

# NEUES WOHNEN MARSHALL HEIGHTS KITZINGEN



# NEUES WOHNEN MARSHALL HEIGHTS KITZINGEN

Nach dem Abzug der US Streitkräfte im Jahre 2006 stehen in Kitzingen 400 ha Militärbrache zur Verwertung an. Diese freien Flächen bieten für die Stadt mit ihren gegenwärtig 20.600 Einwohnern einzigartige Entwicklungschancen.

Ein Bereich dieser Konversionsfläche sind die Marshall Heights, eine ehemalige Wohnanlage zur Unterbringung von amerikanischen Familien. Der Gebäudebestand auf diesem abgeschlossenen 32 ha großen Areal umfasst Mehrfamiliengebäude, Fertigteilhäuser (Texashäuser) sowie zusätzliche Gebäude, z.B. Kindergarten, Schulen, Turnhallen etc.

Die Ausweisung attraktiver Wohngebiete könnte dem Trend des momentanen Bevölkerungsrückgangs um 0,8% per anno in der Stadt Kitzingen entgegenwirken, der im Gegensatz zur 5%igen Wachstumsprognose des Landkreises Kitzingen bis 2020 steht.



Für eine nachhaltige Wohnquartiersentwicklung ist die geografische Lage und die Verkehrsanbindung einer Stadt von entscheidender Bedeutung. In dieser Hinsicht profitiert Kitzingen von seiner zentralen Lage in Deutschland, der exzellenten Verkehrsanbindung, seiner landschaftlich reizvollen Umgebung und der Lage am Fluss, der ausgereiften Infrastruktur und den guten Angeboten im Bildungs- und Freizeitbereich. Vor Ort befinden sich alle weiterführenden Schulen und Einrichtungen der Erwachsenenbildung, ein neu gestaltetes attraktives Hallenbad mit Saunalandschaft, ein großzügig angelegtes Freibad auf der Mondseeinsel, ein Golfplatz und eine Mainpromenade. Die Nähe zur Stadt Würzburg bietet Zugang zu vielfältigen Studiengängen an den Instituten der Universität und zu erstklassigen Kliniken. Auch der Sitz der Regierungsbehörden, vielfältige Dienstleistungsbranchen und Hightech-Entwicklungszentren sind dort angesiedelt.

Mit der Ausweisung von attraktiven Wohngebieten kann der notwendige Imagewandel der Stadt Kitzingen erfolgreich eingeleitet werden. Gleichzeitig können durch innovative Wohnangebote Neubürger nach Kitzingen gezogen werden.

Der Erfolg eines Konzeptes zur Wohnquartiersentwicklung Marshall Heights ist abhängig von einer Vermarktungsstrategie, die sich in der Preisgestaltung deutlich von den gegenwärtigen Angeboten konkurrierender Nachbargemeinden abhebt.



## **STANDORTFAKTOREN KITZINGEN**

- Kitzingen bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung
- Kitzingen ist eingebettet in eine reizvolle Landschaft im lieblichen Maintal
- Kitzingen bietet hohen Freizeitwert und Lebensqualität
- Kitzingen bietet alle Nahversorgungsangebote
- Kitzingen liegt in der Metropolregion Franken, nur 20km zum Regionalzentrum Würzburg

## NEUES WOHNEN MARSHALL HEIGHTS

- ❑ Großzügig aufgeteiltes, kinderfreundliches Areal mit hohem Grünanteil
- ❑ Hoher Freizeitwert durch verschiedene Angebote auf dem Areal (Turnhalle, Bürgerzentrum, Spielplätze, Einrichtungen für Jugendliche, Kleingartenanlage)
- ❑ Kindergarten in fußläufiger Entfernung
- ❑ Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes
- ❑ Wohnquartier integrierte Dienstleistungen wie medizinische und pflegerische Betreuung
- ❑ Gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe
- ❑ Großzügiger Parkraum für Anwohner und Besucher
- ❑ Reduzierung des Individualverkehrs durch fußläufige Erreichbarkeit aller Einrichtungen
- ❑ Einsatz innovativer Energien zur Versorgung der Gebäude
- ❑ Neue Wohnformen - Generationen übergreifendes Wohnen
- ❑ Preiswertes Angebot zum Erwerb von Wohneigentum



## VERMARKTUNG

Die Angebote bei der Vermarktung der Wohneinheiten richten sich nicht nur an Kitzinger, sondern auch an Personen und Familien von außerhalb der Stadt, um Neubürger für Kitzingen zu gewinnen.

## ZIELGRUPPEN

- Kitzinger sowie auswärtige Familien und Einzelpersonen
- Senioren
- Dienstleister und Selbständige
- Wohnbauträger
- freier Mietmarkt



## DIFFERENZIERTE ANGEBOTE

Nach erfolgter energetischer Sanierung und Modernisierung der Haustechnik innerhalb der Gebäude schließt sich die Übergabe des Wohnraums an die Käufer mit folgenden Optionen an:

- Zu Selbstausbau und Renovierung in Eigenleistung für kostenbewusste Käufer
- Schlüsselfertiger Wohnraum  
Je nach Anforderung wird der Wohnraum / Gebäude durch erfahrene Planer und Handwerker im gewünschten Standard hergestellt und schlüsselfertig übergeben.

## NOTWENDIGE BESTANDSAUFNAHMEN

Vor der Ausarbeitung eines funktionierenden Planungs- und Finanzierungskonzeptes steht eine Bestandsanalyse sowie die Bereitstellung aller notwendigen Planunterlagen und Zustandsuntersuchungen für die vorhandenen Gebäude, die Freiflächen und die vorhandene Infrastruktur durch die BimA.

- A Wohngebäude
- B zusätzliche Gebäude:
  - 2 Schulen
  - Kindergarten
  - Turnhalle
  - Bowlingbahn
  - Heizzentrale
  - Einkaufshalle
- C Straßen, Gehwege, Parkplätze
  - Straßenbeleuchtung
  - Kanal
  - Elektroversorgung
  - Trinkwasserleitungen
  - Fernwärmenetz
- D Planungssicherheit
- E Wertermittlung: Wohnblocks, Texashäuser, Grundstück



## **GEGENWÄRTIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Stadt Kitzingen klärt gegenwärtig bei der Regierung von Unterfranken die Möglichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Das Ergebnis des Gutachtens >Wohnraumanalyse< muss noch im Stadtrat diskutiert werden.

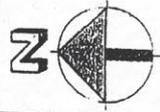
## **NOTWENDIGE PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Voraussetzung für Planungssicherheit besteht in der Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Einstufung des Areals als Wohngebiet mit der Zulässigkeit von nicht störendem Kleingewerbe und Einzelhandelsgeschäften.

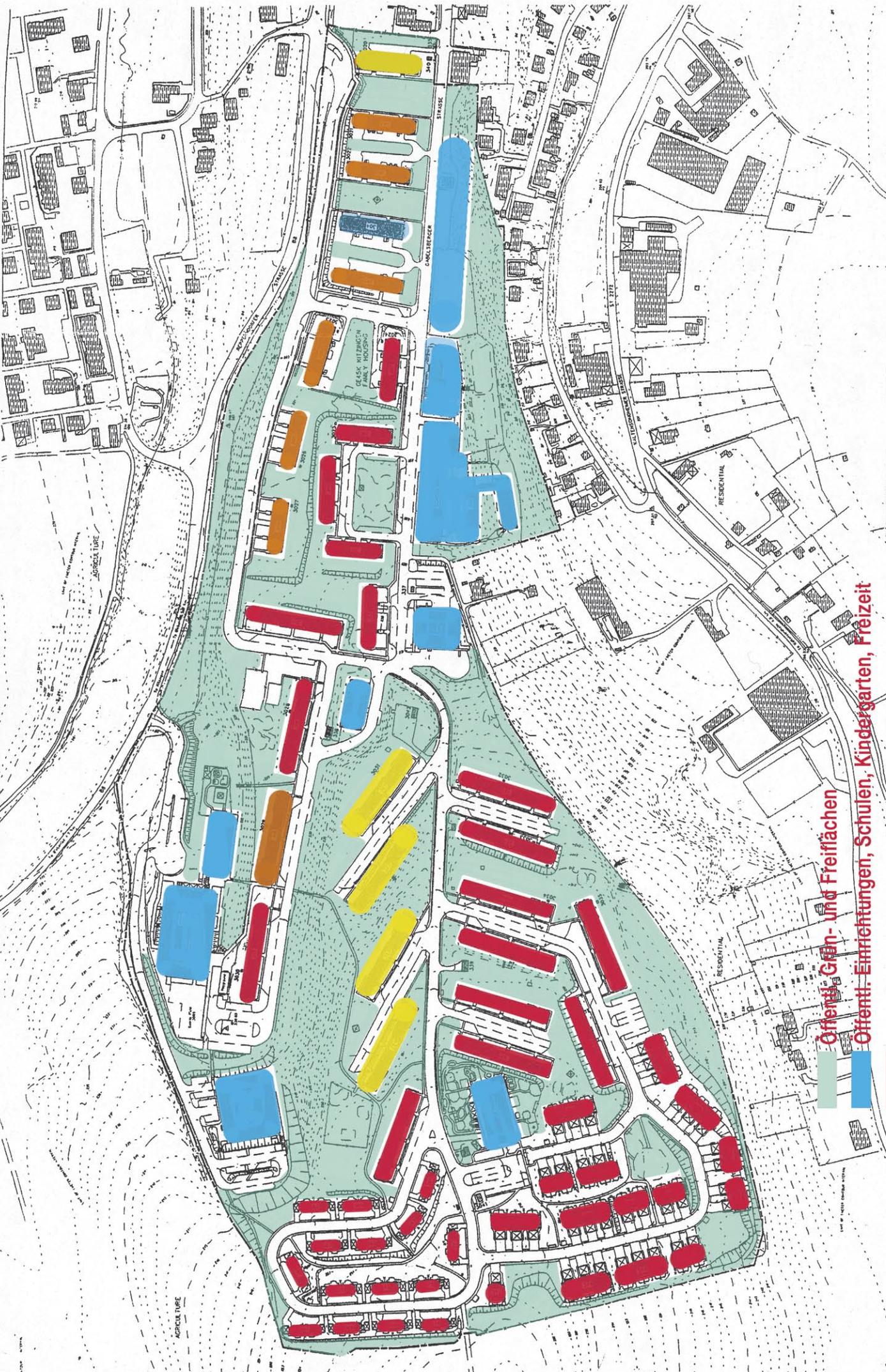
## **VERWERTUNGSOPTIONEN**

Inzwischen haben verschiedene Gremien einen Teil des Areals als Fläche zur Errichtung eines Krankenhausneubaues ins Auge gefasst. Wobei weder die Finanzierung dieses Projektes, noch die zeitliche Umsetzung dieser Pläne gesichert sind. Die zeitlich unbefristet abgegebene Option und die damit eingangenen Verpflichtungen der Stadt Kitzingen, aber auch die seitens der BIMA müssten zurückgenommen werden.





# MARSHALL HEIGHTS KITZINGEN



-  **Öffentl. Grün- und Freiflächen**
-  **Öffentl. Einrichtungen, Schulen, Kindergarten, Freizeit**
-  **Wohnen**
-  **Selbständige, Kleingewerbe, Dienstleister**
-  **Neues Wohnen, Mehrgenerationen-, Betreutes Wohnen**