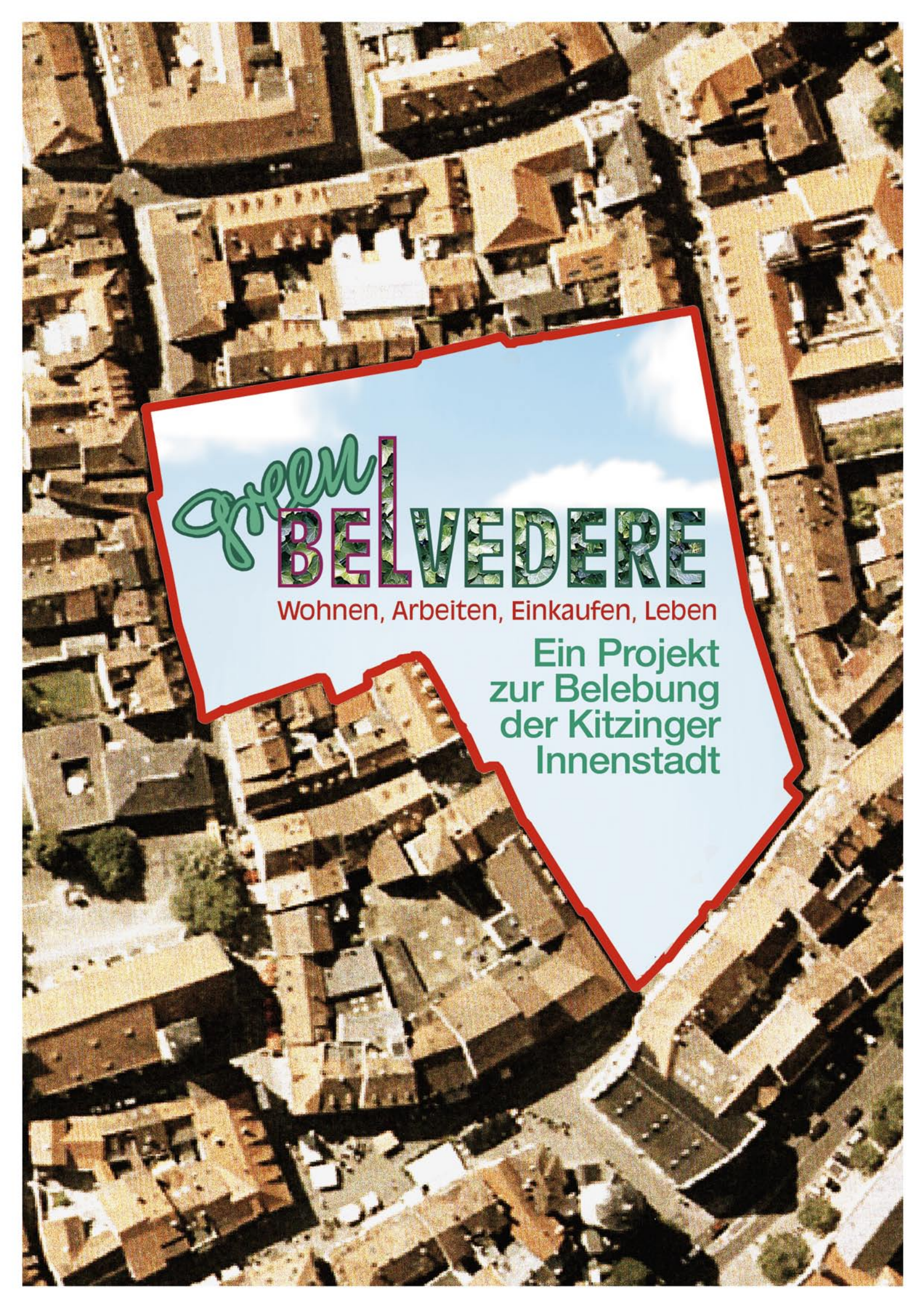




green BELVEDERE

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Leben

Ein Projekt
zur Belebung
der Kitzinger
Innenstadt

Ein Projekt zur Belebung der Kitzinger Innenstadt

AUSGANGSPOSITION

Die für die Stadt Kitzingen durch verschiedene Faktoren hervorgerufene negative Entwicklung der Innenstadt bahnte sich über nahezu 2 Jahrzehnte langsam an und ist seit einigen Jahren deutlich spürbar. Dennoch konnten sich weder die betroffenen Einzelhändler noch die Gebäudebesitzer durch Eigeninitiativen auf ein gemeinsames Handlungskonzept verständigen. Auch die Einbeziehung der öffentlichen Hand brachte nicht den gewünschten Erfolg. Zuständigkeitsdiskussionen, kontraproduktives Konkurrenzdenken und unprofessionelles Vorgehen begünstigten eine immer weiter fortschreitende und nun schmerzlich wahrnehmbare Erosion der Kitzinger Innenstadt und verursachten einen enormen Zeitverlust bei der anstehenden Bewältigung dieses Problems.

Fehlende realistische Einschätzung

Bislang basierten alle angedachten Lösungsansätze auf idealistisch gefärbten ökonomischen Wachstumsprognosen, vermeintlich möglichen Abschöpfungsquoten bei der Vermietung von Laden- und Wohnflächen und unrealistischen Vorstellungen zur Bevölkerungsentwicklung.

Selbst temporär euphorische Einschätzungen, dass durch Programme wie BID oder durch "punktuelle Kosmetik" im Stadtzentrum eine spürbare Verbesserung erzielbar wäre, mussten revidiert werden, woran nicht zuletzt die geringe Bereitschaft der Beteiligten zur Bündelung aller Kräfte Schuld trug.

HANDLUNGSGEBOT

Um dieser in naher Zukunft irreversiblen Entwicklung wirksam und erfolgreich zu begegnen, ist es jetzt das Gebot der Stunde die große Herausforderung anzunehmen, alle Energien zu bündeln und nach maßgeschneiderten Modellen und Lösungen zu suchen.



Konzept für die Revitalisierung der Innenstadt

Gesucht wird ein Konzept für die Kitzinger Innenstadt, das deren Anziehungskraft als Einkaufszentrum und die Attraktivität des Einzelhandels erhöht, die Qualität des innerstädtischen Lebens optimiert und zusätzlich neben neuen Arbeitsplätzen auch attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum schafft.

Dazu ist es notwendig die Strategie der kleinteiligen und daher uneffizienten Einzellösungen zu verlassen und stattdessen eine **große und großzügige Lösung für ein ganzes Quartier** anzustreben und dieses neu zu konzipieren und zu überplanen.

Vorgeschlagen wird hierfür das markierte Quartier zwischen Marktstraße - Herrnstraße - Grabkirchgasse - Obere Kirchgasse (s. Plan) unter Einbeziehung des zukunftsweisenden Konzeptes der sog. ›GREEN BUILDING ARCHITEKTUR‹.

GREEN BUILDING

Die Konzeption des ›*Green Building*‹ basiert auf städtebaulichen und architektonischen Entwürfen, die dem Menschen einen angenehmen und gesunden Aufenthalt in Gebäuden bieten, die gleichzeitig in ihrer Struktur nachhaltig sind und bei Erstellung und Betrieb keine Schädigung der Umwelt oder Beeinträchtigung des Klimas hervorrufen.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik und der wissenschaftlichen Erkenntnis werden die verwendeten Materialien gezielt ausgewählt. Von der Herstellung, über die Nutzung und den Betrieb, die Instandsetzung bis hin zur Wiederverwertung und Entsorgung sollen diese umweltverträglich sein. Ein im umfassenden Sinne ›gesundes Gebäude‹ ist das Endziel.



GREEN BELVEDERE

Darüber hinaus sollte die architektonische Gestaltung des Komplexes der **Idee des ›grünen Wohnens und Lebens‹** Rechnung tragen und mit Freiräumen im Garten- oder Hofcharakter, Aussichtsterrassen u.ä. das Wohlfühl der Einkäufer und Bewohner steigern. Vorgeschlagen wird ein neues Zentrum mit dem Namen ›**GREEN BELVEDERE**‹.

Kosten - Nutzen

Die durch die konsequent ökologische Ausrichtung bedingten Mehrausgaben bei der Erstellung liegen nach letzten Erfahrungsberichten bei 5-10%, und sind somit nicht relevant im Hinblick auf die durch das Alleinstellungsmerkmal hervorgerufene Nutzerfrequenz. Ein außergewöhnlicher Gebäudekomplex dieser Art sprengt in jeder Hinsicht den Rahmen des Üblichen, nicht nur durch die verblüffende Minimierung der benötigten Energiekosten und die deutliche Reduzierung der Emissionen.

Mit der Entscheidung für ein Green Building-Innenstadtzentrum werden zukunftsfähige Lebensräume geschaffen, die dem gestiegenen Umweltbewusstsein der Bürger Rechnung tragen und die gleichzeitig viele Vorteile gegenüber konventionell erstellten Gebäuden bieten:

- ☐ geringe Unterhaltskosten
- ☐ geringe Energiekosten
- ☐ reduzierte Emissionen
- ☐ geringere Versicherungsbeiträge
- ☐ positiver Einfluss auf die Gesundheit der Nutzer
- ☐ wichtiger Imagegewinn



ZIELVORGABEN

Reduktion der gewerblichen Leerstände und Trading-Down-Effekte
 Reaktivierung von Brachen
 Kristallisationspunkt für das Alltagsleben
 Schaffung und Erhalt von Wohnraum für verschiedene gesellschaftliche
 Gruppen
 Kooperation von öffentlicher und privater Hand
 Allianz aus öffentlichem und privatem Engagement
 Flexible Nutzung des BauGB
 Ausschöpfung aller Förderprogramme
 Einbindung der Interessenverbände
 Aktive Einbindung aller betroffenen Bürger von Anbeginn
 Analyse der Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer

Auswirkungen auf alle Strukturen Kitzings

Die Verwirklichung eines Konzeptes für ein solches multifunktionales Zentrum in der Innenstadt wird alle Kitzinger Strukturen tangieren, nachhaltig verändern und neue Strukturen schaffen. Besonders der lokale Einzelhandel wird sicherlich in eine kontroverse Diskussion einsteigen, getrieben von der Angst um den Verlust von Kunden.

Eine positive Grundstimmung in der Innenstadt durch die sicherlich radikale Neugestaltung kann und muss aber gerade auch vom Einzelhandel als Chance begriffen werden, die eigenen Geschäftskonzepte zu überdenken und ggf. veränderten Bedürfnissen anzupassen. Dem allgemeinen öffentlichen Interesse an einer gestärkten und lebendigen Innenstadt muss in diesem Interessensabgleich Priorität eingeräumt werden, um die Zukunft unserer Innenstadt nicht aufs Spiel zu setzen.



Solide Grundlagen schaffen Sicherheit

Die Auswirkungen und Perspektiven sind in einem Verträglichkeitsgutachten im Vorfeld zu untersuchen und zu erfassen und in einem städtebaulichen Rahmenplan zu fixieren.

Erst mit dieser gültigen Formulierung der innerstädtischen Entwicklung, basierend auf solide und objektiv ausgearbeiteten Entscheidungsgrundlagen, entsteht auch die Voraussetzung für die Gewinnung von Interessenten und die unabdingbar notwendige Planungssicherheit für Investoren. Dazu gehören verbindlich formulierte Qualitätsmaßstäbe und Rahmenbedingungen, Flächendefinitionen und ablesbare andere Prognoseeckpunkte, die alle gegenwärtigen **und zukünftigen** Rahmenbedingungen, d.h. ökonomische **und** demografische Veränderungen berücksichtigen.

PLANUNGSZIELE

- ❑ Planungsziel ist ein ökonomisch tragfähiges Modell hinsichtlich der Grundstücksverwertung, der festgelegten Flächen für Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie, Wohnen und Kommunikation.
Dabei dürfen weder die Erfordernisse für einen zukunftsfähigen Handel infragegestellt werden noch die sich ständig ändernden Bedürfnisse der zukünftigen Benutzer außer Acht gelassen werden.
- ❑ Gewollt wird ein individuell gestalteter, sich zur gewachsenen Umgebung und zum Marktplatz hin öffnender zentraler Einkaufs- und Lebensbereich.
- ❑ Der vorhandene Gebäudebestand in diesem Quartier wurde meist erst in der Nachkriegszeit neu erstellt. Die architektonischen Qualitäten sind als **nicht** hochwertig einzustufen und dürfen daher nicht zu stark in den Vordergrund gestellt werden, gerade im Hinblick auf den Gewinn, der durch Lebendigkeit und Vielfalt eines neu gestalteten Quartiers für die Innenstadt erzielt werden könnte.
Die Antwort auf die Frage, ob eine historisch gewachsene Stadt wie

Kitzingen eine solche massive Umstrukturierung tolerieren kann und verkraftet wird, ist letztendlich - und nach Einbeziehung der Kitzinger Bürger - von der Politik zu formulieren.

□ Am Anfang steht die Entwicklung eines Schlüsselkonzeptes für ein multifunktionales Geschäftszentrum in der Innenstadt von Kitzingen, das durch bewusst geplante Teilabschnitte auch „schnelle“ Lösungen beinhaltet, um möglichst zeitnahe und sichtbare Entwicklungen zu ermöglichen.

Diese Vorgehensweise kann einen wichtigen Impuls setzen, der die lang erwartete positive Signalwirkung bei der Bevölkerung hervorruft.

FÖRDERUNG

Die Bundesrepublik Deutschland hat die Bedeutung attraktiver Innenstädte für die notwendige positive Entwicklung vieler Städte erkannt und bietet seit 2008 mit ihrem Förderprogramm ›Nationale Stadtentwicklungspolitik‹ Hilfen für vielfältige Handlungspotentiale, die im Rahmen integrativer Entwicklungskonzepte und für daraus entwickelte Projekte genutzt werden können.

Auch bei der Europäischen Union werden vergleichbare Förderungen durch die IEEA im Programm ›Intelligente Energie - Europa II‹ gewährt.

RESÜMEE

Für den Standort ›Kitzinger Innenstadt‹ wird als Resümee insgesamt eine positive Zukunft gesehen, unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagene städtebauliche Herausforderung professionell und konsequent in einer Allianz aus öffentlicher und privater Hand mit innovativen Strategien und unter Einbeziehung einer multidisziplinären wissenschaftlichen Begleitung angegangen wird.



Mit einem funktionierendem Innenstadt-Revitalisierungskonzept ist verbunden, dass die zu suchenden Lösungen nicht allein in der Bewältigung der heutigen Missstände zu finden sind. Vielmehr sind Antworten gefordert, die bereits langfristig die zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklungen und Erfordernisse unserer Bürgerschaft einbeziehen. Nur so kann sichergestellt werden, dass eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung Platz greift.

Das neue Zentrum ›GREEN BELVEDERE‹ im Herzen Kitzingens muss sich durch eine attraktive und innovative architektonische Gestaltung auszeichnen, in der eine Ausweitung des Einkaufserlebnisses unter Einbeziehung des örtlichen Einzelhandels möglich wird, neuer lebenswerter Wohnraum und Kommunikationsangebote entstehen. Im Verbund mit dem Konzept der ›Grünen Architektur‹ wird das Zentrum ›**GREEN BELVEDERE**‹ die Innenstadt Kitzingens eine Renaissance erleben lassen, die weit über die Region ausstrahlen wird.

© KD.Christof & Renate Haass
Kitzingen, November 2008



PLANUNGSGEBIET



GESTALTUNGSAREAL



SCHNITT 1 + 2

