 Stärken

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 Siedlun-

gen 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, durchaus auch 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 Hoch-

schule 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 Formaten 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.

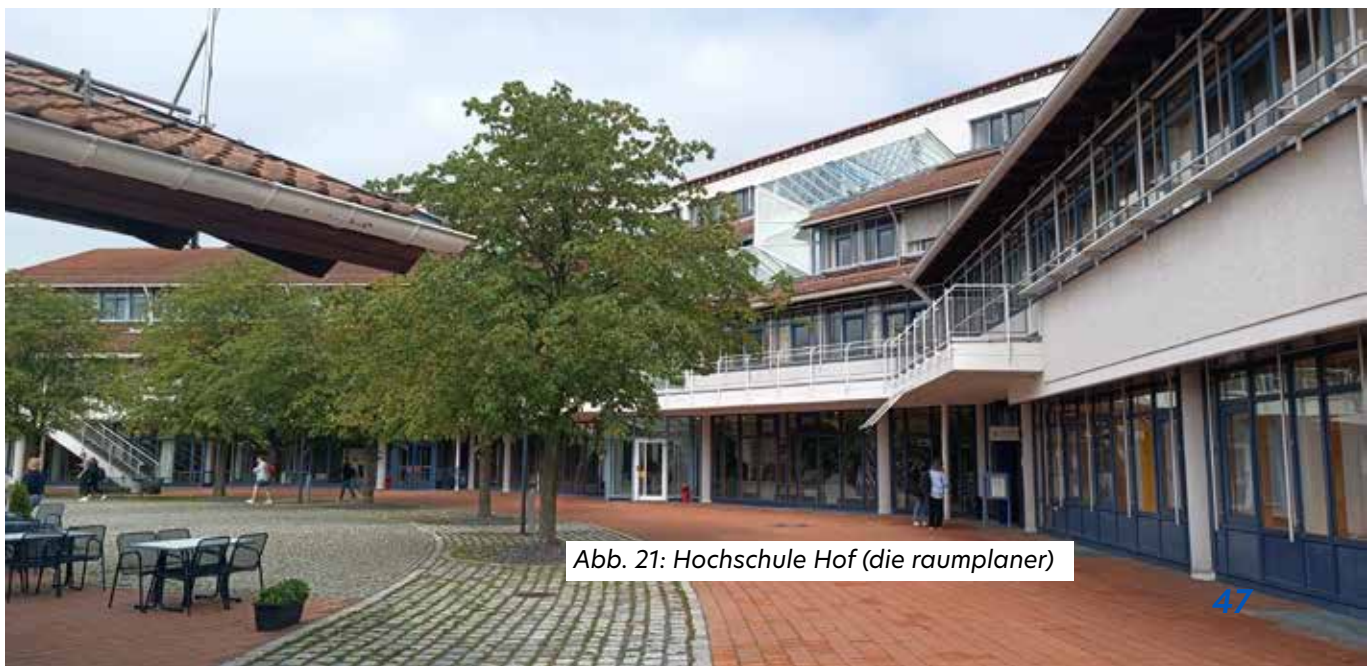


Abb. 21: Hochschule Hof (die raumplaner)



Zusammenfassend sind u.a. folgende Stärken für die Stadt Hof festzuhalten:

- Kompakte, historische, zentrale Quartiere
- 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

Abb. 22: Innenhof Rathaus (Stadt Hof)

5.2 Schwächen

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. Stadtteile mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten weisen eine jüngere Bevölkerungsstruktur auf. Insgesamt wirkt sich die Zuwanderung aus dem Ausland verlangsamen 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 demografische 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,



Abb. 23: Rekkenzeplatz (die raumplaner)

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 Hof 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 unstrukturierte Übergänge zwischen Quartieren (z.B. Situation am Parkplatz gegenüber dem Hof-Bad). 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 äußerst kritisch zu sehen ist.

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 Lebenserhaltungskosten 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



Abb. 24: Baulücke (die raumplaner)

und Instandsetzung von Straßen, Brücken und öffentlichen Gebäuden, Freiraumstrukturen, etc. sein, was gewissermaßen prioritär einzustufen ist, gleichwohl in einer unmittelbaren haushalterischen Konkurrenz zu anderen 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 dringende Notwendigkeit, gerade mit Blick auf den demografischen Wandel.

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.





Zusammengefasst lassen sich u.a. folgende Schwächen in der Stadt Hof erkennen:

- Herausforderungen, verursacht durch die Bevölkerungsentwicklung und deren Dynamik
 - Leerstände im Wohnungsmarktsektor aufgrund veränderter 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.) und z.T. bei privaten Gebäuden
- Städtebauliche Brüche sowie brachgefallene und untergenutzte Flächen in teils „prominenten“ Lagen
- Umsetzungsstand der Mobilitätswende

Abb. 25: Blick auf den Hauptbahnhof (die raumplaner)

5.3 Chancen

Neben den genannten Herausforderungen bieten sich gleichwohl zahlreiche Chancen für eine positive Entwicklung der Stadt Hof, die es zu ergreifen gilt. Die Stadt verfügt mit ihrer zentralen Lage innerhalb Deutschlands und Europas sowie ihren oberzentralen Funktionen über gute Voraussetzungen für Wachstum 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-, Wärme- und Mobilitätswende positiv vorantreiben. Das Ziel der Klimaneutralität ist 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.



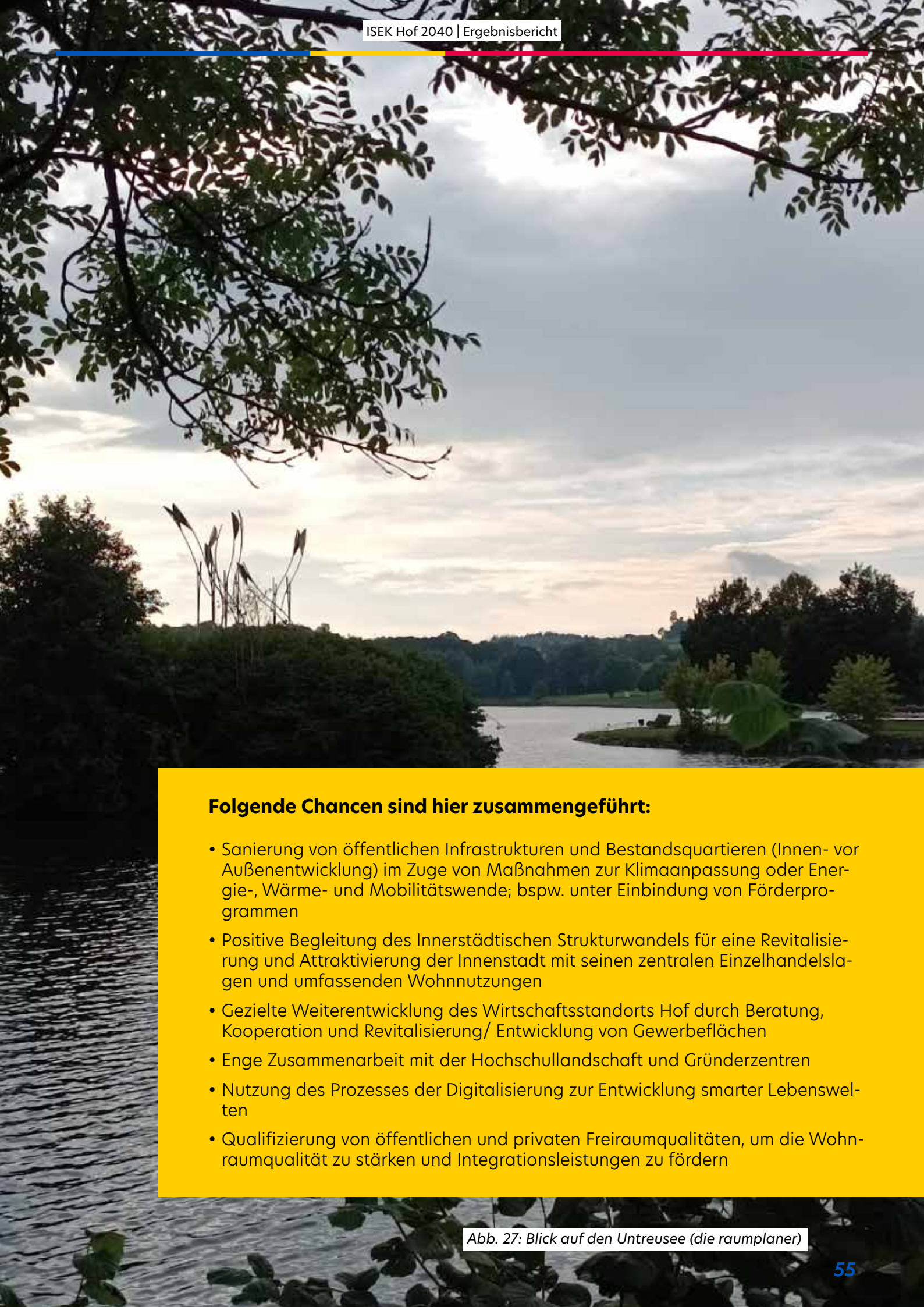
Abb. 26: Baulücke Ernst-Reuther-Straße (die raumplaner)

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.

Einige Schlüsselprojekte sind bereits in der Planung, wie bspw. die Überlegung zur Umgestaltung des Bahnhofumfeldes mit Mobilitätsstation (mit 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 (alle Gegenstand der Städtebauförderung).

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





Folgende Chancen sind hier zusammengeführt:

- Sanierung von öffentlichen Infrastrukturen und Bestandsquartieren (Innen- vor Außenentwicklung) im Zuge von Maßnahmen zur Klimaanpassung oder Energie-, Wärme- und Mobilitätswende; 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 Revitalisierung/ 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

Abb. 27: Blick auf den Untreusee (die raumplaner)

5.4 Risiken

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 (z.B. Städtebauförderung) gegengesteuert werden, um das Risiko eines zunehmenden Investitionsrückstaus zu minimieren.



Folgenden Risiken gilt es zu begegnen:

- Ausbleibende Angebote für zukünftige 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

Abb. 28: Parkplatz an der Bismarckstraße (die raumplaner)

5.5 Fazit

Zusammenfassend zeigen Bestandsaufnahme und -analyse, dass Hof mit seinen vielfältigen Quartieren, einem gewissen 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 Unterneh-

men gestärkt werden. Diese 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.



Abb. 29: Blick auf die Stadt Hof (die raumplaner)

6. Planungsinstrumente

Der Stadtplanung stehen bei der Entwicklung und Gestaltung der Gesamtstadt als auch von einzelnen Stadträumen unterschiedlichste Instrumente zur Verfügung. Dabei lässt sich zwischen der informellen Planung, die eine Selbstbindung der

Gemeinde an ihre planerischen Überlegungen vorsieht, und der formellen Planung unterscheiden. Letztere ist gekennzeichnet durch genormte Verfahren, die eine Rechtsverbindlichkeit zum Ergebnis haben.

6.1 Informelle Planung

Die Stadt Hof kann auf der informellen Ebene auf eine breite konzeptionelle Grundlage verweisen. So bestehen verschiedene städtebauliche Rahmenpläne, die Entwicklungsperspektiven für Stadträume konzeptionell vorbereiten und die Umsetzung von Maßnahmen koordinieren. Zu nennen sind bspw. der Rahmenplan für die „Kernstadt“, den „Ausbau des Begegnungs- und Freizeitsportzentrums am Eisteich“, zur „Anbindung der Freiheitshalle/Theater an die Innenstadt“ oder für das „Areal an der Schützenstraße“. Weiter bestehen sogenannte Integrierte Entwicklungskonzepte auf kleinräumiger Ebene wie u.a. für das Quartier „Johann-Weiß-Straße“ oder Studien, wie die in Bearbeitung befindliche „Machbarkeitsstudie zum Hauptbahnhof“. Die vorgenannten Planwerke verhelfen nicht allein dazu, die gemeindliche Vorstellung für eine zukünftige Entwicklung festzuhalten. Zu betonen ist, dass hinter jedem Planwerk ein Beteiligungsprozess steht, der Transparenz gewährleistet und verhilft lokales Wissen in Planungen einzubinden. Häufig besteht eine

Verzahnung zu den Anforderungen der Städtebauförderung, da der Einsatz von Fördermitteln einen klaren planerischen Willen der Stadt voraussetzt.

Auf gesamtstädtischer Ebene ist das vorliegende „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2040“ (ISEK 2040) Grundlage für siedlungsstrukturelle Themen der Stadt Hof. Herausgearbeitete Handlungsbedarfe und Leitziele bilden verknüpft mit abgeleiteten Maßnahmen und definierten Schwerpunkträumen eine Art „To-Do-Liste“ für einen Zeitraum von 15 Jahren. Ergänzend kommen thematische Entwicklungskonzepte wie das „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk“ zur Anwendung, welches Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel beschreibt. Von weitreichender Bedeutung sind das „Integrierte Klimaschutzkonzept, 2020“ (IKSK) sowie die „Kommunale Wärmeplanung, 2025“ (KWP) und die in Aufstellung befindlichen Werke „Klimaanpassungskonzept“ und „Klimamobilitätsplan“ (KMP).

6.2 Formelle Planung

Auf Grundlage der informellen Planungen kommen die Instrumente des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts (Baugesetzbuch) zur Anwendung, die eine Rechtsverbindlichkeit auch nach außen entfalten. Die Stadt Hof steuert in diesem Sinne mit einer Vielzahl an Bebauungsplänen die konkrete städtebauliche Entwicklung und Ordnung, um neue Vorhaben unter Berücksichtigung bestehender Interessen zu erlauben. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Hof bedeutet das, dass die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans für Oberfranken-Ost bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Im Fokus der Bauleitplanung stehen die Themen Wohnen, Gewerbeansiedlung sowie die Reaktivierung brachliegender, integrierter Flächen wie beispielsweise am „Schiller-Quartier“. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 regelt dabei die grundsätzliche (vorbereitende) Flächenentwicklung im Gesamtstadtgebiet. Der Plan stellt sowohl im Bereich Gewerbeflächen als auch im Bereich Wohnbauflächen Entwicklungspotenziale dar (s. Kapitel 7. Siedlungsflächenpotenzialanalyse), die im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich ausgestaltet werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Begründet durch eine Vielzahl von Gebieten mit städtebaulichen Missständen nutzt die Stadt Hof das Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts. Es bestehen vier förmlich

festgelegte Sanierungsgebiete, die im Kern die Behebung eines hohen Modernisierungs- und Sanierungsstaus, die Stabilisierung von Quartiersfunktionen und die Anpassung an die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zum Ziel haben. Zur näheren Bestimmung liegen den Sanierungsgebieten Vorbereitende Untersuchungen zu Grunde.

Das Sanierungsgebiet IV „Saaleauen“

Das Sanierungsgebiet IV „Saaleauen“ (1994) umfasst eine Fläche von ca. 11,7 ha und liegt im Osten der Innenstadt. 2021 wurde das Gebiet evaluiert. Hierbei zeigte sich, dass weiterhin ein hoher Modernisierungs- und Sanierungsstau besteht. Hinzutreten Leerstände und Baulücken, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Ebenso fehlt es an einer attraktiven Aufenthaltsqualität im Gebiet, was u.a. auf eine verkehrliche Dominanz zurückführt.

Sanierungsgebiet V „Bahnhofsviertel“

Das ca. 75,3 ha große Sanierungsgebiet V „Bahnhofsviertel“ (2002) ist geprägt durch eine beeindruckende gründerzeitliche Stadtstruktur, die zugleich einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsstau aufweist bzw. zukünftigen Anforderungen an Wohnen und Arbeiten nur in Teilen entspricht. Im Zuge einer Evaluation (2021) wurde deutlich, dass funktionale Schwächen zu benennen sind, indem frühere wirtschaftliche Funktionen und solche die der Versor-

gung des Quartiers dienen deutlich eingebrochen sind und heute kaum auf eine nachhaltige Nachnutzung treffen. Auf Grund der hohen Bevölkerungsdichte verbunden mit einem hohen Anteil an jungen Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund sind ferner Freiraumdefizite klar zu benennen. Diese Feststellung wird durch eine hohe Flächeninanspruchnahme seitens des ruhenden Verkehrs negativ verstärkt. Mit dem Hauptbahnhof einem diesem vorgelagerten zentralen Haltestellenbereich erhält das Quartier einerseits eine gesamtstädtische Bedeutung, erfährt allerdings zugleich eine entsprechende verkehrliche Dominanz.

Dem Bahnhofsviertel kommt hinsichtlich des kulturellen und sozialen Zusammenlebens sowie seiner Funktion als Eingangstor (Hauptbahnhof) in der Gesamtstadt eine gewichtige Funktion zu, was sich auch in der Zielsetzung einer Verbesserung des Images des Quartiers widerspiegelt.

Das Sanierungsgebiet VI „Maxplatz/ Rathaus“

Mit dem Sanierungsgebiet VI „Maxplatz/ Rathaus“ (2005), welches ca. 4 ha groß ist, wird ein unter Ensemble-schutz stehender, historischen Stadtraum mit den zentralen Stadtbauwerken Rathaus und Michaeliskirche gefasst.

Auch hier wurde im Rahmen einer Evaluation sowie ergänzend in einer Studie zur Aufwertung der öffentlichen Räume (2022) festgestellt, dass um den Sanierungsrückstand in dem für die Gesamtstadt markanten und

baukulturell gewichtigen Quartier zu beseitigen, weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum umzusetzen sind. Dabei kann durchaus auf die Sanierung einzelner Gebäude verwiesen sein. Hier gilt es anzuknüpfen und insbesondere die Aufenthaltsqualität des Maxplatzes anzugehen. Ein wichtiger Baustein ist der historische Eingang in die Ludwigstraße – Am Unteren Tor – mit dem Gebäudekomplex Ludwigstraße 1. Letzterer ist in seiner heutigen Erscheinung als Stadteingang wenig attraktiv und bedarf einer umfassenden Neuaufstellung.

Das Sanierungsgebiet VII „Biedermeiertel“

Das Sanierungsgebiet VII „Biedermeiertel“ (2020) umfasst das größte Ensemble im Biedermeierstil in Deutschland und ist damit städtebaulich als besonders erhaltenswert einzustufen. Das Sanierungsgebiet ist 5,7 ha groß.

Im Fokus stehen die Sicherung und Stärkung der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der historischen und heute noch die Stadt Hof prägenden Bebauung. Damit einhergehen Anpassungserfordernisse hinsichtlich der Nutzung der Gebäude (Modernisierungs- und Sanierungsstau), um die für das Quartier charakteristische hohe Nutzungsmischung zukunftsfähig zu halten. Es bedarf der weiterführenden Entkernung mit dem Ziel verbesserter städtebaulicher Strukturen, auch um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besser zu adressieren. Dies bedeutet zugleich eine attraktivere Gestaltung von Frei-

räumen anzugehen, u.a. durch eine ausgewogene verkehrliche Situation.

Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die Gesamtmaßnahme „Innenstadtbereich der Stadt Hof“ (2007) geht aus den Ausarbeitungen des in 2006 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hervor. Die räumliche Ausdehnung begründet sich durch den hohen Bedarf eines Einsatzes der Städtebauförderung, der nicht zuletzt auf die hiesige finanzielle Situation verbunden mit den intensiven Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Stadt und Region Hof in besonderer Weise zurückzuführen ist.

Seit 1999 besteht die Gesamtmaßnahme „Bahnhofsviertel“ mit einem Fokus auf Soziales. Eine weitere

Gesamtmaßnahme konzentriert sich auf das Quartier „Johann-Weiß-Straße“. Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem zugehörigen integrierten Entwicklungskonzept (IEK, 2020) stehen hier im Vordergrund. Ziel ist eine teilweise Neuordnung verbunden mit umfassenden Sanierungen und Neubauten im Segment des Geschosswohnungsbaus, begleitet durch eine Stärkung des sozialen Zusammenlebens und einer Verbesserung der im Quartier befindlichen Freiräume. Damit lässt sich anknüpfen an den An- und Umbau der Layritzstraße 26 zum Quartierstreff durch die lokal agierende Baugenossenschaft.

Für die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahren Städtebaufördermittel aus verschiedenen Programmen genutzt.

6.3 Fazit

Es wird deutlich, dass die Stadt Hof auf einem breit aufgestellten planerischen Instrumentenkasten zurückgreifen kann. Es besteht eine gute Grundlage für soziale wie städtebauliche Maßnahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung. Desgleichen ist herauszustellen, dass die Umsetzung von Maßnahmen regelmäßig erst durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln ermöglicht wird. Aufgabe des ISEK-2040-Prozesses war es, eine

räumliche wie inhaltliche Fokussierung vorzunehmen und Hinweise für den zukünftigen Einsatz des Instrumentenkasten zu formulieren.

7. Siedlungsflächenpotenzialanalyse

7.1 Innenentwicklung im Fokus

Die Leitplanken der baulichen Entwicklung für eine Kommune nach § 1 BauGB sind im Besonderen das Wohl der Allgemeinheit, die Anforderungen an zukünftige Wohnbedarfe, die wirtschaftliche Entwicklung, der Schutz der Umwelt, Verantwortung für künftige Generationen sowie der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Bauleitplanung ist bedarfsgerecht zu denken, muss also erforderlich sein, wobei der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist (§ 1a Abs.2 BauGB).

Im vorliegenden Kapitel wird auf gegebene bauliche Entwicklungsmöglichkeiten als auch auf Potenzialflächen im Hofer Stadtgebiet eingegangen. Als „Flächenkulisse“ ist der Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Dieser wurde mit bestehenden und gegenwärtig nicht beziehungsweise nur zum Teil umgesetzten Bebauungsplänen überlagert. In einem weiteren Schritt ist herausgearbeitet, wo der Flächennutzungsplan auf größere Potentialflächen hinweist, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren ggf. zu entwickeln wären. Ziel war dabei keine parzellenscharfe Analyse. Es wird ein allgemeiner Überblick zu bestehenden Bauflächen und Flächenpotenzialen der Stadt Hof gegeben (keine Verbindlichkeit).

Brachflächen und ungenutzte Flächenpotenziale können naturgemäß nur eine Momentaufnahme darstellen. Gleichwohl lassen sie Rückschlüsse auf Verfügbarkeiten und Notwendigkeiten zu. Sie helfen bei der

Einordnung der Siedlungspotenziale auf gesamtstädtischer Ebene. Eine Erhebung von Leerständen ist in die nachstehenden Überlegungen vereinzelt eingeflossen (z.B. Brach- und Konversionsflächen; Bahnhofsviertel, Innenstadt). Im Zuge der Erarbeitung des ISEK 2040 wurde deutlich, dass gerade in leerstehenden gewerblichen Anlagen und Gebäude ein beachtliches Potential für die Neuansiedlung von Gewerbe zu sehen sein muss.

Für zukünftige Entwicklungen sollten primär Flächen im Bestand, d.h. in integrierten Lagen und bereits erschlossen, mobilisiert werden. Wünschenswert ist zudem, dass Planungen mit einer konkreten Bauabsicht in den Fokus rücken und nach Möglichkeit kommunale Flächen auf das Thema Wohnen überprüft werden. Wo „Altes“ aufgegeben werden muss, sollte im Sinne nachhaltiger Überlegungen „Neues“ entstehen. Zu dieser Logik sollten sich die an der Stadtentwicklung mitwirkenden Akteure immer zunächst bekennen. Neuversiegelungen bleiben möglich, aber Entsiegelungen sind dann eine ergänzende Aufgabe. Flächenintensive Neuansiedlungen im gewerblichen Bereich sollten an wirtschaftlichen Kennzahlen gemessen werden. Übergreifend ist die Anwendung von Mehrfachnutzungen und Multicodierungen für eine effiziente Flächenausnutzung ratsam. Dabei soll die „dreifache Innenentwicklung“ (bauliche Nachverdichtung) als strategische Leitlinie für die Nutzung von Flächenpotenzialen dienen.

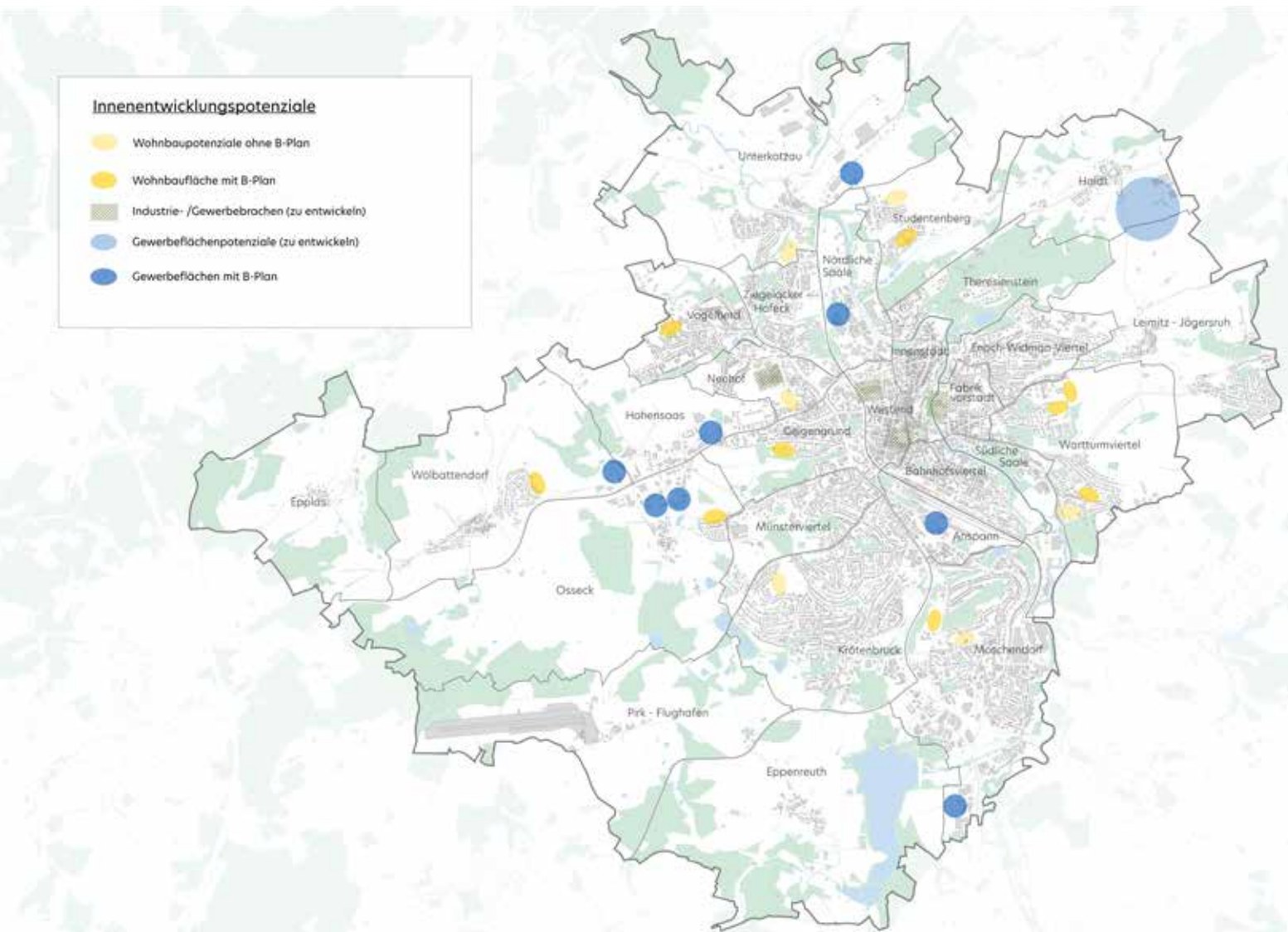


Abb. 30: Gesamtstadt mit Siedlungsflächenpotenzialen (die raumplaner)

7.2 Stadtteil Süd

Der Stadtteil Süd erstreckt sich über Krötenbruck, Moschendorf und den Otterberg bis zum Anspann im Norden. Es leben im Stadtteil Süd gut 12.000 Menschen (2023), vor allem in den gewachsenen Wohnbauvierteln Krötenbruck und Moschendorf. Die gewachsenen Quartiere verzeichneten von 2012 – 2023 einen leichten Bevölkerungsrückgang von unter 10 %, wobei der Anspann eine Ausnahme bildet.⁷

Gewerbeflächen

Im Süden in Richtung Oberkotzau und im Norden am Anspann befinden sich wenige gewerbliche Flächen, die mit einem Bebauungsplan hinterlegt sind. Die Flächen sind bis zu einem Hektar groß.

7 Prof. Dr. Ralf E. Ulrich (2023)

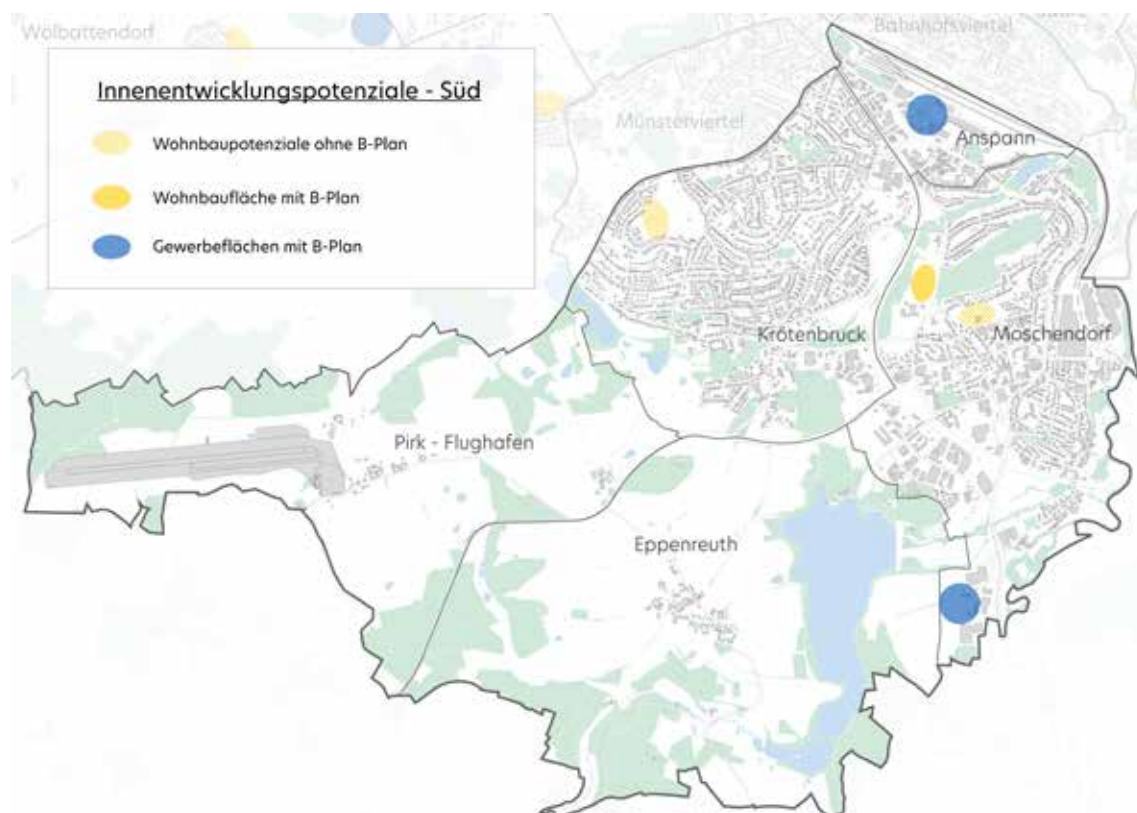


Abb. 31: Flächenpotenziale im Stadtteil Süd (die raumplaner)

Wohnbauflächen

Im Bereich Wohnen ist der Stadtteil beinahe gänzliche bebaut. Im Bereich Krötenbruck befinden sich etwa 20 bis 30 Baulücken, die für Einfamilienwohnhäuser genutzt werden können. Hier kommt es oft auf die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an. Westlich der Erlhofer Straße besteht ein Bebauungsplan für Wohnen. Weitere Flächenpotenziale für Wohnen befinden sich an der Kösseinestraße und an der Äußeren Bayreuther Straße.

Fazit

Der Stadtteil Süd ist überwiegend bebaut. Es sind Ergänzungsmöglichkeiten im Wohnungsbau möglich. Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Etablierung neuer Wohnformen und Schließung von Baulücken) können verhelfen, die Bevölkerung im Stadtteil zu stabilisieren.

7.3 Stadtteil West

Der Stadtteil West erstreckt sich vom Vogelherd im Norden über die Hohensaas im Zentrum bis zum Rosenbühl im Süden. Die Ortsteile Epplas und Wölbattendorf gehören ebenfalls dazu. Hier leben gut 10.000 Menschen (2023). Während Wölbattendorf, Vogelherd und Neuhof im Zeitraum 2012 bis 2023 jeweils leicht an Bevölkerung verloren haben, gewinnen der Geigengrund und das Münsterviertel leicht hinzu. Die Bevölkerung ist somit insgesamt im Stadtteil stabil.⁸

Gewerbeflächen

Es sind etwa 6 Hektar (nicht zusammenhängend) an nicht bebauten, mit Bebauungsplänen entwickelten,

gewerblichen Flächen vorhanden. Ein Potenzial in Richtung gemischte Bauflächen, wie zum Beispiel wohnaffines Gewerbe, ist durch die Schließung der Spinnerei Neuhof entstanden. Die Entwicklung dieser erschlossenen und bebauten Fläche in integrierter Lage sollte der Ausweisung und Entwicklung neuer Flächen vorgezogen werden.

Wohnbauflächen

Es können etwa 60 kleinere Potenzialflächen für eine Wohnbebauung, überwiegend im Einfamilienhaussegment, ausgemacht werden. Diese befinden sich insbesondere in Wölbattendorf, Vogelherd und Heimstätten. Auch hier kommt es oft auf die

Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an. Mit dem Baugebiet Rosenbühl konnte eine Entwicklung zur Schaffung individuellen Wohnens positiv angestoßen werden. Eine Potenzialfläche für Wohnen, u.a. als mehrgeschossiger Wohnungsbau, befindet sich entlang der Dr. Enders Straße. Das Areal der ehemaligen Spinnerei Neuhof beherbergt zudem enorme Potenziale, die es in den Fokus zu nehmen gilt.

Fazit

Im Stadtteil West sind Potenziale im Wohnungsbau in verschiedener Konstellation erkennbar. Neben einer Vielzahl einzelner Grundstücke, die für eine Bebauung dienen können, wären durch eine mittelfristige Nachnutzung der ehemaligen Spinnerei Neuhof einmalige Impulse für die Stadt Hof möglich. Im gewerblichen Bereich sind für klein- und mittelgroße Betriebe Flächenpotenziale vorhanden.

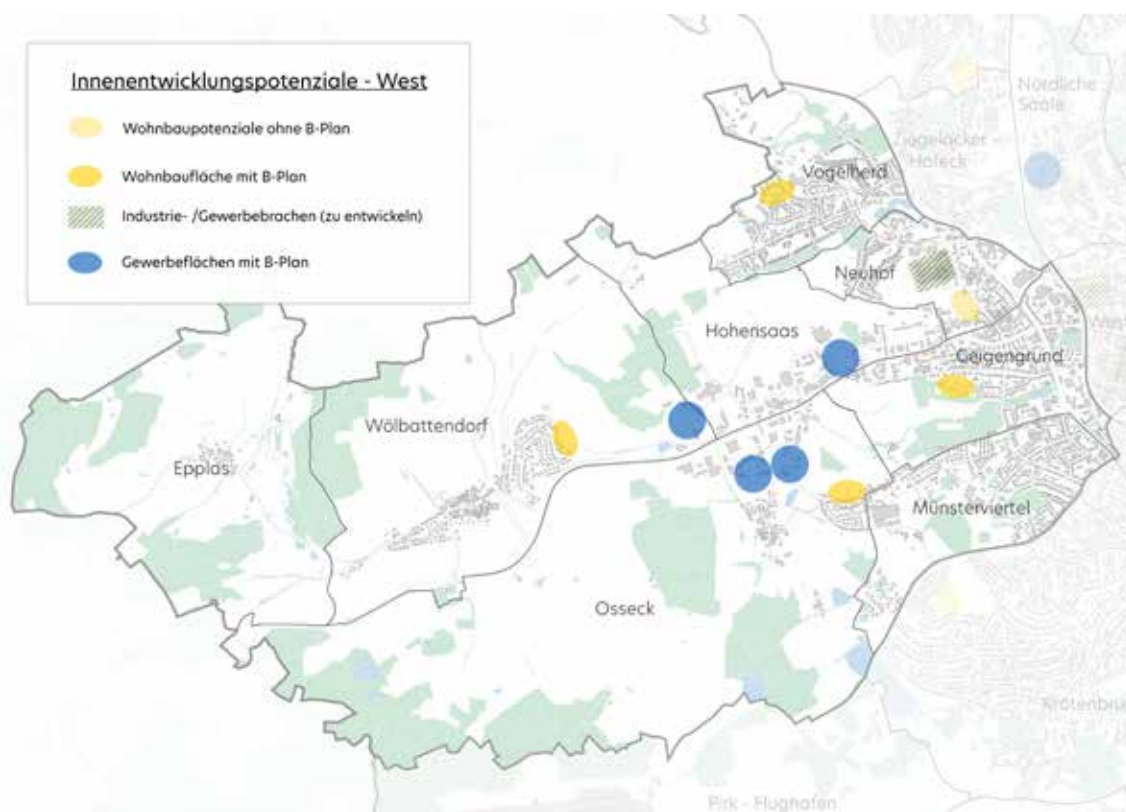


Abb. 32: Flächenpotenziale im Stadtteil West (die raumplaner)

7.4 Stadtteil Nord

Der Stadtteil Nord umfasst die Gebiete Unterkotzau, Ziegelacker-Hofeck, den Studentenberg, die nördliche Saale und den Theresienstein. Der Ortsteil Haidt zählt hinzu. Insgesamt ist der Stadtteil eher dünn besiedelt, mit rund 4.700 Menschen (2023). Bevölkerungsschwerpunkt ist der Ziegelacker-Hofeck mit rund 1.700 Einwohnenden. In den vergangenen Jahren hat der Stadtteil insgesamt leicht an Bevölkerung verloren.⁹

Gewerbeflächen

Im Hofer Norden befinden sich im Unterkotzauer Weg und an der

Schleizer Straße wenige Flächen für Gewerbe. Die Flächen sind insgesamt jeweils kleiner als 2 ha. Potenzialflächen weist der Flächennutzungsplan in großem Umfang nördlich der Regnitz aus sowie als weiteren Bauabschnitt im Gewerbegebiet Hof Gattendorf („APP“).

Wohnbauflächen

Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser finden sich im Bereich der Nibelungenstraße und weitere vereinzelt im Stadtteil. Größere zusammenhängende Potenzialflächen erkennt der Flächennutzungsplan im Bereich

⁹ Prof. Dr. Ralf E. Ulrich (2023)

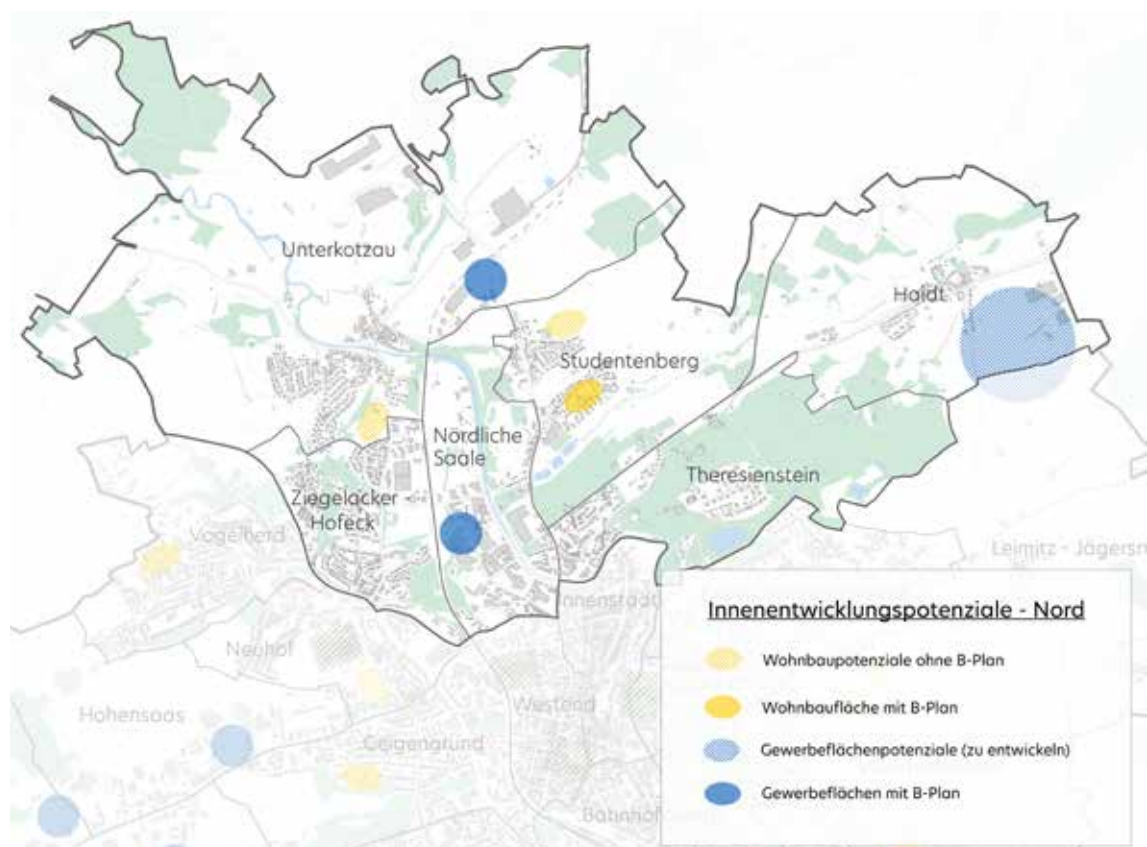


Abb. 33: Flächenpotenziale im Stadtteil Nord (die raumplaner)

Heideweg und am Trappenberg. Die Gebiete müssten im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und erschlossen werden; wobei die topografischen und klimatischen Bedingungen näher zu bewerten sind.

Fazit

Die Schaffung von Bauland für die Ansiedlung von mehreren Gewerbe-

betrieben erscheint angelehnt an das entwickelte Gewerbegebiet Hof-Gattendorf nachvollziehbar. Eine solche Entwicklung benötigt ein Bauleitplanverfahren, welches die Eignung vertieft.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in wenig integrierter Lage am Trappenberg oder am Heideweg wäre näher zu untersuchen. Die Flächen am Trappenbergweg scheinen grundsätzlich attraktiver.

7.5 Stadtteil Ost

Der Stadtteil Ost umfasst das Enoch-Widmann-Viertel, das Wartturmviertel und die Fabrikvorstadt; sowie die beiden Ortsteile Leimitz und Jägersruh. Insgesamt leben im Stadtteil ca. 10.000 Menschen (2023). Deutlich am bevölkerungsreichsten ist das Enoch-Widmann-Viertel mit knapp 4.500 Einwohnenden und einem Bevölkerungszuwachs zwischen den Jahren 2012 bis 2023 um 10%. Die Fabrikvorstadt mit ca. 2.700 Einwohnenden verzeichnete im gleichen Zeitraum sogar einen Anstieg um mehr als 20%. Einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen die Ortsteile Leimitz und Jägersruh.¹⁰

Gewerbeflächen

Die Möglichkeit einer Neuausweitung von Gewerbeflächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zeigt sich im nördlichen Bereich, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Hof

Gattendorf („APP“), im Übergang zum Stadtteil Nord.

Wohnbauflächen

Eine innenstadtnahe Flächenreaktivierung sollte am Standort Fabrikzeile, auf dem ehemaligen HofTex-Gelände, unmittelbar angrenzend an die Kernstadt im Fokus stehen. Im Bereich des Wohnungsbaus empfiehlt sich das Quartier „Johann-Weiß-Straße“. Ersatzneubauten können die bereits eingeleitete Entwicklung der lokalen Baugenossenschaft positiv fortsetzen und zur weiteren Stabilisierung des Quartiers verhelfen. Unbebaute Flächen für die Schaffung von Wohnen bestehen an der Willy-Brandt-Allee, am Pinzigweg und am Neutauperlitzer Weg. Hier bestehen Bebauungspläne. In der Willy-Brandt-Allee werden derzeit 14 Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen und vermarktet. Im Bereich Pfarrhof wäre

eine weitere Potentialfläche zu verorten (Bauleitplanung erforderlich).

Fazit

Für die Versorgung mit Wohnbauflächen befinden sich im Wartturmviertel gleich mehrere beplante Flächen in integrierter Lage. In den Fokus

sollte eine Nachnutzung der gegenwärtig teils untergenutzten Gebäude im Quartier „Johann-Weiß-Straße“ stehen. Eine Entwicklung des Standorts Fabrikzeile empfiehlt sich durch die attraktive Lage an der Saale und zur Kernstadt. Insgesamt zeigt der Stadtteil Ost vielfältige Möglichkeiten insbesondere für den Wohnungsbau.

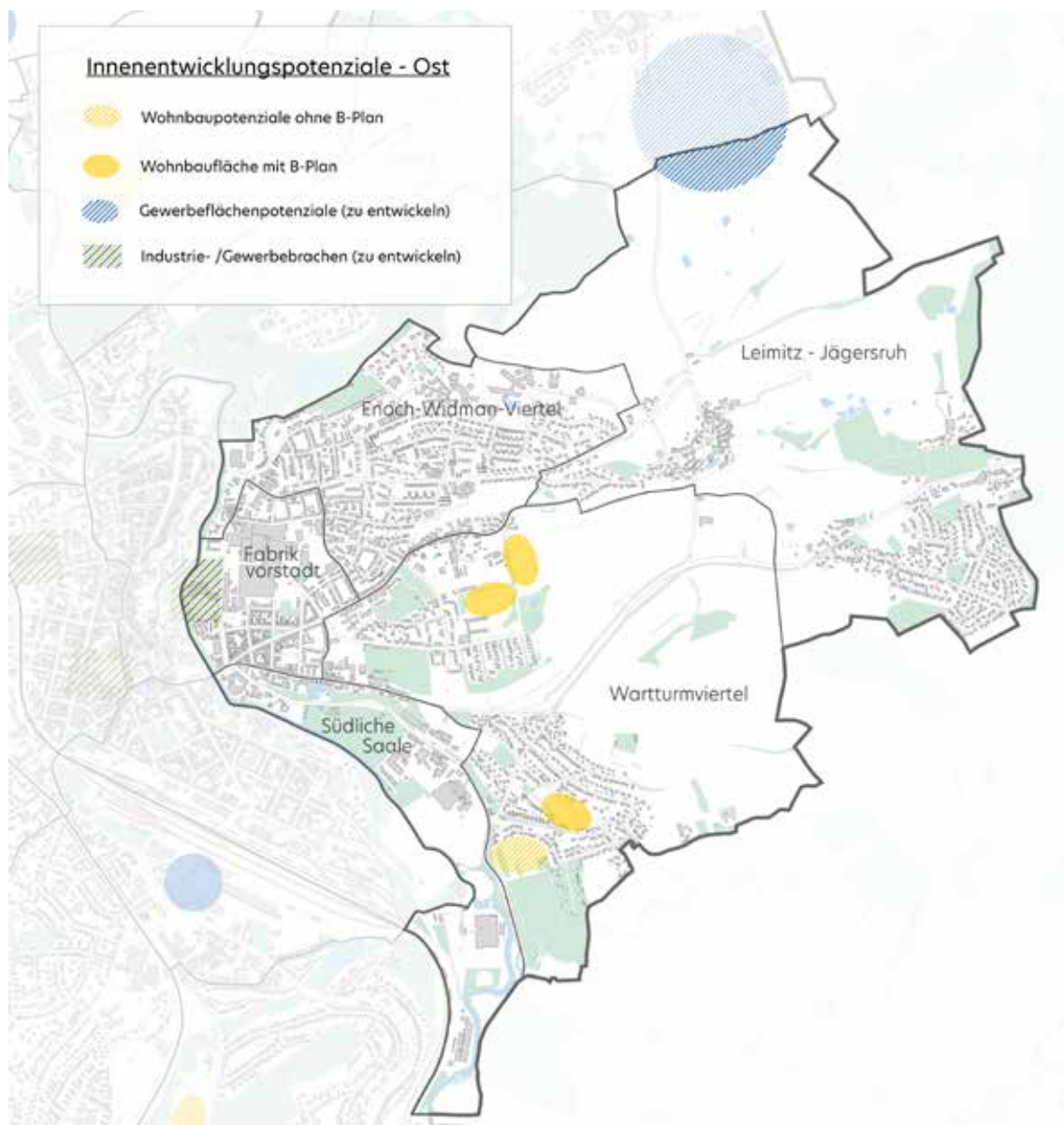


Abb. 34: Flächenpotenziale im Stadtteil Ost (die raumplaner)

7.6 Stadtteil Mitte

Der Stadtteil Mitte umfasst die Bereiche Innenstadt, Westend und das Bahnhofsviertel. Es handelt sich um urbane Stadträume mit hoher Dichte. Insgesamt leben im Stadtteil rund 10.000 Menschen (2023). Mit etwa 5.000 Einwohnenden bildet dabei das Bahnhofsviertel das bevölke-

rungsreichste Quartier des Stadtteils Mitte, und zugleich das jüngste und kulturell vielfältigste. Das Westend liegt mit knapp 3.000 Einwohnenden vor der Innenstadt mit rund 2.400 Einwohnenden. Der Stadtteil verzeichnete den größten Bevölkerungszuwachs im Stadtgebiet.¹¹

11

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich (2023)

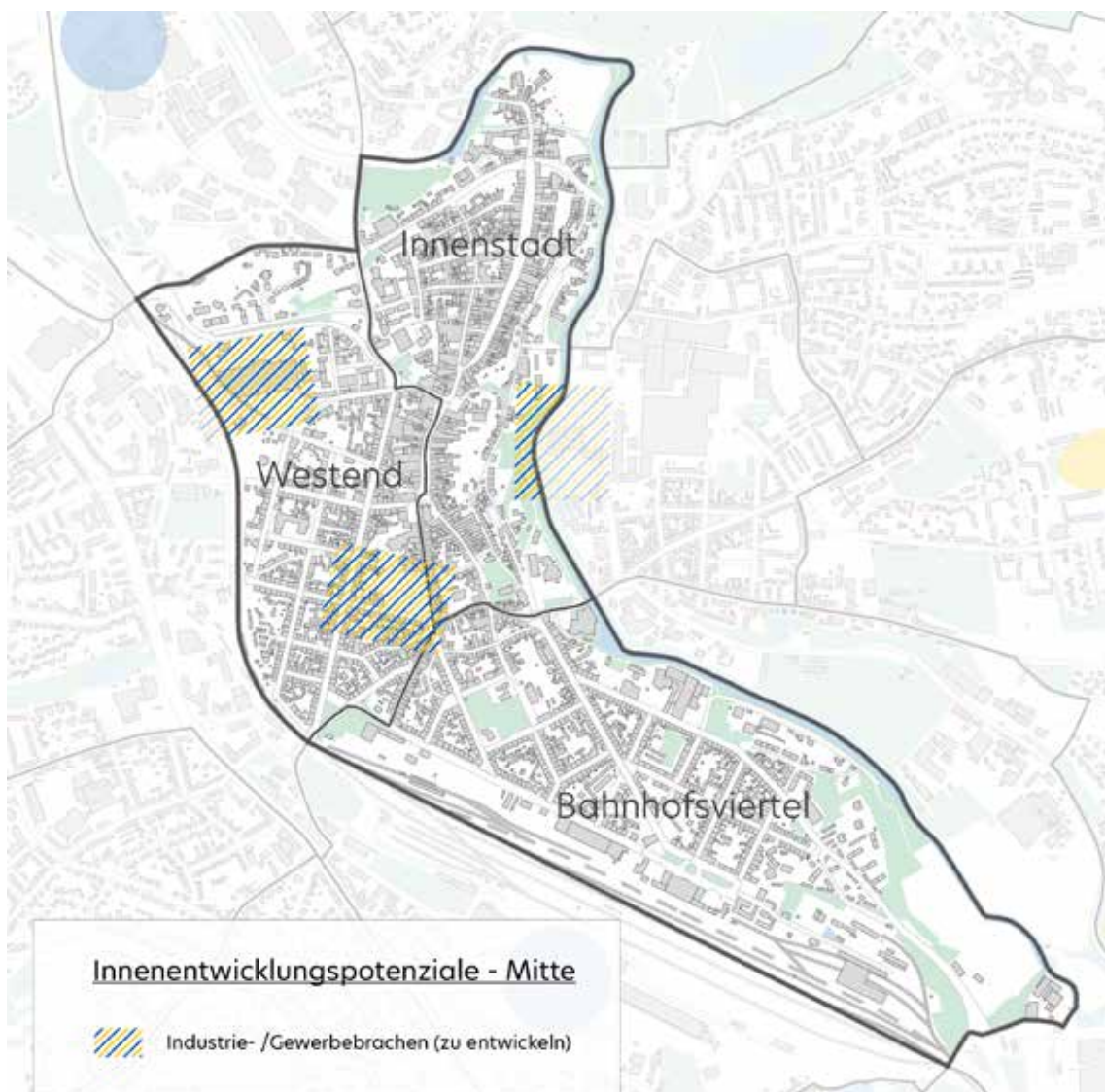


Abb. 35: Flächenpotenziale im Stadtteil Mitte (die raumplaner)

Die Mitte Hofs ist mit Ausnahme von wenigen Grün- und Freiräumen sowie wenigen Sport- und Freizeitflächen vollständig überbaut, wobei es dem Stadtteil zugleich offensichtlich an einem angemessenen Umfang von Freiräumen fehlt. Der Stadtteil ist erschwerend geprägt von einem überdurchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsstau.

Gewerbeflächen

Der hohe Gebäudeleerstand kann im Grundsatz als eine Antwort für neue Gewerbeflächen im kleinen und mittleren Segment (u.a. Büronutzungen, Dienstleistungen, kleinproduzierendes/ nichtstörendes Handwerk, Gesundheitswesen, Beherbergung) gesehen werden. Bedingt durch den hohen Sanierungsstau bedarf es hierfür allerdings einer entsprechenden Bereitschaft eigentümerseitig, verbunden mit finanziellen Anreizen durch die Stadt Hof. Eine besondere Aufmerksamkeit muss die Altstadt erhalten, die als „Herz“ der Stadt in ihrer Erscheinung die Wahrnehmung Hofs maßgeblich lenkt. Die Folgen des innerstädtischen Strukturwandels benötigen kluge Antworten, die beispielsweise in der Transformation von Gebäudenutzungen hin zu mehr Wohnen in Verbindung mit der Aufwertung öffentlicher Räume gesehen werden können. Wesentlich kommt es auch hier auf die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und finanzielle Anreize an.

Die brachliegenden Flächen in der Schützenstraße, an der Fabrikzeile (s.a. Stadtteil Ost) und am Schiller-Quartier können zukünftige Adres-

sen für urbane Mischnutzungen mit nichtstörenden gewerblichen Anteilen werden.

Wohnbauflächen

Der hohe Modernisierungs- und Sanierungsstau im Stadtteil Mitte verlangt zwangsläufig die Schaffung von neuen Wohnangeboten. Dies sollte nach Möglichkeit durch Sanierung und Modernisierung gelingen. Abbruch und Neubau können gleichwohl bei wenig prägenden Gebäuden eine Alternative sein. Zudem verfügt der Stadtteil über eine Vielzahl von Brachflächen und Nachverdichtungspotenzialen (Baulücken und zurückhaltende, behutsame Innenhofbebauung). Letztere Potenziale sollten genutzt werden, um eine ausgewogene Verdichtung und Stabilisierung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen zu erlauben. Neubauten auf wenig versiegelten bzw. unversiegelten Flächen gilt es zu vermeiden bzw. ausdrücklich an einen spürbaren Mehrwert an Freiraumqualitäten am selbigen Ort zu knüpfen. Ohne eine ersichtliche Entlastung durch neue, attraktive Freiraumqualitäten im Quartier (und Block) kann der Gedanke der Nachverdichtung kaum gelingen. Es ist eine ausgewogene Stadtplanung gefragt. Die Ziele der Sanierungsgebiete geben wichtige Hinweise.

Die unter „Gewerbeflächen“ angesprochenen Areale in der Schützenstraße, an der Fabrikzeile und am Schiller-Quartier können der ergänzenden Schaffung von urbanen Räumen dienen und zukünftige Wohnraumbedarfe adressieren – u.a.

ergänzt um gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen.

Fazit

Das Potenzial liegt einerseits ganz klar im Bestand und in der Schließung von Baulücken bzw. dem Ersatzneubau. Die Ausweisung von zusätzlichen Flächen für neue Nutzungen sollte sich andererseits auf die Reaktivierung brachgefallener Flächen konzentrieren. Nachverdich-

tungspotenziale können erfolgen, wo im Ergebnis Investitionen in mehr Freiraumqualitäten (Wohnraum- und Naherholungsflächen) gelingen. Der Stadtteil Mitte sollte auf Grund seiner integrierten Lage und gesamtstädtischen Bedeutung – mit seiner sozialen und kulturellen Infrastruktur, der Verkehrsinfrastruktur mit dem Hauptbahnhof, der Altstadt und dem politischen Zentrum sowie als Verwaltungsstandort – im Mittelpunkt der Schaffung von Wohnraum stehen.

7.7 Gesamtfazit

Es lässt sich festhalten, dass im Stadtgebiet unterschiedliche Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbegebieten vorhanden sind. Neben bisher nicht ausgenutzten beplanten Flächen (mit Bebauungsplan) sind verschiedene Potentialflächen erkennbar. An einer zusammenhängenden Fläche für mehrere Gewerbeansiedlungen fehlt es jedoch. Im Flächennutzungsplan sind diesbezüglich Potenziale im Stadtteil Nord dargestellt, die es im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu verfolgen gilt. Auch die beachtliche Leerstandsituation von bestehenden gewerblichen Anlagen und Gebäuden sollte für Unternehmensansiedlungen geprüft werden.

Wohnbauflächenpotenziale finden sich im gesamten Stadtgebiet in allen Größenordnungen in integrierter Lage. Neben durchaus einigen

nicht oder nur zum Teil umgesetzten Bebauungsplänen und zahlreichen Baulücken, zeigt sich eine Vielzahl an Flächenpotenzialen im Zusammenhang mit einer Reaktivierung der ehemaligen Einzelhandels-, Brauerei- und Textilstandorte. Zu nennen sind: die ehemalige Spinnerei Neu-hof, das Areal an der Schützenstraße, der ehemalige Zentralkauf an der Schillerstraße, der ehemalige HofTex Standort an der Fabrikzeile, aber auch die ehemalige Zeltbräu und die ehemalige Bürgerbräu. Auf Grund der meist integrierten Lagen bieten sich diese Flächen für urbane Entwicklungen bzw. gemischte Bauflächen oder auch Wohnbauflächen an.

Fläche ist eine endliche Ressource, mit der ein sorgsamer Umgang zu suchen ist. Mit einem zunehmenden Bekenntnis für integrierte Lagen können finanzielle Belastungen des

städtischen Haushalts reduziert werden, indem auf bestehende Infrastrukturen vertraut wird. Andernfalls verstärken zunehmende Siedlungs- und Verkehrsflächen bei einer verhältnismäßig stabilen Bevölkerung die kommunalen „Pro-Kopf-Kosten“. Grundsätzlich gilt es die Wohnungsmarktprognosen die im Rahmen des ISEK 2040 erarbeitet wurden mit den genannten zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie Potenzialflächen abzugleichen.

Es ist eine Herausforderung, einerseits neue und zukünftig gefragte Wohnangebote zu fördern und gleichzeitig den insbesondere im

Stadtteil Mitte hohen Leerstand positiv zu bewegen. Allein durch die Senkung der dortigen Leerstandsquote (Zensus 2022: 8,7 %) durch Ersatzbauten, Modernisierung und Sanierung könnte ein großer Teil der erforderlichen zukünftigen Wohnbedarfe ausgeglichen werden. Auch die Innenstadt kann von einer Transformation in Obergeschossen hin zu mehr Wohnraum einen wichtigen Beitrag leisten. Entscheidend dürfte sein, durch finanzielle Anreize und eine konsequente Aufwertung und Schaffung von Freiraumqualitäten die Mitwirkungsbereitschaft bei Eigentümern zu befördern.

Hinweis

Die Siedlungsflächenpotenzialanalyse ersetzt nicht die formelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Vielmehr besitzt die Analyse in der vorliegenden Form einen informellen Charakter. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hof zeigt in seiner aktuellen Fassung den maximalen Rahmen der baulichen Entwicklung auf. Im Einzelfall kann das Planwerk mit einer verbindlichen Bauleitplanung verifiziert und teilfortgeschrieben werden.

8. Integration weiterer Konzeptionen

8.1 Aussagen zum Einzelhandelsstandort Hof

Das fortgeschriebene Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof ist die zentrale Grundlage für die städtebaulich verträgliche Steuerung des Einzelhandels und den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Es verfolgt grundsätzlich das Ziel, die historisch gewachsene Hofer Innenstadt als Hauptzentrum zu sichern, tragfähige Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen zu erhalten und zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen konsequent auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Damit bildet das Konzept eine wesentliche fachliche Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Hof und für die Verankerung entsprechender Ziele und Steuerungsansätze im ISEK.

Die Analyse zeigt sowohl in der Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung als auch der Zentralität ein breit aufgestelltes Einzelhandelsangebot. Die Stadt wird ihrer Versorgungsfunktion als Oberzentrum nach wie vor gerecht. Die hohe Bedeutung Hofs als Einzelhandelsstandort für die Region zeigt sich in den Fachmarktagglomerationen und -zentren, in denen neben Waren des langfristigen Bedarfs ein umfangreiches Angebot an Nahrungs- und Genussmittel vorgehalten wird. Aber auch die Hauptgeschäftslagen in der Innenstadt profitieren trotz eines für den stationären Einzelhandels zunehmend schwierigen Umfelds (Onlinehandel, Inflation, Fachkräftemangel) weiterhin von bekannten,

großflächigen Anbietern. Hierbei ist insbesondere auch auf die gelungene Nachnutzung des ehemaligen Kaufhof-Standorts hinzuweisen. Tourismus, architektonische und aufenthaltsbezogene Qualitäten (z. B. Biedermeieviertel, attraktive Plätze) sowie eine gute und abzusichernde Erreichbarkeit sind rahmengebend für die zunehmend multifunktional aufgestellte Innenstadt. Last but not least zeigt die Stadt Hof insgesamt ein ausgeprägtes und vor allem gut erreichbares Nahversorgungsangebot: rd. 65 % der Bevölkerung erreichen einen Lebensmittel- oder Drogeriemarkt ab 400 m² Verkaufsfläche in maximal 800 m fußläufiger Entfernung zum Wohnort, womit sich Hof im regionalen Vergleich im Spitzenfeld positioniert.

Gleichzeitig ergeben sich in Folge des demografischen Wandels und eines abnehmenden Kaufkraftpotenzials, eines rückläufigen innerstädtischen Angebotes inkl. eines Fehlens einer leistungsfähigen Nahversorgung, bei gleichzeitig hohen Leerstandsquoten v. a. in den Nebenlagen besondere Herausforderungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Hof. Dabei stellt das innerstädtische Schiller-Quartier eine Chance zur Weiterentwicklung eines multifunktionalen innerstädtischen Wohnquartiers inkl. Nahversorgung aber auch des gastronomischen Angebots dar.

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument ist auf die Stabilisierung, Profilierung und

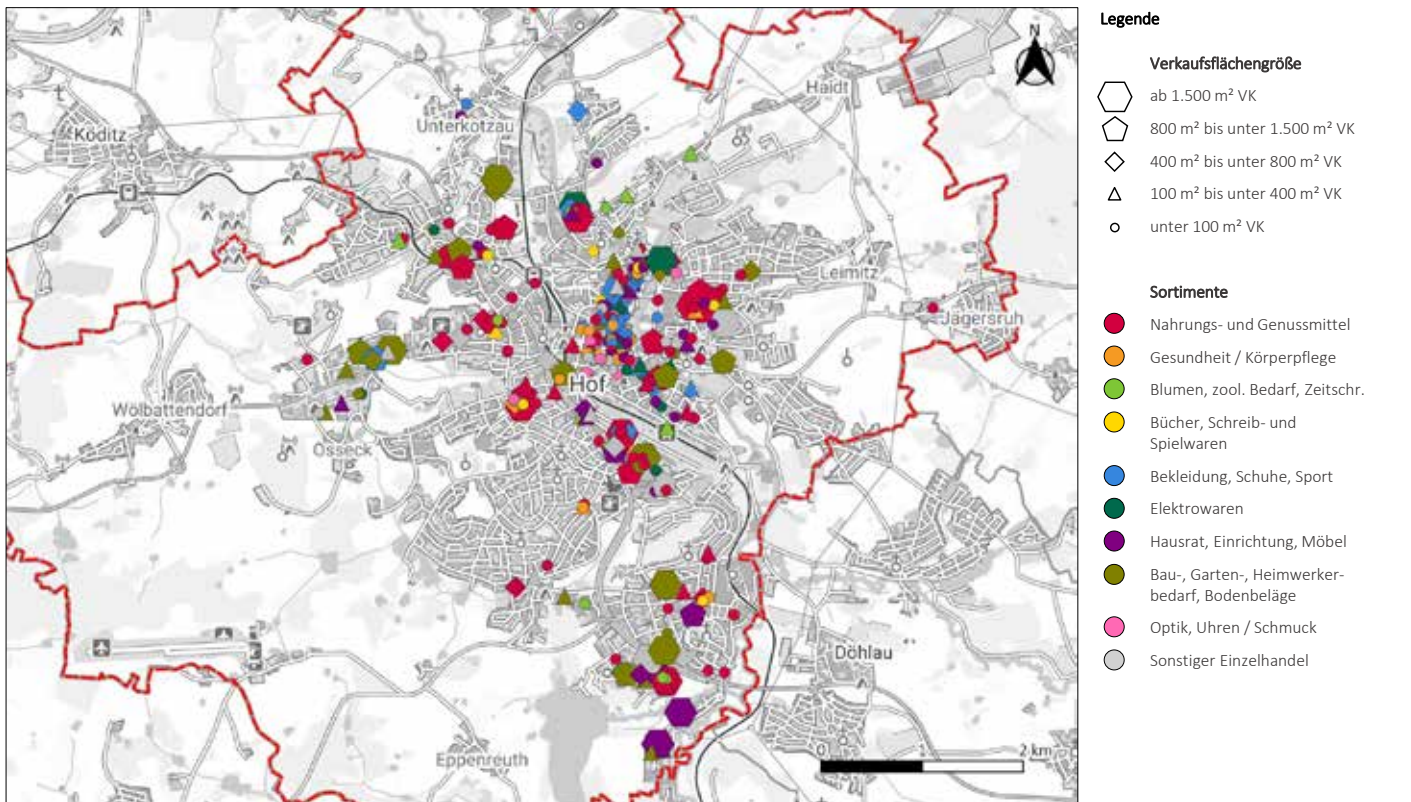


Abb. 36: Bestand und Verteilung des Einzelhandels in Hof, 2024 (GMA)

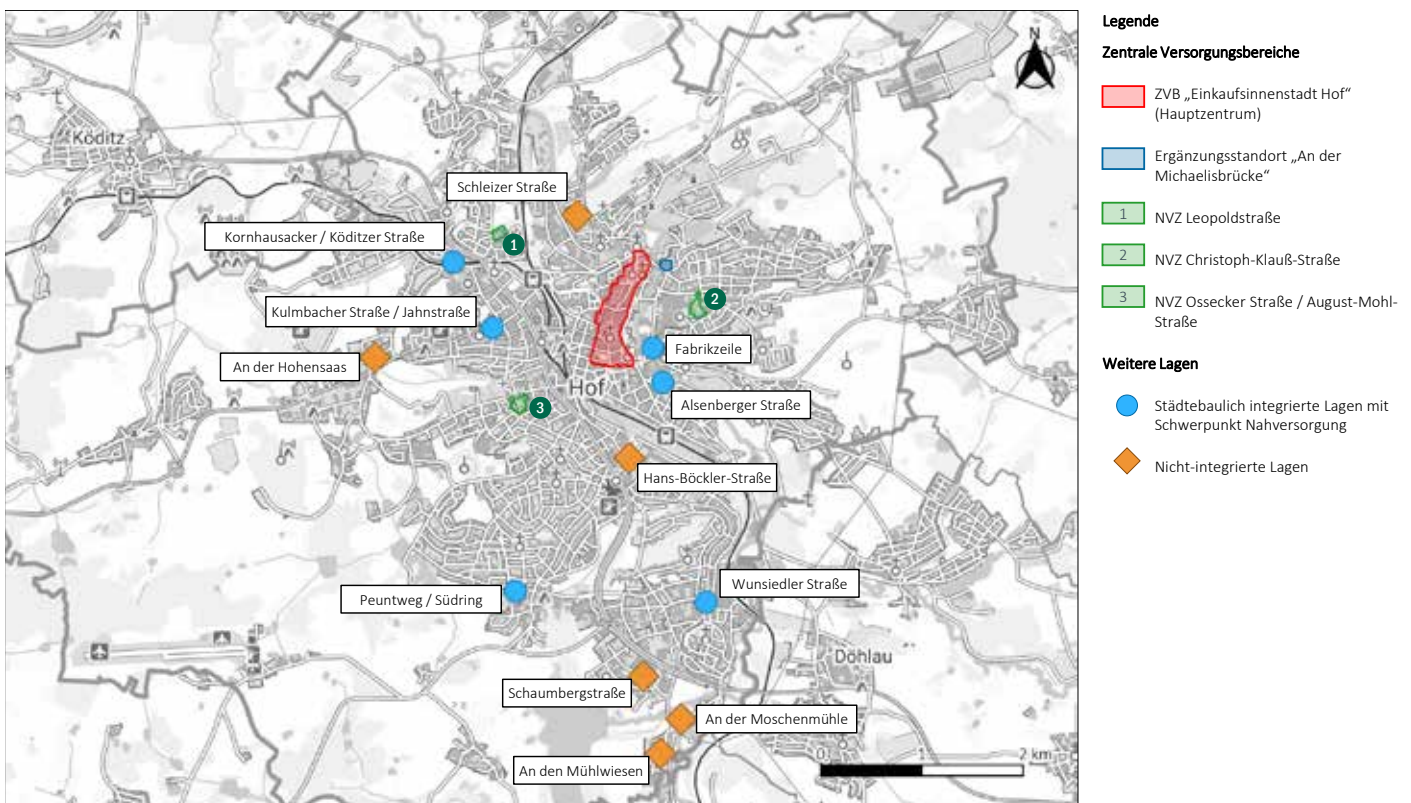


Abb. 37: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Hof, 2024 (GMA)

stärkere Kaufkraftbindung ausgerichtet, wobei die Hofer Innenstadt der zentrale gesamtstädtische Versorgungsbereich und das Hauptzentrum der Stadt bleibt. Sie übernimmt neben ihrer Einzelhandelsfunktion auch touristische, städtebauliche und identitätsstiftende Aufgaben und zunehmend auch Wohnfunktionen. Ergänzend werden mit der Leopoldstraße, der Christoph-Klauß-Straße und der Ossecker Straße / August-Mohl-Stra-

ße drei Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, wobei insbesondere das letztgenannte Zentrum eine besondere Dynamik durchlaufen hat und mit rund 4.125 m² Verkaufsfläche eine wichtige Versorgungsfunktion für den Hofer Westen übernimmt. Die Fachmarktlagen hingegen werden auch nach wie vor schwerpunktmäßig für den nicht-zentrenrelevanten Handel vorzusehen sein.

8.2 Klimamobilitätsplan Hof

Mit der Erarbeitung des Klimamobilitätsplans (KMP) verfolgt die Stadt die Ziele der langfristigen Reduzierung von CO₂-Emissionen und der Förderung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs (Umweltverbund). Insgesamt soll sich die Mobilität nachhaltiger ausrichten und alle Verkehrsarten sollen besser miteinander verknüpft werden. Der KMP ist dabei als ein in sich schlüssiges verkehrsträgerübergreifendes Planwerk zur Förderung der Verkehrswende in Hof zu verstehen (Abschluss Ende 2026). Die aktuelle Verkehrssituation wurde durch Vor-Ort-Begehungen, Verkehrszählungen, Parkraumerhebungen und eine Haushaltsbefragung analysiert und bewertet. Zudem wurden umfassende Haushaltsbefragungen in sechs Sprachen durchgeführt. Insgesamt nahmen ca. 1.190 Haushalte mit ca. 2.420 Personen teil; in 770 Wegetagebüchern wurden 2.730 Wege erfasst. Als wichtige Erkenntnisse lassen sich festhalten:

- Rund 45 % der teilgenommenen Haushalte besitzen 1 Pkw; ca. 43 % besitzen 2 oder mehr Pkws. Somit ist der Motorisierungsgrad in der Stadt Hof als hoch zu bezeichnen.
- Ein Großteil der Pkws fährt nicht mehr als 12.000 km im Jahr. 34% der Befragten nutzen das Kfz nicht täglich. 12% der Befragten gaben an, den PKW zu nutzen, weil das ÖPNV-Angebot unzureichend sei. Knapp 44% können sich vorstellen unter gewissen Umständen (Attraktivität, Zugänglichkeit) das Kfz weniger zu benutzen. Als Alternative kommen für die Befragten der Reihenfolge nach Bus, Fahrrad und Bahn in Betracht.
- Rund 29% der Haushalte nutzen zum Parken den öffentlichen Straßenraum. 65% stellen ihren PKW auf einem Privatgrundstück ab. Rund 70% der Haushalte befanden die Parkplatzsituation am Wohnort und im Alltag in Hof als einfach.

- 25% der Haushalte haben ein funktionstüchtiges „normales“ Fahrrad; 60% besitzen 2 und mehr „normale“ Fahrräder. Knapp 27% der teilgenommenen Haushalte besitzen ein E-Bike oder Pedelec; ca. 32% besitzen 2 oder mehr E-Räder. Damit hat Hof eine hohe Verfügbarkeit an Fahrrädern.
- Die Befragten bewerteten das problemlose, sichere Abstellen des Fahrrads am Ziel mit rund 45% Zustimmung. Verbesserungsbedarf besteht nach Meinung der Befragten bei der Netzdichte und der Sicherheit. Der Zustand der Radwege wurde differenziert beurteilt.
- Rund 54% der Befragten nutzen den ÖPNV. Laut den Gutachtern kann ein Mehrnutzungspotenzial insbesondere bei denen abgeleitet werden, die den ÖPNV aktuell nur gelegentlich nutzen.
- Hohe Zustimmung beim Busverkehr erhielt der Preis (ca. 76%), gefolgt von der Sicherheit in den Fahrzeugen, der Informationsverfügbarkeit sowie der Zuverlässigkeit (Letztere zwischen 43% und 47%).
- Der Großteil der ÖPNV-Nutzenden hat maximal 5 Minuten Fußweg bis zur Haltestelle. Eine fußläufige Entfernung über 5 Minuten scheint sich nachteilig für das System Bus auszuwirken. Bahnhöfe in Hof erscheinen den Befragten als abgelegen.
- Rund 33% legen ihre Alltagswege täglich bzw. fast täglich ausschließlich zu Fuß zurück; weitere 25% an 1-3 Tagen pro Woche. Potenzial für eine Steigerung des Fußverkehrs ist ersichtlich. Die Fußverkehrsanlagen wurden hinsichtlich einfache Straßenquerung, Attraktivität der Fuß-

wege, Dichte des Fußwegenetzes und Sicherheit mit jeweils über 60% Zustimmung als grundsätzlich sehr positiv bewertet.

- Knapp die Hälfte (49%) der Teilnehmer an der Haushaltsbefragung gab an nicht-erwerbstätig zu sein. Schüler und Schülerinnen lagen mit ca. 14% hinter den Rentner und Rentnerinnen mit ca. 19%. Für beide Gruppen ist ein funktionierender Nahverkehr besonders von Bedeutung.
- 16% der Befragten sind in ihrer Mobilität eingeschränkt.

Die Befragungen und Erhebungen zeigen, dass in Hof die Nutzung des Autos das klar bevorzugte Fortbewegungsmittel ist. Dies dürfte zu einem nicht unwesentlichen Aspekt auf die intensiven Stadt-Land-Beziehungen zurückzuführen sein aber auch ein klares Indiz für fehlende alternative Angebote im Umweltverbund. Auffallend ist zugleich, dass in den befragten Haushalten eine hohe Verfügbarkeit von E-Fahrrädern besteht und der ÖPNV grundsätzlich positiv gesehen wird. Dies lässt den Rückschluss zu, dass Anreize für die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu einer Verbesserung des Modal-Split führen. Eine große, zunehmende Zielgruppe sind Personen mit Mobilitätseinschränkungen - insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, sowie junge Menschen, die den ÖPNV im Schulverkehr nutzen. Nicht zuletzt kann Hof auf Grund seiner kompakten Siedlungsstruktur als Stadt der kurzen Wege punkten, wenn es gelingt Alltagswege für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten. Auch kann eine gute Informationspolitik über Mobilitätsange-

bote, inklusive Besucherlenkung, die Mobilitätswende vorantreiben.

Ein wichtiges Ziel ist die Entwicklung einer Mobilitätsstation (mit ZOB) am Hauptbahnhof, um optimale Umsteigebeziehungen zwischen den einzelnen Mobilitätsarten: ÖPNV, Regionalbusverkehr, Fernverkehr und Fahrrad sowie alternativen Möglichkeiten wie z.B. E-Carsharing, E-Scooter-Verleih vorzuhalten. Dazu gehört eine wesentliche Aufwertung der fußläufigen Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, von der Kernstadt über das Bahnhofsviertel. Wesentlich ist die Schaffung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes, der zugleich eine Funktion als Quartiersplatz einnimmt. Allgemein ist die stetige Verbesserung des ÖPNV-Angebots in dichtbesiedelten Stadtteilen ein maßgebendes Ziel, ebenso wie eine attraktive Bedienungsfrequenz vielfrequenzierter Einrichtungen wie den Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Kultur-einrichtungen sowie touristischen und Naherholungszielen, der Innenstadt und von Nahversorgungszentren.

Da die Parkraumnachfrage im öffentlichen Raum überwiegend gedeckt scheint, gilt es zu prüfen, inwiefern eine Reduzierung von Flächen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich und nochmals im Kontext einer optimierten Parkraumbewirtschaftung mit Parkleitsystem möglich ist. Damit können städtebauliche Qualitäten in den Stadtteilen der Stadt Hof herausgestellt werden, was Chancen zum Ausbau der Rad- und Fußwegeinfrastruktur bietet. Ein durchgängiges, barrierearmes und gut beleuchtetes Radverkehrsnetz zwischen den Stadtquartieren bildet ein weiteres

wichtiges Ziel. Hierbei sind sichere Abstellanlagen und eine gute Wegebeschilderung mitzudenken. Selbiges gilt für den Fußgängerverkehr, der durch eine hohe Barrierefreiheit, kurze Wege, gute Beleuchtung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums zu stärken ist.

9. Zielsystem

Das Zielsystem bildet das Herzstück des ISEK. Darin werden übergeordnete Ziele für die Entwicklung der Stadt formuliert. Es beinhaltet ein übergreifendes gesamtstädtisches Leitbild, welches als Zukunftsvision sowohl bestehende als auch ideale künftige Entwicklungsperspektiven sowie ein verbindendes Verständnis der Stadt Hof aufzeigt. Mittels strategischer Entwicklungsziele wird das Leitbild konkretisiert. Diese beinhalten langfristige Ziele, die sich die Stadt Hof setzt und bestimmen damit eine Haltung für konkrete Entscheidungs-

wege. Auf dieser Grundlage wurden neun Handlungsfelder (HF) definiert, welche die inhaltlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung bis 2040 bilden. Spezifische Handlungsfeldziele (HFZ) präzisieren für jedes Handlungsfeld die Vorgehensweise zur Erreichung der übergreifenden Entwicklungsziele. Darüber hinaus wurden sogenannte Querschnittsthemen entwickelt, die in die Betrachtung und Bearbeitung aller HF und HFZ einfließen und als grundlegende Bestandteile dieser zu verstehen sind.

9.1 Leitbild - Hof 2040

Zentral in Europa und inmitten des „Vierländerecks“ Bayern, Sachsen, Thüringen und Tschechien sind wir ein wettbewerbsfähiges Oberzentrum. Wir arbeiten als zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort mit lokalen Akteuren und der Hochschullandschaft an unseren Kernkompetenzfeldern und smarten Lebenswelten, um den Übergang von der ehemaligen Textilindustrie weiter voranzutreiben. Hierbei setzen wir auf die Nutzung regionaler Potenziale. Gemeinsam schaffen wir bauliche und nichtbauliche Rahmenbedingungen, die das Wohnen und Leben in der Stadt attraktiv machen und den Zuzug für Neu-Hoferinnen und -Hofer begünstigen. Wir passen unsere Ziele und Entwicklungen an den demografischen Wandel und die erforderlichen Integrationsleistungen an. Ebenso berücksichtigen wir in unseren Entscheidungen die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt. Die Energie- und Mobilitätswende gehört dazu. Unsere vielfältige Bildungslandschaft ist wichtige Basis für die Entwicklung Hofes. Das herausragend und qualitätsvolle Kulturangebot und die vielfältigen Freizeitangebote schaffen einzigartige Erlebnisse für alle. Die Stärken in der Kultur- und Bildungslandschaft sind damit zentrale Säulen für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung im Sinne eines attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandortes.

LEITBILD

Zentral in Europa und inmitten des „Vierländerecks“ Bayern, Sachsen, Thüringen und Tschechien sind wir ein wettbewerbsfähiges Oberzentrum. Wir arbeiten als zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort mit lokalen Akteuren und der Hochschullandschaft an unseren Kernkompetenzfeldern Wasser, Energie und smarte Lebenswelten, um den Übergang von der ehemaligen Textilindustrie voranzutreiben. Hierbei setzen wir auf die Nutzung regionaler Potenziale. Gemeinsam schaffen wir bauliche und nichtbauliche Rahmenbedingungen, die das Wohnen und Leben in der Stadt attraktiv machen und den Zuzug für Neu-Hoferinnen und Neu-Hofer begünstigen. Wir passen unsere Ziele und Entwicklungen an den Demographischen Wandel und die erforderlichen Integrationsleistungen an. Ebenso berücksichtigen wir in unseren Entscheidungen die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt und wirken im Sinne von Klimaanpassungsstrategien. Die Energie- und Mobilitätswende gehört dazu. Unsere vielfältige Bildungslandschaft ist wichtige Basis für die Entwicklung Hofs. Das herausragend und qualitativ hochwertige Kulturangebot und die vielfältigen Freizeitangebote schaffen einzigartige Erlebnisse für alle. Die Stärken in der Kultur- und Bildungslandschaft sind weitere zentrale Säulen für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung im Sinne eines attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandortes.

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

KLIMABEWUSSTES HOF	WIRTSCHAFTSSTANDORT HOF	STÄDTEBAU HOF	WOHNSTANDORT HOF	MOBILITÄTSSTANDORT HOF
Klimaanpassung - Orientierung am Schwammstadtprinzip: versiegelte Flächen reduzieren und Potenziale zur Begrünung nutzen	Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten qualifizieren	Denkmäler, gründerzeitliche Quartiere und Sichtachsen erhalten und inwertsetzen	Altbausanierung in Gründerzeitquartieren (insb. Stadtteil Mitte) stärken und historischen Bestand sichern	ÖPNV im gesamten Stadtgebiet bedarfsorientiert anpassen und effizient und attraktiv gestalten
Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduzieren, erneuerbare Energien ausbauen	Wirtschafts-Kompetenzfelder weiter ausbauen und unterstützen	Stärkung der Quartiere durch Schaffung und Sicherung von attraktiven Frei-, Grün- und Aufenthaltsräumen	Zersiedelung vermeiden - Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Quartieren voranbringen	Klimafreundliche Mobilität fördern und Umweltverbund (Bus-, Rad- und Fußverkehr) attraktivieren
Klimagerechte Bauleitplanung	Bereiche Forschung und Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Hochschulen weiter ausbauen	Konnektivität von Quartieren	Bezahlbaren Wohnraum sichern - Rahmenbedingungen für einkommensorientiertes Wohnen in zentralen Lagen verbessern	Sicherheit erhöhen und Barrieren reduzieren
Klimaneutralität herstellen	Gewerbeflächenpotentiale prüfen (Umnutzung, Brachenreaktivierung, angemessene neue Ausweisungen)	Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen	Bedarfsorientierte Wohnformen für Fachkräfte, Senioren, Studierende und Zuziehende fördern (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenprojekte)	Informationen für die gesamte Mobilitätskette einfach zugänglich machen
Hochwasserschutz fördern	Potentiale von Fach- und Arbeitskräften qualifizieren/heben sowie Personal anwerben; Ausgebildete halten	Städtebauliche Potenziale und Konversionsflächen aktivieren und für nachhaltige Stadtentwicklung nutzen	Wohnungswirtschaft stärken	Ruhenden Verkehr organisieren und steuern
BILDUNGS- UND LEBENSSTANDORT HOF	Digitalisierung voranbringen	Nachverdichtungspotenziale heben und Flächen entsiegeln	Klimaneutrale Wohnstandorte und Quartiere in allen Stadtteilen fördern	Fahrrad- und Fußverkehrsinfrastruktur ausbauen
Gleichwertige Bildungschancen für alle Kinder und Jugendlichen fördern und fordern	Partnerschaften und (Interkommunale) Zusammenarbeit ausbauen	Leerstände strategisch aktivieren	Ein- und Zweifamilienhausgebiete (in den Stadtteilen Süd, West und Nord) zukunftsfähig gestalten und Sanierung, Barrierefreiheit und Nachnutzung fördern	
Bildungsstandorte dezentral im Sinne eines Bildungs-Netzwerkes absichern	Management und Vermarktung des Wirtschaftsstandorts weiterführen	Klimagerechte und resiliente Quartiersentwicklung umsetzen		
„Schulabbrecher-Quote“ senken		KULTURSTANDORT HOF	Wertvolle Bausubstanz für Bewohnende attraktiv halten	QUERSCHNITTSTHEMEN
Armut durch Teilhabe und Qualifizierung bekämpfen	HOF IN DER VERMARKTUNG	Junge Künstlerinnen und Künstler fördern	FREIZEIT- UND SPORT-STANDORT HOF	Resilienz (Klimaschutz, Zivilschutz,...)
Bedarfsgerechte Betreuungsangebote schaffen	Alleinstellungsmerkmale unterschiedlicher Themenbereiche herausarbeiten und vermarkten	Kulturelle Vielfalt erhalten (u.a. Theater Hof, Hofer Symphoniker mit Musikschule, Freiheitshalle Hof, int. Hofer Filmtage)	Freizeitangebote für alle Hoferinnen und Hofer beibehalten, weiterqualifizieren und ausbauen	Digitalisierung
Begegnungs- und Bewegungsräume zielgruppenspezifisch und zielgruppenübergreifend öffnen, ausbauen, weiterentwickeln und schaffen	Überregionale Ausstrahlung der Angebote fördern	Kultur als Marketing- und Standortfaktor entwickeln	Hof als Tourismusstandort weiterentwickeln	Beteiligung
Vielfalt von Engagement und Ehrenamt fördern	Die Stadt Hof weiter mit dem umgebenden Landkreis vernetzen und gemeinsam vermarkten	Öffnung kultureller Angebote für neue Zielgruppen, Akteurinnen und Akteure	Sportinfrastruktur erhalten und ausbauen, Bewegungsräume schaffen, Angebote vermarkten und Sportförderung sichern	Inklusion und Integration
Medizinische Versorgung absichern	Vielfältige Angebote verstärkt nach innen vermarkten	Integrative Kraft von kultureller (Bildungs-)Arbeit erhalten, betonen und weiterentwickeln		Interkommunale Zusammenarbeit
Studierende stärker einbinden				

QUERSCHNITTSTHEMEN

Resilienz (Klimaschutz, Zivilschutz.....)

Digitalisierung

Beteiligung

Inklusion und Integration

Interkommunale Zusammenarbeit

9.2 Strategische Entwicklungsziele

Folgende strategische Entwicklungsziele wird die Stadt Hof mit Beschluss des ISEK bis zum Jahr 2040 verfolgen:

Wirtschaft und Wirtschaftskraft stärken

durch übergreifende Beratungsleistungen, ein proaktives Gewerbeflächen- und Mobilitätsmanagement in Verbindung mit der gezielten Ansprache von zukunftsgerichteten Branchen.

Bedarfsgerechten Wohnraum fördern

durch intensiven Austausch mit Eigentümer und Eigentümerinnen, Bauträgern und den lokalen Wohnungsunternehmen sowie eine hierauf fokussierte Stadtplanung.

Attraktivitätssteigerung der Freirauminfrastruktur

durch klimaangepasste Entwicklung von Flächen sowohl quartiersübergreifend als auch im direkten Wohnumfeld.

Transformation der Innenstadt begleiten

durch Neugestaltung des öffentlichen Raums in Verbindung mit der Förderung alternativer Mobilitätsangebote sowie einer intensiven Zusammenarbeit mit Eigentümer und Eigentümerinnen und Gewerbetreibenden.

Integrativer und smarter Lebensstandort

durch eine Kultur- und Bildungslandschaft, die das Zusammenleben einer älter werdenden Bevölkerung (Jung & Alt) versteht, das Engagement der Hoferinnen und Hofer unterstützt und dabei unterschiedlicher Lebensstile bewirbt.

Entwicklung smarter Lebenswelten

durch eine umfassende Digitalisierung bekräftigen.

„Resilienz“ der Bevölkerung gewährleisten

durch das Entwickeln einer blaugrünen Infrastruktur als auch die Umsetzung der Energie- und Wärmewende.

Klarheit in der Leistungsfähigkeit der Stadt Hof

durch eine transparente, priorisierte Haushaltspolitik auf Basis einer intensiven Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung.

9.3 Handlungsfelder und Handlungsfeldziele

Die Handlungsfelder skizzieren die inhaltlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung bis 2040. Diese werden durch spezifische Handlungsfeldziele konkretisiert.

In Hof werden die folgenden thematischen Handlungsfelder verfolgt:

Handlungsfeld – Klimabewusstes Hof

1

1.1 Klimaanpassung – Orientierung am Schwammstadtprinzip: versiegelte Flächen reduzieren und Potenziale zur Begrünung nutzen

Durch den zukünftigen Anstieg von Extremwetterereignissen ist mit einem erheblichen Risiko massiver Schäden an Infrastruktur und Gebäudebestand zu rechnen. Die bereits bestehende Fördermaßnahme „HofGrün“ gibt Teilen der Stadtbevölkerung schon heute die Möglichkeit, private Klimaanpassung zu betreiben, allerdings sind deutlich mehr und umfassendere Anpassungsmaßnahmen notwendig. Aus diesem Grund befindet sich ein Klimaanpassungskonzept für die Stadt Hof in Erarbeitung, u.a. mit den Zielen Entsiegelung, Begrünung und Luftaustausch zu fördern, um Hitzeinseln zu reduzieren. Durch die Umsetzung der Maßnahmen, durch Aufklärung sowie Beteiligung der Stadtgesellschaft an der Konzepterstellung sollen die Resilienzen der Bevölkerung und der Stadt erhöht werden.

Vor allem die hochverdichteten Siedlungsbereiche Innenstadt und Bahnhofsviertel sind überwiegend von versiegelten Flächen geprägt, weshalb hier die Sicherung und Qualifizierung bestehender Grünflächen und begrünter Höfe sowie Entsiegelungsmaßnahmen besonders wichtig sind. Der Wittelsbacher Park und der Lorenzpark sind wertvolle, innerstädtische und unversiegelte Flächen, die es zu erhalten gilt. Die zahlreichen wertvollen klimatischen Natur-Potenziale, die Landschaftsschutzgebiete, die Saaleauen und der Untreusee sollen als Natur- und Erholungsräume ausgebaut und qualifiziert werden.

Um mit dem Abfluss der zukünftig häufigeren und intensiveren Starkregenereignisse die Kapazitäten der Abwasseranlagen der Stadt nicht zu überlasten, sind weitreichende Entsiegelungen und intensivere Begrünungen notwendig. Nach dem Vorbild des Schwammstadtprinzips soll dabei ein naturnahes Regenwassermanagement zum Einsatz kommen. Neben Überflutungsschutz sind weitere Vorteile eines solchen Vorgehens eine Verbesserung des Mikroklimas durch Vermeidung von Hitzestau und Bereitstellung kühler Orte, eine Minderung der Auswirkung von Dürren auf das bereits jetzt unter Trockenstress leidende Stadtgrün durch natürliche Wasserspeicherung, eine erhöhte Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Stadtbevölkerung, saubere Luft und eine erhöhte Biodiversität. Flächen sollen dabei einer multifunktionalen Nutzung zugeführt werden. Sickermulden und Regenrückhaltebecken sollen so zu Orten mit Aufenthaltsqualität,

zum Beispiel durch Spielplätze, öffentliche Sportplätze oder Sitzgelegenheiten werden. Vor allem in der nördlichen Kernstadt, aber auch in anderen Stadtteilen, besteht großes Potenzial, durch eine Reduzierung von Stellplätzen oder eine modifizierte Ausgestaltung solcher Flächen einen höheren Grünanteil bzw. Anteil an Entsiegelung zu erzeugen. Naheliegend sind unter anderem der Maxplatz und Kirchplatz, die Kloster- und Ludwigstraße sowie der Parkplatz am Sigmundgraben. Weiteres Potenzial besteht auch beim Straßenbegleitgrün (u.a. im Bahnhofsviertel und im Innenstadtbereich), auf Schulhöfen und bei Fassaden- und Dachbegrünung. Da Letztere bei insbes. kleineren Bauwerken wie Garagen und Carports relativ einfach umzusetzen sind, eignen sie sich gut, um schnell sichtbare Ergebnisse umzusetzen.

1.2 Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduzieren, erneuerbare Energien ausbauen

Es gilt, die Abhängigkeit der Stadt Hof von fossilen Energieträgern bei der Strom- und vor allem der Wärmeerzeugung zu verringern, um auf kommunaler Ebene einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und Emissionen zu reduzieren. In Zukunft sollen weitere erneuerbare Energien, v.a. Photovoltaik- und Solarthermie, Windkraft und Geothermie ausgebaut und bedarfsweise durch weitere Wärmeerzeugungsquellen wie Biomasse ergänzt werden.

Der Ausbau der regenerativen Energien sollte mit dem Ausbau der Speicherkapazitäten und der Erhöhung der Energieeffizienz einhergehen. Um erneuerbare Potenziale intelligent zu nutzen, sollten zudem Strom, Wärme und Mobilität stärker miteinander verknüpft werden.

1.3 Klimagerechte Bauleitplanung

In der Bauleitplanung sind Flächen und Maßnahmen mitzudenken, die der Energieinfrastruktur dienen. Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten ist der Erzeugung und Speicherung von Energie ein hoher Stellenwert zu zuordnen. Dies dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern ist essentiell, um eine finanziell planbare und krisensichere Energieversorgung der heimischen Wirtschaft zu sichern.

Selbiges gilt für eine Verankerung der Klimaanpassung in der Bauleitplanung oder bei größeren Bauvorhaben im beplanten Innenbereich mit Blick auf Entsiegelung, (Fassaden- und Dach-) Begrünung, Regenwassermanagement und Versickerung - Schwammstadtprinzip.

1.4 Klimaneutralität herstellen

Die Stadt Hof hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu werden. Es bestehen bereits Strategien zu Klimaschutz und -anpassung, wie das Integrierte Klimaschutzkonzept ebenso wie ein kommunales Klimaschutzmanagement. Ein Klimaanpassungsmanagement wurde installiert, und ein gesamtstädtisches Klimaanpassungskonzept ist in Bearbeitung. Ebenso hat die Stadt

2025 einen kommunalen Wärmeplan erstellt. Um die Klimaneutralität herzustellen, gilt es, in den kommenden Jahren die zentralen Maßnahmen aus den Konzepten umzusetzen und dabei die verschiedenen Akteurinnen und Akteure aus Politik und Verwaltung, Unternehmen, Organisationen und privaten Haushalten zu adressieren.

1.5 Hochwasserschutz fördern

Durch eine Kombination aus baulichen oder technischen Maßnahmen wie Deichen und Rückhaltebecken sowie nicht-baulichen Ansätzen wie der Rückgewinnung bzw. Schaffung von Überschwemmungsgebieten und natürlichen Rückhalteflächen (Auen) oder der Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts in der Landschaft können Hochwasserschutzmaßnahmen das Risiko von Überschwemmungen minimieren. Außerdem sollten die Öffentlichkeit und private Eigentümerinnen und Eigentümer über mögliche Risiken und Maßnahmen informiert und aufgeklärt werden.

Das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept mit den Hochwasserplänen bildet die wesentliche Grundlage für die Umsetzung geeigneter Maßnahmen. Ziel ist dabei auch, den Hochwasserschutz möglichst naturnah zu gestalten und das Schwammstadtprinzip zu verfolgen.

Handlungsfeld – Wirtschaftsstandort Hof

2

2.1 Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten qualifizieren

Die Weiterqualifizierung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort ist eine zentrale Aufgabe für die kommenden Jahre. Es gilt die bundesweiten Transformationsprozesse von Innenstädten auch auf Hof zu beziehen. Eine Grundlage hierfür bildet die Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof. Es geht auch um die Weiterqualifizierung als lebendiger Ort im Sinne einer Multicodierung. Hofs Funktion als Oberzentrum stellt eine wichtige Chance für den Wirtschaftsstandort dar, zugleich auch eine Herausforderung mit dem Ziel, diese Funktionen zu erhalten und zu stärken.

Den räumlichen Fokus bilden die zentralen Einzelhandelslagen in der Kernstadt, mit der Achse Ludwigstraße – Altstadt – Lorenzstraße und der Marienstraße. Die Stadt Hof profitiert im Einzelhandelssegment von ihrer zentralen Lage, sodass auch hier die Kaufkraft des Landkreises gewonnen wird. Auch in Hof sind Transformationsprozesse zu erkennen. Bestehende Ansätze einer Multifunktionalität über den Einzelhandel hinaus gilt es weiter zu verfolgen und auszubauen. Es geht u.a. um die Gewinnung neuer Zielgruppen für die Innenstadt, die diese über den Einzelhandel hinaus zukünftig nutzt. Neben dem Einzelhandel sind die Gas-

tronomie, die Kunst und Kultur und die Eventlandschaft wichtige Elemente einer zukunftsorientierten und lebendigen Innenstadt. Hierfür sind u.a. Leerstandaktivierungen durch Neuansiedlung und Zwischennutzungen, Beratungsangebote zu Förderinstrumenten sowie ein begleitendes Management von Bedeutung.

2.2 Wirtschafts-Kompetenzfelder weiter ausbauen und unterstützen

Eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur fördert die Resilienz des Wirtschaftsstandortes Hof. Dafür braucht es eine Diversifizierung in den Kompetenzfeldern und eine Förderung vorhandener Strukturen. Den Strukturwandel von der früher dominierenden Textilindustrie hin zu einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur mit einem gewachsenen Dienstleistungssektor und neuen industriellen Kompetenzfeldern gilt es weiterzuentwickeln. Das heutige Wirtschaftsprofil, geprägt von drei Kompetenzschwerpunkten – Wasser- und Umwelttechnologie, Logistik und IT-Logistik sowie Werkstoffe/Automobilzulieferung – muss weiter ausgebaut werden. Auch sind für die Branchen, die bereits heute eine große Bedeutung haben und zukünftig noch mehr, wie das Gesundheitswesen, das regionale Handwerk, die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie das Einzelhandels- und Gastronomiegewerbe gute Voraussetzungen zu schaffen. Besonders die Ansiedlung und der Ausbau von medizinischen Angeboten und Einrichtungen der Pflege sollte verstärkt unterstützt werden.

Für den Wirtschaftsstandort Hof ist ein weiterer Ausbau der Unternehmenslandschaft und der Wirtschaftsbeziehungen auch zu den Nachbarländern unabdingbar. Der Resilienz der etablierten Wirtschaftszweige ist eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

2.3 Bereiche Forschung und Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Hochschulen weiter ausbauen

Bei der Pflege einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur ist der Fokus verstärkt auf Digitalisierung sowie Forschung und Entwicklung zu legen. Die Hochschule Hof ist als wichtiger Entwicklungspartner eng in die Entwicklung der Stadt Hof einzubeziehen. In diesem Sinne sind auch Ausgründungen der Hochschule, Start-Ups sowie Existenzgründer gezielt zu unterstützen. Kooperationsprojekte (u. a. Forschungsvorhaben, Ausstellungen, Vorlesungen in Leerständen) sind in die Entwicklung der Gesamtstadt einzubinden und sichtbarer zu machen.

2.4 Gewerbeflächenpotenziale prüfen (Umnutzung, Brachenreaktivierung, angemessene neue Ausweisungen)

Zur Reaktivierung und Ausweisung von Gewerbeflächen ist eine vorausschauende Ansiedlungsstrategie sowie Liegenschaftspolitik notwendig. Zunächst sollte die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden und untergenutzten gewerblichen Gebäuden und Anlagen versucht werden. Es bedarf einer vertiefenden Prüfung zur Ausweisung eines neuen bzw. ergänzenden Gewerbegebiets für eine zusammenhängende Ansiedlung größerer Unternehmen.

2.5 Potenziale von Fach- und Arbeitskräften qualifizieren/heben sowie Personal anwerben; Ausgebildete halten

Eine Willkommenskultur und die Anwerbung von Arbeitskräften aus dem Ausland ist ein wichtiger Baustein in der Behebung des Fachkräftemangels, welcher aktiv gelebt werden muss. Neben der Anziehung von Arbeitskräften von extern ist die Haltung von Arbeitskräften ein bedeutender Entwicklungsschritt. Hierbei sind weiche Standortfaktoren, die als Haltefaktoren bezeichnet werden können, wie eine attraktive Stadt und ein angemessenes Wohnangebot mit den entsprechenden Infrastrukturen von großer Relevanz. Um neue Fachkräfte anzuwerben und zugleich die Potenziale der Zuwanderung für den Arbeitsmarkt besser zu nutzen, sollten vor allem Angebote im Bereich der Integration, u. a. Sprachkurse, Unterstützung bei der Vermittlung von Arbeitsplätzen, Ausbildungs- und Fachkräftemessen sowie Betreuungsangebote für Kinder, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf herzustellen, ausgebaut werden.

2.6 Digitalisierung voranbringen

Die Digitalisierung ist bundesweit, wie auch in Hof, eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung. Dabei sind Gründerzentren wichtige Impuls- und Ideengeber. Den Ausbau und die Vernetzung im Sinne des Smart-City-Ansatzes gilt es zu intensivieren - auch um Standortvorteile zu generieren. Mit der Smart City AG sind erste Strukturen geschaffen.

2.7 Partnerschaften und (Interkommunale) Zusammenarbeit ausbauen

Die Stadt Hof besitzt zahlreiche Verbindungen und Verknüpfungen zum Landkreis sowie den umliegenden Kommunen – nicht zuletzt aufgrund der Funktion als Oberzentrum, welche weiter gestärkt werden sollte. Zudem sollten der Verwaltungsstandort Hof sowohl für die Stadt als auch für den Landkreis weiter ausgebaut und u. a. die Ansiedlung öffentlicher Institutionen geprüft und unterstützt werden. Neben der Zusammenarbeit mit dem Landkreis ist die Zusammenarbeit mit der Metropolregion zu stärken, und bestehende Städtepartnerschaften sollten gepflegt werden.

2.8 Management und Vermarktung des Wirtschaftsstandorts weiterführen

Die Wirtschaftsförderung ist ein wichtiger Akteur, um ansässige Unternehmen zu unterstützen, neue Unternehmen zu gewinnen und den Wirtschaftsstandort zu vermarkten. Zentrale Aufgaben der Wirtschaftsförderung, wie Förderakquise, Beratung und der Ausbau von Beratungsangeboten, sollten weitergeführt und gefördert werden.

Handlungsfeld – Städtebau Hof

3

3.1 Denkmäler, gründerzeitliche Quartiere und Sichtachsen erhalten und Inwertsetzen

Die städtebauliche Struktur von Hof zeichnet sich durch wertvolle historische Baubestände aus unterschiedlichen Phasen der Architektur von Renaissance über Klassizismus, Jugendstil und Gründerzeit aus. Bedeutende Bau- und Gartendenkmäler sowie geschützte Bauensembles prägen die Innenstadt. Dennoch lassen sich einige städtebauliche Missstände, wie Leerstände, sanierungsbedürftige Gebäude oder Brachflächen gerade in diesen besonderen Gebieten erkennen, die vor bzw. um die Jahrhundertwende entstanden sind. Ziel ist es, diese Strukturen und Gebäude auf Grund Ihrer Qualitäten im Stadtraum und ihrem Wert für die Identifikation mit der Stadt Hof zu erhalten und zugleich an neue Wohnbedarfe und technische Anforderungen anzupassen. Die Sichtachsen in der Stadt, insbesondere auf die Altstadt mit den Kirchen, sind hierbei durch eine angemessene Nachverdichtung zu respektieren.

3.2 Stärkung der Quartiere durch Schaffung und Sicherung von attraktiven Frei-, Grün- und Aufenthaltsräumen

Die Stadt Hof zeichnet sich durch eine große Vielfalt an Quartieren und einer durchaus respektablen Frei- und Grünraumstruktur aus – mit der Parkanlage Theresienstein, den Saaleauen, dem Untreusee oder Freiräumen wie dem Wittelsbacher Park. Hiermit ist eine gute Ausgangsbasis für eine klimagerechtere Entwicklung gegeben. Die Quartiere in Hof sind gleichwohl durch insbesondere wohnungsnahen Frei-, Grün- und Aufenthaltsräume zu stärken, die zur Erholung, Begegnung und Identifikation beitragen. Neben der Ausweitung hochwertiger öffentlicher Angebote ist gerade die private Freiraumentwicklung in dicht bebauten Quartieren wie dem Bahnhofsviertel entscheidend, um auf die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen – darunter Familien, Ältere und Menschen mit Migrationshintergrund – positiv eingehen zu können. Mit der gestalterischen Qualität eng verzahnt sind Aspekte wie Barrierefreiheit, Klimaanpassung und Entsiegelung. Durch eine gezielte Vernetzung von Freiräumen kann die Lebensqualität in den Quartieren zudem nachhaltig verbessert werden. Attraktive Aufenthaltsräume führen nicht nur zu einer Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung und einer Stärkung der Quartiere, sondern auch zu einer verbesserten Wahrnehmung der Stadtstrukturen.

3.3 Konnektivität von Quartieren

In Hof bestehen verschiedene räumliche und funktionale Trennungen des Siedlungskörpers und Landschaftsbilds durch Verkehrsinfrastruktur (u.a. Bundesstraßen und Schienen). Beispielsweise ist zwischen der Innenstadt und den Hochschulen gegenwärtig kaum ein städtebaulich attraktiver Übergang (Verbindung) erkennbar. Diese abschirmenden Wirkungen sollten durch verkehrliche und freiraumplanerische Maßnahmen reduziert werden. Dazu gehören die Entwicklung von Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr, Querungshilfen sowie grünraumbezogene Verbindungselemente. Ziel ist es, Quartiere besser zu

verknüpfen, bestehende respektive gefühlte, Barrieren zu überwinden und neue integrative Raumstrukturen zu schaffen.

3.4 Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen

In Hof kommt die Städtebauförderung in unterschiedlicher Weise zum Einsatz. Es gibt vier Sanierungsgebiete und drei Gesamtmaßnahmen. Die Städtebauförderung ist ein zentrales Instrument, um auf Quartiersebene eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Sie sollte daher auch zukünftig bestmöglich und mit einem besonderen Fokus zur Anwendung kommen. Die jeweiligen Sanierungsziele sind durch die Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen effizient und zielgerichtet in Angriff zu nehmen. Förderziele sollten sukzessive überprüft werden. Ein entscheidendes Argument für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist die Anreizsetzung für private Investitionen. Maßnahmen sind nach Möglichkeit mit größeren privaten Investitionen zusammenzudenken. Der Einsatz von Städtebauförderung soll darüber hinaus für Integrationsleistungen durch den Einsatz des Instruments des Quartiersmanagements und von Quartiersfonds genutzt werden.

3.5 Städtebauliche Potenziale und Konversionsflächen aktivieren und für nachhaltige Stadtentwicklung nutzen

In Hof befinden sich mehrere Konversionsflächen, speziell ehemalige Industrieareale wie die Spinnerei Neuhof, der Bereich Schützenstraße und das sogenannte Schiller-Quartier. Aufgabe ist es, durch gezielte planerische Maßnahmen – etwa Rahmenpläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne – eine Entwicklung aktiv zu unterstützen. Neue Nutzungsmuster sollten dabei den Gedanken von Urbanität adressieren und somit auf möglichst viele Nutzungen wie Wohnen, Bildung, Kultur oder öffentliche Einrichtungen einzahlen. Die brach liegenden Flächen eröffnen weiterführende Entwicklungsspielräume für nachgefragte urbane (neue) Wohnformen, unter Nachhaltigkeitsaspekten.

3.6 Nachverdichtungspotenziale heben und Flächen entsiegeln

In vielen innerstädtischen Bereichen Hofs besteht ein hohes Maß an Versiegelung, häufig verbunden mit großen Flächenanteilen für den ruhenden Verkehr. Ebenso gibt es einige Baulücken. Es sollte eine Entsiegelung und Begrünung dieser Flächen angestrebt werden, um insbesondere in dicht bebauten und verkehrlich dominierten Quartieren Defizite an Freiraumqualitäten zu mindern sowie das Angebot und die Vernetzung wohnungsnaher Freiräume zu verbessern. Zugleich können kleinklimatische Qualitäten gestärkt und Belastungen durch Hitzeinseln reduziert werden. Gleichzeitig sollten bestehende Nachverdichtungspotenziale gezielt genutzt werden, um insbesondere in integrierten Lagen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies betrifft vor allem Baulücken, untergenutzte Grundstücke sowie Potenziale zur maßvollen Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Freiraumqualitäten und klimaangepasster Gestaltung.

3.7 Leerstände strategisch aktivieren

Leerstehende Wohn- und Gewerbeimmobilien – insbesondere in zentralen Lagen – beeinträchtigen das Stadtbild und die Lebensqualität offensichtlich. Ein gezielter Umgang mit dem innerstädtischen Strukturwandel sollte daher eine konkrete Aufgabe darstellen. Dies kann durch Instrumente zur Leerstandaktivierung erfolgen. Dazu zählen Beratungsangebote, Förderinstrumente sowie Öffentlichkeitsarbeit. Ziel ist die Revitalisierung von Stadträumen, die den Strukturwandel im Einzelhandel durch die Kombination von privaten und öffentlichen Projekten beleben.

3.8 Klimagerechte und resiliente Quartiersentwicklung umsetzen

Klimaanpassung und Klimaschutz sollen integraler Bestandteil städtebaulicher Planungen sein. Dazu zählen insbesondere die Entwicklung klimaaktiver Freiräume auf bisher untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen sowie die Berücksichtigung von Aspekten wie Verschattung, Regenwassermanagement und Luftzirkulation im Allgemeinen. Die Bauleitplanung als zentrales Instrument, um klimatische Belange vorausschauend in die Stadtentwicklung zu integrieren, ist entsprechend weiterzuentwickeln. Ziel ist die Steigerung der Resilienz der Quartiere gegenüber dem Klimawandel.

Handlungsfeld – Wohnstandort Hof

4

4.1 Altbausanierung in Gründerzeitquartieren (insb. Stadtteil Mitte) stärken und historischen Bestand sichern

Ein beachtlicher Gebäudebestand in Hof besteht aus Wohneinheiten ohne Grundsanierung, die nicht bzw. nur eingeschränkt vermietbar sind und in Teilen einen hohen Leerstand zur Folge haben. Die Umsetzung notwendiger Sanierungsmaßnahmen wird durch Preissteigerungen im Bausektor sowie bautechnische Auflagen bei Sanierungen im Bestand erschwert. Gleichzeitig sind die angesprochenen Quartiere wie das Bahnhofsviertel, die Kernstadt oder das Westend mit ihrer Zentralität, Demografie und kulturellen Qualitäten für eine positive Stadtentwicklung maßgebend. Um den gerade in städtebaulicher Hinsicht wertvollen Bestand und die damit verbundenen Wohnfunktionen zu sichern, ist es unweigerlich erforderlich in die Entwicklung dieser Quartiere zu investieren. Das kann durch flankierende öffentliche Maßnahmen angestoßen werden, wie durch den Einsatz der Städtebauförderung. Entscheidend ist zugleich eine umfassende Bauberatung und Information über Fördermöglichkeiten und Abschreibungsmöglichkeiten. Ziel ist es, diese Aufgaben verstärkt in den Fokus zu nehmen.

4.2 Zersiedelung vermeiden – Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Quartieren voranbringen

Der Fokus soll in Zukunft auf die Innenentwicklung gelegt werden, um eine Zersiedelung zu vermeiden. Neuausweisungen von Wohngebieten sollten künftig begründete und städtebaulich verträgliche Ausnahmen bilden. Angesichts einer Leerstandsquote von 8,7 % bietet der ungenutzte Raum ein erhebliches Potenzial für neue Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen der „Leerstandsoffensive“ kann gezielt eine Fördermittelberatung helfen, vorhandene Leerstände zu aktivieren und so einen wichtigen Beitrag zum Ziel der Flächensparsamkeit zu leisten.

4.3 Bezahlbaren Wohnraum sichern – Rahmenbedingungen für einkommensorientiertes Wohnen in zentralen Lagen verbessern

Vor allem im unteren Preissegment ist der Hofer Wohnungsmarkt derzeit angespannt. In Zukunft sollten weitere Maßnahmen getroffen werden, um die Rahmenbedingungen für attraktiven und einkommensorientierten Wohnraum zu schaffen. In Gebieten wie z.B. im Stadtteil Ost, in denen derzeit günstige Mieten zu finden sind, sollte darauf hingewirkt werden, (energetische) Sanierungen oder barrierearmen Umbau zu unterstützen.

Der Mietspiegel von Hof trägt zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt bei und stärkt die Rechte sowohl der Mieterinnen und Mieter als auch der Vermieterinnen und Vermieter. Diese Transparenz auf dem Wohnungsmarkt soll auch in Zukunft erhalten und ausgebaut werden.

4.4 Bedarfsorientierte Wohnformen für Fachkräfte, Seniorinnen und Senioren, Studierende und Zuziehende fördern (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenprojekte)

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Hofer Stadtgesellschaft gerecht zu werden, braucht es die Förderung bedarfsorientierter, insbesondere barrierearmer Wohneinheiten für ältere Menschen aber auch solcher für Fachkräfte und Studierende. Neben Modernisierungsmaßnahmen sollten neue Entwicklungen beworben werden. Hierzu eignen sich vorhandene Brachflächen, Baulücken oder untergenutzte Flächen, die beispielsweise derzeit dem ruhenden Verkehr zugeordnet sind.

4.5 Wohnungswirtschaft stärken

Ein größerer Teil des Geschosswohnungsbaus, aber auch weitere Wohnangebote liegen im Bestand lokaler Wohnungsunternehmen und Stiftungen, womit im unteren und mittleren Preissegment zukünftig ein gutes Angebot zu erwarten ist. Gleichwohl zeigen sich auch hier steigende Preise im Bausektor. Aufgabe ist es daher, im Zusammenwirken mit der Wohnungswirtschaft und den Stiftungen zu überlegen, wie eine kommunale Unterstützung aussehen kann. Neben dem

Flankieren von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen durch öffentliche Maßnahmen in der Freiraumgestaltung gilt es, die Bewerbung von Förderungen beim Freistaat sowie Bund zu intensivieren. Auch das Instrument des Quartiersmanagement ist als Erfolgsfaktor zu nennen.

4.6 Klimaneutrale Wohnstandorte und Quartiere in allen Stadtteilen fördern

Die Segmente Bauen und Wohnen sind mit ihrem hohen CO₂-Ausstoß wichtige Stellschrauben mit Blick auf den Klimawandel, weshalb die Fokussierung auf Klimaneutralität in Sanierung und Neubau unumgänglich ist. Die mit Energieeffizienz-Maßnahmen einhergehenden Einsparungen der Wohnnebenkosten wirken sich positiv auf die Nachfrage aus. Ziel ist es, über den Mehrwert von energetischen Maßnahmen bestmöglich zu informieren und hierbei auf Fördermöglichkeiten hinzuweisen, um Umlagen auf die Mieten gering zu halten.

4.7 Ein- und Zweifamilienhausgebiete (in den Stadtteilen Süd, West und Nord) zukunftsfähig gestalten und Sanierung, Barrierefreiheit und Nachnutzung fördern

Ein großer Teil der Hoferinnen und Hofer lebt in weitgehend funktionierenden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, die gleichzeitig häufig unflexible Grundrisse aufzeigen. Es wird daher entscheidend sein, diese Bausubstanz durch Sanierungen und Umbaumaßnahmen für eine älter werdende Bevölkerung attraktiv und barrierearm zu gestalten. Andererseits sind diese Gebiete auch für (junge) Familien attraktiv, weshalb es sich gleichzeitig empfiehlt, Wohngebäude für deren Ansprüche zu modernisieren. Maßnahmen wie Bauberatung, Informationen zu Förderinstrumente sowie eine gute Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung von Erfolgsbeispielen tragen zur Anpassung an zukünftige Wohnbedarfe bei.

4.8 Wertvolle Bausubstanz für Bewohnende attraktiv halten

Wertvolle Bausubstanz in Hof besteht unter anderem in der Innenstadt und in den Gründerzeitquartieren. Diese Bausubstanz soll erhalten, aufgewertet und saniert werden. Der Fokus dabei liegt auf der attraktiven Gestaltung für die Bewohnenden als Lebensraum. Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekte sowie Themen der Barrierefreiheit müssen in der Modernisierung und Aufwertung mitgedacht werden. Modernisierung und Sanierung verhelfen zu einer zukunftsfähigen Nutzung und stärken ganz wesentlich die Identifikation mit dem jeweiligen Stadtraum. Maßnahmen wie Bauberatung, gezielte Förderinstrumente sowie Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung von Erfolgsbeispielen tragen zur Aktivierung bei.

Handlungsfeld – Mobilitätsstandort Hof

5

5.1 ÖPNV im gesamten Stadtgebiet bedarfsorientiert entwickeln

Die Stadt Hof setzt sich zum Ziel, den ÖPNV zu attraktiveren. Hier muss genau geprüft werden, wie auf Basis der finanziellen Ausstattung der Stadt Hof und der Bevölkerungsentwicklung, eine bedarfsorientierte Anpassung des ÖPNV erfolgen kann. Dies ist ein Schwerpunkt des sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Klimamobilitätsplans. Ein wichtiger Schritt ist die Entwicklung einer Mobilitätsstation (mit ZOB).

5.2 Klimafreundliche Mobilität fördern und Umweltverbund (Bus-, Rad- und Fußverkehr) attraktivieren

Klimafreundliche Mobilität bezieht sich auf Verkehrsmittel und Verkehrskonzepte, die darauf abzielen, den Ausstoß von Treibhausgasen und anderen umweltschädlichen Emissionen zu minimieren. Das Ziel ist es, den Beitrag des Verkehrssektors zum Klimawandel zu verringern und eine nachhaltige, umweltgerechte Fortbewegung zu fördern. Es ist entscheidend, durch den Ausbau der Fahrrad- und Fußweginfrastruktur, die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und die Optimierung der Parkplatzsituation eine nachhaltige Mobilität in Hof zu erreichen. Dazu gehören der ÖPNV, aktive Mobilitätsformen (wie Gehen und Fahrradfahren sowie E-Bikes und E-Scooter), Carsharing und Ridesharing (gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen bzw. Fahrten durch mehrere Personen) und die Verwendung emissionsfreier oder emissionsarmer Fahrzeuge des MIV (z.B. Elektroautos, Wasserstofffahrzeuge und Hybridfahrzeuge), damit verbunden der Ausbau der erforderlichen Ladeinfrastruktur.

5.3 Sicherheit erhöhen und Barrieren reduzieren

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Verkehrssicherheit. Dazu gehört es, die Stadt durch den Abbau von Hindernissen möglichst für alle Verkehrsteilnehmenden inklusiv zu machen.

5.4 Informationen für die gesamte Mobilitätskette einfach zugänglich machen

Die Stadt Hof möchte den Zugang zu Informationen erleichtern, um eine effiziente Nutzung der Mobilitätsangebote zu ermöglichen. Dafür ist sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen über die verschiedenen Aspekte der Mobilität – von der Planung bis zur Nutzung – für alle Nutzerinnen und Nutzer inklusiv verfügbar gemacht werden.

5.5 Ruhenden Verkehr organisieren und steuern

Aktuelle Untersuchungen im Rahmen des Klimamobilitätsplans haben gezeigt, dass die Parkraumnachfrage im Straßenraum gedeckt werden kann. An Orten wo eine Vollausslastung auftritt, können Bedarfe durch freie Kapazitäten in fußläufiger Entfernung gedeckt werden. Es gilt Rückbaupotenziale zu untersuchen, insbesondere bezogen auf asphaltierte Parkierungsanlagen im öffentlichen

Raum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es in der Stadt Hof zahlreiche Stadt-Land-Beziehungen gibt. Wünschenswert wäre eine Bündelung des ruhenden Verkehrs, der sich aus Pendlerbeziehungen ergibt, hier an klassischen Umsteigeorten zum ÖPNV und SPNV (intermodale Verkehrsknoten), um damit dem Ziel der klimafreundlichen Mobilität nachzukommen und den Umweltverbund zu fördern. Eine wichtige Aufgabe ist ergänzend die Lenkung des Parkraumsuchverkehrs durch intelligente Managementlösungen.

5.6 Fahrrad- und Fußverkehrinfrastruktur ausbauen

Die Stadt Hof bekennt sich zum Ausbau und zur Verbesserung der Radwegeinfrastruktur, zur Schaffung sicherer und durchgängiger Radverkehrsnetze sowie der allgemeinen Förderung des Radverkehrs inkl. der Schaffung von Abstellanlagen. Bei der Verbesserung der Fußverkehrswege stehen die Barrierefreiheit, die bessere Beleuchtung und Sicherheit auf Gehwegen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Straßenmobiliar im Fokus.

Handlungsfeld – Bildungs- & Lebensstandort Hof

6

6.1 Gleichwertige Bildungschancen für alle Kinder und Jugendliche fördern und fordern

Gleichwertige Bildungschancen für alle Kinder und Jugendlichen sind wichtig, um soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit zu gewährleisten. Sie ist Grundlage für sozialen Aufstieg und wirtschaftliche Unabhängigkeit. Die Stadt bemüht sich daher im Rahmen ihres Handlungsspielraums um die Förderung gleichwertiger Bildungschancen. Da Entscheidungen der Bildungspolitik v.a. auf Ebene des Bundes und der Länder gefällt werden, gilt es außerdem, die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen insbesondere gegenüber dem Freistaat Bayern zu fordern.

6.2 Bildungsstandorte dezentral im Sinne eines Bildungs-Netzwerkes absichern

Die Stadt Hof setzt sich zum Ziel, ein dezentrales Bildungsstandort-Netzwerk aufzubauen, um über diese Einrichtungen in die Stadtteile wirken zu können. Im Sinne einer Mehrfachnutzung dieser Bildungseinrichtungen kann eine (einfache) Teilhabe in Stadtteilen gelingen. Die Standorte können genutzt werden, um öffentliche Angebote zu verorten, wie z.B. Nachbarschaftstreffs (z.B. Johann-Weiß-Straße). So soll auch bei allen größeren städtebaulichen Entwicklungen und bei der Sanierung/ dem Um-/ Neubau öffentlicher Bauten in diesem Sinne an Bildungseinrichtungen unterschiedlicher Ausprägung gedacht werden.

6.3 „Schulabbrecher-Quote“ senken

Grundlegende Voraussetzung für die Schaffung von Chancengleichheit ist die Reduzierung von Schulabbrüchen. Kein Kind und kein Jugendlicher sollte ohne Abschluss die Schule verlassen.

6.4 Armut durch Teilhabe und Qualifizierung bekämpfen

Die Stadt Hof setzt sich zum Ziel, Einwohnende durch Bildung, berufliche Weiterbildung/Qualifizierung sowie soziale Integration und Arbeitsmarktintegration aus der Armut zu befreien. Der Zugang zu Bildung und die aktive Beteiligung am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben sind entscheidend, um Menschen aus prekären Lebenslagen und Armut herauszuführen und ihnen langfristige Perspektiven zu eröffnen. Die Stadt Hof setzt dabei auf soziale (z.B. durch Zugang zu kulturellen Angeboten, gesellschaftlichen Aktivitäten und Netzwerken) und ökonomische (Zugang zu sicherer Arbeit, finanziellen Dienstleistungen und Eigentum) Teilhabe.

6.5 Bedarfsgerechte Betreuungsangebote schaffen

Es sind Betreuungsangebote zu entwickeln und bereitzustellen, die auf die spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen der Zielgruppe abgestimmt sind. Dies umfasst die Anpassung der Betreuungszeiten, -inhalte und -strukturen an die unterschiedlichen Lebenssituationen und Anforderungen der Hoferinnen und Hofer, die diese Angebote nutzen, wie beispielsweise Kinder, Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die Stadt Hof arbeitet mit einer vielfältigen Trägerlandschaft zusammen, wofür eine auskömmliche Finanzierung der Angebote Voraussetzung ist. Die Stadt Hof sollte sich weiterhin gemeinsam mit Trägern und Betroffenen für staatliche Zuwendungen einsetzen.

6.6 Begegnungs- und Bewegungsräume zielgruppenspezifisch und zielgruppenübergreifend öffnen, ausbauen, weiterentwickeln und schaffen

Die Stadt Hof möchte Orte und Angebote für Begegnung und Bewegung so gestalten, dass sie sowohl auf die besonderen Bedürfnisse einzelner Zielgruppen abgestimmt, als auch für verschiedene Gruppen gleichzeitig zugänglich und nutzbar sind. Ziel ist es, Angebote für bestimmte Alters- oder Interessensgruppen, etwa für Jugendliche, Seniorinnen und Senioren sowie Zugezogene und Migrantinnen und Migranten zu schaffen, die zugleich Begegnung Austausch und das Miteinander fördern.

6.7 Vielfalt von Engagement und Ehrenamt fördern

Viele Hoferinnen und Hofer engagieren sich ehrenamtlich in verschiedenen Bereichen. Ihre freiwillige Arbeit bildet eine wichtige Säule der Hofer Stadtgesellschaft. Die Stadt Hof möchte das ehrenamtliche Engagement in seiner Vielfalt weiter fördern und als Gemeinschaft von ihr profitieren. Neben den etablierten

ehrenamtlichen Strukturen werden neue und informelle Formen zivilgesellschaftlichen Engagements und lebensweltlicher Unterstützungsangebote gefördert.

6.8 Medizinische Versorgung absichern

Die Stadt Hof bemüht sich auch für die Zukunft um eine umfassende und bedarfsgerechte Gesundheitsversorgung für alle Hoferinnen und Hofer. Dies umfasst den Zugang zu medizinischen Dienstleistungen, die Verfügbarkeit von ärztlichen Behandlungen, die Sicherstellung der Medikamentenversorgung sowie die finanzielle Absicherung von Gesundheitskosten.

6.9 Studierende stärker einbinden

Viele Studierende sind nur sehr marginal oder sporadisch in das (inner-)städtische Leben eingebunden. Um dem entgegenzuwirken, setzt sich die Stadt Hof dafür ein, Angebote für Studierende zu schaffen, um sie stärker zu integrieren und Teil der Stadtgesellschaft zu werden. Studierende sollen auch in Projekte intensiver eingebunden werden, z.B. in der besseren Nutzung von innerstädtischen Leerständen, hier entweder durch gute Ideen für Zwischennutzungen oder durch eigene Nutzungen über universitäre Ausgründungen o.ä. Die Studierenden können auch am Prozess der digitalen Vernetzung bei Bildungsangeboten mitwirken – zur Etablierung des Smart-City-Gedankens. Mit der intensiveren Einbindung der Studierenden kann auch ein Beitrag zur Integration geleistet werden, wenn es sich um ausländische Studierende handelt. Über diese frühzeitige Integration soll auch ein Beitrag dazu geleistet werden, die Studierenden idealerweise nach ihrem Abschluss in der Stadt zu halten.

Handlungsfeld – Freizeit- & Sportstandort Hof

7

7.1 Freizeitangebote für alle Hoferinnen und Hofer beibehalten, weiterqualifizieren und ausbauen

Die Stadt Hof besitzt beispielsweise mit dem Freizeitsportzentrum am Eisteich, den Bädern, der Freiheitshalle, dem Zoo, dem Untreusee mit Labyrinth und Kletterwald, dem Botanischen Garten und dem Theresienstein bereits ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Um auch in Zukunft ein attraktives und abwechslungsreiches Freizeitangebot zu bieten, das zur Lebensqualität beiträgt und den sozialen Zusammenhalt fördert, setzt sich die Stadt Hof dafür ein, bestehende Freizeitangebote für alle Bürgerinnen und Bürger zu erhalten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dies beinhaltet v.a. die Pflege und Verbesserung bestehender Angebote. Dabei sind auf die Bedürfnisse von unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Migrationserfahrungen, etc.) einzugehen und ebenso generationsübergreifende und interkulturelle Räume und Angebote zu schaffen, um Begegnungen

zu ermöglichen. Angebote im Sport- und Freizeitbereich spielen eine wichtige Rolle für die Integration von Menschen mit Migrationserfahrungen. Aufgrund der hohen Zuwanderung und der großen Bedeutung von Integrationsleistungen sollten die bestehenden Angebote im Freizeitbereich inklusiv gestaltet werden. Gegebenenfalls bedarf es zudem der Einführung neuer Freizeitmöglichkeiten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen der Hofer Bevölkerung gerecht zu werden. Aufgrund der prognostizierten Alterung der Bevölkerung werden in den kommenden Jahren vor allem auch der barrierefreie Aus- und Umbau von Freizeitangeboten im öffentlichen Raum erforderlich sein.

7.2 Hof als Tourismusstandort weiterentwickeln

Die Stadt Hof plant, sich als attraktiver Tourismusstandort weiterzuentwickeln, indem sie die touristische Infrastruktur verbessert, kulturelle und historische Angebote stärkt, neue Attraktionen schafft und gezielt Marketingmaßnahmen durchführt. Zudem sind Servicequalität und nachhaltige Tourismuspraktiken wichtig, um sich als zukunftsorientiertes Reiseziel zu etablieren. Um wettbewerbsfähig zu sein, wird die Stadt regelmäßig ihr Tourismuskonzept aktualisieren und die beinhalteten Maßnahmen durchführen. Im Bereich des Tourismus sollten vor allem auch die kulturellen Angebote (siehe Handlungsfeld 8) integriert und vermarktet werden.

7.3 Sportinfrastruktur erhalten und ausbauen, Bewegungsräume schaffen, Angebote vermarkten und Sportförderung sichern

Die Stadt Hof möchte die bestehende Sportinfrastruktur erhalten, Bewegungsräume schaffen und die Sportförderung langfristig sichern. Dazu gehören der Ausbau und Erhalt der Sportstätten (u.a. Sanierung Au, Laufbahn Ossecker), das Schaffen zusätzlicher Spiel- und Bewegungsräume in den Quartieren (z.B. Spielplätze, Freiräume mit Bewegungsparcours, Boulderwürfel am Eisteich), die Unterstützung von Sportvereinen und -verbänden (u.a. Jugendförderung) sowie die Förderung sportlicher Aktivitäten durch gezielte Programme und Veranstaltungen (z.B. inklusives Bambini-Turnier, Sportabzeichenwettbewerb). Die Stadt Hof wird den Zugang zu sportlichen Angeboten für alle Bürgerinnen und Bürger weiterhin gewährleisten und die Entwicklung des Sports in der Region unterstützen. Dabei ist es wichtig, Spiel- und Sportinfrastruktur sowohl für Kinder und Jugendliche auszubauen, um Teilhabe im öffentlichen Raum zu ermöglichen als auch Bewegungs- und Sportangebote für Seniorinnen und Senioren sowie inklusive Angebote zu schaffen. Neben dem Ausbau von Infrastruktur sollten die bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie touristischen Ziele zielgruppengerecht kommuniziert werden und im Sinne des Smart-City-Gedankens auch digital vermarktet, vernetzt und aufbereitet werden.

Handlungsfeld – Kulturstandort Hof

8

8.1 Junge Künstlerinnen und Künstler fördern

Die Stadt Hof wird junge Künstlerinnen und Künstler gezielt fördern. Dies kann beispielsweise durch Bereitstellung von Ressourcen und Förderprogrammen, Unterstützung bei Präsentationen und Ausstellungen und durch die Schaffung von Plattformen geschehen. Der Hofer Nachwuchs im Bereich der Kunst soll sichtbar gemacht und gestärkt sowie bei der Weiterentwicklung geholfen werden.

8.2 Kulturelle Vielfalt erhalten (u.a. Theater Hof, Hofer Symphoniker mit Musikschule, Freiheitshalle Hof, int. Hofer Filmtage)

Hof verfügt für eine Stadt ihrer Größenordnung über ein einzigartiges und vielfältiges kulturelles Angebot, dessen „Leuchttürme“ Einrichtungen wie das Theater Hof, die Hofer Symphoniker, die Freiheitshalle und die internationalen Hofer Filmtage bilden. Um das Profil der Stadt Hof als „Kulturstadt“ zu erhalten und zu schärfen, will die Stadt diese kulturelle Vielfalt bewahren. Dies bezieht sich nicht nur auf die genannten großen und etablierten Einrichtungen, obgleich sie unverzichtbare tragende Säulen des kulturellen Lebens sind. Auch kleinere Initiativen und weniger bekannte Kulturprojekte sollten gefördert werden, um die gesamte kulturelle Vielfalt der Stadt zu bewahren und zu stärken.

8.3 Kultur als Marketing- und Standortfaktor entwickeln

Die Stadt Hof hat eine sehr starke und konkurrenzfähige Kulturlandschaft. Um die Attraktivität der Stadt für den Tourismus und für Unternehmen herauszustellen, plant die Stadt ihr kulturelles Profil gezielt als Standortfaktor weiterzuentwickeln.

8.4 Öffnung kultureller Angebote für neue Zielgruppen, Akteurinnen und Akteure

Stadt Hof möchte ihre kulturellen Programme und Veranstaltungen so gestalten und vermarkten, dass sie breitere und vielfältigere Zielgruppen anspricht. Gleichzeitig sollen auch neue Künstlerinnen und Künstler, Kulturinitiativen und -organisationen einbezogen werden, um die kulturelle Landschaft weiter zu bereichern.

8.5 Integrative Kraft von kultureller (Bildungs-)Arbeit erhalten, betonen und weiterentwickeln

Kulturelle Bildungsarbeit hat die Fähigkeit, verschiedene gesellschaftliche Gruppen zusammenzubringen und zu integrieren. Die Stadt Hof wird die Bedeutung dieser Arbeit hervorheben und ihre Weiterentwicklung vorantreiben, um noch mehr Menschen durch kulturelle Bildung zu verbinden und zu fördern.

Handlungsfeld – Hof in der Vermarktung

9

9.1 Alleinstellungsmerkmale unterschiedlicher Themenbereiche herausarbeiten und vermarkten

Im Rahmen des ISEK Hof 2040 sind Eigenschaften und Besonderheiten der unterschiedlichen Themenbereiche systematisch identifiziert worden. Dazu zählen aus dem Bereich Kultur und Tourismus u.a. die Hofer Filmtage, der Naherholungstourismus und die Genussregion Oberfranken. Auch die Vermarktung unter dem „Hofer Land“ sollte vorangetrieben werden. Unter anderem aufgrund der Nähe zum Frankenwald und dem Fichtelgebirge bietet das Hofer Land Chancen für eine erfolgreiche touristische Vermarktung. Städtebaulich sollte vor allem die erhaltene Biedermeierstadt, welche das größte biedermeierlich geprägte Stadtensemble Deutschlands darstellt, gezielt präsentiert werden. Im Bildungsbereich sollte die Stadt als Ausbildungs- und Hochschulstandort vermarktet werden. Diese Merkmale sollten gezielt präsentiert und beworben werden, um die Alleinstellungsmerkmale deutlich zu machen und hervorzuheben. U.a. sollen dadurch auch potentiellen Investorinnen und Investoren die Vorteile der Stadt Hof als Lebens- und Wirtschaftsstandort verdeutlicht werden.

9.2 Überregionale Ausstrahlung der Angebote fördern

Die Stadt Hof möchte die Angebote und Vorzüge der Stadt über regionale Grenzen hinaus bekannt machen. Ziel ist es, mehr Menschen zu erreichen, indem die Angebote gezielt beworben und in einem größeren Kontext präsentiert werden, um die Bekanntheit der Stadt und ihrer Stärken zu steigern. Dazu zählen unter anderem kulturelle Angebote (u.a. Symphoniker, Theater, Museum Bayrisches Vogtland, Galerien, Stadtbücherei, Sternwarte, Freiheitshalle) sowie Veranstaltungen und Feste (u.a. SaaleauenFestival, Hofer Filmtage, HofHaltig, Volksfest).

9.3 Die Stadt Hof weiter mit dem umgebenden Landkreis vernetzen und gemeinsam vermarkten

Die Stadt Hof und der umgebende Landkreis Hof bilden zusammen bereits das Hofer Land, um sich als Tourismusregion aber vor allem auch als attraktiver Wohn-, Lebens- und Arbeitsort weiter gemeinsam zu vermarkten. Die Stadt Hof wird die Zusammenarbeit mit dem Landkreis im Rahmen der Kampagne „Hofer Land“ weiterverfolgen und weiterentwickeln.

9.4 Vielfältige Angebote verstärkt nach innen vermarkten

Die Stadt Hof möchte ihre vielfältigen Angebote und ihre Vorzüge nicht nur nach außen, sondern auch gezielt und intensiver an die eigene Bevölkerung kommunizieren. Die Bekanntheit und die Nutzung von Angeboten innerhalb der Stadt sollen erhöht und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt gefördert werden. Dabei ist auf eine zielgruppengerechte Ansprache (z.B. Kinder und Jugendliche, Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Migrationshintergrund) besonderen Wert zu legen.

10. Schwerpunkträume

Im Kapitel 2 wurden die im ISEK 2006 priorisierten Gebiete beleuchtet. Es konnte festgestellt werden, dass eine Vielzahl an Entwicklungen und Maßnahmen – durch private Investitionen und einen umfassenden Einsatz von Förderinstrumenten wie der Städtebauförderung – angestoßen sind und eine Umsetzung erfahren haben.

Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass Ziele erst in Ansätzen erreicht sind. Für die Fortschreibung, bzw. für eine Aktualisierung räumlicher Schwerpunkte im Rahmen des vorliegenden ISEK 2040 wurden die zu Grunde gelegten Handlungsfelder mit ihren Zielen hinsichtlich der räumlicher Verortung ausgewertet.

10.1 Räumliche Einordnung der Handlungsfelder

Das Handlungsfeld **„Klimabewusstes Hof“** spricht zunächst die Gesamtstadt an, da die Aufgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ein ganzheitlicher Ansatz prägt. Fokussiert angesprochen werden dicht bebaute, stark versiegelte Quartiere, vor allem die Innenstadt, das Bahnhofsviertel und die nördliche Kernstadt.

Das Handlungsfeld **„Wirtschaftsstandort Hof“** bezieht sich mit Blick auf integrierte Stadträume primär auf die Transformation der Innenstadt mit ihren zentralen Einzelhandelslagen in der Kernstadt, u.a. die Achse Ludwigstraße – Altstadt – Lorenzstraße und die Marienstraße. Zugleich lassen sich diese Aufgaben zur Bewältigung des innerstädtischen Strukturwandels (Rückgang Einzelhandel) in angrenzenden Stadtteilen mit gründerzeitlicher Bausubstanz beobachten. Diese Stadträume verbindet zudem das Ziel bezüglich der Reaktivierung untergenutzter Gewerbebauten und brachliegender, meist ehemaliger Industrieflächen.

Das Handlungsfeld **„Städtebau“** thematisiert die Anpassung des gebauten Raums an zukünftige Anforderungen. Dabei geht es um eine attraktive und leicht lesbare städtebauliche Ordnung, die das Soziale und Kulturelle einbindet. Die vorliegenden Ausarbeitungen erkennen räumliche Schwerpunkte in den Gründerzeitvierteln und der historischen Altstadt. Gerade in dicht bebauten Gebieten wird Handlungsbedarf hinsichtlich der Freiraumqualitäten, der Barrierefreiheit und der Klimaanpassung gesehen. Aber auch die Verbindungen zwischen den innerstädtischen Quartieren und die Entwicklung von Brachflächen ist eine wegweisende Aufgabe.

Das Handlungsfeld **„Wohnen“** stellt vor dem Hintergrund sozialer, kultureller und demografischer Entwicklungen sowie des Leitbilds der Innenentwicklung ausdrücklich auf integrierte Lagen, wie dem Bahnhofsviertel, der Kernstadt oder dem Westend, der Fabrikvorstadt oder den Ziegelacker/Neuhof ab. In diesen Bereichen lassen sich gewichtige Voraussetzungen

für zukunftsfähige Wohnangebote erkennen: kurze Wege, urbane Funktionen, identitätsstiftende städtebauliche Strukturen verbunden mit einem hohen Bevölkerungsanteil und vielfältigen Funktionen der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig ersetzt die Stärkung dieser Lagen nicht die Weiterentwicklung der übrigen Stadtteile. Dort muss es ergänzend Ziel sein, Wohnangebote zu sichern und zu qualifizieren, um die Bevölkerung im jeweiligen Wohnumfeld zu halten und soziale Stabilität zu unterstützen.

Das Handlungsfeld „**Mobilität**“ ist gesamtstädtisch anzugehen, konkrete Fokusräume lassen sich weniger ableiten. Die weiteren Handlungsfelder lassen sich räumlich nicht konkretisieren.

Zusammenfassend empfiehlt sich auch zukünftig den Fokus im Wesentlichen auf den erweiterten Innenstadtbereich zu richten, wozu die Ortsteile Innenstadt, Westend, Bahnhofsviertel, Enoch-Widman-Viertel, die Fabrikvorstadt, Teile des Warturmviertels und des Theresiensteins sowie der Ortsteil südliche Saale zählen. Die Abgrenzung sollte nicht parzellenscharf verstanden sein, sondern als Orientierung dienen.

Der erweiterte Innenstadtbereich wird im Folgenden durch die Einteilung in die fünf Schwerpunkträume 1) Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale, 2) Bahnhofsviertel, 3) Fabrikvorstadt/ „Vert!“ und Quartier „Johann-Weiß-Straße“, 4) Westend sowie 5) Ziegelacker/ Neuhof genauer betrachtet.



Abb. 38: Erarbeitung der Schwerpunkträume, 2025 (die raumplaner)

10.2 Schwerpunktraum Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale



Abb. 39: Schwerpunktraum Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale (die raumplaner)

Der Schwerpunktraum „Kernstadt / Untere Vorstadt und Saale“ umfasst im Wesentlichen den Ortsteil Innenstadt. Hinzukommen kleinere Gebiete des Ortsteils Theresienstein.

Beschreibung des Schwerpunktraumes

Der Schwerpunktraum „Kernstadt / Untere Vorstadt und Saale“ umfasst

zentrale Bereiche der Hofer Innenstadt und zeichnet sich durch eine hohe funktionale, städtebauliche und historische Bedeutung aus. Die Innenstadt übernimmt als politisches, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum zentrale Funktionen für die Gesamtstadt und weist eine hohe Dichte an öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie kulturellen Angeboten auf. Gleichzeitig besteht ein vielfältiger Nutzungs-

mix aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Tourismus und Freizeit. Städtebaulich prägen unterschiedliche Quartierscharaktere – von der historischen Altstadt über das Biedermeieviertel bis hin zu den Saaleauen – sowie markante Einzelbauwerke – wie die St. Michaelis Kirche, das Rathaus oder die St. Marien Kirche – und öffentliche Plätze das Gebiet.

Die Untere Vorstadt nördlich des Sigmundsgrabens ist durch eine dichte Wohnbebauung mit zahlreichen ortsbildprägenden, jedoch vielfach sanierungsbedürftigen Gebäuden gekennzeichnet. Insgesamt zeigt sich im Schwerpunktraum ein erkennbarer Modernisierungs- und Sanierungsstau, der sich unter anderem in Leerständen, nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen, mangelnder Barrierefreiheit sowie einem unzureichenden energetischen Zustand einzelner Gebäude äußert. Besonders in Bereichen der Vorstadt, der Lorenzstraße, der Pfarr und entlang der Marienstraße beeinträchtigen Leerstände von Wohn- und Geschäftsnutzungen das Stadtbild, wie beispielsweise der Püttnersche Palais in der Ludwigstr. 1, ein leerstehendes und sanierungsbedürftiges Gebäude.

Die Innenstadt bleibt weiterhin ein bedeutender Einzelhandelsstandort, befindet sich jedoch in einem strukturellen Wandel. Insbesondere in den Erdgeschosszonen bestehen funktionale Herausforderungen, da bestehende Flächenzuschnitte und Nutzungsstrukturen nicht immer den veränderten Anforderungen des Einzelhandels entsprechen. Dies zeigt sich unter anderem an zunehmenden Leerständen in einzelnen Geschäfts-

straßen, beispielsweise in der Lorenzstraße.

Der Schwerpunktraum verfügt zugleich über bedeutende Grün- und Freizeiträume. Der Bürgerpark Theresienstein, das Sport- und Freizeitareal am Eisteich sowie die Saaleauen bieten wichtige Naherholungs- und Bewegungsangebote in unmittelbarer Innenstadt Nähe. Dennoch bestehen Defizite in der räumlichen Vernetzung: Insbesondere die Erreichbarkeit der Saale aus der Innenstadt sowie die durchgängige Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sind bislang nur eingeschränkt ausgeprägt. Auch das Sport- und Freizeitareal am Eisteich ist funktional nur unzureichend an die umliegenden Quartiere angebunden.

Städtebauliche und freiraumbezogene Aufgaben zeigen sich zudem in einem hohen Versiegelungsgrad, einem geringen Grünanteil in dicht bebauten Bereichen sowie eingeschränkten Wohnumfeldqualitäten. Innenhöfe bieten vielfach nur geringe Aufenthaltsqualitäten und werden häufig vom ruhenden Verkehr geprägt. Auch im öffentlichen Raum schränkt die Dominanz parkender Fahrzeuge – insbesondere an zentralen Orten wie dem Maxplatz sowie in den Eingangsbereichen der Innenstadt – die Aufenthaltsqualität deutlich ein. Gleichzeitig bestehen innerstädtische Brachflächen und Entwicklungspotenziale, beispielsweise Parkplätze am Sigmundsgraben, am HofBad, am Oberen Anger oder im Umfeld der Michaelisbrücke sowie Brachflächen entlang der Saaleauen, die langfristig wichtige Impulse für die Innenentwicklung setzen können.

Entwicklungsverlauf und Umsetzungsstand seit dem ISEK 2006

Eine ähnliche räumliche Abgrenzung wie der vorliegende Schwerpunkt-raum „Kernstadt / Untere Vorstadt und Saale“ bildete bereits das im Jahr 2010 erarbeitete Stadtteilkonzept Kernstadt. Seither konnte sich die Innenstadt in ihrer Funktion als zentrales Quartier weiterentwickeln. Zahlreiche Maßnahmen zur funktionalen und städtebaulichen Stabilisierung wurden angestoßen oder umgesetzt, gleichzeitig bestehen weiterhin strukturelle Herausforderungen und offene Entwicklungsaufgaben.

In den vergangenen Jahren konnten vielfältige private und öffentliche Investitionen zur Modernisierung, Sanierung und Neuordnung innerstädtischer Bereiche realisiert werden. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Stärkung öffentlicher Räume, z.B. die Umgestaltung des Wirthplatzes und Oberen Tores, Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, etwa durch Stadtmöblierung und mobiler Begrünung sowie die bauliche Weiterentwicklung einzelner Quartiere. Auch punktuelle Neuordnungen und Neubauten haben zur funktionalen Stabilisierung der Innenstadt beigetragen. Ergänzend wurden durch temporäre Nutzungen und neue Formate zur Reaktivierung leerstehender Gewerberäume, z.B. durch das Projekt „(T)Raum(Er)füller“, sowie kulturelle Interventionen im öffentlichen Raum, z.B. im Rahmen von „Bühne raus“, neue Impulse für die Innenstadtentwicklung gesetzt.

Dennoch zeigen sich weiterhin Defi-

zite in zentralen Bereichen der Innenstadt. Bereits im Stadtteilkonzept Kernstadt benannte Schlüsselprojekte – insbesondere die Aufwertung des Sonnenplatzes, die weitere Umsetzung des Oberen Torplatzes sowie Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität am Maxplatz, in der Karolinenstraße und am Schlossplatz – konnten bislang nur teilweise beziehungsweise noch nicht umgesetzt werden. Diese Bereiche besitzen weiterhin eine hohe Bedeutung für die funktionale und stadträumliche Attraktivierung der Kernstadt.

Ein wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt bleibt zudem die stärkere räumliche und funktionale Verknüpfung der Innenstadt mit der Saale. Die Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wasser sowie die stärkere Einbindung der Saaleauen in den Stadtraum wurden bereits in früheren Konzepten formuliert, konnten bislang jedoch nur in Teilen realisiert werden.

Im Schwerpunktraum befinden sich 3 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete: IV „Saaleauen“, VI „Maxplatz/Rathaus“ und VII „Biedermeiertel“. Die Sanierungsgebiete I bis III wurden im Dezember 2021 aufgehoben.

Der Bereich zwischen Ludwigstraße, Altstadt, Lorenzstraße und der Saale liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet IV „Saaleauen“. Die dort verankerten Sanierungsziele – insbesondere die Sicherung einer gemischten Nutzungsstruktur, die Förderung innerstädtischen Wohnens sowie die Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs – bestehen weiterhin und sollen bis 2032 umgesetzt werden. Ergänzend befindet

sich mit dem Sanierungsgebiet VII „Biedermeieviertel“ ein weiterer bedeutender Entwicklungsbereich innerhalb des Schwerpunktraums, dessen Umsetzung bis 2035 prioritär verfolgt wird.

Weitere konzeptionelle Grundlagen, wie die Machbarkeitsstudie „Maxplatz – Ludwigstraße“, zeigen konkrete Perspektiven zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung zentraler Stadträume auf. Die dort entwickelten Szenarien – insbesondere zur Neuordnung der Verkehrsführung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität – stehen jedoch bislang noch zur Umsetzung aus.

Aufgabenschwerpunkte

Im Schwerpunktraum „Kernstadt / Untere Vorstadt und Saale“ konzentrieren sich die Entwicklungsaufgaben auf die funktionale Erneuerung der Innenstadt, die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die bessere Vernetzung mit angrenzenden Quartieren und Freiräumen.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt in der Weiterentwicklung der Innenstadt im Zuge des Strukturwandels. Der Einzelhandel bleibt ein wichtiger Baustein. Es bedarf jedoch einer Stärkung und Diversifizierung der Nutzungsstruktur in zentralen Lagen, um Leerständen entgegenzuwirken und die Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen zu erhöhen. Obergeschosse bieten Potenziale für innerstädtisches Wohnen, während Erdgeschosszonen stärker Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe, Kultur oder soziale Angebote aufnehmen können.

Gleichzeitig braucht der Gebäudebestand gezielte Modernisierung. Sanierungsstau, fehlende Barrierefreiheit und unzureichende energetische Standards schränken die Wohn- und Nutzungsqualität ein. Anreize für private Investitionen sollen dazu beitragen, Gebäude zu erneuern und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums. Versiegelte Flächen, geringe Grünanteile und parkende Fahrzeuge prägen viele Bereiche. Innenhöfe bieten Potenziale für Entsiegelung, Begrünung und neue Aufenthaltsqualitäten. Gleichzeitig müssen zentrale Stadträume wie Maxplatz, Sonnenplatz, Ludwigstraße, Karolinenstraße und Schlossplatz attraktiver werden. Ziel ist es, Räume zu schaffen, die sowohl den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner verbessern als auch die Innenstadt als Einkaufs- und Besuchsort stärken.

Zentrale Entwicklungsaufgaben bestehen zudem in der Aktivierung brachliegender und untergenutzter Flächen. Insbesondere am Sigmundgrab, am Oberen Anger sowie entlang der Saale bestehen Potenziale für Innenentwicklung, neue Nutzungen und eine städtebauliche Aufwertung der Innenstadteingänge.

Die Saale und angrenzende Freiräume wie der Eisteich oder der Theresienstein bieten wichtige Qualitäten für Erholung und Freizeit, bleiben jedoch nur unzureichend in die Innenstadt eingebunden. Deshalb gilt es, die Zugänglichkeit zum Wasser zu verbessern und durchgängige Verbindungen zu schaffen.

dungen für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen.

Die geplanten Veränderungen im Umfeld des Schiller-Quartiers, insbesondere durch neue Nutzungen und Einrichtungen, erfordern eine Neuordnung der Verkehrsstrukturen. Dies betrifft vor allem die stark frequentierten Bereiche wie Marienstraße, Sonnenplatz und Bismarckstraße.

Insgesamt soll der Umweltverbund aus Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr gestärkt werden, um Verkehrsflächen neu zu ordnen und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu erhöhen.

Ziel ist es, die Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten zu qualifizieren.

10.3 Schwerpunktraum Bahnhofsviertel

Der Schwerpunktraum Bahnhofsviertel umfasst den gleichnamigen Ortsteils, welcher im Norden durch die Saale und im Süden durch die Bahngleise hinter dem Hauptbahnhof gefasst wird.

Beschreibung des Schwerpunktraumes

Das Hofer Bahnhofsviertel entstand nach dem Bau des Bahnhofs 1880 als geschlossenes Gründerzeitquartier und bildet den baulichen Übergang zwischen Innenstadt und Bahnanlagen. Die gründerzeitliche Struktur prägt das Gebiet bis heute mit hoher Dichte, klarer Blockstruktur und einer typischen Funktionsmischung aus Wohnen in den Obergeschossen, Einzelhandel entlang der Hauptstraßen sowie Gewerbe und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen und Hinterhöfen. Ergänzt wird dies durch bahnhofsnahe Nutzungen wie Gastronomie, Hotels und weitere serviceorientierte Angebote.

Das Quartier befindet sich in einem strukturellen Wandel. Besonders in den Erdgeschosszonen zeigen sich funktionale Schwächen durch veränderte Anforderungen des Einzelhandels, die zu Leerständen und einem Rückgang der Nutzungsvielfalt führen. Gleichzeitig besteht ein erkennbarer Modernisierungs- und Sanierungsstau im Gebäudebestand, verbunden mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen, fehlender Barrierefreiheit und energetischen Defiziten. Die hohe bauliche Dichte verstärkt diese Situation, da private Freiräume nur eingeschränkt vorhanden sind und Innenhöfe häufig versiegelt oder als Stellplatzflächen genutzt werden. Der hohe Anteil des ruhenden Verkehrs prägt zudem das Wohnumfeld und reduziert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Besonders im Bereich des Bahnhofsumfelds sowie entlang zentraler Straßen wie der Königstraße zeigt sich eine unzureichende Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums.

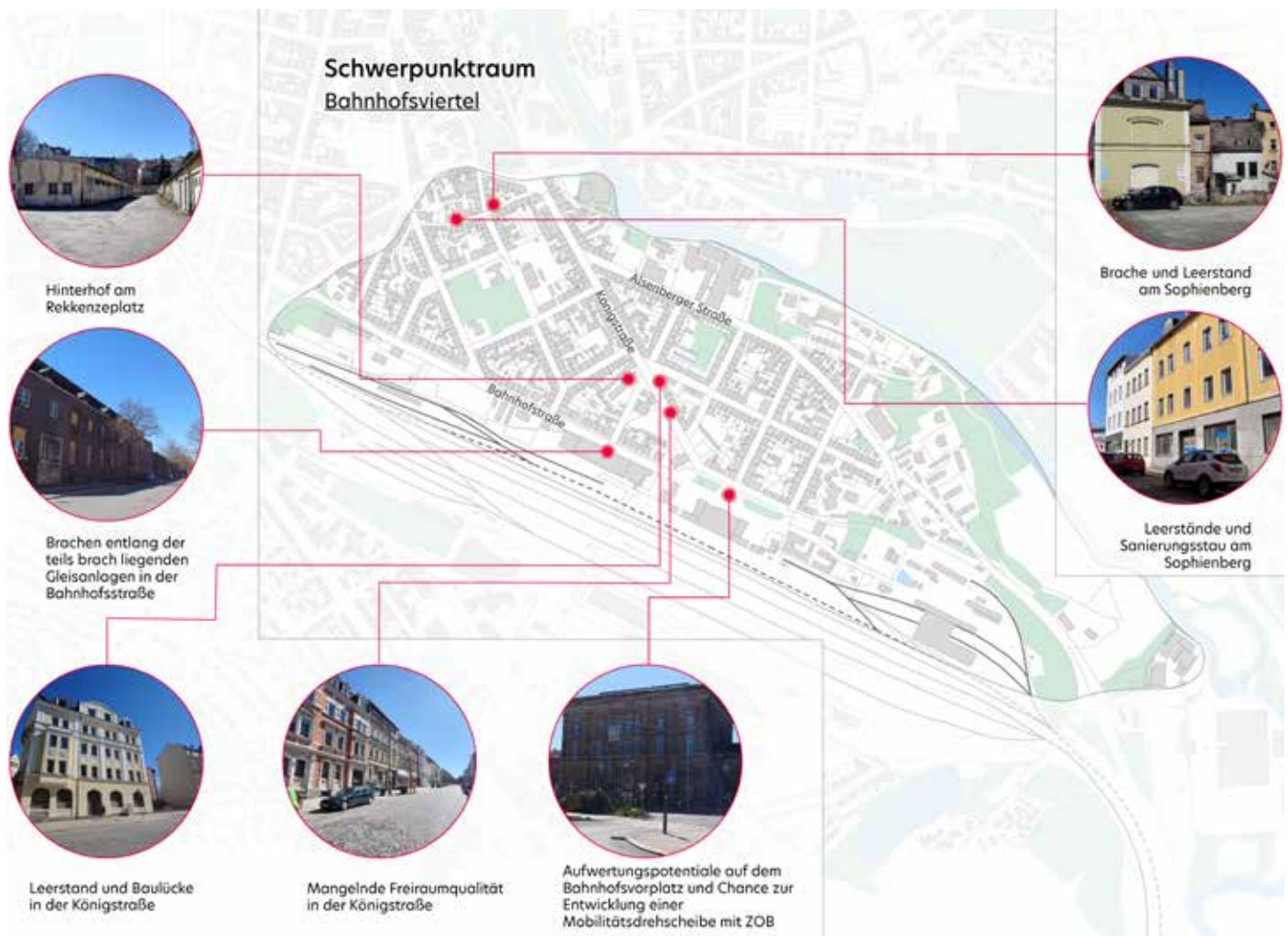


Abb. 40: Schwerpunktraum Bahnhofsviertel (die raumplaner)

Untergenutzte Flächen, teilweise unzureichende Beleuchtung und eine starke Dominanz des ruhenden Verkehrs wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Gleichzeitig fehlt ein durchgängiges Radwegnetz, das das Quartier besser mit den angrenzenden Stadtbereichen verknüpft.

Dem gegenüber stehen bedeutende städtische Funktionen: Der Hauptbahnhof als zentraler Verkehrskno-

tenpunkt, der Bahnhofsvorplatz mit ÖPNV-Anbindung, die Sophienschule, die Bibliothek sowie der Wittelsbacher Park sichern wichtige gesamtstädtische Nutzungen im Quartier. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Dienstleistungen sowie eine ausgeprägte kleinteilige und teils migrantisch geprägte Ökonomie.

Das Bahnhofsviertel verfügt damit trotz funktionaler und substanzieller

Schwächen über eine herausgehobene stadträumliche Bedeutung und eine prägende städtebauliche Identität, die gewichtige Grundlage für die weitere Entwicklung ist.

Entwicklungsverlauf und Umsetzungsstand seit dem ISEK 2006

Die Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsviertel“ aus dem Jahr 2002 sowie das ISEK 2006 formulierten umfassende Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers. Diese wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich verfolgt, konnten jedoch nicht vollständig umgesetzt werden. Die damaligen Entwicklungsansätze sollten im neu definierten Schwerpunktraum fortgeführt und weiter fokussiert werden.

Das Bahnhofsviertel hat dabei insbesondere in seiner Funktion als integrativer Stadtraum an Bedeutung gewonnen. Als Bindeglied zwischen Innenstadt, Bahnhof und angrenzenden Quartieren übernimmt es zentrale Verbindungs- und Versorgungsfunktionen im gesamtstädtischen Kontext.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestoßen und umgesetzt, wie beispielsweise erste Maßnahmen zur Neuordnung entlang der Bahnhofstraße und im Umfeld der Gleisanlagen. Ergänzend wurden einzelne öffentliche Räume punktuell aufgewertet, darunter Bereiche der Wörthstraße sowie der Luftsteg über die Gleisanlagen. Der Bahnhofsvorplatz hat mit

der Installation einer Calisthenics-Anlage einen wichtigen Impuls erhalten, ebenso wie der Rekenzeplatz, der durch kleinere Aufwertungsmaßnahmen an Aufenthaltsqualität gewonnen hat.

Offensichtlich bestehen zugleich weiterhin deutliche, städtebauliche Missstände. Dazu zählen insbesondere der teilweise hohe Leerstand in Verbindung mit einem überdurchschnittlich hohen Sanierungs- und Modernisierungstau. Dies wird begleitet durch funktionale Schwächen, die sich im teils fehlenden Umgang mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen zeigen sowie in einer gewissermaßen unattraktiven Vernetzung des Bahnhofsviertels mit der Kernstadt. Nicht weniger beachtlich sind die Defizite im öffentlichen Raum, die das Erscheinungsbild zudem prägen.

Das Bahnhofsviertel wird im Programm „Soziale Stadt“, bzw. seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. In diesem Rahmen spielte das Quartiersmanagement über viele Jahre eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung des sozialen Zusammenlebens, auch wenn es inzwischen zurückgeführt wurde. Unterstützt wird dieser Prozess durch den Einsatz eines Quartiersfonds, der kleinere soziale und nachbarschaftliche Projekte weiterhin ermöglicht.

Zur Weiterentwicklung des Quartiers werden vertiefende konzeptionelle Grundlagen erarbeitet, darunter eine Studie zur Nachnutzung des Hauptbahnhofs sowie zur Neugestaltung des Bahnhofsumfelds.

Aufgabenschwerpunkte

Ziel ist es, die Innenstadtlage zwischen Bahnhof und Altstadt als gemischten, lebendigen und klimangepassten Stadtraum weiterzuentwickeln. Ein zentraler Aspekt liegt in der baulichen und funktionalen Erneuerung des Quartiers. Der hohe Sanierungsstau führt weiterhin zu Leerständen und eingeschränkter Nutzbarkeit. Deshalb gilt es, private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gezielt zu unterstützen und den Gebäudebestand schrittweise aufzuwerten. Gleichzeitig sollen Erdgeschosszonen stärker für Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe, Kultur und kreative Nutzungen geöffnet werden, um neue Impulse für das Quartier zu setzen. Auch die Transformation größerer Gebäudestrukturen, insbesondere im Umfeld des Hauptbahnhofs, spielt dabei eine zentrale Rolle.

Die Verbesserung des Wohnumfelds sollte hierbei als große Chance verstanden werden. Innenhöfe bieten erhebliche Potenziale für Entsiegelung, Begrünung und Klimaanpassung. Durch ihre Aufwertung können zusätzliche Grünanteile geschaffen und die Aufenthaltsqualität im dicht bebauten Quartier deutlich erhöht werden. Ergänzend soll der öffentliche Raum insgesamt stärker auf Aufenthalt ausgerichtet werden. Dabei gilt es, die Reduzierung des ruhenden Verkehrs zu prüfen und Straßenräume wo möglich neu zu ordnen und die Nutzbarkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger aber auch zum Aufenthalt zu verbessern.

Besondere Bedeutung kommt der Entwicklung zentraler Stadträume zu. Die Königstraße mit dem Reckenzeplatz soll als innerstädtische Achse zwischen Bahnhof und Innenstadt gestärkt und funktional sowie gestalterisch aufgewertet werden – auch mit stärkerer kultureller, gastronomischer und begrünter Prägung. Ebenso soll die Bahnhofstraße mit den angrenzenden ehemaligen Bahnflächen als Entwicklungsraum aktiviert werden. Der Bahnhof selbst bildet mit einer derzeit nur teilweisen Auslastung ein zentrales Transformationsprojekt, das neue Nutzungen bündeln und Impulse für das gesamte Quartier setzen kann.

Im Bereich Mobilität steht die Entwicklung einer Mobilitätsstation (mit ZOB) im Bereich des Hauptbahnhofs im Mittelpunkt zukünftiger Überlegungen. Bei der Entwicklung eines intermodalen Knotenpunktes gilt es die Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes als Quartiersplatz – für die Bewohnerinnen und Bewohner – mitzudenken und eine positive Entwicklung der Bahnhofstraße sicherzustellen.

Ergänzend besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Freizeit-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten im öffentlichen Raum. Diese sollten insbesondere der jungen, migrantisch geprägten Wohnerschaft zugutekommen und zur sozialen Stabilisierung des Quartiers beitragen. Das Zusammenleben im Quartier soll dabei weiterhin durch quartiersbezogene Förderinstrumente unterstützt werden.

10.4 Schwerpunktraum Fabrikvorstadt/ „Vertl“/ Quartier „Johann-Weiß-Straße“

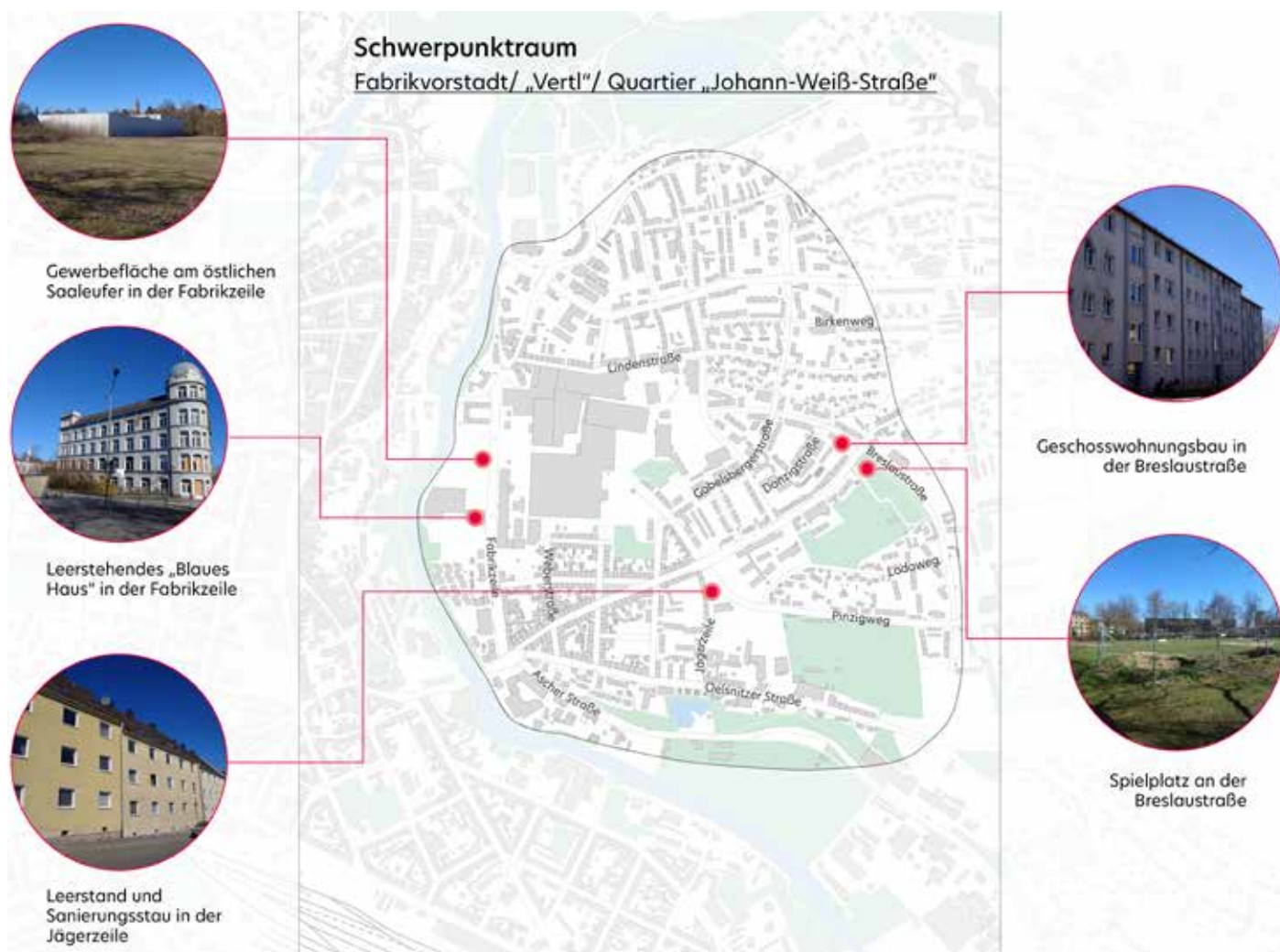


Abb. 41: Schwerpunktraum Fabrikvorstadt / „Vertl“ / Quartier „Johann-Weiß-Straße“ (die raumplaner)

Der Schwerpunktraum Fabrikvorstadt / „Vertl“ / Quartier „Johann-Weiß-Straße“ umfasst den Ortsteil Fabrikvorstadt sowie kleinere Teilbereiche der Ortsteile Enoch-Widmann-Viertel, Wartturmviertel und Südliche Saale. Inbegriffen ist das Gebiet der Gesamtmaßnahme im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ Quartier „Johann-Weiß-Straße“.

Beschreibung des Schwerpunktraumes

Der Schwerpunktraum Fabrikvorstadt / „Vertl“ / Quartier „Johann-Weiß-Straße“ zeichnet sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel aus und kann in seiner historischen Prägung als klassisches Arbeiterviertel verstanden werden.

Das Quartier weist eine heterogene Siedlungsstruktur mit gründerzeitlichen Gebäuden, Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie studentischem Wohnen auf und besitzt einen großen Anteil genossenschaftlichen Wohnens.

Gleichzeitig befindet sich das Gebiet in einem strukturellen Wandel. Vor allem in den gründerzeitlich geprägten Bereichen zeigen sich funktionale Schwächen in den Erdgeschosszonen. Der Gebäudebestand weist zudem einen erkennbaren Modernisierungs- und Sanierungsstau und teilweise auch Leerstände auf.

Prägend für den Schwerpunktraum sind die Gewerbeflächen östlich der Fabrikzeile, die historisch eng mit der industriellen Entwicklung Hofs verbunden sind. Hier zeigen sich städtebauliche Brüche sowie teils untergenutzte Flächen. Ein markantes Beispiel stellt das sogenannte „Blaue Haus“ dar – eine leerstehende ehemalige Baumwollspinnerei in der Fabrikzeile.

Trotz der innenstadtnahen Lage ist die räumliche Vernetzung ausbaufähig. Insbesondere die östlichen Saaleauen erschweren eine direkte Verbindung zur Innenstadt, da sie bislang nur unzureichend erschlossen sind. Auch ein durchgängiges Radwegenetz fehlt.

Gleichzeitig verfügt der Schwerpunktraum über wichtige Frei- und Erholungsräume. Grünflächen entlang der nördlichen Leimitzer Straße und Breslaustraße sowie die Kleingartenanlagen am Lodaweg übernehmen wichtige Funktionen für Naherholung

und Klimaanpassung. Ergänzt wird dies durch bedeutende Infrastruktureinrichtungen wie das Freibad, die Christian-Wolfrum-Grundschule, weiterführende Bildungseinrichtungen sowie den städtischen Bauhof.

Insgesamt verfügt der Schwerpunktraum über eine vielfältige Siedlungsstruktur. Um diese Potenziale weiterhin zu heben, bedarf es einen Umgang mit zugleich deutlich erkennbaren funktionalen und substanziellen Schwächen.

Entwicklungsverlauf und Umsetzungsstand seit dem ISEK 2006

Bereits im ISEK 2006 wurde die Fabrikvorstadt als Schwerpunktraum ausgewiesen. Viele der damals benannten Herausforderungen bestehen weiterhin. Dazu zählen insbesondere Brachflächen entlang des westlichen Saaleufers, funktionale und räumliche Trennwirkungen zwischen Innenstadt und Saale sowie Nutzungskonflikte zwischen gewerblich-industriellen Strukturen und angrenzendem Wohnen.

Gleichzeitig konnten in den vergangenen Jahren wichtige Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Mit dem Nahversorgungszentrum an der Christoph-Klauß-Straße wurde die wohnortnahe Versorgung gestärkt und ein zentraler Versorgungsstandort im Quartier etabliert. Darüber hinaus erfolgten umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere durch Sanierung und Neubau der Baugenossenschaft. Dies trug zur Stabilisierung des Wohnstandorts bei.

Ein Teilbereich des Schwerpunktraums, das Quartier „Johann-Weiß-Straße“, wurde 2020 als Fördergebiet des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. In diesem Zusammenhang konnten neben Wohnbauprojekten auch soziale Infrastrukturen gestärkt werden, unter anderem durch die Einrichtung eines Quartierstreffs in der Layritzstraße als Ort für Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch.

Zudem werden wichtige Bildungsstandorte im Quartier schrittweise modernisiert. Dazu zählt die Sanierung der Christian-Wolfrum-Schule. Auch infrastrukturelle Maßnahmen, wie der Rückbau und Neubau der Brücke am Mittleren Anger, tragen zur funktionalen Weiterentwicklung des Schwerpunktraums bei.

Trotz der bereits umgesetzten Maßnahmen sind weiterhin größere Entwicklungsbedarfe, gerade im Hinblick auf die Vernetzung mit der Innenstadt, die Aktivierung von Brachflächen sowie die Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualitäten zu erkennen.

Aufgabenschwerpunkte

Im Schwerpunktraum steht die integrierte Weiterentwicklung eines heterogenen Stadtteils im Fokus, in dem Wohnnutzung, Gewerbe, Bildungsstandorte und Freiräume eng miteinander verflochten sind. Aufgabe ist es, bestehende funktionale und substanzielle Schwächen anzugehen und Entwicklungspotenziale zu aktivieren.

Ein Schwerpunkt liegt in der städtebaulichen Erneuerung des gründerzeitlich geprägten Vertl. Es gilt private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen und den Gebäudebestand schrittweise an heutige Anforderungen anzupassen. Ergänzend sollen Erdgeschosszonen stärker für Dienstleistungen, kleinteiliges Gewerbe und kreative Nutzungen geöffnet werden, um Funktionsverluste zu kompensieren und neue Impulse in das Quartier zu bringen.

Parallel dazu besteht ein hoher Handlungsbedarf in der Aktivierung brachliegender und untergenutzter Flächen, insbesondere entlang der Fabrikzeile. Diese Flächen bieten Potenziale für neue Wohnformen, ergänzende Gewerbestrukturen sowie zusätzliche Freiraumangebote und können zu einer attraktiveren stadträumlichen Ordnung beitragen, wobei Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblich-industriellen Strukturen miteinander in Einklang zu bringen sind.

Die Qualität des Wohnumfelds stellt einen zentralen Aufgabenbereich dar. Innenhöfe und blockinterne Freiflächen bieten die Chance für Entsiegelung, Begrünung und Klimaanpassung. Im Quartier „Johann-Weiß-Straße“ ist durch die Sanierung und Modernisierung in Verbindung mit der Qualifizierung öffentlicher Räume ein wichtiger Beitrag zu leisten. Unterstützt werden soll diese Entwicklung durch die Einrichtung eines Quartiersmanagement, inkl. Quartiersfond zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

Ergänzend sind bestehende Grün- und Freizeitflächen weiterzuentwickeln und stärker miteinander zu verknüpfen. Auch der Hochwasserschutz am Leimitzbach ist als wichtige Maßnahme der klimaangepassten Stadtentwicklung umzusetzen. In diesem Kontext ist die räumliche Vernetzung des Quartiers zu fördern. Insbesondere das östliche Saaleufer soll durch verbesserte Fuß- und Radwege besser erschlossen und in das

städtische Freiraumsystem integriert werden. Ziel ist eine stärkere Durchlässigkeit des Quartiers und eine bessere Anbindung an angrenzende Stadt- und Landschaftsräume.

Ergänzend spielen soziale und funktionale Infrastrukturen eine wichtige Rolle für die Stabilisierung des Quartiers, wie beispielweise der geplante Neubau der Christian-Wolfrum-Grundschule.

10.5 Schwerpunkt Raum Westend

Der Schwerpunkt Raum Westend umfasst den gesamten Ortsteil Westend. Das Westend schließt direkt an den Stadtkern an, somit kann von einer sehr guten Lage gesprochen werden.

Beschreibung des Schwerpunktraumes

Der Schwerpunkt Raum Westend wird maßgeblich durch seine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt und weist eine hohe bauliche Dichte sowie eine identitätsstiftende Architektur auf. Der überwiegende Teil des Gebäudebestands stammt aus der Zeit vor 1950. Ähnlich wie im Bahnhofsviertel prägen geschlossene Straßenräume, eine Mischnutzung aus Wohnen, Versorgung, Dienstleistungen und Gastronomie sowie die innenstadtnahe Lage den Charakter des Quartiers. Neben der Wohnnutzung bestehen Geschäfte des täg-

lichen Bedarfs, Ladenhandwerk und Gaststätten. Wichtige Stadtbausteine bilden das Schiller-Gymnasium, das Schiller-Quartier sowie die ehemaligen Industrieflächen an der Schützenstraße mit dem das Stadtbild prägenden historischen Verwaltungsturm (HofTex).

Gleichzeitig weist das Quartier einen deutlichen Modernisierungs- und Sanierungsstau auf. Teilweise hohe Leerstände bei Wohn- und Gewerbeeinheiten – rund 10 bis 15 % der Wohngebäude stehen leer – resultieren unter anderem aus nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen, fehlender Barrierefreiheit sowie energetischen Defiziten im Gebäudebestand. Auch in den Erdgeschosszonen der gründerzeitlichen Bausubstanz zeigen sich funktionale Schwächen infolge des Strukturwandels.

Mit Blick auf das Wohnumfeld lassen sich ebenfalls größere Handlungsbe-

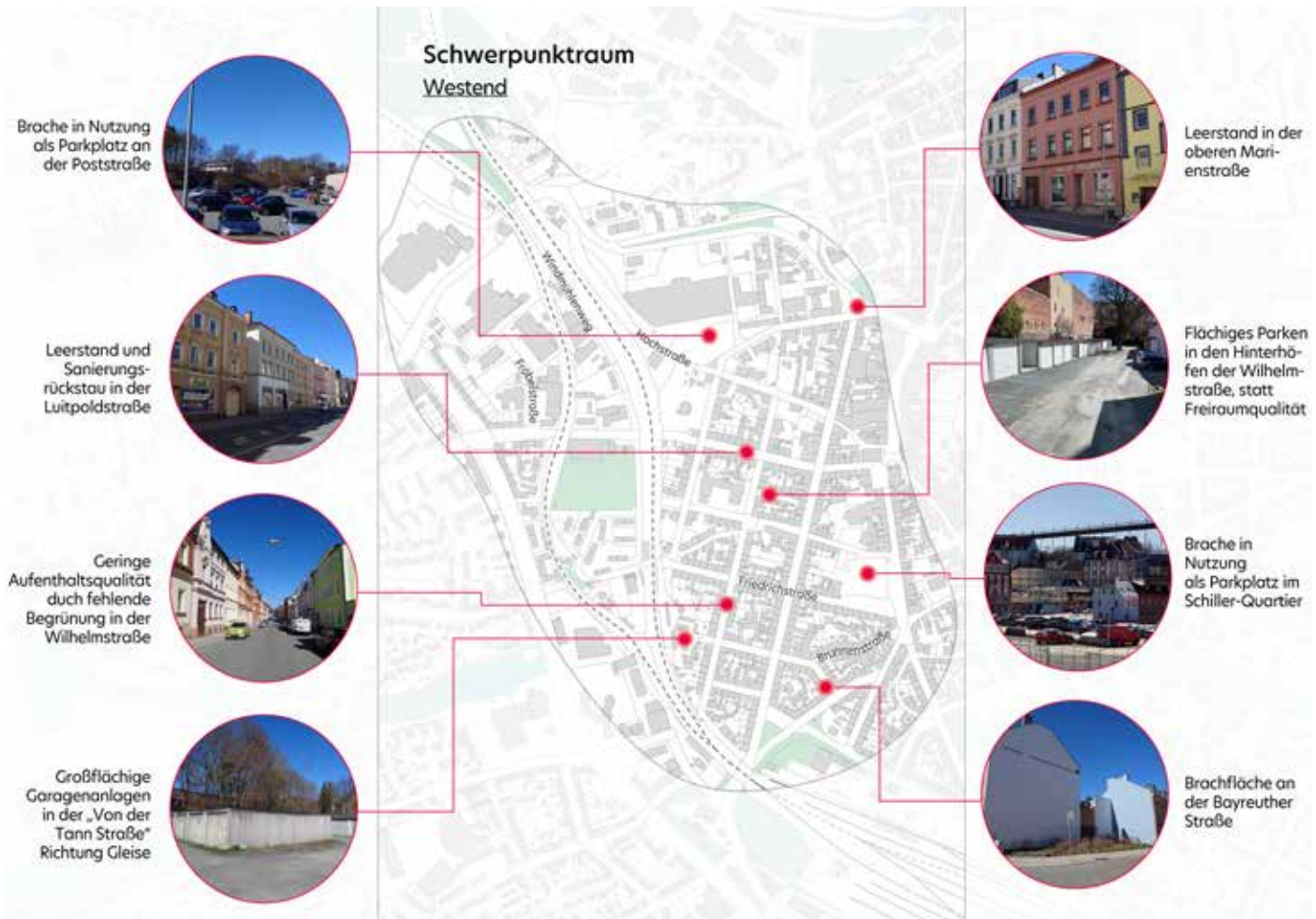


Abb. 42: Schwerpunktraum Westend (die raumplaner)

darfe erkennen. Innenhöfe sind vielfach versiegelt, dienen dem ruhenden Verkehr, bieten kaum bis geringe Aufenthaltsqualitäten und können im Ergebnis keine klimatischen Funktionen übernehmen. Insgesamt sind ein geringer Grünanteil im öffentlichen Raum sowie fehlende attraktive Frei- und Erholungsflächen für das Quartier festzuhalten. Gleichzeitig wirkt die hohe Verkehrsbelastung in weiten Teilen des Westends negativ auf Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Entwicklungsverlauf und Umsetzungsstand seit dem ISEK 2006

Im ISEK 2006 wurde mit dem Gebiet „Zwischen Ernst-Reuter-Straße und Lessingstraße“ bereits ein Teilbereich des heutigen Westends als besonderer Entwicklungsraum definiert. Seit-her wurden verschiedene Maßnahmen angestoßen und umgesetzt, die zur funktionalen und städtebaulichen Stabilisierung des Quartiers beigetragen haben.

Wichtige Impulse gingen dabei insbesondere von den Kultur- und Bildungsstandorten aus. Hierzu zählen die Sanierung der Freiheitshalle, die Verlegung des Wirthdenkmals in deren Umfeld sowie die Sanierung und Erweiterung der Kulmbacher Straße 1 zur „Klangmanufaktur“ der Hofer Symphoniker. Ergänzend wurden mit dem Neubau eines innenstadtnahen Studentenwohnheims in der Schützenstraße neuer Wohnraum geschaffen und mit der Neugestaltung der Freianlagen am Bahnhof Neuhof auch im öffentlichen Raum Maßnahmen umgesetzt. Mit den Rahmenplänen „Anbindung an die Freiheitshalle“ und „Schützenstraße“ wurden zudem konzeptionelle Grundlagen für die Weiterentwicklung des Quartiers geschaffen.

Der Rahmenplan „Anbindung an die Freiheitshalle“ konnte bislang nur teilweise umgesetzt werden. Insbesondere das Ziel einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Kulturstandorten und der Kernstadt steht weiterhin aus. Auch das Umfeld des Bahnhofs Neuhof konnte bisher nicht vollständig neugestaltet werden; die Umsetzung des letzten Bauabschnitts wird weiterhin angestrebt.

Aufgabenschwerpunkte

Im Westend bestehen zentrale Aufgaben in der baulichen Erneuerung, der Verbesserung des Wohnumfelds sowie der Qualifizierung öffentlicher Räume. Der hohe Sanierungsstau, Leerstände sowie nicht mehr zeitgemäße Grundrisse und fehlende Barrierefreiheit erfordern gezielte Anreize

für private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Dabei gilt es, den Strukturwandel in den Erdgeschosszonen aktiv zu begleiten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Aufwertung des Wohnumfelds. Innenhöfe bieten Potenziale für Entsiegelung, Begrünung und Klimaanpassung, während wohnortnahe Erholungs- und Freiräume weiter ausgebaut werden sollen. Besonders entlang der dicht bebauten Straßenzüge bestehen Defizite bei Grün- und Aufenthaltsqualitäten.

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Marienstraße, in der hohe Verkehrsbelastung und Wohnfunktion aufeinandertreffen. Daher sollten Möglichkeiten zur besseren Strukturierung der Straßenräume geprüft werden, um eine gewisse Begrünung und Möblierung und damit eine qualitätsvollere Gestaltung des öffentlichen Raums zu erlauben.

Zudem gilt es, brachliegende und untergenutzte Flächen – insbesondere im Bereich des Schiller-Quartiers sowie an der Poststraße, Schützenstraße und Bayreuther Straße – für urbane Nutzungen und zukunftsgerichtetes Wohnen zu reaktivieren. Ergänzend gewinnt die energetische Transformation an Bedeutung. Im Zuge der Kommunalen Wärmeplanung sind Potenziale für alternative Energieversorgung und ein mögliches Wärmenetz vertieft zu prüfen.¹²

¹² Stadt Hof (2025)

10.6 Schwerpunkttraum Ziegelacker/ Neuhof



Abb. 43: Schwerpunkttraum Ziegelacker / Neuhof (die raumplaner)

Der Schwerpunkttraum Ziegelacker/Neuhof befindet sich im Ortsteil Ziegelacker-Hofeck.

Beschreibung des Schwerpunkttraumes

Im Schwerpunkttraum Ziegelacker/Neuhof dominieren Wohnnutzungen, die teilweise durch Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen ergänzt werden. Es handelt sich um ein über-

wiegend ruhiges und teilweise stark durchgrüntes Wohngebiet nordwestlich der Hofer Innenstadt mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter. Prägend ist ein vielfältiger Wohnungsbestand aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau. Ein größerer Teil der Gebäude befindet sich im genossenschaftlichen Eigentum, wodurch das Quartier eine vergleichsweise stabile Wohnstruktur aufweist.

Gleichzeitig bestehen substanzielle und funktionale Schwächen. Im Gebäudebestand zeigen sich Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe. Hinzu kommen einzelne Leerstände sowie kleinere Brachflächen und großflächige Garagenbereiche, die stellenweise die Wahrnehmung des Stadtraums beeinträchtigen. Auch die Verkehrsregelung in den Wohnstraßen ist in Teilen defizitär.

Entwicklungsverlauf und Umsetzungsstand seit dem ISEK 2006

Bereits im ISEK 2006 wurde der Schwerpunktraum Neuhof aufgrund bestehender Brachflächen entlang der Ernst-Reuter-Straße sowie leerstehender Wohnimmobilien im Bereich Ziegelacker als Förderraum benannt. Damit rückte das Quartier frühzeitig in den Fokus städtebaulicher Entwicklung.

Seitdem hat insbesondere die Bau-genossenschaft als zentraler Eigentümer die Entwicklung des Quartiers kontinuierlich vorangetrieben. Durch gezielte Wohnungsneubauten konnte das Wohnangebot erweitert und der Standort gestärkt werden. Parallel dazu wurden erste Rückbaumaßnahmen umgesetzt, insbesondere im Bereich großflächiger Garagenanlagen, wodurch städtebauliche Neuordnungen angestoßen wurden.

Ergänzend erfolgten Sanierungen im Wohnungsbestand, die zur schrittweisen Verbesserung der baulichen Qualität beigetragen haben. Insgesamt hat sich das Quartier damit stabilisiert, weist jedoch weiterhin Entwicklungsbedarfe insbesondere

im Bestand sowie in der weiteren Neuordnung einzelner Teilbereiche auf.

Aufgabenschwerpunkte

Im Schwerpunktraum Ziegelacker / Neuhof steht die behutsame Weiterentwicklung des Wohnquartiers unter Erhalt des Gartenstadtcharakters im Mittelpunkt. Dabei sollte die Behebung substanzieller Schwächen, die Qualifizierung von Freiräumen und die Neuordnung der Erschließung eng miteinander verknüpft werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt in der Weiterentwicklung des Gebäudebestands. Private Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen angeregt werden, um energetische Defizite zu reduzieren, Grundrisse zu modernisieren und die Wohnqualität allgemein zu erhöhen. Ergänzend ist die Reaktivierung brachliegender und untergenutzter Flächen für zusätzlichen Wohnraum als auch neue Freiraumangebote zu ermöglichen.

Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf bei der Neuordnung des Quartiersgefüges. Der schrittweise Rückbau und die Neuordnung flächenintensiver Garagenanlagen sollen fortgeführt werden, um städtebauliche Missstände zu reduzieren und neue nutzbare Freiflächen zu schaffen. Dadurch ergeben sich Potenziale für kleinere Quartiersplätze und eine Aufwertung des Wohnumfelds.

Im Bereich Freiraum und Klima liegt der Fokus auf der Stärkung der grünen Quartiersstruktur. Durch eine

Erhöhung des Grünanteils, die Aufwertung bestehender Freiflächen und eine bessere Ordnung des ruhenden Verkehrs soll der Gartenstadtcharakter gestärkt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Im Bereich Mobilität besteht weiterhin Bedarf an einer klareren Strukturierung der Verkehrsflächen sowie einer besseren Wegeführung für Fuß- und Radverkehr. Ziel ist eine sichere, barrierearme und übersichtliche Erschließung des Quartiers, die den Wohncharakter unterstützt.

10.7 Fazit

Die Betrachtung der Schwerpunkträume zeigt ein klares Gesamtbild: Hof verfügt über zunächst stabile und vielseitige Stadtbereiche die Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Mobilität vereinen. Damit lassen sich gute Voraussetzungen für urbane Entwicklungen mit effektiven Infrastrukturen erkennen. Gleichzeitig sind in den Quartieren wesentliche substanzielle und funktionale Schwächen ausgemacht, die nicht nur in die Quartiere wirken, sondern auch wegweisend im Sinne der Stadtentwicklung allgemein einzuordnen sind. Es ist konsequent in der Ableitung die Entwicklungen seit 2006 fortzuführen und dabei gegenwärtige wie zukünftige Themen zu integrieren.

Die Fortschritte lassen sich dabei sehen. Neben einer beachtlichen Sanierungs- und Modernisierungsleistung im privaten und öffentlichen Bereich gelang es größere Neuordnungen und Aufwertungen im öffentlichen Raum vorzunehmen. Es gelang zudem neue Impulse durch soziale Projekte, Zwischennutzungen und Infrastrukturinvestitionen zu

setzen. Damit ist es gelungen, zentrale Quartiere zu stabilisieren und die Stadtentwicklung weiterhin in eine gute Ausgangslage zu versetzen. Die Anwendung von Förderinstrumenten wie die Städtebauförderung haben hierbei einen maßgeblichen Anteil, auch zur Förderung privaten Engagements.

Diese Feststellung kann nicht darüber hinweg deuten, dass trotz vieler Fortschritte ein hoher Handlungsbedarf besteht – auch im Vergleich zu Städten gleicher „Größenordnung“. Wesentliche Aufgaben sind weiterhin im Umgang mit Leerständen, Sanierungsrückständen, strukturellen Veränderungen im Einzelhandel, Defiziten in der Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie unzureichend vernetzten Frei- und Verkehrsstrukturen zu sehen. Dabei können die Themen Klimaanpassung, Wärme-, Energie- und Mobilitätswende helfen, neue Akzente zu setzen und Entwicklung nachhaltig im Sinne des demografischen und sozialen Wandels zu bewegen.

Die vorliegend dargelegten Schwerpunkträume zeigen in dieser Hinsicht ein besonderes Entwicklungserfordernis, was sich nicht zuletzt durch die zentrale Lage und den insgesamt hohen Bevölkerungsanteil begründet. Die Räume sind dabei nicht als räumlich abgeschlossen und klar abgegrenzt zu verstehen, sondern als analytische Grundlage für die räumliche Einordnung zentraler Entwicklungsaufgaben.

Während die Schwerpunkträume **Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale** und **Bahnhofsviertel** zu weiten Teilen durch Instrumente des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiete in Verbindung mit Gesamtmaßnahmen) in ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung vertieft sind und ein Einsatz von Fördermöglichkeiten allgemein gegeben ist, bedarf es für die anderen Schwerpunkträume **Westend** sowie **Ziegelacker/ Neuhof** einer umfänglichen Befassung. Der Schwerpunktraum **Fabrikvorstadt/ „Vertl“ und Quartier „Johann-Weiß-Straße“** ist in Teilen durch die Gesamtmaßnahme im Quartier „Johann-Weiß-Straße“ in die Städtebauförderung aufgenommen und benötigt in seinem weiteren Umgriff ebenso eine vertiefende Befassung. Die vorliegenden Ausführungen leisten hierfür eine erste Grundlage.

Das nachfolgende Kapitel führt die Überlegungen zu den Schwerpunkträumen fort und gibt Hinweise auf konkrete Maßnahmen. Diese sind dabei nur teilweise in den Schwerpunkträumen verortet, da das ISEK gesamtstädtisch ausgerichtet ist.

Abb. 44: Auftaktveranstaltung (die raumplaner)

11. Maßnahmenkonzept

Auf Grundlage des Zielsystems sowie der im Rahmen von Beteiligungsveranstaltungen und der Bestandsanalyse ermittelten Ansätze wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das insgesamt 203 Maßnahmen umfasst. Die Vielzahl von Anregungen aus den Beteiligungsformaten mit der Stadtgesellschaft sowie städtischen Akteurinnen und Akteure sind in die Entwicklung der Maßnahmen eingeflossen. Alle Maßnahmen sind Teil des ISEK'. Einige für die Gesamtstadt besonders wichtige Maßnahmen sind in Maßnahmenpakete transfor-

miert und als Schlüsselmaßnahmen hervorgehoben worden. In enger Abstimmung mit den städtischen Unternehmensbereichen und den politischen Entscheidungsträgerinnen und -trägern wurden die Maßnahmen priorisiert und thematisch geclustert. Als besonders relevante Maßnahmen, die einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der strategischen Entwicklungsziele und der Handlungsfeldziele des Zielsystems leisten, wurden die folgenden Schlüsselmaßnahmen/ Maßnahmenpakete identifiziert:

11.1 Maßnahmenpakete

1. Erstellung Leitfaden klimaangepasste Bauleitplanung
2. Erstellung und Umsetzung Klimaanpassungskonzept
3. Umsetzung Hochwasserschutzkonzept
4. Umsetzung Kommunale Wärmeplanung
5. Gewerbeflächenpotenziale heben
6. Unterstützung von Existenzgründungen
7. Aktive Begleitung des innerstädtischen Strukturwandels
8. Anpassung öffentlicher Räume an zukünftige Bedarfe
9. Etablierung kommunale Förderprogramme
10. Revitalisierung von Brachflächen/ Konversionsflächen
11. Umgestaltung des Bahnhofsumfelds mit Mobilitätsstation (mit ZOB)
12. Bestehende Fördergebietskulissen und Sanierungsgebiete vertiefend in die Umsetzung bringen und ggf. Monitoring/ Prüfung neuer Förderkulissen
13. Entwicklung und Anpassung Wohnungsmarkt im Zusammenwirken mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft
14. Erarbeitung und Umsetzung des Kommunalen Klimamobilitätsplan
15. Bildungseinrichtungen zeitgemäß weiterentwickeln und an den demografischen Wandel anpassen
16. Erweiterung grüner Infrastrukturen und Vernetzung dieser mit den Stadtquartieren

17. Sanierung/ Entwicklung und Erweiterung von Spiel- und Sportangeboten im öffentlichen Raum
18. Interventionen im öffentlichen Raum
19. Entwicklung und Platzierung der „Marke“ Hof - Vermarktung/ Marketing: Erstellen eines Stadtmarketingkonzepts und organisatorische Neuaufstellung des Stadtmarketings
20. Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts (IKSK 2020)
21. Umsetzung von Maßnahmen in außenliegenden Ortsteilen Hofs

Die ausführlichen Steckbriefe der Schlüsselmaßnahmen mit Angaben u.a. zum Durchführungszeitraum und zur Finanzierung bilden das folgende Kapitel. Die Schlüsselmaßnahmen wurden den Handlungsfeldern zugeordnet, die sie berühren sowie den Handlungsfeldzielen, die sie bedienen.

11.2 Verortung der Maßnahmenpakete

In der folgenden Karte sind die vorgestellten Schwerpunkträume sowie die aktuell bestehenden Städtebaufördergebiete dargestellt, ebenso die Maßnahmenpakete über alle Gebiete.

Maßnahmenpakete

- 8** Anpassung öffentlicher Räume an zukünftige Bedarfe
 - Untreusee: Aktivzone Klimagerechte Entwicklung
 - Kernstadt: Maxplatz, Ludwigstraße 1, Sonnenplatz, Oberes Tor sowie Rathausplatz/Michaeliskirche, Sanierung und Aufwertung der Karolinenstraße, Schlossplatz
 - Bahnhofsviertel: Straßenumgestaltung Reckenzeplatz mit Königsstraße; Sophienstraße
 - Westend: Aufwertung Bismarckstraße im Zusammenhang mit Entwicklung Schiller-Quartier
- 10** Revitalisierung von Brachflächen/ Konversionsflächen
 - Konzeptarbeiten durch Investoren/ Dritte (z.B. Spinnerei Neuhof)
 - Bauleitplanung (z.B. VEP Fabrikzeile, BP Schillerquartier)
- 11** Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Mobilitätsstation und ZOB
- 12** Bestehende Fördergebietskulissen/ Sanierungsgebiete vertiefend in die Umsetzung bringen und ggf. Monitoring/ Prüfung neuer Förderkulissen
- 15** Bildungseinrichtungen zeitgemäß weiterentwickeln und an den Demographischen Wandel anpassen
 - Zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Bibliothek
 - CWS Grundschule mit Einfach-Turnhalle
 - Erweiterung OGTS Schulzentrum Rosenbühl
 - Generalsanierung FOS Bauabschnitt III
 - Münster-Schule: Anbau an bestehende Schule
- 16** Erweiterung grüner Infrastrukturen/ grüne Vernetzung Stadtquartiere
 - Entwicklung des Saaleufers (Ostufer zw. Textilsteg bis Freizeitsportzentrum Am Eisteich sowie Westufer zwischen Saalebastion und Spielplatz Mühlendam), Umsetzung des Rahmenplans „Ausbau des Begegnungs- und Eissportzentrums am Eisteich und Anbindung an die umliegenden Stadträume“
 - Quartierspark Südliche Saaleauen im Bahnhofsviertel
 - Kombinierte Hochwasserschutz- und Grünanlage Lindenstraße
- 17** Sanierung/ Entwicklung und Erweiterung von Spiel- und Sportangeboten im öffentlichen Raum

Für eine detailliertere Beschreibung der Maßnahmenpakete, siehe Maßnahmensteckbriefe.

Fokusgebiet „Erweiterter Innenstadtbereich“

- 1** Schwerpunktraum Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale
- 2** Schwerpunktraum Fabrikvorstadt/ „Verti“/ Quartier „Johann-Weiß-Straße“
- 3** Schwerpunktraum Bahnhofsviertel
- 4** Schwerpunktraum Westend
- 5** Schwerpunktraum Ziegelacker/ Neuhof

Besonderes Städtebaurecht

- Sanierungsgebiet
- Soziale Stadt Gebiet (Gesamt)
- Stadumbaugebiet (Gesamt)

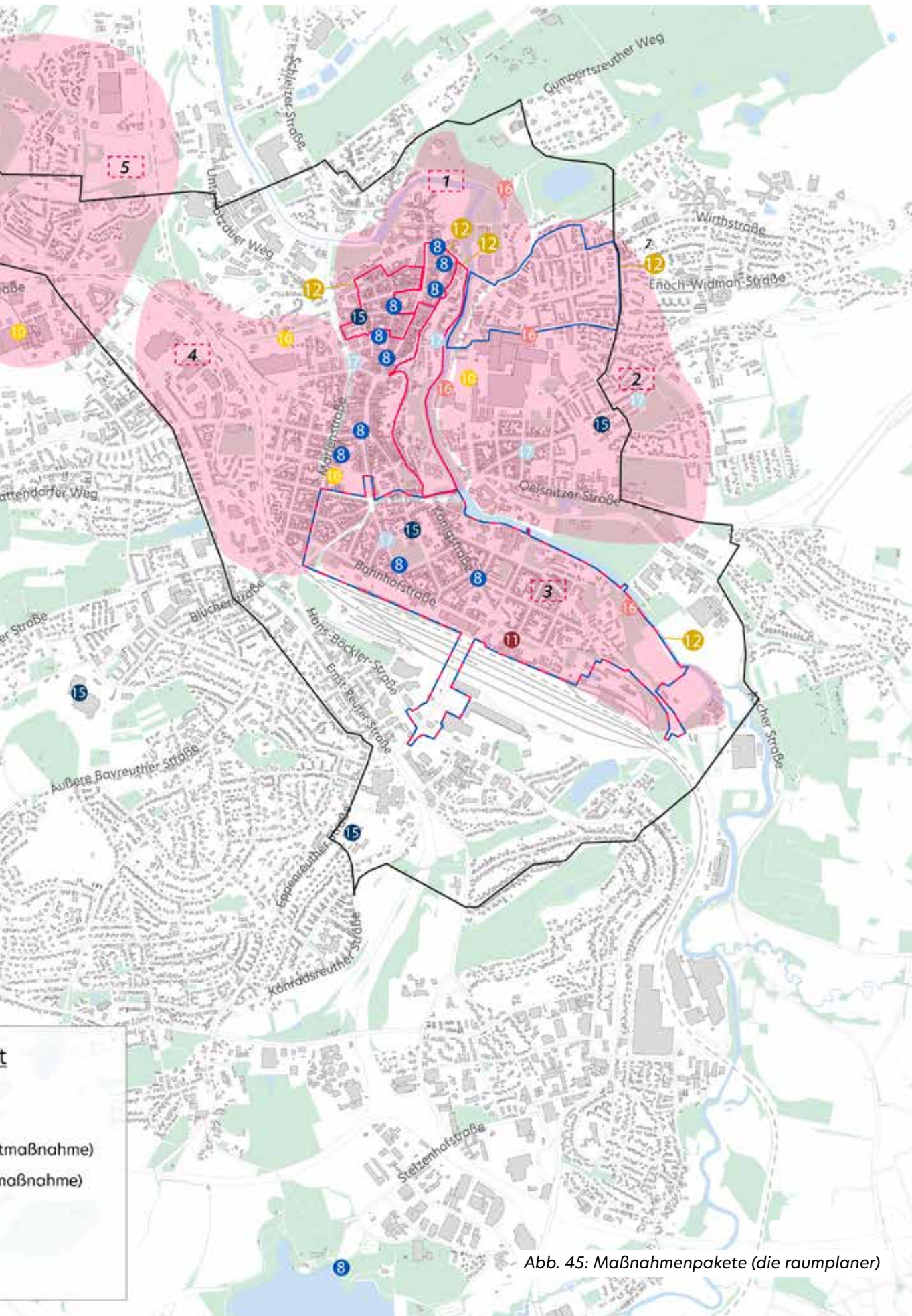


Abb. 45: Maßnahmenpakete (die raumplaner)

Maßnahmenpaket 1 - Erstellung Leitfaden klimaangepasste Bauleitplanung

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 3 4 2 5	2026 - 2028
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
Klimagerechte Bauleitplanung	Monitoring 3 Jahre nach Erst-anwendung	- Leitfadenerstellung: ca. 20.000 € - Mit bestehenden Personalkapazitäten möglich
Zuständigkeit	Haushaltsstelle	Finanzierung
FB 61	Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich	Kommunale Kosten
Beschlusslage		
FB61/219/2021 (Beschluss IKSK und Maßnahmenumsetzung)		



Zur Unterstützung einer nachhaltigen, klimaresilienten Stadtentwicklung soll ein praxisorientierter Leitfaden zur klimagerechte Bauleitplanung erarbeitet werden.

Der Leitfaden dient insbesondere der kommunalen Verwaltung sowie Planerinnen und Planern von Bauherren oder Vorhabenträgern als Arbeitsgrundlage, um Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte frühzeitig und systematisch in alle Phasen der Bauleitplanung sowie ggf. im Rahmen von Zustimmungsverfahren nach dem Baturbo BauGB Novelle 2025 (städtebauliche Verträge) zu integrieren.

Er soll praxisnahe Empfehlungen, Prüfkriterien und Beispiele enthalten, die helfen, städtebauliche Entscheidungen unter Berücksichtigung von Hitzeschutz, Regenwassermanage-

ment, Schwammstadtprinzipien, Versiegelungsgrad, Durchgrünung, Fassaden- und Dachflächenbegrünung, Energieeffizienz und nachhaltiger Mobilität zu treffen.

Außerdem soll ein Festsetzungskatalog entstehen, auf den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden kann. Um klimagerechte Bauleitplanung umzusetzen, sollten zudem Anreize geschaffen werden, bspw. durch kommunale Förderprogramme.

Auf diese Weise wird die Maßnahme einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die planerischen Prozesse innerhalb der Stadtverwaltung zu stärken und eine zukunftsfähige, klimaangepasste Stadtentwicklung dauerhaft und systematisch zu verankern.



Maßnahme leistet Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmenpaket 2 – Erstellung und Umsetzung Klimaanpassungskonzept

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 2 3 4 5	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Finanzierung
Klimaanpassung – Orientierung am Schwammstadtprinzip: versiegelte Flächen reduzieren und Potenziale zur Begrünung nutzen	• Erhalt und Entwicklung des (öffentlichen) Baumbestands in der Stadt Hof • Begrünung von untergenutzten Flächen in dichtbebauten und dichtbesiedelten Quartieren • Pilotprojekt Fassadenbegrünung mit der Hochschule Hof • Schrittweise Entsiegelung und Nachverdichtung	• Konzepterstellung FB 61: Förderung über Kommunalrichtlinie • Umsetzung: im Zuge „Sowieso-Projekten“, Annahme „Mehrkosten“: 50.000 - 100.000€/Jahr • Fördermöglichkeiten: Förderrichtlinie „Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“; Allgemein Städtebauförderung, Kommunales Förderprogramm „HofGrün“ (Eigenanteil, Annahme 20%)
Zuständigkeit	Projektkosten	
FB61 (Konzept), FB66 (Umsetzung)	• Konzepterstellung FB 61 • Umsetzung FB 66: insb. im Rahmen von „Sowieso-Projekten“ und laufenden Baumaßnahmen • Personalkapazitäten: Im Rahmen originärer Aufgabe	
Beschlusslage		
FB61/765/2023 (Konzepterstellung)		
Haushaltsstelle		
• Konzepterstellung: geordnet • Umsetzung: Projektstellen, teilw. ergänzende Mittelbereitstellung erforderlich		



Ziel der Maßnahme ist die Erarbeitung und Umsetzung eines kommunalen Klimaanpassungskonzepts, das die Stadt auf die zunehmenden Folgen des Klimawandels vorbereitet und geeignete Strategien zur Risikominderung aufzeigt. Das Konzept soll auf einer Analyse lokaler Klimarisiken (z. B. Hitzebelastung, Starkregen, Trockenperioden) basieren und darauf aufbauend konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen zur Anpassung entwickeln – etwa in den Bereichen Stadtgrün, Wasserhaushalt, Bauleitplanung, Mobilität und Gesundheitsvorsorge. Ein wichtiger Aspekt sollte es sein, Maßnahmen zu entwickeln, um auch die Bevölkerung mitzunehmen, beispielsweise Baumpaten-schaften.

Im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts sollten vorhandene Planungen, wie z.B. das Klimaresilienzgutachten für die Innenstadt (2023) und

Aspekte aus dem Klimagutachten (2008) hinsichtlich des Erhalts von Frischluftschneisen beachtet werden. Zudem sollte ein gesamtstädtischer Hitzeaktionsplan erstellt werden.

Das integrierte Klimaanpassungskonzept ist seit September 2025 in Arbeit. Die Fertigstellung ist bis zum 2. Quartal 2027 geplant.

Die Umsetzung von Maßnahmen soll vorzugsweise bei laufenden Baumaßnahmen und im Rahmen von „Sowieso-Projekten“ erfolgen wie z.B. am Hallplatz (Gebäudeabriss, Aufenthaltsqualität schaffen), Projekt Hospitalstiftung am Sigmundsgraben (Gebäudeabriss und Ersatz durch begrünte Parkplätze und grüne Rahmenkanten), Parkplatz Stadterneuerung am Sigmundsgraben, Entsiegelung von Baumscheiben, Platzgestaltung etc.

Maßnahmenpaket 3 - Umsetzung Hochwasserschutzkonzept

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gewässer der Stadt Hof/ Gewässer III. Ordnung/ Leimitzbach (primär bediente) Handlungsfeldziele Hochwasserschutz fördern Zuständigkeit Stabsstelle 660, FB 66 Beschlusslage • StSt 660/598/2022: Erhöhung des Schutzes der Anwohner des Leimitzbaches vor Schäden durch Hochwasser. • StSt 660/1006/2024: Einleitung eines Genehmigungsverfahrens für das Hochwasserrückhaltebecken östlich der Leimitzer Straße Finanzierung • BMUKN: Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten • Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2025); Eigenanteil Annahme k.A.	1 3 4 Weitere beinhaltete Massnahmen • Fortschreibung der im Zuge des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept erstellten Hochwasserpläne (Stand 2022) aufgrund von baulichen Änderungen und den Ergebnissen einer wassersensiblen Gestaltung. • Synergetische Maßnahmen nach dem Schwammstadtprinzip: z.B. Entsiegelung, Versickerung, Begrünung – auch Dachbegrünung, multicodierte, unversiegelte Flächen als natürliche Auffangbecken und Sickermulden bei Starkregen (z.B. Spielplätze, Grünanlagen, etc.) • Hochwasserschutz bei Baumaßnahmen und „Sowieso-Projekten“ mitdenken	2026 - 2035 Projektkosten • Erstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens am Leimitzbach (Gesamtkosten ca. 1,6 Mio. €) • Bypass Verrohrung unter der Christoph-Klauß-Straße mit wassersensiblen Gestaltungsmaßnahmen (Kosten ca. 560.000 €) • Hochwasserentlastung (Pumpwerk) im Bereich der Mündung des Leimitzbaches in die Sächsische Saale (Kosten ca. 950.000 €) Haushaltsstelle • Hochwasserschutzrückhaltebecken Leimitzbach: Mittelbereitstellung erforderlich • Vorbereitende Maßnahmen Umsetzung Hochwasserschutz, insbesondere Gutachten, hydraulische Berechnungen, Fachplanungen Dritter: Mittelbereitstellung erforderlich



Um das Risiko von Überschwemmungen in besonders gefährdeten Stadtteilen zu reduzieren, sollen in Hof die Maßnahmen aus dem bestehenden Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept umgesetzt werden.

Das Konzept beinhaltet sowohl bauliche als auch nicht-bauliche Maßnahmen. Dazu zählen unter anderem der Bau von Rückhaltebecken, Renaturierungen von Gewässerabschnitten, Objektschutzmaßnahmen der bestehenden Bebauung sowie die Optimierung der städtischen Entwässerungssysteme.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen sollen die Abflussmengen bei Starkregenereignissen kontrolliert, Schäden an Infrastruktur und Gebäuden minimiert und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner gesichert werden. Begleitende Informations- und Beteiligungsangebote sollen die Öffentlichkeit einbeziehen und das Bewusstsein für Hochwasserrisiken stärken. Wichtig dabei zu beachten ist, dass die Maßnahmen zum Hochwasserschutz nur funktionieren, wenn sie gemeinsam umgesetzt werden.

Maßnahmenpaket 4 – Umsetzung Kommunale Wärmeplanung

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 3 4 2 Finanzierung - Bauliche Maßnahmen und Studien: K.A. - Fördermittelakquise: BEW-Förderung für effiziente Wärmenetzstudien (Studien: Eigenanteil Annahme 50%; Umsetzung: k.A.); KfW Zuschuss für Kauf/Einbau Anlagen zur Wärmeerzeugung; Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) - Beratungsleistung: Mit bestehenden Kapazitäten teilw. möglich Haushaltsstelle - Bürgerinformation u. -beratung, Anschubförderung BEW-Studien: Mittelbereitstellung erforderlich - Umsetzung: Ordnung und Mittelbereitstellung	bis 2040 Projektkosten - Beratungsleistung (FB 61): 5.000€/Jahr für externe Beratung, zunächst auf 10 Jahre - Umstellung auf klimagerechte Wärmeversorgung der städtischen Liegenschaften (FB 65): min. 5.500.000€ auf 10 Jahre - Anschubfinanzierung Machbarkeitsstudien (FB 61): je 50.000€; Umsetzungskosten werden im Rahmen der Studien eruiert Weitere beinhaltete Massnahmen - Beratungsleistung für Bürgerinnen und Bürger (a) potenzielle Wärmenetzgebiete und (b) Gebieten, ohne zentrale Wärmeversorgung (FB 61) - BEW-Machbarkeitsstudien (FB 61) - Umstellung auf klimagerechte Wärmeversorgung der städtischen Liegenschaften (FB 65)
(primär bediente) Handlungsfeldziele - Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduzieren, erneuerbare Energien ausbauen - Klimaneutralität herstellen - Klimagerechte und resiliente Quartiersentwicklung umsetzen - Klimaneutrale Wohnstandorte und Quartiere in allen Stadtteilen fördern Zuständigkeit - FB61 (Beratung, Anschub) - Stadtwerke, FB 66, FB 65 (Umsetzung) Beschlusslage FB61/1341/2025 (Beschluss kommunaler Wärmeplan)		

Die Kommunale Wärmeplanung bildet die strategische Grundlage für eine zukunftsfähige, umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung in der Stadt Hof. Am 29.09.2025 hat der Hofer Stadtrat die kommunale Wärmeplanung beschlossen, welche eine Bestands- und Potenzialanalyse, ein Zielszenario, eine Wärmewendestrategie und einen Maßnahmenkatalog beinhaltet. In den Fokus wurden vor allem Stadtgebiete genommen, die dicht bebaut sind (Bahnhofsviertel, Innenstadt), eine ältere Bausubstanz/Heizung und/oder einen hohen Anteil an Ölheizungen vorweisen (Moschendorf, Martinsreuth, Wölbattendorf, Unterkotzau und Innenstadt). In diesen identifizierten Fokusräumen sollen auch verstärkt Bürger-Beratung stattfinden.

Um das Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2040

zu erreichen, müssen die Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden. Ein Schwerpunkt sollte dabei auf die priorisierten Maßnahmen gelegt werden:

- Gründung eines Umsetzungsteams Wärmeversorgung
- Ausweitung der Beratung zur Sanierung und Effizienzsteigerung (S&E)
- BEW- Transformationsstudie Wärmenetz Kernstadt
- BEW- Transformationsstudie Wärmenetz Hochschule + Pinzig
- BEW-Machbarkeitsstudie Wärmenetz Bahnhofsviertel

Ein „Umsetzungsteam kommunale Wärmewende“ wird sich um die Umsetzung der Maßnahmen des kommunalen Wärmeplans kümmern und dem Umwelt- und Klimabeirat berichten.

Maßnahmenpaket 5 – Gewerbeflächenpotenziale heben

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt (Gewerbegebiete)	2	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele Gewerbeflächenpotenziale prüfen (Umnutzung, Branchenreaktivierung, angemessene neue Ausweisungen)	Weitere beinhaltete Massnahmen - Monitoring/ bessere Ausnutzung Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Stadt Hof - Prüfung und Entwicklung eines neuen/ ergänzenden Gewerbegebiets - Zusammenwirken/ Bauberatung FB 60, FB 61 und FB 80 verstärken	Projektkosten - Monitoring/ Entwicklung bestehende Gebiete: bestehende Personalkapazitäten - Entwicklung/ Ergänzung neue Gewerbegebietsflächen: Bauleitplanung ca. 180.000 € - Umsetzung/ Vermarktung/ Betrieb: k. A.
Finanzierung - Monitoring: bestehende Kapazitäten - Finanzierung neues/ ergänzendes Gewerbegebiet erfolgt über Zweckverband Automobilzuliefer- und Technologiepark HochFranken (APP) bzw. Refinanzierung im Rahmen der späteren Grundstücksveräußerung	Haushaltsstelle k. A.	
	Zuständigkeit FB 80, FB 61, FB 60, FB 66, FB 20	

Um die Wirtschaftskraft der Stadt Hof zu stärken und eine zukunftsfähige Perspektive weiterzuentwickeln, gilt es bestehende Gewerbeflächenpotenziale zu heben. Für Hof als attraktiver Gewerbe- und Dienstleistungsstandort bedeutet dies, bestehende Gebiete auf Auslastung und Entwicklungspotenziale zu prüfen als auch die Neuausweisung eines Gewerbegebiets in den Blick zu nehmen.

Ergänzend sollten rahmengebende Faktoren herausgearbeitet werden, um die Vergabe von Flächen im Eigentum der Stadt an Unternehmen

mit hohen wirtschaftsstrukturellen Beiträgen zu bevorzugen.

Bei der Ansiedlung von Unternehmen sind zu erwartende Gewerbesteuer-einnahmen und zu erwartende neue Arbeitsplätze in die Entscheidung einfließen zu lassen.

Insgesamt ist es für eine qualitätsvolle Entwicklung bedeutend, fortwährend eine wirtschaftliche Profilierung, insbesondere in bestehenden Kompetenzfeldern, anzustreben sowie eine Flexibilität in der Ansiedlungspolitik zu haben (z.B. Überlegungen zu Modellen des Flächenankaufs auf anderen Gebietskörperschaften).

Maßnahmenpaket 6 – Unterstützung von Existenzgründungen

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt		kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Zuständigkeit	Projektkosten
• Bereiche Forschung und Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Hochschulen weiter ausbauen • Management und Vermarktung des Wirtschaftsstandorts weiterführen	FB 80	• Geplante Kapitaleinlage von 60.000 € im Jahr • Projektkosten ca. 2.000 € • Mit bestehenden Kapazitäten möglich
	Haushaltsstelle	Finanzierung
	Mittelbereitstellung erforderlich	Kommunaler Haushalt

Ziel der Maßnahme ist es, die Gründungskultur in Hof weiter zu stärken und ein attraktives Umfeld für innovative Start-ups und junge Unternehmen zu schaffen. Neben der Bündelung bestehender Beratungs-, Netzwerk- und Förderangebote spielt dabei die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule Hof eine zentrale Rolle. Durch Kooperationen mit dem Gründerzentrum Einstein¹ und der Hochschule sollen Studierende, Forschende und Absolventinnen und Absolventen gezielt bei der Entwicklung und Umsetzung von Geschäftsideen unterstützt werden.

Im Fokus stehen praxisnahe Beratungen, Mentoring-Programme, die

Bereitstellung von Räumen und Infrastruktur, die Unterstützung bei Digitalisierung, Finanzierung und Vermarktung sowie der Zugang zu regionalen und überregionalen Netzwerken. Neben der „klassischen“ Beratung durch die Stadt Hof sollten auch Unternehmensnetzwerke zur Bewerbung und Unterstützung von Existenzgründungen verstärkt einbezogen werden. Durch die Förderung von Existenzgründungen in enger Partnerschaft zwischen Stadt, Wirtschaftsförderung und Hochschule wird die Innovationskraft der Stadt gestärkt, neue Arbeitsplätze entstehen und Hof positioniert sich als dynamischer, kreativer Standort für Wissenstransfer und Unternehmensentwicklung.

Maßnahmenpaket 7 – Aktive Begleitung des innerstädtischen Strukturwandels

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Innenstadt und darüber hinaus	2 3 9	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungs-feldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
• Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten qualifizieren • Leerstände strategisch aktivieren	• Zusammenwirken/ Bauberatung FB 60, FB 61 und FB 80 verstärken • Leerstandaktivierung konzeptionell und finanziell begleiten; ggf. durch städtische Nutzung mit Bezug zur Innenstadtentwicklung • Kommunale Förderprogramme etablieren und Aufwertung des öffentlichen Raums (s. weitere Handlungsfelder)	• Management: 60.000 – 80.000 €/Jahr • unter Vorbehalt personeller Kapazitäten
Zuständigkeit		Finanzierung
FB 80, FB 61 und FB 60		• kommunale Haushalt • Fördermittelakquise • Eigenanteil: k. A.
Haushaltsstelle		
Mittelbereitstellung erforderlich		

Der Innerstädtische Strukturwandel ist ein zentrales Thema, welches sich durch leerstehende Geschäftsflächen sichtbar macht, die zu einem Trading-down-Effekt führen können, insbesondere bei Einzelhandelsagglomerationen und Geschäftsstraßen. Um diesem entgegenzuwirken, sollte der innerstädtische Strukturwandel aktiv und positiv begleitet werden, um eine Revitalisierung und Attraktivierung der Innenstadt mit seinen zentralen Einzelhandelslagen und umfassenden Wohnnutzungen zu unterstützen. Dazu zählen u.a. ein Ausbau der Leerstandsaktivierung (vgl. (T)RAUM(er) FÜLLER), eine gezielte Stärkung der Gastronomie, ein Ausbau der Handwerksstruktur mit der HWK, eine Nachwuchssicherung und Entwicklung des Handwerks. Begleitend ist

die „Wohnraumtransformation“ und die Aufwertung öffentlicher Räume in der Innenstadt eine bedeutende Aufgabe. Um Ideen für Umnutzungen im Sinne des Wohnens in der Innenstadt zu entwickeln, sollten weiterführende Beratungen in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung durchgeführt werden.

Die Begleitung des innerstädtischen Strukturwandels sollte auch auf andere Quartiere über die Innenstadt hinaus erweitert werden. Dabei sind vor allem Quartiere, in denen bereits „lokale Ökonomien“ funktionieren, einzubeziehen und eben diese Unternehmen und Akteure in die Kommunikation bspw. des „Runden Tisch Innenstadt“ aktiv einzubinden.

Maßnahmenpaket 8 – Anpassung öffentlicher Räume an zukünftige Bedarfe



Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Sanierungsgebiete und Förderkulissen	1 2 3 4 5	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Innenstadt als lebendigen Ort mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten qualifizieren • Stärkung der Quartiere durch Schaffung und Sicherung von attraktiven Frei-, Grün- und Aufenthaltsräumen • Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen	Weitere beinhaltete Massnahmen • Kernstadt: Maxplatz, Ludwigstraße 1, Sonnenplatz, Oberes Tor sowie Rathausplatz/ Michaeliskirche, Sanierung und Aufwertung der Karolinenstraße, Schlossplatz • Bahnhofsviertel: Straßenumgestaltung Reckenzeplatz mit Königstraße; Sophienstraße • Westend: Aufwertung Bismarckstraße im Zusammenhang mit Entwicklung Schiller-Quartier; • Untreusee: Aktivzone Klimagerechte Entwicklung	Projektkosten • In Abhängigkeit konkreter Projekte (Referenzbeispiel: Umbau Oberes Tor: Gesamtkosten 1,6 Mio. Euro) • Unter Vorbehalt personeller Kapazitäten
Beschlusslage Rahmenplan „Stadtteilkonzept Kernstadt“ 2010 (Nr. 780, 2010); Machbarkeitsstudie Ludwigstraße und Maxplatz/ Kirchplatz 2024 (FB61/027/2024); Festlegung Sanierungsgebiete und Förderkulissen	Haushaltsstelle Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich	Finanzierung Städtebauförderung (Eigenanteil, Annahme 20%); weitere Förderprogramme
		Zuständigkeit FB 61, FB 66

Die öffentlichen Räume und Plätze in der Hofer Innenstadt – u.a. im Bereich Maxplatz/ Ludwigstraße, Sonnenplatz, Bahnhofsviertel, Marienstraße und Westend – müssen schrittweise an zukünftige Anforderungen angepasst und gestalterisch aufgewertet werden.

Ziel ist es, diese zentralen Aufenthalts- und Begegnungsorte so zu entwickeln, dass sie Bedürfnissen einer sich wandelnden Stadtgesellschaft, klimatischen Herausforderun-

gen und barrierefreien, multifunktionalen Nutzung gerecht werden und so zu einer lebenswerten Innenstadt, die zum Wohnen qualifiziert ist, beitragen.

Es müssen verschiedene Handlungsfelder, wie Mobilität, Städtebau und Klimaanpassung integriert betrachtet werden: Aufgabe ist es, unter dem Ziel der Förderung resilienter Freiraumgestaltung und einer Stärkung von Fuß- und Radverkehr attraktive Stadträume zu erlauben.

Maßnahmenpaket 9 – Etablierung kommunaler Förderprogramme

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Förderkulissen (und Sanierungsgebiete)	1 2 3 4 9	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen	Etablierung der kommunalen Förderprogramme und ggf. Ergänzung durch ein Programm mit Schwerpunkt der Leerstandaktivierung	• 335.000€ / Jahr
Zuständigkeit	Haushaltsstelle	Finanzierung
FB61	Mittebereitstellung erforderlich	Städtebauförderung (Eigenanteil, Annahme 20%)
Beschlusslage		
Einführung der kommunalen Förderprogramme: Stadtratsbeschluss vom 19.04.2021 Nr.287 (FB61/007/2021); Jahresbedarfsmitteilung		



Mit der Etablierung und Weiterführung kommunaler Förderprogramme verfolgt die Stadt Hof das Ziel, privates Engagement und Investitionen in die Stadtentwicklung aktiv zu unterstützen. Die bestehenden Programme „HofFassade“, „HofGrün“ und „HofGeschäft“ schaffen gezielt Anreize, um privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden und Investoren zur Aufwertung ihrer Immobilien und Freiflächen zu motivieren. Damit wird ein Vielfaches an privatem Kapital aktiviert, das zur nachhaltigen Aufwertung des Stadtbilds, zur Klimaanpassung und zur

Stärkung der lokalen Wirtschaft beiträgt. Im Rahmen der Angebote der kommunalen Förderprogramme sollte verstärkt auf begleitende Fördermöglichkeiten wie Stiftungen hingewiesen werden.

Die kommunalen Förderprogramme sind sehr gut angelaufen. Deshalb empfiehlt sich ihre dauerhafte Etablierung. Die Höhe der Mittelbereitstellung ist regelmäßig zu überprüfen.

Maßnahmenpaket 10 – Revitalisierung von Brachflächen/ Konversionsflächen



Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 2 3 4	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Städtebauliche Potenziale und Konversionsflächen aktivieren und für nachhaltige Stadtentwicklung nutzen • Zersiedelung vermeiden – Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Quartieren voranbringen	Weitere beinhaltete Massnahmen • Konzeptarbeiten durch Investoren/ Dritte (z.B. Spinnerei Neuhof) • Bauleitplanung (z.B. VEP Fabrikzeile, BP Schiller-Quartier) • Fördermittelakquise • Strategisches Management	Projektkosten • Zusätzliche Personalaufwendungen im FB 61 notwendig • Planungskosten: Annahme 50.000 €/ Jahr
Zuständigkeit FB 61, FB 80, FB 60, FB66, FB 41	Beschlusslage projektbezogen	Finanzierung • keine Finanzierungsinstrumente bekannt • Kommunale Haushalt

Die Stadt Hof verfügt über mehrere Brach- und Konversionsflächen – unter anderem im Schiller-Quartier, entlang der Schützenstraße, Ascher Straße, Schleizer Straße sowie in der Fabrikzeile – die ein hohes Potenzial für die städtebauliche Entwicklung bieten. Ebenso gibt es eine Vielzahl von untergenutzten Gewerbeflächen, die einer Revitalisierung, vorzugsweise unter gewerblichen Gesichtspunkten, zuzuführen sind.

Ziel muss es sein, diese Standorte schrittweise zu revitalisieren und einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen bestehende Strukturen erhalten und, wo möglich, einer Nachnutzung zugeführt werden, um Flächenverbrauch zu minimieren und bestehende Quartiere zu stärken.

Im Fokus sollte sowohl die Entwick-

lung von neuen Wohn- und Mischnutzungen stehen, als auch eine Weiterentwicklung gewerblicher Flächen. Einige Projekte sind hierzu bereits in der Planung, wie z. B. die Entwicklung der Flächen zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße oder die Nachnutzung des ehem. Industrieareals an der Schützenstraße.

Eine Herausforderung stellen häufig die Eigentumsverhältnisse dar, da viele Flächen i.d.R. nicht im städtischen Besitz sind. Ein strategisches Flächenmanagement, welches aktiv auf die Eigentümerinnen und Eigentümer mit Ideen im Sinne einer kooperativen Entwicklung zugeht, könnte hier helfen.

Zudem ist es entscheidend, Fördermittel für die Entwicklung von privaten Flächen (z.B. in Hinterhöfen) bereitzustellen.

Maßnahmenpaket 11 - Umgestaltung des Bahnhofsumfelds mit Mobilitätsstation (mit ZOB)

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Bahnhofsumfeld	3 5 1	bis 2030
(primär bediente) Handlungs-feldziele Klimafreundliche Mobilität fördern und Umweltverbund (Bus,- Rad- und Fußverkehr) attraktiveren	Weitere beinhaltetete Massnahmen • Erarbeitung/ Fertigstellung Machbarkeitsstudie; Schließung von Gestattungsverträgen • Objektplanung und Umsetzung • s. Maßnahmenpaket 14 „Kommunaler Klimamobilitätsplan“	Projektkosten • Machbarkeitsstudie • Umsetzung Baumaßnahme: Kostenannahme im Zuge Machbarkeitsstudie • Mit bestehenden Personalkapazitäten möglich
Zuständigkeit FB 61, FB 66, FB 80		
Beschlusslage Projektbeschlüsse ZOB, Machbarkeitsstudie (FB61/025/2023)	Haushaltsstelle Mittelbereitstellung für Umsetzung erforderlich	Finanzierung • Machbarkeitsstudie: Förderung • Umsetzung: Städtebauförderung (Eigenanteil, Annahme 20 %); weitere Förderprogramme



Das Umfeld des Hauptbahnhofs Hof soll als intermodale Mobilitätsstation (mit ZOB) neugestaltet werden. Kern der Maßnahme ist die Errichtung einer Mobilitätsstation, die Bahn, Bus, Fahrrad, Carsharing und E-Mobilität miteinander verknüpft und den Umstieg vom Auto auf den öffentlichen und nachhaltigen Verkehr erleichtert. Gleichzeitig soll dem Bahnhofsgebäude wieder eine adäquate Nutzung zugeführt werden und sind barrierefreie Zugänge und eine bessere Orientierung für Nutzerinnen und Nutzer im gesamten Stadtraum zu schaffen. Der Bahnhofsvorplatz soll hierbei in seiner

Attraktivität gestärkt werden. Ergänzende Maßnahmen wie Fahrradabschleppanlagen, E-Ladestationen, Taxi-Stellplätze sowie Serviceangebote runden die Mobilitätsinfrastruktur ab. Gegenwärtig wird eine Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn erarbeitet.

Im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Mobilitätsstation (mit ZOB) sind die Auswirkungen auf das Bahnhofsquartier zu beachten, v.a. die Lebensqualität im Bahnhofsviertel (hinsichtlich Lärm, Aufenthalt, Verkehr, etc.).

Maßnahmenpaket 12 – Bestehende Fördergebietskulissen/ Sanierungsgebiete vertiefend in die Umsetzung bringen und ggf. Monitoring/ Prüfung neuer Förderkulissen

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Förderkulissen und Sanierungsgebiete	1 2 3 4 5 6 7	2026 – 2040 Hinweis: Förderdauer Gesamtmaßnahmen grundsätzlich auf 15 Jahre begrenzt, ab Programmaufnahme
(primär bediente) Handlungsfeldziele Einsatz der Städtebauförderung verstärken, um Potenziale für Quartiersentwicklungen zu ermöglichen	Weitere beinhaltete Massnahmen • Umsetzung Maßnahmen angelehnt an Konzepte • Monitoring Förderkulissen; Ggf. Vorbereitende Untersuchungen für ergänzende Förderkulissen/ Quartiere	Beschlusslage Quartier „Johann-Weiß-Straße“ Programm Sozialer Zusammenhalt, Beschluss des Stadtrates Nr. 139 vom 27.10.2020; Quartier Bahnhofsviertel Programm Soziale Stadt (später überführt nach Programm Sozialer Zusammenhalt), Beschluss des Stadtrates Nr. 1052 vom 30.07.1999; Stadtumbaugebiet Innenstadt Programm Stadtumbau West (später überführt nach Programm Lebendige Zentren), Beschluss des Stadtrates vom 14.09.2007; Jährliche Weiterführung durch Beschluss der Jahresbedarfsmitteilung
Zuständigkeit FB 61, FB 65 und FB 66	Haushaltsstelle Mittelbereitstellung erforderlich; verschiedene Haushaltsstellen	
Projektkosten • Sanierungsträger, Quartiersmanagements; Verfügungsfonds • Umsetzung Baumaßnahmen • teilw. unter Vorbehalt personelle Kapazitäten FB 61, FB 65 und 66 • Referenz Jahresbedarfsmitteilung 2026: ca. 4. Million Euro	Finanzierung Städtebauförderung (Eigenanteil Annahme 20%); Mittel Dritter; Stiftungen	

Hof kann gegenwärtig auf verschiedene Förderkulissen (und Sanierungsgebiete) zurückgreifen: das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in den Quartieren „Johann-Weiß-Straße“ und „Bahnhofsviertel“ sowie das Programm „Lebendige Zentren“ in der Innenstadt. Zudem kommen die Sanierungsgebiete IV – VII zur Anwendung.

Im ISEK-Prozess wurde das Erfordernis der o.g. Programme und Gebiete vielfach unterstrichen. Die Städtebauförderung zeigt sich als zentrales und bedeutendes Instrument der Stadtentwicklung. Dies wird herausgestellt durch die aufgezeigten Herausforderungen und identifizierten Missstände – insbesondere in den dicht bebauten Quartieren der Gründerzeit (u.a. Bahnhofsviertel, Vertl, Westend), der Kernstadt mit Biedermeiertviertel sowie in dem „Soziale-Stadt-Gebiet“,

dem Quartier „Johann-Weiß-Straße“.

Es gilt eine noch effizientere Umsetzung von qualifizierten Zielen durch die fokussierte Umsetzung von Maßnahmen zu verfolgen. Hierbei sollen lokale Akteure ebenso eingebunden werden wie private Dritte. Die Aufwertung öffentlicher Räume im Sinne der Klimaanpassung und des Innerstädtischen Strukturwandel sowie der Mobilitätswende nimmt dabei eine besondere Rolle ein.

Neben der konzentrierten Umsetzung von Maßnahmen gilt es, die bestehenden Fördergebiete bzw. Teilbereiche davon einem Monitoring zu unterziehen. Auch sind vorbereitende Untersuchungen für ggf. ergänzende Förderkulissen/ Gebiete zu prüfen, wie bspw. für das Quartier Westend/ Vertl.

Als erfolgreich und unbedingt fortzuführen hat sich der Einsatz von Quartiersmanagements in den Anlaufphasen einer Quartiersentwicklung ebenso gezeigt wie der Einsatz von Verfügungsfonds. Diese begleitenden Maßnahmen sind vor dem Hintergrund auch bestehender sozialer Aufgaben wegweisend zur Erreichung der jeweiligen Förderziele.

Bezüglich konkreter Maßnahmen wird auf die jährlichen Bedarfsmittelungen, beschlossenen Konzepte, Vorbereitenden Untersuchungen etc. verwiesen. Exemplarisch genannt sind: Vorhaben Wohnungsunternehmen, III. BA Eisteich, Neugestaltung Ludwigstraße/ Maxplatz, Abschluss Neugestaltung Oberes Tor, Ludwigstraße 1, Straßenumgestaltung Reckenzeplatz mit Königstraße, Neuordnung im Bereich Mühlwinkel

Maßnahmenpaket 13 – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarkts im Zusammenwirken mit Akteuren der Wohnungswirtschaft

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	3 4 6	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
Bedarfsorientierte Wohnformen für Fachkräfte, Senioren, Studierende und Zuziehende fördern (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenprojekte)	• Runder Tisch Wohnen • Wohnraumförderung • Immobilienoffensive • Schaffung Planungsrecht, ggf. unter Anwendung „BauTurbo“	• Honorare für Expertisen/ Öffentlichkeitsarbeit: Annahme 10.000 €/Jahr • Schaffung Planungsrecht: insb. bei Anwendung „BauTurbo“ zusätzliche Personalaufwendung im FB 61
Zuständigkeit		Finanzierung
FB 61, FB 60, FB 80		Kommunaler Haushalt

Das aktuelle Angebot des Hofer Wohnungsmarktes deckt nicht alle heutigen und zukünftigen Wohnbedarfe ab. Es mangelt an modernen, flexiblen, barrierefreien Wohnungen und vor allem bezahlbarem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie einer notwendigen Förderung qualifizierten Zuzugs, bedarf es einer

Anpassung des Wohnungsmarktes. Es sollten vor allem Wohnraumangebote für Seniorinnen und Senioren, Studierende, Auszubildende und Fachkräfte geschaffen werden.

Eine Zusammenarbeit mit den lokalen Wohnungsakteuren wie der Baugewerkschaft, der Stadterneuerung oder den Stiftungen ist dabei entscheidend.

Maßnahmenpaket 14 – Erarbeitung und Umsetzung des Kommunalen Klimamobilitätsplans



Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 5 3 6	2026-2040
(primär bediente) Handlungsfeldziele • ÖPNV im gesamten Stadtgebiet bedarfsorientiert anpassen und effizient und attraktiv gestalten • Klimafreundliche Mobilität fördern und Umweltverbund (Bus-, Rad- und Fußverkehr) attraktivieren	Weitere beinhaltete Massnahmen • Anpassung ÖPNV-Konzepts- und Angebots (i.V.m. Maßnahmenpaket 11 – Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Mobilitätsstation (mit ZOB)) • Radwegenetz/ Fahrradinfrastruktur priorisieren/ ausbauen (Brennpunkte) • Überarbeitung des Generalverkehrsplans (GVP) • Infrastrukturplanung und Ausbau E-Ladesäulen • Umsetzung Radverkehrskonzept	Projektkosten • Konzept- und Planerstellung • Umsetzung Baumaßnahmen
Zuständigkeit FB 61, FB 80 (Mobilitätskonzept), FB 66, FB 80 (Umsetzung Mobilitätskonzept + GVP)	Haushaltsstelle Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich; außer Klimamobilitätsplan	Finanzierung • Klimamobilitätsplan: Förderung • Konkrete Projekte/ Maßnahmen: Förderungen, Kommunale Haushalt • Teilw. unter Vorbehalt personelle Kapazitäten
Beschlusslage Klimamobilitätsplan (FB 66/196/2024)		

Der Klimamobilitätsplan vereint Herausforderungen und Ziele der Stadt Hof an der Schnittstelle von Klimaschutz/Klimaanpassung und Mobilität. Der Plan, wird u.a. Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds beinhalten.

Zur Förderung des Radverkehrs sollen Radwege etwa entlang wichtiger Hauptstraßen sowie am Stadtrand und in den Ortsteilen angelegt bzw. ausgebaut werden. Ein gut ausge-

bauter, bedarfsgerechter ÖPNV stellt einen weiteren grundlegenden Baustein für die Mobilität der Zukunft in Hof dar. Hierbei ist es vor allem wichtig, Stadt und Land besser zu verknüpfen und den Landkreis beim Ausbau des ÖPNV miteinzubeziehen. Attraktive Angebote, die eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) bieten, haben das Potential, dessen Aufkommen zu reduzieren.

Maßnahmenpaket 15 - Bildungseinrichtungen zeitgemäß weiterentwickeln und an den Demografischen Wandel anpassen

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	7 8	Kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Bedarfsgerechte Betreuungsangebote schaffen • Integrative Kraft von kultureller (Bildungs-) Arbeit erhalten, betonen und weiterentwickeln	Weitere beinhaltete Massnahmen • Zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Bibliothek • CWS Grundschule mit Einfach-Turnhalle • Erweiterung OGTS Schulzentrum Rosenbühl • Generalsanierung FOS Bauabschnitt III • Münster-Schule: Anbau an bestehende Schule	Projektkosten • Kosten in Abhängigkeit der Einzelmaßnahmen
Zuständigkeit FB 40, FB 50, FB 41		Finanzierung • Kindbezogene Förderung für bestehende Kindertageseinrichtungen (staatlich und kommunal) • für Schulbauten FAG-Mittel möglich • bis zum Jahr 2034 sind Fördermittel für einzelne Hofer Schulen, welche im Start-Chancen-Programm (Säule I) ausgewählt wurden, möglich.
Haushaltsstelle Kindbezogene Förderung (Ausgaben gesamt über): 46430.70010		

Um die Angebote im Bildungsbereich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ist ein regelmäßiges Monitoring wichtig. Themen wie frühkindliche und schulische Bildung oder Aus- und Weiterbildung müssen hierbei integrativ und unter demografischen, sozialen und soziokulturellen Gesichtspunkten betrachtet werden. Die Versorgung mit Kita- und Schulplätzen ist der Bevölkerungsentwicklung anzupassen – sowohl hinsichtlich der Zahl der zu betreuenden/ beschulenden Kinder als auch mit Blick auf deren Bedarfe. Zur individuellen Förderung und zur Förderung gleichwertiger Bildungschancen sollen Ganztagschulen ausgebaut

werden. Zudem sollte Jugendsozialarbeit an Schulen und Schulsozialarbeit weiter ausgebaut und der Raumbedarf für Differenzierungsräume gedeckt werden. Schulen und Kitas sollten eine Qualifizierung als Quartierzentren erfahren.

Außerdem sollen zentrale Bildungs- und Begegnungsorte wie die Bibliothek vergrößert und um integrative sowie zielgruppengerechte Angebote (z.B. für ältere Menschen sowie Migrantinnen und Migranten) erweitert werden. Insgesamt ist es wichtig, nicht nur Angebote und Orte auszubauen, sondern auch bestehende Angebote bekannter zu machen.

Maßnahmenpaket 16 – Erweiterung grüner Infrastrukturen/ grüne Vernetzung Stadtquartiere

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt, Innenstadt, Saaleauen	1 5 7	Bis 2040
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Klimaanpassung - Orientierung am Schwammstadtprinzip: versiegelte Flächen reduzieren und Potenziale zur Begrünung nutzen • Fahrrad- und Fußverkehrsinfrastruktur ausbauen	Weitere beinhaltete Massnahmen • Entwicklung des Saaleufers (Ostufer zw. Textilsteg bis Freizeitsportzentrum „Am Eisteich“ sowie Westufer zwischen Saalebastion und Spielplatz Mühlendam), Umsetzung des Rahmenplans „Ausbau des Begegnungs- und Eissportzentrums am Eisteich und Anbindung an die umliegenden Stadträume“ • Punktuelle Aufwertungen Innerstädtischer Grün- und Freiräume • Quartierspark Südliche Saaleauen im Bahnhofsviertel • Kombinierte Hochwasserschutz- und Grünanlage Lindenstraße	Projektkosten • Umsetzung Einzelmaßnahmen (Referenzprojekt: BA III Eisteich ca. 1,8 Mio. • Teilw. unter Vorbehalt personelle Kapazitäten FB 61 und FB 66
Zuständigkeit FB 66, FB 61, FB 20		Finanzierung Städtebauförderung (Annahme, Eigenanteil 20%); weitere Förderprogramme
Beschlusslage FB61/004/2026		Haushaltsstelle Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich



Das große Potential an grüner Infrastruktur als ein Netz aus natürlichen und naturnahen Flächen und Grünflächen liegt darin, diese sowohl als attraktive Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie als Erholungs- und Freizeiträume auszubauen. Zugleich erbringen sie wichtige Ökosystemleistungen, indem Parks, Bäume, Wälder und Gewässer eine wichtige Rolle für die Verbesserung der Lebensqualität, die Anpassung an den Klimawandel und den Schutz der biologischen Vielfalt einnehmen. Mit dem Ausbau grüner Infrastrukturen soll Natur erlebbarer und erreichbarer werden. Durch eine bessere Anbindung an die Innen-

stadt soll auch diese an Attraktivität gewinnen.

Insbesondere die Saale(auen) sollen besser in die innerstädtische Stadtstruktur integriert und leichter zugänglich werden. Das Potenzial „am Fluss leben“ sollte verstärkt herausgearbeitet werden. Eine Ergänzung des Saaleradwegs/des Saaleufers soll ein attraktives grünes Wegenetz sowohl für den Alltag als auch für die Freizeit schaffen. Bei der Qualifizierung und besseren Verknüpfung von Freiraumangeboten bilden sich idealerweise Synergien mit dem Umwelt- und Naturschutz.

Maßnahmenpaket 17 – Sanierung/ Entwicklung und Erweiterung von Spiel- und Sportangeboten im öffentlichen Raum

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	7	Kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
• Begegnungs- und Bewegungsräume zielgruppenspezifisch und zielgruppenübergreifend öffnen, ausbauen, weiterentwickeln und schaffen • Sportinfrastruktur erhalten und ausbauen, Bewegungsräume schaffen, Angebote vermarkten und Sportförderung sichern	• Ausbau und Sanierung von Sportanlagen • Förderung von wohnortnahen Bewegungsangeboten (Trimm-Dich-Pfade, Outdoor-Fitness, Pumptracks) • Konzeptionelle Begleitung/ Entwicklung der Spiel- und Sportinfrastruktur • Stärkung Sportvereine durch Beratung und Kooperationen	• Konzepte/ Beteiligung: 60.000 € • Umsetzung Einzelmaßnahmen • Teilw. unter Vorbehalt personelle Kapazitäten FB 66, FB 40 und FB 61
Zuständigkeit	Haushaltsstelle	Finanzierung
FB 66, FB 40	Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich	• Städtebauförderung (Eigenanteil, Annahme 20 %) • Sportförderung

Hof verfügt über zahlreiche dezentrale Spiel- und Bewegungsangebote, die stetig innovativ weiterentwickelt werden müssen. Zugleich besteht ein Bedarf durch ergänzende Angebote von inklusiven Spielplätzen die Integration von Kindern und Jugendlichen zu unterstützen. Sanierungs- und Entwicklungsbedarf besteht bspw. auf den Spielplätzen am Mühlendam, in der Breslaustraße, am Geigengrund (August-Mohl-Straße), Wörthstraße oder der Fabrikvorstadt und Hochschule sowie insgesamt zum Thema Spielen in der Innenstadt. Bei der Weiterentwicklung sind Wasser als Element auf Spielplätzen sowie Kleinkindergeräte mitzudenken. Die Planung zum Eisteich mit Spielplatz kann als gutes Beispiel dienen. Ergänzend fehlt es an Spielpunkten in der Kernstadt bzw. weißen die Spiel- und

Sportangebote hier Sanierungs- und Entwicklungsbedarf auf (z.B. Schlossplatz, Rähmberg, Altstadt, Lorenzstraße). Aufgrund der hohen Kosten für den Unterhalt sollte der Fokus auf der Erneuerung des Bestandes liegen.

Für die o.g. Entwicklungen sollten im Rahmen einer konzeptionelle Spielleitplanung zusammen mit Kindern und Jugendlichen die Bedarfe analysiert und konkrete Maßnahmen entwickelt sowie priorisiert werden. Die Erarbeitung eines Sportentwicklungsplanes ist zu prüfen. Bei der Umsetzung von Maßnahmen ist der Vereinssport mitdenken sowie Spielplatzpaten einzubinden.

Instandhaltungskosten sollten bei der Maßnahmenumsetzung berücksichtigt werden.

Maßnahmenpaket 18 – Interventionen im öffentlichen Raum

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	2 3 4 6 7 8 9	5 bis 10 Jahre
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Städtebauliche Potenziale und Konversionsflächen aktivieren und für nachhaltige Stadtentwicklung nutzen • Kultur als Marketing- und Standortfaktor entwickeln	Weitere beinhaltete Massnahmen • Etablierung Aufgabe in bestehende Arbeitskreise/ Gremien • Maßnahmen: Weiterführung Bühne.Raus „im Kleinen“; temp. Möblierung und Begrünung öffentliche Raum, Lange Tafel als gemeinsame Aktion (vgl. Genussmarkt)	Projektkosten • Übernahme von Teilaufgaben: 50.000 €/ Jahr • Unter Vorbehalt personeller Kapazitäten
Zuständigkeit FB 41, FB 66, FB 80, FB 61	Haushaltsstelle k.A.	Finanzierung • Aktuell keine Förderinstrumente bekannt • Kommunalen Haushalt, Teilfinanzierung durch Dritte



Die Attraktivität von Stadträumen ist maßgeblich beeinflusst von der Attraktivität des öffentlichen (Straßen, Plätze) und gebauten Raums (Gebäude). Vor dem Hintergrund des Innerstädtischen Strukturwandels empfehlen sich konzentrierte Maßnahmen zur Multikodierung – womit eine unterschiedliche Nutzbarmachung über möglichst viele Monate im Jahr gemeint ist. Dies kann durch temporäre Möblierung, durch das Schaffen von Stadtgrün (z.B. Pocket-Gärten), durch Kleinkunst und Kultur im öffentlichen Raum, durch kulturelle Interventionen oder die „klassische“ Leerstandaktivierung erfolgen. Auch Interkulturelle Angebote sind mitzudenken. Bundesweit haben sich Maßnahmen in den vergangenen Jahren bewährt und geben diese eine gute Antwort auf die Herausforderungen des Wandels. Mit der Aktion „Bühne-

Raus“ ist ein wesentlicher Erfolg zu verzeichnen.

Ziel sollte es folglich sein, Interventionen im öffentlichen Raum zu einer „normalen“ Maßnahme der Stadtentwicklung zu machen. Die Stadt Hof lebt von einer breiten Stadtgesellschaft, deren gesellschaftliches Engagement, gemeinsam mit der beachtlichen Kultur und Hochschullandschaft für attraktive Projekte gewonnen werden kann. Stadträume können auf diese Weise eine zeitnahe, verbindende und zielgerichtete Anpassung erfahren.

Zur Finanzierung von Intervention könnte ein Fonds eingerichtet werden, der sich u.a. ergänzend aus Mitteln der lokalen Akteurslandschaft speist.

Maßnahmenpaket 19 – Entwicklung und Platzierung der „Marke“ Hof - Vermarktung/ Marketing: Erstellen eines Stadtmarketingkonzepts und organisatorische Neuaufstellung des Stadtmarketings

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	2 4 7 8 9	Konzepterstellung und Re-Organisation: 2026/ 2027
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Umsetzung diverser Maßnahmen: fortlaufend
Alleinstellungsmerkmale unterschiedlicher Themenbereiche herausarbeiten und vermarkten	Stadtmarketingkonzept aufstellen (konzeptionelle Grundlage und nachhaltige Strategie) und umsetzen	Projektkosten
Zuständigkeit		• interne Umsetzung, Personalkosten der Stadt Hof
Arbeitsgruppe Stadtmarketing		

Das Stadtmarketing der Stadt Hof ist ein zentraler Bereich der kommunalen Entwicklung und soll künftig als strategisches Instrument neu gestaltet und gezielt angegangen werden. Eine konzeptionelle Grundlage schafft hierfür wichtige Leitlinien, um die Wahrnehmung der Stadt nach außen und innen zu steuern und zu koordinieren, das Image zu verbessern und die Attraktivität für Einwohnende, Besucherinnen und Besucher sowie für potenzielle Investorinnen und Investoren zu erhöhen. Diese Grundlage wird aktuell von der Arbeitsgruppe Stadtmarketing innerhalb der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren bearbeitet.

Das Stadtmarketing-Konzept wirkt nach innen und außen: Nach innen stärkt es das Gemeinschaftsgefühl, fördert die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt und trägt somit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Nach außen unterstützt es die Stadt dabei, sich im Wettbewerb um Fachkräfte, Unternehmen und Touristinnen und Touristen erfolgreich zu positionieren und das Image der Stadt gezielt zu formen bzw. die Stadt Hof mit einer Marke zu branden. Es sorgt dafür, dass alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind und die Ressourcen

effizient eingesetzt werden. Hof sollte selbstbewusst im Hofer Land auftreten.

Für die Verwaltung ist ein solches Konzept ein wichtiges Steuerungsinstrument, um die vielfältigen Aktivitäten im Bereich Stadtmarketing strategisch zu bündeln, sodass die unterschiedlichsten Bemühungen auf ein und dieselbe Marke ‚Stadt Hof‘ einzahlen und damit zu einem positiven Image beitragen. Darüber hinaus geht es darum, Zielgruppen mit gezielten Maßnahmen anzusprechen und die Wirkung der Maßnahmen messbar zu machen. Es schafft Transparenz und Orientierung für alle Beteiligten, die gerade in diesem Bereich zahlreich und in ihren Anforderungen an die Stadt, Bedürfnislagen und Zielrichtungen unterschiedlich sind.

Sobald das Konzept und die Organisation des Stadtmarketings neu ausgerichtet wurden, geht es um die Umsetzung der darin niedergeschriebenen Leitlinien und Maßnahmen. Erste Ideen wären das Schaffen von weiteren Fotopoints (ähnlich Untreu-see-Herz) z.B. in Innenstadt, der Ausbau von barrierefreien und sichtbaren Touristeninformationen sowie Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung (z.B. durch Stadtlabor).

Maßnahmenpaket 20 - Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts (IKSK 2020)

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Gesamtstadt	1 2 3 5 4	Meilensteine 2030, 2040, 2050, ansonsten fortlaufend
(primär bediente) Handlungsfeldziele	Weitere beinhaltete Massnahmen	Projektkosten
Klimaneutralität herstellen	• Energetische Sanierung/ Energiemanagement städtische Liegenschaften • Prüfung Ansiedlung Batteriespeicher • Auseinandersetzung mit Möglichkeiten zu PV auf Denkmalen • Regionale Zusammenarbeit stärken • Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung (vgl. Schlüsselmaßnahme 4) • Vollständige Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED	• Kosten in Abhängigkeit Einzelmaßnahme (Referenz: Umrüstung Straßenbeleuchtung: 1 Mio./Jahr) • Unter Vorbehalt personelle Kapazitäten FB 65, 66 und FB 61
Zuständigkeit		Finanzierung
FB 61, FB 65, FB 66, FB 80, FB 60, Stadtwerke Hof		• Verschiedene Förderkulissen (durchschnittlich 20% -70% Förderung) • Bürgerbeteiligung/ Investoren
Beschlusslage	Haushaltsstelle	
• IKSK 2020 inkl. Maßnahmenumsetzung (FB61/219/2021) • Einführung Energiemanagement (FB 61/651/20222) • Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED (FB 66/1180/2025)	Teilw. Ordnung und Mittelbereitstellung erforderlich	



Die Stadt Hof strebt an, wie im IKSK beschlossen, bis 2040 klimaneutral zu sein. Der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch ist auf 100 Prozent auszubauen. Bis 2040 sollen 80 Prozent aus Erzeugungsanlagen auf dem Gebiet der Stadt Hof gedeckt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Stromverbrauch durch die Sektorenkopplung (Vernetzung Strom, Wärme und Mobilität) ansteigen wird. Im Fokus steht insb. der Ausbau von PV-Anlagen auf Wohn- und Gewerbebauten. Auch sollen Speichermöglichkeiten gefördert werden zur Pufferung von Überschüssen aus erneuerbaren Energien.

Der Energieverbrauch aller kommunalen Liegenschaften soll spürbar reduziert werden. Möglichst bis 2040 soll der unsanierte Gebäudebestand Schritt für Schritt auf hohem Niveau energetisch saniert sein.

Die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik sollte bis 2025 abgeschlossen sein. Aktuelle Planungen sehen eine Umrüstung bis 2030 vor.

Maßnahmenpaket 21 - Umsetzung von Maßnahmen in außenliegenden Ortsteilen Hofs

Verortung	Handlungsfeld	Durchführungszeitraum
Epplas, Wölbattendorf, Osseck, Pirk-Flughafen, Eppenreuth, Leimitz-Jägersruh, Haidt	3 4 5	kontinuierlich
(primär bediente) Handlungsfeldziele • Konnektivität von Quartieren • Begegnungs- und Bewegungsräume zielgruppenspezifisch und zielgruppenübergreifend öffnen, ausbauen, weiterentwickeln und schaffen	Weitere beinhaltete Massnahmen • Beteiligung und konzeptionelle Auseinandersetzung mit zentralen Lagen der Ortsteile (Ortsmitten) • Begegnungsorte fördern • Anbindung an ÖPNV verbessern (vgl. Maßnahmenpaket: Klimamobilitätsplan)	Projektkosten • Planungskosten • Umsetzung konkrete Projekte • Zusätzliche Personalkapazitäten notwendig
Zuständigkeit FB 61 und FB 66		Finanzierung Fördermittelakquise; Dritte

Ziel ist es, außenliegende Ortsteile in ihren Strukturen sowie im Zusammenleben zu stärken und zugleich die Vernetzung mit der Innenstadt zu verbessern. Hierbei gilt es u.a. die Anbindung durch Radwege und Bus-

verbindungen in den Blick zu nehmen, attraktive Möglichkeiten für Begegnungen zu schaffen und die Ortsmitten attraktiver zu gestalten.

12. Umsetzungsstrategie und Controlling

Das ISEK Hof 2040 bildet eine zentrale Grundlage für zukünftiges Handeln im Kontext der Stadtentwicklung und Stadtplanung. Dem ISEK-Prozess liegen hierzu verschiedene Analysen und Austauschformate zu Grunde, von denen ein Zielsystem mit strategischen Zielen, Handlungsbedarfen und Maßnahmen aus fachplanerischer Sicht abgeleitet wurde. Die erfolgreiche Umsetzung des ISEK ist dabei stark abhängig von den in den Steckbriefen benannten Akteurinnen und Akteuren sowie von den zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen.

Im weiteren Verfahren zeigt es sich als angeraten, bei der Verfolgung von Zielen und der konkreten Umsetzung die Übereinstimmung mit dem ISEK zu überprüfen. Dies sollte fachlich durch die Verwaltung und in der Entscheidungsfindung durch die Politik ergeben. Sicherergestellt werden sollte eine Beteiligung der Öffentlichkeit - durch reine Information, die Konsultation oder eine Mitentscheidung, wo sich diese empfiehlt. Dies ist mit Blick auf die jeweilige Zielgruppe spezifisch zu beantworten. Auch kann es helfen, sich bei komplexen Aufgabenstellungen weiteren Fachexpertisen zu bedienen.

Um das ISEK als Grundlage für die Weiterentwicklung der Stadt Hof zu nutzen und dem Konzept die gewünschte Aufmerksamkeit zu widmen, wird empfohlen, zukünftige Beschlüsse mit direkter Relevanz für die Stadtentwicklung und Stadtplanung in Beziehung zum Zielsystem des ISEKs zu stellen. Handelt es sich um eine konkrete Maßnahme aus dem ISEK, kann einfach auf die Maß-

nahmennummer in der Sachverhaltsdarstellung verwiesen werden. Anderweitig sollte ein Hinweis ergehen, auf welche Inhalte des ISEKs allgemein eingegangen wird. Diese Form des Controllings kann der effizienten Zielverfolgung von Maßnahmen dienen, und zugleich Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit herstellen.

Darüber hinaus sollte die Maßnahmenliste alle 2 Jahre ein Update erhalten, verbunden mit einem kurzatmigen Statusbericht. Sofern avisierte Zeiträume nicht eingehalten werden können, kann an dieser Stelle auf möglicherweise bestehende Hindernisse oder geänderte Prioritäten aufmerksam gemacht werden. Dem Bereich Stadtplanung kommt außerdem die Aufgabe zu, nach 7 Jahren eine erste Evaluation des ISEKs und ggf. eine Teilfortschreibung vorzunehmen. Das ISEK ist als Prozessdokument konzipiert, das fortwährend angepasst und weiterentwickelt werden kann, um aktuellen Entwicklungen und Bedingungen Rechnung zu tragen. In die Evaluation sind alle Unternehmensbereiche einzubinden.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Beteiligungsformate im ISEK-Prozess (die raumplaner)	10
Abb. 2: Klausurtagung, 2024 (die raumplaner)	11
Abb. 3: 3-D-Modell zur Bevölkerungsentwicklung, 2025 (Prof. Dr. Ulrich)	12
Abb. 4: Verortung des Wohnorts der Teilnehmenden der Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)	13
Abb. 5: Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)	14
Abb. 6: Auftaktveranstaltung, 2023 (die raumplaner)	14
Abb. 7: Zwischenpräsentation, 2025 (Prof. Dr. Ulrich)	15
Abb. 8: Subjektive Landkarte aus der Kinderbeteiligung, 2024 (Ulrike Mahr)	16
Abb. 9: Schlüsselgebiete und räumliche Schwerpunkte (ISEK Hof 2006)	17
Abb. 10: Freizeit- und Sportzentrum am Eisteich (Stadt Hof)	20
Abb. 11: Neugestaltung Wirthplatz (Stadt Hof)	21
Abb. 12: Stadtoase St. Lorenz (Stadt Hof)	22
Abb. 13: Bevölkerungsdynamik in Hof 2000-2023 (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)	23
Abb. 14: Entwicklung der Bevölkerung Hof nach drei Szenarien, 2025-2040 (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)	26
Abb. 15: Alter- und Geschlechtsstruktur der Stadt Hof, 2040 und 2023, Szenario „Kontinuität“ (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)	27
Abb. 16: Veränderung der Bevölkerungsgröße in den Stadtteilen Hofs, 2023 zu 2012 und 2040 zu 2023, Prozent, Szenario „Kontinuität“ (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)	28
Abb. 17: Mittlere Baujahre der Gebäude in Hofs Ortsteilen, 15.05.2022 (Prof. Dr. Ralf E. Ulrich)	30
Abb. 18: Lage im Raum (die raumplaner)	32
Abb. 19: Außenliegende Ortsteile der Stadt Hof (die raumplaner)	45
Abb. 20: Beschilderung (die raumplaner)	46
Abb. 21: Hochschule Hof (die raumplaner)	47
Abb. 22: Innenhof Rathaus (Stadt Hof)	48
Abb. 23: Rekenzeplatz (die raumplaner)	49
Abb. 24: Baulücke (die raumplaner)	50
Abb. 25: Blick auf den Hauptbahnhof (die raumplaner)	52
Abb. 26: Baulücke Ernst-Reuther-Straße (die raumplaner)	53
Abb. 27: Blick auf den Untreusee (die raumplaner)	55
Abb. 28: Parkplatz an der Bismarckstraße (die raumplaner)	57
Abb. 29: Blick auf die Stadt Hof (die raumplaner)	58
Abb. 30: Gesamtstadt mit Siedlungsflächenpotenzialen (die raumplaner)	64
Abb. 31: Flächenpotenziale im Stadtteil Süd (die raumplaner)	65
Abb. 32: Flächenpotenziale im Stadtteil West (die raumplaner)	67
Abb. 33: Flächenpotenziale im Stadtteil Nord (die raumplaner)	68
Abb. 34: Flächenpotenziale im Stadtteil Ost (die raumplaner)	70
Abb. 35: Flächenpotenziale im Stadtteil Mitte (die raumplaner)	71
Abb. 36: Bestand und Verteilung des Einzelhandels in Hof, 2024 (GMA)	76
Abb. 37: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Hof, 2024 (GMA)	76
Abb. 38: Erarbeitung der Schwerpunkträume, 2025 (die raumplaner)	101
Abb. 39: Schwerpunktraum Kernstadt/ Untere Vorstadt und Saale (die raumplaner)	102
Abb. 40: Schwerpunktraum Bahnhofsviertel (die raumplaner)	107
Abb. 41: Schwerpunktraum Fabrikvorstadt / „Vertl“/ Quartier „Johann-Weiß-Straße“ (die raumplaner)	110
Abb. 42: Schwerpunktraum Westend (die raumplaner)	114
Abb. 43: Schwerpunktraum Ziegelacker / Neuhof (die raumplaner)	116
Abb. 44: Auftaktveranstaltung (die raumplaner)	119
Abb. 45: Maßnahmenpakete (die raumplaner)	123

Quellenverzeichnis

Bayrisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) (2023): Gewerbean- und abmeldungen in der Stadt Hof - Tabelle 3.

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich (2023): Analyse der demografischen und sozialen Entwicklung in Hof und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung und Wohnraumbedarfsprognose bis 2040.

Stadt Hof (Hrsg.) (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. URL: <https://www.hof.de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/integriertes-stadtentwicklungskonzept> [Zugriff: 30.4.2026].

Stadt Hof (Hrsg.) (2020): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Hof 2020. URL: https://www.hof.de/fileadmin/user_upload/umwelt-wirtschaft/klimaschutz/IKSK_StadtHof_WEB_20210319.pdf [Zugriff: 5.7.2023].

Stadt Hof (Hrsg.) (2025): Kommunale Wärmeplanung. URL: <https://www.hof.de/bauen-wirtschaft/klima/klimaschutz/kommunale-waermeplanung> [Zugriff: 30.4.2026].

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024): Gebäude- und Wohnungszählung 2022.

Anhang

Anhang 1 - Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof

Anhang 2 - Analyse der demografischen und sozialen Entwicklung und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung und Wohnungsmarktprognose bis 2040

Anhang 3 - Kartensammlung und Zielsystem



Stephan Weiss Fotodesign