

Projekt Gartenstadt in Kitzingen – energieeffizient, wirtschaftlich, wertbeständig

# Architektur mit Seele

Im Norden von Kitzingen – zwischen Richthofenstraße und Nordtangente – entsteht die neue „Gartenstadt“. Auf rund 28 500 Quadratmetern entwickelt die Rosentritt GmbH ein nachhaltiges Wohnquartier aus neun Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 146 Eigentumswohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Wer hier künftig lebt, wohnt ruhig, grün und dennoch zentral – in direkter Nachbarschaft zum historischen Etwashäuser Bahnhof, der als identitätsstiftendes Bauwerk in das Gesamtensemble integriert wird. Das Ergebnis ist ein Quartier, das die Grenzen zwischen Stadt und Land, Tradition und Zukunft auflöst.

Die „Gartenstadt“ ist kein klassisches Neubaugebiet, sondern ein eigenständiges Wohnquartier mit Charakter. Es fügt sich harmonisch in den Bestand ein – zwischen den Gärten Etwashausens und der Verkehrsachse im Norden. Auf der schmalen Grundstücksform gelang den Planern von Oechsner Architekten Ingenieure aus Würzburg eine städtebauliche Lösung, die Offenheit, Licht und Grün in den Vordergrund stellt.

Vier Bauabschnitte – davon drei Bauabschnitte à 33 Wohnungen sowie ein Bauabschnitt à 47 Wohnungen – gliedern das Areal übersichtlich und schaffen überschaubare Nachbarschaften. Zwischen den Häusern entstehen grüne Höfe, Freiflächen und Aufenthaltszonen, die von einem Landschaftsarchitekten gestaltet werden. Eine Streuobstwiese sowie Urban-Gardening-Flächen bieten Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, gemein-



In der Gartenstadt entstehen in den neun Mehrfamilienhäusern insgesamt 146 Eigentumswohnungen und fünf Gewerbeeinheiten.

VISUALISIERUNGEN: ROSENTRITT GMBH

sam zu gärtnern und Obst selbst zu ernten – ein Symbol für Gemeinschaft und nachhaltiges Leben.

Ein Abenteuerspielplatz verbindet das historische Bahnhofsgelände mit der neuen Wohnbebauung – ein Ort, der Kinder, Familien und Nachbarn zusammenführt. Ergänzt wird das Konzept durch Schnellladesäulen für E-Mobilität auf Höhe des denkmalgeschützten Bahnhofsgeländes,

das so auf charmante Weise den Sprung in die Moderne schafft.

Das gesamte Quartier wird in Massivholzbauweise errichtet – ein klares Statement für Nachhaltigkeit, Qualität und Zukunftssicherheit. Lediglich Bodenplatten und Treppenhäuser bestehen aus Beton, die übrigen Bauteile aus Holz. Damit geht Rosentritt über die heute übliche Hybridbauweise hinaus.

höchste Qualität, sondern auch eine außergewöhnlich gute Ökobilanz: Viele Tonnen CO<sub>2</sub> können im Vergleich zu konventioneller Massivbauweise eingespart werden. Damit wird die „Gartenstadt“ zu einem sichtbaren Beispiel für zukunftsgerichtetes, ressourcenschonendes Bauen.

Die Gestaltung der Gebäude folgt einer klaren, modernen Linie, die durch natürliche Materialien, große Fensterflächen und Balkone geprägt ist. Alle Balkone sind Richtung Süden ausgerichtet und bieten helle, sonnige Außenräume mit Ausblick ins Grüne.

Holz- und Designböden, Wände in Q3-Spachtelung und sichtbare Holzdecken sorgen für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Elektrische Markisen schützen auf Wunsch vor Sonne und verleihen der Fassade eine lebendige Struktur.

Die Farbgestaltung der Gebäude greift skandinavische Einflüsse auf – hell, freundlich und reduziert, mit warmen Naturtönen, die sich im Ensemble wiederholen. So entsteht ein zeitloses, nordisch inspiriertes Erscheinungsbild.

Die Häuser tragen sprechende Namen: „Erle“ für die fünf länglichen Riegelhäuser und „Amber“ für die vier Punkthäuser. Damit wird der Bezug zur Natur vor Ort – und zugleich zur individuellen Identität jedes Gebäudes – unterstrichen. Insgesamt entstehen 146 barrierefreie Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, zwischen rund 59 und 102 Quadratmetern, ergänzt durch großzügige Penthäuser mit bis zu 172 Quadratmeter Wohnfläche.

Ein durchdachtes Schallschutzkonzept sorgt für höchste Wohnqualität: Keine Fenster an den Fassadenseiten und erhöhte Schallschutzverglasung verhindern Lärmmissionen und sichern ein ruhiges Wohnklima.

Alle Wohnungen erfüllen den KfW-40-Standard und werden mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) zertifiziert. Eine Lebenszyklusanalyse bewertet sämtliche Bauteile über ihre gesamte Nutzungszeit hinweg – von der Produktion bis zum Rückbau. So entsteht ein geschlossenes System, das Energieeffizienz, Materialkreislauf und Wohnqualität in Einklang bringt.

Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen versorgen das Quartier mit erneuerbarer Energie. Das Ergebnis: niedrige Betriebskosten, hohe Unabhängigkeit und eine stabile Wertentwicklung.

## Qualität aus Begeisterung

Die Verbindung von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit macht das Projekt nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern auch für Kapitalanleger. Dank der KfW-Förderung und erweiterter steuerlicher Abschreibungen entstehen spürbare Renditevorteile – bis zu 150 000 Euro Förderkredit pro Einheit sind möglich. Hinzu kommen die kurze Bauzeit und die daraus resultierende schnelle Fertigstellung, was Investitionen besonders kalkulierbar macht.

Die „Gartenstadt“ wird ein Ort, an dem sich Menschen begegnen. Natürlich angelegte Gehwege, begrünte Innenhöfe, gemeinschaftliche Sitz- und Grillbereiche fördern den Austausch unter Nachbarn. Familien profitieren vom zentralen Spielplatz, Berufspendler von der Nähe zu Bus, Bahn und Autobahn.

Das historische Bahnhofsgelände bildet dabei den westlichen Abschluss des Areals – als architektonischer Anker und Bindeglied zwischen Vergangenheit und Zukunft. Seine künftige Nutzung wird dem Ensemble eine zusätzliche kul-

turelle und soziale Dimension verleihen – sei es als Gastronomie, Eventfläche oder kreativer Arbeitsort.

Kaum ein Standort vereint so viele Vorteile: In wenigen hundert Metern Umkreis befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs. Für viele Bewohner wird das Leben hier zu einem täglichen Balanceakt zwischen Natur und Urbanität – ein Lebensstil, der immer mehr Menschen anspricht.

Ausreichend Stellplätze sorgen dafür, dass auch der wachsende Mobilitätsbedarf berücksichtigt wird. Und wer das Auto lieber stehen lässt, erreicht den Bahnhof Kitzingen, die Altstadt oder das ehemalige Gartenschauland bequem zu Fuß oder mit dem Rad.

Durch die industrielle Vorfertigung in kontrollierter Umgebung entsteht eine Qualität, die auf der Baustelle kaum erreichbar wäre – fehlerfrei, wetterunabhängig und planungssicher. Auch die Bauzeit verkürzt sich erheblich. So wird die Zeit zur Renditequelle.

Die „Gartenstadt“ ist damit nicht nur ein Bauprojekt, sondern ein Modell dafür, wie Bauen, Wohnen und Leben in Zukunft aussehen kann – ökologisch, effizient und menschlich zugleich.

> WOLFGANG ROSENTRITT

Der Autor ist Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau sowie Gründer und Geschäftsführer der Rosentritt GmbH – Spezialisten für Wohn- und Gewerbebau.

## KOOPERATION Kein Ding ohne ING

In Zusammenarbeit mit der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau stellt die Bayerische Staatszeitung auf einer Sonderseite in regelmäßigen Abständen spannende Projekte von Mitgliedern der Ingenieurekammer-Bau vor.



## Natürliche Materialien

Die Vorteile liegen auf der Hand: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der CO<sub>2</sub> bindet und ein gesundes Raumklima schafft. Die Gebäude werden millimetergenau in einer geschützten Produktionsumgebung vorgefertigt – witterungsunabhängig, präzise und effizient. Fehlerkosten werden um bis zu 90 Prozent reduziert, der Abfall halbiert sich, und die Bauzeit verkürzt sich von typischen 18 auf nur etwa elf Monate.

Diese industrielle Vorfertigung ermöglicht nicht nur



Das gesamte Quartier wird in Massivholzbauweise errichtet.