

Innerstädtische Brachflächen als Chance sowie Herausforderung der Stadtentwicklung

das Innenstadtentwicklungsprojekt Sextius Mirabeau in Aix-en-Provence

Prof. Dr. Heidi Megerle
Hochschule für Forstwirtschaft
Rottenburg am Neckar

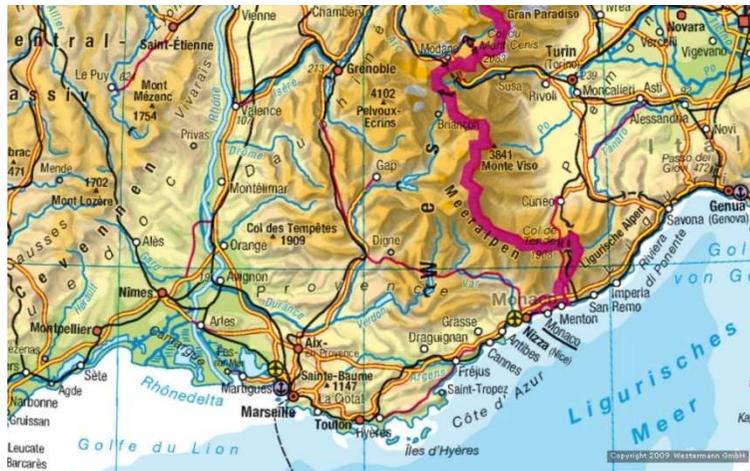
- Vom politischen Zentrum zur provinziellen Bedeutungslosigkeit
- Zunehmende Dynamik in der Nachkriegszeit
- Innerstädtische Industriebrache als Herausforderung und Chance
- Das neue Stadtviertel Sextius Mirabeau
- Rezeption des neuen Stadtviertels durch Bewohner, Gewerbe, Handel und Besucher



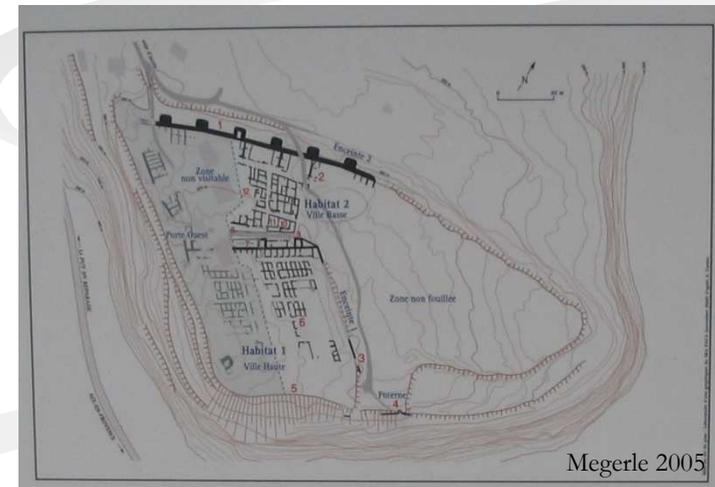
Diercke Globus online

21.06.2011

- Gründung der Stadt Aix-en-Provence im Jahr 124 v.Chr. durch Gaius Sextius Calvinus
- Erste römische Stadt auf gallischem Boden
- Lage in innermontanem Becken mit ausgesprochenener Verkehrsgunst
- Kreuzung wichtiger Hauptverbindungsachsen



Diercke Globus online



Megerle 2005

- Unter Diokletian politisches Zentrum der Provinz Narbonnensis
- 4tes Jh. Sitz einer Diözese
- Mittelalter: Sitz der provençalischen Grafen
- Nach Integration in den französischen Staat Sitz des provençalischen Parlaments



Kathedrale Aix-en-Provence Megerle 2007

Mehrfache Stadterweiterungen in Mittelalter und früher Neuzeit

Ab 1646 Anlage des 20 ha großen neuen Stadtviertels Quartier Mazarin

Stadtpaläste für reiche Bürger

Gut nachvollziehbares städtebauliches Leitbild

Cours Mirabeau – Abriss der Stadtmauer für repräsentativen Boulevard



Cours Mirabeau Megerle 2007



21.06.2011



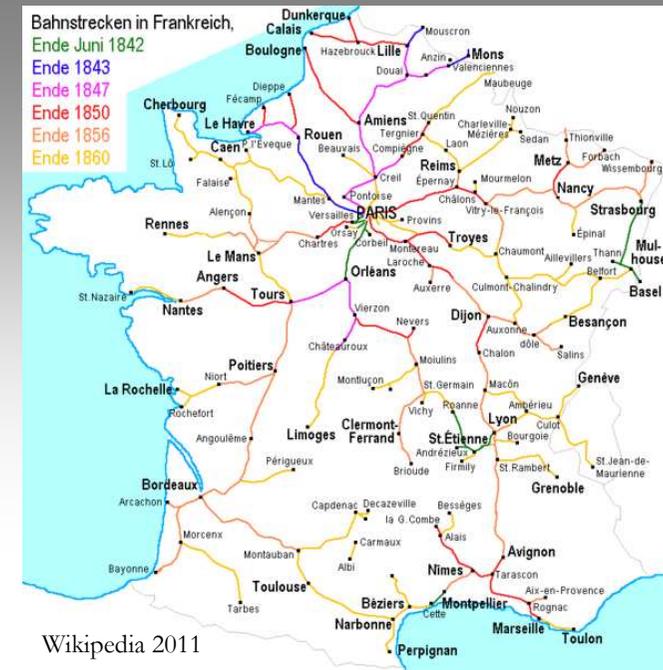
Cours Mirabeau Megerle 2007



Quartier Mazarin Megerle 2007

21.06.2011

- Nach der frz. Revolution Verlegung des Regionalparlaments nach Marseille
- Boomphase Marseilles – Niedergang von Aix-en-Provence
- Nahezu 200 Jahre kaum Zunahme der Bevölkerung und der Siedlungsfläche
- Ablehnung der Anbindung an die Eisenbahn
- Nahezu keine industrielle Entwicklung



Aix-en-Provence 1889

- Zwischen 1962 und 1975 Bevölkerungszunahme um 62% (Algerienkrieg)
- Verwirklichung der ZUP (Zone à urbaniser en priorité) Encagnane im Südwesten der Stadt
- Keine Hochhausbebauung, etwas Nahversorgung und Grünflächen



Manini 2007



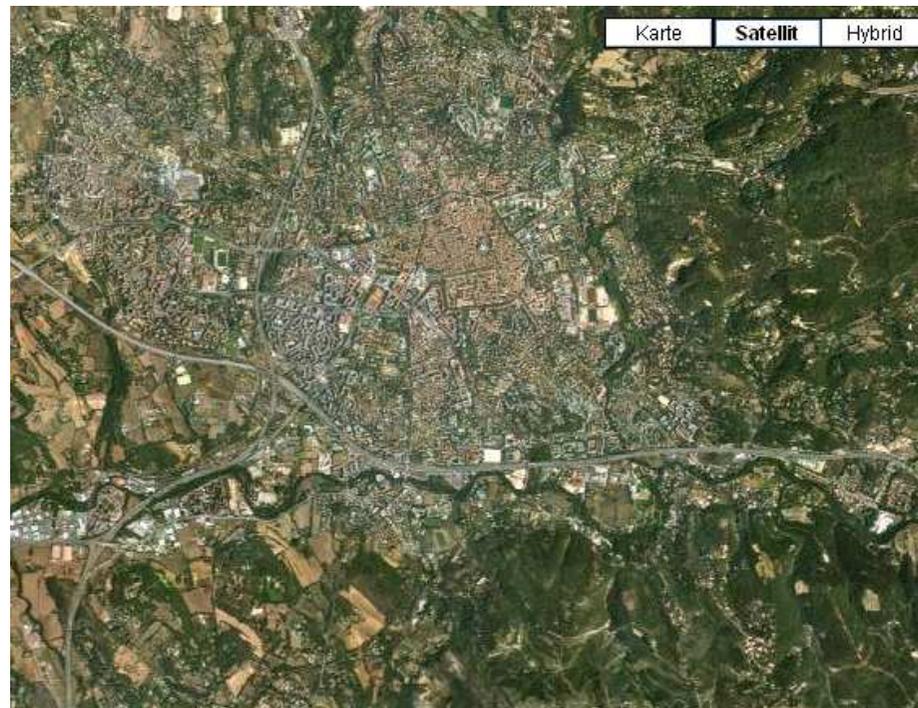
Encagnane Megerle 2009

Ab Mitte der 1970er Jahre Anlage der ZAC (Zone d`aménagement concerté) Jas de Bouffan

Bevölkerungszunahme von 30.000 E. 1945 auf aktuell 130.000 E.

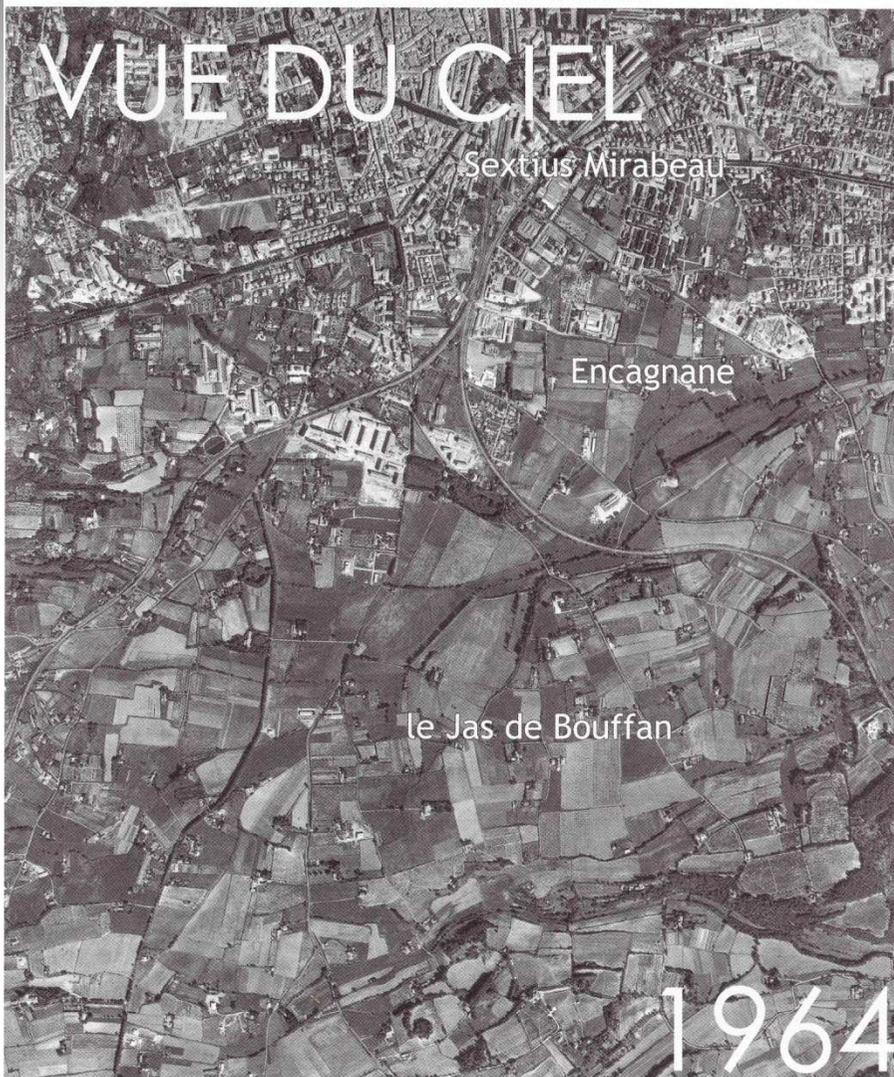
Ausgeprägte Zersiedelung des Umlandes

Dynamische wirtschaftliche Entwicklung (Rousset Mikroelektronik; Plateau d`Arbois Umwelttechnik; Cadarache / Iter – Kerntechnik)



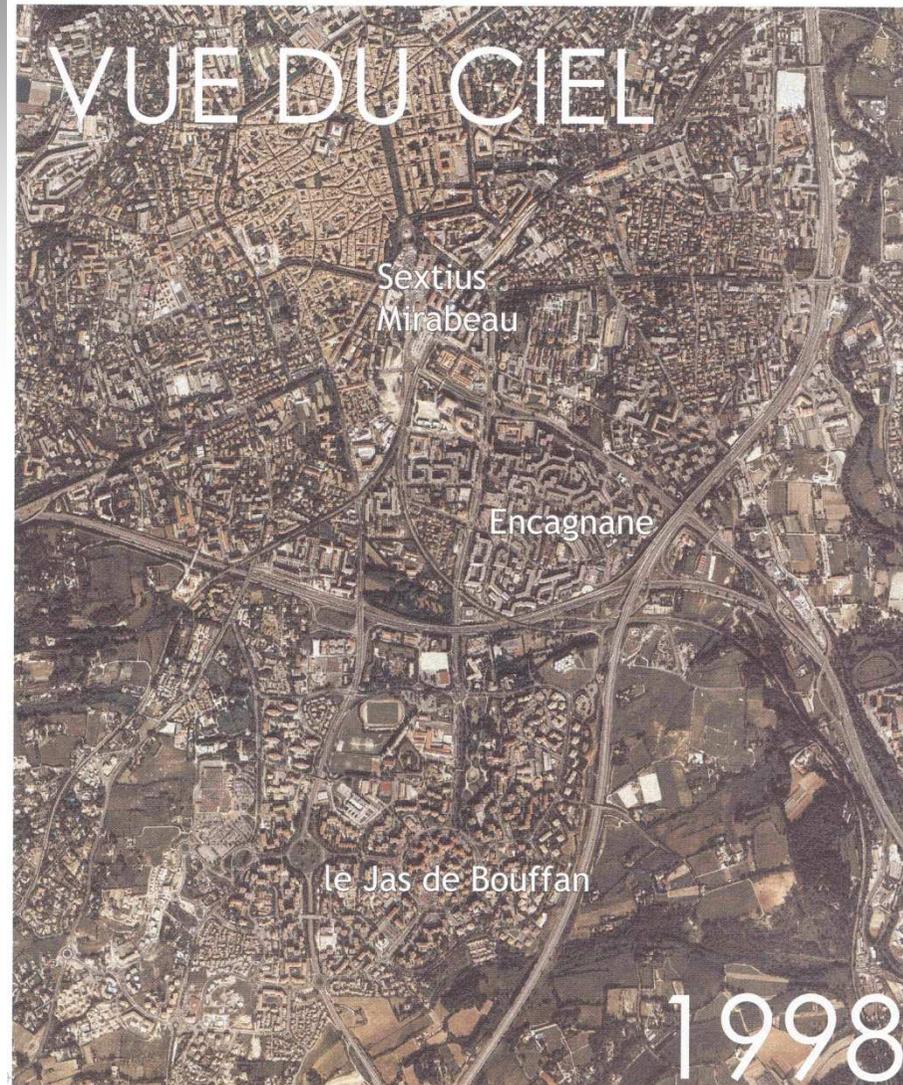
Google Earth 2011

AIX EN PROVENCE

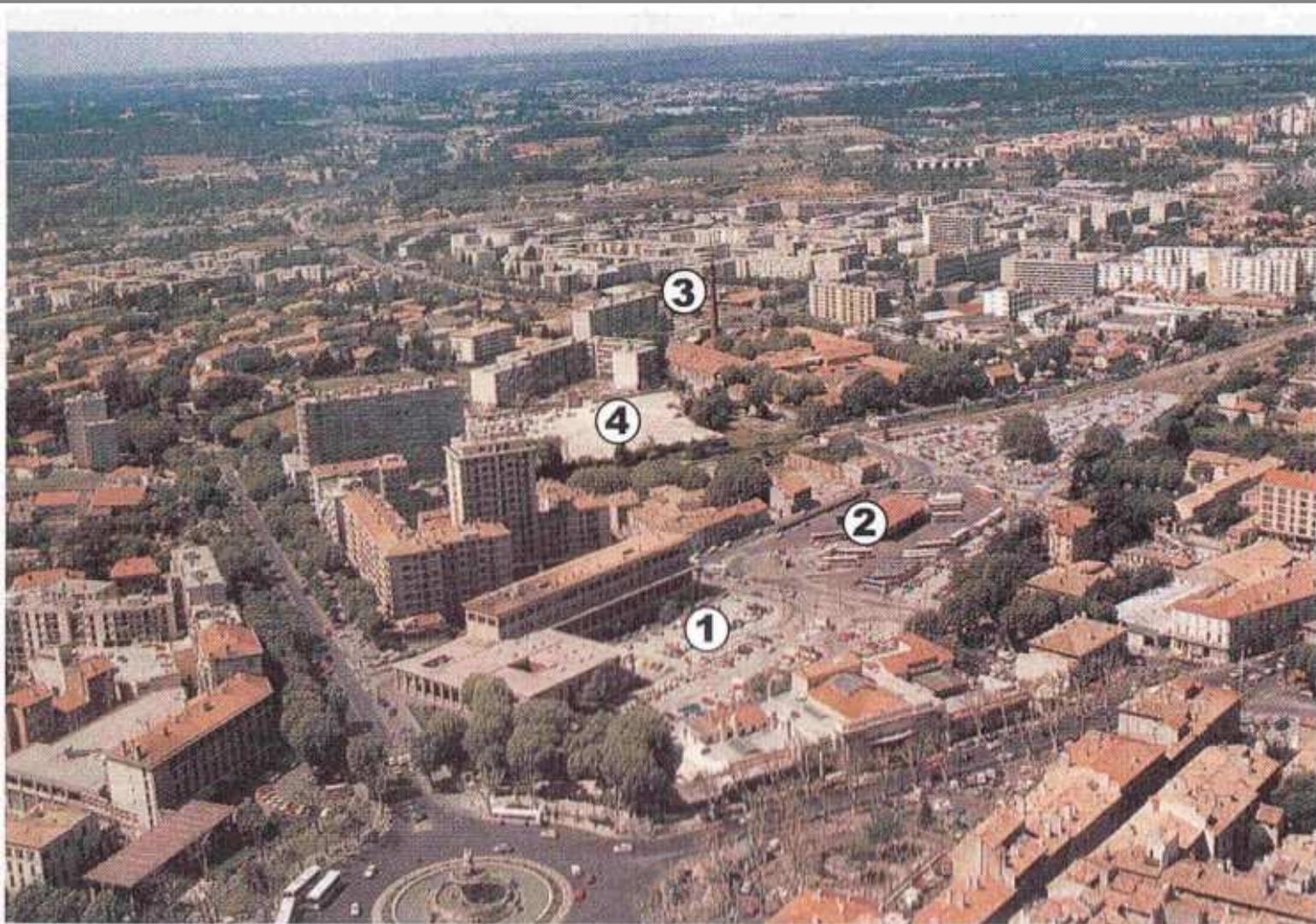


Manini 2007

AIX EN PROVENCE

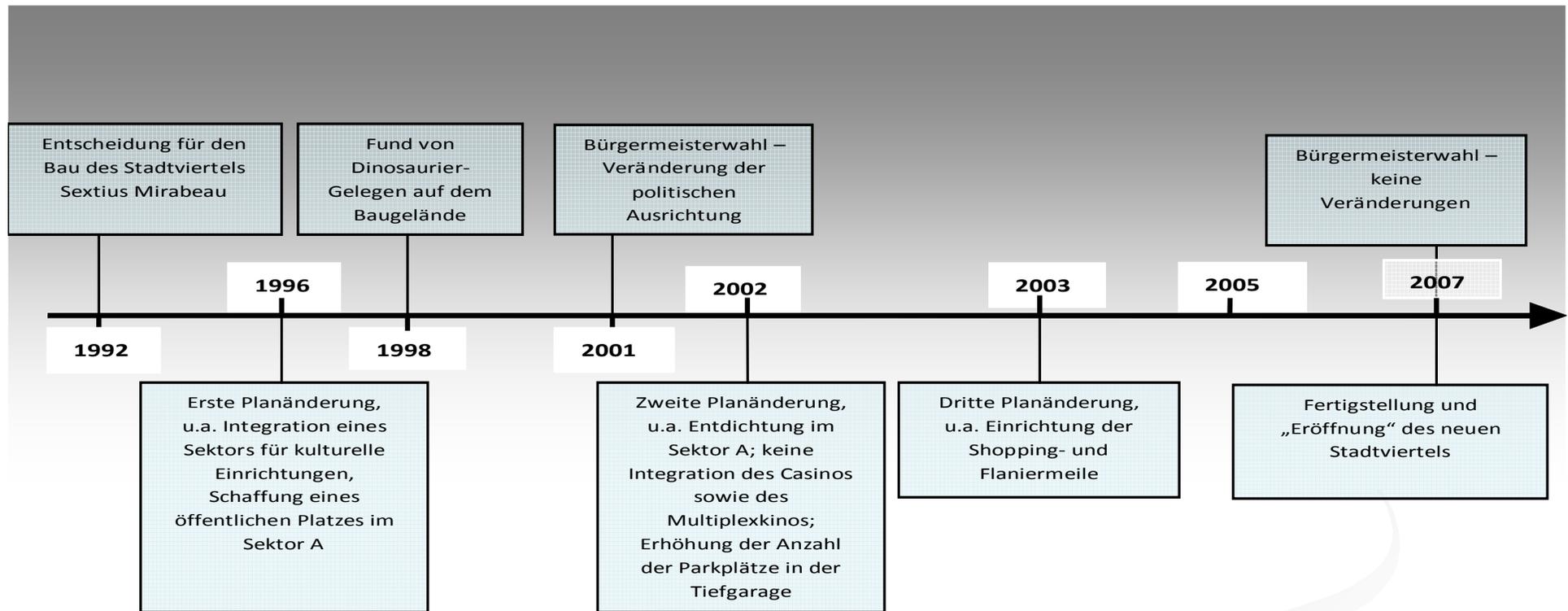


Manini 2007



Fin des années 80:

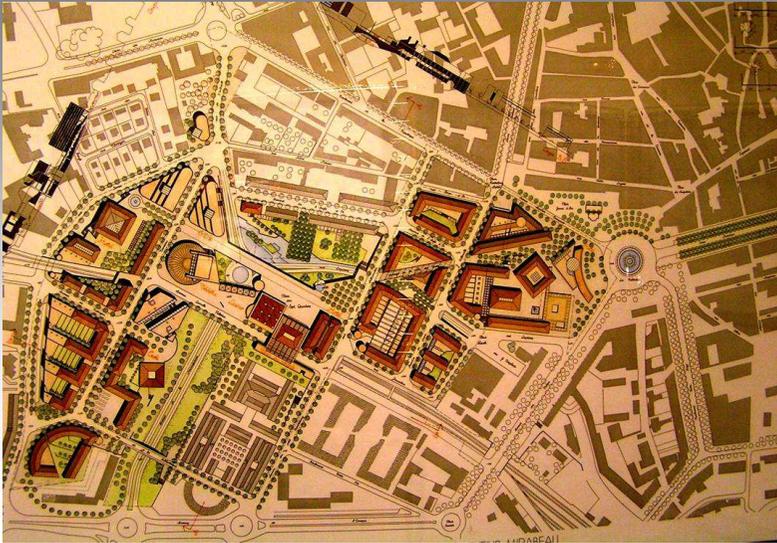
Au premier plan, le parking de la Poste (1) et la Gare routière (2). Au fond, la cheminée de la Manufacture des Allumettes (3) et à sa gauche, l'emplacement libre de l'usine Coq où sera édifée l'Esplanade de l'Arche (4).



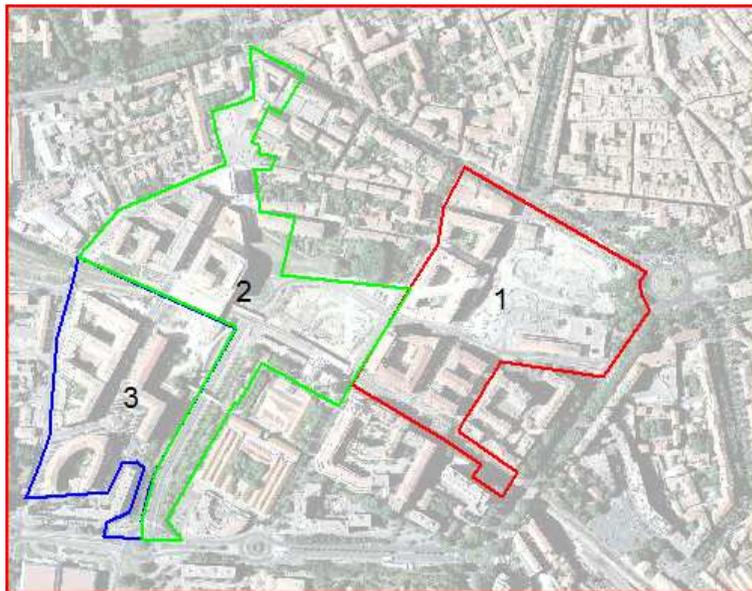
Musée d'histoire naturelle Aix 1998



Stadt Tübingen



Ursprünglicher Entwurf Bohigas



Petit 2009

Herausforderungen für die Planung:

- **Direkt angrenzend an die Innenstadt**
- **Verbindung der Altstadt mit den Neubaugebieten im Westen der Stadt**
- **Einfügung in städtebauliches und soziales Gefüge der Stadt**
- **Innenstadtnaher Wohnraum**
- **Öffentliche und kulturelle Einrichtungen**
- **Abhilfe für chaotische Verkehrssituation**
- **„Ort des Lebens“, aber ohne Konkurrenz zur Altstadt**



Theater der Provence Megerle 2008

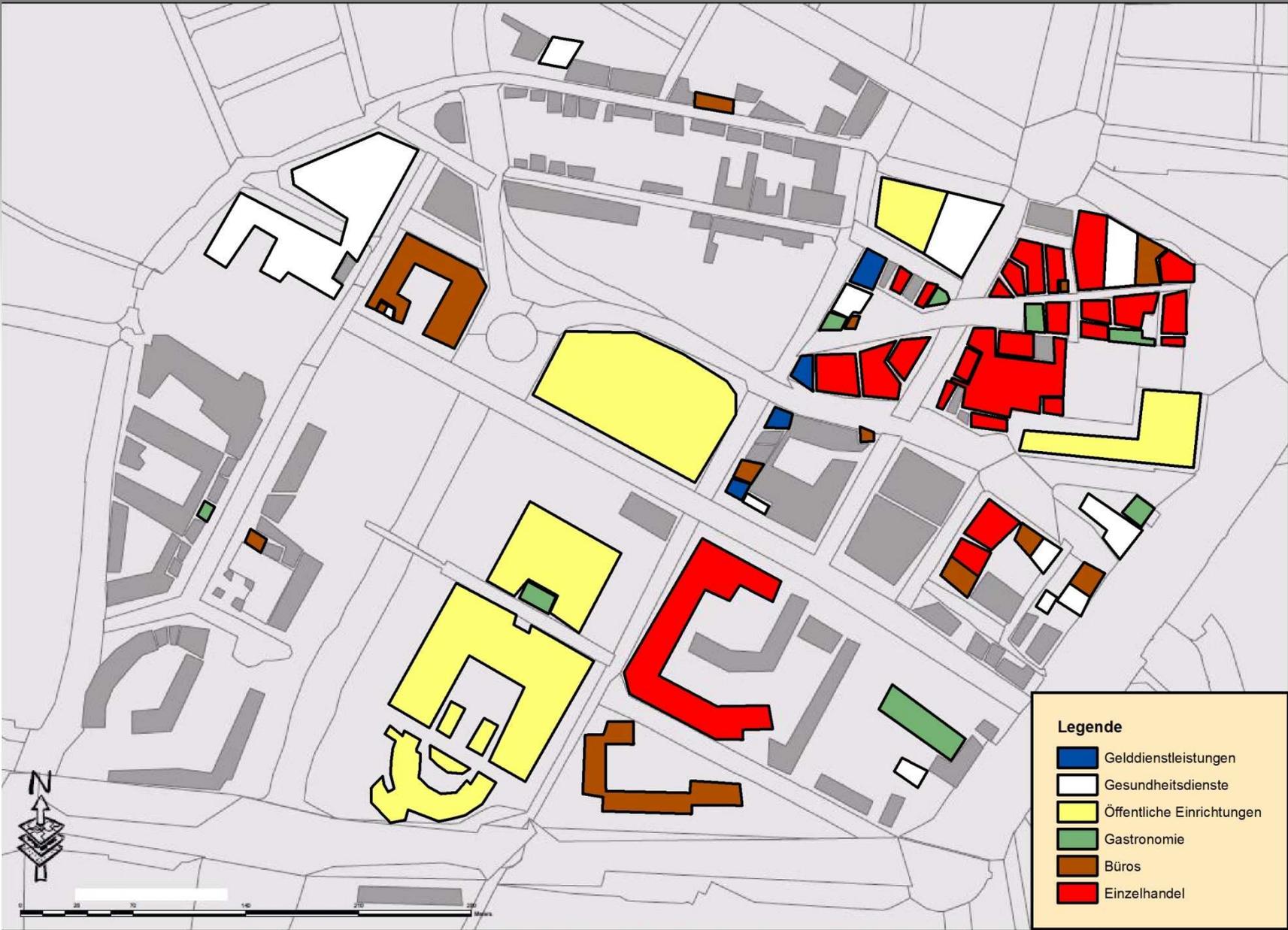


Einkaufszone Allées provençales Megerle 2008



Blick auf Altstadt und Montagne Sainte Victoire Megerle 2008

21.06.2011



Megerle 2009

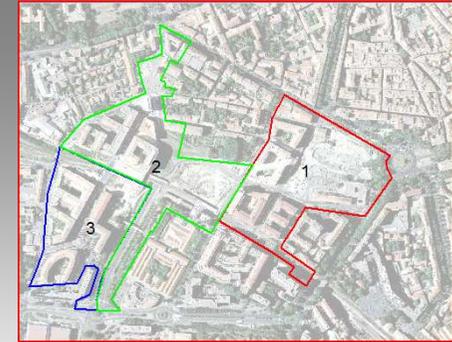
21.06.2011

Altstadtnaher Bereich – Sektor 1

Dominanz der Geschäftsflächen (77%)
der insgesamt 30.000 m² neugeschaffener
Ladenflächen

Luxuswohnungen in den oberen
Stockwerken

Tiefgarage mit 1.800 Plätzen



Petit 2009

Megerle 2008

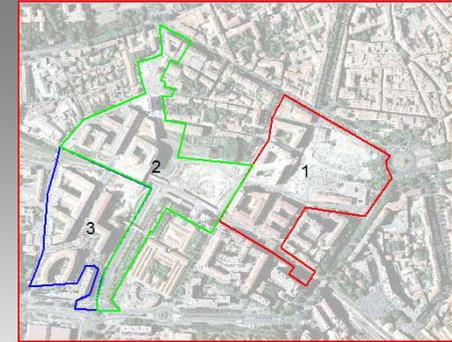


Kultur-Bereich – Sektor 2

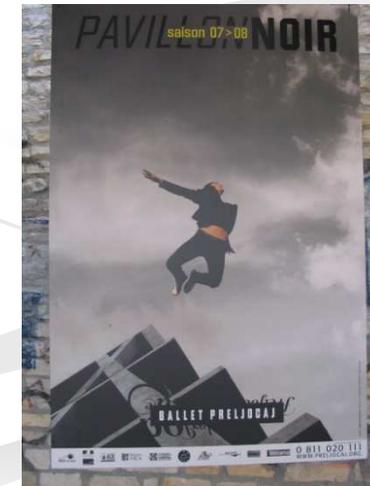
Dominanz der kulturellen Einrichtungen
(Theater, Ballett, Archiv, Bibliothek)

Verbindungswege und Freiflächen

Wohnnutzung v.a. im nördlichen Teil



Megerle 2008

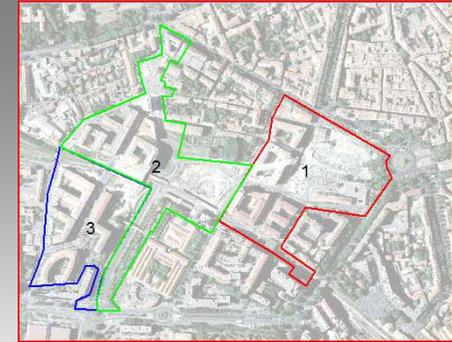


Petit 2009

Wohnbereich – Sektor 3

Überwiegend Wohnnutzung

Sektor	Absolutzahl	Prozentualer Anteil
1	1034	43.91 %
2	590	25.05 %
3	731	31.04 %
Gesamt	2355	100 %

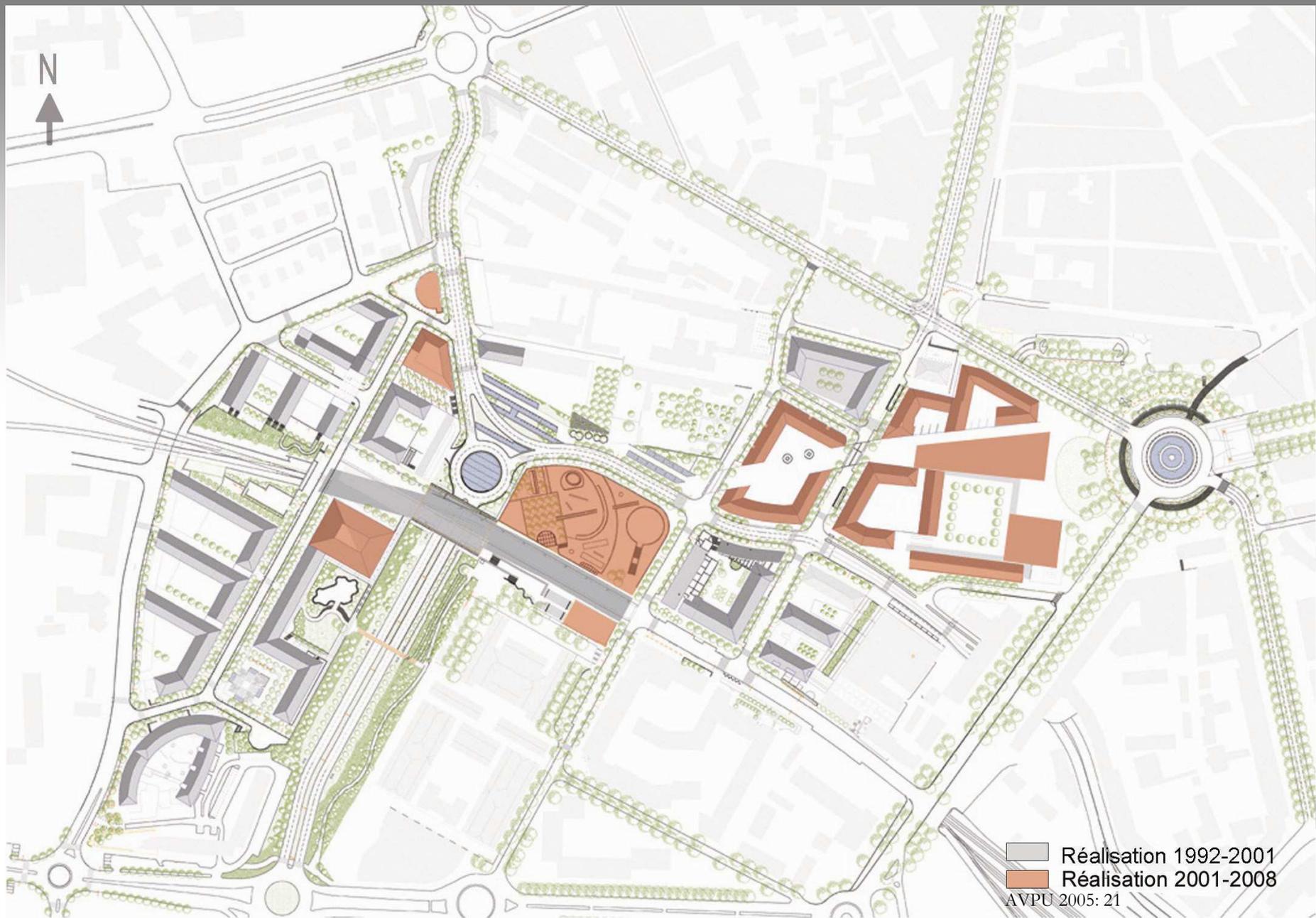


Petit 2009



Megerle 2008

21.06.2011



21.06.2011



Infoseite Allées provençales 2011



Allées provençales und Theater der Provence Megerle 2008

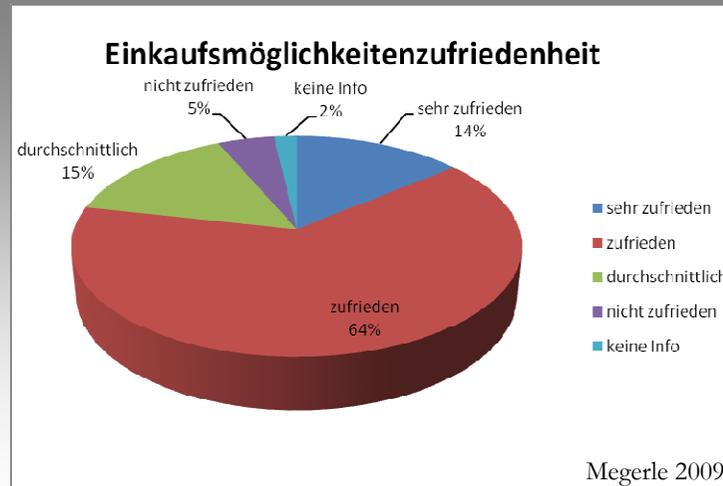
**Bereits im ersten Jahr nach der Eröffnung der Allées provençales
zwei Auszeichnungen als herausragendes Geschäftszentrum
Umsatz 115 Mio. € → 7.600 € pro m² Verkaufsfläche
7 Mio. Besucher → weit über den Erwartungen (Broqua 2008)**



Das neue Stadtviertel wird v.a. von jüngeren Personen zum Einkaufen aufgesucht, aber auch zum Flanieren.

Nahezu die Hälfte der Befragten kam aus Aix (47%), aber auch aus den Nachbarkommunen sowie zahlreiche Tagesbesucher und Touristen

Die neue Tiefgarage dient als Anlaufstelle für zahlreiche Innenstadtbesucher



Die Allées provencales waren als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zur Altstadt geplant; dennoch erheblicher Rückgang der Nachfrage in der Altstadt

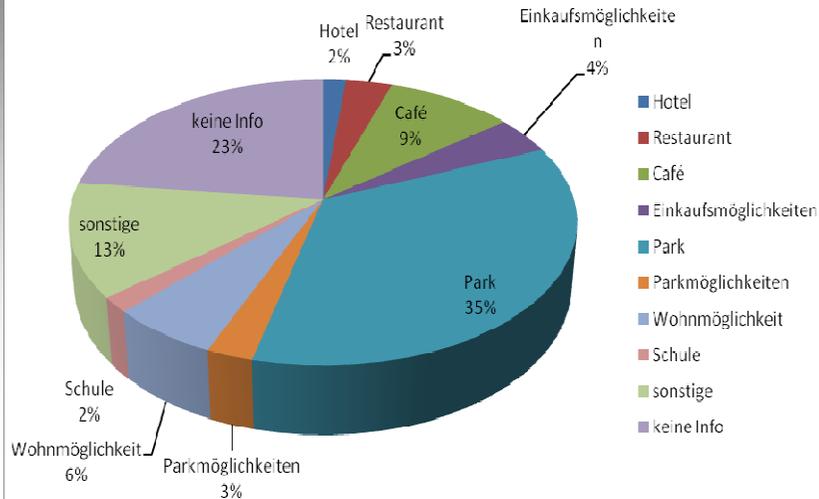
Rückgänge bei Buchläden bis zu 12%; bei CD-Läden bis zu 50%

→ Betriebsschließungen

Bekleidungsäden mit identischem Kunden- und Budgetsegment wie H&M oder Zara sind stark betroffen; spezialisierte Boutiquen kaum.

50% der Innenstadthändler sehen einen negativen Effekt durch die Allées provencales, lediglich 11% sahen positive Effekte.

Was fehlt ihnen in diesem Quartier?



Megerle 2009

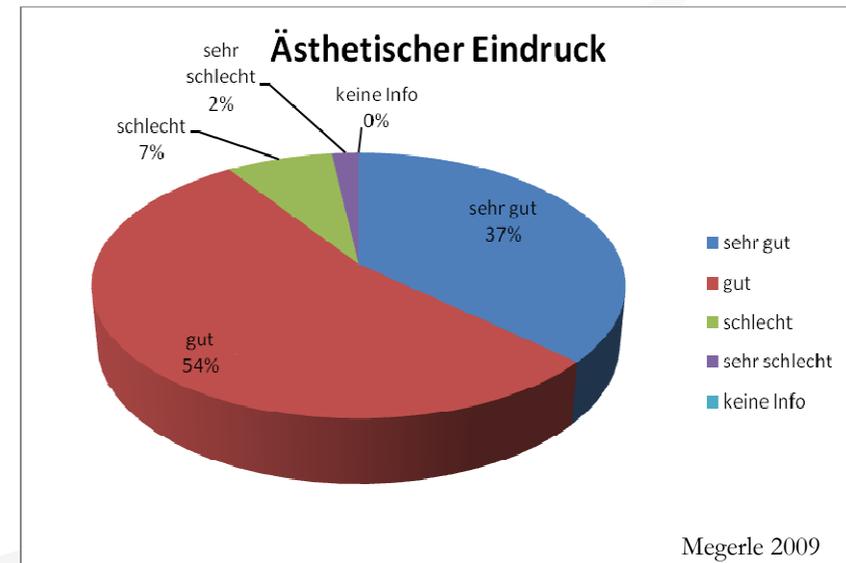
Hauptkritikpunkte der befragten Besucher waren das fehlende Grün

Die architektonische Gestaltung wurde mehrfach als „steril“ gewertet.

Dennoch ist der ästhetische Gesamteindruck überwiegend positiv



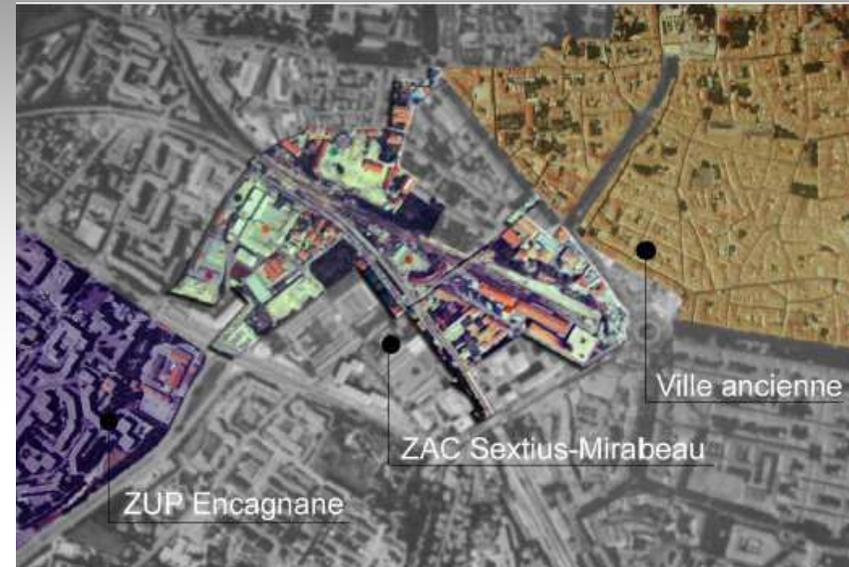
Megerle 2011



Megerle 2009

Fazit

- Mit dem neuen Stadtviertel Sextius Mirabeau ist eine Verbindung von Altstadt und Weststadt gelungen
- Erweiterung der Innenstadt und Verschiebung der Zentralität nach Westen
- Hoher Grad an Nutzungsmischung
- Profilierung von Aix als Einkaufs- und Kulturstadt
- Eigenständige Regionalmetropole mit hoher Dynamik
- Konkurrenzsituation zu spezifischen Altstadtangeboten
- Fehlende Durchgrünung sowie hohes Preisniveau der Stadtwohnungen in der Kritik



AVPU 2005



MERCI BEAUCOUP



21.06.2011