



RICS Positionen 2020

Urban Block 4.0 –
zentraler Baustein für
intelligente Stadtquartiere





Vorwort



Aktuell leben 54 Prozent der Weltbevölkerung in Städten. Bis 2050 gehen Schätzungen der UN von einem Anstieg auf 66 Prozent aus. Verglichen mit den negativen Urbanisierungseffekten in den Emerging Countries sind die Probleme in Europa und insbesondere im föderalen Deutschland geringer. Dennoch spürt auch Deutschland die Auswirkungen des weltweiten Megatrends Urbanisierung: Die Ballungsgebiete ächzen unter dem starken Bevölkerungswachstum, wobei die Nachfrage nach den urbanen Stadtteilen der Metropolen besonders groß ist. Es fehlt an Wohnraum und die Mieten steigen.

Wie der öffentliche Diskurs zeigt, bergen die angespannten Wohnungsmärkte erhebliches sozialpolitisches Konfliktpotenzial. Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in den Boomstädten zu schaffen, ist für Bund, Länder und Kommunen zu einer dringlichen Aufgabe geworden. Gegen steigende Mieten hilft vor allem der Bau von neuen Wohnungen. In den Städten werden die für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen jedoch immer knapper. Flächenknappheit ist eine weitere Herausforderung.

Zudem rücken Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft oder der Schutz von Ökosystemen in den Vordergrund – und dies nicht erst mit Greta Thunberg und der Ankündigung des „EU Green Deal“. Denn: Wieviele Menschen der Planet Erde verkraftet, wird entscheidend davon abhängen, wie wir die rasante Urbanisierung bewältigen. Neue Lösungen sind gefordert.

Wie kann auf begrenztem Baugrund bezahlbarer Raum erzeugt werden, der den vielfältigen Ansprüchen aller Individuen genügt? Wie können dabei Aspekte der Nachhaltigkeit einfließen, um insbesondere den Klimawandel zu bremsen?

Es geht nicht darum, die Stadt als allein attraktiven Lebensraum zu propagieren. Im Gegenteil, die RICS Deutschland hat bereits 2018 ein Positionspapier zur Stärkung des ländlichen Raums vorgelegt. Es geht darum, das Modell der Stadt so zu konfigurieren, dass es für den dort lebenden großen Bevölkerungsanteil ein lebenswertes, nachhaltiges und umweltschonendes Milieu formt.

Die vorliegenden Positionen sind uns ein besonderes Anliegen: Wir möchten einen Diskussionsbeitrag leisten, wie eine Stadt der Zukunft aussehen kann. Im Fokus stehen eine hohe bauliche Dichte sowie eine soziale und funktionale Durchmischung. Hierfür greifen wir das Modell der klassischen Blockrandbebauung auf und transformieren es als „Urban Block 4.0“ in unser digitales Zeitalter. Innovative Technologien machen das Quartier „smart“ – in der Interaktion mit seinen Bewohnern wird es „intelligent“.

Mein Dank gilt allen, die mit hoher Kompetenz und großem Engagement an dieser Ausgabe der RICS Positionen mitgewirkt haben.

Martin Eberhardt FRICS

Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland (April 2013-April 2020)

Mitglied im RICS Governing Council

Kernthesen im Überblick

1. Das zukünftige Modell der Stadt ist entscheidend für die Lösung vielfältiger Probleme des Megatrends Urbanisierung: Bezahlbarer Wohnraum, Verkehr, Klima und sozialer Zusammenhalt.
2. Die Stadt ist so zu konfigurieren, dass sie für alle Menschen einen lebenswerten, nachhaltigen und umweltschonenden Lebensraum formt.
3. Eine hohe bauliche Dichte sowie eine funktionale und soziale Durchmischung sind die Schlüssel zum Erfolg im urbanen Raum.
4. Verdichtung schafft die Voraussetzung, um ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.
5. Digitalisierung und vielfältige Lebensentwürfe verändern die Art und Weise, wie Stadtmenschen wohnen, arbeiten, einkaufen, sich fortbewegen oder ihre Freizeit verbringen grundlegend.
6. Die gründerzeitliche Blockrandbebauung kann heute [wieder] als bewährte Blaupause für erfolgreiche Stadtmodelle dienen.
7. Das klassische Konzept muss im von der Digitalisierung geprägten Zeitalter eine Transformation zum „Urban Block 4.0“ durchlaufen.
8. Eine radikale Mischnutzung, die auch Handwerk und Light Industrial integriert, innovative Immobilienformen und attraktive öffentliche Räume sind weitere wichtige Elemente des Gesamtkonzepts.
9. Smart Solutions optimieren Ressourcenverbräuche, Mobilität und soziale Interaktionen.
10. Für die erfolgreiche Realisierung des „Urban Block 4.0 im intelligenten Quartier“ sind umfassende gesetzliche Reformen notwendig.

Von der traditionellen Blockrandbebauung zum Urban Block 4.0

Urbanität entsteht nicht aus Dichte allein. Die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, aber auch jüngst erstellte Quartiere zeigen das. Die positive Wahrnehmung von Urbanität geht mit einer funktionalen und sozialen Durchmischung einher. Der Typus Block bewährt sich als Wohnblock, City-Block oder Gewerbeblock. Darauf vertrauend können in einem Urban Block diese separierten Nutzungen auch in gemischter Form unterkommen.

Denn was macht die „alten“ Quartiere wie den Prenzlauer Berg, Hamburg-Eimsbüttel oder das belgische Viertel in Köln so attraktiv und beliebt, über die Lage hinaus? Sie werden als Paradebeispiele hochattraktiver Urbanität genannt: Büros, Wohnen, Kindergärten, Cafés, Galerien, Handwerk, Läden, Restaurants – der bunte Mix an Nutzungen, die hohe Dichte mit vielen Menschen schaffen einen lebendigen, äußerst beliebten Mikrokosmos: „Work, Live, Play, Shop“. Vielfalt und Integration sind in diesen Quartieren gelebter Alltag genauso wie Teilhabe und Partizipation.

Überdies haben im Wettbewerb der Städte um die Ansiedlung junger Talente und innovativer Start-Ups Metropolen mit hoher Urbanität die Nase vorne, wie sich beispielsweise rund um den Rosenthaler Platz in Berlin zeigt. Hier finden Kreative aus aller Welt ihre „Community“ in Co-Working Spaces, Coffee Shops und hippen Szeneläden. Soziale Interaktion schafft im vitalen Stadtgefüge Innovation und ergänzt digitale Kommunikation.

Ein ganz wesentlicher Treiber ist dabei die Digitalisierung. Sie verändert das Verhalten der Menschen, da sie erheblichen Einfluss darauf hat, wie Stadtbewohner wohnen, arbeiten, einkaufen, sich bewegen oder ihre Freizeit verbringen. Die Grenzen von Arbeit und Freizeit, von einer Tätigkeit im Unternehmen und von Zuhause, verwischen zunehmend. Ein weiterer Einflussfaktor ist die zunehmend pluralistische Gesellschaft, die Lebensstile und damit die Nachfrage nach unterschiedlichen Immobilienformen noch stärker ausfächert. Was trotz, oder gerade wegen einer stärkeren Individualisierung bleibt, ist der Wunsch nach urbaner Gesellschaft, nach Teilhabe.

Einwohnerdichten im Vergleich

New York, Upper West:	42.300 Einwohner km/m²
Barcelona, Eixample:	35.400 Einwohner km/m²
Hongkong, Tsuen Wan:	23.900 Einwohner km/m²
Berlin, Prenzlauer Berg:	14.600 Einwohner km/m²



Für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren werden die städtebauliche Qualität als gesellschaftspolitisches und der maßvolle Umgang mit Dichte als quantitatives Leitbild entscheidend sein.

Dr. Hans-Michael Brey FRICS,
Vorstandsvorsitzender, Stiftung Berliner Leben,
eine Stiftung der Gewobag



Der nutzungsgemischte Urban Block ist das Dorf in der Stadt, ist das Alles-unter-einem-Dach, ist das Rezept der urbanen Zukunft in Mitteleuropa. Stadträumlich und funktionell trägt er alle Ingredienzen für ein attraktives städtisches Gemeinwesen in sich.

Christoph Kohl,
geschäftsführender Gesellschafter,
Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH

Urban Block 4.0 – Merkmale und Vorzüge im Überblick

Der Urban Block der Zukunft im intelligenten Quartier ist in erster Linie geprägt von hoher Dichte, konsequenter horizontaler und vertikaler Nutzungsdurchmischung sowie sozialer und digitaler Vernetzung.

- Bauhöhen mit sechs bis sieben Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß, wie in Berlin mit seiner Traufhöhe von 22 Metern etabliert, schaffen ein harmonisches und etabliertes Ensemble mit „Feel-Good-Charakter“, um einen gemeinsamen Innenhof.
- Der Innenhof kann baulich und funktional sowohl eine halbprivate als auch halböffentliche Interpretation erfahren.
- Zur Optimierung der Dichte und Verringerung des Landverbrauchs finden sich pro Block strategisch verteilt bis zu zwei Gebäude mit einer Höhe zwischen 40 bis 60 Meter für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen.
- An den Hauptachsen und Verkehrsknotenpunkten können vereinzelt höhere Gebäude als Landmarks entstehen. Sie sind bestenfalls im Block zurückgesetzt, um die Harmonie des Quartiers nicht zu stören.
- Der groß bemessene gemeinsame Hof dient zur Verortung unterschiedlichster zusätzlicher Funktionen des Quartiers, über House-in-House-Konzepte für Familien bis hin zur modularen, begrünten Multifunktionshalle und einem Gewerbeloft für Handwerk oder Manufakturen.
- Die Höfe werden auch zur sozialen Interaktion genutzt. Eine „Community“ entsteht durch das Angebot von wohnungs- und arbeitsplatznahen Gemeinschaftsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Zur optimierten Belichtung und Belüftung der Innenräume können im sonst homogenen Blockrand einzelne Parzellen mit niedrigerer Bauhöhe integriert werden.
- Gesetzlich vorgegebene Abstandsflächen und derzeitige Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberücksichtigt.
- In den Erdgeschoßflächen befinden sich vorrangig Läden, Werkstätten oder Dienstleistungseinrichtungen. Reine Wohngebäude weisen neben hybriden Maisonetten Erdgeschosswohnungen im Hochparterre auf.
- Jeder x-te Block kann flexibel mit x-beliebigen städtebaulichen öffentlichen und sozialen Einrichtungen besetzt werden: Öffentlicher Park, Bildungseinrichtungen, Sportstätten, Kulturbauten, Sozialeinrichtungen oder Kliniken.
- Analog zu Barcelona kann eine Zusammenfassung von (neun) verkehrsberuhigten Blöcken zu einem autoverkehrsfreien Quartier erfolgen.

- Das Konzept des Urban Block 4.0 ist auch zur Nachverdichtung bestehender Quartiere geeignet.
- Neben der Funktionsmischung ist auch die soziale Durchmischung ein Hauptziel.
- Die geschlossene Bauweise ermöglicht eine sehr hohe Besiedlungsdichte. Flächenverbrauch, Versiegelung und die Zersiedelung sind geringer.
- Wesentliche Nutzungen im Quartier sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, der Verkehr wird minimiert.
- Die hohe Bevölkerungsdichte und die Vielzahl von Arbeitsplätzen erzeugen kritische Größen, die die nachhaltige Bereitstellung von öffentlichen Transportwegen, Smart Mobility Solutions, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, bunten Gastronomieangeboten oder Kultureinrichtungen ermöglichen.

Im öffentlichen Raum erweist sich die Qualität unserer Städte

Die Ausgestaltung der öffentlichen Räume ist seit jeher ein zentrales Element für erfolgreiche Stadtquartiere und rückt wieder stark in den Fokus – wobei erfolgreiche Konzepte in der Vergangenheit als Blaupause dienen können.

Beispiele:

- In Paris wurden unter Baron Haussmann die Boulevards gelegt, im Moment ihres Entstehens wurden sie zu den beliebtesten Treffpunkten der Städter. Die großzügigen Straßenräume sind von charaktervollen Hauseinheiten gesäumt, die Erdgeschoss durchweg mit kommerziellen Nutzungen belegt. Bevorzugt an den Blockköpfen liegen Orte der Begegnung wie Restaurants und Cafés.
- In Barcelona hat Ildefons Cerdà das additive Raster entworfen, quadratische Blocks mit abgeschrägten Ecken. Das System ist in jede Richtung flexibel erweiterbar. Der Perimeterblock ist in eine Vielzahl von separaten Hauseinheiten eingeteilt. Jeder Block kann mit weiteren Blöcken von öffentlichen Einrichtungen ergänzt werden.
- In New York hat Frederik Law Olmsted die Natur in die Stadt geholt. Der gelernte Journalist und Sozialreformer war eine frühe Stimme für die Umwelt und wohl der erste, der das Bedürfnis der Städter nach Grün erkannte. Außerdem war es seine Absicht, dass alle Ethnien und sozialen Schichten sich den Erholungsraum teilen. Diesen hat er als Central Park in Manhattan entstehen lassen.

Auch im Stadtquartier der Zukunft spielen Boulevards, Alleen, öffentliche Plätze und Parks mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle. Denn hier begegnen sich Menschen unterschiedlicher sozialer Schichten, Generationen und Berufe. Der Stadtblock ist ein zusammenhängendes System räumlicher und sozialer Beziehungen. Dabei wird der persönliche Austausch der Bewohner – privat wie beruflich – gefördert. Man kennt sich im „Kiez“, wie solche Quartiere in Berlin auch genannt werden. Dies schafft Teilhabe und Integration, setzt einen gewollten Kontrapunkt zur Interaktion durch soziale Medien und ist zudem Grundlage von Innovation.

Radikaler Mixed-Use und innovative Immobilienformen

Nutzungsdurchmischung ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor zur Ausgestaltung des urbanen Raums. In den letzten Jahren sind vielfältige immobilienwirtschaftliche Nutzungen neu entstanden.

Die klassische Büroarbeit verändert sich. Vernetzt über Smartphone, Notebook oder Videokonferenz, können Menschen heute von überall aus arbeiten. Ein Blick in die beliebten Stadtquartiere zeigt, was es damit auf sich hat. Gearbeitet wird im Büro, in der Co-Working-Fläche, im Coffee Shop, im Park oder im Home-Office. Das Quartier der Zukunft, zwingend mit High-Speed-Internet ausgestattet, bietet all diese Arbeitsformen quasi „um die Ecke“ an. Zudem werden Begegnungsräume für die direkte Kommunikation vorgehalten.

Auch im Wohnungssegment haben sich neue Immobilienformen herausgebildet. So lassen sich in den Innenhöfen der Blocks „House-in-House“-Konzepte oder Stadthäuser realisieren, die insbesondere Familien ansprechen. Micro-Living, also Kleinwohnungen, etablieren sich. Unter dem Stichwort „Student Housing“ wird von privater Seite Wohnraum für Auszubildende und Studenten geschaffen. Etwas größere Wohnungen finden Nachfrager unter mobilen Young Professionals und Berufspendlern, oft „Modern Nomads“ genannt. Auch das Segment „betreutes Wohnen“ wächst.

Das Konzept Co-Living ist ein gutes Beispiel dafür, wie sich klassische Hotelformen und Wohnen miteinander vermischen. Über das Internet buchen sich Bewohner ein Zimmer auf Zeit. Die Mieter teilen nicht nur Küche, Bad und Wohnzimmer, sondern nutzen auch Gemeinschaftsräume im Gebäude. Das Ziel ist, ähnlich wie beim Co-Working, Vernetzung und Bildung einer Community. Die Gemeinflächen werden vom Betreiber gereinigt und unterhalten.

Handel und Dienstleister profitieren von der Dichte und Nutzungsdurchmischung. Urban Blocks erzeugen hohe Frequenzen und damit viele potentielle Kunden. Kritische Größen zur Profitabilität von Einzelhandelskonzepten und Dienstleistungen werden erreicht. Neue Betriebsformen wie To-Go oder City-Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 und unter 1500 m² haben sich bereits etabliert. Aber auch größere Supermärkte und Lebensmittel-Discounter scheuen nicht mehr die Überbauung mit

Wohnraum und finden sich in urbanen Quartieren. Selbstverständlich sind dort weiterhin Bäckereien, Zeitschriften- oder Blumenläden. Kleine, individuelle Geschäfte runden das Angebot ab und tragen zum besonderen Flair bei.

Der Internethandel bedrängt viele klassische Einzelhandelsformen, erzeugt aber auch neue Nutzungen. City-Logistik heißt das Stichwort, bei dem Logistiker Flächen für Lagerung und Warenumschatz suchen. Im intelligenten Quartier werden hierfür Flächen vorgehalten, Waren von Elektrofahrzeugen oder Fahrradrikschas verteilt. Die Dichte minimiert den Lieferverkehr durch Kleintransporter.

Noch heute existieren in den Höfen vieler Blocks Werkstätten und Lofts aus der Gründerzeit. Diese sind sehr begehrt und finden unterschiedliche Nutzer, von der Galerie bis hin zum Reparaturbetrieb. Im Konzept des Urban Block 4.0 spielen insbesondere multifunktionale, nutzungsneutrale Hallen eine wichtige Rolle. Dort sollen die 3D-Drucker stehen und somit kurze Wege ermöglichen. Handwerk und Manufakturen – Light Industrial hat sich als Assetklasse etabliert – sollen die Nutzungsdurchmischung im Kiez abrunden. Die Hallen können mehrgeschossig ausgebildet sein und teilweise auch unterirdische Flächen vorhalten.

Nutzungsneutralität, Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit

Ein Blick auf die Baustellen unserer Städte zeigt, wie sehr sich die Nutzungszyklen der Gebäude verkürzt haben. Viele Häuser erfüllen schon nach 30 Jahren nicht mehr die Bedürfnisse der Nutzer und Investoren und werden abgerissen. Die Ökobilanz von Abriss und Neubau fällt äußerst schlecht aus, nicht nur weil die Herstellung von Zement sehr viel CO₂ verbraucht. Gebäude sollten daher so geplant werden, dass sie aus ökologischer und ökonomischer Sicht möglichst lange genutzt werden.

Bauliche Nachhaltigkeit geht mit einer weitgehenden Nutzungsneutralität und -flexibilität einher. Auch hier zeigt die Vergangenheit positive Beispiele: Gründerzeitliche Häuser sprechen mit ihren Wohnungen Familien und Wohngemeinschaften an. In ihnen arbeiten Ärzte, Architekten oder andere Freiberufler. Zimmern wurden in historischen Plänen keine Nutzungen zugeordnet, wie Elternschlafzimmer oder Wohnzimmer. Nutzungsneutralität in Verbindung mit Großzügigkeit bezüglich Deckenhöhen und Zimmergrößen machen Häuser aus der vorletzten Jahrhundertwende noch für den heutigen Bedarf gerecht, während punktgenau geplante Bauten nicht langfristig genutzt werden, wie die Bürogebäude in der Hamburger City Nord zeigen.

Noch ist nicht klar, wie die Digitalisierung Nutzungsmuster und Geschäftsmodelle letztlich verändern wird. Vermutlich bleibt der Wandel die einzige Konstante, und zwar bezogen auf alle Immobiliensegmente. Starre Nutzungstrennungen sollten daher zugunsten von Flexibilität und neuen Kombinationen aufgegeben werden. Wie das funktionieren kann, lässt sich am Beispiel von modularen Hallen oder Parkraum im Urban Block illustrieren. Solche Hallen sind nutzbar für Manufakturen, Handwerksbetriebe, Handel, City-Logistik, Galerien, Gastrotflächen und vieles mehr. Unterirdische

Parkflächen werden für Ladestationen oder als Lagerfläche genutzt. Multi-Channel-Shoppingkonzepte verschmelzen Nutzungen, Same-day und Instant Delivery gewinnen an Bedeutung.

Kreislaufwirtschaft bedeutet, im intelligenten Quartier vermehrt nachwachsende Rohstoffe beim Bau einzusetzen. Dachflächen können extensiv begrünt und gegebenenfalls für gemeinsame Aktivitäten der Menschen im Block freigegeben oder für Urban Gardening genutzt werden. Für einzelne Höfe bietet sich die Aufstellung von Bienenstöcken an.

Der Einsatz von smarten Technologien unterstützt die Nachhaltigkeitsziele: Energie- und Rohstoffverbräuche werden optimiert, indem sich Quartiere und Blocks zur Energieversorgung zusammenschließen. Denkbar ist der Einsatz von Solartechnik oder von zentralen Wärme- und Kälteanlagen. Ein intelligentes LED- Beleuchtungssystem passt sich automatisch den Lichtverhältnissen an und reagiert auf Bewegung. Eine prädiktive Analyse von Sensordaten der Gebäudetechnik führt zu einer Verringerung der Häufigkeit von Wartungsarbeiten. Dies ermöglicht eine vorbeugende Instandhaltung von Anlagen, eine Vermeidung von Ausfällen und spart Mietnebenkosten ein.

Neue Technologien erlauben zudem die einfachere Analyse von Nutzungsdaten, z. B. von Treppenhäusern und Außenanlagen. Darauf basierend wird der Reinigungsdienst optimiert und den Bewohnern eine saubere Anlage garantiert. Ebenso verhält es sich mit Systemen, die das Wetter analysieren, und entsprechend Grünbereiche bewässern. Innovative Sensorik erkennt und meldet Notfälle oder Gefahren und erhöht damit die Sicherheit, tatsächlich und „gefühl“. Da die Dichte des Urban Blocks ein erhöhtes Brandschutzmanagement bedingt, können intelligente Systeme auch hier unterstützen.

Verkehr, Smart Mobility und Infrastruktur

„Walk to Work“ – dieser Ausspruch beschreibt einen wesentlichen, positiven Effekt der Verdichtung und Nutzungsdurchmischung auf den Verkehr und CO₂-Verbrauch. Denn grundsätzlich können viele Räume für das tägliche Leben zu Fuß erreicht werden.

„Smart Mobility Solutions“ schaffen darüber hinaus Angebote, um das private Auto noch weiter obsolet zu machen und auch etwas längere Distanzen zu überbrücken. Hier haben sich digitale Formen wie Leihräder oder Roller – auch Micro Mobility genannt – in urbanen Räumen bereits etabliert. Die Fahrzeuge werden per Smartphone gebucht und bezahlt, sie können konventionell mit Muskelkraft oder elektrisch betrieben werden.

Smarte Mobilitätskonzepte wie Carsharing oder Ridesharing bauen ebenfalls auf der Digitalisierung auf. In verdichteten urbanen Räumen haben sich private Carsharing-Anbieter bereits fest etabliert. Vereinzelt bieten Wohnungsgenossenschaften im Block ihren Mietern Fahrzeuge an. Daneben gewinnt das Ridesharing an

Attraktivität. Es reicht von der gemeinsamen Nutzung eines privaten Fahrzeugs, häufig über das Smartphone gesteuert, bis hin zu taxiähnlichen Konzepten, die via App Sammelfahrten organisieren.

Das Quartier der Zukunft sieht für die neuen Mobilitätskonzepte entsprechende Stellplätze und Garagen vor. Autos werden bevorzugt unterirdisch abgestellt, das gilt auch für öffentliche Parkhäuser. Damit wird der öffentliche Raum weitgehend von parkenden Fahrzeugen befreit. In den Niederlanden finden sich Beispiele für mehrgeschossige Fahrrad-Parkhäuser, teilweise ausgestattet mit abschließbaren Boxen.

Schienegebundene Transportsysteme und Busse verbinden das Quartier mit anderen Stadtteilen, bzw. mit Knotenpunkten anderer Verkehrsinfrastrukturen wie überregionale Bahnhöfe oder Flughäfen. Eine gute Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Faktor für die Investitionswilligkeit der Immobilienwirtschaft und die Bereitschaft von Unternehmen, sich anzusiedeln. Mehr denn je ist die (überzeugende oder nachfragegerechte) Ausstattung mit Verkehrsinfrastruktur ein Wettbewerbsvorteil für Städte, wie die gründerzeitlichen Infrastrukturen in Paris, London oder Berlin unter Beweis stellen. Der Großraum Paris leitet dabei mit seinem Projekt „Grand Paris“ eine sinnvolle Evolution des öffentlichen Verkehrs ein.

Auch für den Bereich Verkehr und Infrastruktur gilt, dass nur eine hohe Dichte und Nutzungsdurchmischung Mobilitätskonzepte wirtschaftlich machen. Smart Mobility-Anbieter fokussieren sich schon heute auf verdichtete urbane Räume. Im Umkehrschluss finden sich dort Mobilitätsanbieter und -konzepte in großer Zahl, was es für die Konsumenten einfacher macht, auf die Fahrzeuge zurückzugreifen.

Soziale Durchmischung, Vernetzung und Quartiersmanagement

Neben dem Nutzungsmix gehört auch die soziale Durchmischung zum RICS-Leitbild des Quartiers der Zukunft. Voraussetzung sind verschiedene Wohnformen, wie Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, gefördertes Wohnen, betreutes Wohnen, studentisches Wohnen oder Häuser für Familien in den Innenhöfen. Die unterschiedlichen Wohntypen, die zum Teil bereits gewerblichen Nutzungen ähnlich Hotels entsprechen, ermöglichen es zudem, über den gesamten persönlichen Lebenszyklus den passenden Wohnraum zu finden: „Von der Wiege bis zur Bahre im selben Kiez“.

Eine wichtige Unterstützung für das nachhaltige Gelingen eines durchmischten, hochkomplexen Quartiers kann ein Quartiersmanagement darstellen. Der Quartiersmanager fördert das Zusammenwirken im Kiez auf verschiedenen Ebenen. So kann er, ähnlich der gut etablierten Business Improvement Districts (BID), mit überwiegend privaten Mitteln aus dem Topf der Eigentümer die Attraktivität des Quartiers für die Mieter und Bewohner erhalten, bzw. steigern. Mögliche Maßnahmen sind die Koordination des Einzelhandels und der einzelhandelsnahen Dienstleister



Raum ist die Entwicklung von Städten, Dörfern und Landschaften zu Lebensräumen einer demokratischen Gesellschaft. Tools und innovative Ideen sind vorhanden. Jetzt gilt es, auf der sozialen, ökologischen und ökonomischen Ebene ausgewogene Lösungen umzusetzen.

Simone Lakenbrink MRICS,
Leitung Nachhaltigkeit / Head of Sustainability,
TÜV SÜD Industrie Service GmbH,
Vorsitzende der RICS Professional Group
Sustainability



In einer fortschreitend digitalisierten Welt bieten uns durchmischte Quartiere wieder die Möglichkeit der persönlichen Begegnung und unterstützen so den Aufbau von menschlichen Beziehungen.

André Kazmierski FRICS, WERTGRUND
Immobilien AG, Vorsitzender der RICS
Professional Group Residential



Digitale Quartiersnetzwerke führen zu mehr Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Wichtig ist die aktive Gestaltung der zugrundeliegenden Plattformen und Service-Konzepte, gemeinsam mit Mietern und Nutzern, basierend auf einer ganzheitlichen Digitalstrategie.

Julian Hagenschulte,
Director | Head of Digital Advisory, CBRE



Insbesondere vor dem Hintergrund der Klima- und Nachhaltigkeitsziele sollten Politik und Verwaltung eine Neubewertung der gegenwärtigen Gesetzgebungslage durchführen.

Sabine Georgi,
Country Managerin, RICS Deutschland

im Sinne einer Empfehlung zum Mietermix oder die Organisation von Marketingleistungen. Im Bürosegment können durch Veranstaltungen die „Communities“ gestärkt werden. Insbesondere für die Wohnungsnutzer kann er durch die Organisation von Festen oder kleinen Wettbewerben den Gemeinschaftsgeist stärken und der Anonymität der Stadt eine gelebte Nachbarschaft entgegenstellen.

Gemeinschaft kann zudem durch digitale Dienste gefördert werden. Apps ermöglichen es den Mietern, sich einfach zu vernetzen, auszutauschen oder gemeinsame Aktivitäten zu planen. Umfragen haben gezeigt, dass es auch bei unterschiedlichen Personengruppen (Sportler, Musiker etc.) eine starke Überlappung an erwünschten Aktivitäten im Quartier gibt, ebenso die Nachfrage nach gemeinschaftlich genutzten Gärten oder Gewächshäusern. Auf einem digitalen Markt können Mieter direkt in Kontakt miteinander treten, um Gegenstände oder Leistungen zu tauschen, seien es Babysitter-Dienste für junge Familien oder Einkaufshilfen für Senioren. Eine im Quartier verbaute „Ambient Assisted Living Technik“ ermöglicht es Pflegebedürftigen, ein selbstbestimmtes, inklusives Leben in der eigenen Wohnung zu führen.

Über die Steigerung der Mieterzufriedenheit durch Service-Angebote im Bereich Zeitersparnis, Komfort und Wohlbefinden hinaus, versetzt die digitale Vernetzung Betreiber in die Lage, Bewirtschaftungsprozesse effizienter zu gestalten.

Investoren und neue Player

Das Momentum zur Errichtung von Urban Blocks in intelligenten Quartieren ist derzeit sehr positiv. Das hat mehrere Gründe: Zum einen glaubt eine große Zahl der Marktteilnehmer nicht mehr an eine zeitnahe Zinswende, sondern an eine Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken. Das Niedrigzinsumfeld macht Investitionen in Sachwertanlagen für private und institutionelle Anleger sehr attraktiv. Aktuell ist die Nachfrage nach Immobilieninvestments weit größer als das Angebot. Dies betrifft sowohl die Entwicklung als auch das nachhaltige Investment in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur. Die notwendigen Mittel sind also vorhanden.

Zum anderen haben sich Investoren für Anlagen in Mixed-Use-Projekte und -Objekte geöffnet. Das war vor wenigen Jahren noch anders. Die wachsende Vermischung des beruflichen und privaten Lebens, die nachhaltige Erfolgsgeschichte von gründerzeitlichen Quartieren, aber auch neue Konzepte wie die Hamburger HafenCity haben zu einem Umdenken geführt. Als weiterer Grund für die Beliebtheit wird die größere Nutzungsflexibilität genannt. Mixed-Use senkt die Abhängigkeit von einem Nutzersegment, wie zum Beispiel Einzelhandel, und mindert das Risiko durch Diversifikation. Zudem können unterschiedliche Nutzungen voneinander profitieren und positive Synergieeffekte erzeugen.

Ein weiterer Aspekt: Sogenannte ESG-Kriterien werden für Investoren immer wichtiger. Das Akronym steht für Environmental, Social and Governance, also Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung. Viele Großanleger haben

sich den "UN Principles for Responsible Investment" angeschlossen. Es ist weithin akzeptiert, dass durchmischte, hochverdichtete Blocks und Quartiere auf die ESG-Ziele einzahlen. Auch die EU-Taxonomie ist ein Meilenstein für die Förderung von Investitionen in klimafreundliche Entwicklungen. Als Mitglied der technischen Sachverständigenengruppe der EU und als Koordinatorin des Bereichs „Bebaute Umwelt“ hat die RICS einen Kriterienkatalog für nachhaltige Immobilien erarbeitet, der das Vertrauen der Investoren weiter erhöht.

Immer mehr Entwickler und Bestandshalter „trauen“ sich zwischenzeitlich auch an große Objekte bzw. an ganze Quartiere. Kapitalaufwändige, komplexe Anlagen finden zunehmend Anhänger, vereinzelt wird schon von der Assetklasse „Quartier“ gesprochen. Und es sind neue Player aufgetaucht im Markt. Finanzstarke Branchen-Outsider entwickeln visionäre Stadtmodelle: Toyota konzipiert ein 175 Hektar großes Areal am Fuß des Mount Fuji. Die „Woven City“ soll als Zukunftslabor dienen und ein vollständig vernetztes Ökosystem vorweisen. Die Google-Konzernmutter Alphabet hat ihre Vision eines intelligenten Zukunftslebensraums vorgestellt, die sie mit den „Sidewalk Labs“ in Toronto umsetzt.

Rechtliche Implikationen und Forderungen an die Politik

Die oben beschriebene Nutzungsvielfalt mit ihren positiven Synergieeffekten ist nur durch eine große Dichte nachhaltig wirtschaftlich und erfolgreich. Zudem gilt: Je mehr solche Quartiere existieren und angenommen werden, desto entschiedener können wir dem Ressourcenverbrauch und Klimawandel entgegenwirken.

Doch um erfolgreich Dichte, Durchmischung und Heterogenität in Quartieren zu schaffen, sind flankierend erhebliche gesetzgeberische Änderungen erforderlich. Es bedarf an Mut und an Veränderungswillen, entsprechende Reformen einzuleiten.

- Neben unzeitgemäßen Beschränkungen des Bauplanungsrechts stehen innovativen Stadtquartieren und Bemühungen um Nachverdichtung auch bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegen. Das Immissionsschutzrecht, überhöhte brandschutzrechtliche Vorgaben, Stellplatzanforderungen und weitere technische Bestimmungen stellen in der Praxis häufig nur schwer überwindbare Hindernisse dar. Anpassungen, beispielweise beim TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), sind zwingend notwendig.
- In einem dichten, heterogenen Stadtquartier ist der Ausgleich von vielfältigen Interessen erforderlich. Kommunen und Investoren, Eigentümer und Mieter, Wohnnutzer und Gewerbetreibende, Alteingesessene und Neuzugezogene haben – mit legitimen Argumenten – jeweils unterschiedliche Interessen und Vorstellungen bei der Gestaltung ihres „Blocks“. Der Gesetzgeber sollte sicherstellen, dass berechnete Interessen gewahrt, aber notwendige Veränderungen nicht übermäßig verzögert oder blockiert werden können. Dementsprechend sind beispielsweise auch mietrechtliche, nachbarrechtliche und verfahrensrechtliche Vorgaben auf den Prüfstand zu stellen.
- Die Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung sind nicht mehr zeitgemäß. Zur Erhöhung der baulichen Dichte sollten daher die GFZ-Obergrenzen in § 17 BauNVO kritisch hinterfragt werden. Das Beispiel Niederlande zeigt uns, dass dies möglich ist und zu guten Lösungen führt.
- Die Baunutzungsverordnung fußt auf der „Charta von Athen“ (1933) und damit noch auf dem Gebot der klaren Funktionstrennung. Zwar hat der Gesetzgeber mit dem „Urbanen Gebiet“ eine neue Baugebietskategorie eingeführt, Anpassungen sind jedoch auch in den weiteren Gebietskategorien erforderlich. Der zunehmend fließende Übergang von Nutzungen, wie oben beschrieben, legt eine zeitgemäße Reform dringend nahe.

Über die RICS

Die RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) wurde 1868 in Großbritannien gegründet. Heute ist sie eine einflussreiche Organisation, die 130.000 Immobilienexperten

rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage internationaler Standards und einer strengen Berufsethik.

Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein. Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren über 1.800 Mitgliedern. Der deutsche Nationalverband versteht sich als neutraler und unabhängiger Politikberater, der keinen Partikularinteressen verpflichtet ist, sondern dem Gemeinwohl, dessen Schutz und Förderung die RICS seit ihrer Gründung vor 150 Jahren in der Royal

Kontakt

RICS Deutschland Ltd.

Sabine Georgi, Country Managerin

Junghofstraße 26

DE-60311 Frankfurt am Main

t +49 69 65 00 75 0

ricsdeutschland@rics.org

Danksagung

Wir bedanken uns für die fachliche Unterstützung im Rahmen dieser Publikation bei Dr. Hans-Michael Brey FRICS, Julian Hagenschulte, Christoph Kohl, Dr. Thomas Steinmüller sowie bei den RICS Professional Groups Residential und Sustainability.

Delivering confidence

Wir sind RICS. All unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, die bebauten und natürliche Umwelt positiv zu verändern. Mithilfe unserer weltweit anerkannten Standards, unserer führenden fachlichen Expertise sowie unseren verlässlichen Daten und Einblicken fördern wir die Durchsetzung der höchsten professionellen Standards im Bereich Entwicklung und Management von Grundstücken, Immobilien, Bauvorhaben und Infrastruktur. Durch unsere Zusammenarbeit mit anderen Akteuren schaffen wir ein Fundament für Marktvertrauen, bereiten den Weg für bessere Orte zum Leben und Arbeiten und hinterlassen als treibende Kraft eine positive Wirkung in der Gesellschaft.

Amerika

Lateinamerika

ricsamericalatina@rics.org

Nordamerika

ricsamericas@rics.org

Asien-Pazifik

Australasien

australasia@rics.org

Großchina (Hongkong)

ricshk@rics.org

Großchina (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japan

ricsjapan@rics.org

Südasien

ricsindia@rics.org

Südostasien

sea@rics.org

EMEA

Afrika

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irland

ricsireland@rics.org

Nahost

ricsmiddleeast@rics.org

Vereinigtes Königreich

– RICS Hauptsitz

contactrics@rics.org



rics.org