

# Evaluation und Verstetigungskonzept

## „Soziale Stadt Hof – Bahnhofsviertel“

**Verfasser:**

**FORUM GmbH, Oldenburg**  
Dipl.-Sozialwiss. Bianca Beckmann  
Dipl.-Geogr. Klaus-Martin Hesse

**Dezember 2009**

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Kurzfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Evaluation .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Konzeption und Vorgehen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Zielanalyse und Bewertung der Zielerreichung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur .....	7
4.2	Wohnen, Gebäude und Wohnumfeld .....	14
4.3	Lokale Wirtschaftsentwicklung .....	24
4.4	Aktivierung und Bürgermitwirkung .....	27
4.5	Image .....	31
4.6	Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung und Wirkung .....	32
<b>5</b>	<b>Analyse der Prozessorganisation – Transparenz und Funktionsfähigkeit .....</b>	<b>34</b>
5.1	Charakteristika der Prozessstruktur .....	34
5.2	Anpassungen der Prozessstruktur im Zeitverlauf .....	36
5.3	Bewertung der Prozessstruktur .....	36
<b>6</b>	<b>Soziale Stadt als Leitprogramm .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Verstetigungskonzept .....</b>	<b>39</b>
7.1	Anforderungen an ein Verstetigungskonzept .....	39
7.2	Vorschläge zur Verstetigung des Soziale-Stadt-Prozesses .....	40
7.2.1	Fokussierung und Neujustierung .....	40
7.2.2	Das Bahnhofsviertel im Kontext gesamtstädtischer Stadtentwicklung .....	45
7.2.3	Anpassung der Prozessorganisation .....	46
7.2.4	Stadt(-teil)monitoring .....	47
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>48</b>

## 1 Kurzfassung

Das Hofer Bahnhofsviertel ist seit 1999 Fördergebiet des Bund-Länder-Programmes ‚Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt‘. Im Zeitraum 1999 bis 2002 wurden als programmatische Grundlage durch drei externe Büros ‚Vorbereitende Untersuchungen‘ (VU) erarbeitet, die zum einen Bestandsanalysen der baulichen und sozialen Strukturen, zum anderen ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) mit neun Handlungsfeldern sowie Durchführungsvorschläge enthalten. Seit 2000 ist im Stadtteilbüro in der Königstraße ein Quartiersmanagement mit bis zu drei Vollzeitstellen aktiv gewesen.

Im Februar 2009 ist die FORUM GmbH von der Stadterneuerung HOF GmbH beauftragt worden, die vorliegende Evaluation mit Verstetigungskonzept zu erarbeiten. Hierfür wurden die Bestandsaufnahmen und Zielformulierungen der VU herangezogen, umfangreiche Daten-, Aufzeichnungs- und Materialauswertungen vorgenommen sowie zahlreiche Gespräche mit beteiligten Akteuren geführt.

Die Ergebnisse der Evaluation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Vielzahl von investiven wie nicht-investiven Maßnahmen ist im Zeitraum 1999 bis 2008 im Programmgebiet erfolgreich durchgeführt worden. Besondere Schwerpunkte lagen einerseits bei baulichen Maßnahmen (insbesondere Fassadensanierungen und Komplettsanierungen einzelner Nichtwohngebäude, aber auch Wohnumfeldmaßnahmen) sowie Maßnahmen im Kontext sozialer Infrastrukturangebote. Mit dem Stadtteilbüro und dem demokratisch legitimierten Bürgergremium konnten stadtweit wie innerhalb des Quartiers beachtete und anerkannte Foren etabliert werden.
- Die erhofften Wirkungen der vielfältigen Maßnahmen im Soziale-Stadt-Kontext haben sich bisher nur partiell eingestellt. Eine Trendwende in der Quartiersentwicklung ist lediglich in Ansätzen festzustellen. Die Einwohnerzahlen sinken weiterhin deutlich stärker als im städtischen Durchschnitt; ebenso ist das Bahnhofsviertel unverändert in hohem Maße durch sozial benachteiligte sowie auf öffentliche Transferleistungen angewiesene Bewohner geprägt. Auch lässt sich eine ‚neue Gründerzeit‘ für den Wirtschaftsstandort Bahnhofsviertel nicht nachweisen.
- Trotz vielfältiger Sanierungsmaßnahmen treten Leerstand und baufällige Gebäude (Bauruinen bzw. ‚Schrottimmobilien‘) immer deutlicher im Straßenbild hervor. Die teils beachtlichen Erfolge zahlreicher Maßnahmen mit dem Ziel der Wohnumfeldverbesserung werden durch den fortschreitenden Gebäudeverfall gefährdet. Eine spürbare Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsviertels für leistungsfähigere Bevölkerungsgruppen konnte bisher nicht erreicht werden. Ein Schlüssel scheint im Fehlen attraktiver moderner Wohnangebote zu liegen.
- ‚Soziale Stadt‘ ist im Bahnhofsviertel seiner Funktion als Leitprogramm gerecht geworden, denn es konnten in hohem Umfang zusätzliche öffentliche und private Mittel eingeworben und in den Prozess integriert werden. Die Prozessstrukturen haben sich in der Vergangenheit gut bewährt, es lassen sich jedoch speziell vor dem Hintergrund der künftigen Anforderungen Optimierungspotenziale identifizieren.

Um vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Umfeldbedingungen die Erfolge der Programmumsetzung im Bahnhofsviertel zu sichern und auszubauen wird im Evaluationskonzept empfohlen, den Sanierungsprozess strategisch auf die Themenfelder ‚Gewinnung neuer Bewohnergruppen‘, ‚Gewinnung von Investoren‘, ‚Konzeptentwicklung für Schrottimmobilien‘ und ‚Verstetigungsanbahnung im sozialen Bereich‘ zu fokussieren. Des Weiteren sollten Prozess- und Organisationsstruktur angepasst werden und es wird eine kontinuierliche Wirkungs- und Erfolgskontrolle empfohlen.

## 2 Anlass und Zielsetzung der Evaluation

Das Projektgebiet Bahnhofsviertel in Hof wurde 1999 in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf: Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Es handelt sich um ein stark verdichtetes, zwischen der Altstadt der Stadt Hof, dem im Jahr 1880 eröffneten ‚neuen Bahnhof‘ und der Saale gelegenes innerstädtisches Quartier. Die meisten Gebäude des Bahnhofsviertels, das eine Fläche von 68,4 Hektar umfasst und im Jahr 1999 ca. 5.500 Einwohner hatte, sind im Zeitraum zwischen 1888 und 1914 entstanden und befinden sich im Eigentum privater Einzeleigentümer.

Laut Bewerbungsschreiben der Stadt Hof für das „Soziale Stadt-Programm“ vom 30.06.1999 war das Bahnhofsviertel Brennpunkt der sozioökonomischen Defizite in der Stadt Hof. Als Problemlagen wurden 1999 in den Bewerbungsunterlagen schlaglichtartig genannt:

- Hohe Bevölkerungsdichte – wenig Grün
- Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau
- Die DB fällt als Impulsgeber weg
- Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel verlassen das Bahnhofsviertel
- Ausländer verdrängen die angestammte Bevölkerung
- Jugendliche haben keinen Platz
- Imageproblem: Bahnhofsviertel – nein, danke!

Nach Aufnahme im Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurde eine umfangreiche Vorbereitende Untersuchung erarbeitet, deren Analyse in ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept und einen Rahmenplan mündete. Dieses Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept und der Rahmenplan stellen die Basis des städtebaulichen Umsetzungsprozesses seit 1999 dar. Zur Prozessteuerung wurde mit der Stadterneuerung Hof GmbH ein Sanierungsträger eingesetzt, der frühzeitig mit einem Stadtteilbüro und mit bis zu drei Personen im Management aktiv wurde.

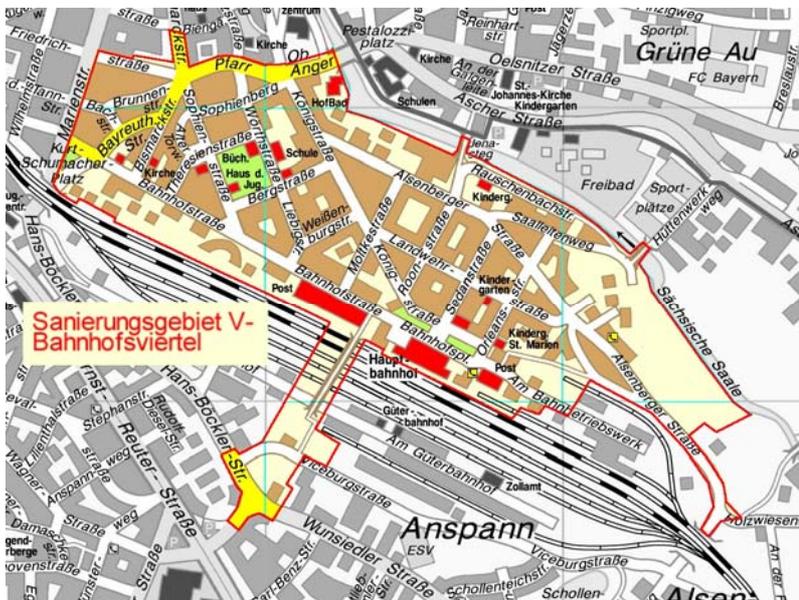


Abb. 1: Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel  
(Quelle: Stadtteilbüro)

In der Städtebauförderung setzen sich in zunehmendem Maße Anspruch und Erkenntnis durch, städtebauliche Entwicklungsprozesse zu geeigneten Zeitpunkten einer systematischen Wirkungsanalyse zu unterziehen. Eine derartige Untersuchung hat die Intention, den Beitrag eingesetzter Strategien, umgesetzter Projekte aber auch von Prozessstrukturen im Hinblick auf die im integrierten Handlungskonzept formulierten Ziele zu analysieren und auf der Basis dieser Ergebnisse ggf. eine Fokussierung von Zielen, Strategien und Projekten vorzunehmen.

Nach einer nunmehr neunjährigen Laufzeit und einem eingesetzten Mittelvolumen von über 7,4 Mio. EUR sind die Voraussetzungen für eine Evaluation im Soziale-Stadt-Programmgebiet ‚Bahnhofsviertel Stadt Hof‘ gegeben.

Die FORUM GmbH aus Oldenburg wurde mit dieser Analyse betraut, die gemäß Auftrag zudem mit einem Verstärkungskonzept für das weitere Vorgehen verbunden ist. Die Evaluation zielt darauf ab,

- basierend auf Datenanalysen und Experteninterviews die Wirkung von Maßnahmen im Hinblick auf die vorab formulierten Zielstellungen zu erheben und
- eine Bewertung der Zielerreichung vorzunehmen.

Die Erhebung von Daten und die Ermittlung von Informationen und Einschätzungen durch Gespräche mit am Soziale-Stadt-Vorhaben beteiligten Akteuren erfolgten zwischen Februar und September 2009. Im April sowie im Juli wurden Zwischenergebnisse der Evaluation mit der Steuerungsrunde ‚Jour Fixe‘ und dem Bürgergremium rückgekoppelt. Die Anregungen aus diesen Diskussionen sind in diesen Abschlussbericht eingeflossen.

Obwohl sich die beteiligten Personen und Institutionen kooperativ zeigten, ergaben sich speziell bei der Zusammenstellung der benötigten Daten beträchtliche Schwierigkeiten. Diese Probleme haben die Erarbeitung dieses Gutachtens erheblich erschwert. Bei allen Akteuren, die uns bei der Beschaffung von Informationen unterstützt haben, möchten wir daher an dieser Stelle nochmals herzlichen bedanken!

### 3 Konzeption und Vorgehen

Die ursprüngliche Konzeption der Evaluation des Soziale-Stadt-Prozesses ‚Soziale Stadt Hof-Bahnhofsviertel‘ sah eine auf drei Säulen basierende Analyse vor:

- Analyse der Wirkung auf die Quartiersentwicklung  
Die Untersuchung der Entwicklung des Gesamtquartiers seit 1999 auf Grundlage geeigneter quantitativer (datengestützte Analyse) wie qualitativer Informationen (Materialien, Interviews) sollte dazu dienen, einen Gesamtüberblick über die Wirkung der vielfältigen Maßnahmen und Projekte im Soziale-Stadt-Kontext zu gewinnen.
- Analyse der Wirkung auf Handlungsfeldebene  
Auf Grundlage der Zielformulierungen für die neun in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) von 2002 aufgeführten Handlungsfelder sollten zusätzlich anhand nachprüfbarer quantitativer und qualitativer Indikatoren Einschätzungen zum Zielerreichungsgrad in den Handlungsfeldern getroffen werden.
- Analyse der Prozessorganisation  
Darüber hinaus sollte die Eignung der bisherigen Prozessstrukturen, Entscheidungswege und Beteiligungsmöglichkeiten im Hinblick auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht werden.

Im Zuge der Bearbeitung des Auftrages wurde die o.g. Grundkonzeption in Absprache mit dem Auftraggeber modifiziert, da sich verschiedene Schwierigkeiten ergaben:

1) Die Zielformulierungen für die neun Handlungsfelder fallen im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) im Hinblick auf den Konkretisierungsgrad und die Überprüfbarkeit sehr heterogen aus. Spezifische, überprüfbare Zielbenennungen liegen nicht für alle Handlungsfelder vor; teilweise sind vielmehr Sammlungen potenzieller Maßnahmen dargestellt (‚Wohnumfeld und öffentlicher Raum‘). Zudem ergeben sich erhebliche Überschneidungen zwischen den Handlungsfeldern (insbesondere mit dem Querschnitts-Handlungsfeld ‚Entwicklung der Bevölkerungsstruktur‘).

2) Nachhaltige Probleme und Verzögerungen bei der Bereitstellung für die Evaluation grundlegender Daten und Informationen haben den Bearbeitungsprozess erheblich behindert. Maßgebliche Daten und Informationen konnten entweder gar nicht oder erst zu einem sehr späten Zeitpunkt einbezogen werden, so dass die Bewertung des Erfolges in den einzelnen Handlungsfeldern zusätzlich erschwert wurde. So lagen detaillierte sozialräumliche Indikatoren der Bundesagentur für Arbeit für das Bahnhofsviertel erst wenige Wochen vor Abgabe des Endberichts vor.

Aus den genannten Gründen wurde die Konzeption dahingehend angepasst, dass die Analyse der Quartiersentwicklung auf insgesamt sieben, teilweise Handlungsfeld übergreifende Leitfragen fokussiert wurde, die die wesentlichen Problemlagen und Herausforderungen im Bahnhofsviertel widerspiegeln und anhand derer eine Bestimmung des Zielerreichungsgrades erfolgt. Für die Zielerreichung in den Handlungsfeldern wird eine detaillierte Liste geliefert, in der die durchgeführten Maßnahmen den Handlungsfeldern zugeordnet werden. Die Analyse der Prozessorganisation wird entsprechend der ursprünglichen Konzeption in einem separaten Evaluationsschritt vorgenommen.

Neben der Auswertung von Daten und Materialien sowie einer großen Zahl von (zumeist telefonisch geführten) Interviews wurden zwei Sitzungen des Bürgergremiums im Bahnhofsviertel zur Rückkopplung der Evaluation und der Grundgedanken des Verstärkungskonzepts genutzt. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse parallel mit der Steuerungsrunde ‚Jour Fixe‘ aus Stadtverwaltung und Sanierungsträger diskutiert.

## 4 Zielanalyse und Bewertung der Zielerreichung

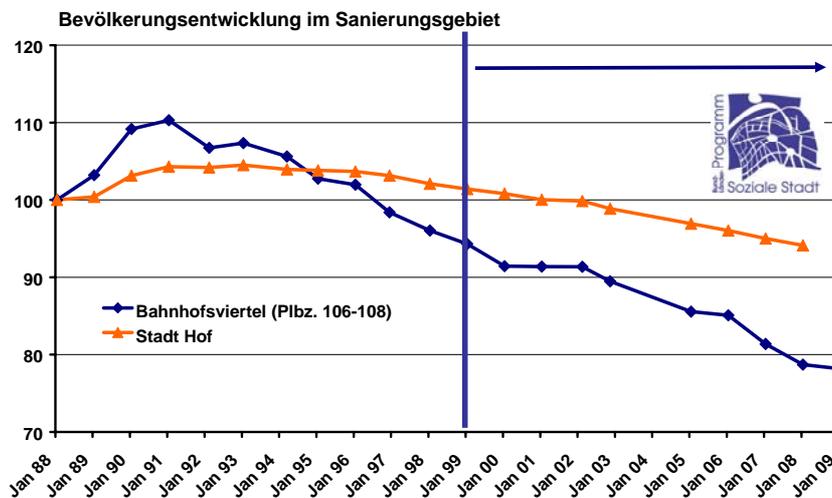
Wie unter Punkt 3 beschrieben, wird die bisherige Zielerreichung des Soziale-Stadt-Prozesses anhand von sieben Handlungsfeld übergreifenden fokussierenden Fragen vorgenommen, die die Leitgedanken der Vorbereitenden Untersuchung aufgreifen und die Problemlagen und Aufgabenstellungen im Bahnhofsviertel verdichten.

Die leitenden Fragestellungen wurden dem ‚Jour Fixe‘ sowie dem Bürgergremium am 21. Juli 2009 vorgestellt.<sup>1</sup>

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

⇒ **Leitfrage 1:**  
**Konnte die Bevölkerungsentwicklung im Quartier stabilisiert und der sozialen Segregation entgegengewirkt werden?**

Sowohl die Stadt Hof als auch das Bahnhofsviertel haben nach dem kurzfristigen Zuwachs der Einwohnerzahlen im Zuge des Mauerfalls bedingt durch Lagenachteile und Strukturschwächen seit Anfang der 1990er Jahre starke Bevölkerungsrückgänge hinnehmen müssen. Nach dem zwischenzeitlichen Höhepunkt im Jahr 1990 hatte die Stadt Hof bereits zum Beginn des Sanierungsprozesses 1999 mehr als 4 % ihrer Einwohner verloren. Im Bahnhofsviertel betrug der Rückgang in diesem Zeitraum sogar annähernd 14 %. Damit einher geht das Risiko einer zunehmenden sozialräumlichen Segregation und einer Konzentration benachteiligter Bewohnergruppen im Sanierungsgebiet.

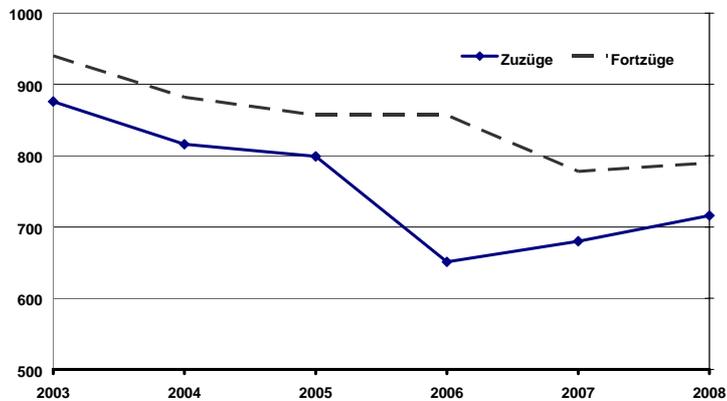


**Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadt Hof)

Bisher hat sich keine Trendumkehr bei der Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen im Bahnhofsviertel eingestellt. Wie Abb. 2 zeigt, gehen die Einwohnerzahlen des Untersuchungsgebiets seit Aufnahme in das Soziale-Stadt-Programm weiter ungebremst zurück; zwischen 1999 und 2009 belaufen sich die Verluste auf weitere 18 % (stadtweit 9 %). Die Verluste sind in erster Linie durch negative Wanderungssalden begründet, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt seit 2005 wieder im positiven Bereich. Jährlich verlassen ca. 70 - 80 Personen mehr das Quartier, als neue hinzuziehen. Eine Be-

<sup>1</sup> Die im Juli 2009 vorgestellten Fragen sind im Zuge der Endberichtserstellung nochmals fokussiert worden.

sonderheit stellt dabei das Jahr 2006 dar, in dem aufgrund der Schließung des Asylbewerberwohnheims der Wanderungssaldo besonders ungünstig ausfällt (Abb. 3).



**Abb. 3: Wanderungsgeschehen im Sanierungsgebiet**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadt Hof)

Eine tiefere Analyse lässt neben dem ungebremsen Abwärtstrend auch Andeutungen einer strukturellen Trendwende erkennen: So ist das Bahnhofsviertel zwar weiterhin überdurchschnittlich stark durch ausländische Bevölkerung geprägt, im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Ausländeranteil im Sanierungszeitraum jedoch stärker zurückgegangen – von 29 % im Jahr 1999 auf 23 % im Jahr 2009<sup>2</sup>. Gleichzeitig hat sich der Anteil der im Bahnhofsviertel lebenden Ausländer an allen Ausländern in der Stadt Hof von 28 % auf 23 % verringert. Zum einen sind hierfür Änderungen des Staatsbürgerschaftsrechts sowie die Auflösung des Asylbewerberheims verantwortlich. Es sind sich aber auch Veränderungen in den Wanderungsbeziehungen festzustellen. Speziell in den Jahren 2007 und 2008 lassen sich vergleichsweise hohe Abwanderungsraten bei der ausländischen Bevölkerung nachweisen (vgl. Abb. 4), vor allem über die Stadtgrenzen hinaus. Betroffen sind fast alle Altersgruppen. Es ist aber dennoch festzuhalten, dass das Bahnhofsviertel weiterhin in besonderem Maße durch Einwandererhaushalte geprägt ist.

Weitergehende Hinweise auf die Sozialstrukturen und deren Entwicklung geben seitens der Bundesagentur für Arbeit bereitgestellte und von der Stadt Hof aufbereitete Sozialindikatoren. Sie stützen die These, dass sich im Bahnhofsviertel weiterhin in besonderem Maße sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen konzentrieren (vgl. auch Tab. 1):

- Die Beschäftigtenquote<sup>3</sup> fällt deutlich niedriger aus als im städtischen Durchschnitt (Bahnhofsviertel: 40,4 %; Stadt Hof: 47 %). Besonders stark unterschreitet dieser Indikator den Referenzwert der Stadt Hof insbesondere bei Frauen (Bahnhofsviertel: 36,4 %; Stadt Hof: 44,2 %), aber auch bei den unter 20-Jährigen (Bahnhofsviertel: 6,0 %; Stadt Hof: 7,1 %).
- Die Arbeitslosigkeit<sup>4</sup> liegt um etwa drei Viertel über dem Wert für die Stadt Hof insgesamt; das entspricht in etwa dem in der VU dargestellten Sachstand aus dem Jahr 1999. Besonders hoch im Vergleich zur Stadt Hof insgesamt und sogar deutlich höher als bei den Ausländern fällt die Arbeitslosigkeit bei den deutschen Bewohnern des Bahnhofsviertels aus (Bahnhofsviertel: 10,9 %; Stadt Hof: 5,6 %). Die Quote bei

<sup>2</sup> Der Ausländeranteil differiert zwischen 20,9 % im Teilgebiet Landwehrstraße und 27,2 % im Teilgebiet Brunnenstraße. Stadtweit lag der Ausländeranteil zum Jahresbeginn 2009 bei 9,7 %.

<sup>3</sup> Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Wohnbevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren

<sup>4</sup> Anteil Arbeitsloser nach SGB II und SGB III an allen Einwohnern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren

den Ausländern überschreitet den Wert der Gesamtstadt dagegen nur leicht (Bahnhofsviertel: 9,8 %; Stadt Hof: 8,8 %).

- Besonders hoch fällt im Bahnhofsviertel der Anteil hilfebedürftiger Personen nach dem SGB II („Hartz IV“) aus. Fast jeder vierte von Hartz IV abhängige Einwohner der Stadt Hof wohnt im Bahnhofsviertel, bei einem Einwohneranteil von lediglich etwa einem Zehntel. Die sog. SGBII-Quote liegt somit mehr als doppelt so hoch (Bahnhofsviertel: 31,6 %; Stadt Hof: 14,5 %) wie in der Stadt Hof insgesamt und fast viermal so hoch wie im Stadtteil 5 (Nord, 8,3 %).

	SV-Beschäftigtenquote insgesamt	SV-Beschäftigtenquote Männer	SV-Beschäftigtenquote Frauen	SV-Beschäftigtenquote Ausländer	SV-Beschäftigtenquote Deutsche	SV-Beschäftigtenquote U20	SV-Beschäftigtenquote 20-25	Arbeitslosenquote insgesamt (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote Männer (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote Frauen (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote Ausländer (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote Deutsche (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote U20 (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	Arbeitslosenquote 20-25 (Anteil Arbeitslose SGB II + SGB III an Bevölkerung 15-65)	SGB II-Quote (Anteil Hilfebedürftige Personen, 'Hartz IV' an 0-65-Jährigen)	Anteil Langzeitarbeitsloser an Arbeitslosen SGB II + III
Bahnhofsviertel	40,4	43,9	36,4	46,0	25,4	6,0	37,2	10,6	11,8	9,2	10,9	9,8	0,0	6,2	31,6	26,7
Stadtteil 1	42,3	44,6	39,7	47,1	27,2	6,7	36,8	9,4	10,4	8,2	9,1	10,3	0,2	5,2	26,7	24,2
Stadtteil 2	46,2	50,0	42,6	48,6	30,0	6,9	37,3	6,2	6,4	6,0	5,8	8,7	0,3	1,9	14,6	25,5
Stadtteil 3	46,8	48,1	45,5	48,8	26,9	5,8	39,1	4,4	4,7	4,1	4,2	6,4	0,1	3,0	9,9	23,8
Stadtteil 4	49,6	52,7	46,6	51,1	35,0	8,6	44,0	5,8	6,6	5,1	5,6	7,7	0,3	4,0	12,0	22,1
Stadtteil 5	51,5	55,9	47,0	52,3	35,2	8,5	42,6	4,2	4,8	3,6	3,9	10,1	0,1	3,0	8,3	22,4
Stadt Hof	47,0	49,7	44,2	49,5	29,5	7,1	39,6	6,0	6,6	5,4	5,6	8,8	0,2	3,5	14,5	23,8

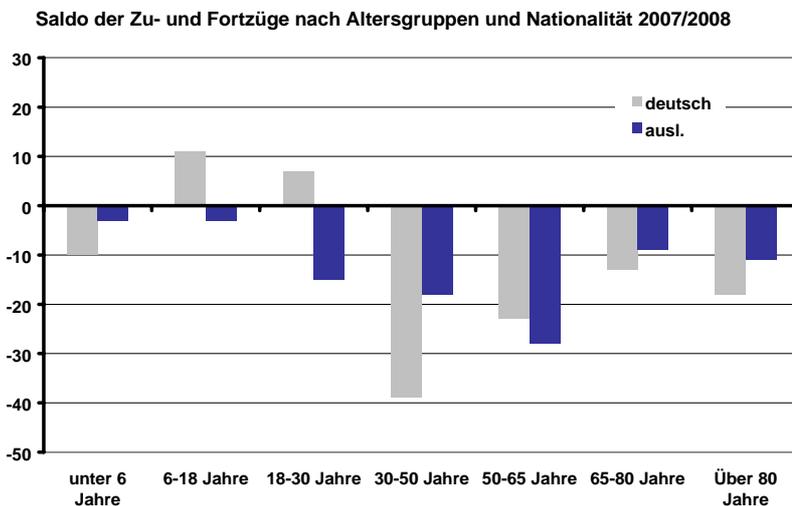
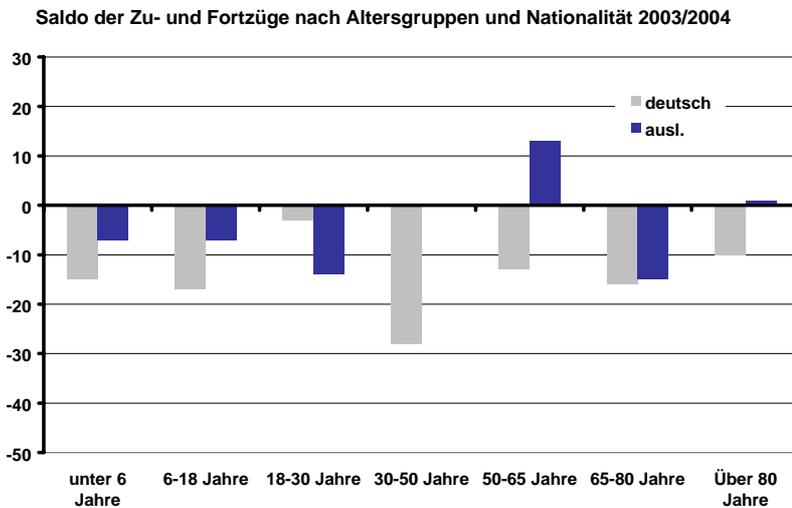
**Tab. 1: Sozialstrukturdaten der Bundesagentur für Arbeit für das Bahnhofsviertel im städtischen Vergleich**

(Quelle: Eigene Berechnungen; Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Hof)

Auch die Analyse der Veränderung der Umzugsbewegungen der Bevölkerung zwischen 2003/2004 und 2007/2008 belegt die fortbestehende Strukturschwäche des Bahnhofsviertels. Bei den meisten Altersgruppen über 30 Jahren ist ein verstärkter Fortzug vor allem der deutschen Bevölkerung zu beobachten, der darauf hindeutet, dass das Bahnhofsviertel für Menschen in etablierten Lebenszusammenhängen immer weniger als Wohnstandort in Frage kommt.

Interessanterweise vollziehen sich die Wanderungsverluste des Bahnhofsviertels bei der deutschen Bevölkerung vor allem mit anderen Quartieren innerhalb der Stadt Hof. Gegen den Trend hat die Attraktivität des Bahnhofsviertels für Familien mit Kindern jedoch scheinbar zugenommen, wie die deutlich verbesserten Wanderungssalden der Altersgruppe 6 bis 18 Jahre belegen.

Insgesamt ist dennoch zu konstatieren, dass das Bahnhofsviertel auch im Jahr 2009 trotz einer deutlichen Abnahme des Ausländeranteils eindeutig als Quartier mit einer auffälligen Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen zu charakterisieren ist; dies gilt in besonderem Maße für die deutschen Bewohner.



**Abb. 4: Wanderungsgeschehen im Sanierungsgebiet nach Nationalität und Altersgruppen 2003/2004 (oben) und 2007/2008 (unten)**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadt Hof)

⇒ **Leitfrage 2:**  
***Wurden die Infrastrukturangebote bedarfs- und zielgruppengerecht erweitert und die Etablierung selbst tragender Strukturen gezielt gefördert?***

Die Bedeutung der Weiterentwicklung und des Ausbaus der Infrastruktur im Bahnhofsviertel wird in der VU einerseits an der Funktion im Sinne eines sozialen Ausgleichs innerhalb des Quartiers (soziale Infrastruktur) sowie andererseits an der Notwendigkeit einer Image- und Attraktivitätsverbesserung auch in der Außenwirkung (Bildung, Kultur, Freizeit) festgemacht. Bei der sozialen Infrastruktur wird angesichts fehlender finanzieller Handlungsspielräume für weitreichende Angebotserweiterungen der Handlungsbedarf insbesondere in der Vernetzung und Abstimmung der Angebote und in der Unterstützung der Selbstorganisation gesehen.

Zur Verbesserung und Erweiterung des bedarfsspezifischen Infrastrukturangebots für ansässige Zielgruppen vor Ort wurden zahlreiche Projekte mit Hilfe des Programms Soziale Stadt und durch die begleitenden Förderprogramme des Europäischen Sozialfonds (ESF) Begleitprogramme KuQ (Kompetenz und Qualifikation), LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) sowie BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier) geschaffen. Zur Zeit der Berichtserstellung liefen Projektentscheidungen im Rahmen des neuen Programms ‚Stärken vor Ort‘, um das sich das Bahnhofsviertel ebenfalls erfolgreich beworben hat. Darüber hinaus sind vielfältige Vorhaben durch den Verfügungsfonds des Bürgergremiums gefördert worden.

Ein besonderer Schwerpunkt wurde mit 28 von 64 LOS-Projekten mit einem finanziellen Einsatz von annähernd 200.000 EUR in fünf Förderperioden 2003 bis 2008 auf die Vorbereitung von Jugendlichen zum Einstieg in den Arbeitsmarkt gelegt.

Angebote zur beruflichen Integration von (Langzeit-)Arbeitslosen wurden insbesondere auf Initiative der Integra GmbH, des Innovations- und Gründerzentrums Hof und der Diakonie Hochfranken geschaffen. Hier wurden sieben Projekte mit einer Förderung von ca. 65.000 EUR durch das Begleitprogramm LOS initiiert. Als bemerkenswertes Ergänzungsprojekt ist der Quartiersbetrieb zu nennen, der in diesem Jahr durch eine ca. 1,9 Mio. EUR umfassende Förderung (bis 2012) aus dem Europäischen Sozialfonds (BIWAQ) und der Arge Hof-Stadt entsteht.

Als profilbildende Erweiterung des schulischen Angebots wurde im Bahnhofsviertel zudem die vernetzte Ganztagsbetreuung eingeführt. Hier erfolgte eine gezielte Förderung durch Soziale Stadt mit der Schaffung einer Koordinatorenstelle zur Umsetzung des Konzepts ‚Vernetzung von sozialen Einrichtungen als Ganztagsangebot im Bahnhofsviertel‘ (ca. 147.000 EUR im Zeitraum 2001 bis 2005).

Die Sophienschule bietet heute durchgehende Ganztagesklassen vom ersten bis zum vierten Jahrgang an.

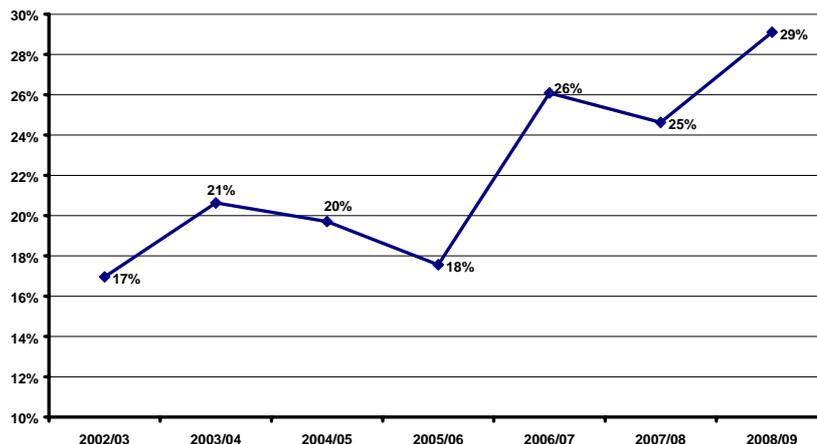


**Abb. 5: LOS-Mikroprojekte „Lernwerkstatt“ (links) und ‚Berufswahl- meine Chance‘ (rechts)**

(Quelle: LOS-Dokumentationsbericht zur Förderperiode 4 2006/07)

Eine zweite Fokussierung der Maßnahmen lag mit ca. 17 Projekten und einem finanziellen Fördervolumen von annähernd 120.000 EUR auf Integrationsangeboten für Migranten. Hierunter fallen u.a. Sprachförderung sowie niedrigschwellige Kontaktmöglichkeiten, wie z.B. das Kultur- und Frauencafé. Zentrale Angebote wurden durch das Engagement der EJSA e.V., das Familienzentrum Mutterclub Hof e.V. und die AG der Volkshochschulen des Landkreises gestellt. Ein herausragendes Projekt stellt „Sprich mit mir“ dar; hier wurden mit Hilfe der Soziale-Stadt-Förderung (100.000 EUR) Kooperationen der EJSA e.V. und Jugendhilfe St. Elizabeth zur frühkindlichen Sprachförderung vorgebracht. Zur Unterstützung von Kindern mit Migrationshintergrund im vorschulischen Bereich wurde eine besondere Sprachförderung durch die Vorschulgruppe der Sophienschule eingerichtet.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Sophienschule als Knotenpunkt der Kooperationen sozialer Träger kann die Übertrittsquote der Schüler der Sophienschule auf Gymnasium und Realschule als ein aussagekräftiger Indikator für den Erfolg von Maßnahmen im schulischen und im Vorschulbereich angesehen werden. Dieser prozentuale Anteil lag im Jahrgang 2007/08 bei ca. 25 %; somit hat sich die Quote der Übertritte auf Gymnasium und Realschule seit 2000/01 annähernd verdoppelt (vgl. Abb. 6)<sup>5</sup>. Diese Entwicklung ist auch im Zusammenhang mit der offenbar gestiegenen Attraktivität des Bahnhofsviertels für Familien mit schulpflichtigen Kindern zu sehen.



**Abb. 6: Übertrittsquote der Schüler der Sophienschule auf Gymnasium und Realschule**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Sophienschule)

Es kann generell davon ausgegangen werden, dass durch die Maßnahmen der schulischen und beruflichen Qualifikation die Zukunftschancen sowie die soziale und berufliche Integration der an den Maßnahmen teilnehmenden Bewohner verbessert werden konnten. Die vorliegenden Sozialstrukturdaten (vgl. Tab 1) können aufgrund fehlender belastbarer Vergleichswerte aus der Vergangenheit allerdings nur bedingt als Erfolgskriterium für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur herangezogen werden. Dennoch deuten diese Kenndaten darauf hin, dass Bewohner des Bahnhofsviertels auch heute noch deutlich schlechtere Zukunftsperspektiven besitzen als Menschen aus anderen Teilräumen der Stadt Hof. Eine weitergehende Erfolgsmessung wäre in diesem Bereich nur über die Auswertung der weiteren Lebens- und Berufswege der Maßnahmen-Teilnehmer möglich gewesen; diesbezügliche Daten lagen jedoch nicht in verwertbarer Form vor.

Ob bzw. inwiefern die sozialen Infrastrukturmaßnahmen und -projekte möglicherweise sogar zur Verfestigung der problematischen sozialen Strukturen beigetragen haben, lässt sich anhand des vorliegenden Datenmaterials nur unzureichend empirisch überprüfen. Auch in mehreren Expertengesprächen hat sich zu dieser These kein klares Meinungsbild ergeben. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass recht einseitig auf spezielle Bevölkerungsgruppen ausgerichtete, hochwertige soziale Infrastrukturangebote die Attraktivität eines Wohnstandortes für eben diese Personen tendenziell erhöhen und Segregationsprozesse u.U. gefördert werden können.

Im Hinblick auf Infrastrukturangebote in den Bereichen ‚Kultur und Freizeit‘ ist ebenfalls eine breite Palette an Projekten und Maßnahmen durchgeführt worden. Das im IHEK hergeleitete Ziel einer Attraktivitätssteigerung speziell in der Außenwirkung dürfte sich vor

<sup>5</sup> Die heutige Übertrittsquote muss jedoch angesichts eines gesamtstädtisch nahezu doppelt so hohen Wertes von 46 % weiterhin als nicht zufriedenstellend angesehen werden.

allem bei solchen Maßnahmen eingestellt haben, die sich an Zielgruppen außerhalb des Quartiers gerichtet haben. Die Projekte ‚TatOrte – Kunst & Kultur im Bahnhofsviertel‘, die jährliche Veranstaltungsreihe InnenHOFKonzerte (nur teilweise im Bahnhofsviertel), das Open-Air Kino-Ereignis ‚Uferflimmern‘ in den Saaleauen oder auch das Konzept des ‚lebendigen Adventskalenders‘ besitzen eine derartige Ausrichtung. Die Etablierung einer dauerhaft eigeninitiativ präsenten Kulturszene oder eine spürbare Erweiterung des permanenten Freizeitangebots mit einer ausgeprägten Anziehungskraft über die Quartiersgrenzen hinaus konnte jedoch (noch) nicht erzielt werden



**Abb. 7: Kulturelle Attraktionen im Bahnhofsviertel: Weltkindertag (links) und InnenHOFKonzerte (rechts)**  
(Quelle: Stadtteilzeitung 04/2008)

Die intensiven Bemühungen, gesamtstädtisch bzw. regional bedeutsame Angebote im Quartier zu stärken oder neu anzusiedeln (z.B. Regionalbibliothek, Konzept AutoBAHN-Hof im Lokschuppen, Entwicklung eines Bildungszentrums in den leerstehenden Gebäuden entlang der Bahnhofstraße), sind bisher nicht erfolgreich gewesen. Die notwendigerweise einzubindenden Partner (z.B. Deutsche Bahn) waren aus unterschiedlichen Gründen letztlich nicht bereit, die Vorhaben zu unterstützen.

Als wesentliche, erfolgskritische Fragestellung ist zudem im Sinne des IHEK zu überprüfen, inwiefern über eine Vernetzung bestehender Angebote und Träger eine Stärkung von Strukturen und die Bereitstellung von Räumlichkeiten und organisatorischer Hilfe der Ausbau der Infrastruktur für Soziales, Kultur, Bildung und Freizeit in nachhaltig tragfähige Strukturen gelungen ist.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass bei der Entwicklung und Umsetzung zahlreicher Projekte vor Ort eine hohe Kooperationsbereitschaft insbesondere zwischen sozialen Trägern und öffentlicher Hand zu beobachten war. In Expertengesprächen wurden die gelungene Vernetzung und die Stabilität der Trägerstrukturen im Bahnhofsviertel wiederholt positiv bewertet. Die Frage nach der gelungenen Verstetigung von Angeboten lässt sich dennoch nicht ohne Einschränkung positiv beantworten. In vielen Fällen ist die Durchführung konkreter Maßnahmen gefördert worden, insbesondere im Bereich Qualifikation und Betreuung, ohne dass eine Fortsetzung ohne Fördermittel aus dem Soziale-Stadt-Kontext zu erwarten ist bzw. konzeptionell vorbereitet worden wäre. Hier liegt jedoch eine wesentliche Herausforderung, um sicherzustellen, dass sich positive Effekte auch nach einem Auslaufen der Förderung dauerhaft einstellen. Als Beispiel für ein Projekt, dessen Grundkonzeption auf eine nachhaltige Angebotsverbesserung im Bahnhofsviertel abzielt, ist die Koordinatorenstelle zur Vernetzung von sozialen Einrichtungen mit dem Ziel der Etablierung eines Ganztagesangebotes zu nennen. Diese Koordinatorenstelle ist inzwischen in ein Beschäftigungsverhältnis beim Jugendhilfehaus St. Elisabeth bzw. dem angegliederten Mehrgenerationenhaus überführt worden. Träger dieser Einrichtung ist die katholische Kirchenstiftung St. Marien Hof. Ein weiteres Beispiel für eine gelungene Etablierung in alternativen Förderkontexten ist das Projekt „Mama lernt

Deutsch“, das heute durch eine Förderung des Kultusministeriums weiterhin von der VHS Landkreis Hof angeboten werden kann.

#### 4.2 Wohnen, Gebäude und Wohnumfeld

⇒ Leitfrage 3:

**Wurde der Zustand der Gebäudesubstanz verbessert und damit einhergehend die Wohnfunktion im Bahnhofsviertel gestärkt?**

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung wurde anhand einer Hochrechnung ein Bestand von ca. 3.000 Wohnungen im Bahnhofsviertel ermittelt. Ca. 90 % dieser Wohnungen befinden sich in der Hand privater Eigentümer. Rund 116 Wohneinheiten im nordöstlichen Bereich des Viertels (Roonstraße, Landwehrstraße und Moltkestraße) sind dem Bestand der Stadterneuerung Hof GmbH zuzurechnen. Weitere 120 Wohneinheiten befinden sich in einem Mehrfamilienhaus der Wohnungsbaugenossenschaft Hof am nördlichen Ende der Alsenberger Straße.

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich durch einen außergewöhnlich hohen Bestand an gründerzeitlicher Gebäudesubstanz aus. Trotz des daraus resultierenden besonderen Flairs des Viertels und eines aus denkmalschützerischer Sicht erhaltenswerten Gebäudebestandes, wiesen zur Zeit der VU viele dieser Wohnungen aufgrund eines Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus nur einen geringen Wohnwert auf.<sup>6</sup> Die Ausstattungsmängel nahmen mit steigendem Baualter der Gebäude zu. Als wesentliche Herausforderung wurde daher gefordert, den Abwertungskreislauf aus der Konzentration einkommensschwacher Einwohner, nachlassender Investitionsbereitschaft der Eigentümer und Imageverlusten des Quartiers zu durchbrechen, und das Wohnen im Bahnhofsviertel auch für einkommensstärkere Bewohnergruppen wieder attraktiv zu machen.



**Abb. 8: Verfallene Gebäude in der Brunnenstraße (links), Dachstuhl Königstraße 56 (Mitte) und Alsenberger Straße (rechts)**  
(Quelle: Stadtteilzeitung 02/2007)

<sup>6</sup> Bei rund 20 % der Wohnungen lagen die sanitären Anlagen außerhalb im Treppenbereich, 30 % verfügten nur über Einzelöfen. Zudem besaßen 80 % der Wohnungen im Quartier keinen Balkon/Terrasse.

Die Handlungsempfehlungen in VU und IHEK umfassen daher die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestands, ergänzenden Wohnungsneubau und begleitende, die Wohnfunktion im Quartier stärkende Ansätze (z.B. Vermietungsoffensive, Verbesserung des Wohnumfelds). Neben der Erhaltung und Entwicklung bedarfsgerechten und günstigen Wohnraums für die finanziell weniger leistungsfähigen Bevölkerungsteile, wird ausdrücklich empfohlen, insbesondere das hochwertige Angebotssegment auszubauen.

Erfahrungen aus anderen Sanierungsgebieten zeigen, dass die Erfolgchancen von Aufwertungsstrategien im Hinblick auf die Gebäudesubstanz grundsätzlich in Sanierungsgebieten mit einem hohen Anteil institutioneller, im Idealfall kommunaler Wohnungseigentümer am höchsten ausfallen. In Quartieren mit einem hohen Anteil an Einzeleigentümern mit Partikularinteressen und vielfach nur beschränkten Investitionsmöglichkeiten fällt es im Allgemeinen außerordentlich schwer, umfassende Sanierungsaktivitäten zu initiieren, die letztlich durch die erkennbar steigende Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Stadtteils in einen selbst tragenden, nachhaltigen Aufwertungsprozess münden.

Hinzu kommt, dass eine mittel- bis langfristig erzielbare Rentabilität von Investitionen in den Gebäudebestand gerade in Städten und Regionen mit dauerhafter Nachfrageschwäche nicht ohne weiteres darstellbar ist, so dass besonders hohe Anreize bzw. intelligente Motivationskonzepte notwendig sind, um private Investitionen anzustoßen.

Sehr eingeschränkt sind die Handlungsmöglichkeiten auch bei Bauruinen bzw. gravierendem Sanierungsrückstand von (in der Regel unbewohnten) Gebäuden.

Durch den hohen Anteil an Einzeleigentümern und die schwache Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Hof waren die Rahmenbedingungen für umfassende Sanierungsaktivitäten daher von Beginn an als ungünstig zu bezeichnen, und sie haben sich im Laufe des Sanierungsprozesses durch die Nachfrageentwicklung tendenziell eher weiter verschlechtert.<sup>7</sup>



**Abb. 9: Vor (links) und nach (rechts) der Sanierung in der Alsenberger Str. 41**  
(Quelle: Stadtteilbüro)



**Abb. 10: Vor (links) und nach (rechts) der Sanierung in der Alsenberger Str. 70**  
(Quelle: Stadtteilbüro)

<sup>7</sup> Auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Hof, Fachbereich Demografie und Wohnungswirtschaft, ist bereits für 2004 von einer gesamtstädtischen Wohnungsleerstandsquote von etwa 11 % auszugehen, die sich bei erwartetem fortgesetzten Einwohnerrückgang bis 2020 auf einen Wohnungsüberhang von etwa 15 % (ca. 4.000 Wohnungen) erhöhen würde. Angesichts der demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen in der Region gibt es derzeit keine belastbaren Hinweise, dass dieser Prozess langfristig zum Stehen kommen könnte.



**Abb. 11: Vor (links) und nach (rechts) der Sanierung in der Alsenberger Str. 72**  
(Quelle: Stadtteilbüro)



**Abb. 12: Vor (links) und nach (rechts) der Sanierung in der Bahnhofstraße 25**  
(Quelle: Stadtteilbüro)

Als wesentlicher strategischer Ansatz wurde in diesem Handlungsbereich des Sanierungsprozesses die finanzielle wie auch beratende Unterstützung bei Instandsetzungen und Modernisierungen verfolgt. Aus förderrechtlichen Gründen sind weit reichende Modernisierungsinvestitionen in die Wohnungen z.B. durch Veränderungen der Wohnungszuschnitte, Verbesserung Wohnungsausstattung (Balkone, Bäder, energetische Sanierungen), nicht förderfähig bzw. unterliegen bei einer Inanspruchnahme des Bayerischen Modernisierungsprogramms der Sozialbindung. Aus diesem Grund und durch die zu erwartenden positive Ausstrahlungswirkung im Quartier haben sich die kommunalen Förderprogramme im Soziale-Stadt-Kontext auf die Schwerpunkte ‚Fassadensanierung‘ sowie ‚Hofbegrünung‘ konzentriert. Die Förderung umfasste bei Baumaßnahmen an der Fassade bzw. der Begrünung einer Hoffläche im Sanierungsgebiet eine 30-prozentige Bezuschussung der Gesamtkosten. Als Voraussetzung waren u.a. der zeitgemäße Zustand des Wohnungsinneren und eine dezidierte Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten nachzuweisen. Flankiert wurden die strategischen Ansätze durch die Erarbeitung von Vergaberichtlinien und einem Gestaltungsleitfaden.

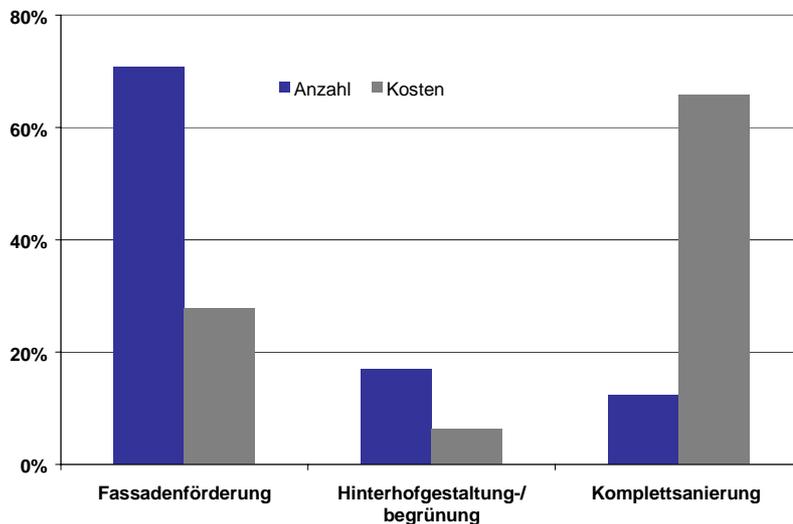
Die begleitende bzw. motivierende Information sanierungswilliger Privateigentümer über die finanziellen Förderungsmöglichkeiten und -voraussetzungen im Rahmen des Soziale-Stadt-Programmes fand über das Stadtteilbüro statt, das für diese Beratungsaktivitäten seit 2001 (ab 2009 reduziert auf eine Halbtagsstelle) eine Bauingenieurin mit ergänzender Ausbildung in der Denkmalpflege eingesetzt hat. Hier wurden und werden sowohl die notwendigen Anträge begleitet als auch gestalterische Hilfestellungen geleistet. Das Stadtteilbüro hat neben der ‚Beratung auf Nachfrage‘ auch bei unterschiedlichen Gelegenheiten offensiv die Gelegenheit genutzt, auf die Förder- und Beratungsmöglichkeiten im Soziale-Stadt-Kontext hinzuweisen. In Gesprächen mit Eigentümern wurde die Beratungsleistung als durchweg sehr positiv eingestuft, Kritik wurde jedoch am Verwaltungsaufwand von der Antragsstellung bis zur abschließenden Fördermittelauszahlung geäußert.

Bis zum Jahr 2008 wurden im Bahnhofsviertel ca. 65 geförderte Baumaßnahmen durchgeführt, hierzu zählen Fassadensanierungen, Hofgestaltungen, Abbruchmaßnahmen und Generalsanierungen. Fördermittel in Gesamthöhe von annähernd 2,9 Mio. EUR sind ausgeschüttet worden.

Bei der näheren Betrachtung ergibt sich folgendes Bild:

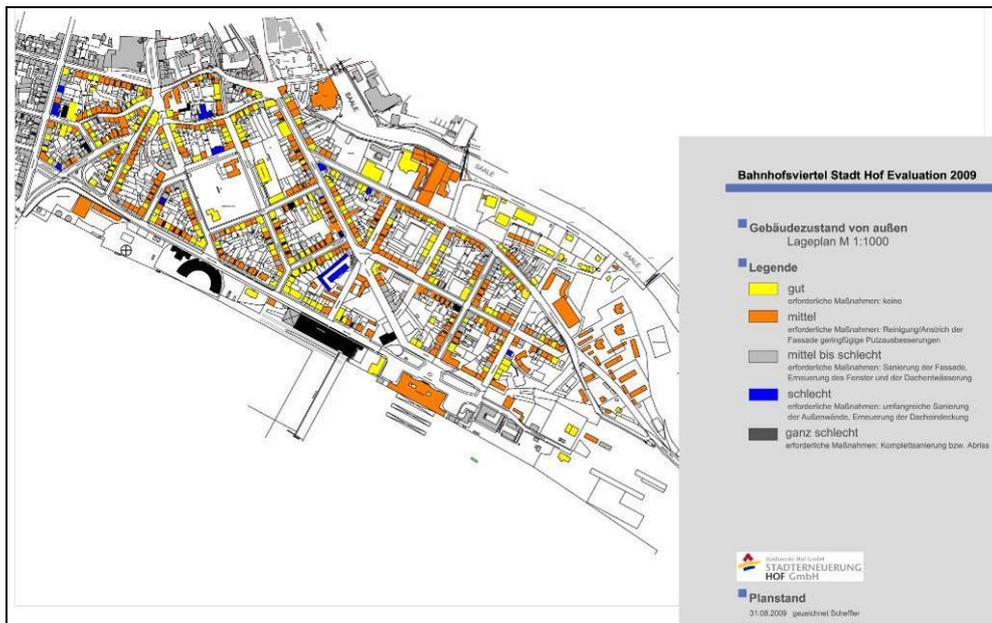
- Für acht Komplettsanierungen (Nichtwohngebäude) wurden durch Soziale-Stadt-Mittel im Umfang von 1.950.000. EUR beigesteuert. Dabei handelte es sich in der Regel um umfassende Umbauten bzw. öffentliche Einrichtungen, wie z.B. die Errichtung des Kompetenzzentrums Integra im ehem. Polizeigebäude.

- 46 Maßnahmen zur Fassadensanierung erforderten eine Fördersumme von ca. 804.500 EUR
- In elf Fällen wurde das Hofbegrünungsprogramm genutzt (Fördermittel: 183.400 EUR).



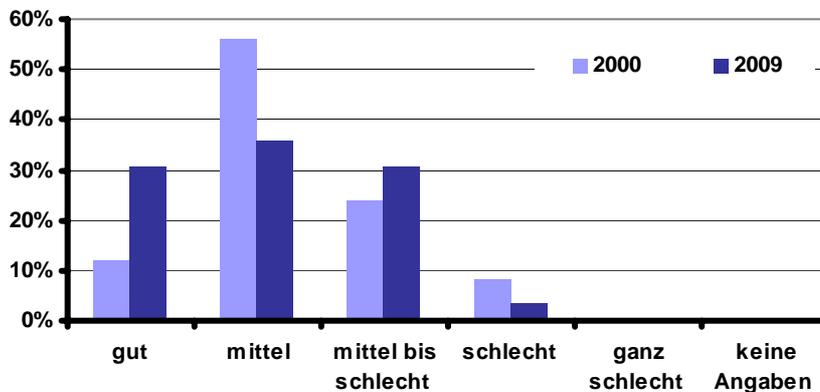
**Abb. 13: Geförderte Baumaßnahmen und Fördermitteleinsatz im Vergleich**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadterneuerung Hof GmbH)

Der Vergleich der Gebäudezustandserfassungen (Außenzustand), die 2000 und 2009 auf der Grundlage identischer Kriterien und Erhebungsbögen durchgeführt worden sind (vgl. Abb. 14) deutet insgesamt auf eine gemischte Bilanz der Sanierungsanstrengungen im Gebäudebestand hin: Zwar lässt sich eine deutliche Zunahme der Gebäude mit guter Zustandsbewertung feststellen, in verschiedenen Teilräumen sind aber auch die Anteile der Gebäude mit mangelhaftem Zustand angestiegen. In der Alsenberger Straße (vgl. Abb. 15) beispielsweise hat sich die Zahl gut erhaltener Gebäude seit 2000 mehr als verdoppelt (Anstieg von 12 % auf mehr als 30 %), ohne dass aber die Zahl der Gebäude der Kategorie ‚mittel bis schlecht‘ und ‚schlecht‘ wesentlich verringert werden konnte. Im Block Brunnenstraße, Bachstraße, Marienstraße, Friedrichstraße, Bismarckstraße ist ein deutlicher Anstieg des Anteils schlecht erhaltener Gebäude ermittelt worden (vgl. Abb. 16).



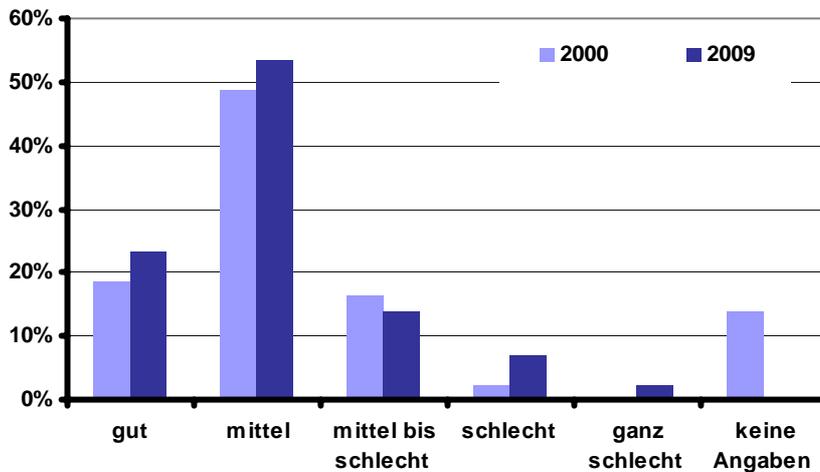
**Abb. 14: Ergebnisse der Gebäudezustandserfassung 2009**  
(Quelle: Stadterneuerung Hof GmbH)

Diese Befunde korrespondieren mit den Einschätzungen des Bürgergremiums, wonach die vielfältigen Erfolge der Sanierungsmaßnahmen in hohem Maße durch die wachsende Zahl baufälliger Gebäude und resultierende negative Ausstrahlungseffekte gefährdet werden.<sup>8</sup>



**Abb. 15: Gebäudezustand in der Alsenberger Straße 2000 und 2009**  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Gebäudezustandserf. Stadtteilbüro)

<sup>8</sup> (vgl. Schreiben des Bürgergremiums an den Oberbürgermeister, Stadtverwaltung und Stadtrat vom 10. Juli 2008 [Entwurfsvorlage])



**Abb. 16: Gebäudezustand Block Brunnenstraße, Bachstraße, Marienstraße, Friedrichstraße, Bismarckstraße 2000 und 2009**

(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Gebäudezustandserf. Stadtteilbüro)

Die Wirkungen der Aufwertungsanstrengungen im Sanierungsgebiet, insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Stärkung der Wohnfunktion des Bahnhofsviertels lassen sich mangels fundierter Daten über Anzahl, Art und Umfang der Investitionen im privaten Gebäudebestand nur mittelbar und mit Einschränkungen bewerten.

Wie bereits erwähnt, war eine Förderung von Wohnungsneubau oder Sanierungsmaßnahmen, die unmittelbar den Ausstattungsmängeln der Wohnungen entgegengewirkt haben, nicht möglich und nicht vorgesehen. Dennoch ist im Bahnhofsviertel im Sanierungszeitraum eine beträchtliche Zahl nicht geförderter Investitionen in den Wohngebäudebestand erfolgt. Hier ist in erster Linie der Gebäudebestand der Stadterneuerung Hof GmbH im Bahnhofsviertel zu nennen (vgl. Fallbeispiel s.u.). Darüber hinaus haben auch mehrere private Eigentümer Generalsanierungen von Wohngebäuden durchgeführt, teils für die eigene Nutzung, teils auch für vermieteten Wohnraum. In Einzelfällen wurde gezielt das Angebot im hochpreisigen und hochwertigen Mietsegment durch große Wohnungszuschüsse, Zentralheizung, Balkone, Energiedämmung aber auch den Erhalt der gründerzeitlichen Fassaden erweitert (u.a. Friedrichstraße 17 und 19, Bahnstraße 23 und 25). In vertiefenden Gesprächen wurde eine gute Nachfrage und Vermietbarkeit der bis zu 200 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, mit absehbarer Amortisierung bestätigt. Es lässt sich zwar speziell bei den Aktivitäten Privater nicht empirisch überprüfen, inwieweit diese Investitionen durch die vielfältigen Impulse des Sanierungsprozesses ausgelöst worden sind, eine Förderung der Investitionsbereitschaft durch die positiven Umfeldaktivitäten kann aber unterstellt werden. Investitionen in den Neubau von Wohngebäuden im Bahnhofsviertel sind im Sanierungszeitraum nicht getätigt worden.

*Fallbeispiel:*

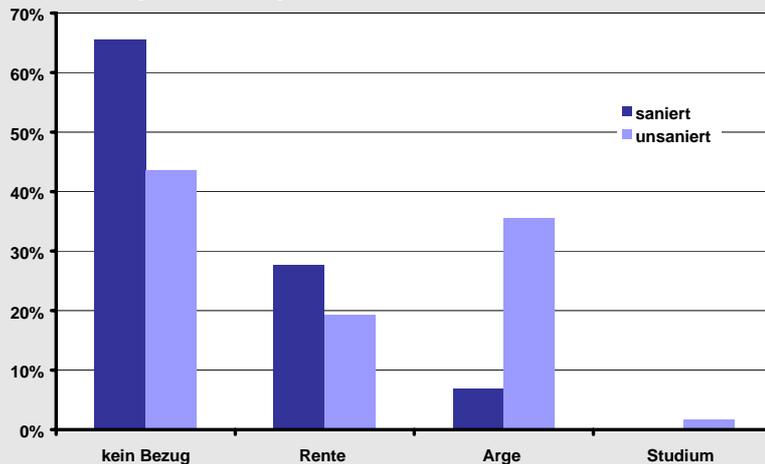
*Sanierung eines Teils der Wohnungsbestände der Stadterneuerung Hof GmbH*

Eine Vorreiterrolle bei der umfassenden Sanierung von Wohnungsbeständen mit dem Ziel einer Impulsgabe auch in die umliegenden Bereiche hat die Stadterneuerung Hof GmbH eingenommen. In ihren Beständen in der Landwehr-, Roon- und Moltkestraße wurden bereits Modernisierungen in Teilabschnitten vorgenommen. Von den insgesamt 116 Wohnungen im o.g. Bereich sind bereits 29 (Roonstraße 15, 17 und 19) umfassend modernisiert, weitere 16 (Roonstraße 11 und 13) befinden sich zurzeit im Umbau. Die Baumaßnahmen beinhalten die Installation einer Zentralheizung und z.T. die Anbringung von Balkonen auf der Gebäuderückseite. Die anteilige finanzielle Förderung durch Sozia-

le Stadt zur Sanierung und Modernisierung des Anwesens Roonstraße 17 mit insgesamt zehn Wohnungen umfasste ca. 55.200 EUR (Fassaden und Balkone).

Das Mietpreisniveau liegt zurzeit im sanierten Bestand mit ca. 5 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. durchschnittl. Nebenkostenpauschale 0,83 EUR/ m<sup>2</sup>) deutlich über dem Niveau der unsanierten Mietwohnungen (3,03 EUR/qm plus 1,10 EUR/ m<sup>2</sup> Nebenkostenpauschale).

Eine Analyse der Mieterstruktur zeigt, dass sich durch die Modernisierung ein Effekt auf der Nachfragerseite eingestellt hat.



**Abb. 17: Anteil der Mieter mit Bezug von Transferleistungen in Beständen der Stadterneuerung Hof GmbH im Bahnhofsviertel**

(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadterneuerung GmbH)

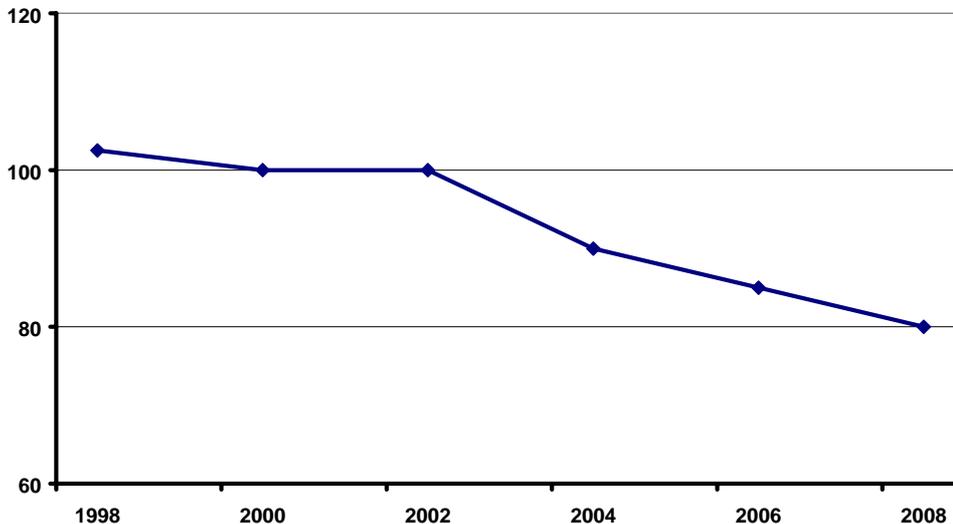
Die Haushaltsvorstände in diesen sanierten Objekten sind im direkten Vergleich durchschnittlich etwas jünger (48,5 Jahre) als in unsanierten Wohnungen (51,6 Jahre). Zudem sind sie deutlich seltener auf Transferleistungen angewiesen (vgl. Abb. 17). Diese Merkmale weisen auf eine sozial und ökonomisch stabilere Mieterschaft hin. Seitens des Vermieters wird als Indiz für das Potenzial höherwertig sanierter Wohnungen entgegen der sonst negativen Tendenzen vor Ort eine lebhaftere Nachfrage nach den sanierten Wohnungen bestätigt.

Für die angesprochenen, näher untersuchten umfassenden Sanierungsvorhaben (Bestand der Stadterneuerung, interviewte private Investoren) lässt sich mit recht großer Sicherheit konstatieren, dass in diesen Einzelfällen tendenziell einkommensstärkere, sozial gefestigte Personengruppen angesprochen und im Bahnhofsviertel gebunden werden konnten.

Die Auswertung der Entwicklung des Bodenrichtwerts ‚Wohnen‘ (Quelle: Grundstücksmarktberichte, Gutachterausschuss der Stadt Hof), die sich für eine Ableitung von Trendaussagen zur Bewertung der Attraktivität des Wohnstandortes durch die Marktakteure eignet, belegt jedoch, dass von einer generellen Trendwende bei der Entwicklung des Wohnstandortes bisher nicht gesprochen werden kann, bzw. die Impulswirkung der geschilderten ‚Leuchtturmprojekte‘ noch nicht messbar ist (vgl. Abb. 18). Speziell seit 2002 zeigt sich eine auffallend schwache Entwicklung; der Bodenrichtwert<sup>9</sup> ist innerhalb von sechs Jahren bis 2008 kontinuierlich um insgesamt 20 % gefallen. Somit hat sich die Wertentwicklung im Bahnhofsviertel noch etwas schwächer als im gesamtstädtischen Durchschnitt vollzogen. Die beobachtbare verhaltene Investitionsbereitschaft privater

<sup>9</sup> Für diese Auswertung ist die Richtwertzone 114 herangezogen worden, die allerdings das Bahnhofsviertel nur zu etwa zwei Drittel abdeckt.

Eigentümer steht in einem engen Zusammenhang mit dem fortgesetzten Preisverfall bei Immobilien und Grundstücken.



**Abb. 18: Entwicklung des Bodenrichtwerts ‚Wohnen‘ im Bahnhofsviertel**

(Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Hof)

Die Entwicklung der Leerstandsquote belegt ebenfalls die unverändert sehr schwierige Lage des Wohnungs- und Immobilienmarktes im Bahnhofsviertel. Anhand einer stromzählergestützten Analyse wurde ein Anstieg des Leerstands zwischen 2004 und 2009 um mehr als die Hälfte von 9,2 % auf 14,2 % ermittelt<sup>10</sup>. In den Straßenzügen Sedanstraße, Sophienberg und in der Orleansstraße belaufen sich die Leerstands-Anteile mittlerweile auf ca. 25-30 %.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine durchaus beträchtliche Zahl von Investitionen in den Gebäudebestand im Sanierungszeitraum stattgefunden hat. Viele Gebäude sind heute in einem (zumindest optisch) besseren Zustand als vor zehn Jahren. Dies ist vor dem Hintergrund der grundsätzlichen strukturellen Entwicklungen durchaus als Erfolg zu werten, zumal der Soziale-Stadt-Prozess in vielen Fällen eine wesentliche Rolle bei der Aktivierung der Eigentümer gespielt haben dürfte. Speziell bei den hochwertigen Sanierungsvorhaben hat sich zudem eine gute Vermietbarkeit eingestellt, und es konnten stabilisierende Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Das Ziel, einerseits bedarfsgerechten Wohnraum für finanziell weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen zu erhalten, und andererseits das Angebot im hochwertigen Segment auszubauen ist dennoch nur bedingt erreicht worden. Der Wohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand, der im Sanierungszeitraum nach einem gehobenen Standard saniert worden ist, dürfte selbst bei einer sehr großzügigen Auslegung im unteren einstelligen Prozentbereich liegen. Auch das Angebot an bedarfsgerechten (d.h. den heutigen Ansprüchen entsprechenden) Wohnungen im niedrigen Preissegment dürfte nicht beträchtlich gewachsen sein, zumindest gibt es keine belastbaren Zahlen über eine spürbar angestiegene Modernisierungsaktivität privater Eigentümer. Vielmehr deutet der überdurchschnittlich stark angestiegene Leerstand darauf hin, dass gerade für weniger fi-

<sup>10</sup> Einschränkung ist anzumerken, dass diese Erhebungsmethode keine Unterscheidung von Gewerbe und Wohnungsbestand zulässt und somit die Aussagekraft eingeschränkt ist. Die klare Tendenz des zunehmenden Leerstands im Wohnungsbestand ist aber grundsätzlich als gesichert anzusehen, zumal sie auch in Interviews immer wieder bestätigt wurde.

nanzstarke Personengruppen in anderen Quartieren der Stadt bessere Preis-Leistungsverhältnisse zu erzielen sind.

In der Gesamtbetrachtung ist es trotz des hohen Aufwands seitens des Sanierungsträgers und durchaus beachtlicher, im Straßenbild wahrnehmbarer positiver Effekte bisher nicht gelungen, die langfristige Negativentwicklung des Quartiers nachhaltig zu stoppen. Darauf deuten die wachsende Zahl an Bauruinen und die sich weiter verschlechternden Marktindikatoren des Wohnstandorts hin. Um die bisher erzielten Erfolge nicht zu gefährden, sind in diesem Schlüssel-Handlungsbereich weitergehende, strategisch ausgerichtete Aktivitäten notwendig (vgl. Verstetigungskonzept, Kap. 7).

⇒ Leitfrage 4:

***Wurde das Wohnumfeld (privat – Hofnutzung/ Vorgärten und öffentlich – Spielplätze/Parks, aber auch Verkehrsberuhigungen, nachbarschaftlicher Gebäudeverfall) verbessert?***

Das Wohnumfeld stellt einen wesentlichen Faktor zur Bestimmung der Wohnqualität und Anziehungskraft eines Quartiers dar. Hier zielten die Maßnahmenvorschläge vor allem auf die Erweiterung der Garten- und sonstigen privat nutzbaren Flächen, die Aufwertung des äußeren Erscheinungsbilds der umliegenden Gebäude und abschließend der Entlastung des Quartiers vom Durchgangsverkehr ab. Zudem sollte die Qualität des Wohnumfelds durch die Verbesserung der Stellplatzsituation für die Bewohner erhöht werden. Zu den relevanten Faktoren eines Wohnumfelds aus Sicht der Bewohner zählen jedoch auch die lokalen Nahversorgungsangebote. Überlegungen zur Entwicklung der lokalen Nahversorgung konzentrierten sich auf das Potenzial der Königstraße als Quartiersmitte.



**Abb. 19: Aspekte des Wohnumfelds: Luftsteg (links), Reinigungsarbeiten durch Bewohner (Mitte), gestalteter Hinterhof (rechts)**

(Quelle: eigene Bilder, FORUM GmbH; Stadtteilzeitung 04/2006)

Bemühungen zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Freiflächensituation sowohl von privater wie auch öffentlicher Seite besaßen eine besondere Bedeutung im Soziale-Stadt-Prozess. Im privaten Bereich sind vor allem Gestaltungen im Bereich der Innenhöfe vorgenommen worden. In elf geförderten Projekten mit einem finanziellen Volumen von ca. 180.000 EUR bis 2008 wurden Hofbegrünungen bzw. -gestaltungen vorgenommen sowie Abrissarbeiten verfallener Hofgebäude durchgeführt. Durch das bereits eingangs erwähnte Hofbegrünungsprogramm wurden hier anteilig 30 % der gesamten Projektkosten durch die Städtebauförderung übernommen.

Zur Erweiterung des öffentlichen Freiflächenangebots insbesondere für Kinder und Jugendliche wurde ein Streetball- und Bolzplatz an der Alsenberger Straße eingerichtet. Die Umgestaltung der oberen Wörthstraße vor der Sophienschule sowie die Schaffung eines Kinderspielplatzes im Wittelsbacher Park wurden erfolgreich umgesetzt. Die Aufenthaltsqualität und der Gesamteindruck des Quartiers wurden zudem durch die umfassende Neugestaltung des Reckenzeplatzes verbessert. In der Summe wurden hier finanzielle Fördermittel der Städtebauförderung in Höhe von 854.200 EUR für die oben genannten Maßnahmen eingesetzt.

Die verkehrliche Situation wird durch die derzeit laufende Umgestaltung im unteren Teil der Wörthstraße mit dem Anschluss an die Innenstadt neu geordnet. Zudem konnte durch die Erneuerung der Saalestege eine ansprechende und gut genutzte Querung des Fließgewässers geschaffen werden. Verkehrsberuhigung im Bereich des Reckenzeplatzes mit einer Tempo-30 Zone in Landwehr und Moltkestraße sowie eine veränderte Einfahrtsregelung von der Bahnhofsstraße Richtung Stadt von der Theresienstraße zur Sophienstraße erfolgten mit dem Ziel einer verkehrlichen Entlastung

Vornehmlich mittels zahlreicher weicher Maßnahmen außerhalb der Finanzierung durch ‚Soziale Stadt‘ konnte die Parkplatzsituation im Bahnhofsviertel verbessert werden. So wurden durch die Parksituation speziell für Anlieger durch eine Neuordnung der Stellflächen verbessert. Von den Unternehmen im Bereich Wörthstraße/Theresienstraße konnte eine Parkscheiben-Regelung initiiert werden. Diese Möglichkeiten werden durch die Bewohner und Kunden vor Ort sehr begrüßt und gern genutzt. Zu erwähnen sind zudem auch zahlreiche Aufräumaktionen sowie Projekte wie die ‚Schaufensterkunst‘, die sich zumindest zeitweilig auf die Wohnumfeldqualität ausgewirkt haben.

Auch die Möglichkeit, sich in fußläufiger Entfernung zumindest mit Produkten des täglichen Bedarfs versorgen zu können, besitzt eine erhebliche Relevanz für die seitens der Bewohner wahrgenommene Qualität des Wohnumfelds. Durch Gespräche vor Ort wird eine weiterhin vergleichsweise gute Nahversorgungssituation im Quartier bestätigt, obwohl Anbieter im Bahnhofsviertel unter wachsendem strukturellen Konkurrenzdruck stehen – einerseits gegenüber der hoch frequentierten Innenstadt und andererseits gegenüber Discountern und Fachmärkten am Stadtrand. Im Bereich der Alsenberger Straße werden Einkaufsmöglichkeit durch den Izmir- und den Diska-Markt geboten, ein weiterer großer Discountermarkt ist über den Luftsteg erreichbar.

Trotz der beschriebenen vielfältigen, mit Erfolg umgesetzten Maßnahmen sowie zahlreicher Sanierungen insbesondere an den Außenhüllen der Gebäude beeinträchtigt der Verfall von teilweise seit Jahren leerstehenden Gebäuden, wie bereits beschrieben, in zunehmendem Maße die Entwicklungschancen des Sanierungsgebiets (Bspl. ‚Petit Paris‘ Landwehrstraße 32). Auch Stadtbild prägende Nichtwohngebäude wie ehemals von der Bahn genutzte Gebäude (insbesondere Lokschuppen und Pakethalle), das VHS-Gebäude in der Bahnhofsstraße als Entree in das Quartier für alle per Bahn Anreisenden sowie das Asylbewerberheim in der Landwehrstraße strahlen negativ in ihr Umfeld aus.

In der Gesamtbetrachtung dieser Leitfrage lässt sich feststellen, dass neben den Gebäude- und Fassadensanierungen vor allem Hofgestaltungen im privaten Bereich, die Erweiterungen und Entwicklung öffentlicher Flächen sowie die Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation wichtig für die Weiterentwicklung des Wohnumfelds waren. Diese Qualitätsgewinne des Bahnhofsviertels können jedoch nur zum Teil den negativen Eindruck kompensieren, der zunehmend durch den immer stärker im Straßenbild sichtbaren Verfall von Gebäuden entsteht.

Diese ungünstigen Einflüsse im Wohnumfeld verstärken die Vermarktungsprobleme von sanierten Gebäuden und wirken sich damit nicht zuletzt negativ auf die Investitionsbereitschaft anderer Eigentümer aus. Trotz der zahlreichen, mit Erfolg durchgeführten Aktivitäten im Soziale-Stadt-Prozess besitzt das Querschnittsthema Gebäudesanierung und (Umgang mit) Bauruinen‘ daher eine Schlüsselfunktion für die künftige positive Weiterentwicklung der Wohnumfeldqualität.

### 4.3 Lokale Wirtschaftsentwicklung

⇒ Leitfrage 5:

**Konnte ein zukunftsorientierter Gewerbe- und Dienstleistungsstandort  
Bahnhofsviertel/Königstraße etabliert werden?  
Hat sich dadurch die Beschäftigungssituation verbessert?**

Bereits zu Beginn der Städtebauförderung litt das Bahnhofsviertel unter schwierigen Entwicklungsbedingungen im gewerblichen Bereich. Das Viertel war durch ein Bündel negativer Standortqualitäten (insbesondere Imageprobleme, schlechte Anbindung an die Innenstadt, fehlender Parkraum und geringe Zahl von Betrieben mit überregionaler Ausstrahlung) sowie durch Strukturprobleme, Bedeutungsverlust und Abwertungstendenzen des Einzelhandels, im Handwerk und im produzierenden Gewerbe gekennzeichnet. Auf Bewohnerseite kamen verfestigte soziale Problemlagen hinzu, mit hoher Arbeitslosigkeit und Abwanderung wohlhabender Personen. Diesen negativen Faktoren standen die Lagegunst, das besondere urbane und bauliche Flair sowie Entwicklungspotenziale durch Flächenreserven auf dem Bahngelände sowie leerstehende Räumlichkeiten gegenüber.



**Abb. 20: Leerstand im Bahnhofsviertel**

(Quelle: eigene Bilder, FORUM GmbH)

Die im Zuge der Voruntersuchung entwickelten Strategievorschläge zielen daher darauf ab, die Chancen des Bahnhofsviertels gezielt aufzugreifen und einerseits die Nutzungsmischung und die Quartiersversorgung zu sichern, andererseits aber auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von Betrieben aus zukunftsfähigen Branchen und mit gesamtstädtischer Bedeutung eine Imageverbesserung zu erreichen und eine Aufbruchstimmung (auch) im unternehmerischen Bereich zu erzeugen. Als weiterer Bestandteil der Entwicklungsstrategie ist die berufliche Qualifizierung und Beschäftigung der Bevölkerung des Bahnhofsviertels zu nennen.

Im Sinne der genannten Ansätze ist eine breit ausgerichtete Palette an Maßnahmen umgesetzt bzw. initiiert worden, von denen nachstehend ausgewählte genannt werden:

- Verbesserung der (fußläufigen) Anbindung an das Stadtzentrum;
- Ansiedlung von höherwertigen Dienstleistungsarbeitsplätzen in einem sanierten Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 18);
- Umfeldmaßnahmen, z.B. Gestaltung des Reckenzeplatzes;
- Verbesserung der Parkmöglichkeiten;
- imagefördernde Maßnahmen, z.B. Schaufensterkunst;
- Schaffung von Arbeitsplätzen im sozialen Bereich und durch Beschäftigungsförderungsmaßnahmen;
- Qualifikationsmaßnahmen vor allem zur Arbeitsmarktintegration von Jugendlichen, Migranten und Langzeitarbeitslosen).



**Abb. 21: Neuerungen im Bahnhofsviertel: Traumstein am Reckenzeplatz (links), Telezentrum Hochfranken Bahnhofstr.18 (rechts)**

(Quelle: eigene Bilder, FORUM GmbH)

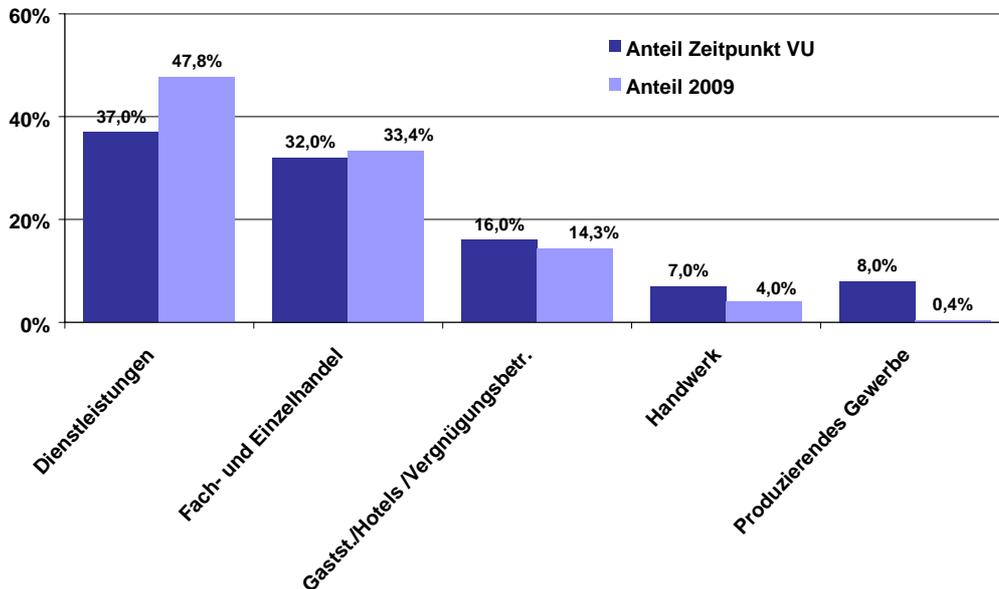
Über die Einbindung der lokalen Werbegemeinschaft Bahnhofsviertel/Königstraße in das Bürgergremium wurde zudem die Berücksichtigung der Belange der vor Ort tätigen Geschäftsleute im Soziale-Stadt-Prozess gewährleistet.

Die Wirkungen der umgesetzten Vorhaben lassen sich wiederum nur mit Schwierigkeiten überprüfen, da sich viele Effekte (z.B. Image, Zukunftspotenziale angesiedelter Arbeitsplätze, Nachhaltigkeit der Arbeitsmarktintegration) der empirischen Messbarkeit entziehen. Zudem ist nicht bekannt, wie sich das Bahnhofsviertel im Sanierungszeitraum entwickelt hätte, wenn die Fördermaßnahmen nicht hätten eingesetzt werden können, so dass immer auch ein gewisser Interpretationsspielraum bei der Evaluation verbleibt.

Folgende Indikatoren konnten zur Wirkungsabschätzung dieser gewerbebezogenen Leitfrage herangezogen werden:

- Entwicklung der Branchenstruktur und des Leerstands
- Analyse der Gewerbean- und -abmeldungen

Die Entwicklung der Branchenstruktur konnte durch den Abgleich einer aktuellen und sehr dezidierten Bestandserfassung aller (potenziell) gewerblich genutzten Flächen (Stand 2008/2009) im Bahnhofsviertel mit im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung erhobenen Daten nachvollzogen werden (Abb. 18). Dabei ist eine deutliche Zunahme der Dienstleistungsanbieter festzustellen, wohingegen Zahl und Anteil vor allem von Betrieben im produzierenden Gewerbe deutlich rückläufig sind. Die Bedeutung des Einzelhandels ist recht konstant, insbesondere im Hinblick auf die lokale Nahversorgung (vgl. Leitfrage 4).



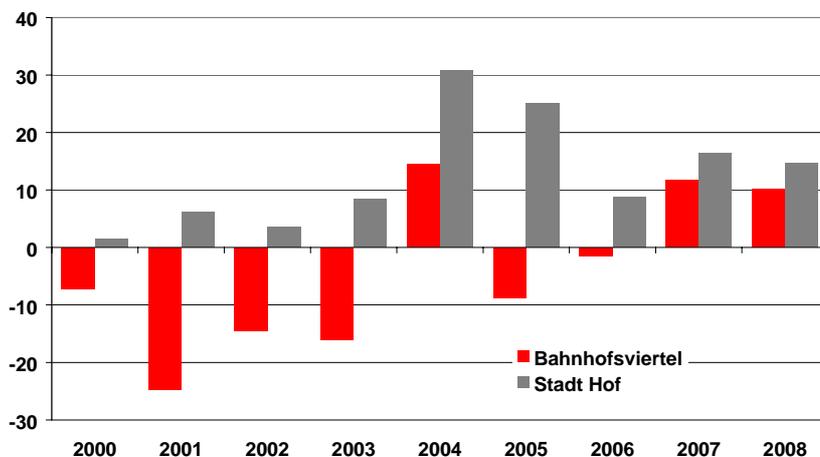
**Abb. 22: Entwicklung der Branchenstruktur im Bahnhofsviertel**

(Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadterneuerung Hof GmbH)

Die erkennbare Bedeutungsverchiebung zwischen Dienstleistern und produzierendem Gewerbe entspricht einem zeitgemäßen Trend. Vor Ort lässt sich dies durch die Zunahme kleinerer Unternehmen wie z.B. Versicherungsbüros, aber auch Callshops o.ä. beobachten, wobei anzunehmen ist, dass diese Betriebe nur in begrenztem Maße Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bewohner des Bahnhofsviertels bieten, und eher im inhabergeführten Größenbereich verbleiben. Leider lässt sich diese Annahme mangels hierfür notwendiger Daten nicht eindeutig belegen. Zudem hat sich die eingangs beschriebene qualitative Abwertung der Angebotstrukturen fortgesetzt, denn eine beträchtliche Zahl etablierter, teils weit über die Quartiersgrenzen bekannter Geschäfte hat im Sanierungszeitraum den Betrieb aufgegeben. Die Leerstandsquote im Gewerbebereich ist aber dennoch seit der ersten Erfassung im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung konstant bei ca. 10 % verblieben, wobei die Vergleichbarkeit beider Erhebungen nicht in vollem Maße gegeben ist.

Bei der Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen ist – gemessen an den Daten für Stadt Hof gesamt – eine deutliche Verbesserung im Zeitverlauf festzustellen. Trotz weiterhin unter dem städtischen Durchschnitt liegender Werte ist nach 2003 in den meisten Jahren ein positiver Saldo aus An- und Abmeldungen zu verzeichnen.

Diese Daten ermöglichen keine qualitativen Aussagen und zeigen auch, dass eine dynamische, als ‚neue Gründerzeit‘ zu bezeichnende Phase bisher nicht eingeleitet werden konnte. Dennoch könnten sie aber als Hinweise für eine sich abzeichnende Trendwende im Gewerbebereich gedeutet werden.



**Abb. 23: Saldo aus Gewerbebean- und Abmeldungen (standardisiert)**  
(Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung; Datenbasis Stadt Hof)

Zur Verbesserung der Beschäftigungschancen wurde ein Handlungsschwerpunkt auf die berufliche Qualifizierung der Bevölkerung vor Ort gelegt. Entsprechend wurden Qualifikationsmaßnahmen angeboten, die vor allem auf eine Arbeitsmarktintegration von Jugendlichen, Migranten und Langzeitarbeitslosen abzielten. Angeboten wurden hier 16 Maßnahmen unterschiedlichster Ausrichtung und Größe im Förderzeitraum 2004-2008. Die Teilnehmerzahlen differierten hierbei zwischen Weiterbildungsmaßnahmen für Einzelpersonen (z.B. Beschäftigungsmaßnahme im SUN Café) bis hin zu ganzen Klassenverbänden (bei der Vorbereitung auf den qualifizierten Hauptschulabschluss). Insbesondere die Begleitprogramme LOS und BIWAQ haben hier einen wichtigen Beitrag geleistet (siehe auch 5.1). Durchgreifende Erfolge lassen sich über die Sozialstrukturdaten nicht nachweisen (vgl. Tab. 1), zudem fehlen belastbare Vergleichszahlen aus der Vergangenheit.

Im Bahnhofsviertel haben sich die Akteure somit im Sanierungszeitraum vieler drängender Fragestellungen angenommen und mit unterschiedlichen impulshaften Projekten darauf hingewirkt, die Perspektiven des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandorts zu verbessern. Eine vergleichsweise stabile Entwicklung vor allem in der jüngeren Vergangenheit deutet darauf hin, dass das Bahnhofsviertel in ökonomischer Hinsicht gegenüber der Stadt zumindest nicht weiter an Boden verliert.

#### 4.4 Aktivierung und Bürgermitwirkung

⇒ Leitfrage 6:

***Wird der Soziale-Stadt-Prozess durch die Akteure im Stadtteil getragen?  
Ist es gelungen, die Bürger des Bahnhofsviertels nachhaltig für den  
Prozess zu interessieren und einzubinden?***

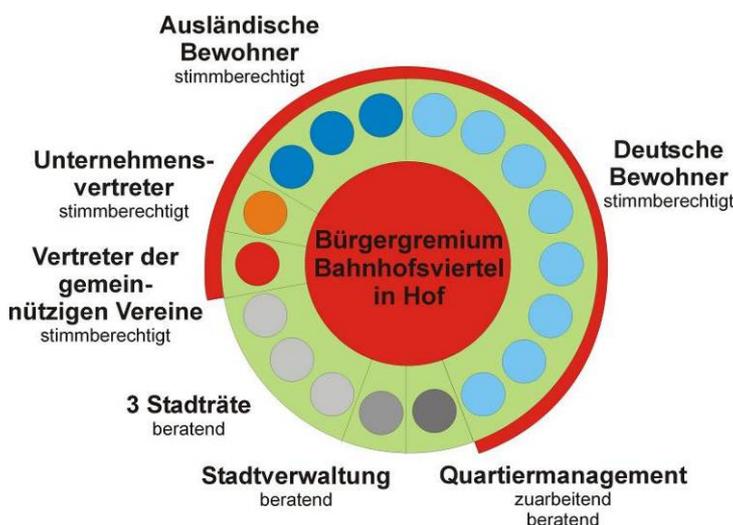
Die Bundestransferstelle ‚Soziale Stadt‘ sieht die Aktivierung und Beteiligung im Sinne eines Aufbaus quartiersbezogener Beteiligungsstrukturen, der Vernetzung lokaler Initiativen, Organisationen und Unternehmen sowie der Stärkung individueller Problemlösungskompetenzen in der Bevölkerung als ein wesentliches strategisches Handlungsfeld des integrativen Programmansatzes des Bund-Länder-Programms an. Die Bedeutung der Verankerung im Quartier ist im Soziale-Stadt-Vorhaben im Bahnhofsviertel frühzeitig erkannt worden, so dass der Prozess von Anfang an beteiligungsorientiert angelegt worden ist. Bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung haben unterschiedliche Beteiligungs- und Aktivierungsansätze (Planungswerkstätten, Montagsgespräche usw.) dazu beigetragen, Akzeptanz und Bekanntheit des Programms zu fördern und zudem Anregungen und Ideen aus dem Quartier einzusteuern. Die positiven Erfahrungen zum bür-

gerschaftlichen Engagement aus der Anfangsphase wurden zudem durch die Ergebnisse von Befragungen von Bewohnern und Gebäudeeigentümern gestützt, in denen eine vergleichsweise hohe Mitwirkungsbereitschaft festgestellt werden konnte. So gaben 22 % der Bewohner und 16 % der Eigentümer an, zur Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe bereit zu sein. Als zentraler Motor zu Koordinierung und Organisation der Beteiligungsmöglichkeiten wird in der Vorbereitenden Untersuchung das Quartiersmanagement über das bereits im Jahr 2000 eingerichtete Stadtteilbüro Anlaufpunkt angesehen.



**Abb. 24: Bürgerbeteiligung im Bahnhofsviertel: Infoplakat (links); Auftaktveranstaltung 14.02.2000 (Mitte); Modellbau Sanierungsgebiet (rechts)**  
(Quelle: Stadtteilbüro; Vorbereitende Untersuchung; eigene Bilder, FORUM GmbH)

Das von der Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger getragene Stadtteilbüro ist im bisherigen Sanierungsprozess im Vergleich mit anderen Programmgebieten personell überdurchschnittlich gut ausgestattet gewesen. Es bietet bis heute (Herbst 2009) montags bis donnerstags halbtägige Öffnungszeiten an und ist seit 01/2009 mit zweieinhalb Ganztagsstellen ausgestattet. Bis zum Mai 2001 wurden eine bis eineinhalb Stellen, ab 07/2003 bis zum Jahresende 2008 drei Ganztagsstellen bereitgehalten. Im Zeitraum 2002 bis 2008 beliefen sich die förderfähigen Gesamtkosten des Stadtteilbüros (inkl. Öffentlichkeitsarbeit) auf etwa 1,45 Mio. EUR.



**Abb. 25: Zusammensetzung des Bürgergremiums**  
(Quelle: Stadtteilbüro)

Zur Verstärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger, Vereine, Institutionen und Betriebe vor Ort wurde im Jahr 2003 zudem ein in dieser Form deutschlandweit einzigartiges

tiges ‚Bürgergremium‘ als repräsentatives, demokratisch legitimes Vertretungsorgan des Quartiers etabliert. Das Bürgergremium Bahnhofsviertel besteht aus elf Bewohnervertretern, einem durch die ‚Werbegemeinschaft Königstraße-Bahnhofsviertel‘ gestellten Unternehmensvertreter und einem Vertreter der gemeinnützigen Einrichtungen, Vereine und Verbände. Diese 13 Mitglieder des Bürgergremiums Bahnhofsviertel sind stimmberechtigt. Zu jeder Sitzung des Bürgergremiums werden weitere fünf beratende, nicht stimmberechtigte Mitglieder geladen. Diese sind: Ein Vertreter der Stadtverwaltung, ein Vertreter des Sanierungsträgers sowie drei Stadträte (jeweils einer aus jeder Fraktion). Eine fachliche Unterstützung wird durch die Teilnahme der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt) gewährleistet (vgl. Abb. 25). Die grundlegende Organisationsarbeit sowie Protokollierung der Sitzungsergebnisse erfolgt durch das Quartiersmanagement.

Die Bürgervertreter werden in dreijährigem Turnus in einer Quorumswahl bestimmt, in der den ausländischen Quartiersbewohnern ein ihrem Anteil an der Bevölkerung entsprechende Zahl von Sitzen zusteht. Neuwahlen des Bürgergremiums fanden 2006 statt und sind für den 3. Dezember 2009 terminiert. Die zentralen Aufgaben des Bürgergremiums bestehen lt. Geschäftsordnung u.a. in der Kanalisation der Bürgerinteressen, im Einbringen von Maßnahmevorschlägen in den Sanierungsprozess und in der Hilfestellung bei der Projektumsetzung. Dem Gremium stehen jährlich 10.000 EUR aus einem sog. Verfügungsfonds zur Verfügung, mit dem Projekte im Bahnhofsviertel mit jeweils bis zu 2.000 EUR eigenständig gefördert werden können. Darüber hinaus besitzt das Bürgergremium, das einmal monatlich zu Sitzungen zusammenkommt, keine formale Entscheidungskompetenz im Soziale-Stadt-Prozess.

Über das Stadtteilbüro und das Bürgergremium ist im gesamten bisherigen Sanierungszeitraum eine große Zahl von Aktivitäten initiiert und durchgeführt worden, die die Aktivierung, Vernetzung und Mitwirkung von Bürgern und Institutionen zum Ziel hatten. Beispielsweise sollen hier die Stadtteilzeitung, das Kulturfest im Wittelsbacher Park (05/2004), die Planungswerkstatt ‚Untere Wörthstraße/Pfarr‘ (03/2005), das ‚Uferflimmern‘-Sommerkino in den Saaleauen (u.a. 02/2006), Konzept und Entwicklungsplan Staudenwiesen (07/2006) sowie die Schaufensterkunst (09/2007) genannt werden.



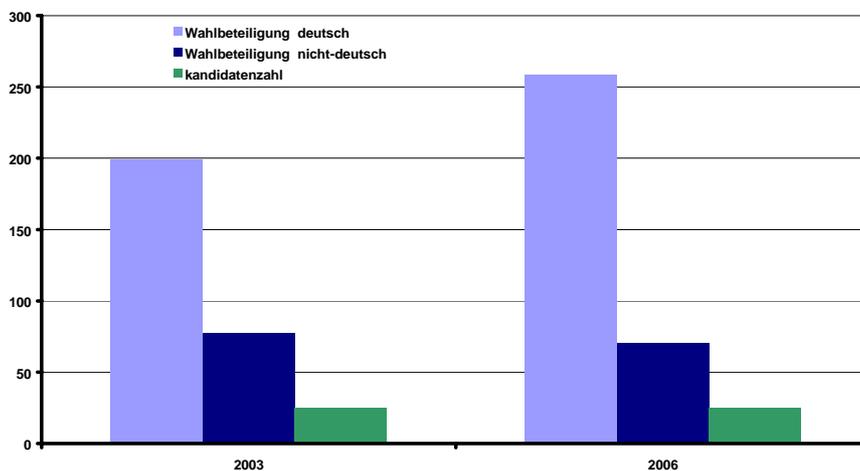
**Abb. 26: Kulturevent „Uferflimmern“- Sommerkino (links), Innenhofkonzert (Mitte), Logo Stadtteilzeitung (rechts)**

(Quelle: Kulturverein Kopf-Hof e.V., Stadtteilzeitung 04/2008)

Für die Bewertung des Erfolges im Kontext dieser Leitfrage müssen in erster Linie Ergebnisse aus den Gesprächen herangezogen werden, die mit Vertretern des Bürgergremiums, von Projektträgern, mit dem Stadtteilmanagement und der Stadtverwaltung geführt worden sind. Danach muss die Vernetzungsarbeit des Stadtteilbüros im Quartier als nachhaltig und sehr erfolgreich eingeschätzt werden, speziell im Hinblick auf die vor Ort tätigen sozialen Träger. Auch die Informationsvermittlung und Unterstützung bezüglich der Fördermöglichkeiten für (Fassaden-)Sanierungsmaßnahmen wurde von mehreren befragten Eigentümern sehr positiv bewertet. Bei der Einordnung der Rolle des Bürgergremiums deuteten sich dagegen trotz enorm hohem Engagements und ausgeprägter Identifikation mit Quartier und Programm Diskrepanzen im Hinblick auf das Selbstver-

ständnis und die Aufgabendefinition des Gremiums einerseits und die tatsächliche Wirkung als Multiplikator und Kanalisator vor Ort andererseits an. Hier werden von Externen, teilweise aber auch von den Mitgliedern des Bürgergremiums selber noch Entwicklungsmöglichkeiten in der Wahrnehmung einer eigenständigen Vermittlerrolle zwischen Bürgern und Politik/Verwaltung gesehen.

Eine breite Aktivierung der Bürger vor Ort für den Sanierungsprozess ist nach verschiedentlichem Einschätzung im Zeitverlauf zunehmend schwierig geworden; insgesamt scheint im Viertel und in der Stadt insgesamt die Leuchtkraft des Programmes zuletzt nachgelassen zu haben. Dies ist nicht unbedingt auf fehlende durchschlagende Erfolge und die zunehmend durch die angespannte Haushaltslage der Stadt Hof eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten zurückzuführen, sondern auch als typischer Motivationsverlauf eines entsprechenden, langfristig angelegten Prozesses zu werten. Zudem haben in der öffentlichen Diskussion andere Themen und Problemstellungen, teilweise auch andere städtische Teilräume tendenziell an Bedeutung gewonnen.



**Abb. 27: Entwicklung der Beteiligung zur Wahl des Bürgergremiums)**  
(Quelle: Eigenen Darstellung; Datenbasis Stadtteilbüro)

Die Zahl der Bewohner, die sich für die Wahlen haben aufstellen lassen, hat sich bei den drei Wahlen 2003, 2006 und 2009 auf einem zunächst konstanten (2003 / 2006) bzw. zuletzt sogar steigenden Niveau bewegt. Bei den anstehenden Bürgergremiumswahlen 2009 stellen sich 26 deutsche und 5 ausländische Kandidaten zur Wahl (2006: 25 Kandidaten; 18 deutsch / 7 ausländisch). Um jeden Sitz im Bürgergremium bewerben sich somit rechnerisch etwa zweieinhalb Kandidaten. Ausländer sind im Verhältnis zum Einwohneranteil leicht unterrepräsentiert, wobei vor allem das geringe Engagement ausländischer Männer auffällt: Im Jahr 2009 hat sich kein nichtdeutscher männlicher Kandidat für die Wahlen aufstellen lassen.

Die Wahlbeteiligung hat sich in den ersten Jahren positiv entwickelt und ist von 6,7 % im Jahr 2003 zur Wahl 2006 um fast ein Viertel auf 8,2 % angestiegen. Von den ausländischen Bewohnern wurde die Möglichkeit zur Stimmabgabe ungefähr entsprechend ihrem Anteil an der Bevölkerung genutzt. Sie stellten im ersten Durchgang 27,9 % der Wähler, und bei der Wiederwahl 2006 einen Anteil von 21,4 % der abgegebenen Stimmen.

## 4.5 Image

⇒ Leitfrage 7:

***Hat sich das Image des Stadtteils im Sanierungsprozess positiv entwickelt?***

Die Bestandsaufnahme im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung hat erkennen lassen, dass das Image des Bahnhofsviertels in Abhängigkeit von der Perspektive (Innen- oder Außenwahrnehmung) deutlich unterschiedlich eingeschätzt wird. Die Bewohner vor Ort waren sich zwar eines negativen externen Images bewusst, betonten aber gleichzeitig die Stärken des Quartiers, wie z.B. die günstige Lage in unmittelbarer Nähe von Stadtzentrum und Bahnhof, den urbanen Charakter des Viertels, Einkaufsmöglichkeiten und ein vergleichsweise unproblematisches Zusammenleben deutscher und ausländischer Bevölkerung. Durch externe Beobachter wurden offenbar die Missstände des Bahnhofsviertels deutlicher wahrgenommen. Insbesondere bauliche Mängel, das weitgehende Fehlen von Frei- und Spielflächen und nicht zuletzt die kritische Bewertung von Sicherheit und Ordnung sind hier zu nennen.

Die Verbesserung des Images vor allem in der Außensicht wurde daher als wichtige Aufgabe des Sanierungsprozesses identifiziert. Als erwünschte positive Folgeeffekte verbinden sich mit einer Imagekorrektur

- zurückgehende Abwanderungstendenzen von Gewerbe und Einwohnern;
- Zuzug von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen, Ansiedlung neuer Unternehmen;
- höhere Anziehungskraft von Einzelhandel und Gastgewerbe;
- Erhöhung der Investitionsbereitschaft von Unternehmen und Hauseigentümern.

Die Imagearbeit zählte nach eigener Einschätzung zu den wichtigen Aufgaben von Stadtteilbüro und Bürgergremium. Viele Aktivitäten, auch außerhalb geförderter Projekte zielten darauf ab, innerhalb wie außerhalb des Bahnhofsviertels dem beschädigten Ruf des Quartiers entgegenzuwirken. Beispielhafte Maßnahmen stellen neben der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit zum Beispiel die Ausrichtung des stadtwweit bekannten Weltkindertages, Events anlässlich des Abschlusses baulicher Maßnahmen im Quartier, die Präsenz auf Messen (z.B. Oberfrankenausstellung) oder die Initiierung von Kulturevents, wie Uferflimmern, TatOrte, ‚Lebendiger Adventskalender‘, InnenHofKonzerte oder Kunstaktionen mit Kindern, aber auch die Stadtteilzeitung Bahnhofsviertel dar.



**Abb. 28: Wichtige Öffentlichkeitsarbeit: Kletteraktion am Weltkindertag (links), Konzert in der Pakethalle (rechts)**

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Hof; Vorbereitende Untersuchung)

Die durchgeführten Maßnahmen sind nach Einschätzung des Stadtteilmanagements und der befragten Mitglieder des Bürgergremiums grundsätzlich als erfolgreich zu bezeichnen. Die fast durchweg positive Resonanz auch aus anderen Stadtteilen und aus der

Region sowie eine umfangreiche Würdigung der Aktivitäten in der lokalen Presse stützen diese Einschätzung. Gerade die Presseberichterstattung hat andererseits aufgrund der großen Zahl an negativen Nachrichten (z. B. über Gewalttaten, Vandalismus usw.) aus dem Bahnhofsviertel, die das Image eines ‚Scherbenviertels‘ gefördert haben, insgesamt ambivalente Effekte gehabt, wie in vielen Interviews deutlich wurde.

Ob tatsächlich eine nachhaltige Imagekorrektur erreicht werden konnte, entzieht sich im Rahmen dieser Evaluation der empirischen Überprüfbarkeit. Allerdings haben die bereits behandelten Leitfragen nur schwache Hinweise darauf gegeben, dass die o. g. erhofften Effekte auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort tatsächlich eingetreten sind. Es ist davon auszugehen, dass das Bahnhofsviertel in den Augen der meisten Hofer nach wie vor als Problemstadtteil gilt, wenngleich die Fortschritte und Aktivitäten (vor allem im baulichen, sozialen und kulturellen Bereich) durchaus wahrgenommen werden.

#### 4.6 Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung und Wirkung

Die nach sieben Leitfragen strukturierten Dokumentationen der Wirkungen und Zielereichungen in Kapitel 5 ergeben in der Gesamtbetrachtung eine gemischte Bilanz des bisherigen Sanierungsprozesses im Bahnhofsviertel der Stadt Hof. Dieser Befund trifft sowohl auf die bauliche wie auf die soziale Entwicklung der vergangenen zehn Jahren im Quartier zu, er lässt sich zudem auch auf die Mehrzahl der Handlungsfelder des IHEK aus dem Jahr 2002 übertragen.

Im Einzelnen lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- Es lässt sich bisher keine durchgreifende Trendwende bei der quantitativen und strukturellen Bevölkerungsentwicklung nachweisen. Die Einwohnerzahlen sinken trotz eines vergleichsweise geringen Geburtendefizits weit schneller als im städtischen Durchschnitt. Zudem ist das Quartier immer noch durch hohe Anteile sozial benachteiligter Menschen geprägt. Dennoch gibt es durchaus auch Anzeichen für gegenläufige, positive Entwicklungen. So scheint die Abwanderung von Familien zurückzugehen, und in sanierten Häusern können offenbar sozial gefestigte Haushalte gehalten werden.
- Die sozialen Infrastrukturangebote vor allem für die Zielgruppen Migranten, Familien, junge Menschen (Arbeitsmarkteinstieg) sind erheblich ausgebaut worden nicht zuletzt durch die unterschiedlichen Begleitprogramme. Die Wirkungen dieser Maßnahmen auf die Teilnehmerbiographien ließen sich jedoch nicht systematisch überprüfen. Eine Verstetigung von Angeboten konnte in Einzelfällen erreicht werden.
- Die Stärkung des Quartiers über die angestrebte Schaffung oder Sicherung von Angeboten mit gesamtstädtischer bzw. regionaler Bedeutung ist bisher nur im Falle ‚Integra‘ gelungen.
- Es konnte eine Vielzahl von Einzeleigentümern im Quartier zu Gebäudesanierungen motiviert werden, in erster Linie an der Gebäudehülle (Fassade). Eine umfassende Aufwertung des Wohnungsbestandes ist dennoch nicht erfolgt, allerdings hat die ausgeprägte Nachfrageschwäche in Hof und Oberfranken die Entwicklung zusätzlich gehemmt.
- Die Zahl baufälliger Gebäude mit negativer Ausstrahlung auf das Umfeld ist ebenfalls deutlich gestiegen.
- Unterschiedliche Pilotprojekte sowohl im öffentlichen Raum wie im privaten Bereich haben merklich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beigetragen. Die Qualitätsgewinne werden jedoch zunehmend durch im Straßenbild offen zutage tretenden Gebäudeverfall gefährdet.

- Das Bahnhofsviertel hat im Sanierungszeitraum keine ‚neue Gründerzeit‘ erlebt. Das Quartier ist weiterhin durch eine große Zahl von Leerständen gekennzeichnet und hat renommierte Betriebe verloren. Vielfältige, durch Soziale Stadt geförderte Maßnahmen dürften jedoch dazu beigetragen haben, dass sich in jüngster Zeit Anzeichen für eine Stabilisierung des Wirtschaftsstandorts, bzw. für eine Annäherung an die (allerdings ebenfalls insgesamt schwache) gesamtstädtische Entwicklung mehren.
- Die Akteure und Bewohner des Bahnhofsviertels haben sich gut aktivieren und in den Prozess einbinden lassen vor allem in der Anfangsphase der Sanierung. Mit dem Bürgergremium ist zudem ein in dieser Form beispielloses, demokratisch gewähltes Vertretungsorgan geschaffen worden. In der jüngsten Zeit ist, nicht zuletzt im Zusammenhang mit zunehmenden finanziellen Restriktionen, eine Ernüchterung im Quartier zu registrieren, die sich auch in der Bereitschaft, sich im Prozess zu engagieren, bemerkbar macht.
- Eine wichtige strategische Komponente des Sanierungsprozesses stellte die Korrektur des negativen Images des Quartiers durch Öffentlichkeitsarbeit, Kulturevents aber auch durch sichtbare Verbesserungen des äußeren Eindrucks des Bahnhofsviertels dar. Die umfänglichen diesbezüglichen Anstrengungen sind über die Grenzen des Quartiers hinaus registriert worden, dennoch gibt es nur wenige belastbare Hinweise, dass sich vor allem das externe Image im Sanierungszeitraum nachhaltig verbessert hat.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Mehrzahl der Aktivitäten und Projekte erfolgreich umgesetzt worden ist, die angestrebten Wirkungen im Quartier dagegen nur partiell erzielt worden sind. Teilweise müssen außerordentlich ungünstige externe Rahmenbedingungen für die eingeschränkte Erfolgsbilanz des Sanierungsprozesses herangezogen werden; so hat sich die Einwohnerentwicklung in der Stadt und in der gesamten Region weitaus schwächer dargestellt, als dies im Vorfeld erwartet werden konnte. Auch die fehlende Kooperationsbereitschaft externer Akteure (z. B. Deutsche Bahn) sowie die schwierige Haushaltsslage der Stadt Hof haben dazu beigetragen, dass wichtige Pilotprojekte mit Signalwirkung sich bisher als nicht realisierbar erwiesen haben.

Darüber hinaus ist rückblickend zu konstatieren, dass die in VU und IHEK angelegte große Breite des Sanierungsansatzes u. U. ebenfalls weitergehende Erfolge erschwert hat. Das Stadtteilmanagement und alle am Prozess Beteiligten sahen sich durch das Fehlen strategischer Priorisierungen enorm hohen Anforderungen ausgesetzt. Speziell vor dem Hintergrund sinkender bzw. unsicherer finanzieller Möglichkeiten fehlte zudem bisher eine Handhabe, die erreichten Erfolge durch inhaltliche Schwerpunktsetzungen abzusichern und zu verstetigen.

## 5 Analyse der Prozessorganisation – Transparenz und Funktionsfähigkeit

Die Konzepterstellung, die Maßnahmenentwicklung und -umsetzung in Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt stellen Prozesse dar, bei denen Zielorientierung, Transparenz und Funktionsfähigkeit der Kooperationen von maßgeblicher Relevanz sind – sowohl zwischen Verwaltungsvertretern und Sanierungsträger auf der strategischen Ebene, als auch im Hinblick auf die integrierte Zusammenarbeit von kommunalen Fachbereichen, sozialen Trägern, Vereinen, Quartiersmanagement und Bewohnern auf der operativen Ebene.

### 5.1 Charakteristika der Prozessstruktur

Die Prozessstruktur im Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel ist derzeit wie folgt organisiert:

#### ▪ Sanierungsträger und Quartiersmanagement

Die Stadt Hof hat nach der Aufnahme des Sanierungsgebiets in das Soziale-Stadt-Programm die Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger beauftragt; die Prozesssteuerung liegt bei der Stadt Hof (Stadtplanung). Die Stadterneuerung Hof GmbH ist seit Dezember 2007 eine Tochtergesellschaft der Holding Stadtwerke Hof GmbH.

Das Quartiersmanagement im Stadtteilbüro wird durch den Sanierungsträger (mit zeitweilig bis zu drei Personen) geleistet. Es leistet vor Ort Vernetzungsarbeit, ist verantwortlich für die Koordination der Maßnahmenumsetzung, koordiniert gemeinsam mit der Stadtverwaltung die Umsetzung der Begleitprogramme und übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit. Nicht zuletzt ist das Stadtteilbüro in der Königstraße 49 eine wichtige Anlaufstelle für alle Belange der Bewohner und bietet im Zuge der kommunalen Förderprogramme eine persönliche Sanierungsberatung durch qualifiziertes Personal an.

#### ▪ Große Steuerungsrunde und Jour Fixe

Die große Steuerungsrunde setzt sich aus Vertretern der Verwaltungsressorts Stadtplanung sowie Kultur, Frauen & Senioren, dem Fachbereich Jugend & Soziales, der Kämmerei und Wirtschaftsförderung zusammen. Des Weiteren nehmen Quartiersmanagement, Stadterneuerung und soziale Träger teil. Diese Steuerungsrunde dient zum Informationsaustausch über die Ergebnisse der bisherigen Maßnahmen und zukünftigen Entwicklungen im Sanierungsgebiet. Zudem bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit zukünftige Bedarfe und Handlungsschwerpunkte aus Sicht der lokalen Akteure zu ermitteln und Empfehlungen zu formulieren. Die große Steuerungsrunde tagt inzwischen etwa einmal jährlich.

Die kleine Steuerungsrunde besteht aus je einem Verwaltungsvertreter der Bereiche Stadtplanung und Jugend & Soziales sowie der Kämmerei, dem Stadtdirektor des Unternehmensbereichs Recht, Planen, Bauen und Umwelt, einem Mitglied des Stadtteilbüros und dem Geschäftsführer der Stadterneuerung Hof GmbH als zuständigem Sanierungsträger.

Die monatlich tagende kleine Steuerungsrunde – heute Jour Fixe – trifft Vorentscheidungen über die Maßnahmenanträge, die anschließend dem Stadtrat vorgelegt werden, und arbeitet entsprechend Jahresplanungen mit zu erwartendem Mittelaufwand aus.

Der Tätigkeit der kleinen und großen Steuerungsrunde liegt keine spezielle Geschäftsordnung o.ä. zugrunde. Entscheidungen bzw. Empfehlungen werden üblicherweise im Konsens getroffen.

▪ **Das Bürgergremium**

Das im 3-Jahres-Turnus ausschließlich von Bewohnern des Sanierungsgebiets gewählte Bürgergremium setzt sich aus Bewohnern, dem lokalen Werbeverein und Vereinsvertretern zusammen; zudem nehmen an den Sitzungen ein Vertreter der Stadtplanung und drei Stadträte und der zuständige Sanierungsträger teil. Das Bürgergremium wird in seiner Arbeit in hohem Maße durch das Quartiersmanagement unterstützt, beispielsweise bei der Durchführung, sowie Vor- und Nachbereitung der regelmäßigen Sitzungen. Das in dieser Form offenbar bundesweit einzigartige ‚Stadtteilparlament‘ eines Sanierungsgebietes soll Bürgerinteressen kanalisieren und kommunizieren und somit als Mittler zwischen Bürgern und Entscheidungsträgern wirken. Zudem kann das Bürgergremium Mikroprojektförderungen aus dem Verfügungsfonds gewähren.

▪ **Stadtrat der Stadt Hof und Bezirksregierung von Oberfranken**

Für die Abwicklung des Programms „Soziale Stadt“ sind wie bei allen Städtebauförderungsprogrammen die Bezirksregierungen zuständig. Sie schlagen der Obersten Baubehörde die Maßnahmen vor, die in ihrem Regierungsbezirk ins Programm aufgenommen werden sollen, und wickeln die Förderung ab.

Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich die Kommune. Sie beantragt bei der zuständigen Bezirksregierung die Aufnahme ins Programm „Soziale Stadt“, reicht die Bedarfsmittelungen für das jeweilige Programmjahr ein und stellt die Förderanträge für die einzelnen Projekte (vgl. Arbeitsblatt 7 ‚Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt in Bayern – Hinweise zur Programmdurchführung‘ 2009). Der Stadtrat trifft auf Seiten der Stadt Hof die abschließenden Entscheidungen über die vom Jour Fixe vorgelegten Projektanträge wie auch die jeweiligen Jahresplanungen.

Die Prozessstruktur wird durch das folgende Organigramm wiedergegeben.

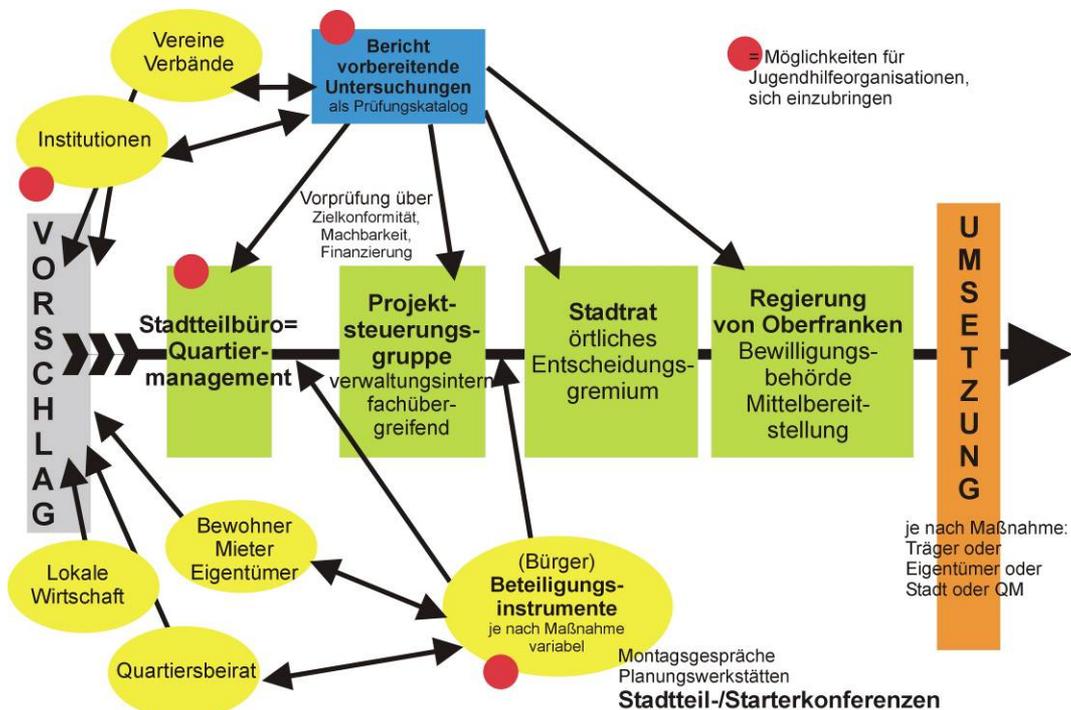


Abb. 29: Entscheidungsstruktur-Organigramm Soziale-Stadt-Gebiet Bahnhofsviertel Hof (Quelle: Stadtteilbüro)

## 5.2 Anpassungen der Prozessstruktur im Zeitverlauf

Die heutigen Prozess- und Entscheidungsstrukturen sind das Ergebnis einer schrittweisen Anpassung an sich wandelnde Anforderungen.

Zu Beginn des Soziale-Stadt-Prozesses wurden zur Bestandserfassung zahlreiche inhaltsbezogene Fachgespräche mit den Fachbereichen vor Ort geführt. Flankierend fanden zur Erfassung der Problemlagen und Handlungsbedarfe gezielte Befragungen von Vertretern ortsansässiger Verbände und Vereine statt und eine Bewohnerbeteiligung über eine Planungswerkstatt und anschließende themenbezogene Montagsgespräche.

Parallel dazu haben sich kleine und große Steuerungs- und Informationsrunden aufgrund des hohen Koordinations- und Informationsbedarfs mit hoher Frequenz zusammengefunden und die Erstellung des Handlungs- und Entwicklungskonzepts begleitet. Die kleine Steuerungs- und Informationsrunde tagte (wie heute noch der ‚Jour Fixe‘) monatlich, die große Steuerungs- und Informationsrunde etwa viertel-, im weiteren Verlauf halbjährlich. Im weiteren Verlauf wurde die Sitzungsfrequenz der großen Steuerungs- und Informationsrunde auf einen etwa jährlichen Turnus reduziert.

Mit der Implementierung des Bürgergremiums im Jahr 2003 wurde die Bewohnerbeteiligung institutionalisiert, allerdings ohne diesem Forum – abgesehen vom Verfügungsfonds – formelle Entscheidungskompetenzen einzuräumen.

## 5.3 Bewertung der Prozessstruktur

In der Gesamtsicht haben sich im bisherigen Sanierungszeitraum Prozessstrukturen etabliert, die eine kontinuierliche Einbindung wesentlicher Akteure sowie einen funktionierenden Austausch insbesondere zwischen Sanierungsträger, Stadtverwaltung und Stadtteilbüro sicherstellen konnten. Die Anpassungen im Zeitverlauf haben dazu beigetragen, die Bürgerbeteiligung zu institutionalisieren (Bürgergremium) und auf der städtischen Seite den Aufwand entsprechend dem Auslaufen des anfänglichen Koordinationsbedarfes zu reduzieren.

Der aus der sog. ‚kleinen Steuerungs- und Informationsrunde‘ hervorgegangene ‚Jour Fixe‘ ist inzwischen das maßgebliche Beratungs- und Steuerungsforum des Soziale-Stadt-Prozesses. Die regelmäßigen Treffen auf Entscheidungsträgerebene haben einen kurzen Draht innerhalb der Verwaltung und mit dem Sanierungsträger in allen, die Soziale Stadt im Bahnhofsviertel betreffenden Angelegenheiten bewirkt.

Trotz dieser im Grundsatz positiven Bewertung sind auch kritische Aspekte der bisherigen Prozessstruktur anzusprechen, die speziell vor dem Hintergrund künftiger Anforderungen von Bedeutung sind:

- Die Entscheidungsstrukturen und -kompetenzen des Prozesses sind für Außenstehende in der Vergangenheit nicht ohne weiteres nachvollziehbar gewesen. So sind die Entscheidungen im ‚Jour Fixe‘ lange Zeit nicht dokumentiert worden, zudem existierten (neben VU/IHEK) keine inhaltlichen oder formalen Leitlinien für die Entscheidungsfindung in diesem Gremium.
- Die Schnittstellen des Sanierungsprozesses zu anderen als den zuletzt über den Jour Fixe eingebundenen städtischen Ressorts sind im Laufe des Prozesses offenbar weniger intensiv als in der Anfangsphase bearbeitet worden. Dieser Eindruck ist zumindest in mehreren Gesprächen entstanden; auch der Bedeutungsverlust der großen Steuerungs- und Informationsrunde deutet darauf hin. Wenngleich eine Fokussierung des Prozesses durchaus anzustreben ist, sollten bei gegebenen inhaltlichen Verknüpfungen geeignete Fachleute aus der Verwaltung gezielt eingebunden werden.
- Die nach außen kommunizierte Bedeutung des Bürgergremiums für den Sanierungsprozess spiegelt sich in den Prozessstrukturen nicht angemessen wider. Abgesehen

von den Vergabeentscheidungen zum Verfügungsfonds besitzt dieses Forum keinerlei formale Entscheidungskompetenz und hat nur begrenzte Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Gesamtprozess. Grundsätzlich besteht nach Einschätzung der Gutachter eine Diskrepanz zwischen den Potenzialen und dem Anspruch dieses Gremiums einerseits und der tatsächlichen Einwirkung auf den Prozess. Dies sollte zum Anlass genommen werden, die Prozesseinbindung, Organisation und inhaltliche Ausrichtung des Gremiums zu überdenken.

- Der finanzielle Aufwand für das Management des Soziale-Stadt Prozesses über das Stadtteilbüro ist im Vergleich mit anderen Programmgebieten überdurchschnittlich hoch. Hier deutet sich die Notwendigkeit an zu überprüfen, inwieweit eine Straffung und Aufwandsreduzierung im Zuge einer künftigen Justierung des Prozesses möglich ist.
- Eine systematische Zielerreichungs- oder Wirkungskontrolle sowohl im Gesamtprozess wie auch im Hinblick auf einzelne Handlungsfelder bzw. Maßnahmen hat bisher nicht stattgefunden. Auch sind strategische Schwerpunktsetzungen, Priorisierungen sowie üblicherweise auf einer Zielerreichungskontrolle aufbauende Anpassungen nicht systematisch vorgenommen worden.  
Die umfangreiche Vorbereitende Untersuchung hat den am Prozess beteiligten Akteure durch den sehr breiten Entwicklungsansatz in der Praxis häufig lediglich als Prüfraum für vorgeschlagene Maßnahmen dienen können, ‚aus eigener Kraft‘ ist eine zielorientierte Fokussierung bisher nicht gelungen.
- Viele maßgebliche Problemstellungen im Bahnhofsviertel sind eng mit entsprechenden gesamtstädtischen Fragen verknüpft, so insbesondere der stetig wachsende Wohnungsüberhang in der Stadt Hof. Die Einbindung der Ansätze für das Bahnhofsviertel in eine Konzeption für die gesamte Stadt ist im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung jedoch nur gestreift worden. Im 2006 fertig gestellten Integrierten Stadtentwicklungskonzept für den Stadtumbau in Hof wird dagegen der Versuch unternommen, teilräumliche und gesamtstädtische Anforderungen zu integrieren.  
Bisher ist allerdings nur in Ansätzen erkennbar, wie die Integration beider Programme realisiert werden soll und welche Rolle das Bahnhofsviertel künftig im gesamtstädtischen Kontext übernehmen soll.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Bewertungen erscheint es angemessen, im Zuge eines Verstärkungskonzeptes auch Vorschläge für eine Anpassung der Prozessstrukturen zu erarbeiten.

## 6 Soziale Stadt als Leitprogramm

Dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ liegt die Philosophie zugrunde, im Sinne eines Leitprogramms in dem festgelegten Gebiet zur Umsetzung der in einem integrierten Handlungskonzept festgelegten Ziele finanzielle Mittel gezielt zu bündeln. Das Ausmaß, mit dem das Programm eine diesbezügliche Leitfunktion übernimmt, kann daran festgemacht werden, in wiefern es gelungen ist, begleitende Förderprogramme zu erschließen und welches zusätzliche Mittelvolumen im Rahmen des Soziale-Stadt-Vorhabens Bahnhofsviertel zusätzlich bzw. insgesamt eingesetzt werden konnten.

Das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel Stadt Hof wurde 1999 in das Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Die ersten Mittel wurden in diesem Jahr bewilligt und ausbezahlt.

Der Fördermittelanteil der durchgeführten bzw. bewilligten Maßnahmen (inkl. Vorbereitende Maßnahmen, Grunderwerb, Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen) in den Förderjahren 1999-2008 beläuft sich insgesamt auf eine Höhe von rund 7,54 Mio. EUR.

Darin enthalten sind die für das Quartiersmanagement in den Jahren 2001 bis 2008 entstandenen anteiligen Fördermittel in Höhe von insgesamt (inkl. Mieten, Öffentlichkeitsarbeit usw.) 1,52 Mio. EUR.

Ergänzend konnten das Quartiersmanagement und lokal tätige Organisationen (wie z.B. die Diakonie Hochfranken) Mittel aus den Begleitprogrammen des Europäischen Sozialfonds einwerben. Aus der Akquisition von ergänzenden Fördermitteln durch die Programme ‚Lokales Kapital für soziale Zwecke‘ (LOS), ‚Kompetenz und Qualifikation‘ (KuQ), Aktionsprogramm Jugend für Toleranz und Demokratie, Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier‘ (BIWAQ) (seit 2009 bis voraussichtl. 2012) sowie ‚Stärken vor Ort‘ (seit 2009) resultierten zusätzliche Bewilligungen im Umfang von bisher 2,81 Mio. EUR, so dass das Konzept des Leitprogramms erfolgreich zum Tragen gekommen ist. Weiterhin wurden Stiftungsgelder u.a. für „Streetballplatz Alsenberger Straße“, „Spielplatz Wittelsbacherpark“ und Sanierung „Haus der Jugend“ in Höhe von rund 130.000 EUR akquiriert.

Soziale Stadt	1999 - 2008	7.537.600 EUR
Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS)	2003 - 2008	525.000 EUR
Aktionsprogramm Jugend für Toleranz und Demokratie	2001	28.000 EUR
Kompetenz und Qualifikation (KuQ)	2002	25.000 EUR
Bay. Jugendring – Mobile Kinderbetreuung	2002 - 2004	80.000 EUR
Mittel Arbeitsagentur (Integra-Baubahnhof)	2003 - 2005	350.000 EUR
ENTIMON - Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend	2002 - 2006	186.000 EUR
Kooperationen	2007 - 2010	217.000 EUR
Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)	2009 - 2012	1.100.000 EUR*
Stärken vor Ort	2009 - 2011	300.000 EUR*
<b>Öffentliche Zuschüsse gesamt</b>		<b>10.348.600 EUR</b>

\*es handelt sich um die Summe bewilligter Fördermittel der aktuellen Förderperiode, die bereits teilweise eingesetzt wurden oder bis zum jeweiligen Ende der Förderperiode bewilligt sind (voraussichtliches Ende der aktuellen Förderperioden: BIWAQ:31.10.2012; Stärken vor Ort: 31.12.2011).

## 7 Verstetigungskonzept

### 7.1 Anforderungen an ein Verstetigungskonzept

Das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" hat ausdrücklich Modell- und Impulscharakter. Es ist demnach auch in besonders stark benachteiligten Quartieren keine dauerhafte Förderung vorgesehen, vielmehr sollen im Programmzeitraum die Grundlagen für eine selbst tragende positive Entwicklung der einzelnen Gebiete gelegt werden. Die Bundesmittel, die einen Anteil von einem Drittel an der Finanzierung des Programms ausmachen, sind daher in diesem Bereich wie auch in anderen Fällen, in denen (wirtschaftlich) benachteiligte Gebiete mit Unterstützung des Bundes gestärkt werden „befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeträgen zu gestalten“ (vgl. GG Artikel 104b, Absatz 2).

Es ist daher in den Programmgebieten, so auch im Bahnhofsviertel, nicht davon auszugehen, dass dauerhaft gleichbleibend hohe Unterstützungen aus dem Programm geleistet werden können, selbst wenn sich die Problemlagen nachweisbar nicht entscheidend zum Besseren verändert haben sollten. Dieser Sachverhalt wird generell in den Programmgebieten als große Herausforderung gesehen, denn nach jahrelanger, teilweise massiver Förderung wird vielfach eine beschleunigte Abwärtsentwicklung nach Auslaufen der Hilfen befürchtet. Aus diesem Grund wächst der sog. ‚Verstetigungsproblematik‘ deutschlandweit eine immer größere Bedeutung zu, und in vielen Programmgebieten wurde und wird an Konzepten und Strategien zur nachhaltigen Sicherung der Erfolge von ‚Soziale Stadt‘ gearbeitet.

Nach inzwischen zehn Jahren Sozialer Stadt ist somit auch im Hofer Bahnhofsviertel eine strategische Auseinandersetzung mit der Frage notwendig, wie Erfolge und positive Entwicklungsansätze künftig gesichert und verstetigt werden können, und wie weiterhin bestehenden Problemlagen entgegengewirkt werden soll.

Die bisherigen Ergebnisse dieses Gutachtens haben deutlich gemacht, dass trotz vieler erfolgreich umgesetzter Vorhaben eine selbst tragende positive Gesamtentwicklung bisher noch nicht erreicht worden ist. **Ein kurzfristiger Programmausstieg ist im Bahnhofsviertel daher nicht zu empfehlen.** Vielmehr sollten die künftigen Aktivitäten verstärkt darauf ausgerichtet werden, das Erreichte nachhaltig abzusichern und die Voraussetzungen für eine positive eigenständige Entwicklung zu verbessern.

Das Verstetigungskonzept ist demnach nicht als Vorlage für den Zeitraum nach der Förderperiode zu verstehen. Vielmehr wird der Versuch unternommen, Ansätze aufzuzeigen, die in einem überschaubaren Zeitraum die Sicherung und den Ausbau der bisherigen Erfolge ermöglichen, gleichzeitig aber auch eine Perspektive eröffnen, um eine Ablösung von Sozialer Stadt zu erreichen.

Dies kann aus Sicht der Gutachter nur gelingen, über

- eine strategisch-inhaltliche Fokussierung des Sanierungsprozesses auf zentrale, erfolgskritische Schlüsselthemen,
- eine neue stadtweite Unterstützung für den Prozess durch aktivierende, mobilisierende Vorhaben,
- eine Anpassung der Prozess- und Organisationsstruktur auf die veränderten Anforderungen  
und
- eine kontinuierliche Wirkungs- und Erfolgskontrolle im weiteren Prozess.

## **7.2 Vorschläge zur Verstetigung des Soziale-Stadt-Prozesses**

Die im Folgenden erläuterten Verstetigungsansätze sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, die sich einerseits aus den bisher erzielten Wirkungen der zehnjährigen Soziale-Stadt-Programmumsetzung im Bahnhofsviertel und aus Erfahrungen mit anderen Entwicklungsprozessen ableiten, aber insbesondere auch auf den Ergebnissen der Vielzahl geführter Gespräche fußen.

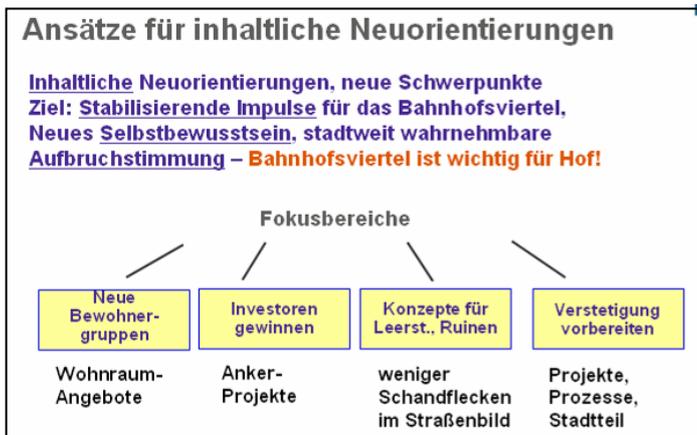
Die Grundzüge dieses Verstetigungskonzeptes sind im Juli 2009 der Steuerungsrunde ‚Jour Fixe‘ der Stadt Hof sowie dem Bürgergremium Bahnhofsviertel vorgestellt und im Grundsatz unterstützt worden. Die Vorstellung und Diskussion in beiden Gremien haben Hoffnung gegeben, dass ein strategischer und organisatorischer ‚Neuanfang‘ im Bahnhofsviertel gelingen kann, und über sichtbare Erfolge eine neue positive Grundstimmung in Bahnhofsviertel und Stadt erreichbar ist.

### **7.2.1 Fokussierung und Neujustierung**

Die sehr breit und integrativ angelegte VU inkl. IHEK war für den bisherigen Erneuerungsprozess im Bahnhofsviertel eine wichtige und wertvolle Grundlage, denn es wurden für dieses Quartier erstmals umfassend und fundiert Problemlagen und Potenziale akribisch erfasst, dokumentiert und vielfältige Handlungsansätze aufgezeigt, die zudem in einem beteiligungsorientierten Verfahren erarbeitet worden sind. Wie diese Evaluation zeigt, kann die Vorbereitende Untersuchung auch heute noch sehr hilfreich sein, um die bisherige Entwicklung des Quartiers und die Bandbreite der Herausforderungen und Potenziale zu reflektieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings zu konstatieren, dass das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung zwar eine Vielzahl plausibel hergeleiteter Reaktionsansätze bietet. Die Fülle potenzieller Maßnahmen und die Handlungsfeld bezogene Sichtweise zogen aber die besondere Herausforderung nach sich, daraus ein realistisch handhabbares und vermittelbares Arbeitsprogramm zu entwickeln. Erschwerend dürfte sich zudem ausgewirkt haben, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung des IHEK im Frühjahr 2002 wesentliche Projekte bereits initiiert waren und sich das Konzept nie als wirkliche Grundlage für die Programmumsetzung etablieren konnte. Die Auswertung der (allerdings nur lückenhaft) vorliegenden Steuerungsgruppenprotokolle aus den Jahren 1999 bis 2004 zeigt, dass als wesentliche Entscheidungskriterien für die Realisierung von Maßnahmevorschlägen in erster Linie die Breiten-, bzw. Signalwirkung und rasche Umsetzbarkeit herangezogen wurden.

Für die künftige Programmumsetzung im Hofer Bahnhofsviertel wird daher empfohlen, klare strategische Schwerpunkte zu setzen, Leitprojekte zu benennen und die Zielerreichung systematisch zu überprüfen.



**Abb. 30: Empfehlungen für inhaltlich-strategische Schwerpunktsetzungen in der Sozialen Stadt Bahnhofsviertel**  
 (Quelle: FORUM GmbH)

Aus Sicht der Gutachter erscheint es Erfolg versprechend, künftig folgende Themen vorrangig zu bearbeiten (vgl. Abb. 30):

1. Stabilisierung der Sozialstruktur durch die Gewinnung neuer Bewohnergruppen  
 Die Analysen haben deutlich aufgezeigt, dass es bisher nicht gelungen ist, die soziostrukturelle Situation im Bahnhofsviertel positiv zu entwickeln. Vielmehr deuten die Auswertungen auf eine Verfestigung der hohen Bewohneranteile mit sozialen Benachteiligungen hin. Die positiven Effekte der vielfältigen Bemühungen zur Förderung der Lebenschancen der Bahnhofsviertel-Bewohner sind nachhaltig gefährdet (zumindest aus Quartierssicht), wenn sozial schwache Bewohner zum Verharren oder zum Zuzug in das Gebiet tendieren, und auf der anderen Seite leistungsfähigere Personen im Saldo abwandern.  
 Eine zentrale Aufgabe sollte daher darin gesehen werden, durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität des Quartiers für stabilisierende Bevölkerungsgruppen zu erhöhen, um auf diese Weise eine ausgewogenere Einwohnerstruktur zu erreichen.
2. Gewinnung von Investoren für das Bahnhofsviertel um Ankerprojekte mit Impulswirkung zu initiieren  
 In den vergangenen zehn Programmjahren sind im Programmgebiet beachtliche (u.a. Sanierungs-) Erfolge durch mit teils erheblichen Investitionen verbundene Standorterweiterungen oder sogar Neuansiedlungen erzielt worden, vor allem in Hinblick auf soziale Einrichtungen. Weitergehende Impulswirkungen und bedeutende Imageeffekten würden sich voraussichtlich einstellen wenn es zusätzlich gelänge, Investoren aus anderen (Wirtschafts-)Bereichen für das Bahnhofsviertel zu gewinnen, die für die angestrebte Imagekorrektur und Attraktivitätssteigerung des Quartiers für stabilisierende Bewohnergruppen von Bedeutung wären. Beispielhafte Investitionsobjekte wären Wohnanlagen (z.B. für Senioren- oder Studenten, Hostels mit Qualitätsanspruch), Einzelhandelsvorhaben<sup>11</sup> oder aufstrebende Dienstleistungsbetriebe. Für diese Ansätze sind jedoch völlig neu ausgerichtete Aktivierungsinstrumente notwendig, insbesondere mit einer über die Quartiersgrenzen ausstrahlenden Wirkung.

<sup>11</sup> Im Hinblick auf potenzielle Einzelhandelsvorhaben wäre ggf. die Konformität zum städtischen Zentrenkonzept sicherzustellen, das für das Bahnhofsviertel bisher keinen zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht.

3. Konzeptentwicklung zum Umgang mit der wachsenden Zahl baufälliger Gebäude im Bahnhofsviertel

In nahezu jedem vom Gutachterteam geführten Akteursgespräch ist die Problematik verfallender Gebäude als das wesentliche Hemmnis für eine positive Quartiersentwicklung herausgestellt worden. Diese Einschätzung kann auch aus Gutachtersicht bestätigt werden. Im Sanierungsprozess sind zwar viele mäßig erhaltene Gebäude in einen guten (äußeren) Zustand überführt worden, bei einer großen Zahl schon vorher stark sanierungsbedürftiger Häuser hat sich der Verfall dagegen noch weiter beschleunigt. Bisher existiert stadtweit kein generelles Konzept, wie mit dieser Problematik umzugehen ist; in einem konkreten Einzelfall hat die Stadt ein Gebäude im Bahnhofsviertel ersteigert und abgerissen.

Es ist zu empfehlen, dass sich die Akteure im Sanierungsprozess dieses Themas strategisch annehmen. In den vergangenen Monaten und Jahren haben sich viele Städte intensiv mit dem Umgang mit ‚Schrottimmobilien‘ befasst, so dass beim offensiven Vorgehen im Bahnhofsviertel auf einen breiten Erfahrungsschatz zurückgegriffen werden kann.<sup>12</sup>

4. Verstetigungsanbahnung vor allem im sozialen Bereich

Im sozialen Bereich ist speziell für die Zielgruppen benachteiligter und weniger einkommensstarker Bevölkerungsteile im Programmzeitraum eine große Bandbreite fördernder Angebote, Maßnahmen und Einrichtungen entstanden. Ebenso haben sich stabile Netzwerke sozialer Einrichtungen und Träger herausgebildet, die in erheblichem Umfang zur Stärkung der Infrastruktur im Bahnhofsviertel beigetragen haben. In der Zukunft wird es daher in erster Linie darauf ankommen, für bisher nicht abgesicherte Angebote mit hoher stabilisierender Bedeutung für das Quartier dauerhafte Trägerschaften sicherzustellen.

Für die oben angesprochenen vier Handlungsbereiche können folgende konkrete Umsetzungs- und Handlungsvorschläge als Unterstützung bei der Neuausrichtung dienen:

Stabilisierung der Sozialstruktur durch die Gewinnung neuer Bewohnergruppen

Um in diesem Themenfeld spürbare Fortschritte zu erzielen, sollte aus Sicht der Gutachter ein Schwerpunkt primär auf die Entwicklung und Umsetzung von Aktivierungs- und Vernetzungsstrategien für Eigentümer gesetzt werden, um nicht nur den äußeren Eindruck des Straßenbildes weiter zu verbessern, sondern insbesondere auch das Angebot an höherwertig modernisiertem Wohnraum deutlich auszubauen und neue Zielgruppen ansprechen zu können.

Dabei sollte die Zielorientierung weit über die bisher verfolgten Ansätze, Fassadensanierungen und Hofbegrünungen durch qualifizierte Beratung und Anteilsfinanzierung zu fördern hinausgehen. Anzustreben ist eine neue, umfassend angelegte Initiative der Stadt, des Stadtteilmanagements und von Privaten (z.B. Eigentümern), die als solche auch durch eine spezielle ‚Task Force‘ vorangetrieben werden sollte und einen öffentlichkeitswirksamen, plakativen Titel erhalten sollte (z.B. ‚Das Bahnhofsviertel wandelt sich‘). Vorrangige Ziele dieser Initiative wären die Ansprache und Aktivierung von Eigentümern, die Identifizierung potenzieller Zielgruppen (für neues Wohnen), das ‚Coaching‘ bei der Konzeption und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie die Unterstützung bei einer nachhaltigen Vernetzung der Eigentümer. Das ursprünglich für den Start im Herbst 2009 vorgesehene Stadtumbau West-Pilotprojekt ‚Hof erleben‘ könnte einen Bestandteil dieser Strategie bilden, die zudem auch Wettbewerbselemente (z.B. besondere Unterstützung, wenn benachbarte Eigentümer Sanierungen vornehmen) enthalten könnte. Viele Akteure haben im Zuge von Gesprächen auf die Impulswirkung von

<sup>12</sup> vgl. z.B. Stadtumbau West Transferwerkstatt am 15.09.09 in Fulda sowie SCHÄFER, LAU, GERLACH (2009): Sondergutachten „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)“ im Auftrag des BMVBS und des BBSR.

(Fassaden-) Sanierungen für ihr Umfeld hingewiesen – das Pilotprojekt würde darauf abzielen, ebendiesen Effekt auch für weitergehende Maßnahmen hervorzurufen. Weitere Elemente dieses Themenschwerpunkts könnte die Beförderung kooperativer Marketingansätze der Eigentümer darstellen, aber beispielsweise auch das gemeinsame Agieren als Nachfrager am Markt (gegenüber Baufirmen usw.) um möglichst Kosten sparend agieren zu können. Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob die formelle Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft anzustreben sein sollte, wie sie derzeit in vielen vergleichbaren Quartieren in West- und Ostdeutschland vollzogen wird. Auch regelmäßig durchgeführte ‚Modernisierungsstammtische‘, zu denen regelmäßig externe Experten eingeladen werden könnten, wären ein interessanter Aspekt eines ganzheitlichen, auf die Eigentümer ausgerichteten Entwicklungsprozesses.

Zu unterstreichen ist nochmals das besondere Erfordernis einer systematischen und zielorientierten Herangehensweise, die vermutlich zumindest in der Initiierungsphase durch eine externe Moderation zusätzlich befruchtet werden könnte.

#### Gewinnung von Investoren für das Bahnhofsviertel um Ankerprojekte mit Impulswirkung zu initiieren

Gerade unter den Vorzeichen regional wie in der gesamten Volkswirtschaft sehr schwacher ökonomischer Dynamik ist die Mobilisierung externen Investitionskapitals aus nachvollziehbaren Gründen besonders schwierig. Dennoch erscheint es unerlässlich, in Zukunft besondere Anstrengungen zu unternehmen, zusätzliches externes Kapital in Form von (privatwirtschaftlichen) Investitionen in das Bahnhofsviertel zu ziehen und damit die Quartiererneuerung zu untermauern. Denkbare Akteure bzw. Branchen mit impuls- und Magnetwirkung sind insbesondere im Bereich Einzelhandel<sup>13</sup>, Dienstleistungen, Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe (z.B. Hostels, Studentenwohnheim) zu suchen. Möglicherweise wären gerade nicht aus der Stadt Hof stammende Investoren besonders geeignet, da sie das Potenzial des Gebietes weniger vorurteilsgeleitet bewerten.

In Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung sowie im Idealfall mit Unterstützung der Verwaltungsspitze (und/oder geeigneten Multiplikatoren) sollte daher ein Verfahren angestoßen werden, das darauf abzielt das Bahnhofsviertel als Investitionsstandort mit Potenzial zu kommunizieren und zukunftssträchtige neue Akteure anzusiedeln. Die systematische Zusammenstellung potenziell geeigneter Flächen und Gebäude dürfte aufgrund der vielfältigen Vorarbeiten im Quartier mit geringem Aufwand möglich sein.

#### Konzeptentwicklung zum Umgang mit der wachsenden Zahl baufälliger Gebäude im Bahnhofsviertel

Es ist den Akteuren dringend zu empfehlen, einen systematischen Umgang mit der Problematik verfallender Gebäude zu entwickeln, denn die positiven Auswirkungen der Sanierungen auf die Wohnumfeldqualität werden in hohem Maße durch den um sich greifenden Gebäudeverfall gefährdet.

Wie die Erörterung mit dem Stadtteilbüro gezeigt hat, wird es kaum möglich sein, für alle betroffenen Gebäude eine einheitliche Strategie zu verfolgen, zu heterogen sind die jeweiligen Hintergründe der baufälligen Immobilien. Vielmehr sollte zunächst eine systematische Zusammenstellung von Informationen zu den relevanten, in besonderer Weise negativ in das Umfeld ausstrahlenden Gebäuden vorgenommen werden. Alle wesentlichen Daten und Informationen (Gebäudezustand, Eigentümer, jüngste Entwicklung) liegen dem Stadtteilbüro vor.

In einem weiteren Schritt sollte eine Recherche und Zusammenstellung aktueller Informationen zu den (insbesondere rechtlichen) Möglichkeiten des Umgangs mit verwaorlosten

<sup>13</sup> vgl. Fußnote 11) auf Seite 41 zur Konformität mit dem Zentrenkonzept

Gebäuden erfolgen (Stichwort Bauplanungsrecht vs. Bauordnungsrecht).<sup>14</sup> Die Ergebnisse der weitergehenden Recherchen und Kontaktaufnahmen sollten dann in ein Verfahren münden, in dem für die einzelnen Gebäude Handlungsvorschläge entwickelt und sukzessive umgesetzt werden.

Dabei sollten zweierlei Ziele verfolgt werden. Zum einen sollte die Zahl baufälliger Gebäude möglichst reduziert werden, zumindest aber nicht weiter steigen, zum anderen sollte ein öffentlich wahrnehmbares Signal gesetzt werden, dass Gebäudeverfall nicht weiter geduldet wird und alle verfügbaren Mittel ausgeschöpft werden, um die Eigentümer zu einer Erhaltung ihrer Häuser zu bewegen. Von besonderer Bedeutung erscheint dabei, dass auch die Entscheidungsträger in der Stadtverwaltung sowie der Stadtrat von der besonderen Tragweite der ‚Schrottimobilien‘-Problematik überzeugt werden, und in diesem Sinne an einer strategischen Vorgehensweise mitwirken, insbesondere bei solchen Gebäuden, über die die Stadt selber verfügen kann.

#### Verstetigungsanbahnung vor allem im sozialen Bereich

Der vierte vorgeschlagene Fokusbereich berührt weite Bereiche der Aktivitäten, die faktisch und in der Wahrnehmung der Akteure im Bahnhofsviertel neben den baulichen Aufwertungen einen zweiten Fokus der Programmumsetzung im Bahnhofsviertel gebildet haben. Die sozial, vielfach integrativ orientierten Infrastrukturmaßnahmen haben sich in erster Linie an benachteiligte Bevölkerungsgruppen gewandt und dazu beigetragen, deren Chancen einer adäquaten Teilhabe am Gesellschafts- und Arbeitsleben zu verbessern. Im Rahmen der hier vorliegenden Evaluation war es mangels belastbarer Daten nicht möglich, weitergehende Aussagen über den Erfolg der Maßnahmen und Angebote zu treffen.

Es wird daher empfohlen, dieses Handlungsfeld in der verbleibenden Programmzeit systematisch in die Verstetigung zu führen. Ein entsprechendes Vorgehen könnte z.B.

- ein Veranstaltungskonzept aufeinander aufbauender Verstetigungsworkshops oder -konferenzen, bei denen mit Trägern weiterhin auf Förderung des Programms angewiesener Sozialprojekte bzw. -angebote im Bahnhofsviertel sowie mit weiteren aktiven Akteuren aus Programmumsetzung und Quartier Verstetigungsansätze, verknüpft mit einer kritischen Erfolgsbewertung und Überlegungen alternativer Finanzierungsmöglichkeiten vorgestellt und erörtert werden,
- eine Arbeitsgruppe ‚Verstetigung‘ aus Verwaltung, Stadtteilmanagement und Bürgergremium zur Koordinierung und Ergebnissicherung der Verstetigungsbemühungen

beinhalten. Auch bei über die Begleitprogramme geförderten Maßnahmen sollte die Verstetigung eine zentrale Rolle einnehmen. Wie bereits im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept gefordert, sollten dabei vorrangig bestehende Angebote oder Träger gefördert und vernetzt werden, die zur Entwicklung, Qualifizierung und Absicherung nachhaltig tragfähiger Angebote beitragen. Die Förderung konkreter Einzelmaßnahmen (z.B. Qualifizierungsangebote für spezifische Personengruppen) sollte zunehmend in den Hintergrund treten zugunsten von Aktivitäten, die wichtige Angebote, Institutionen und Netzwerke in die Eigenständigkeit führen.

---

<sup>14</sup> Die Stadt Bremerhaven gilt bundesweit als diejenige Kommune, die bisher auf die weitestgehenden (positiven) Erfahrungen mit einem professionellen strategischen Umgang mit Schrottimobilien verweisen kann. Es wird daher eine Kontaktaufnahme mit den Verantwortlichen der Stadt empfohlen, um Details des Bremerhavener Konzeptes zu erfahren. Insbesondere lässt auch eine Exkursion nach Bremerhaven zusätzliche Anregungen und Impulse erwarten, da einzelne Quartiere der Stadt ebenfalls in hohem Maße vom Gebäudeverfall betroffen sind.

### 7.2.2 Das Bahnhofsviertel im Kontext gesamtstädtischer Stadtentwicklung

Wie bereits an anderer Stelle angeführt, ist die Einbettung des Bahnhofsviertels in den gesamtstädtischen Kontext im Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept nicht näher behandelt worden. Im 2006 als Grundlage für die Programmumsetzung des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof stehen nunmehr die Herausforderungen des Bahnhofsviertels und anderer Innenstadtbereiche neben Erfordernissen der übrigen Teilräume der Stadt. Im Rahmen eines ‚Teilräumlichen Entwicklungskonzepts Bahnhofsviertel-Anspann‘ wird „die Integration des Programms ‚Soziale Stadt Bahnhofsviertel‘ und Weiterführung in den Gesamtprozess ‚Stadtumbau Hof‘“ vollzogen, wobei die herausgestellten Handlungsfelder durchaus auf modifizierte Schwerpunktsetzungen hindeuten. In der Wahrnehmung einiger Akteure aus dem Programmkontext ‚Soziale Stadt‘ wird daher Stadtumbau West gewissermaßen als Konkurrenz gesehen, die die Sonderstellung dieses Sanierungsgebietes in der Stadt Hof gefährdet.

Aus Sicht der Gutachter ist eine Integration der Belange des Bahnhofsviertels in den gesamtstädtischen Entwicklungsprozess ausdrücklich zu begrüßen. Wie bereits über die Fokussierungsvorschläge für das Bahnhofsviertel gezeigt wurde, liegen die zentralen Handlungsnotwendigkeiten an der Schnittstelle der Städtebauförderungsprogramme. Somit eröffnet die abgestimmte Umsetzung von Strategieelemente aus Stadtumbau West und Sozialer Stadt (Programmbündelung) zusätzliche Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten.

Hinzu kommt, dass die gesamtstädtische Perspektive die Notwendigkeit und die herausragende Bedeutung erfolgreicher Gegensteuerung im Bahnhofsviertel zusätzlich unterstreicht. Mit seinem einzigartigen erhaltenen Bestand gründerzeitlicher Architektur verschafft das Bahnhofsviertel der Stadt Hof ein weit in die Region ausstrahlendes, prägendes Alleinstellungsmerkmal. Gerade vor dem Hintergrund des strategischen Zieles der Stadt, Zuzüge in die Stadt zu generieren („Pendlerinitiative“) ist es unabdingbar, profilbildende Standorte herauszuarbeiten und zu kommunizieren. Hierfür bietet das Bahnhofsviertel beste Voraussetzungen, denn im Vergleich der städtischen Quartiere hebt sich das Potenzial des Bahnhofsviertels deutlich von den vielfach austauschbaren Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit in der gesamten Region ab.

Vor diesem Hintergrund erscheint auch der sukzessive weiter anwachsende Wohnungsüberhang in einem anderen Licht. Im Teilkonzept ‚Wohnungswirtschaft und Demografie‘ des Stadtentwicklungskonzepts wird die besondere Brisanz des strukturellen Überangebots an Wohnungen zwar klar herausgearbeitet, Rückbaustrategien werden jedoch vor dem Hintergrund der „eigentumsrechtlichen Gegebenheiten und der Konzentration von Leerständen im städtebaulich sensiblen Innenstadtbereich“ nicht als zielführender Lösungsansatz angesehen. Tatsächlich darf sich die Stadt diesem strategischen Ansatz angesichts des sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch über 2020 hinaus fortsetzenden Rückgangs an Haushalten (und damit der Wohnungsnachfrage) nicht vollständig verschließen. Vielmehr sollten in einem ergebnisoffenen und langfristig angelegten Prozess Handlungsansätze erarbeitet werden, in welchen Teilräumen und mit welchen Instrumenten und Partnern ein Abbau von Wohnraum im Stadtgebiet vorgenommen werden kann. Im Idealfall lässt sich hierzu ein regional abgestimmtes Verfahren entwickeln, das zumindest die weitere Ausweisung von neuen Wohnbauflächen verhindert.

### 7.2.3 Anpassung der Prozessorganisation

Die empfohlene weitreichende strategisch-inhaltliche Umsteuerung im Prozess in der künftigen Phase der Programmumsetzung ist eng verbunden mit Vorschlägen für Anpassungen auch auf der Seite der Organisation und Prozesssteuerung.

Zunächst bietet es sich an, für die klar umrissenen potenziellen künftigen Schwerpunktfelder mit Indikatoren hinterlegte Ziele zu formulieren, um künftig über bessere Möglichkeiten zur Überprüfung des Erfolgs der Aktivitäten und Strategien zu verfügen. Die Ziele sollten für die Handlungsschwerpunkte und Projekte getrennt, ggf. für ein- und zweijährige Zeiträume festgelegt und ihre Erreichung anschließend überprüft werden.

Diese Neuausrichtung des Projektmanagements berücksichtigt die in Entwicklungsprozessen zunehmend zugrunde gelegten Erfordernisse des Qualitätsmanagements, das zudem auch die Planung des Ressourcenbedarfes und dessen transparente Kommunikation erleichtert. Nicht zuletzt um die Unterstützung der politischen Gremien (insbes. Stadtrat) und der Fördermittelgeber sicherzustellen und zu rechtfertigen erscheint es förderlich, der künftigen Arbeit klar abgegrenzte, überschaubare und zeitlich befristete Zielformulierungen zugrunde zu legen.

Organisatorische Anpassungen im Hinblick auf die Prozess- und Organisationsstrukturen würden die inhaltlich-strategische Weiterentwicklung der Programmumsetzung zusätzlich stützen:

- Einrichtung von der Steuerungsrunde ‚Jour Fixe‘ zuarbeitenden Gremien/Arbeitsgruppen mit besonderen thematischen Fokussierungen – wie bereits hergeleitet beispielsweise zur Verstetigung, zur Problematik verfallender Gebäude oder zur Investorensuche.
- Bei Bedarf gezielte Einbindung zusätzlicher Fachleute in Treffen der Steuerungsrunde ‚Jour Fixe‘, zudem Entsendung eines Mitglieds des Bürgergremiums in den ‚Jour Fixe‘ um die Transparenz des Verfahrens zu erhöhen und das selbstständige Wirken des Bürgergremiums zu fördern.  
Im ‚Jour Fixe‘ sollten, unterstützt durch das Stadtteilbüro, die Beschlüsse zu künftigen Zielvorgaben getroffen werden.
- Sukzessive Verringerung des Unterstützungsaufwandes des Bürgergremiums durch das Stadtteilbüro über eine geringere Sitzungsfrequenz<sup>15</sup>, und im Gegenzug eine direkte Beteiligung der Bewohnervertretung an Gremien (z. B. ‚Jour Fixe‘). Das Stadtteilbüro sollte seine Unterstützungsleistung (wie bereits eingeleitet) zunehmend auf die Förderung der Eigenständigkeit des Bürgergremiums lenken.  
Eine wesentliche Aufgabenstellung bildet dabei die künftige Organisationsform des Gremiums. Das Bürgergremium befasst sich inzwischen intensiv mit dieser strategischen Frage, ist aber seitens des Stadtteilbüros auf eine konstruktive Begleitung und ggf. zu vermittelnde Expertise angewiesen.
- Obgleich langfristig eine nachhaltige Entlastung des Stadtteilbüros zu erwarten ist, wird die Umsteuerung des Prozesses übergangsweise mit erheblichem Koordinations- und Managementaufwand verbunden sein. Es ist dennoch davon auszugehen, dass in der Gesamtbetrachtung eine Reduzierung des Stadtteilbüros für eine Übergangszeit von etwa zwei Jahren auf zwei Personalstellen vertretbar ist, da die inhaltliche Fokussierung und der geringere Betreuungsaufwand für das Bürgergremium ei-

<sup>15</sup> Es erscheint aus Sicht der Gutachter ausreichend, wenn die Treffen des Bürgergremiums übergangsweise nur noch in zweimonatlichem Turnus stattfinden, ob mittelfristig eine weitere Reduzierung auf vierteljährliche Sitzungen ratsam wäre, sollte auf Grundlage dieser Erfahrungen entschieden werden. Die vorgeschlagene Straffung würde die hohe Belastung des Bürgergremiums reduzieren; zudem würde die auch seitens dieses Beteiligungsforums notwendige stärkere Zielorientierung und eine höhere Selbstorganisation gefördert.

ne substantielle Verringerung der Arbeitsbelastung ermöglichen sollten. Eine weitere Reduzierung des Personalaufwands des Stadtteilmanagements sollte nach der Übergangsphase möglich sein.

- Das Bürgergremium wird durch die oben vorgeschlagene Restrukturierung zu einer zielorientierteren Arbeitsweise angeregt. Eine Verringerung des regelmäßigen Sitzungsaufwands dürfte von den meisten Mitgliedern als Entlastung empfunden werden, gleichzeitig ergibt sich über die empfohlene Mitarbeit in relevanten Gremien die Möglichkeit, die Mitwirkungsmöglichkeiten der Einwohner faktisch zu erhöhen. In den regulären Sitzungen des Bürgergremiums könnte die Diskussion über die Entwicklungen im Gesamtprozess mit den Entscheidungen zu eigenen Schwerpunktsetzungen über den möglichst dauerhaft zu sichernden Verfügungsfonds verknüpft werden.

#### **7.2.4 Stadt(-teil)monitoring**

Grundsätzlich ist als ein wesentliches Ergebnis des Evaluationsprozesses festzuhalten, dass die systematische Zusammenführung, Auswertung und Bereithaltung von Basisdaten zur kleinräumigen Stadtentwicklung wertvolle Erkenntnisse für die Bewertung der sozioökonomischen Entwicklung im Programmgebiet ermöglicht haben.

Es ist der Stadt Hof und dem Vorhabensträger zu empfehlen, die Evaluation auch dahingehend auszuwerten, ob ausgewählte Indikatoren künftig für ein systematisches ‚Stadt-Monitoring‘ genutzt werden sollten, das die Verantwortlichen in die Lage versetzen würde, jederzeit dezidierte Aussagen zu sozialräumlichen Strukturen und Tendenzen in der Stadt treffen zu können.

Insbesondere die kleinräumige Einwohnerentwicklung, Alterstrukturen und altersspezifische Wanderungsmuster, altersspezifische Ausländeranteile, natürliche Bevölkerungsentwicklung, Daten aus der Arbeitsmarkt- und Grundsicherungsstatistik, Übertrittsquoten der Grundschulen sowie Leerstandsinformationen erscheinen besonders geeignet für eine systematische und kontinuierliche Auswertung im Sinne eines künftigen Stadt-Monitorings.

## 8 Anhang

***Tabellarische Aufstellung der Ziele und Zielerreichungen auf Grundlage der neun Handlungsfelder des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts für das Bahnhofsviertel, Stadt Hof***

## Hf Gebäude

<b>Ziele</b>	Bausubstanz durch Umbau und Modernisierung zu erhalten und zu erneuern, um den Wohnwert der Wohnungen und des Wohnumfeldes zu verbessern. → Mix aus Komplettsanierungen (15 %) und Teilsanierungen (85 %)	
<b>Maßnahmen</b>	Erstellung/Ausarbeitung, Sanierungsstandards, Vergaberichtlinien und Herausgabe eines „Gestaltungseleitfadens Bahnhofsviertel“	
	Einrichtung des kommunalen Fassadenförderungsprogramm und des Hinterhofbegrünungsprogramm	
	Erstellung einer Sanierungsbroschüre	
	Bauherren- und Sanierungsberatung zu Sanierungsmaßnahmen durch das Stadtteilbüro seit 2000	
	Ca 46 Fassadensanierung in den Programmjahren 1999-2008 → 2006 Fassadenwettbewerb mit Preisen für 3 geförderte Maßnahmen	
	Handwerkerinformation in Zusammenarbeit mit Architekten und Immobilienmaklern	
	Erstellung und Herausgabe einer Zeitungsbeilage „Wohnen in der Innenstadt“	
	Sicherungsmaßnahme durch kontrollierten Teilabbruch des baufälligen Gebäudes Königsstraße 56 (nach einem vorangegangenen, aber gescheiterten Versuch der Nachnutzung als Biergarten)	
	Nutzung des bis dahin leerstehenden August-Burger-Haus Sophienstraße 18a, zuletzt Übergangwohnheim, durch die Diakonie als Beratungsstelle für Erwachsenenbildung (vermutlich keine städtebauliche Förderung nötig). Weitere dort angesiedelte Projekte: Kleiderkammer, Tauschring	
	Einrichtung eines sozialen Kompetenzzentrums der Integra in den ehemaligen Polizeiräumen Ecke Landwehrstr./Sedanstr.	
Modernisierung und Sanierung des Anwesens Roonstraße 17 durch die Stadterneuerung GmbH (Überschneidung zum HF Wohnen)		
	Geförderte Baumaßnahmen (inkl. Ausgabenhöhe)- differenziert nach: a) Fassadensanierung, , b) Komplettsanierungen, c) Hofbegrünungen (1999-2008)	a) 46 Maßnahmen zur Fassadensanierung mit einer Förder-summe von ca. 804.500 EUR b) Acht Komplettsanierungen mit Investitionsbeitrag durch Soziale Stadt in Höhe von 1.950.000 EUR c) in 11 Fällen wurde das Hofbegrünungsprogramm genutzt (183.400 EUR)
	Wohnwert: a) Bodenrichtwerte im Bahnhofsviertel im Vergleich zur Fabrikstadt b) Mietpreisspiegel in sanierten und unsanierten Gebäuden im Bahnhofsviertel am Beispiel der Wohnungsbestände der Stadterneuerung Hof GmbH	a) Bodenrichtwert ‚Wohnen‘ 2000 und 2008: Deutlicher Rückgang des Bodenrichtwerts ‚Wohnen‘ sowohl absolut als auch relativ (Vergleichsquartier Fabrikvorstadt): - Bahnhofsviertel: 125 EUR/qm in 2000 und 80 EUR/qm in 2008 - Fabrikvorstadt: 97,50 EUR/qm in 2000 und 85 EUR/ qm in 2008 b) Mietpreisniveau in Beständen der Stadterneuerung Hof GmbH (Stand 2009): - im sanierten Bestand: ca. 5 EUR/qm (inkl. durchschnittl. Nebenkostenpauschale 0,83 EUR/qm) - in unsanierten Mietwohnungen: 4,13 EUR/qm (inkl. 1,10 EUR/qm Nebenkostenpauschale).
	Stromzählergestützte Leerstandserfassung im Bahnhofsviertel 2004 und 2009	Leerstand 2004: 9,2 % Leerstand 2009: 14,2 %
	Anzahl der Neubauten und Rückbauten 1999-2008	Im Sanierungszeitraum wurden keine Neubaumaßnahmen im Viertel durchgeführt.

	<p>Vergleich der Gebäudezustandserfassung (Außenzustand) 2000 und 2009 in verschiedenen Teilräumen</p> <p>a) Alsenberger Straße</p> <p>b) Block Brunnenstraße, Bachstraße, Marienstraße, Friedrichstraße, Bismarckstraße</p>	<p>a) Alsenberger Straße:</p> <table border="1" data-bbox="730 342 1315 483"> <thead> <tr> <th></th> <th>gut</th> <th>mittel</th> <th>mittel bis schlecht</th> <th>schlecht</th> <th>ganz schlecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>2000</b></td> <td>12%</td> <td>56%</td> <td>24%</td> <td>8%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td><b>2009</b></td> <td>31%</td> <td>36%</td> <td>31%</td> <td>3%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) Block Brunnenstraße, Bachstraße, Marienstraße, Friedrichstraße, Bismarckstraße:</p> <table border="1" data-bbox="730 551 1315 692"> <thead> <tr> <th></th> <th>gut</th> <th>mittel</th> <th>mittel bis schlecht</th> <th>schlecht</th> <th>ganz schlecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>2000</b></td> <td>19%</td> <td>49%</td> <td>16%</td> <td>2%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td><b>2009</b></td> <td>23%</td> <td>53%</td> <td>14%</td> <td>7%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Insgesamt 116 Wohnungen: 29 (Roonstraße 15, 17 und 19) umfassend modernisiert, weitere 16 (Roonstraße 11 und 13) befinden sich zurzeit im Umbau.</p>		gut	mittel	mittel bis schlecht	schlecht	ganz schlecht	<b>2000</b>	12%	56%	24%	8%	0%	<b>2009</b>	31%	36%	31%	3%	0%		gut	mittel	mittel bis schlecht	schlecht	ganz schlecht	<b>2000</b>	19%	49%	16%	2%	0%	<b>2009</b>	23%	53%	14%	7%	2%
	gut	mittel	mittel bis schlecht	schlecht	ganz schlecht																																	
<b>2000</b>	12%	56%	24%	8%	0%																																	
<b>2009</b>	31%	36%	31%	3%	0%																																	
	gut	mittel	mittel bis schlecht	schlecht	ganz schlecht																																	
<b>2000</b>	19%	49%	16%	2%	0%																																	
<b>2009</b>	23%	53%	14%	7%	2%																																	
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	<p>Sanierungen im Bahnhofsviertel am Beispiel der der Wohnungsbestände der Stadterneuerung Hof GmbH</p> <p>Die Einrichtung der kommunalen Förderprogramme zur Fassadensanierung und Hofbegrünung sind als positiv zu bewerten. Zudem setzen diese Programme eine zeitgemäße Ausstattung des Wohnungsinneren voraus. Anhand der Beratung durch das Stadtteilbüro ist eine Niedrigschwelligkeit gewährleistet.</p> <p>Ein gezielter Erhalt von Bausubstanz ist insbesondere durch die Nutzung von Gebäuden wie der Integra und dem August-Burger-Haus erfolgreich umgesetzt worden. Ein sehr positives Beispiel stellt auch die umfangreiche Sanierung des Anwesens in der Roonstraße 17 durch die Stadterneuerung dar.</p> <p>Private Investitionen in Komplettsanierungen bleiben Einzelfälle, die jedoch das Potential eines hochwertigen Wohnungsangebots durch eine stetige Nachfrage aufzeigen. Fälle langfristig leerstehender Privatgebäude sind oftmals das Resultat sehr spezifischer Problemlagen (Eigentümer, die außerhalb wohnen oder dem Verkauf mit überhöhten Preisvorstellungen entgegenstehen).</p>																																					

## Hf Verkehr

<b>Ziele</b>	Entlastung des Bahnhofsviertels vom innerstädtischen Durchgangsverkehr durch eine verkehrliche Neuordnung (Hauptziel)	
	Weitestgehende Verkehrsberuhigung mit einer Hierarchisierung der Straßen im Innern des Bahnhofsviertels (Hauptziel)	
	Verbesserung der verkehrlichen Anbindung zur Innenstadt sowie zu den angrenzenden Stadtquartieren (Hauptziel)	
	Neuordnung des Parkraums (Hauptziel) Unterziele: a) Verbesserung der Stellplatzsituation für Bewohner b) Verbesserung des Angebots an Kurzzeitparkplätzen für den Einzelhandel	
	Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes (nicht als ‚Hauptziel‘ gekennzeichnet)	
	ÖPNV: Verbesserung der Anbindung zur Innenstadt sowie zu den Zügen der Bahn AG	
<b>Maßnahmen</b>	Neubau des Jena- und Hüttenwerkstegs über die Saale	
	Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle in der unteren Königstraße	
	Einfahrtsregelung von der Bahnhofstraße Richtung Stadt von der Theresienstraße zur Sophienstraße verlegt mit dem Ziel einer verkehrlichen Entlastung	
	Verkehrsberuhigung im Bereich des Reckenzeplatzes mit einer Tempo-30 Zone in Landwehr und Moltkestraße	
	Sperrung im Bereich der Sophienschule/ Wittelsbacher Park (obere Wörthstraße) sowie Verkehrsberuhigung der unteren Wörthstraße	
	Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Pfarr durch eine Fußgängerampel	
	Einführung von Bewohnerparkzonen (einhergehend mit Kontrollen durch den Verkehrsüberwachungsdienst)	
	Einführung einer Parkraumbewirtschaftung	
	Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen am Bahnhof	
	Initiierung einer Parkscheibenregelung im Bereich Wörthstraße/Marienstraße	
	Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch neue Linienführung und kürzere Taktung	
	Verbesserung des Zugangs zum Luftsteg durch einen Treppenaufgang am Bahnsteig und Schließung des bisherigen Tunneldurchgangs (geplanter Neubau des Luftstegs ab 2011).	
<b>Indikatoren</b>	Veränderung der Parkplatzsituation im Viertel seit Programmbeginn	Zur Verbesserung der Parkplatzsituation haben Maßnahmen außerhalb der finanziellen Förderung stattgefunden: - Verbesserung der Stellplatzsituation für Bewohner durch die Einrichtung von Parkzonen für Anlieger - Einrichtung einer Parkscheibenregelung im Bereich Wörthstraße/ Theresienstraße - Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen am Bahnhof - Einführung einer Parkraumbewirtschaftung

	Verkehrliche/straßenbauliche Veränderungen im Viertel seit 1999	- Umgestaltung der oberen Wörthstraße vor der Sophienschule und Neugestaltung des Rekkenzeplatzes (854.200 EUR aus der Städtebauförderung)
	Maßnahmen zur verkehrlichen Entlastung des Quartiers	- Verkehrsberuhigung im Bereich des Rekkenzeplatzes mit einer Tempo-30 Zone in Landwehr- und Moltkestraße sowie eine veränderte Einfahrtsregelung von der Bahnhofstraße Richtung Stadt von der Theresienstraße.
	Veränderungen der Linienführung bzw. der Taktzeiten im ÖPNV innerhalb des Viertels bzw. zu/aus anderen Stadtteilen	Der Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle in der unteren Marienstraße, sowie kürzere Taktungen haben den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr verbessert.
	Bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Wegeverbindungen im Quartier und zu anderen Stadtteilen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anschluss zwischen Bahnhofsviertel und Innenstadt konnte durch die Umgestaltung der unteren Wörthstraße verbessert werden.</li> <li>- Zu besserer Querungsmöglichkeit des Fließgewässers wurden die Saalestege erneuert (Fördermitteleinsatz: 348.400 EUR)</li> <li>- Erneuerung des Zugangs zum Luftsteg</li> <li>- Querungsmöglichkeit der Pfarr durch eine Fußgängerampel</li> </ul>
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	<p>Grundsätzlich sind wesentliche Fortschritte im Hinblick auf die Hauptziele des Handlungsfeldes zu konstatieren. Die Verkehrsberuhigung durch die Begrenzung auf Tempo 30 im Bereich des Rekkenzeplatzes und der unteren Wörthstraße sowie die Einbahnstraßenregelungen haben zu einer verkehrlichen Entlastung des Bahnhofsviertels beigetragen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Verbesserung der Stellplatzsituation (Bewohnerparken, Kurzzeitparkplätze am Bahnhof, Einführung von Parkscheibenregelungen) haben zudem einen Beitrag zur Attraktivitätssicherung des Bahnhofsviertels für Bewohner, Kunden ansässiger Betriebe und für Reisende geleistet.</p> <p>Die Schaffung besserer Anbindungen durch die Saalestege und eines neuen Zugangs zum Luftstegs haben, ebenso wie kürzere Taktzeiten und eine günstigere Linienführung des ÖPNV die Anbindung an andere Stadtviertel und an die Innenstadt jenseits des MIV verbessert bzw. attraktiver gestaltet.</p>	

## Hf Freiraum und Ökologie

<b>Ziele</b>	Abbau der Defizite in der Freiraumversorgung durch die Entwicklung neuer nutzbarer Freiflächen unterschiedlicher Gestaltung und Zweckbestimmung. Belebung des Wohnumfelds durch mehr Grün und besser Gestaltung	
<b>Maßnahmen</b>	Die Staudenwiesen wurden durch die Gestaltung eines Pflanzen- und Blumenlabyrinths aufgewertet (außerdem Filmreihe „Uferflimmern“ durch den Verein Kopf-Hof e.V. in diesem Bereich); Ideen mit dem Ziel der Schaffung einer Naherholungsfläche wurden in einer Planungswerkstatt unter Leitung von zwei Hofer Landschaftsarchitekten gesammelt	
	Einrichtung eines Streetball- und Bolzplatzes an der Alsenberger Straße (Parkplatz)	
	Umgestaltung des Teils der Wörthstraße vor der Sophienschule (Vollsperrung für den Verkehr) und teilweise der Wege im Wittelsbacher Park incl. Neuschaffung eines Kinderspielplatzes auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Schott	
	Erneuerung Biengäßchen/ Untere Lorenzstraße	
	Sanierung der Stützmauer Lorenzstraße mit Toren	
	Schaffung eines neuen Spielplatzes im Wittelsbacher Park	
	Maßnahmen der Hinterhofbegrünung und -gestaltung inkl. notwendiger Abrissarbeiten baufälliger Gebäude im Bereich der Hinterhöfe	
<b>Indikatoren</b>	Hofbegrünungen/ -gestaltungen und Abrissarbeiten baufälliger Gebäude im Bereich der Innenhöfe	In elf geförderten Projekten mit einem finanziellen Volumen von ca. 180.000 EUR bis 2008 wurden Hofbegrünungen bzw. -gestaltungen vorgenommen sowie Abrissarbeiten verfallener Hofgebäude durchgeführt.
	Neu geschaffene „multifunktionale“ Flächen (Spielplätze, Parks, Aufenthalts- und Bewegungsorte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines Kinderspielplatzes im Wittelsbacher Park</li> <li>- Umgestaltung der oberen Wörthstraße vor der Sophienschule und somit Ausweitung der Aufenthalts- und Bewegungsbereiche der Schüler (Fördermittelanteil inkl. Kinderspielplatz: 418.900 EUR)</li> <li>- Einrichtung eines Streetball- und Bolzplatzes an der Alsenberger Straße mit einem Fördermitteleinsatz in Höhe von 86.300 EUR</li> <li>- Neugestaltung des Rekkenzeplatzes durch die Städtebauförderung in Höhe von 349.000 EUR</li> </ul>
	Maßnahmen zur Erschließung der anliegenden Freiflächen „Saaleauen“ und „Bahngelände“	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Temporäre, projektbezogene Nutzung der Staudenwiesen durch Pflanzen- und Blumenlabyrinths sowie kulturelle Events.</li> <li>- Bislang keine Erschließung des Bahngeländes möglich</li> </ul>
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	Es konnten erhebliche Erfolge beim Abbau der Defizite der Freiraumversorgung im Bahnhofsviertel erzielt werden. Allerdings konnten speziell die großen Flächenreserven und -potenziale in den Randbereichen (insbes. Saaleauen und Bahngelände) nicht umfassend für die Bevölkerung erschlossen werden.	

## Hf Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

<p><b>Ziele</b></p>	<p>Die ‚alten‘ Bewohner halten und stärken – das Bahnhofsviertel als Viertel, in dem man gut älter werden kann (Anmerkung: Zielformulierung bezieht sich insbesondere auf Bewohner im fortgeschrittenen Alter, die zudem seit Jahrzehnten im Quartier leben) Jüngere Bewohner im Quartier halten Die zugezogenen Bewohner integrieren und als aktive Bürger des Bahnhofsviertels gewinnen: Das Bahnhofsviertel als Stadtteil, wo man in Hof ankommt – und bleibt. (Anmerkung: insbesondere sollen auch ‚aufstrebende deutsche Familien‘ in und nach der Familiengründungsphase gehalten werden.) Neue Bewohnerinnen und Bewohner gewinnen, die für eine stärkere soziale Mischung sorgen: Das Bahnhofsviertel als „anziehender“, attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten für unterschiedliche Bedürfnisse. Ausgleich innerhalb der Stadt fördern durch dezentrale Angebote in anderen Stadtteilen (Anmerkung: Dieses unterstützende Ziel soll dazu beitragen den Segregationstendenzen im Bahnhofsviertel entgegenzuwirken – stärkere soziale Mischung auch in anderen Stadtteilen fördern)</p>																						
<p><b>Durchgeführte Maßnahmen</b></p>	<p>Zukunftswerkstatt zum Thema ausländische Senioren in Hof mit anschließender Herausgabe eines bilingualen Infohefts türk./dt. Senioren in Hof Realisierung des Modellvorhabens „Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsviertel“ von Mütterclub und Jugendhilfehaus St. Elizabeth Standortsuche für das Altenhilfeangebot der Diakonie (gescheitert) Zukunftswerkstatt zum Thema ausländische Senioren in Hof mit anschließender Herausgabe eines bilingualen Infohefts türk./dt. Senioren in Hof Realisierung des Modellvorhabens „Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsviertel“ von Mütterclub und Jugendhilfehaus St. Elizabeth Unterstützung neuer Eigentümer bei der Suche nach Immobilien im Sanierungsgebiet</p>																						
<p><b>Indikatoren</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="403 1144 871 1458"> <p>Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof 1999-2009 - differenziert nach Ausländer/ Deutsch - differenziert nach Altersgruppen</p> </td> <td data-bbox="871 1144 1334 1458"> <p>Die Einwohnerzahlen des Untersuchungsgebiets fallen seit Aufnahme in das Soziale-Stadt-Programm weiter: zwischen 1999 und 2009 belaufen sich die Verluste auf weitere 18 % (stadtweit 9 %). - Absolut verliert das Quartier ca. 70 Einwohner pro Jahr (2003-2009); betroffen sind alle Altersgruppen, insbesondere über 30jährige Deutsche. - Der Anteil der im Bahnhofsviertel lebenden Ausländer an allen Ausländern in der Stadt Hof hat sich von 28 % auf 23 % verringert</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1458 871 1771"> <p>Zu- und Fortzüge im Bahnhofsviertel seit 2003</p> </td> <td data-bbox="871 1458 1334 1771"> <p>Jährlich verlassen ca. 70-80 Personen mehr das Quartier als hinzuziehen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>-64</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>-66</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>-58</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>-206</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>-98</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-74</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1771 871 1861"> <p>Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Geburten und Sterbefälle (Bahnhofsviertel und Gesamtstadt)</p> </td> <td data-bbox="871 1771 1334 1861"> <p>Die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt seit 2005 wieder im positiven Bereich: 2006: +6; 2007: +14; 2008: +8.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1861 871 1951"> <p>Anteil hilfebedürftiger Personen nach dem SGB II („Hartz IV“) im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof</p> </td> <td data-bbox="871 1861 1334 1951"> <p>Die SGB II-Quote (Anteil hilfebedürftiger Personen an den 0-65jährigen) liegt im Bahnhofsviertel bei 31,6% und in der Gesamtstadt bei</p> </td> </tr> </table>	<p>Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof 1999-2009 - differenziert nach Ausländer/ Deutsch - differenziert nach Altersgruppen</p>	<p>Die Einwohnerzahlen des Untersuchungsgebiets fallen seit Aufnahme in das Soziale-Stadt-Programm weiter: zwischen 1999 und 2009 belaufen sich die Verluste auf weitere 18 % (stadtweit 9 %). - Absolut verliert das Quartier ca. 70 Einwohner pro Jahr (2003-2009); betroffen sind alle Altersgruppen, insbesondere über 30jährige Deutsche. - Der Anteil der im Bahnhofsviertel lebenden Ausländer an allen Ausländern in der Stadt Hof hat sich von 28 % auf 23 % verringert</p>	<p>Zu- und Fortzüge im Bahnhofsviertel seit 2003</p>	<p>Jährlich verlassen ca. 70-80 Personen mehr das Quartier als hinzuziehen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>-64</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>-66</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>-58</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>-206</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>-98</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-74</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Saldo	2003	-64	2004	-66	2005	-58	2006	-206	2007	-98	2008	-74	<p>Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Geburten und Sterbefälle (Bahnhofsviertel und Gesamtstadt)</p>	<p>Die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt seit 2005 wieder im positiven Bereich: 2006: +6; 2007: +14; 2008: +8.</p>	<p>Anteil hilfebedürftiger Personen nach dem SGB II („Hartz IV“) im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof</p>	<p>Die SGB II-Quote (Anteil hilfebedürftiger Personen an den 0-65jährigen) liegt im Bahnhofsviertel bei 31,6% und in der Gesamtstadt bei</p>
<p>Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof 1999-2009 - differenziert nach Ausländer/ Deutsch - differenziert nach Altersgruppen</p>	<p>Die Einwohnerzahlen des Untersuchungsgebiets fallen seit Aufnahme in das Soziale-Stadt-Programm weiter: zwischen 1999 und 2009 belaufen sich die Verluste auf weitere 18 % (stadtweit 9 %). - Absolut verliert das Quartier ca. 70 Einwohner pro Jahr (2003-2009); betroffen sind alle Altersgruppen, insbesondere über 30jährige Deutsche. - Der Anteil der im Bahnhofsviertel lebenden Ausländer an allen Ausländern in der Stadt Hof hat sich von 28 % auf 23 % verringert</p>																						
<p>Zu- und Fortzüge im Bahnhofsviertel seit 2003</p>	<p>Jährlich verlassen ca. 70-80 Personen mehr das Quartier als hinzuziehen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>-64</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>-66</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>-58</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>-206</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>-98</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-74</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Saldo	2003	-64	2004	-66	2005	-58	2006	-206	2007	-98	2008	-74								
Jahr	Saldo																						
2003	-64																						
2004	-66																						
2005	-58																						
2006	-206																						
2007	-98																						
2008	-74																						
<p>Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Geburten und Sterbefälle (Bahnhofsviertel und Gesamtstadt)</p>	<p>Die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt seit 2005 wieder im positiven Bereich: 2006: +6; 2007: +14; 2008: +8.</p>																						
<p>Anteil hilfebedürftiger Personen nach dem SGB II („Hartz IV“) im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof</p>	<p>Die SGB II-Quote (Anteil hilfebedürftiger Personen an den 0-65jährigen) liegt im Bahnhofsviertel bei 31,6% und in der Gesamtstadt bei</p>																						

		14,5% (Stand Sept. 2009).
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	<p>Das Ziel neue Bewohnergruppen (insbesondere junge Familien oder „neue Urbaniten“) in das Viertel zu ziehen konnte partiell realisiert werden, die Entwicklung entspricht aber nicht der angestrebten Trendwende. Eine steigende Attraktivität für ältere Menschen lässt sich anhand der demografischen Kenndaten ebenfalls bisher nicht nachweisen, obgleich altengerechter Einrichtungen, wie z.B. das Mehrgenerationenhaus oder das Altenhilfeangebot der Diakonie im Bischof-Meiser-Haus speziell auf die Bedürfnisse älterer Bewohner des Bahnhofsviertels ausgerichtet sind und spezielle Angebote für ausländische Senioren die Serviceleistungen ergänzen.</p> <p>Eine Bewertung dieser Entwicklung kann nur unter Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen aller anderen Handlungsfelder erfolgen, da die Kombination vieler Einzelaspekte die Attraktivität eines Wohnstandorts und somit seine Anziehungskraft ausmacht.</p>	

## Hf Wohnen

Ziele	<p>Höhere Differenzierung des Wohnungsangebots im Bahnhofsviertel: Unterschiedliche Eigentumsformen, Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Sanierungsformen, Erhalt des preiswerten Wohnraums, aber auch Entwicklung neuer hochwertiger Angebote.</p> <p>Gezielte Wohnungsbelegungspolitik zur Stabilisierung der sozialen Verhältnisse im Viertel (Anmerkung: Ziel nicht ausdrücklich als solches in der VU genannt – generell starke Schnittstellen zum Hf ‚Entwicklung der Bevölkerungsstruktur‘, teilweise auch zum Hf ‚Gebäude‘)</p>	
Durchgeführte Maßnahmen	<p>Ausarbeitung einer Handwerkerinformation</p> <p>Teilnahme an Eigentübertreffen durch das Qm</p> <p>Vorträge des Qm im Eigentümerverein Haus und Grund Hof</p> <p>Erstellung/Ausarbeitung von Sanierungsstandards, Vergaberichtlinien und Herausgabe eines „Gestaltungsleitfadens Bahnhofsviertel“ (Holl, Würzburg)</p> <p>Versand des Gestaltungsleitfadens an alle Eigentümer</p> <p>Kommunales Fassadenförderungsprogramm/</p> <p>Hinterhofbegrünungsprogramm</p> <p>Bauherren- und Sanierungsberatung zu Sanierungsmaßnahmen durch das Stadtteilbüro seit 2000 (siehe auch: Hf Gebäude)</p>	
Indikatoren	<p>Veränderungen/Anpassungen im Wohnungsangebot- differenziert nach niedrigem, mittleren und hohem Marktsegment</p>	<p>- das Wohnungsangebot im unteren Preissegment dürfte weiterhin sehr groß sein, allerdings sind die Wohnungen in vielen Fällen weiterhin nicht angemessen ausgestattet / saniert</p> <p>- Im mittleren Preissegment hat die Stadterneuerung als Vorreiter bereits 29 Wohnungen saniert, weitere 16 befinden sich zurzeit im Umbau. Ansonsten sind Sanierungen vielfach in selbstgenutzten Häusern/Wohnungen vorgenommen worden</p> <p>- Im hochwertigen Marktsegment konnten neue Wohnangebote nur in wenigen Einzelfällen geschaffen werden (von privaten Eigentümern vorgenommene Generalsanierungen).</p>
	<p>Entwicklung der Bodenrichtwerte (2000-2008) zur Einordnung der generellen Entwicklung des Wohnwertes im Bahnhofsviertel im städtischen Vergleich</p>	<p>a) Der Bodenrichtwert ‚Wohnen‘ sank von 100 EUR/qm in 2000 auf 80 EUR/qm in 2008</p> <p>b) Mietpreisniveau in Beständen der Stadterneuerung Hof GmbH (Stand 2009):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im sanierten Bestand: ca. 5 EUR/qm (inkl. durchschnittl. Nebenkostenpauschale 0,83 EUR/qm)</li> <li>- in unsanierten Mietwohnungen: 4,13 EUR/qm (inkl. 1,10 EUR/qm Nebenkostenpauschale).</li> </ul>
Einschätzung Zielerreichung	<p>Trotz einer größeren Zahl von Sanierungen ist davon auszugehen, dass eine umfassende Verbesserung sowie Differenzierung des Wohnungsangebotes im Bahnhofsviertel nicht stattgefunden hat. Die Bemühungen, die privaten Einzeleigentümer stärker in den Aufwertungsprozess einzubinden( durch gezielte Beratung, aber auch finanzielle Unterstützung), konnte waren nur in Einzelfällen erfolgreich.</p> <p>Der Erhalt und die Erweiterung des Wohnraumangebots kann unmittelbar nur über ein Engagement der Eigentümer erzielt werden. Die Stadterneuerung ist hier als positiver Signalgeber zu nennen – einzelne private Investitionen haben ebenfalls das Potenzial hochwertiger Wohnraumangebote im Bahnhofsviertel aufgezeigt.</p>	

## Hf Wohnumfeld und Öffentlicher Raum

<b>Ziele</b>	Bahnhofsviertel zu einem gepflegten und sicheren Stadtteil entwickeln (Anmerkung: Ziel nicht ausdrücklich in VU genannt)	
<b>Durchgeführte Maßnahmen</b>	Frühjahrsputz der Hofer Bachpaten im Bahnhofsviertel 2001, Projekt BauBahnHof seit 2001 (seit 2003 durch die Integra Hof GmbH weitergeführt und 2005 aus der städtebaulichen Förderung gefallen. Heute hat sich das Mitarbeiterteam mit stadtweiten Serviceleistungen erfolgreich etabliert, z.B. Straßen-, Grünflächen- und Spielplatzreinigungen, Kellerentrümpelungen und Dachbodenräumungen, Bereitstellung von Sperrmüll, Bauschuttbeseitigung in Kellern und Innenhöfen, Einfache Pflanz- und Pflegearbeiten	
	Verbesserung der Beleuchtung im Bereich Rekkenzeplatz, Wörthstraße / Wittelsbacher Park und Brunnenstraße	
	Verbesserung des Zugangs zum Luftsteg durch neue Zugangstreppe vom Bahnsteig und zugleich Schließung des alten Zugangstunnels.	
	Jährliche Aktion „Frühjahrsputz“ mit Schwerpunkt Bahnhofsviertel	
	Auslichtung von Bepflanzungen im Wittelsbacher Park	
	Unterstützung bei Ordnungs- und Säuberungsarbeiten durch den Quartiersbetrieb	
<b>Indikatoren</b>	Verringerung von „Angsträumen“ (unübersichtliche Tunnel, unbeleuchtete Wege u.ä.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schließung des Zugangstunnels zum Luftsteg und Errichtung eines Treppenaufgangs</li> <li>- Auslichtung des Wittelsbacher Parks zur besseren Einsehbarkeit</li> <li>- Ausbau der Beleuchtung am Rekkenzeplatz</li> </ul>
	Säuberungs- und Aufräumaßnahmen im öffentlichen Raum	Durch den Baubahnhof und private Initiative sind Abfallaktionen, aber auch Verschönerungsmaßnahmen (Bepflanzungen u.ä.) durchgeführt worden. Auswahl: siehe Maßnahmen
	Umgang mit/ Entfernung von augenfälligen „Schandflecken“ im Quartier	Städtische Initiativen: Grunderwerb und Abbruch Königsstraße 56 (Fördermitteleinsatz: 130.600 EUR), Entmüllung Petit Paris
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	Säuberungs- und Aufräumaßnahmen im öffentlichen Raum haben im Rahmen der Möglichkeiten zu einer punktuellen optischen Verbesserung geführt. Der deutlich negative Eindruck, der durch Leerstände und Bauruinen in der Nachbarschaft hervorgerufen wird, konnte jedoch nicht wesentlich vermindert werden.	

## Hf Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

<b>Ziele</b>	<p>Neuansiedlung von Betrieben; Unterstützung ansässiger Betriebe; Schaffung neuer Arbeitsplätze Sicherung und Ausbau der Nahversorgung; Steigerung der Attraktivität für auswärtige Kunden (räuml.) Schwerpunkt: Königsstraße; gestalterische Aufwertung und Stärkung der Zentrumsfunktion mit entsprechender Nutzungsmischung Berufliche Qualifizierung und Beschäftigung der Bevölkerung Erreichbarkeit der Einzelhandelsgeschäfte und anderer Betriebe verbessern Entwicklung eines zukunftsweisenden Profils für das Bahnhofsviertel</p>	
<b>Durchgeführte Maßnahmen</b>	<p>Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Ökonomie 2007: Entwicklung eines Leerstandskatasters für alle gewerblich genutzten Objekte; Nutzung leerstehender Schaufenster für „Schaufensterkunst“ Aktionstag und Konzert im Wittelsbacher Park Veranstaltung des Kunstmarkts „KulturGrund“ zusammen mit der Wirtschaftsförderung Umgestaltung des Rekkenzeplatzes Erstellung einer Broschüre zur Vermarktung der Gastronomie im Bahnhofsgelände seitens der DB (sonstige Gespräche zur Sanierung des Gebäudes blieben erfolglos) ; Verkauf der Pakethalle durch die DB an einen privaten Investor (zukünftige Nutzung unklar). Erstellung eines Kurzkonzpts „Gründerzeit“, auf Basis dessen Maßnahmen wie „Kulturgrund“, „Schaufensterkunst“; und das vorbereitende Projekt „Leerstandsmanagement im Bahnhofsviertel“ eingerichtet wurden (Inhalt und Stand unbekannt→ Ergebnisse 2008 erwartet) Das Programm KuQ- Kompetenz und Qualifikation wurde durch den Fachbereich Jugend in Zusammenarbeit mit dem Stadteilbüro erfolgreich abgewickelt (Anmerkung: konkrete Maßnahmen werden im Jahresbericht nicht genannt) Selbsthilfefirma BauBahnHof unter Leitung der Integra GmbH (siehe auch: Hf Wohnumfeld &amp; öffentlicher Raum) Gründung eines Vereins Stadtteilzeitung Bahnhofsviertel Hof e.V. ; Veröffentlichung der Quartalszeitung (LOS-finanziert) (siehe auch HF Image) Erstellung eines Marketingkonzepts für das Bahnhofsviertel erfolgt (jedoch aufgrund einer haushaltslosen Zeit in der Stadt Hof nicht umgesetzt). Möglichkeit eines Wochenmarkts auf dem Rekkenzeplatz geprüft, aber für nicht umsetzbar eingeschätzt Aktionen Weihnachtsmarkt am Rekkenzeplatz und Weltkindertag in Zusammenarbeit mit dem Verein der Gewerbetreibenden Bahnhofstraße LOS- geförderte Maßnahmen zur Qualifizierung von Jugendlichen (z.B. Ausbildungspaten, zusätzlicher Förderunterricht in Abschlussklassen der Hauptschule, Medienwerkstatt u.a.) Schaffung neuer Kinderkrippenplätze und Kinderbetreuung durch das Familienzentrum Mütterclub; somit zum einen Schaffung neuer Arbeitsplätze und zum anderen Betreuungsangebot für Kinder, deren Eltern einer Beschäftigung nachgehen.</p>	
<b>Indikatoren</b>	<p>Entwicklung der Gewerbean- und Abmeldungen im Viertel (1999-2008)</p>	<p>Trotz weiterhin unter dem städtischen Durchschnitt liegender Werte ist nach 2003 in den meisten Jahren ein positiver Saldo aus An- und Abmeldungen zu verzeichnen.</p>
	<p>Anteil des Gewerbesteueraufkommens im Bahnhofsviertel am Aufkommen der Gesamtstadt (1999-2008)</p>	<p>Der Gewerbesteueranteil ist zwischen 2006 und 2008 deutlich von 9% auf 2% gesunken (allerdings ist dieser Indikator durch hohe Schwankungen gekennzeichnet und besitzt generell nur eine begrenzte Aussagekraft).</p>
	<p>Leerstandsentwicklung an gewerblichen Objekten im Viertel 1999-2008→ Daten des Leerstandskatasters (Auswertung ,lokale Ökonomie, 2008 erfasst vom Qm)</p>	<p>Die Leerstandsquote im Gewerbebereich ist seit 1999 konstant bei ca. 10 % verblieben.</p>

	Vergleich des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Wohnbevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof	Die Beschäftigtenquote im Bahnhofsviertel liegt 2009 mit um 14 % unter dem städtischen Durchschnitt. Besonders stark unterschreitet dieser Indikator den Referenzwert der Stadt Hof bei Frauen (- 18 %), aber auch bei den unter 20-Jährigen (- 16 %).																		
	Vergleich des Anteils der Arbeitslosen nach SGB II und III an allen Einwohnern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im Bahnhofsviertel und in der Stadt Hof -differenziert nach Deutsch/Ausländer	Die Arbeitslosenquote <sup>16</sup> liegt mit 10,6 % weit über dem Wert für die Stadt Hof insgesamt (6,0%); das entspricht in etwa dem in der VU dargestellten Verhältnis aus dem Jahr 1999. Sehr hoch fällt die Arbeitslosigkeit bei den deutschen Bewohnern des Bahnhofsviertels (10,9 %) im Vergleich zur Gesamtstadt aus (5,6 %). Die Quote bei den Ausländern überschreitet den Wert der Gesamtstadt dagegen nur leicht (siehe Tab 1. des Berichtes)																		
	Anzahl der SGBII- Empfänger 2009 (im Bahnhofsviertel und in der Gesamtstadt) an den 0-65jährigen	Die SGB II-Quote liegt mit 31,6 % deutlich über der gesamtstädtischen Quote von 14,5 %.																		
	Branchenspezifische Entwicklung der Betriebe im Bahnhofsviertel (Dienstleister/ Produzierendes Gewerbe/Handwerk/ Gaststätten- und Restaurantbetriebe usw.) 1999-2008	Entwicklung der Branchenstruktur- Zunahme des Dienstleistungssegments und rückläufige Entwicklung des produzierenden Gewerbes <table border="1"> <thead> <tr> <th>Branche</th> <th>prozentualer Anteil 2009</th> <th>prozentualer Anteil 1999</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dienstleistungen</td> <td>47,8%</td> <td>37,0%</td> </tr> <tr> <td>Fach- und Einzelhandel</td> <td>33,4%</td> <td>32,0%</td> </tr> <tr> <td>Gastst./Hotels /Vergnügungsbetr.</td> <td>14,3%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Handwerk</td> <td>4,0%</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>Produzierendes Gewerbe</td> <td>0,4%</td> <td>8,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Branche	prozentualer Anteil 2009	prozentualer Anteil 1999	Dienstleistungen	47,8%	37,0%	Fach- und Einzelhandel	33,4%	32,0%	Gastst./Hotels /Vergnügungsbetr.	14,3%	16,0%	Handwerk	4,0%	7,0%	Produzierendes Gewerbe	0,4%	8,0%
Branche	prozentualer Anteil 2009	prozentualer Anteil 1999																		
Dienstleistungen	47,8%	37,0%																		
Fach- und Einzelhandel	33,4%	32,0%																		
Gastst./Hotels /Vergnügungsbetr.	14,3%	16,0%																		
Handwerk	4,0%	7,0%																		
Produzierendes Gewerbe	0,4%	8,0%																		
	Qualifizierungsmaßnahmen (LOS-Projekte, KuQ, SvO u.ä.) und Teilnehmer (1999-2008)	16 Qualifikationsmaßnahmen, die vor allem auf eine Arbeitsmarktintegration von Jugendlichen, Migranten und Langzeitarbeitslosen abzielten im Förderzeitraum 2004-2008. Die Teilnehmerzahlen differierten hierbei zwischen Weiterbildungsmaßnahmen für Einzelpersonen (z.B. Beschäftigungsmaßnahme im SUN Café) bis hin zu ganzen Klassenverbänden (bei der Vorbereitung auf den qualifizierten Hauptschulabschluss).																		
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	<p>Eine grundsätzliche Trendwende konnte bisher weder im Hinblick auf die lokal ansässigen Betriebe („Neue Gründerzeit‘), noch auf die Bewohnerschaft des Quartiers erreicht werden. Die Neuansiedlung von attraktiven, profilschärfenden Betrieben erfolgte nur in Einzelfällen. Eine grundsätzliche Attraktivitätssteigerung konnte bislang trotz vielfältiger begleitender Maßnahmen, der Verbesserungen der Stellplatzsituation und bspw. Bemühungen zur attraktiven Zwischennutzung leerstehender Auslagen nicht erreicht werden.</p> <p>Die Maßnahmen zur Qualifizierung und Beschäftigung der Bevölkerung haben sich bislang auf die Langzeitarbeitslosen sowie junge Berufseinsteiger konzentriert. Eine Einschätzung der Zielerreichung ist aufgrund der Datengrundlagen schwer zu leisten; die Sozialstrukturdaten zeigen aber ein Fortbestehen eines besonders hohen Anteils von Menschen im Bahnhofsviertel auf, die Probleme haben, sich in den Arbeitsmarkt zu integrieren.</p>																			

<sup>16</sup> Anteil Arbeitsloser nach SGB II und SGB III an allen Einwohnern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren

## Hf Weiterentwicklung der Infrastruktur für Soziales, Kultur, Bildung & Freizeit

<b>Ziele</b>	Verbesserung und Weiterentwicklung des sozialen Infrastrukturangebotes unter folg. Prämissen und mit Schlüsselfunktion des Quartiersmanagements: a) Abstimmung vorhandener Angebote verbessern – Kooperationen anregen b) Vorrang für ‚alltägliche‘ und privatwirtschaftliche Infrastruktur, aber auch f. freie Träger, Non-Profit-Organisationen und bürgerschaftl. Initiativen c) Unterstützung durch Bereitstellung von Räumen und organisatorischer Hilfe für Selbstorganisation und Stadtleben d) Schwerpunkte in wichtigen Zukunftsbereichen setzen	
<b>Maßnahmen</b>	Erfolgreiche Bewerbung für die Förderung durch das LOS-Programm in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt; Einrichtung eines Begleitausschusses mit Beschlussfassung des Jugendhilfeausschusses, bestehend aus öffentlichen Institutionen und Trägern zur lokalen Umsetzung	
	Einrichtung eines sozialen Kompetenzzentrums der Integra in den ehemaligen Polizeiräumen Ecke Landwehrstr./Sedanstr.	
	Einrichtung einer Koordinatorin zur Umsetzung des Konzepts „Vernetzung von sozialen Einrichtungen als Ganztagsangebot im Bahnhofsviertel“ → Einrichtung eines Schülercafes als Vermittlungsstelle zwischen Schülern und Angeboten	
	Erweiterung des Jugendhilfehauses Orleansstraße 6 zu einem vernetzenden Kooperationsprojekt Jugend- und Erziehungshilfe KOJE (Vernetzung von freien Trägern und dem Fachbereich Jugend); Kooperation mit dem SUN-Cafe im Erdgeschoss	
	Hausaufgabenbetreuung an der Sophienschule (Kinderschutzbund)	
	Bau des Kinderhauses Casa-Montessori- Kinderbetreuung im Integra	
	Umbau und Erweiterung durch eine Kinderkrippe im Haus der Jugend Sophienstr. 23	
	Projekt „Ganztagsangebote und Elternarbeit“ an der Sophienschule	
	Mobile Spielraumbetreuung	
	Finanzierung eines Streetworkers aus dem Programm Soziale Stadt	
	Einrichtung eines Mehrgenerationenhauses im Bahnhofsviertel von Mütterclub und Jugendhilfehaus St. Elisabeth	
	St. Elisabeth erhält 2007 den Zuschlag für das Projekt „Sprich mit mir“ (frühkindliche Sprachförderung) des Förderungsprogramms „Kooperationen“ bis 2010	
	Kinder- und Jugendbetreuung des Caritasverbandes am Asylbewerberheim 2003-2006	
	Modus-Projekt „Sophie“ der Sophienschule besondere Sprachförderung des Vorschulkinder beim Übertritt in die Grundschule	
	Aufnahme des Multi-Kulti-Kindergarten St. Lorenz in das bundesweite Modellprogramm „Schlaumäuse- Kinder entdecken Sprache“	
Durch die ESJA wurde der Antrag- Aktionsplan für Toleranz und Demokratie, Projektangebot „ENTIMON“- gemeinsam Gegen Gewalt und Rechtsextremismus gestellt. Ergänzende Förderung erfolgt durch das Programm Soziale Stadt → gemeinsame Projekte wie z.B. Bauminselfantenschaften, Frauenschwimmen o.ä. (dieses Projekt lief 2005 aus).		
Sozialpädagogische Betreuung für ausländische junge Mitbürger durch gezielte Sprachförderung in Kindergärten		
Erstellung eines Gutachtens „Konzeptionierung einer Regionalbibliothek“; Ergänzung des Gutachtens mit einer Kostenkalkulation zur Umsetzung eines „Bildungsnetzes Stadt und Region Hof“ (Zweckverband zur Koordination von Bibliotheken und Erwachsenenbildungsträgern)		
<b>Indikatoren</b>	Angebotserweiterungen für verschiedene Zielgruppen	Siehe Maßnahmen
	Vernetzungsgrad der sozialen Angebote	Nach Einschätzung der lokalen Akteure als gut einzustufen.

	Ausweitung des Soziale Stadt-Programms durch Begleitprogramme	Zahlreiche Projekte konnten mit Hilfe des Programms Soziale Stadt und durch die begleitenden Förderprogramme des Europäischen Sozialfonds (ESF) Begleitprogramme KuQ (Kompetenz und Qualifikation), LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) sowie BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier) und Stärken vor Ort geschaffen werden.
	Übertrittsquote der Schüler der Sophienschule an die Realschule und das Gymnasium	Im Jahrgang 2007/08 wechselten ca. 25 % der Absolventen der Sophienschule auf das Gymnasium oder die Realschule; somit hat sich die Quote der Übertritte seit 2000/01 annähernd verdoppelt
	Ausweitung des kulturellen und freizeitorientierten Infrastrukturangebots	Durch temporär begrenzte Events konnten kulturelle Angebote geschaffen werden, die bis über die Grenzen des Quartiers Ausstrahlungskraft haben: z.B. Uferflimmern, Weltkinderdag, Innenhofkonzerte
<b>Einschätzung Zielerreichung</b>	Im Zentrum der bisherigen Bemühungen standen der Ausbau und die Vernetzung bisher vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen für verschiedenste Bedürfnisse. Dieses Ziel wurde weitestgehend erfolgreich umgesetzt, wenngleich die Verstetigung und dauerhafte Absicherung von speziellen Angeboten teilweise noch aussteht.	

## Hf Bürgermitwirkung, Image & Stadtleben

<b>Ziele</b>	<p>Die Menschen im Bahnhofsviertel jeweils über Aktuelles informieren, interessieren, zur Mitarbeit gewinnen, Identifikation und internes Image fördern</p> <p>Die Bevölkerung von Hof für die Entwicklung interessieren, neue Bewohner und Investoren gewinnen, das Image verbessern, über Hof hinaus für das Projekt werben.</p>	
<b>Durchgeführte Maßnahmen</b>	<p>Erstmalige Wahl eines Bürgergremiums im Dez. 2003 (13 stimmberechtigte Mitglieder); Neuwahlen in 2006 und Dez. 2009.</p> <p>Gründung des LOS-finanzierten „Verein Stadtteilzeitung Hof e.V.“ in 2005</p> <p>Einrichtung des Stadtteilbüros als Anlaufstelle, aber auch als wichtige Vermittler im Bereich Öffentlichkeitsarbeit</p> <p>Teilnahme an verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen und Messen (z.B. Fest des Friedens auf dem Reckenzeplatz, aber auch Präsentation auf der Immobilienmesse EUROBAU und der Oberfrankenausstellung)</p> <p>Etablierung des Weltkindertages zusammen mit dem Straßenfest der Werbegemeinschaft Königsstraße</p> <p>Durchführung imageträchtiger Kulturevents, wie z.B. Innenhofskonzerte, Uferflimmern, TatOrte usw.</p> <p>11 thematische Montagsgespräche</p> <p>Durchführung von Planungswerkstätten zu den Themen Verkehr, Wörthstraße, Jugendräume, Staudenwiesen</p> <p>Durchführung einer Geschichtswerkstatt Bahnhofsviertel und Herausgabe der Bücher zum Leben im Bahnhofsviertel in früherer Zeit</p>	
<b>Indikatoren</b>	<p>Etablierung des Stadtteilbüros (Tätigkeitsbereiche, Personaleinsatz etc.)</p>	<p>Das Stadtteilbüro ist seit 01/2009 mit zweieinhalb Ganztagsstellen ausgestattet. Bis zum Mai 2001 wurden eine bis eineinhalb Stellen, ab 07/2003 bis zum Jahresende 2008 drei Ganztagsstellen bereitgehalten. Im Zeitraum 2002 bis 2008 beliefen sich die förderfähigen Gesamtkosten des Stadtteilbüros (inkl. Öffentlichkeitsarbeit) auf etwa 1,45 Mio. EUR.</p> <p>Das Tätigkeitsfeld des Stadtteilbüros reicht von Sanierungsberatungen bis hin zur formellen Unterstützung des Bürgergremiums, Öffentlichkeitsarbeit und Koordinationsarbeit zum Programm Soziale Stadt und der Begleitprogramme in Kooperation mit der Verwaltung und sozialen Trägern.</p>
	<p>Projekte und Maßnahmen, die die Aktivierung, Vernetzung und Mitwirkung von Bürgern und Institutionen bewirken sollen</p>	<p>Auswahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Stadtteilzeitung,</li> <li>- das Kulturfest im Wittelsbacher Park (05/2004),</li> <li>- die Planungswerkstatt ‚Untere Wörthstraße/Pfarr‘ (03/2005),</li> <li>- Konzept und Entwicklungsplan Staudenwiesen (07/2006)</li> <li>- Schaufensterkunst (09/2007).</li> </ul>
	<p>Präsentation der Sozialen Stadt-Maßnahmen bzw. genereller Entwicklungen des Bahnhofsviertels auf medienwirksamen, öffentlichen Veranstaltungen</p>	<p>Siehe Maßnahmen</p>

	<p>Etablierung des Bürgergremiums</p> <p>a) Wahlbeteiligung (differenziert nach Deutsch/ Ausländer)</p> <p>b) Kandidatenzahlen (differenziert nach Deutsch/ Ausländer)</p>	<p>a) Die Wahlbeteiligung hat sich in den ersten Jahren positiv entwickelt und ist von 6,7 % im Jahr 2003 zur Wahl 2006 um fast ein Viertel auf 8,2 % angestiegen.</p> <p>Von den ausländischen Bewohnern wurde die Möglichkeit zur Stimmabgabe ungefähr entsprechend ihrem Anteil an der Bevölkerung genutzt. Sie stellten im ersten Durchgang 27,9 % der Wähler, und bei der Wiederwahl 2006 einen Anteil von 21,4 % der abgegebenen Stimmen.</p> <p>b) Die Kandidatenzahl bei den drei Wahlen zum Bürgergremium 2003, 2006 und 2009 hat sich mit 25 (2003, 2006) bis 31 (2009) Personen auf einem konstanten bis steigenden Niveau bewegt.</p> <p>Ausländer sind im Verhältnis zum Einwohneranteil leicht unterrepräsentiert.</p>
	<p>Kulturelle Aktionen im Sanierungsgebiet (mit überregionalem Publikum)</p>	<p>Events mit übergreifender Ausstrahlung auf das restliche Stadtgebiet konnten erfolgreich etabliert werden. Beispielhaft sollen genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das ‚Uferflimmern‘-Sommerkino in den Saaleauen,</li> <li>- der Weltkindertag</li> <li>- die Innenhofkonzerte</li> </ul>
<p><b>Einschätzung Zielerreichung</b></p>	<p>Zahlreiche Maßnahmen zur Förderung der Bürgermitwirkung konnten im Prozess umgesetzt werden. Eine besondere Bedeutung kommt hier dem Bürgergremium zu, welches sich erfolgreich als vermittelndes Forum zwischen Bewohnern und öffentlicher Verwaltung etablieren konnte.</p> <p>Die wichtige Image- und Öffentlichkeitsarbeit spielte eine bedeutende Rolle bei Maßnahmen im kulturellen Bereich, aber auch der Repräsentation des Bahnhofsviertels durch das Stadtteilbüro auf Fachtagungen u.ä.</p> <p>Obgleich die bisherigen Maßnahmen und Bemühungen positiv zu bewerten sind, scheint sich die Außenwirkung des Quartiers nach übereinstimmender Einschätzung bisher nicht grundsätzlich verbessert zu haben.</p>	