



WORKSHOP „BÜRGERBRÄU-AREAL“  
KITZINGEN

WORKSHOP „BÜRGERBRÄU-AREAL“  
KITZINGEN

Studentische Projektarbeit der TU München im Rahmen eines Workshops zu städtebaulichen und architektonischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Nutzungsvarianten für das ehem. „Bürgerbräu-Areal“

## EINLEITUNG

Das Bürgerbräu-Areal als zentraler und unersetzlicher Baustein im historischen Altstadtgefüge Kitzingens stellt die Frage nach einem Entwicklungskonzept in engem Bezug auf sowohl das Areal selbst als auch auf die Innenstadt und die Region in besonderem Maße. Die unentflechtbare strategische Bedeutung des Bürgerbräu-Areals für die Stadt Kitzingen zeigte sich auch an der in den Voranalysen bezeichneten Gefahr einer Devaluierung der Umgebung durch Leerstand.

Nach einer ersten städtebaulichen Analyse architektonisch-räumlicher sowie funktioneller Aspekte in quantitativen und qualitativen Kartierungen und filmischen Visualisierungen der eigenen Wahrnehmung des Ortes sowie einem Studium geeigneter Referenzen (siehe erster Teil), folgte dann in einem Fokus I die Arbeit an einem 1:500 Steckkasten-Modell und entsprechende Lagepläne des dichten Innenstadtkerns mit seinen Plätzen und Wegeverbindungen, Höfen und Lücken. Getestet wurden neue Durchwegungs- und Belichtungsmöglichkeiten in der Altstadttextur mit Ihren Platzsituationen sowie Schnittstellen unterschiedlicher Nutzer und Verkehrsteilnehmer und damit neue räumliche und funktionale Vernetzungen für eine Belebung der Kernstadt. Auffallend waren hier die Potentiale und der Umgang mit der bemerkenswerten Dachlandschaft Kitzingens.

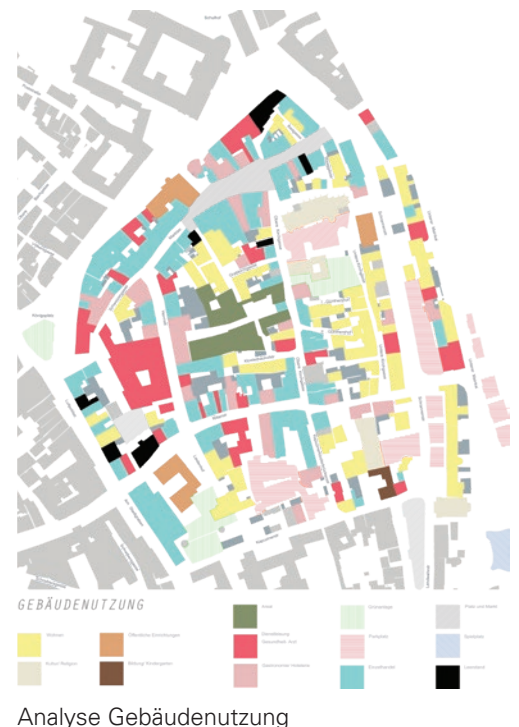
Untersucht wurde dann in einem Fokus II das Bürgerbräu-Areal. Dieses baulich sehr anregende, wenn auch schwierig fassbare heterogene Konglomerat unterschiedlich wertvoller und nutzbarer historischer Bausubstanz - vom Renaissancehof über Backstein-Industriearchitektur zu eher schlichten 50er-Jahre-Ergänzungen - verlangt nach einer Haltung in der aktuellen Debatte um Konversionen: in der Strategie, in der Programmierung und auch in der innen- wie außenräumlichen architektonischen Überformung. Die städtebaulichen Visionen zur Implementierung von neuen Nutzungsszenarien und der daraus folgende architektonische Entwurf wurden im konkreten Einbezug der einzelnen Bestandsarchitekturen des Bürgerbräus nach dem Augenschein und dem zur Verfügung gestellten Material entwickelt.

Für die Gesamtentwicklung des Areals und vertieft für Teilräume wurde in Modellen M 1:500 bis M 1:100, in Plänen, Grafiken, Referenzbildern und eigenen räumlichen Impressionen folgende Aspekte überprüft:

- programmatische Verteilungen und Mischungen
- Erschließungskonzepte und infrastrukturelle Überlegungen
- Einrichtungen des öffentlichen Raums und Freiraumkonzept
- architektonische Ausgangspunkte für die Gebäudeentwicklung
- vertiefende Untersuchung konzeptionell wesentlicher Fragestellungen in größeren Maßstäben.



Luftbild Altstadt Kitzingen



Analyse Gebäudenutzung



Der städtische Kontext Kitzingens und die baulichen Gegebenheiten am Ort boten eine dichte und vielfältige Umgebung, in deren Zusammenhang die einzelnen Konzepte im Laufe des Studios auf ihre Integrität geprüft wurden.

In den entwerferischen Lösungen zeichnete sich eine Vielfalt an denkbaren Nutzungskonzepten und deren inhärenten Bezügen zur Umgebung und daraus folgenden baulichen Modifikationen ab. Alle Ergebnisse wurden mit Prof. Mark Michaeli und den Entwurfssassistenten laufend kritisch diskutiert.



Für eine intensive Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten vor Ort erwies sich der dreitägige Entwurfsworkshop in den Räumen des Bürgerbräus vom 14.-17.5.2012 als besonders wertvoll. Er befähigte die Studierenden, plausible Nutzungsszenarien und deren architektonisch-räumliche Konsequenzen vorzuschlagen.

Entwurfsworkshop Mai 2012



## 1. NEUES EINKAUFEN IM BÜRGERBRÄU ROBERT KAMMERER

Zwischen Bahnhof und Main gelegen, mit neuen Mobilitätsmustern angebunden, in authentische Strukturen produktiver Stadt eingebettet, wird der Einkaufsort Kitzingen in einem Mix aus Designer Outlet und Schauwerkstätten, Young Fashion und Gastronomie für Bewohner wie Besucher neu besetzt. Dabei werden die neu geschaffenen Einzelhandelsflächen in bewusster Ergänzung zu existierenden Angeboten entwickelt, um insgesamt den derzeitigen Trend zu Leerstand und minderwertigen Ladennutzungen umzukehren.

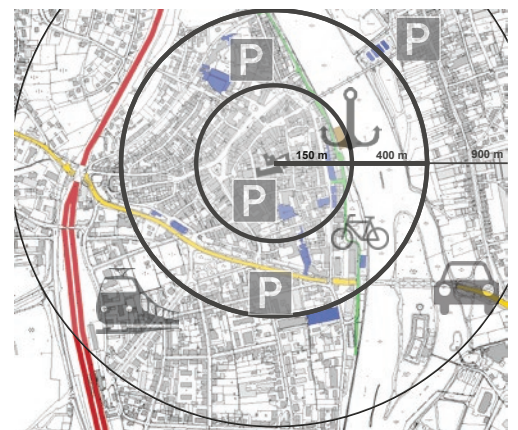
Ausgangspunkt der Überlegungen für das Szenario „Neues Einkaufen im BürgerBräu“ war der Widerspruch von gewünschten großen zusammenhängenden Ladenflächen für Mode- und Fachmärkte einerseits und der nicht zu realisierenden unmittelbaren Anbindung per PKW andererseits.

Dank der Lage inmitten des historischen Zentrum Kitzingens ist grundsätzlich eine gute Erschließung für alle Flaneure gegeben. Größere Parkflächen befinden sich in wenigen Gehminuten und diese sind wiederum gut an die nahe gelegenen A3 und B8 angebunden. Der nur wenige hundert Meter entfernte Bahnhof vernetzt das BürgerBräu mit Würzburg, Bamberg und Nürnberg. Ein kleiner Shuttlebus zwischen Bahnhof und Innenstadt könnte diese Anbindung zusätzlich attraktiver machen. Auch vom Mainfranken-Radweg sowie der Schiffsanlegestelle am Main ist die Innenstadt in wenigen Metern zu erreichen. Parkflächen direkt vor der Ladentür werden durch den Einsatz intelligenter Zustelldienste nach Ladenschluss überflüssig. Die Belieferung der Läden erfolgt ebenso nach Ladenschluss über eine separate Erschließung von Süden.

In der Auswahl der Mieter wurde speziell darauf geachtet, Unternehmen aus der Region einen idealen Standort für Verkauf, Produktion und Vermarktung zu bieten. In einer Art integriertem Outlet-Center werden Besucher aus der ganzen Region erwartet, die Einkaufen mit einem authentischen Erlebnis von Stadt und nicht in einem „Outlet-Village“ verbinden wollen. Eine Vinothek im Renaissancehof wird die für die Region bekannten Weine anbieten. Den Ursprung des Areals unterstreicht eine Schaubrauerei mit Restaurant. Kleine und große, hochpreisige und günstige Mode-Lables sind vom Erdgeschoss aus zugänglich und nutzen schlecht belichtete Flächen in große Gebäudetiefen und bis ins Obergeschoss hinein. In den oberen Etagen finden sich Büros und in den Dachgeschossen teilweise über eigene Plateaus erschlossene Wohnungen. Das kleinteilige und in der Bausubstanz minderwertige Verwaltungsgebäude zur Herrnstraße weicht einem gegliederten Neubau, der als neue Adresse dem Bürgerbräu-Areal zusätzlich große und flexible Flächen für Büros, Arztpraxen und Wohnungen mit Dachterrassen verschafft. Die Freilegung des Hofes nördlich des Areals schafft einen ruhigen, für umliegende Bewohner nutzbaren Innenhof und trägt dadurch zur Steigerung der innerstädtischen Wohnqualität bei.



Modell „Neues Einkaufen im BürgerBräu“



Erreichbarkeit des Areals mit verschiedenen Verkehrsmitteln



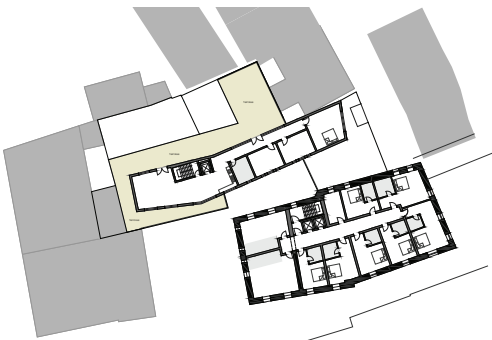
Konzept Erschließung des Areals



Modell „Kurztourismus in Kitzingen“



Modell neuer Wohnriegel und Platzsituation mit Hotel



Grundriss 2.OG Wohnriegel und Hotel

## 2. KURZURLAUB IN KITZINGEN

JANA BÄUMKER, YEKATERINA DURZHINSKAYA

Um den Standort im Bürgerbräu-Areal sowohl für eine touristische Öffentlichkeit als auch für den ortsansässigen Nutzer attraktiv zu machen, wird das Bürgerbräu-Areal als eingegliedertes Teil des öffentlich genutzten Altstadtgefüges Kitzingen interpretiert. Es wird sowohl von neuen Wohnangeboten als auch von Angeboten für Kultur, Erholung und Genuß eines zu stärkenden Fahrrad- und Flusstourismus aktiviert.

An die Brauereigasse als öffentlichem Raum gliedern sich im Erdgeschoss Funktionen an, die Kitzinger und Besucher der Stadt gleichermaßen nutzen können und die geeignet sind, das Areal zu bespielen und als attraktiven Standort der Stadt in den Köpfen der Menschen zu verankern. Im Osten wird der Renaissancehof zum Weinhof, der seine Anziehungskraft aus der Qualität der Bausubstanz zieht und einen gastronomischen Schwerpunkt für Besucher der Weinregion bilden kann.

Ein Hotel mit Gastronomie und Einzelhandel besetzen einen neuen Hof hinter der Herrnstraße, der durch die Entnahme des zweigeschossigen Gebäudes zustande kommt. Das Hotel steht in Zusammenhang mit einem großzügigen Thermal- und Fitnessbereich, der die Raumangebote in den Kellergeschossen des Areals auch in Verbindung unter der Brauereigasse hindurch nutzt und ein attraktives Angebot schafft. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit eines Energiekonzeptes aus. Die Nutzungsfrequenz im Areal wird erhöht durch den am Hotel eingefügten Wohnriegel in Ost-West-Richtung, welcher sich in seiner Höhenstaffelung gut an die Vielfalt der Kitzinger Dachlandschaft anpasst und hochwertiges Wohnen anbietet. Dies kann eine Inkubatorenwirkung in Bezug auf den Einzelhandel und Wohnlagen in der Umgebung erzeugen. Im zu erstellenden Vorderhaus in der Herrnstraße entsteht ein Lebensmittelmarkt. Individuelle Wohnangebote mit zeitgemäßen Wohnformen in den Obergeschossen und dem aufgestockten Hinterhaus bilden einen nach Süden geöffneten Wohnhof aus. Eine Tanzschule und eine kleine Bar runden das Angebot ab und sorgen für Leben und Austausch bis in die Abendstunden; diese Vielfalt des Angebots stützt sich auf eine Vielfalt der räumlichen Stimmungen und Qualitäten.

### 3. GÄRTEN UND TERRASSEN IN DER ALTSTADT JOHANNE BRUHAT, ANTOINE CARTIER

Das Bürgerbräu-Areal wird als ein Bestandteil des Altstadtgefüges Kitzingens interpretiert, fügt diesem jedoch durch die Erweiterung der öffentlichen und halböffentlichen Zugänglichkeit auch in die Obergeschosse, in die Dachgärten und Terrassen eine neue Dimension hinzu. Der Mehrwert, den diese informelle Durchwegung des Areals über Stege, Treppen und Dachflächen für das Areal und die Nachbarschaften bietet, ist die Möglichkeit einer flexiblen und vielfältigen Nutzung der Außenräume.

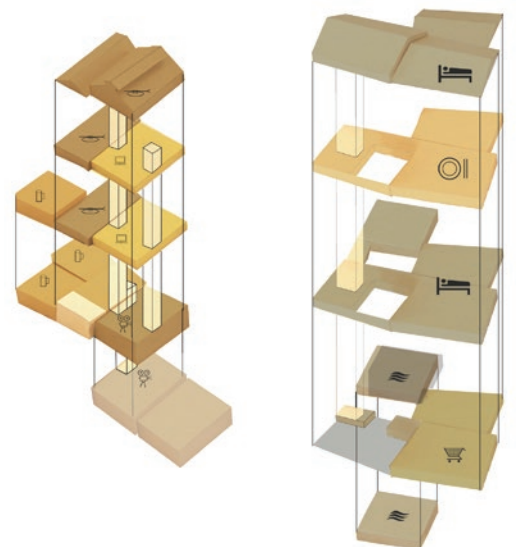
Die von der Durchfahrt Herrnstraße ansteigende Treppe führt auf ein Niveau mit angelagerten Wohnungen, führt dann weiter zum Zugang für Büroetagen, offenen Studios und schließlich bis zum Brückensteg zum Hotelrestaurants, welcher ein althergebrachtes Motiv des Areals darstellt. Vom Restaurant her gelangt man über die Terrasse hinunter zu den Gemeinschaftsgärten, welche auch den Anwohnern zur Verfügung stehen und den nachbarschaftlichen, gemeinsam genutzten Freiraum im sonst dicht bebauten Innenstadtdgewebe bilden. Die vielfältigen programmatischen Angebote dienen den Besuchern der Stadt und den Kitzingern selbst gleichermaßen.

Einen zentralen Bestandteil des Konzeptes bildet die Umnutzung des alten Mälzereigebäudes zum Hotel, dessen Zimmerangebot sich sowohl an Fahrradtouristen und den klassischen Übernachtungsgast als auch in seinem Hostelteil an Reisegruppen richtet. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird ausgehend von der großzügigen Raumstruktur eine Markthalle als Ergänzung für die Nahversorgung in der Innenstadt vorgeschlagen. Diese ist auch von der Grabkirchgasse her zugänglich. Das Restaurant im zweiten Obergeschoss des Hotels ist als Glied in der öffentlichen Durchwegung von Hotel, Gebäudekomplex auf der Südseite und Dachgärten zu sehen.

Den Schwerpunkt auf der Südseite der Brauereigasse bildet ein Gebäudeensemble, dessen multifunktionale Programmierung geeignet ist, eine ganze Reihe von unterschiedlichen Nutzungen miteinander in Kontakt zu bringen und dadurch die nachhaltige Identifizierung der Menschen mit dem Areal voranzutreiben. Es beinhaltet offene Studios für Musik-, Yoga- oder Sprachkurse und richtet sich an Lehrende, private Gruppen und Vereine. Es sind vielfältige und flexible Nutzungsmodelle vorstellbar und auch in Kombination mit dem Hostel zu sehen. Im Bereich der Lkw-Garage ist eine nachbarschaftlich betriebene Kantinennutzung angedacht.



Modell „Gärten und Terrassen in der Altstadt“



Axonometrien: links Büro- und Gewerbehaus, rechts Fahrradhotel



Grundriss 2.OG Wohnriegel und Hotel



Modell „Kreative Mitte Kitzingen“



Entwicklungsphasen des Areals

#### 4. KREATIVE MITTE KITZINGEN THERESA LUDWIG

Die Kitzinger Altstadt ist trotz steigender Tourismuszahlen über Radtourismus und Mainschiffahrt und teilweise aufwändig sanierten Fachwerkhäusern von zunehmendem Leerstand und minderwertigen Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Trotz großer Potentiale, die allein in dem brach liegenden Bürgerbräu-Areal stecken, fehlt eine Initialzündung für neue Investitionen, vielleicht auch, weil auf den einen großen Nutzer und einen großen Wurf gewartet wird. Dem entgegen steht dieser Vorschlag für eine phasenweise und anfangs eher niederschwellige Entwicklung des Bürgerbräu-Areals, das als eine Art „kreative Mitte“ Existenzgründern und jungen Freiberuflern eine anregende aber preiswerte Wirkungsstätte bieten wird.

Die komplexe und sehr dichte Bebauung der ehemaligen Malz- und Sudhäuser im Zentrum des Bürgerbräu-Areals wird mit minimal notwendigen baulichen Maßnahmen wie einer neuen Erschließung und verstärkten Decken ertüchtigt. Durch gezielte Eingriffe und punktuelle Einbauten wird das Investitionsvolumen und damit Risiko gering gehalten. Vorbild dafür sind Projektentwicklungen wie die Baumwollspinnerei in Leipzig.

Daran angrenzend werden der Renaissancehof und die Gebäude zur Herrnstraße mit ihren günstigeren Belichtungsverhältnissen zu hochwertigem und räumlich individuell organisiertem Wohnen ausgebaut. In diesem Mix aus Low- und High Budget, Wohnen und Arbeiten werden neue Impulse für die gesamte Kitzinger Innenstadt gesetzt. Eine Öffnung des Areals in alle Richtungen über existierende und baulich neu geschaffene Torsituationen trägt physisch zur weiteren Vernetzung bei. Info-Punkt, Internetauftritt und erste Nutzungen wie der Entwurfs-Workshop der Architekturstudenten der TUM oder die Ausstellung zum Tag des Offenen Denkmals machen das Areal als neuen Gewerbe- und Wohnstandort in breiter Öffentlichkeit bekannt. Weitere temporäre Nutzungen könnten Märkte, Ausstellungen, Feste und Konzerte sein. In der Folge werden sofort nutzbare Flächen im Erdgeschoss durch geringe Investitionen für diverse Zwischennutzungen aktiviert.

Hohe Räume in Erd- und Untergeschossen können zu Kletter- und Boulder-Hallen werden. Auch Werkstätten und Ateliers sind zumindest für das Sommerhalbjahr denkbar.

Kern der vertieften Entwurfsbetrachtung ist das ehemalige Malz-Haus mit Treppen- und WC- Kern für die neuen Arbeitsebenen. Dem Konzept der geringen Eingriffe folgend, wird die gesamte Gebäudehülle im jetzigen Zustand und das umschlossene Volumen als klimatische Zwischenzone belassen. Im Inneren werden flexibel kombinierbare, über die Decken elektrisch versorgte Cubes eingestellt, die den großen Raum in kleine Arbeitsbereiche zonieren und im Winterhalbjahr über die eigenen Trennwände per Strahlungswärme lokal beheizt werden. So entsteht im Malz-Haus eine neue Art des Arbeitens mit frei anmietbaren kommunikativen und ruhigen Arbeitsbereichen sowie ergänzend fest eingebauten Besprechungsräumen. Das Erdgeschoss bleibt öffentlich: ein Bistro und Eventraum finden dort ihren Platz.



## 5. EIN ORT FÜR BILDUNG UND BEGEGNUNG

EVA MITEVA, BENJAMIN BECKER

Die Bedeutung einer neuen Bildungseinrichtung für Kitzingen und die Attraktivität neuer, auf Weingastronomie und den Handel mit lokalen Produkten konzentrierten Tourismus- und Einzelhandelsangeboten zeigen auf, wie das Bürgerbräu-Areal in der Belegung durch diese beiden starken Nutzungen auf lange Sicht zu einem Anziehungspunkt werden kann. Die prägnant gestalteten und klar programmierten Freiräume erzeugen dabei eine lebendige und niederschwellige Atmosphäre und einen starken und selbstständigen Charakter.

Der neu entstandene Hof im Westen des Areals wird vom Eingangsbereich der Volkshochschule bestimmt, welche sich um einen kleinen Erschließungshof herum entwickelt, und von der gegenüberliegenden Fachbibliothek, der ein kleiner Lesehof zugeordnet ist. Ein kleines Café im Erdgeschoss der VHS sorgt für Attraktivität und Aufenthaltsqualität davor. Entlang der Brauereigasse nach Osten gelangt man in den Renaissancehof, der von den Angeboten der hier angesiedelten Weingastronomie bestimmt wird. Eine Vinothek bietet Erzeugnisse der Region an und richtet sich in besonderem Maße an den Tagestourismus, der mit der Mainschiffahrt nach Kitzingen gelangt.

In der gesamten tageszeitlichen Abfolge ermöglicht dies vielfältige Begegnungen von Kitzingern und Besuchern von außerhalb, welche die kleine Akademie mit Schwerpunkt Musik, Tanz und Kunst auch als willkommenen nichtkommerziellen Treffpunkt im Herzen der Altstadt wahrnehmen können. Damit wird sich das Bürgerbräu-Areal als ein Ort der Kommunikation von Alt und Jung etablieren. Ein Veranstaltungssaal kann von verschiedenen Nutzern bespielt werden und bildet abends zusammen mit einem wieder freigelegten Innenhof als offenem Foyer eine atmosphärische Ergänzung zum Weinhof.

Die Kunstwerkstätten der Schule öffnen sich auch zum Renaissancehof mit seinen gastronomischen Angeboten. Der Zugang von dort in die Halle der Schule schafft eine Verbindung zwischen den Nutzungen. Galerie und Ausstellungsraum in der alten LKW-Garage bieten einen zusätzlichen kulturellen Anziehungspunkt und eine Ergänzung zum Angebot der Werkstätten.

Kleine, über das Areal verteilte Büroräume stehen zur Vermietung bereit und stellen einen wichtigen Integrationsfaktor für das Leben im Areal dar. Ladenlokale zur Oberen Kirchgasse hin kommen der Nahversorgung und damit der Kitzinger Nachbarschaft zugute und bilden die Angebote des Areals auch nach aussen ab.

In den Obergeschossen und über den Seminar- und Übungsräumen der Schule gliedern sich hochwertige Wohnungen in die vorhandene Bausubstanz ein und erweitern das bestehende Wohnungsangebot in der Kitzinger Innenstadt. Ein gemeinschaftlich genutzter Dachgarten über dem Veranstaltungssaal schafft einen privaten Freiraum in aussergewöhnlicher Lage.



Modell „Ein Ort für Bildung und Begegnung“



Grundriss Erdgeschoss



Perspektive neue Platzsituation



Modell „living lab“



Funktionspläne EG, 1.OG, 2.OG

## 6. LIVING LAB JANA HAMPE

In diesem Konzept bildet eine Berufsschule als produzierende Institution und Attraktor junger Menschen den Kern einer strategischen Wiederbelebung des Bürgerbräus und der Altstadt. Thematisch richtet sich die Schule auf die Vermittlung von traditionellem und innovativem Handwerk und Kunsthandwerk aus und streut damit fruchtbares Wissen und Wirken in die Baukultur Kitzingens.

Bauen im Bestand einer fränkischen Fachwerkstadt, innovativer Holzbau für Aufstockungen und energetische Sanierungen, Energiegewinnung, -speicherung und Ressourcennutzung im lokalen Kreislauf, der Sinn für das Detail, Nachhaltigkeit durch Hochwertigkeit – dies sind nur einige Schwerpunkte, die in der Errichtung der Schule im Bürgerbräu selbst als „lebendiges Labor“ und in der Folge für die gesamte Innenstadt angegangen werden.

Schreiner, Zimmerer, Holzbildhauer, Steinmetze, Stuckateure, Glaser, Schlosser, (Gold)Schmiede, Textildesigner, Keramiker, bis hin zu Energie-Technikern werden ganz oder teilweise hier ausgebildet. In einer stufenweisen Konversion des Areals setzt die neue Schule der Bau-Kunst den Startpunkt zunächst in der Eroberung der Erdgeschosse für diverse Werkstätten und Ateliers, und baut sich in der Folge die Obergeschosse für eigene Seminarräume, Zeichensäle und einem Dachcafé aus, das auch für den externen Betrieb geeignet ist.

Ergänzt wird das Programm mit Zimmern für Berufsschüler und Meisterwohnungen in den Ober- und Dachgeschossen, die in der schulfreien Sommerzeit auch in einem kleinen Pensionsbetrieb an Touristen vermietet werden können. Eine enge Kooperation in der Nutzung der Räumlichkeiten und des Seminarangebotes mit anderen Bildungseinrichtungen Kitzingens ist ausdrücklich angestrebt.

Dachaufbauten in der Herrnstraße für frei vermietbare Versammlungsräume künden von dem neuen Leben in der ehemaligen Brauerei. Mit Show-Werkstätten, Ausstellungen, Messen, Direktverkauf von Kunsthandwerk und nicht zuletzt dem Café wird die Öffentlichkeit zu einem integralen Bestandteil der Schule.

Die ehemaligen Kühlkeller werden zu Eisspeichern und Pufferspeichern umgerüstet, der Brunnen für einen eigenen Wasserkreislauf aktiviert, die Dächer für die Solarenergiegewinnung genutzt. Der raue Charakter der industriellen Backsteinarchitektur deckt sich mit der angestrebten Atmosphäre in der Schule. Ein neuer Brückenbau verbindet im Obergeschoss effizient die Unterrichtsräume zu beiden Seiten der Gasse und auch die beiden vertikalen Hauptschließungen im Areal. Dieser Ringschluss ist das kommunikative Zentrum der Schule. Sitzbänke in erweiterten Fensteröffnungen und mäandrierenden Fluren bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten und sind Ausdruck des behutsamen Umbaus in der Gebäudesubstanz.

## 7. GENERATIONENVERTRAG IM BÜRGERBRÄU JENNIFER LANGER, FAUSTO SANTIANA

Mehrere Entwürfe beschäftigen sich mit innerstädtischem Wohnen. Die Innenstadt beherbergte über Jahrhunderte Wohnen, Arbeiten, Ernähren und Erholen, Bildung und Kultur in dichter Abfolge. Kitzingen teilt heute das Schicksal vieler mittelgroßer Städte, das Wohnen beinahe ganz aufgegeben zu haben. Aber auch Produktion, Gewerbe und Handel und die größeren Bildungseinrichtungen sind schon längst ausgelagert an die großen Verkehrsadern und an den Stadtrand. Mit Einzelhandel und Gastronomie soll das Bild der Innenstadt von einem genutzten Ort vor allem für erhoffte Besucher erhalten bleiben. Ihre eigentlichen Nutzer haben in ihren Lebensgewohnheiten ihr jedoch den Rücken zugekehrt. Die Belebung der Innenstadt bedarf also wieder tatsächlicher Nutzer derselben – Bewohner, die auf eine alleinige Anbindung mit konventionellen PKW verzichten wollen, die in der Kompaktheit der Altstadt den Vorzug der kurzen Wege entdecken, die eine gewisse Dichte akzeptieren und diese in besonderen Wohnungszuschnitten und dazugehörigen Freiräumen kompensiert sehen, die Begegnung wünschen, um in unterschiedlichsten Lebenssituationen nicht allein zu sein und auf gegenseitige Unterstützung zählen zu können, die als Freiberufler in kleinen räumlichen Einheiten wieder ihrem Gewerbe nachgehen, die auch den Freizeitwert der Innenstadt schätzen, gerade so einer Stadt am Main.

In einem Patchwork aus Umbauten, Aufstockungen und Dachabtragungen werden in diesem Entwurf die schwierigen innerstädtischen Belichtungsverhältnisse so optimiert, dass viele unterschiedliche Wohnformen für Jung und Alt im Bürgerbräu entstehen. Dieser gebaute „Generationenvertrag“ lebt von den gemeinsamen Schnittstellen der unterschiedlichen Wohntypologien und ihrer Folgeeinrichtungen als Orte der Begegnung in Form von kleinen Plätzen, Café im Zentrum, Bürgertreff und Seminarräume in den Gewölben, Kindergarten und Jugendzentrum, Sport- und Fitnessräumen in Erd- und Untergeschossen, Marktständen im Renaissancehof und einer Schaubrauerei im EG und 1.OG des alten Sudhauses zur Erinnerung an die ursprüngliche Nutzung des Areals. All diese öffentlich nutzbaren Einrichtungen unterstützen nicht nur ein symbiotisches Zusammenleben im Bürgerbräu, sondern sind eine Einladung an ganz Kitzingen. Ein gezielter Abriss in der Niederkirchgasse ermöglicht eine markante Aufstockung mit terrassierten Freisitzen in ruhiger zweiter Reihe für per Aufzug erschlossenes Seniorenwohnen.

Wohngemeinschaften von Berufsschülern finden in den mittleren Geschossen Platz, die mit wenig baulichem Aufwand hinter den bestehenden Fassaden zu organisieren sind. Townhouses als Live & Work-Lofts von der Gasse und zugleich vom Hof erschlossen oder abgehoben über ein vorgelagertes Flachdach erschlossen, die baulich und räumlich äußerst attraktive Dachlandschaft mit Blicken über die Innenstadt ausnutzend, locken vor allem Berufstätige mit Kindern in die Innenstadt. Gesetzt wird auf die Mobilität zu Fuß, per Rad, Roller, kleiner E-Mobile im Car-Sharing und der öffentlichen Anbindung über Bus, Bahn und Schiff.



Modell „Generationenvertrag im Bürgerbräu“



Perspektive neue Dachlandschaften



Ansichten



Modell „Höfe und Nachbarschaften“



Lageplan



Perspektive neue Hofsituation

## 8. HÖFE UND NACHBARSCHAFTEN MIRIAM STÜMPFL

In einer feinen Auseinandersetzung mit den Charakteristika der Lage in der Kitzinger Innenstadt zeigt sich hier beispielhaft wie die einzelnen zersplitterten Stadträume der Gassen und Hinterhöfe als Gesamtsystem verstanden zu einem starken Zusammenspiel werden können. Die dem Entwurf vorangehende räumliche und strukturelle Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die einzelnen Qualitäten der verschiedenen Stadträume klarer herausgearbeitet werden müssten, um funktionale Potentiale die beispielsweise in den Innenhöfen und den Gassenstrukturen der Altstadt schlummern zu aktivieren. Das Konzept zielt darauf ab, die Potentiale zu nutzen und diesem Innenstadtareal eine funktional starke Struktur zu geben.

Die Abtrennung des Bürgerbräu-Areals durch Tore, Mauern und Schranken vom öffentlichen Raum der Innenstadt wird aufgehoben und durch einen Teilabriss des 50er Jahre Hauses im Westen die Einbindung der Brauereigasse in das Gefüge der umgebenden Straßenräume zusätzlich gestärkt. Diese Gasse verkürzt die Wege im Innenstadtbereich und bindet die angelagerten Räume zusammen. Eine weitere Öffnung in Richtung Norden schafft eine neue Verbindung zwischen Hauptmarkt und Bürgerbräuareal. Hierfür wird ein nachträglich hinzugefügter Anbau des Renaissancehofes entfernt. Der neue Eingang wird durch eine weitere hervorspringende Ecke am Ende der Grabkirchgasse markiert.

Die Gebäude des Bürgerbräus werden in die Stadt eingewoben und fünf Gebäudeblocks entstehen. In deren Inneren entstehen durch Abriss minderwertiger Nebengebäude und Garagen und durch gezielte Neubauten im Charakter eigene, halböffentliche Räume. Diese werden im Erdgeschoss durch Läden und Märkte zur Nahversorgung, Büros und Handwerk besetzt.

Im Obergeschoss werden hauptsächlich Wohnungen geschaffen die trotz der Dichte des Altstadtquartiers jeweils eigene Qualitäten aufweisen. Das Wohnen hilft das Areal zu beleben, macht die Umgebung wieder für Zuzug attraktiv und stärkt diese wichtigste Funktion im Kitzinger Zentrum.

Ein neuer öffentlicher Schwerpunkt für die Stadt wird mit dem neuen Bürgerzentrum im Zentrum des Bürgerbräus entstehen. Es steht für Information, Austausch und Diskussion und für verschiedene Nutzungen, darunter Filmvorführungen, Seminare, und Feste. Im Obergeschoss befindet sich eine Stadtbibliothek mit Workshopräumen. Aus der räumlichen Beengtheit des Stadtkerns entstanden in den Erdgeschossen viele Gemeinschaftsräume. Diese „sozialen Räume“, wie beispielsweise anmietbare Ateliers oder Büroräume, eine eigene interne Kinderbetreuung oder eine Werkstatt erweitern die Möglichkeiten zur flexiblen Lebensgestaltung und fördern bei den Bewohnern einen intensiveren Bezug zu ihrem Wohnort. Das Bürgerbräu-Areal kann so zu einem räumlich, funktional und sozial zusammenhängenden Gebilde werden. Durch die Beziehung von Innen und Außen, die Übergänge, die besonderen Passagen im Bestand eignen sich die Bewohner ihren Stadtraum wieder an.

## 9. ZUGÄNGE ZUM WOHNEN CHRISTINE HANS

Die Kitzinger Altstadt ist geprägt von schmalen Durchgängen und Tordurchfahrten, die als räumlicher Schnitt durch die gassenbegleitenden Häuser in dahinter liegende Höfe führen. Wie bei den Günthershöfen entstehen dabei Raumsaschen im Übergang vom öffentlichen in den privaten Raum, die eine besondere Aufenthaltsqualität bieten. Eine für Kitzingen charakteristische Typologie ist die halböffentliche Erschließung von Wohnräumen über Freitreppen in diesen Durchgängen. Am östlichen Eingang zum Bürgerbräuareal findet sich ein bemerkenswertes Beispiel nach einem Entwurf von Balthasar Neumann. Dabei wird heute das Wohnen in der Altstadt trotz zum Teil aufwändig sanierter Häuser und vieler potentiell nutzbarer Hof- und Dachflächen nicht als attraktiv empfunden.

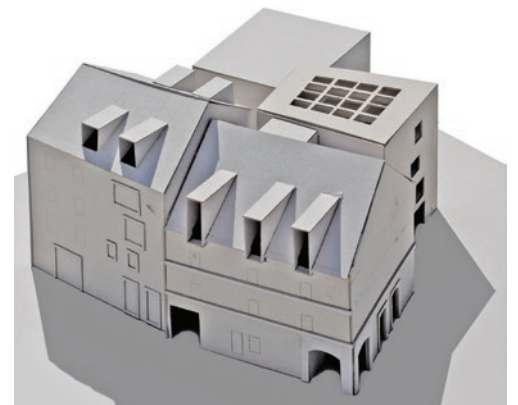
Dieser Entwurf zeigt auf, dass es unter Weiterentwicklung der Potentiale dieser ortstypischen Strukturen hochwertiger und vielgestaltiger Wohnraum geschaffen werden kann. So entstehen gemeinsam nutzbare Freiräume auf mehreren Ebenen der Stadt und Räume zur spontanen Begegnung und Aneignung in den neuen Erschließungssituationen.

Mit einem Durchgang zur Grabkirchgasse entstehen neue Wegbeziehungen vom Marktplatz zur Mainpromenade, an deren Schnittpunkt im Areal der Renaissancehof als neuer Wohnhof mit Kinderbetreuung, Jugendwerkstätte und einem Café liegt. Das restliche Erdgeschoss beherbergt Gewerbe und Einzelhandel mit großen zusammenhängenden Flächen, die in der sonst kleinteiligen Altstadt stark nachgefragt sind. Für die ehemalige Mälzerei wird ein Bio-Supermarkt im EG mit Feinkost im OG vorgeschlagen. In den oberen Geschossen befinden sich die neuen Wohnungen. Dabei ist der Entwurfsumgriff bewusst über die eigentlichen Parzellen des Brauereiareals hinaus erweitert worden, um Synergien für die Belichtung und Erschließung oberer Gebäudeebenen aus angrenzenden Hof- und Durchgangssituationen zu erzielen.

Erschlossen werden die neuen Wohnebenen hauptsächlich über strategisch gesetzte und für die jeweilige Situation passgenau entworfene klimaoffene Treppenräume. Die Wohnungen im nördlichen Teil werden durch einen von der Grabkirchgasse zugänglichen Gebäudeteil der ehemaligen Mälzerei erschlossen. Der den gesamten Raum füllende Treppenaufgang füllt auf den Galerien zum Hof offene hängende Gärten. Die Freisitze kompensieren hier die fehlenden Balkone der Wohnungen. Das ehemalige Sudhaus wird im Erdgeschoss zu einem öffentlichen Gewölbedurchgang, bei dem der Schornstein als Verweis auf die frühere Nutzung für alle erlebbar wird. In spannungsvoller Nähe steht ein Betonkern als von oben belichteter skulpturaler Raum und erschließt die Wohnungen. Die Bestandsstrukturen führen zu unterschiedlichen und unerwarteten Raumqualitäten. In dem hängendem Stuhl über dem alten Gärkeller entstehen großzügig geschnittene Wohnungen, die mit der gezielten Lichtführung über das Dach und dem sichtbaren Tragwerk zu spannenden Raumlanschaften werden.



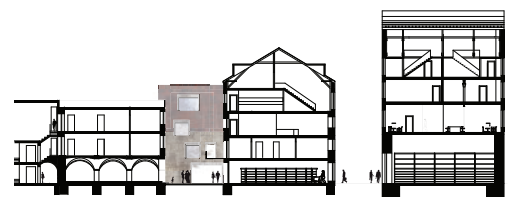
Modell „Zugänge zum Wohnen“



Modell Malzhaus



Ansichten



Schnitt Brauereigasse und Hofsituation



## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Stadt Kitzingen

Zeitraum  
04.2012 bis 07.2012

Planung  
Städtebauliche Studienarbeiten Sommersemester 2012  
Prof. Mark Michaeli, Architekt ETH SIA, Technischen Universität München,  
Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land  
Institut für Entwerfen Stadt und Landschaft

Betreuung  
Regierung von Unterfranken  
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2014