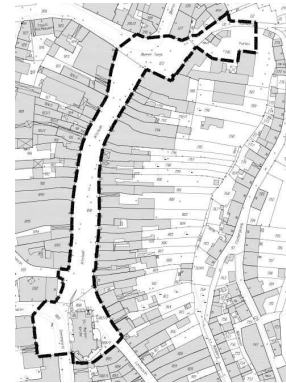


## Stadtteilkonzept Kernstadt Maßnahme: Umgestaltung und Teilüberdachung der Altstadt



### 1. Impulsprojekt „Aufwertung der Innenstadt“ – Erster Schritt „Umgestaltung der Altstadt mit Teilüberdachung

Auf der Basis der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes und des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk plant die Stadt Hof das Impulsprojekt „Aufwertung der Innenstadt“ umzusetzen. Ziel ist, für den Bereich der Kernstadt (Neustadt und Altstadt) ein Stadtteilkonzept mit konkreten Maßnahmenvorschlägen zu erarbeiten. In einem zweiten Schritt soll für die Fußgängerzone Altstadt ein attraktives Konzept zur Umgestaltung des öffentlichen Raums entwickelt und baulich umgesetzt werden.

**Im Jahr 2007 haben 8 Büros an der Entwurfswerkstatt mitgewirkt. Die Jury hatte das Büro Auböck und Karasz bei der Bewertung der Ergebnisse mit knapper Mehrheit auf dem ersten Platz gesehen. Vorbereitet durch die Bewertung einer Jury wurde durch den Stadtrat am 13.06.2008 entschieden, dass der zweitplatzierte Entwurf des Büros Internationales Stadtbauatelier und des Büros Schlaich, Bergemann und Partner den Vorstellungen zur Umgestaltung der Altstadt am meisten entspricht. Dieser Entwurf stellt die Basis für die weitere Planung dar und soll in seiner Grundhaltung in Architektur und Gestaltung umgesetzt werden. Er ist jedoch zu überarbeiten und weiter zu vertiefen um noch bestehende Unklarheiten aus dem Weg zu räumen.**

#### **Aus dem Jury-Protokoll wird wie folgt zitiert:**

*„Das Konzept schlägt für Hof eine außergewöhnliche Gestaltung des Straßenraums mit einer leicht anmutenden Konstruktion vor. Die Skizzen zeichnen sich aus, durch eine besondere formale Prägnanz. Sie erfüllen die Bedingungen des Workshops ein Alleinstellungskriterium für die Gestaltung einer Einkaufsstraße zu schaffen. Die Gestalt etwas eingeschränkt aber mehr noch die Konstruktion ist innovativ und neuartig.*

*Positiv wird beurteilt, dass die Arbeit sich konsequent aus einer fundierten städtebaulichen Analyse ableitet. Die Wegeverbindungen und die Übertragung in weitere Stadtteile werden als richtig empfunden und bewertet. Die Jury erkennt darüber hinaus die statischen Leistungen der Entwurfsverfasser an.*

**Die Mehrheit der Jury sieht jedoch kritisch, dass die Arbeit im Endausbauzustand vorschlägt, das Dach über die ganze Länge der Altstadtstraße zu „spannen“. Attraktiver für den Straßenraum wäre es aus Sicht der Jury, wenn entsprechend der Darstellung möglicher Bauphasen die Dachkonstruktionen nur in Teilabschnitten der Straße realisiert würde. Die Bepflanzung, die zusätzlich zu dem Dach angeboten wird, sieht man ebenfalls kritisch. Das Freiraumelement „Baum“ und das Dach als Identitätsträger bilden in ihrer gewählten Kombination keine sich positiv ergänzende Lösung.**

**Die gezeigte, filigrane High-Tec-Dachkonstruktion müsste bei der weiteren Planung des Altstadtdaches sich soweit reduzieren lassen, dass Durchblicke und Qualitäten der angrenzenden Fassaden tatsächlich zur Wirkung kommen können. Die**

***Kombination aus trichterförmiger Tragkonstruktion und Stützentragkonstruktion wird kritisch gesehen. Möglicherweise wird die Lösung mit nur einem Konstruktionsprinzip positiver und leichter wirken.***

***Zudem befriedigt die Jury die nur angedeutete Darstellung der beiden Scharnierplätze nicht. Die dargestellten Qualitäten in den Skizzen entsprechen nicht der gestalterischen Qualität der abgebildeten Vergleichsprojekte.***

***Im Rahmen einer Bearbeitung des Entwurfsansatzes müsste die Form des Altstadtdaches an den spezifischen Straßenraum in Hof angepasst werden. Das direkte Übertragen eines der Referenzprojekte auf den engen Straßenraum in Hof kann nicht die Lösung sein, das die gezeigten Großprojekte in großzügigeren, offenen Stadträumen stehen.***

*Die Arbeit des Teams Schlaich, Bergemann und Partner mit Internationalem Stadtbauatelier Stuttgart wird von der Jury mit drei zu vier Stimmen nicht auf den ersten Platz gewählt sondern auf Platz zwei gesetzt.“*

**Folgende Gesichtspunkte bedürfen insbesondere der weiteren Bearbeitung:**

- Größe des Daches, Bauabschnitte
- Einsatz von öffentlichen Grün
- Gestaltung der Eingangssituationen
- Einbindung des Daches in den Straßenraum
- Reaktion/Abstand zu den Gebäudefassaden auch unter Beachtung des gewollten Witterungsschutzes
- Reaktion des Daches auf die Fassadengliederung
- Reaktion des Daches auf die Nutzung der Gebäude
- Gründung des Daches

## **2. Multifunktionale Altstadt**

- Die Flächen der Altstadt müssen weiterhin multifunktional über das gesamte Jahr nutzbar sein. Erstrebenswert sind mehrere Funktionsbereiche die Raum für unterschiedlichste Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kunst, Event, Natur, und punktuelle Veranstaltungsflächen bieten.
- folgende Veranstaltungen sollen künftig in der Altstadt stattfinden: Stabhochsprung, Bühne für die Hofer Filmtage. Für Veranstaltungen aus Politik, Kultur, Wirtschaft und dem gesellschaftlichen Leben wird eine Multimediaausstattung mit Lautsprechern, Bildschirmen, Beamer oder Bühnenelementen unter dem Dach vorgehalten
- die Gastronomie soll in der Altstadt gestärkt werden

## **3. Umgestaltung der Fußgängerzone Altstadt**

Die Fußgängerzone Altstadt muss insgesamt eine Aufwertung erfahren, um in der Zukunft ihrer Funktion als Herzstück der Einkaufsstadt Hof gerecht werden zu können. Die Hofer Bevölkerung und die Gäste der Stadt sollen sich gern in der Altstadt aufhalten und in angenehmer, erlebnisreicher Atmosphäre einkaufen. Die Bewohner der Innenstadt können in einem repräsentativen und vielfältig nutzbaren Umfeld leben und an einem reichen kulturellen Leben teilhaben. Die Verknüpfungen zur Saale müssen gestärkt werden. Nachdem die Busse nicht mehr durch die Altstadt fahren sollen, muss untersucht werden, wie die Funktionen neu geordnet werden können, um den öffentlichen Raum besser zu nutzen.

## Aufgaben Ingenieurbauwerke und Verkehrsraumplanung

- Die Fußgängerzone Altstadt soll in ihrer Gesamtheit analysiert und darauf aufbauend neu gestaltet werden
- für die verschiedenen Funktionen und Bereiche für o.g. Veranstaltungen sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen
- die Wiederverwendung von vorhandenen Materialien und Elementen soll dabei geprüft werden
- Auf die Gestaltung der Scharniere „Oberes Tor“ und „Marienkirchplatz“ ist besonders einzugehen; Blickbeziehungen und Eingangssituationen sind heraus zu arbeiten, die Verknüpfung mit den angrenzenden Stadträumen Sonnenplatz, Lorenzstraße, Ludwigstraße und Karolinenstraße ist zu untersuchen
- auf dem Konzept aufbauend, soll eine Teilüberdachung geplant werden, diese Überdachung ist sinnvoll in das Gesamtkonzept zu integrieren
- Die Verbindungen von der Altstadt zu den Parkplätzen sind zu verbessern.
- das im Stadtteilkonzept vorgeschlagene Möblierungskonzept ist umzusetzen
- die Möblierung der Sondernutzflächen (Gastronomie und Einzelhandel) ist in das Konzept einzubeziehen
- ein Beleuchtungskonzept ist zu erstellen
- die technischen Voraussetzungen für eine Multimediaausstattung sollen mit eingeplant werden
- der Einsatz von öffentlichem Grün im Stadtraum ist zu prüfen
- das Konzept ist auf die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen hin auszurichten (z.B.: Familien mit Kindern, Senioren, Studenten)
- der Raum soll möglichst barrierefrei gestaltet werden
- verkehrstechnische Belange an den Übergängen zum Sonnenplatz und zum Oberen Torplatz sind zu berücksichtigen:
  - sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger
  - Einbindung von Bushaltestellen
  - Haltestellen für Taxis

### **4. Teilüberdachung**

Der historische Stadtkern Hof mit seiner kleinteiligen Einzelhandelsstruktur ist Einkaufszentrum für Stadt und Region im Mittelpunkt Hochfrankens. Das Einkaufszentrum braucht den spektakulären Ausbau mit einer zündenden Idee.

Um die Attraktivität des Einzelhandels noch deutlicher anzuheben, planen Stadt, Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer gemeinsam, die Altstadt in Teilen mit einem leichten Dach und hoher Identifikationswirkung zu überdecken. Durch das Dach kann die

Palette an Nutzungsmöglichkeiten noch erweitert werden. Es ergibt sich dadurch z.B. die Möglichkeit, wettergeschützt Veranstaltungen durchzuführen, Musikgruppen können unter dem Dach auftreten, Kinder und Jugendliche könnten Theaterstücke aufführen, bei Sonne oder bei schlechtem Wetter bietet das Dach Schutz. Unter dem Dach könnte ein Flohmarkt stattfinden. Geschäfte können Modenschauen veranstalten ... Mit etwas Phantasie lassen sich viele weitere Ideen finden. Das Dach kann also wesentlich zur Belebung der Fußgängerzone Altstadt beitragen.

Bei mehreren Stadtrats- und Ausschusssitzungen diskutierten die Stadträte, bei „Denkwerkstätten“ die Einzelhändler, Immobilienbesitzer, Bewohner, Künstler und Studenten der Stadt die Ziele für die Aufgabe „Altstadtdach“. Der räumliche Umgriff des Entwurfs, die Funktionen, Gestaltung und Konstruktion des Altstadtdaches sind eingehend erörtert worden.

Die Verantwortlichen erwarten sich von dem Dach in der Altstadt folgende Wirkungen:

- Es soll ein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt von überregionaler Bedeutung geschaffen werden.
- Der witterungsunabhängige Aufenthalt im öffentlichen Raum ist ebenso zu gestalten wie das geschützte Warenangebot im Freien.
- Die Lösung muss Strahlkraft auf angrenzende städtische Bereiche haben.
- Die Verbindungsfunktion der Altstadt ist zu stärken. Läden und Dienstleistungsangebote sind miteinander zu einer Einheit zu verbinden.
- Die individuelle Gestaltung soll die Identifikation der Bürger mit ihrer Innenstadt erhöhen, bereits während des Planungsprozesses soll daher eine intensive Bürgerbeteiligung stattfinden.

## Aufgabe Teilüberdachung

### Funktionen

- Das Dach ist in Form eines modularen Systems zu entwickeln. Die geplante Teilüberdachung soll vor allem die Eingangsbereiche zum Straßenzug Altstadt (Oberer Torplatz, Lorenzstraße, Sonnenplatz) betonen. Aufgrund der finanziellen Voraussetzungen der Stadt Hof, ist eine Erweiterung der Überdachung in den Straßenzug hinein so zu planen, dass sie in einem 2. oder 3. Bauabschnitt umgesetzt werden kann.
- Auf die Dienstleistungen in den Obergeschossen ist beim Umbau der Altstadt (Cafes) zu achten.
- Der Standort für ein Informationsportal sowie ein Info-Stand für die diversen Zielgruppen in der Altstadt ist vorzuschlagen.
- Die Anfahrt für Bewohner und Lieferverkehr muss ebenso gesichert sein wie für Sonderfahrzeuge, insbesondere Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr (Flucht- und Rettungswege). Die Rettungswege müssen für die betroffenen Gebäude gesichert sein.
- Der Service zur Aufbewahrung von Einkaufswaren sollte angeboten werden.
- Eine Querungsmöglichkeit der Straßenseiten trockenen Fußes soll angestrebt werden.

- Mit der Umgestaltung werden die unterschiedlichsten Zielgruppen interessiert und angesprochen.

### Gestaltung

- Mit der Aufwertung werden die außergewöhnliche Gestalt und die besondere Bauform umgesetzt sowie die räumliche Qualität in der Altstadt gesteigert. Ein bauliches Highlight wird geschaffen.
- Die Konstruktion soll leicht sein und „entmaterialisiert“ wirken und so weit wie möglich offen sein.
- Eine großzügig hohe, möglichst „luftige Lösung“ wird angestrebt.
- Das Dach wird so gestaltet, dass Blicke in die Umgebung des Stadtraums freigehalten sind.
- wichtige Blickbeziehungen zur Marienkirche dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Überdeckung und Denkmalpflege:  
Eine fruchtbare Auseinandersetzung mit der Denkmalpflege wird gesucht. Das Altstadt Dach ist ein wertvoller stadtgestalterischer Beitrag der Gegenwart, in einem durch die Baumaßnahmen der letzten Jahrhunderte vielschichtig geprägten, lebendigen und in ständiger Veränderung befindlichen Stadtraum. Die Stadt Hof möchte das vorhandene weiterentwickeln und nicht in seinem Bestand konservieren.

### Konstruktion | Materialität

- Es wird eine für den Ort maßgeschneiderte technische Baukonstruktion und gestalterische Lösung angestrebt.
- Die optimale Lösung bei der Stand- und Verkehrssicherheit des Bauwerks, bei Wartung, Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu finden.
- Angenehme akustische Verhältnisse unter dem Dach sind zu schaffen.
- die Gründung des Bauwerks, bzw. die Auflagerung auf vorhandenen Bauwerken ist mit der Freiraumplanung abzustimmen

### Licht | Werbung

- Ein Licht durchflutetes, transparentes Bauwerk wird gesucht.
- Die Transparenz des Daches soll zusammen mit einem attraktiven Lichtkonzept das Publikum einladen und anziehen. Das Beleuchtungssystem aus natürlichem und künstlichem Licht zeichnet den Ort bei Tag und bei Nacht aus (das Beleuchtungskonzept ist mit der Freiraumplanung abzustimmen)
- Ein energieeffizientes Beleuchtungssystem ist vorzuschlagen. Sonnenenergie sollte partiell die Beleuchtung dieses besonderen Ortes sichern.
- Werbung:  
die Gliederung und die Gestaltung von Werbeanlagen an den Fassaden sind beim Konzept zu berücksichtigen

## **5. Plangebiet**

Das Plangebiet ist in Anlage 1 dargestellt. Es umfasst folgende Flurstücke: 889/0, 888/0, 888/2, 887/1, 890/0, 123/0, 110/0, 786/0 (Teilfläche), 786/2 (alle Gemarkung Hof)

Die Größe des Plangebietes beträgt: ca. 15.000 m<sup>2</sup>

## **6. Kosten- und Zeitplanung**

Die Kosten für die Baumaßnahme sind momentan nicht festgelegt. Der Kostenansatz für den Hochbau liegt bei derzeit 3,5 Mio. Euro, für den Tiefbau bei 1,5 Mio. Euro (geschätzt).

Bei der Planung ist ein optimales Verhältnis zwischen Kosten, Gestaltung und Wartungsaufwand/Folgekosten anzustreben.

Die Planung soll das Ergebnis der Ideenwerkstatt vertiefen. Im Ergebnis soll eine Detaillierungstiefe der Planung erreicht werden, aus der folgende Sachverhalte ablesbar sind:

- Anordnung der Funktionen mit Variantenuntersuchung
- Kostenvorteile, Bauabschnittsbildung, Funktionalität der Varianten
- gestalterisches Konzept für den öffentlichen Raum mit allen geplanten Einbauten (M1:200)
- Rettungswege, Brandschutz, Anlieferung
- Standort für Beleuchtung und Möblierung
- Dachkonstruktion und Gründung des Daches mit Dimensionierung in Grundriss, Ansicht, Schnitten (M1:200)
- Gedanken zu Folgekosten
- Modell der Gesamtmaßnahme im Maßstab (M1:200)
- Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme nach DIN 276

Es sind 6 Abstimmungsgespräche bei der Stadt Hof vorzusehen. Die Planung bedarf der Beschlussfassung im Stadtrat. Zudem ist eine Bürgerversammlung geplant. Die Teilnahme an der Stadtratssitzung und an der Bürgerversammlung ist einzukalkulieren.

Spätestens am 17. November ist die fertig gestellte Planung mit oben genannten Leistungen an die Stadt Hof zu übergeben.

## **7. Angebot**

Die Angebote sollen sich an der HOAI orientieren. Die Vorgaben des Haushalts- und Vergaberechtes sind zu beachten. Die Beauftragung der Planung erfolgt vorerst nur bis Leistungsphase 3.