

# Innerstädtische Brachflächen als Chance sowie Herausforderung der Stadtentwicklung – das Innenstadtentwicklungsprojekt Sextius Mirabeau in Aix-en-Provence

Heidi Megerle

(Prof. Dr. Heidi Megerle, Hochschule für Forstwirtschaft, Schadenweilertshof D-72108 Rottenburg am Neckar, megerle@hs-rottenburg.de)

## 1 EINFÜHRUNG

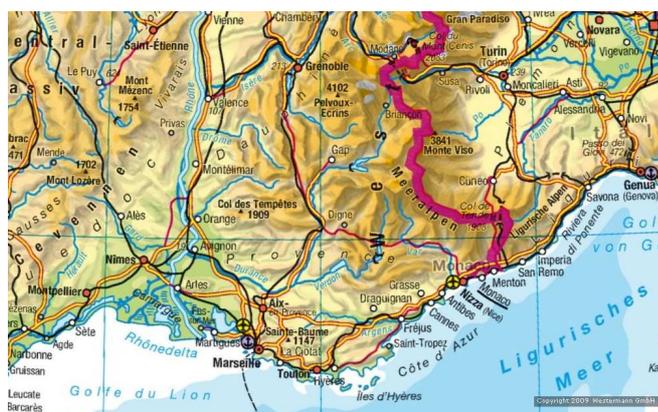
Im Innenstadtbereich von Aix-en-Provence wurde in den letzten Jahren mit dem neuen Stadtviertel Sextius Mirabeau eines der größten Innenstadtentwicklungsprojekte Frankreichs verwirklicht. Die Besonderheiten dieses Projektes liegen einerseits in der konsequenten Umsetzung eines städtebaulichen Leitbildes zur Stadt der kurzen Wege mit einer intensiven Nutzungsmischung, andererseits in der Verfügbarkeit einer Industriebrache am Innenstadtrand, wodurch Problemkonstellationen, die üblicherweise bei Entwicklungsvorhaben in historischen Städten auftreten, nicht gegeben waren. Dennoch war das Projekt keineswegs unumstritten, v.a. aufgrund der neuen Einkaufs- und Kultureinrichtungen, die zur Verschiebung der Zentralität innerhalb der Kernstadt von Aix geführt haben.

Der Beitrag stellt eigene empirische Erhebungen der letzten Jahre in einen Zusammenhang mit verschiedenen Untersuchungen, die durch die Université de Provence erfolgten und während mehrerer Gastdozenturen in Aix-en-Provence begleitet wurden.

Da die wechselvolle Geschichte einer der ältesten Städte Frankreichs immer direkte Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hatte, erfolgt einleitend ein kurzer Abriss der historischen Siedlungsentwicklung, um das aktuelle Innenstadtentwicklungsprojekt Sextius Mirabeau in den Gesamtkontext der wechselvollen Stadtentwicklung von Aix-en-Provence einordnen zu können.

## 2 VOM POLITISCHEN ZENTRUM ZUR PROVINZIELLEN BEDEUTUNGSLOSIGKEIT

Aix-en-Provence wurde 124 v.Chr. durch den römischen Feldherrn Gaius Sextius Calvinus gegründet, nachdem dieser, auf Bitten der griechischen Händler in Marseille, das oberhalb der heutigen Stadt befindliche keltische Oppidum Entremont zerstört hatte. Aix-en-Provence war die erste römische Stadt auf gallischem Boden und bis heute eine der wenigen größeren Städte im französischen Mediterraengebiet, die nicht an der Küste liegt. Die Lage in einem weiten intramontanen Becken (vgl. Karte 1) weist eine ausgesprochene Verkehrsgunst auf, da aufgrund der häufig felsigen Mittelmeerküste eine Führung der Nationalstraßen nur im Hinterland möglich ist. In Aix-en-Provence kreuzten sich bereits zur Römerzeit wichtige Hauptstraßen. Im Gegensatz zu Marseille, das sich durch die umgebenden Bergketten in einer meerzugewandten, aber hinterlandabgewandten Lage befindetet, profitierte Aix-en-Provence über Jahrtausende von seiner Verkehrsgunst.



Karte 1: Verkehrsgünstige Lage der Stadt Aix-en-Provence (Datengrundlage: Diercke Globus online)

Die römische Stadt Aquae Sextiae, benannt nach dem gründenden Feldherrn (Sextius) sowie dem Vorkommen von Thermalwässern (Aqua = Wasser), wurde unter Diokletian politisches Zentrum der Provinz Narbonnensis sowie im vierten Jahrhundert Sitz einer Diözese. Im Mittelalter war Aix-en-Provence Sitz der provençalischen Grafen. Nach der Integration der vorher unabhängigen Grafschaft in den französischen Staat ließ Ludwig XII 1501 den Sitz des provençalischen Parlaments in Aix-en-Provence einrichten.

Die bauliche Entwicklung der Stadt bis zur französischen Revolution im Jahr 1789 lässt sich bis heute in der Altstadt hervorragend nachvollziehen. Deutlich zu erkennen sind die beiden römischen Hauptstraßen sowie der Kern der römischen Stadt an den bis heute bestehenden Thermalbad. Die mittelalterliche Stadt bestand aus zwei benachbarten Zentren. Im Südosten der Altstadt (am heutigen Pôle Judicaire) befand sich das weltliche Zentrum mit dem Sitz der provençalischen Grafen bzw. des späteren Parlaments der Provence. Der kirchliche Kern im Norden der Altstadt (Place de l'Université) wird bis heute durch die Kathedrale und den Bischofssitz geprägt. Im Mittelalter sowie der frühen Neuzeit erfuhr die Altstadt verschiedene Erweiterungen, die jeweils in vergrößerte Stadtummauerungen integriert wurden, die teilweise bis heute bestehen, teilweise anhand der Straßenführung nachvollziehbar sind.

Eine signifikante Erweiterung erfuhr Aix-en-Provence ab 1646 durch die Anlage des 20 ha großen neuen Stadtviertels Quartier Mazarin. Das damalige städtebauliche Leitbild lässt sich anhand des orthogonalen Straßennetzes, der repräsentativen Bauwerke und der breiten Flanier- und Kutschenmeile Cours Mirabeau gut erkennen. Für die Anlage des Boulevards wurde die Stadtmauer geschleift. Die angrenzenden Felder wurden in Lose aufgeteilt, um v.a. reichen Bürgern die Anlage eines Stadtpalastes zu ermöglichen.

Die französische Revolution im Jahr 1789 hatte für die Stadt Aix-en-Provence sehr negative Folgen. Der Sitz des neuen Regionalparlaments wurde nach Marseille verlegt. Als Küstenstadt profitierte Marseille zeitgleich von der beginnenden Industrialisierung sowie der Erschließung des französischen Kolonialreiches und entwickelte sich zu einer der weltweit führenden Hafenstädte (vgl. Megerle 2008). Parallel zur Boomphase und zum wirtschaftlichen Aufschwung Marseilles versank die Nachbarstadt und jahrhundertlang Rivalin Aix-en-Provence trotz der gezielten Ansiedlung des Berufungs- und Schwurgerichtes in provinzieller Bedeutungslosigkeit (Oliva 2009).

### **3 STADTWACHSTUM UND ZUNEHMENDE DYNAMIK IN DER NACHKRIEGSZEIT**

Zwischen der französischen Revolution und dem Ende des zweiten Weltkrieges war in Aix-en-Provence eine lähmende Stagnation zu verzeichnen. Während das neue Regionalzentrum Marseille in diesem Zeitraum eine Versechsfachung seiner Bevölkerung sowie eine erhebliche Flächenausdehnung verzeichnen konnte, waren in Aix-en-Provence in fast zwei Jahrhunderten nahezu keine Siedlungserweiterungen und keine Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen (Berthelot & Dubois 2006). Auch die Industrialisierung hatte nahezu keine Auswirkungen in der Stadt Aix, die damals sogar eine Anbindung an die Eisenbahnlinie Marseille - Paris ablehnte (Delbosc 2008). Daher verläuft auch die heutige TGV-Linie weit westlich der Stadt. Aix wurde später lediglich durch eine kleine Nebenstrecke an Marseille angeschlossen (siehe Karte 1).

#### **3.1 Siedlungserweiterungen der Kernstadt**

Erst nach dem zweiten Weltkrieg begann ein anfangs zögerliches Wachstum der Stadt, die noch 1939 kaum über die historische Altstadt hinausgewachsen war. Zwischen 1962 und 1975 entwickelte sich in Zusammenhang mit dem Algerienkrieg und der daraus resultierenden Rückwanderung zahlreicher französisch-stämmiger Siedler („Pieds noirs“) eine nicht geplante und nicht vorhergesehene Dynamik mit einem Bevölkerungswachstum von 62% (Goncalves 2007: 14). Im Südwesten der Stadt wurde eine ZUP (zone à urbaniser en priorité) eingerichtet, ein Instrument der französischen Stadtplanung, welches zwischen 1959 und 1967 angewandt wurde, um der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Die ZUP ermöglichte die Anlage neuer Stadtviertel ex nihilo, wobei zumeist sehr große und vielstöckige Wohnblocks mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen gebaut wurden. Zahlreiche der heute sehr problematischen Vorortsiedlungen Frankreichs entstanden in diesem Zeitraum. Die ZUP Encagnane in Aix-en-Provence war in dieser Beziehung insofern eine Ausnahme, als zwar ebenfalls ein komplettes neues Viertel verwirklicht wurde, jedoch ohne ausgeprägte Hochhausbebauung und mit einem, wenn auch eher geringen Anteil an Nahversorgung und Grünflächen. Encagnane entwickelte sich daher, im Gegensatz zu vielen damals umgesetzten ZUPs nicht zu einem Problemviertel (Manini 2007: E5).

Encagnane grenzt im Westen an die Autobahn A 51, die die Stadt Aix-en-Provence nach Westen sowie nach Süden regelrecht abriegelt, und bis heute eine erhebliche Trennwirkung innerhalb der Stadt ausübt (vgl. Karte 2).





Karte 2: Altstadt und Städtewachstum von Aix-en-Provence nach dem Zweiten Weltkrieg (Datengrundlage: Stadtplan der Stadt Aix-en-Provence); Bild 1: Wohngebiet Encagnane (Megerle 2009)

Ab Mitte der 1970er Jahre wurde die Bebauung auf Gebiete westlich der Autobahn ausgedehnt. Hier wurde das städtebauliche Instrumente ZAC (Zone d'aménagement concerté) eingesetzt, welches ab 1967 die ZUPs ablöste. Im Unterschied zu den ZUPs entstanden architektonisch ansprechendere Bauten mit zahlreichen Grünflächen sowie einer Mischung von Wohnnutzung und Nahbereichsversorgung. Die ZAC Jas de Bouffan in Aix-en-Provence spiegelt deutlich das damalige städtebauliche Leitbild der autogerechten Stadt durch die mehrspurigen und für ein Wohngebiet heute überdimensioniert wirkenden breiten Straßen. Großer Wert wurde auch auf Aspekte der Landschaftsarchitektur gelegt mit der Pflanzung von mehr als 3.000 Bäumen, mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Strauchflächen sowie einem Landschaftspark entlang einer der Hauptboulevards des Stadtviertels (Manini 2007: JB6).

### 3.2 Zersiedelung des Umlandes

Parallel zur Anlage der neuen Stadtviertel im Umfeld der Kernstadt, begann eine ausgeprägte Zersiedelung des Umlandes. Aufgrund der historischen Tradition, dass reichere Familien prinzipiell ein Stadthaus sowie einen Landsitz hatten und der Besitz kleinerer Wochenendhäuschen im Hinterland auch bei weniger reichen Bürgern weit verbreitet war, wurden insbesondere viele der Wochenendhäuschen zu größeren Dauerwohnsitzen ausgebaut. Außerdem war eine zunehmende Suburbanisierung zu verzeichnen. Hierdurch entwickelte sich eine sehr disperse Siedlungsstruktur im Hinterland, die heute vielfache Probleme mit sich bringt, sowohl in Bezug auf die notwendige Anbindung an das Straßennetz sowie Strom- und Wasserversorgung, aber auch in Bezug auf den Schutz der Bewohner bei den im Sommer häufigen Waldbränden. Da diese disperse Siedlungsstruktur auch kaum durch ein Angebot des ÖPNV zu erschließen ist, weist Aix-en-Provence einen sehr hohen PKW-Besatz sowie eine sehr hohe Quote an Pendlerfahrten auf.

### 3.3 Wirtschaftlicher Aufschwung und weitere Bevölkerungszunahme

Seit Ende des Zweiten Weltkrieges hat Aix-en-Provence seine Einwohnerzahlen mehr als vervierfacht, von einer Kleinstadt mit 30.000 Einwohnern im Jahr 1945 zu 135.000 Einwohnern im Jahr 2004 (Berthelot & Dubois 2006). Während Marseille nach Ende des zweiten Weltkrieges durch die Verlagerung wesentlicher Hafenfunktionen und eine erhebliche Deindustrialisierung zunehmend im Niedergang begriffen war (vgl. hierzu Megerle 2008), begannen sich Aix-en-Provence sowie das Umland wirtschaftlich sehr dynamisch zu entwickeln. Besonders zu erwähnen sind hierbei Rousset östlich von Aix-en-Provence, wo sich ein führendes europäisches Zentrum der Mikroelektronik, speziell Halbleitertechnik entwickelt hat, der Industrie- und Gewerbepark Les Milles, sowie der Europôle méditerranéen de l'Arbois, der sich als erster europäischer Technologiepark auf Umwelttechnik spezialisiert hat. 30.000 Arbeitsplätze entstanden hier im Verlauf von drei Jahrzehnten (Delbosc 2008). Aktuell kommt nun noch das internationale Projekt ITER hinzu. Hierbei handelt es sich um ein internationales Forschungsprojekt zur Kernfusion, das am Kernforschungszentrum Cadarache nördlich von Aix-en-Provence angesiedelt wird. Mit einer geplanten Gesamtlaufrzeit von 35 Jahren (10 Jahre Bauphase, 20 Jahre Betrieb und 5 Jahre Deaktivierung), einem Finanzvolumen von über 7 Mrd. € nur für die Bauphase (Europäische Kommission 2010) sowie geschätzten 3.500 direkten und indirekten Arbeitsplätzen in der Konstruktionsphase sowie 4.200 in der Experimentalphase wird ITER die weitere wirtschaftliche und demographische Entwicklung von Aix-en-Provence erheblich beeinflussen.

ITER wird voraussichtlich auch neue Studienangebote an der Université de Provence mit sich bringen (Salord 2007), die mit mittlerweile 38.000 Studenten (Apiastrelli 2005) schon jetzt zu den führenden Universitätsstandorten Frankreichs zählt.

#### 4 INNERSTÄDTISCHE INDUSTRIEBRACHE ALS CHANCE – DAS INNENSTADTENTWICKLUNGSPROJEKT SEXTIUS MIRABEAU

Das neue Stadtviertel Sextius Mirabeau, welches auf 20ha innerstädtischer Industriebrache angrenzend an die historische Altstadt von Aix-en-Provence verwirklicht wurde, wird als eines der bedeutendsten Innenstadtentwicklungsprojekte in Europa eingestuft (SEMEPA 2011). Seine städtebauliche Zielsetzung besteht einerseits in einer Verbindung der historischen Altstadt mit den in den letzten Jahrzehnten neu entstandenen Stadtvierteln im Westen der Stadt (siehe Kap. 3.1 sowie Karte 2), andererseits in einer Erweiterung des Angebotes an Wohn-, Geschäfts- und Büroflächen sowie kulturellen Einrichtungen und einer Verbesserung der Verkehrsführung.

##### 4.1 Historische Entwicklung

Die Fläche des heutigen Stadtviertels Sextius Mirabeau wurde, trotz ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur historischen Altstadt von Aix-en-Provence (siehe Karte 2) bis zum 19. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt. Danach siedelten sich hier verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzungen an, die von der Aixier Stadtverwaltung aufgrund der damaligen demographischen und wirtschaftlichen Stagnation der Stadt toleriert wurden. Neben einem Güterbahnhof handelte es sich schwerpunktmäßig um Industrie und Gewerbe zur lokalen Versorgung der Bevölkerung, darunter eine Gasfabrik sowie Fabriken für Streichhölzer, Leuchten und landwirtschaftliche Materialien (Berthelot & Dubois 2006: 3).

Als die Stadt nach Ende des zweiten Weltkrieges eine zunehmend dynamische Entwicklung sowohl in Bezug auf Bevölkerungszuwächse als auch in ökonomischer Hinsicht durchlief, stand die Fläche des heutigen Stadtviertels Sextius Mirabeau aufgrund ihrer industriell-gewerblichen Belegung nicht für mögliche Neubaugebiete zur Verfügung. Daher entstanden diese in einer gewissen Entfernung zur Altstadt und ohne direkte Anbindung (vgl. Kap. 3.1).

In den 1970er Jahren wurde der Güterbahnhof sukzessive in das südlich der Stadt Aix neu entstehende großflächige Gewerbegebiet von Les Milles verlegt. Die Stadtverwaltung von Aix kaufte nach und nach frei werdende Flächen auf, wobei die letzten Flächen erst im Jahr 1989 erworben werden konnten. Dies erklärt auch, wieso trotz erster Planansätze bereits seit den 1950er Jahren erst 1990 ein internationaler Städtebauwettbewerb ausgeschrieben wurde und erst Ende der 1990er Jahre mit konkreten Baumaßnahmen begonnen wurde (Manini 2007: SM 9). In der Zeit dazwischen präsentierten sich zunehmend größere Flächenanteile als Industriebrachen, während die innenstadtnahen Teilflächen als großer Parkplatz genutzt wurde. Insgesamt konnte das heutige Stadtviertel Sextius Mirabeau in dieser Zeit nur als städtebaulicher Schandfleck gesehen werden, welcher darüber hinaus eine deutliche Fragmentierung zwischen Altstadt und westlichen Stadtteilen verursachte.

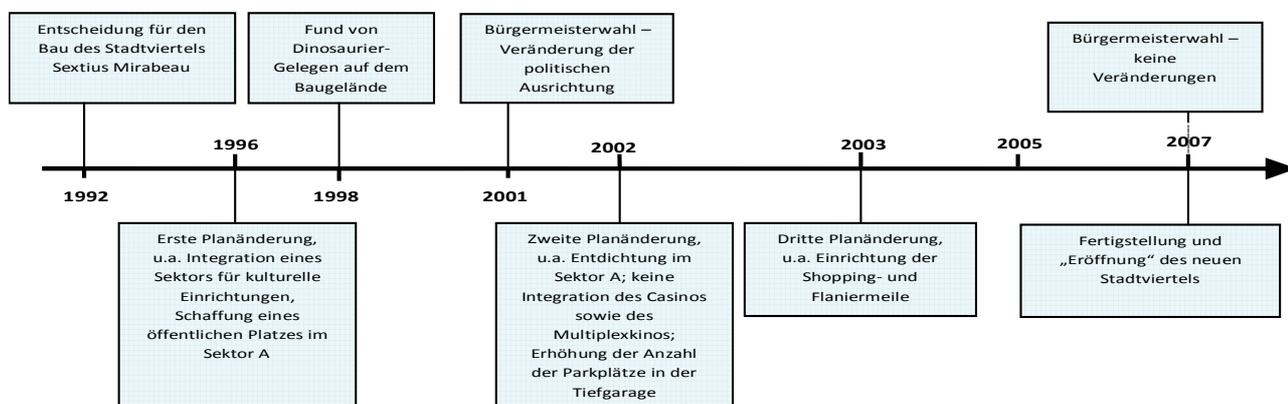


Abb. 1: Zeitlicher Ablauf der Bauphasen (verändert nach Petit 2009)



Nach der Entscheidung für den preisgekrönten Entwurf (siehe Kap. 4.2) erfolgten jedoch nochmals Verzögerungen beim Baubeginn, bedingt durch spektakuläre paläontologische und archäologische Funde auf dem Gelände, die erst geborgen werden mussten (siehe Abb. 1). 2007 schließlich erfolgte die offizielle Eröffnung des neuen Geschäftsviertels sowie des Theaters der Provence. Einige kleinere Bauabschnitte, z.B. das geplante Hotel (vgl. Kap. 4.3.4) sind jedoch bis heute noch nicht fertiggestellt.

#### 4.2 Wandel der städtebaulichen Leitbilder und heutige Ausgestaltung

Die langen Verzögerungen in der tatsächlichen Realisierung des neuen Innenstadtviertels haben dazu geführt, dass die nunmehr tatsächlich realisierten städtebaulichen Umsetzungen völlig anderen Leitbildern folgen, als frühere Pläne dies vorgesehen hätten.

Die ersten Planungen für das Gelände in den 1950er und 1960er Jahren hatten eine großzügige Öffnung nach Westen vorgesehen, die das prägende Element der Aix-er Altstadt, den breiten und repräsentativen Boulevard Cours Mirabeau mit einem vergleichbaren Boulevard aufgegriffen und fortgesetzt hätte. Ergänzend zu Wohnungen und Geschäften hätte hier eine Verwaltungsstadt entstehen sollen. Letztendlich verwirklicht wurde lediglich das Postgebäude, da die anderen Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht zur Disposition standen (Berthelot & Dubois 2006: 5).

Dass die Flächen auch in den 1960er und 1970er Jahren noch nicht zur Verfügung standen, wird heute rückblickend in Aix sehr positiv gesehen, da das damalige städtebauliche Leitbild der Trennung von Wohnen, Arbeiten und Verkehr sowie der in Lyon und Paris zu verzeichnende Trend zu massiver Hochhausbebauung auch für das Quartier Sextius Mirabeau geplant, aber nie umgesetzt wurden (Berthelot & Dubois 2006: 11).

In den 1980er Jahren erfolgte eine planerische Rückkehr zu weniger gigantischen Bauformen. Diese Überlegungen dienten auch als Basis für die Auslobung eines internationalen Wettbewerbs zu Beginn der 1990er Jahre. Entworfen werden sollte ein neues Stadtviertel, welches die historische Altstadt mit den Neubaugebieten der 1960er und 1970er Jahre im Westen der Stadt verbindet. Dieses neue Stadtviertel sollte sich in das spezifische städtebauliche und soziale Gefüge der Stadt Aix-en-Provence integrieren, Wohnraum für die stark ansteigende Bevölkerung schaffen, aber auch Platz für öffentliche und kulturelle Einrichtungen bieten, öffentliche Plätze und Fußgängerzonen integrieren und die problematische Verkehrs- und v.a. Parkplatzsituation am Rande der Altstadt lösen. Die City sollte sich wieder rund um die Uhr zu einem „Ort des Lebens“ entwickeln.



Bild 2: Neues Theater (Megerle 2008); Bild 3: Neues Geschäftsviertel Allées provençales (Megerle 2008)

Es war offenkundig, dass das neue Stadtviertel durch seine Lage am Altstadtrand das Bild der Stadt Aix-en-Provence sowohl bei den Einheimischen als auch bei den Touristen prägen würde. Der preisgekrönte und inzwischen verwirklichte Entwurf des katalanischen Architekten Oriol Bohigas und seines Teams greift Elemente der historischen Altstadt auf und setzt sie im neuen Stadtviertel fort. So erfolgt quasi eine Verlängerung des Cours Mirabeau mit einer Bebauung, die sowohl von den gewählten Farben als auch von der Höhe der Gebäude die Altstadt verlängert, ohne sie jedoch in historisierender Form zu kopieren (Bild 2). Analog zur Altstadt werden die Erdgeschossflächen für Ladenflächen genutzt, die darüber befindlichen Stockwerke dienen der Wohnnutzung. Bis zum neuen Theater der Provence, welches in gestalterischen

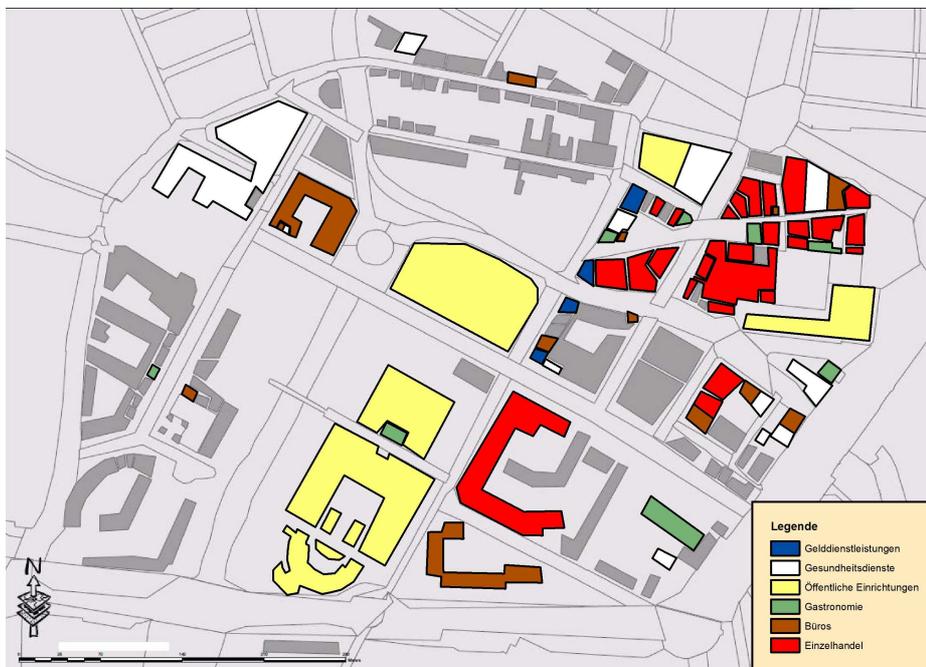
Elementen die Formen des Aixier Hausberges der Montagne Sainte Victoire aufgreift (Bild 3) sind die Wege im Bereich des Geschäftsviertels, der sogenannten Allées provençales als Fußgängerzone gestaltet. Unter dem altstadtnächsten Bereich des neuen Stadtviertels entstand eine sehr große Tiefgarage, die 1.800 Stellplätze für Besucher bietet sowie Dauerstellplätze für die Bewohner. Die Nähe des Busbahnhofs ermöglicht auch eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### 4.3 Stadt der kurzen Wege – Nutzungsmischung im neuen Stadtviertel Sextius Mirabeau

Das neue Innenstadtviertel Sextius Mirabeau war, im Unterschied zu städtebaulichen Leitbildern der 1960er und 1970er Jahre bewusst mit einem sehr hohen Grad an Nutzungsmischung konzipiert worden. Eine Erfassung der heutigen Situation zeigt, dass dies tatsächlich weitgehend gelungen zu sein scheint. Im Einzelnen wurden die folgenden Elemente verwirklicht:

#### 4.3.1 Wohnnutzung

Aix-en-Provence weist nach wie vor eine deutliche Bevölkerungszunahme auf (26% zwischen 1975 und 2005 (Goncalves 2007: 14)), die durch die aktuelle positive Wirtschaftsentwicklung und die Ansiedlung des Projektes ITER auf eine weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum schließen lässt. Außerdem ist Aix ein bevorzugtes Ziel für Ruhestandswohnsitze. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass Aix in Bezug auf Immobilien eine der teuersten Städte Frankreichs ist. Innerhalb von drei Jahren stiegen die Preise um 30% (Apiastrelli 2005). Innerhalb des neuen Stadtviertels wurden 110.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu geschaffen (Popsu 2011) mit insgesamt 2355 Wohnungen (Petit 2009), die von Luxusappartements bis zu Sozialwohnungen reichen. Im Unterschied zu sonstigen Nutzungen verteilen sich die Wohnnutzungen relativ gleichmäßig auf der gesamten Fläche und sparen lediglich die zentrale Achse der kulturellen Einrichtungen (vgl. Karte 3) aus. Im altstadtnahen Teilbereich „Ilot A“ ist die intensivste Nutzungsmischung zu verzeichnen. Hier nimmt die Wohnnutzung jeweils die oberen Stockwerke der Gebäude ein, während die Erdgeschossflächen anderweitig genutzt werden (siehe Bild 3). In den altstadtfurtheren Bereichen finden sich zunehmend Gebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Auch steigt in diesen Bereichen der Anteil der Sozialwohnungen, während die hochpreisigeren Appartements eher in der Nähe der Allées provençales zu finden sind. Die Verwirklichung von Luxuswohnungen in bevorzugter Innenstadtlage war in Anbetracht des insgesamt in der Stadt zu geringen Anteils an Sozial- und Studentenwohnungen durchaus umstritten (Colinet 2008).



Karte 3: Nutzungsstrukturkartierung im neuen Stadtviertel Sextius Mirabeau; die grauen Signaturen sind reine Wohnnutzungen; außer bei den kulturellen Einrichtungen finden sich zumeist Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken.

#### 4.3.2 Ladenflächen

Die 30.000 m<sup>2</sup> Ladenflächen, die in Sextius Mirabeau neu geschaffen wurden, konzentrieren sich mit 77% schwerpunktmäßig auf den altstadtnächsten Bauabschnitt. Dort ist mit den Allée provençales ein neues Geschäftsviertel mit Shopping- und Flaniermeile entstanden, in welchem sich v.a. Filialen internationaler Handelsketten finden, wie H&M, Zara und Bijou Brigitte. Neu angesiedelt hat sich hier auch eine Dependence der französische Medienkette FNAC, die Bücher sowie Musik- und Filmmedien vertreibt. Innerhalb des Gebietes finden sich ferner zwei Supermärkte, wobei Monoprix eher die finanzkräftigere Kundschaft anspricht, Ed eher das finanzschwächere Klientel. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien sowie eine Wein- und Alkoholhandlung. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich ausnahmslos im Erd- sowie teilweise Tiefgeschoss der Gebäude. Aufgrund des hohen Anteils an Geschäftsflächen wurde Sextius Mirabeau auch als „Einkaufszentrum unter offenem Himmel“ bezeichnet.

#### 4.3.3 Kultureinrichtungen

Aix-en-Provence sieht sich als bürgerlich geprägte Stadt mit jahrhundertelanger universitärer Tradition als Kulturstadt. Überregional bekannt ist Aix u.a. für sein Musikfestival, welches seit 1948 jeden Sommer stattfindet und mittlerweile zu den großen europäischen Musikfestspielen mit einem Opernschwerpunkt zählt. Vor diesem Hintergrund ist die Integration zahlreicher Kultureinrichtungen in das neue Stadtviertel zu sehen. Besonders zu erwähnen sind hierbei die städtische Bibliothek, die sich in der ehemaligen Streichholzfabrik befindet, der Neubau der städtischen Archive, der sogenannte Pavillon noir, der die weltberühmte Ballettgruppe Preljocaj und damit gleichzeitig das nationale Choreographiezentrum beherbergt, sowie das große Theater der Provence mit 1500 Plätzen (Bild 2). Das Casino befand sich früher auf dem Gelände von Sextius Mirabeau, wurde aber bereits vor Beginn der Neubebauung an seinen heutigen Standort an der Ausfallstraße zur Autobahn nach Marseille umgesiedelt. Dieser Standort grenzt jedoch unmittelbar an das neue Stadtviertel an. Die kulturellen Einrichtungen finden sich alle relativ konzentriert in der Mitte von Sextius Mirabeau (vgl. Karte 3 – in gelb eingezeichnet).

#### 4.3.4 Weitere Nutzungen

Ergänzend zu den oben angeführten Nutzungsstrukturen finden sich innerhalb des neuen Stadtviertels noch 20.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, die relativ gleichmäßig über die Fläche verteilt sind. Einrichtungen des Gesundheitswesens, darunter viele Arztpraxen sowie paramedizinische Einrichtungen konzentrieren sich in Altstadtnähe sowie in einem Ärztehaus im nordwestlichen Bereich des neuen Stadtviertels. Banken sind nur in geringem Umfang vorhanden. Stadtplanerische Restriktionen erfolgten in Bezug auf die Ansiedlung von Gastronomie, da keine Konkurrenz zum reichhaltigen Angebot in der historischen Altstadt aufgebaut werden sollte, die sich in fußläufiger Entfernung zur neuen Shoppingmeile sowie den kulturellen Angeboten befindet. Daher sind innerhalb von Sextius Mirabeau nur wenige kleinere Cafés entstanden.



Bild 4: Blick von der Altstadt auf Sextius Mirabeau (Megerle 2008); Bild 5: Blick von Sextius Mirabeau auf die Altstadt (Megerle 2008)

Da in der Universitätsstadt Aix-en-Provence immer ein Engpass bei Wohnangeboten für Studenten besteht, wurden in Sextius Mirabeau Studentenwohnungen sowie sogenannte Residence-Angebote integriert, die Zimmer und kleine Appartements kurz- bis langfristig vermieten. Aufgrund der hohen touristischen

Besucherzahlen, die voraussichtlich in den nächsten Jahren noch ansteigen werden, u.a. in Zusammenhang mit der Wahl Marseilles zur Kulturhauptstadt 2013, befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des neuen Stadtviertels ein Vier-Sterne-Hotel in der Nähe des Casinos im Bau.

Kleinere Grünflächen sowie Fußgängerzonen erlauben einen entspannten Aufenthalt innerhalb des Gebietes, das durch ein Netz an Fußgängerwegen eine gute Durchlässigkeit und Anbindung an die westlich angrenzenden Stadtviertel gewährleistet.

Der Bau der großen Tiefgarage „Parking de la Rotonde“ mit 1.800 Parkplätzen unter dem altstadtnahen Teilbereich von Sextius Mirabeau bietet direkte Zugänge sowohl zu den Einkaufs-, als auch zu den Kulturangeboten, und hat zu einer deutlichen Entspannung der immer problematischen Parkplatzsituation in Aix-en-Provence beigetragen.

## 5 REZEPTION DES NEUEN VIERTELS

Das Geschäftsviertel Allées provençales erhielt bereits im ersten Jahr nach der Eröffnung zwei Auszeichnungen als herausragendes Geschäftszentrum und erzielte mit einem Umsatz von 115 Mio. €, was 7.600 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht, und 7 Mio Besuchern ein Ergebnis, welches weit über den Erwartungen lag (Broqua 2008). Das neue Stadtviertel wird daher zwar überwiegend positiv aufgenommen, dennoch wird v.a. von Seiten des Einzelhandels auch deutliche Kritik geäußert.

### 5.1 Rezeption durch Bewohner und Besucher

Im Mai 2009 wurden im Bereich der Allées provençales Passantenbefragungen durchgeführt. Insgesamt konnten 106 Personen, die nach einem Zufallsprinzip ausgewählt worden waren, befragt werden. Um statistisch repräsentative Aussagen zu erhalten, müssten weitere Befragungen durchgeführt werden. Dennoch können die Umfrageergebnisse einen gewissen Einblick geben.

Hierbei zeigte sich, dass tagsüber eine deutliche Dominanz weiblicher Personen (60%) sowie ein hoher Anteil an Schülern und Studenten (53%) sowie an Rentnern (10%) zu verzeichnen war. Dementsprechend dominieren die jüngeren Jahrgänge (36% unter 20 Jahre; 35% zwischen 20 und 40 Jahre). Dies korreliert auch eindeutig mit den Angeboten im Bereich des Geschäftsviertels, das sich eher an einer jüngeren Kundschaft orientiert.

Zwar kam fast die Hälfte der Befragten aus Aix (47%), aber der vergleichsweise hohe Anteil an auswärtigen Besuchern zeigt einerseits den hohen touristischen Anziehungsfaktor der südfranzösischen Kulturstadt, andererseits aber auch, dass Aix und v.a. das neue Stadtviertel als Einkaufsstandort auch für ein auswärtiges Klientel sehr interessant ist.

Die Stadt Aix-en-Provence ist eine der wichtigsten touristischen Destinationen in der Provence. Hinzu kommt ein hoher Anteil an Tagesbesuchern, die im weiteren Umkreis von Aix ihren Urlaub verbringen. Der Mai ist aufgrund der günstigen klimatischen Verhältnisse einer der beliebtesten Reisemonate für die Provence. 10% der Befragten gaben eine Anreisedistanz von über 35 km bis 250 km an, 25% sogar über 250 km. Insbesondere bei letzteren ist davon auszugehen, dass es sich um Urlauber handelt. Hierfür sprechen auch die Ergebnisse einer zeitgleichen Erfassung der Autokennzeichen in der Tiefgarage unter dem Stadtviertel Sextius Mirabeau. Von den insgesamt erfassten 2533 Fahrzeugen war zwar verständlicherweise der überwiegende Teil aus dem Departement Bouches-du-Rhône, in welchem Aix und Marseille liegen, aber immerhin 794 Fahrzeuge kamen aus anderen Teilen Frankreichs und 129 aus dem europäischen Ausland.

Eine Differenzierung der Herkunft aus Aix oder aus einem anderen Ort des Departements ist bedauerlicherweise anhand der Autokennzeichen nicht möglich. Jedoch gaben einige der Befragten an, extra zum Einkaufen und Bummeln z.B. aus Marseille nach Aix gefahren zu sein, da Sextius Mirabeau „sauberer und sicherer“ wäre (Tessier 2009) und die Erreichbarkeit durch die naheliegenden Autobahnen und das großzügige Parkplatzangebot unproblematisch. Diese Aussagen korrelieren auch mit den Befragungsergebnissen zum Aufenthaltsgrund. 40% der Befragten waren zum Einkaufen gekommen, weitere 27% zum Spaziergehen und Flanieren. Der Anteil der Arbeitenden war mit 10% eher gering, was einerseits auf den Befragungszeitpunkt während der Arbeitszeiten, aber auch auf eher geringe Arbeitsplatzdichte im Stadtviertel zurückzuführen ist. Interessanterweise gaben 8% als Aufenthaltsgrund das Parkhaus an, welches auch für Aufenthalte in der angrenzenden Altstadt u.ä. genutzt wird. Der Anteil des Individualverkehrs war daher auch relativ hoch (35%). Noch höher war der Anteil der Fußgänger, die



aufgrund der räumlichen Nähe aus angrenzenden Stadtvierteln zu Fuß gekommen waren (41%). Der ÖPNV spielte hingegen, trotz deutlicher Verbesserungen in den letzten Jahren, mehrerer Bushaltestellen direkt am neuen Stadtviertel sowie des nahegelegenen Busbahnhofs nur eine recht geringe Rolle (18%).

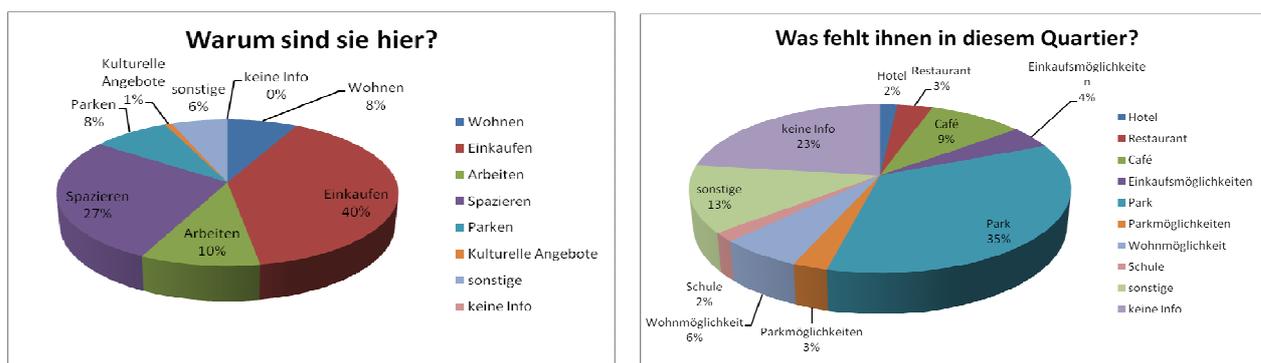


Abb. 2: Besuchsgründe sowie Kritik an Sextius Mirabeau (n = 106)

Die meisten Besucher, die nicht gerade als Urlauber in Aix waren, kommen regelmäßig in das neue Stadtviertel. Da die wichtigsten Besuchsgründe Einkaufen und Spazieren / Flanieren sind, und die wenigen Gastronomieangebote nur tagsüber geöffnet haben, wird Sextius Mirabeau vor allem tagsüber für Zeitspannen von zumeist zwischen ein und drei Stunden frequentiert. Abends und nachts sind zumeist nur Bewohner oder Besucher kultureller Veranstaltungen im Gebiet unterwegs.

Die Befragten waren mit den Einkaufsmöglichkeiten überwiegend zufrieden, wobei die weniger positiven Wertungen überwiegend von älteren Personen kamen, für die das eher auf ein jüngeres Publikum ausgerichtete Angebot weniger attraktiv ist. Ähnlich hoch war der Zufriedenheitsgrad mit der Verkehrssituation. Diese Einstufung korreliert mit der sehr guten Einbindung in den ÖPNV sowie v.a. mit der großen neuen Tiefgarage, deren positive Auswirkungen für den Einzelhandel in Aix signifikant sind. Etwas weniger gut wurde das gastronomische Angebot gewertet. Dies liegt hauptsächlich an dem planerisch bewusst eingeschränkten Angebot in Verbindung mit restriktiven Öffnungszeiten, um keine Konkurrenzsituation zur Altstadt zu schaffen. Das Angebot als solches wurde nicht kritisiert. Auch zeigten Vergleichserhebungen von Petit (2010), dass das Preisniveau deutlich niedriger lag als in der häufig als überbeuert empfundenen Altstadt. Die Besucher von Sextius Mirabeau würden sich hier mehr gastronomische Angebote wünschen. Am meisten kritisiert wurde jedoch der sehr geringe Anteil an öffentlichem Grün. Ein Drittel der Befragten wünschte sich einen Park oder zumindest etwas mehr Grün / Pflanzen. Die gewählte architektonische Gestaltung (vgl. Bild 2 und 3) wurde mehrfach als „steril“ bewertet. Dennoch gab es insgesamt nur wenig negative Äußerungen zum ästhetischen Eindruck des Stadtviertels (9%), wohingegen 91% die optische Gestaltung des Viertels als gut (54%) oder sogar sehr gut (37%) einstufen.

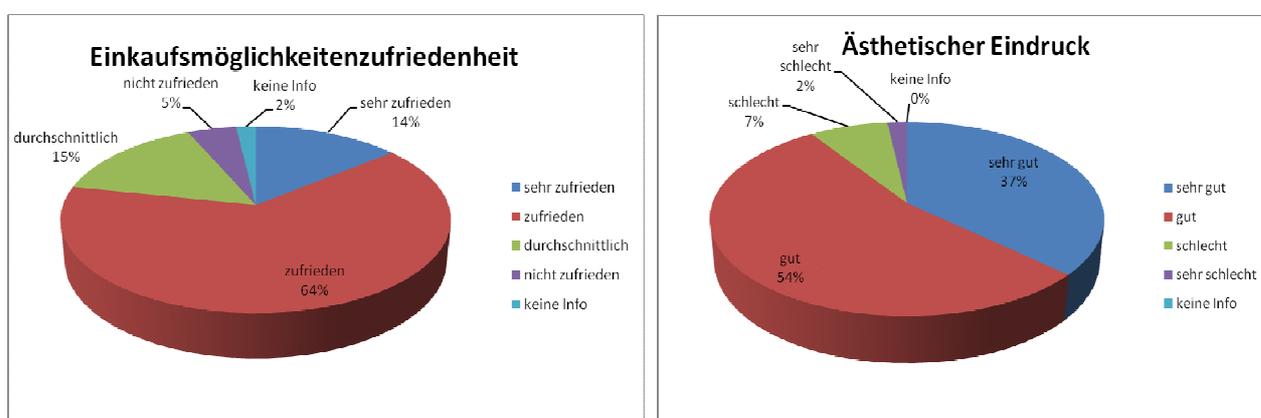


Abb. 3: Bewertung der Besucher bezüglich Einkaufsmöglichkeiten und Ästhetik (n = 106)

## 5.2 Rezeption durch Handel und Gastronomie

Die neue Shoppingmeile Allées provençales war als Ergänzung und nicht als Konkurrenz des kommerziellen Angebotes in der Altstadt konzipiert. Außerdem sollte durch Sextius Mirabeau das Image der Innenstadt

aufgewertet und ein Gegengewicht zur wachsenden Attraktivität der Einkaufszentren auf der Grünen Wiese geschaffen werden, die seit 1970 zu einem deutlichen Rückgang der Verkaufsflächen in der Innenstadt geführt hatten (Goncalves 2007: 48). Dennoch war bereits im Vorfeld eine deutliche Ablehnung durch die Händler in der Innenstadt gegeben (Vert 2008). Tatsächlich verzeichnen die Einzelhändler in der Altstadt seit der Eröffnung der Allées provençales einen spürbaren Rückgang der Nachfrage. Dies kann teilweise an den erheblichen Unterschieden in der finanziellen Ausstattung (u.a. für Marketing) liegen, die in den Allées provençales um den Faktor zehn höher sind (Arnaud 2008). In anderen Fällen besteht eine direkte Konkurrenz wie im Falle der Großbuchhandlung FNAC, trotz planerischer Begrenzung der Verkaufsfläche. Buchläden in der Innenstadt mussten einen Umsatzrückgang bis zu 12% hinnehmen, zwei CD-Läden mussten nach Umsatzrückgängen zwischen 30 und 50% schließen (Arnaud 2008). Im Bekleidungssegment sind Einzelhändler am stärksten betroffen, die dasselbe Kunden- und Budgetsegment bedienen wie die großen Ketten H&M oder Zara, wohingegen die kleinen Boutiquen mit spezialisiertem Sortiment kaum tangiert werden. Insgesamt sahen 50% der Innenstadthändler einen negativen Effekt durch Sextius Mirabeau, 35% konnten keine Auswirkungen erkennen und lediglich 11% erkannten positive Effekte (Petit 2009).

Die Gastronomie ist durch das neue Stadtviertel wenig betroffen. Das dort bewusst begrenzte Angebot steht mehr als hundert Restaurants, Cafés und Imbißbuden in der Altstadt gegenüber (Vert 2008).

Zur Aufwertung der historischen Innenstadt, die mit einer Dominanz der geschäftlichen Aktivitäten nach wie vor der wirtschaftliche Motor der Stadt ist (Goncalves 2007: 77), wird eine umfassende Planung eingefordert, die nicht nur Fassadenverschönerungen beinhaltet, sondern ein Gesamtkonzept einschließlich Verkehrsführung und Erweiterung der Fußgängerzonen (Vert 2008). Aufgrund der hohen Passantenzahlen zwischen Sextius Mirabeau und der Altstadt (Zählpunkt am Hauptzugang zu den Allées provençales), die sich tagsüber zwischen 1166 bis zu 1501 Personen pro Stunde bewegten, könnten beide Stadtviertel von einer Attraktivitätssteigerung der Altstadt profitieren.

## 6 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Mit dem Bau des neuen Stadtviertels Sextius Mirabeau ist es der Stadt Aix-en-Provence gelungen, die historische Altstadt und die westlichen Stadterweiterungen der 1960er und 1970er Jahre in einer ästhetisch ansprechenden und sowohl von Einheimischen als auch Besuchern gut akzeptierten Form zu verbinden. Der aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangene preisgekrönte Entwurf greift Elemente der unmittelbar angrenzenden historischen Altstadt auf und führt sie in einer zurückhaltenden architektonischen Gestaltung fort. Die Erweiterung der Innenstadt hat dazu geführt, dass der Platz de la Rotonde nun als Stadtzentrum wahrgenommen wird, d.h. es ist eine Verschiebung der Zentralität nach Westen zu verzeichnen.

Der hohe Grad an Nutzungsmischung führt zu einem umfangreichen Angebot an Stadtwohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, sonstigen Dienstleistungen sowie kulturellen Einrichtungen in einer zwar kompakten, selten jedoch als zu dicht wirkenden Anordnung und hat hierdurch einen neuen Attraktionspunkt innerhalb der Kernstadt entstehen lassen. Aix-en-Provence profitiert von seinem neuen Stadtviertel sowohl als Einkaufs-, als auch als Kulturstadt. Die neue Dynamik hat die Stellung von Aix als eigenständige Regionalmetropole trotz der räumlichen Nähe zu Marseille gefestigt.

Die dichte und flächensparende Bebauung lässt jedoch Wünsche nach mehr Grün offen. Kritisch gesehen wird auch das hohe Preisniveau der neuen Stadtwohnungen sowie die Konkurrenzsituation zwischen Einzelhändlern und Gastronomen der historischen Altstadt und dem neuen Stadtviertel.

## 7 REFERENCES

- Apiastrelli, M.: Un marché au zénith [http://www.lexpress.fr/informations/un-marche-au-zenith\\_667451.html](http://www.lexpress.fr/informations/un-marche-au-zenith_667451.html) 05.09.2005  
Arnaud, C.: Des commerçants à armes inégales In: Le Monde Supplément spécial „Sextius Mirabeau“ 24-29.03.2008  
Berthelot, D.; Dubois, J.: Operation Sextius Mirabeau In: POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines [http://www.popsu.archi.fr/POPSU/valorisation/IMG/pdf/Marseille\\_projet\\_sextius.pdf](http://www.popsu.archi.fr/POPSU/valorisation/IMG/pdf/Marseille_projet_sextius.pdf)  
Broqua, A. de: Les Allées provençales inaugure l'ère des centres à ciel ouvert In: <http://www.lefigaro.fr/immobilier/2008/06/04/05002-20080604ARTFIG00302-les-alles-provencales-inaugure-l-ere-des-centres-a-ciel-ouvert-.php> 04.06.2008  
Colinet, M.: Sextius Mirabeau: Aix Tension In: Le Monde Supplément spécial „Sextius Mirabeau“ 24-29.03.2008  
Delbosc, C. et al: Aix attire la „bourgeoisie technique“ In: Le Monde Supplément spécial „Sextius Mirabeau“ 24-29.03.2008



- Europäische Kommission: ITER: aktueller Stand und Zukunftsperspektiven Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat [http://ec.europa.eu/research/energy/euratom/pdf/iter\\_communication\\_may\\_2010\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/research/energy/euratom/pdf/iter_communication_may_2010_de.pdf) Brüssel 2010.
- Goncalves, M.: Fonctions urbaines et organisation de l'espace. La Distribution des activités dans l'agglomération d'Aix-en-Provence en 2007. Masterthesis Aix-en-Provence 2007
- Manini, E.: la fabrication de la ville Sextius Mirabeau . Encagnane . Jas de Bouffan. Aix-en-Provence 2007
- Megerle, H.: Innovative Regionalentwicklung oder Musealisierung? Aktuelle Handlungskonzepte ländlicher Kommunen in den französischen Hochalpen In: Der Bürger im Staat 2011 (accepted)
- Megerle, H.: Metropolregionen als neues Konzept der Raumordnung Perspektiven der Implementierung am Beispiel von Südwestdeutschland und Südfrankreich; Habilitationsschrift, Geowissenschaftliche Fakultät der Universität Tübingen 2009. Tübingen
- Megerle, H.: Present-Day Development Processes in the Inner City of Marseille: Tensions between Upgrading and Marginalisation In: Die Erde Vol. 139, Issue 4, pp. 357-378. Berlin 2008
- Oliva, P.: Mehrere Interviews im Verlauf des Jahres 2009. Aix-en-Provence
- Petit, M.: L'insertion de la ZAC Sextius Mirabeau dans l'agglomération d'Aix-en-Provence. Masterthesis Aix-en-Provence 2009
- Popsu: Zone d'Aménagement concertée Sextius Mirabeau <http://www.popsu.archi.fr/POPSU/valorisation/spip.php?article197> 2011
- Salord, S.: L'enjeux des relations Aix-Marseille pour la Méditerranée et l'Europe du Sud Vortrag am 04.04.2007 Aix-en-Provence
- SEMEPA: Opération Sextius Mirabeau <http://www.semepa.fr/amenagement/operations-realisees/operation-sexsius-mirabeau#more-83> 2011
- Tessier, R.: Interview am 16.04.2009 in Aix-en-Provence Direction des systèmes d'information de la ville d'Aix-en-Provence
- Vert, M.: Il faut relancer la convivialité en centre-ville In: Le Monde Supplément spécial „Sextius Mirabeau“ 24-29.03.2008