

lebens welten

zukunfts- fähige quartiers- entwicklung

Die ersten Ausgabe 2021 erzählt u.a., wie wichtig smarte Quartiere für smarte Städte sind, warum es INTERBODEN nach Münster zieht und welche Rolle der Quartiersmanager für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere spielt.

Smarte Städte brauchen zukunftsfähige Quartiere.

04

INTERBODEN geht zweimal nach Münster.

12

Der Quartiersmanager – die Sicherheitsklammer für Quartiere.

17

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

Quartiere sind Orte, die die Menschen zusammenhalten, die Lebenswelten schaffen, die ganzheitlich auf die Ansprüche der Bewohner und Bewohnerinnen ausgerichtet sind. Hier findet das Leben statt. Diese Ausgabe der LEBENSWELTEN widmet sich daher diesem spannenden Thema und zeigt auf, wie Quartiere nicht nur aktuell gebaut werden, sondern auch fit für die Zukunft sind. Vor diesem Hintergrund befasst sich der aktuelle Leitartikel mit smarten Cities, die die digitale Technologie in den Bereichen Infrastruktur, Gebäudemanagement sowie Mobilität intelligent und systemübergreifend nutzen. Und erfahren Sie, welche Großstadt hier weltweit führend ist. Wir sind uns sicher, Sie werden überrascht sein.

Auf den Seiten 8 und 9 zeigen wir Ihnen, wie sich die Vorzüge eines Quartiers in einer einzigen Immobilie vereinen lassen. Unsere mixed-use Immobilie H27 im Düsseldorfer Medienhafen vereint moderne Bürowelten, Eventgastronomie und möblier-

te Designapartments. Die folgende Doppelseite zeigt auf wie ein Quartier gestaltet sein muss, um auch in Zukunft für die Bewohner attraktiv zu sein. Unser neues Quartier in Düsseldorf Derendorf wird hier in den kommenden Jahren Maßstäbe setzen. Wie Quartiere auch innerstädtisch erschwinglich bleiben, lesen Sie auf den Seiten 14 und 15. Hier erklären wir, wie wir es schaffen, mit unserer Produktlinie VILIS auch in Zukunft qualitätsvollen Wohnungsbau zu bezahlbaren Preisen anbieten können.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Dr. Reiner Götzen / Dr. Thomas Götzen
Geschäftsführer der INTERBODEN Gruppe





Zukunftsfähige Quartiere für smarte Städte

Straßenlaternen und Parkbänke, die die Luftqualität erfassen und nebenbei auch als WLAN-Spots und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge dienen, intelligente Beleuchtungssysteme, autonome Shuttles oder Telemedizin – was nach futuristischen Ideen klingt, ist in London und Singapur bereits Alltag. Die beiden Metropolen gehören zu den führenden Smart Cities der Welt. Anführer eines weltweiten Smart City Rankings ist allerdings eine ganz andere Stadt: Wien. Die österreichische Hauptstadt arbeitet mit vernetzten Lösungen für Mobilität und Umwelt, hat einen fortschrittlichen E-Health-Ansatz und offene Verwaltungsdaten. Kontrolliert und gesteuert werden die einzelnen Projekte durch die zentrale Smart City Agency. Hier werden alle Kompetenzen und Expertisen gebündelt und koordiniert. Eine solche Kontrollstelle ist maßgeblich für den Erfolg der einzelnen Maßnahmen. Aber auch in Deutschland gibt es immer mehr smarte Städte, die zum Beispiel mit intelligenter Verkehrsführung den Verkehr leiten oder mit Hilfe von Sensoren den Wasserstand in Flüssen und Bächen kontrollieren.

Technik von heute für die Städte von morgen

Eine Smart City nutzt digitale Technologien in den Bereichen Infrastruktur, Gebäudemanagement sowie Mobilität intelligent und systemübergreifend. Sie verwendet die gewonnenen Informationen, um Städte effizienter und ökologischer zu gestalten. Dabei vernetzt das Internet der Dinge unterschiedliche Geräte, Fahrzeuge und Sensoren, die miteinander kommunizieren und so das Rückgrat einer intelligenten Stadt bilden. Im besten Fall, wie Wien es vormacht, werden die einzelnen Daten in einer Leitstelle gebün-

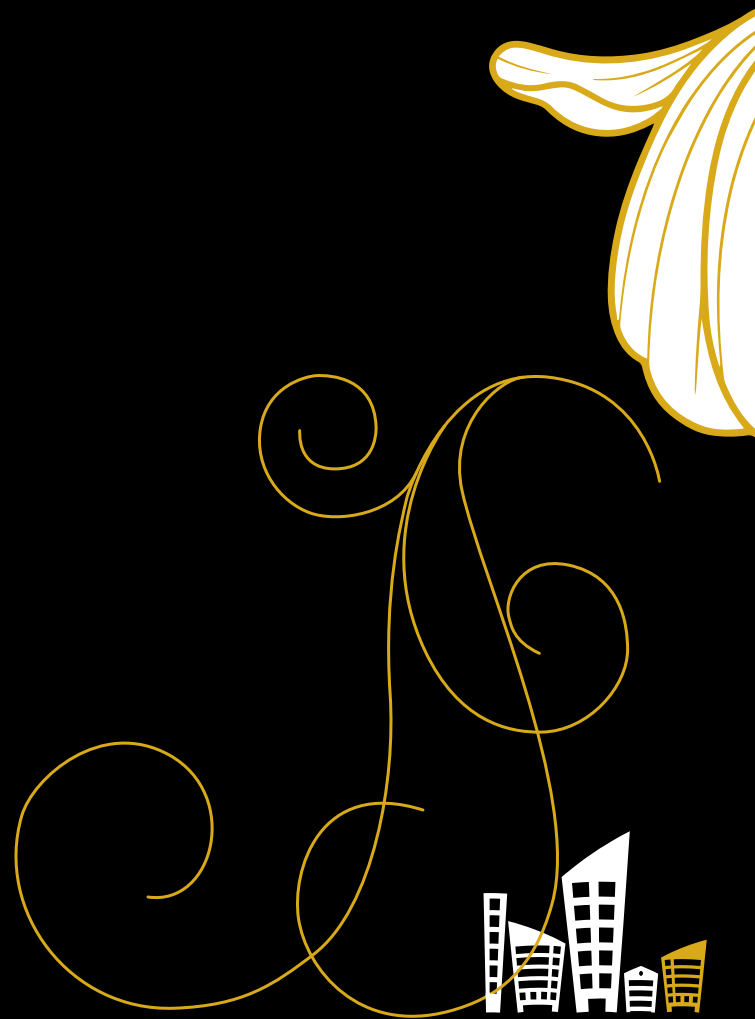


delt, miteinander kombiniert und eingesetzt – so kann das Beste aus den gewonnenen Informationen herausgezogen werden. Straßenlaternen erkennen das Wetter und passen ihre Lichtleistung den Witterungsbedingungen an. Ebenso erkennen sie, ob Fußgänger oder Fahrzeuge sich nähern und spenden entsprechendes Licht oder gehen in den Ruhemodus.

Clever und smart

Warum setzen Stadtplaner vermehrt auf technologische Lösungen? Mit zunehmender Urbanisierung kommt Planern, Entwicklern, kommunalen sowie institutionellen Bauherren in der heutigen Stadtentwicklung eine besondere Verantwortung zu: Damit Städte zukunftsfähig bleiben und den Herausforderungen in Bezug auf die Kernthemen Umweltverschmutzung, demographischer Wandel, Bevölkerungswachstum und Ressourcenknappheit gewachsen sind, ist ein Umdenken in der Stadtplanung nötig. Mit Hilfe der technologischen Lösungen und den daraus gewonnenen Daten werden die benötigten Ressourcen hocheffizient genutzt und ihr Verbrauch perspektivisch reduziert. Es sind aber nicht nur technische Innovationen, die eine Stadt intelligenter machen: Analoge Lösungen sind ebenso Teil der Ansätze, die das Leben in den Städten besser und nachhaltiger gestalten. Hierzu gehören zum Beispiel Sharing Economy, also







das Teilen von Ressourcen, oder auch Bürgerbeteiligungen. Smart City ist also weniger eine leere Worthölse oder eine App, die den nächsten freien Termin im Rathaus anzeigt, sondern vielmehr eine Einstellung zu dem bewussten Umgang mit verfügbaren Ressourcen. Dabei unterstützt die Technologie alle beteiligten Personen, seien es Planer im ersten Schritt sowie Anwender im folgenden Betrieb. Die Vernetzung von Nutzern und Entwicklern spielt in Smart Cities eine tragende Rolle. Immer mit dem Ziel, dass unsere Städte lebenswerter werden.

Smarte Quartiere für intelligente Städte

Im Kleinen finden sich Smart Cities oftmals schon innerhalb moderner Quartiere wieder. Zukunftsfähige Quartiere vereinen dabei Arbeits- und Freizeitaktivitäten mit Ressourcen- und Energieeffizienz. Sie sind mehr als reine Wohn- oder Arbeitsstätten und ermöglichen einen ressourcenschonenden Alltag, in dem kurze Wege das Leben vereinfachen. Eine quartierseigene Kinderbetreuung, Einzelhandelsflächen, Gastronomie und Büroflächen versorgen das Quartier mit allem Notwendigen und erleichtern den Anwohnern den Alltag. Verschiedene Wohnformen sprechen unterschiedliche Bewohner an. Intelligente sowie geteilte Mobilitätslösungen schonen die Umwelt. Dank einer guten Anbindung an den ÖPNV oder Car-, bzw. Bike-Sharing Angeboten können die Bewohner auf eigene Autos verzichten. Das schont die Umwelt, den Geldbeutel und schafft im Quartier und in der Stadt Platz für Neues. Eine heterogene Bewohnerstruktur schafft ein lebendiges und abwechslungsreiches Quartier. Dank Quartiersgärten und zahlreichen Gemeinschaftsflächen entsteht so ein Quartier, das miteinander statt nebeneinander lebt, in dem sich die Menschen wohlfühlen und das mit Rücksicht auf die Umwelt.

Zukunftsfähige Quartiere zeichnen sich durch eine klare architektonische Sprache aus. Großzügige und flexible Grundrisse werden auch den Bedürfnissen künftiger Bewohner gerecht. Die Gebäude entsprechen dabei den modernsten energetischen Anforderungen – Versorgt mit erneuerbaren Energien und ausgestattet mit Smart-Home-Elementen legen die Quartiere den Grundstein für das Wohnen von morgen.

Funktionierende, smarte Quartiere vereinen Wohnen, Arbeiten und Leben – und das nachhaltig. Dabei sind stets der ökonomische, der ökologische sowie der soziale Aspekt gemeinsam im Fokus. Sie ebnen den Weg für weitere Entwicklungen in diesem Bereich und zeigen, was möglich ist.

Lesen Sie auf den kommenden Seiten, wie Wohn- und Gewerbequartiere bereits heute in der Praxis aussehen und welche Quartiere der Zukunft demnächst entstehen. **I**

H27, ein ganzes Quartier in einem Gebäude

Moderne Bürowelten, Gastronomie und möblierte Designapartments für ein komfortables Wohnen: Diese Nutzungskonzepte vereint das H27 im Düsseldorfer Medienhafen.

Der Neubau von INTERBODEN entstand nach Plänen von HPP Architekten und ist seit Anfang 2020 auch der Hauptsitz des internationalen Architekturbüros.

Auf drei Etagen verteilt, finden die Mitarbeiter zahlreiche inspirierende Räume für ein kreatives Schaffen.

An der Hammer Straße 27 im Düsseldorfer Medienhafen steht das H27 nicht nur namentlich, sondern auch architektonisch in enger Verbindung zu seinem baulichen Umfeld. Während sich die robuste Betonfassade als Reminiszenz an das vormals industriell geprägte Gebiet versteht, nimmt die klare, körperhafte Struktur die Fluchten der Nachbargebäude auf.

Oberhalb der beiden Untergeschosse erstrecken sich auf der einen Seite Wohneinheiten und auf der anderen Seite Büros in den vier Obergeschossen. Das gesamte Erdgeschoss ist für das Gemeinschaftswohnzimmer der Apartments sowie die Gastronomienutzung reserviert. Damit vereint das Ende 2019 fertiggestellte H27 modernste Arbeits-, Wohn- und Gastronomiestandards.

Der Investment- und Asset-Manager Competo Capital Partners GmbH aus München hatte das rund 7.000 Quadratmeter große Büro- und Geschäftshaus für die Körber-Stiftung aus Hamburg bereits 2018 gekauft. Für INTERBODEN war es von Anfang an wichtig, nach der zukünftigen Fertigstellung der Immobilie im Management des Gebäudes zu bleiben und die Verantwortung für die Umsetzung des innovativen Nutzungskonzepts wie der die Betreuung der Immobilie zu übernehmen. Der Käufer hat die 3KOMMA1 Immobilienservices in diesem umfassenden Sinne



mit dem Property Management sowie für die Vermietung der Wohnapartments beauftragt, während Competo als Investment und Assetmanager die Immobilie weiterhin managt.

4.300 m² Bürofläche

Die Büros selbst halten als „Werkstätte des kreativen Schaffens“ zahlreiche inspirierende Raumkonzepte bereit, die die Kommunikation und das agile Arbeiten unterstützen: darunter großzügige Open-Space-Flächen, Konferenz- und Projekträume, Kommunikationshubs für informelle Gespräche, Telefonbooths und Sitznischen. Die arbeitsteilungsfähigen Bereiche, die mit höhenverstellbaren Steh-Sitz-Schreibtischen ausgestattet sind, wechseln sich mit zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten ab und bieten den Mitarbeitern sowohl für Team-Besprechungen als auch für das konzentrierte Arbeiten alleine die richtigen Orte. Helle Farben, offene Decken mit abgehängten Kühl- und Akustiksegeln und gläserne Einbauten schaffen eine produktive Atmosphäre.

1.700 m² Wohnfläche

Eine Rundum-Wohlfühlatmosphäre ist auch der Leitgedanke hinter den 46 möblierten Apartments an der Hammer Straße, für die ein digital unterstütztes Service-Konzept entwickelt wurde. Unter dem eingetragenen Markennamen #behomie richten sich die 26 m² bis 70 m² großen Wohneinheiten vor allem an die Mitarbeiter ansässiger Unternehmen, Pendler, Projektarbeiter, aber auch an sonstige Personen, die eine Bleibe für eine Dauer von mindestens sechs Monaten suchen.

Auf knapp 1.700 m² Fläche sind in Zusammenarbeit mit BelForm – einem Experten für temporäre und möblierte Wohnformen – innovative, möblierte Apartments entstanden, die durch Komfort sowie Design überzeugen. Die Apartments sind nicht nur geschmackvoll eingerichtet, sondern verfügen jeweils auch über ein ausgefeiltes Smart-Home-System. Mit Hilfe einer speziellen Service-App können die Bewohner zum Beispiel das Licht und die Temperatur steuern. Neben den Themen Mobilität und Paketbox bietet sie auch noch die Möglichkeit der Vernetzung mit den Nachbarn, eine Pinnwand-Funktion, eine Terminübersicht, sowie die direkte Kontaktaufnahme mit dem Verwalter 3KOMMA1. Per Fingertipp lassen sich Mängel und Beanstandungen einfach und unkompliziert beim Ansprechpartner melden. Hier findet sich ebenfalls die Wohnungsakte mit dem Mietvertrag sowie allen relevanten Informationen und Dokumen-

ten. Über die App lassen sich alle angebotenen Services, zum Beispiel den Reinigungsservice, bequem buchen und steuern.

Ein weiteres Highlight ist eine große Wohnzimmer-Lounge im Erdgeschoss, die der gemeinschaftlichen Nutzung dient und zum Verweilen einlädt. Unterschiedliche Sitz- und Verweilmöglichkeiten, wie Stühle, eine Couch, Treppmöbel oder einen Hängesessel laden zum Entspannen und Vernetzen ein. Auch dies sind alles Arbeiten italienischer Designer. Gelebte Nachbarschaft entsteht da, wo Menschen sich austauschen können. Daher können die Bewohner im #behomie Wohnzimmer neue Kontakte knüpfen und zusammen mit anderen Gästen den Tag ausklingen lassen. Wer mehr Ruhe bevorzugt, ist auf der wohnungseigenen Loggia genau richtig. Eingebettet sind die Apartments in zahlreiche Entertainmentangebote wie Bars, Kneipen und ein Kino in direkter Nachbarschaft.

1.000 m² Gastronomie

Wer es noch näher mag, muss das H27 künftig aber auch gar nicht mehr verlassen, wenn im Erdgeschoss ein großer Restaurant- und Bar-Bereich aufmacht. Außer dem klassischen Betrieb sind darin auch größere Events wie Firmenveranstaltungen vorgesehen. Ursprünglich war die Eröffnung schon für 2020 geplant, wurde dann aber aufgrund der aktuellen Einschränkungen erst einmal zurückgestellt.

Die Tiefgarage

Ein besonderes Highlight befindet sich in der Tiefgarage: Hier gibt es Ladestationen für E-Autos und einen separaten Bereich für E-Bikes. Der Clou ist aber das hauseigene Mobilitätskonzept. Der Mobilitätspartner Mobileeee stellt ein E-Auto sowie vier E-Bikes als Sharingangebot für die Bewohner zur Verfügung. Somit sind alle Mieter jeder Zeit flexibel und mobil unterwegs. Das Sharing-Angebot wurde hierfür in die #behomie App integriert und die Nutzer können auf dem Portal einfach und bequem ein Auto oder Fahrrad buchen. ■

Gemeinsam Zukunft leben



In seiner heutigen Auffassung geht der klassische Quartiersbegriff weit über seine rein funktionale Interpretation als innerstädtischer Wohn- und Arbeitsort hinaus.

Moderne Stadtquartiere rücken den Menschen in den Mittelpunkt, schaffen Raum für Emotionen und Wünsche, verbinden Individualität und Gemeinschaft. Sie schlagen die Brücke zwischen Arbeit und Freizeit, stehen für gelebte Vielfalt. Die Zukunft macht das Quartier zum Begleiter – und INTERBODEN hat ihm einen Namen gegeben: Gestatten, maxfrei!

Meet Max: Ein Begleiter durch's Leben

maxfrei, das ist das neu entstehende Quartier im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf. Ein neuer Lebensmittelpunkt an der zentralen Ulmenstraße, wo die Idee vom „Quartier der Zukunft“ Gestalt annimmt: maxfrei verspricht MAXimale FREiheit, die so bunt ist, wie das Leben selbst, ein Ort für Jung und Alt, zum Wohnen, Arbeiten und Entfalten. Rund um die ehemalige Gefängniskapelle der Ulmer Höh' entstehen mit maxfrei 500 individuelle Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, die von einem umfangreichen Service-Angebot sowie einem abwechslungsreichen Mix aus Gastronomie, Supermarkt, belebten Innenhöfen, einem Spielplatz und einer Kindertagesstätte begleitet werden.

maxfrei ist dabei weit mehr als das neue Zuhause oder der neue Arbeitsort. Mit seinem innovativen, flexiblen und lebensnahen Ansatz wird das Quartier zum Begleiter durch's Leben, das mit seinen Bewohnern wächst und dabei ausnahmslos jeden willkommen heißt – unabhängig von Alter, Herkunft und Einkommen. Um das zu garantieren sind neben 200 freifinanzierten Wohnungen, 170 geförderte Wohnungen und Studentena-partments Teil des Quartierskonzepts. Zudem wird das Herzstück des Quartiers, die ehemalige Gefängniskapelle der „Ulmer Höh'“, zum Mittelpunkt des Quartiers.

In Richtung Zukunft

Als modernes Stadtquartier denkt maxfrei in gleich mehreren Bereichen konkret nach vorn und überträgt Zukunftsthemen wie Bildung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit in den Quartiersalltag.

Das Studentenwohnheim wird außergewöhnlich. Es entstehen zwei Gebäude, die durch eine Brücke aus einer verglasten Holzkonstruktion verbunden sind. Hierin befindet sich über zwei Ebenen ein großes Gemeinschaftswohnzimmer mit gemütlichen und modernen Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der große Außencampus, der sich zwischen den beiden Gebäuden erstreckt und zugleich als Außenwohnzimmer und Treffpunkt dient. Hier stehen Sitzgelegenheiten, Tischtennisplatten, Hochbeete und Slacklinebereiche zur Verfügung. Neben den beiden Wohnzimmern gibt es zahlreiche Gemeinschaftsräume, die von den Studenten kostenlos genutzt oder sogar von ihnen vermietet werden können: Hierzu gehört ein Kinoraum für Filmabende, eine Gemeinschaftsküche für Kochevents und Partys, Lernräume für die Trennung von Leben und konzentriertem Arbeiten sowie ein Waschcafé und Co-Working Spaces.

Die Bewohner werden als Mieter des Studentenwohnheims zugleich Mitglieder eines eingetragenen Vereins, der das Ziel der Selbstbestimmung und -verwaltung hat. Hier lernen die jungen Menschen in einem sicheren Umfeld, was es bedeutet, Verantwortung zu übernehmen und Entscheidungen zu treffen – Eigenschaften, die in Studium, Beruf und auch im Privaten als zukunftsweisend gelten.

Auch die Tatsache, dass die digitale Vernetzung einen Großteil des modernen Lebens in den virtuellen Raum überträgt, ist in das Quartierskonzept integriert: Mit einer eigenen Quartiersapp, die zur Kommunikation, der Steuerung von Smart-Homes und dem Abrufen von Serviceangeboten dient, schlägt maxfrei nutzerfokussiert und alltagsnah den Bogen in die digitale Zukunft.

Erweiternd setzt das Quartier mit einem fortlaufend bespielten Blog auf eine stark mehrwertorientierte Onlinepräsenz, die ihre Leser weit über die Quartiersgrenzen hinaus mit Infos, Tipps und Geschichten versorgt.

Freiheit, Facettenreichtum und Offenheit stellen die Kerngedanken von maxfrei dar. Werte, die durch einen gedankenlosen Umgang mit unserem Planeten einer großen Gefahr ausgesetzt sind. Um die Vielfalt der Welt auch für zukünftige Generationen zu erhalten, muss schon heute Verantwortung übernommen werden. Aus diesem Grund ist maxfrei ein 100% autofreies Quartier mit überdurchschnittlichen vielen Grünflächen, Dachbegrünung und einer tief verankerten Nachhaltigkeitsstrategie. Für ein buntes und vielseitiges Leben – jetzt und in Zukunft!

Mittlerweile haben die vorbereitenden Arbeiten für das Teilbaufeld (Baufeld 4) des geförderten Wohnungsbaus begonnen. Der Beginn der Bodenarbeiten von Baufeld 4 ist zugleich der Startschuss der Bauarbeiten für das gesamte Quartier maxfrei.

„Wir sind froh, dass es nun endlich losgeht“, so Projektleiterin Marion Schaub von INTERBODEN. „Es wird Zeit, diesen spannenden Ort mit Leben zu füllen und eine positive Geschichte zu schreiben.“

maxfrei-quartier.de

INTERBODEN *zieht es nach Münster*

Zum einen entwickelt INTERBODEN gemeinsam mit der Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (WLV), einer Tochtergesellschaft des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), einen großen Bürocampus im Münsteraner Dreieckshafen.

Insgesamt entstehen mehr als 20.000 m² Mietfläche unter anderem in einem 17-geschossigen Hochhaus – derzeit der letzte Hochpunkt, der in Münster erschlossen werden darf. Die Nutzung besteht aus einem ausgeklügelten Zusammenspiel zwischen Büro und zusätzlichen, mehrwertgenerierenden Einrichtungen und Dienstleistungen: So fließen Gastronomie, Fitness, KiTa, Mobilität und (digitale) Services zu einem einzigen Nutzungskonzept zusammen und bilden den Nährboden für eine moderne Arbeitsumgebung. Aufgrund dessen und seiner direkten Wasserlage wurde das Projekt Ideenwerft getauft. Der Entwurf der Architektengemeinschaft Prof. Manuel Thesing (Heiden/Westf.), und Prof. Peter Böhm (Köln), zeichnet sich durch einen zurückhalten- den, aber dennoch selbstbewussten Städtebau im Sinne einer für den Hafen-Standort passenden Industriearchitektur aus. Die Fertigstellung des Bürocampus ist für 2023 geplant.

Das zweite Projekt in Münster entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Oxford-Kaserne in Münster. Die Konversionsfläche wird zu einem lebendigen und zukunftsfähigen Wohnquartier umgebaut – und INTERBODEN trägt seinen Teil dazu bei. Innerhalb einer Ausschreibung konnte das Projekt Moxie – WorkLife im Grünen überzeugen und wurde

einstimmig zum Sieger erklärt. Auf dem 1,2 Hektar großen Gebiet entstehen unter anderem 116 Wohnungen, elf Reihenhäuser, sechs Atelierwohnungen, ein Dachgewächshaus und ein Quartierstreff.

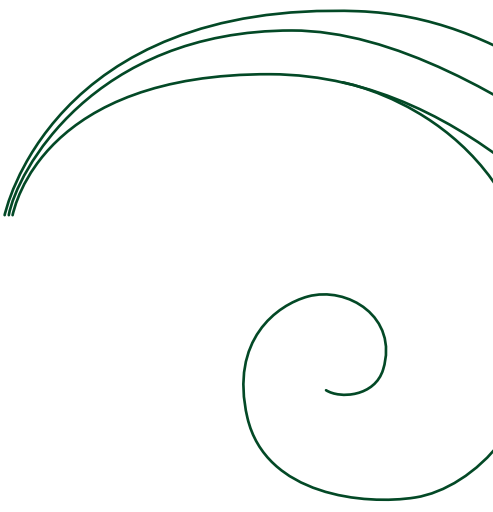
Dabei werden zum Teil Bestandsgebäude der Kaserne, wie ein altes Mannschaftsgebäude (Wohnungen) und eine ehemalige Wagenhalle (Atelierwohnungen) umgebaut. Das Konzept sieht darüber hinaus den Bau eines Bürogebäudes vor, für das bereits im Vorfeld Gespräche mit der Alten- und Behindertenhilfe Stift Tilbeck geführt wurden, für die hier auch eine Betriebsstätte geplant ist.

Das Konzept wurde mit Projektpartner MDP GmbH aus Münster unter Beteiligung von Lecke Architekten (Münster) sowie goetzenarchitekten (Ratingen) erarbeitet.





Zukunftsfähige Quartiere bezahlbar machen



Das VILIS-Konzept
Qualitätsvoller Wohnungsbau zu bezahlbaren Preisen –
auch mitten in der Stadt

Innerstädtischen Wohnraum realisieren, der gleichzeitig nachhaltig, gesund, lebendig und bezahlbar ist. Das ist das Credo der zur INTERBODEN Gruppe gehörenden Marke VILIS, die genau dies seit vielen Jahren erfolgreich umsetzt. Bis es soweit war, war es aber ein ganzes Stück Arbeit.

Ein Rückblick

Als ein kleines Team aus der INTERBODEN Projektentwicklung 2009 mit der Idee VILIS startete, war der Bedarf nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum bereits deutlich erkennbar. Wie man diese Projektidee umgesetzt bekommt, daran hat das neu gegründete VILIS Team eine Weile getüftelt. Zum Glück konnte man auf die Erfahrung der INTERBODEN Projektentwicklung und auf langjährige Partner zurückgreifen. Unbekannt war zu diesem Zeitpunkt allerdings noch die Vielzahl der Richtlinien und Fördermöglichkeiten, die für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen. Dieses Wissens musste sich das VILIS Team erst aneignen.

Konsens unter allen Beteiligten war von Anfang an, dass sich das fertige Endprodukt von VILIS deutlich von den klassischen INTERBODEN Projekten abgrenzen sollte. Neben der Lage sind es vor allem die Individualisierungsmöglichkeiten, die VILIS von den INTERBODEN Lebenswelten unterscheidet. So können bei der modularisierten Bauweise von VILIS nur eine überschaubare Anzahl an Ausstattungsmerkmalen individuell ausgewählt werden. Umso wichtiger, dass die Auswahl im Vorfeld auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner genau abgestimmt ist. Diese Vorauswahl bezieht sich auf verschiedenste Bereiche und beginnt bereits mit der Entwicklung der Grundrisse und endet bei der Auswahl für die Armaturen im Bad. Das Ergebnis stellt somit die bestmögliche Kombination aller Parameter zu bezahlbaren Preisen dar.

2012 war es soweit: Das erste Projekt in Köln „VILIS Am Bürgerpark“ startete in die Vermarktung. Und die Nachfrage bestätigte das Konzept.

VILIS heute

Seitdem ist die VILIS Planung kontinuierlich weitergewachsen und hat sich den aktuellen Bedürfnissen der Kunden angepasst. Dies bezieht sich nicht nur auf die aktuellen Trends im Bereich Bodenbeläge und Fliesen. Ein komplett neuer Baustein ist mit dem Thema Digitalisierung hinzugekommen. Auch hier waren die Lebenswelten Projekte Vorreiter. Die Elemente, die dort gut funktionieren und von den Kunden angenommen wurden, sind nach und nach auch fester Bestandteil der VILIS Projekte geworden. Zum Beispiel die Quartiersapp, die es den Bewohnern ermöglicht, sich untereinander zu vernetzen oder in direktem Kontakt mit der Verwaltung zu stehen. Oder die praktischen wie beliebten Paketboxen, die in den neueren VILIS Quartieren in Düsseldorf nun standardmäßig zum Einsatz kommen. In Verbindung mit der Quartiersapp lassen sich die Boxen nicht nur zur Paketzustellung nutzen, auch andere Dienstleistungen, wie beispielsweise der Wäscheservice lassen sich darüber abwickeln. Viele kleine Ideen, die für das etwas Mehr im eigenen Quartier sorgen.

Ein weiterer Baustein des Quartiersgedankens ist die Schaffung von Treffpunkten für die Nachbarn. Sie sind es, die aus den einzelnen Häusern das Quartier schaffen. Dafür werden bei der Planung die individuellen Möglichkeiten für einen Quartiersplatz, Sitzbereiche in den Grünflächen oder einen Spielplatz frühzeitig einbezogen. VILIS Quartiere sind überschaubar. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt in der Regel bei ca. einhundert. Im Gegensatz zu den großen Projekten vieler Entwickler ist man hier eher familiär unterwegs. Und das ist auch so gewollt.



VILIS

Die Planung der Grundrisse lässt eine großmögliche Flexibilität zu, sodass 2- bis 5-Zimmer Wohnungen angeboten werden können. Durch dieses vielfältige Grundriss-Angebot sprechen die Wohnungen eine möglichst breite Zielgruppe an und sind für Starterhaushalte genauso interessant wie für große Familien oder Seniorenhaushalte.

Ein weiterer Baustein der VILIS Idee war der Konfigurator, mit dem man auf der Homepage die Ausstattung der Wunschwohnung selbst zusammenstellen kann, ähnlich wie beim Autokauf. Als VILIS 2012 mit dem Konfigurator startete, war es deutschlandweit das einzige Immobilienunternehmen, das seinen Kunden diese Möglichkeit anbot.

Diese Konzeptionsmöglichkeit nutzen mittlerweile viele Mitbewerber. Zwischenzeitlich ist der Konfigurator immer weiter entwickelt und an die neuen technischen Gegebenheiten angepasst worden. Nach wie vor wird er sehr gut und gerne von Interessenten genutzt. Er ersetzt keineswegs das persönliche Gespräch – das soll er auch nicht – aber er zeigt transparent die Möglichkeiten auf, die bei der Ausstattung der Traumwohnung möglich sind und bietet eine gute Vorbereitung für die individuelle Beratung.

Das Thema Lean Construction ist das A&O der Planung und zieht sich durch bis zum Abschluss der Bauphase. Ein kleines Team, klare und vordefinierte Prozesse, ein strikter Zeitplan – das alles sorgt für einen schlanken Ablauf.

VILIS ist ein wahres Eigengewächs. Von der Planung, über den Bau bis hin zur Vermarktung und dem sich anschließenden Management der Immobilie werden alle Bereiche fast ausschließlich im eigenen Haus abgebildet.

Auf was wir verzichten

Damit die Idee von VILIS gelingt, grenzen sich die Projekte vor allem bei der Lage zu den klassischen INTERBODEN Projekten ab. Die Bezahlbarkeit ist einer der vier Bausteine des Konzeptes. Um diese zu gewährleisten, finden sich die Quartiere in guten, innerstädtischen Lagen, allerdings nicht auf den „Logenplätzen“. Eine gute Infrastruktur, die Wohnen, Einkaufen und angeschlossenen ÖPNV im Umfeld bietet, ist wichtig.

Ein weiterer Faktor sind reduzierte und gezielte Marketingmaßnahmen. Bei VILIS findet vieles elektronisch statt. Hier ist die Devise, soviel wie nötig, so wenig wie möglich. Dass dieser Spagat zwischen einerseits optimalem Nutzen vs. bezahlbarem Preis dem VILIS Team erfolgreich gelungen ist, zeigt die Tatsache, dass aktuell bereits das sechste Projekt in der Vermarktung ist und die Planungen für drei weitere Projekte laufen.

Pläne für die Zukunft

So kann es weitergehen. Und noch ein bisschen mehr. VILIS sucht und findet weiterhin interessante Grundstücke für neue Quartiere. Die nächsten Projekte in Bergisch Gladbach und Wuppertal sind aktuell in Planung. Mindestens ein neues VILIS Projekt pro Jahr soll in Zukunft realisiert werden.

VILIS übernimmt für Immobilienunternehmen im Rahmen eines Service Developments die Planung und Ausführung von Immobilienprojekten. Der Baustart des ersten Projektes für einen großen Bestandshalter in Köln steht unmittelbar bevor.

VILIS wird dieses Konzept des Service Developments auch zukünftig für andere Kunden anbieten. Die Expertise und Umsetzung bis zum fertigen Quartier kommen von VILIS, das Grundstück bringen die Kunden mit.

vilis-wohnen.de

INTERBODEN wird Madaster Partner

Mit der zunehmenden Verstädterung und den immer komplexeren Folgen des Klimawandels nehmen die Herausforderungen für Städte und Regionen auf der ganzen Welt zu – aber auch für Projektentwickler.

Der Bausektor erzeugt in Deutschland jährlich 228,1 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle [54,7 Prozent des Brutto-Abfallaufkommens, Umweltbundesamt 2020]. Angesichts der großen Herausforderungen, die in Bezug auf Klima, Energie und Rohstoffen vor uns liegen, ist ein Wandel notwendig. Die Digitalisierung ist ein wichtiger Motor für den Übergang im Bau- und Immobiliensektor. Hier kommt Madaster ins Spiel:

Madaster ist das zentrale, globale Kataster für Materialien, Gebäude und Infrastrukturen. Das Dokumentieren, Registrieren und Archivieren von Materialien in Gebäuden erleichtert die Wiederverwendung von Materialien, fördert intelligentes Design und vermeidet Abfall. In den Niederlanden, woher Madaster ursprünglich stammt, sind bereits rund 2.000 Gebäude auf Madaster registriert. Nun kommt Madaster nach Deutschland – und INTERBODEN ist von Anfang an als Partner dabei.

„Mit unserem Projekt The Cradle gehen wir einen revolutionären Weg“, sagt Carsten Boell, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten. „Ein zentraler Baustein unseres Handelns besteht hierbei darin, möglichst viele wiederverwertbare Materialien und Rohstoffe zu nutzen, um den Verbrauch insbesondere endlicher Rohstoffe zu schonen sowie die Abfallproduktion zu reduzieren.“ Madaster fungiert als zentrale Online-Plattform, um Gebäude als Rohstoffdepots zu organisieren und bildet echte Mehrwerte für Projektentwickler, Investoren und Bauunternehmen – gleichzeitig eröffnet die Plattform wertvolle Potenziale für einen branchenweiten Wissenstransfer über wiederverwendbare Materialien und Rohstoffe.

Die Partnerschaft mit Madaster ist ein wichtiger Baustein für mehr Transparenz in der Bau- und Immobilienbranche, damit Projekte zukünftig in einem zentralen Materialkataster dokumentiert werden und im Sinne einer Circular Economy als Materialdepots dienen können. Mit dem im Bau befindlichen Leuchtturmprojekt The Cradle wird dieser Ansatz bereits konkret in die Praxis umgesetzt. Der mit Madaster verknüpfte Material Passport schafft Mehrwerte für den Lebenszyklus des Gebäudes. Als Kennedy Partner ist INTERBODEN ein Teil des Madaster-Ökosystems und gestaltet den Wandel von der Ressourcenverschwendung hin zur Kreislauffähigkeit aktiv mit. Die übergeordnete Zielsetzung ist es, die Optimierung des Bauwerks über den gesamten Lebenszyklus sicherzustellen. Hier bietet sich ein großes Handlungspotential für eine nachhaltige Gestaltung. INTERBODEN liefert somit mit Hilfe von Madaster einen positiven Beitrag für die Materialwende.

Quartiersmanager

... die Sicherheitsklammer für Quartiere

HAMBURG TEAM und INTERBODEN haben seit 2019 ein Joint Venture zum ganzheitlichen Management von gemischt genutzten Quartieren gegründet. Im neuen Unternehmen „Der Quartiersmanager“ bündeln beide Familienunternehmen ihre langjährigen Erfahrungen und Expertisen. Ziel ist es, deutschlandweit zusammenhängende Wohn- und Gewerbebestände so zu managen, dass Mehrwerte für Nutzer, Bewohner und Eigentümer entstehen. Neben der Verwaltung der Immobilien liegen auch Führung und Steuerung aller am Management beteiligten Dienstleister und Serviceanbieter sowie die Themen Marketing und Kommunikation über alle Lebensphasen hinweg im Verantwortungsbereich des Joint Ventures.

Thomas Götzen, Geschäftsführender Gesellschafter bei INTERBODEN und Stephan Austrup, Investment- und Asset Manager bei INTERBODEN und Verantwortlicher für den Quartiersmanager, im Interview.

Wenn Sie sich Quartiere anschauen, was ist das Wichtigste? Ab wann ist ein Quartier ein Quartier?

Thomas Götzen: Leider gibt es bisher keine einheitliche Definition dafür, was ein Quartier ausmacht. Gleichzeitig wird der Begriff jedoch sehr positiv aufgenommen, was zur Folge hat, dass die Bezeichnung geradezu inflationär für viele Projekte genutzt wird. Da uns eine einheitliche und klare Ausgangsbasis wichtig ist, haben wir bei INTERBODEN gemeinsam mit unserem Joint-Venture-Partner HAMBURG TEAM eine persönliche Definition geschaffen, die sich auch im Ankaufsprofil des Quartiersmanagers wiederfindet.

In dieser Definition besteht ein Quartier idealerweise aus drei unterschiedlichen Nutzungsarten, die synergetisch agieren. Fester und zumeist größter Bestandteil ist dabei stets das Wohnen. Hinzu kommen die Aspekte Arbeiten und Leben, gerne auch in Form von kulturellen oder sozialen Einrichtungen, wie beispielsweise einer Kita.

Haben Sie konkrete Beispiele?

Thomas Götzen: Unser Partner HAMBURG TEAM und wir haben schon einige Projekte realisiert, die Vorbildcharakter haben. Zu nennen sind hier beispielhaft das Quartier 21 in Hamburg oder le flair in Düsseldorf.

Als eine Art idealtypische Blaupause des zuvor erwähnten Quartiersverständnisses kann man zudem sicherlich unser Projekt maxfrei zählen. Denn, während es einerseits alle genannten Nutzungsarten eines urbanen Quartiers aufweist, zeichnet es sich vor allem durch eine Eigenschaft aus, die zwar weniger greifbar, dafür aber umso wichtiger ist: seine besondere Strahlkraft! Genau das ist die eigentliche Stärke von Quartieren: Sie sind nicht in sich gekehrt, sondern bis weit über das Quartiersareal mit der Umgebung verzahnt. So treten sie mit der Nachbarschaft in Symbiose und leisten im Optimalfall einen positiven Beitrag zur Entwicklung des gesamten Stadtteils.

Doch, egal wo das Quartier letztendlich entsteht: Am Ende bilden Service-Konzept und Quartiersmanagement das Herzstück eines jeden nachhaltig betriebenen Stadtquartiers. Es ist das fundierte Know-how in diesen Bereichen, das es uns ermöglicht, unsere Suche nach spannenden Quartierskonzepten und neuen Investitionsmöglichkeiten auf ganz Deutschland auszuweiten. In diesem Bereich kommt dem Quartiersmanager eine wichtige Rolle zu.

Was genau ist denn Der Quartiersmanager?

Stephan Austrup: Der Quartiersmanager ist ein gemeinsamer Investment- und Asset-Manager von HAMBURG TEAM und INTERBODEN. Der Quartiersmanager sucht Quartiersentwicklungen, die er für investregulierte Fondsvehikel ankaufen kann. Die Fonds werden von HAMBURG TEAM verwaltet und aufgelegt. In der Regel geschieht dies aus der Projektentwicklung heraus vor der eigentlichen Fertigstellung – ein sogenannter Forward Deal. Dieses Vorgehen sichert den institutionellen Investoren durch den Mix aus unterschiedlichen Nutzungsarten eine hohe Cashflow-Stabilität sowie ein attraktives Rendite-/Risikoprofil. Auf Bewohnerseite zeichnet sich Der Quartiersmanager durch ein ganzheitliches, nutzerorientiertes Quartiersmanagement und ein umfangreiches Service-Angebot aus und sichert somit ein hohe Mieter- und Nutzerzufriedenheit.

Wo arbeitet Der Quartiersmanager schon?

Stephan Austrup: Ein schönes Beispiel ist das Sartorius Quartier in Göttingen, ein modernes Wohn- und Gewerbequartier, das auf dem ehemaligen Werksgelände der Sartorius AG entsteht. Hier berät Der Quartiersmanager bei der Erarbeitung und Optimierung von Service- und Dienstleistungsangeboten. Das Sartorius Quartier hat HAMBURG TEAM mit dem ersten deutschen Quartiersfonds (Anm. d. Red.: HAMBURG TEAM Quartiersfonds 1) bereits in 2019 erworben, noch bevor Der Quartiersmanager offiziell gegründet wurde. Wir unterstützen hier mit der Expertise und Erfahrung der 3KOMMA1 im Rücken aktiv das Asset-Management-Team von HAMBURG TEAM sowie den lokalen Property Manager bei der Implementierung des Betreiberkonzepts. Selbstverständlich ist dabei auch ANIMUS an Bord, so dass alle Nutzungsarten durch die Quartiersapps miteinander zu einer Community vernetzt werden.

Was sind die strategischen Ziele?

Thomas Götzen: Es klingt fast zu romantisch, aber unser Ziel war es schon immer, auch nach dem Verkauf unserer Projekte mit diesen verbunden zu bleiben – sei es über Services, Immobilienmanagement oder unsere Quartiersapps. Letztere ermöglicht es Nutzern, sich untereinander zu vernetzen oder Services zu buchen, was durch neue Entwicklungen wie Quartiersstrom, Mobilitäts-Hubs oder auch die Vernetzung mehrerer Quartiere immer relevanter wird. Genau hier knüpft auch Der Quartiersmanager an, denn letztendlich ermöglicht er HAMBURG TEAM und uns nichts anderes als im Betrieb das zu verwirklichen, was wir in der Projektentwicklung geplant haben. Bei INTERBODEN können wir so unter anderem unser Geschäftsfeld auf Asset- und Investmentmanagement ausweiten und die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienzyklus abbilden.



Sie haben die „Betreiberbrille“ auf, d.h. Sie werden frühzeitig in Projekte eingebunden. Was heißt das genau?

Stephan Austrup: Quartiersentwicklungen sind sehr komplex und verlangen von Projektentwicklern bereits frühzeitig Festlegungen zu treffen und in der Regel auch städtebauliche Verträge abzuschließen, die wiederum Vorgaben für die Betriebsphase definieren. Die Schwierigkeit ist, dass wir zu diesem frühen Zeitpunkt meist noch keinen finalen Betreiber oder Investor an Bord haben. Ein gutes Beispiel dafür ist die Implementierung eines quartiersübergreifenden Mobilitätskonzepts: Einerseits ermöglicht dieses zwar eine Reduzierung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze, was zu geringeren Investitionskosten führt, gleichzeitig verlagern sich jedoch die verbundenen Risiken und Kosten des Betriebs auf den zukünftigen Erwerber bzw. Investor. Hier kommen wir ins Spiel: Wir können unser Know-how der Betriebsphase sehr frühzeitig in Projekte einbringen und helfen ein Projekt „investmentfähig“ zu strukturieren. Dabei können wir dann idealerweise mit dem Quartierfonds selbst das Projekt erwerben oder eben im Auftrag eines Dritten langfristig das Quartiersmanagement übernehmen.

Was macht die Assetklasse Quartiere für Nutzer und Investoren so interessant?

Stephan Austrup: Quartiere eröffnen Investoren die Möglichkeit, durch aktives Asset Management eine eigene Premiumlage für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln und bieten mit dem Mix aus verschiedenen Nutzungsarten und Mietvertragslaufzeiten eine hohe Cash-Flow-Stabilität. Mit dem Quartiersmanager stellen wir institutionellen Investoren einen verlässlichen Partner zur Seite, der ein ganzheitliches Management in der Assetklasse Quartiere sicherstellt.

Aus Sicht der Bewohner und Mieter bringt vor allem das Service-Konzept einen messbaren Mehrwert, der langfristig zu einer geringeren Fluktuation und einer hohen Nutzerzufriedenheit führt. Daraus ergibt sich eine starke emotionale Bindung und eine Identifikation mit dem „eigenen“ Quartier. Eigentlich lässt sich Der Quartiersmanager in diesem Zusammenhang gut als eine Art Sicherheitsklammer beschreiben – und zwar für alle Seiten!

Was macht ein Viertel besonders lebenswert für Sie persönlich?

Stephan Austrup: Für mich bedeutet Lebensqualität, am Sonntagmorgen zu Fuß zum Bäcker gehen zu können und dabei durch ein grünes Wohnumfeld zu spazieren. Wenn dann noch der Arbeitsplatz nicht weit ist oder ich zumindest die Möglichkeit habe, aus einem nahegelegenen Büro zu arbeiten und außerdem ein paar nette Restaurants um die Ecke sind, ist für mich ein Stadtviertel perfekt. Kurzum: grün, bunt und lebendig sollte es

sein. Wir haben diesen Ort für uns in Düsseldorf-Gerresheim gefunden.

Thomas Götzen: Ich wohne mit meiner Familie in einem Quartier in Derendorf. Besonders schätzen wir das Miteinander im Quartier, die besondere Infrastruktur mit vielen kleinen Läden und einem wirklich tollen Gastronomieangebot. Unsere Kinder haben hier sehr viele Spielkameraden und so kommt man auch automatisch mit anderen Eltern ins Gespräch.

Welche Projekte haben Sie in der Pipeline?

Stephan Austrup: Es ist natürlich unser Ziel, neben den eigenen Projekten von HAMBURG TEAM und INTERBODEN auch Quartiere von anderen Projektentwicklern anzukaufen. Dafür haben wir deutschlandweit über 250 Quartiere recherchiert, die sich im Bau oder in der Planung befinden. Aktuell sind wir mit drei Quartiersentwicklungen in der konkreten Ankaufsprüfung. Uns kommt hierbei zugute, dass wir die Sprache der Projektentwickler sprechen und die besonderen Herausforderungen von Quartieren im Betrieb verstehen. Der Quartiersmanager bündelt diese Vorteile und bietet den Lösungsansatz, eine Quartiersentwicklung „am Stück“ ankaufen zu können. **I**

quartiersmanager.de





INTERBODEN

Impressum

Ausgabe 1 | 2021

Herausgeber:

INTERBODEN GmbH & Co. KG
Europaring 60, 40878 Ratingen
Telefon: 02102 9194-0
www.interboden.de
V.i.S.d.P. Dr. Reiner Götzen

Chefredaktion:

Ann Laprell

Gestaltung:

Sabine Rings

Druck:

Woeste Druck
Wir drucken klimaneutral.



Fragen, Anregungen, Kritik:

lebenswelten@interboden.de