



Campus Mixed-Use

IMMOBILIENSTRUKTUREN AM SCHNITTPUNKT VON
HORIZONTALER UND VERTIKALER STADT

Inhalt



1 Vorwort

Seite 1

2 Begriffliche Einordnung

Seite 2

3 Städtebaulicher Hintergrund von Mixed-Use

Seite 2

4 Thematische Einführung

Seite 4

5 Status: Landmark-Charakter

Seite 8

6 Nutzungsformen

Seite 9

7 Zielgruppen

Seite 13

8 Standorte

Seite 15

9 Catella Baukasten – DNA Mixed-Use

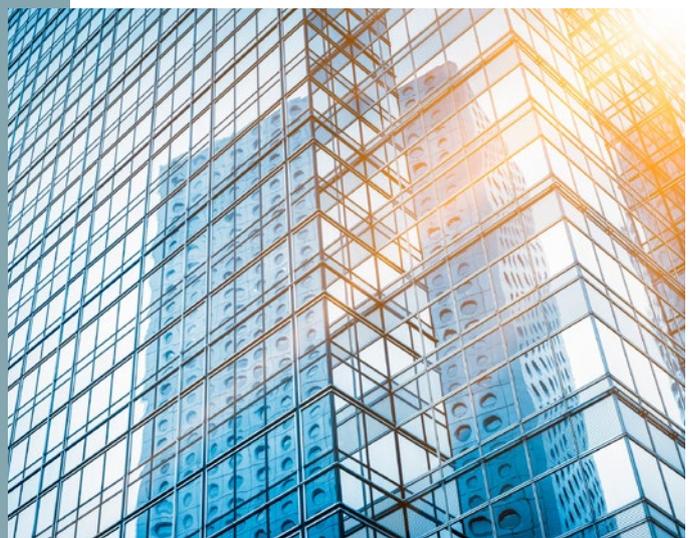
Seite 16

10 Beispiele aktueller Mixed-Use Projekte

Seite 17

11 Executive Summary

Seite 24



1 Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir stehen inmitten der größten städtebaulichen Veränderung in Europa seit 50 Jahren: Die Doktrin der seinerzeit massiv propagierten „autogerechten Stadt“ findet zunehmend ihre Ablösung durch das Konzept der „kompakten Stadt“. Hinter dem schlicht anmutenden Begriff verbirgt sich ein grundlegender Transformationsprozess, der die westlich geprägten Gesellschaften in diesem Jahrhundert stark verändern wird. Investoren, Finanziers und Planer stellt er vor die Frage: Wie kann ein zukunftsfähiges Konzept für die „kompakte Stadt“ aussehen, in welchem Wohnen, Arbeiten, Konsumieren und Freizeitaktivitäten in idealer Weise kombiniert werden?

Klar erscheint, dass das futuristisch anmutende Smart City Konzept wohl erst die übernächste Phase der Evolution sein wird. Bis auf weiteres liest sich die oft propagierte Nutzungsmischung auf dem Papier deutlich einfacher, als es in der Realität umzusetzen ist. Zumal die neuen Ideen vielfach auf Bestandsobjekte stoßen, die das Stadtbild bereits seit mehreren Generationen prägen.

Veränderung ist ein essentieller Prozessbaustein in der Stadtentwicklung. Und sie beginnt im Kopf: Allein die Frage „Dort kann man wohnen?“ zeigt das Aufeinanderprallen von sozio-demographischen Konzepten. Hier die Bewohner der freistehenden Häuser im suburbanen Raum, dort eine global fast homogene Nachfragegruppe in den Innenstädten mit einem völlig anderen Raumanspruch und

-verständnis. Legt man dann das sogenannte Bodenpreisgebirge über diese Räume, wird schnell ersichtlich, dass sich bei der Orientierung an der klassischen ökonomischen Funktion „innen teuer; je weiter weg vom Zentrum, desto stärker sinkt der Bodenpreis“, der Wunsch nach Bezahlbarem nur durch externe bzw. ordnungspolitische Eingriffe aufrechterhalten lässt.

Viele Nutzungen auf engem Raum erfordern für Investoren eine völlig neue Form der Partizipation bei der Ideenfindung, Planung und Gesteuerung.

Dabei fällt ein weiterer Aspekt auf: eine sehr starke geographische Verortung auf die europäischen Innenstädte bzw. stadtnahe Strukturen „um die Verkehrsknotenpunkte herum“. Wenn sich die städtebauliche Dynamik an den Hauptachsen und Knotenpunkte der Schienenstränge entfaltet, wird deutlich, dass es offensichtlich eine starke gesellschaftliche Metamorphose hin zu veränderten Mobilitätsanforderungen gibt.

Der Nutzungsmix, neudeutsch Mixed-use, entpuppt sich immer mehr zum Nukleus der zukünftigen Stadtstruktur. Doch wenn auf eher begrenztem Raum den Bedürfnissen der sogenannten Daseinsgrundfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Konsum und Kulturaktivität Rechnung getragen werden soll, wird der Ruf nach der immobilienwirtschaftlichen Weltformel für den optimalen „Wohn-Arbeits- und Freizeitmix“ laut.

Das „Klötzchenschieben der Nutzungen“ ist bei den neuen Konzepten die erste grundsätzliche Nuss, die es zu

knacken gilt. Welche Gewichtungungen gesteht man Wohnen im Verhältnis zu Büro oder Retail zu? Anleihen aus der Vergangenheit gibt es genug: Da gibt es die mittelalterlichen Stadtstrukturen, das Konzept der Kiezstrukturen oder Rekultivierung und Nachverdichtung. Fragen nach dem Parkraummanagement, dem privaten und öffentlichen Raumanteil innerhalb einer solchen Struktur schließen sich an.

Das Lösungsangebot von Catella Research lautet Campus Mixed-Use. Es ist für uns eine Blaupause für die Entwicklung hin zum allseits präferierten Quartierskonzept. Auf den folgenden Seiten erläutern wir das Konzept in seinen unterschiedlichen Dimensionen: in seiner vertikalen und horizontalen Struktur, hinsichtlich der spezifischen Zielgruppen oder auch in Bezug auf die fast immer geforderte Konnektivität – was mehr ist als eine digitale Plattform im öffentlichen Raum und die sog. Walkability. Als Inspiration haben wir unser „Baukasten-Modell für das Modell Campus Mixed-Use“ um 15 wegweisende europäische Projekte angereichert, die für uns stellvertretend für die Zukunft stehen. Wir sind uns sicher, dass einzelne Projekte hier als Blaupause für den eingangs beschriebenen Stadtumbauprozess dienen werden.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen der Studie!

Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research

2 Begriffliche Einordnung

Bei der Konzeption neuer immobilienwirtschaftlicher Projektentwicklungen werden oftmals Begrifflichkeiten genutzt, die vordergründig für den Vermarktungsprozess von Vorteil sein können. Begriffe wie „Campus“, „Living“ oder „Tower“ zählen zu den beliebtesten Anglizismen, die in diesem Zusammenhang verwendet werden, wie auch der Begriff „Quartier“. Das Ziel ist klar: Bilder und Wertparameter werden damit erzeugt. Während die Begriffe die jeweilige Entwicklung in der Außer-darstellung moderner und attraktiver wirken lassen, haben sie vor allem die Aufgabe, den jeweiligen Charakter der Projektentwicklung zu erfassen und sie von den anderen abzugrenzen.

Die Begriffe „Campus“ und „Quartier“ sind für Mixed-Use Entwicklungen besonders interessant. Beide lassen darauf

schließen, dass mehrere Nutzungsformen in einem mit diesen Begrifflichkeiten gekennzeichneten Projekt integriert sind und dass die Grundstücksfläche deutlich größere Dimensionen aufweist als klassische stand-alone Objekte. Allerdings sollte für die nähere Betrachtung von Campus Mixed-Use zwischen den Begriffen unterschieden werden.

Als wesentliches Differenzierungsmerkmal dienen deshalb die Flächen-größe und Ausmaße. Campus Mixed-Use Projekte können als kleinere Version von Quartiersentwicklungen verstanden werden und überschreiten meist nicht eine Grundfläche von 50.000 m². Quartiersentwicklungen können unbegrenzt große Flächendimensionen erreichen. Sie tragen zudem nicht bloß zu einer Veränderung des umliegenden Stadtviertels bei wie bei einer Campus Mixed-Use

Campus Mixed-Use

< 50.000 m²

Quartiersentwicklung

> 50.000 m²

Entwicklung, sondern sind der treibende Faktor für einen grundlegenden Wandel des Charakters des Stadtviertels. Beide Begrifflichkeiten werden aufgrund der positiven Assoziationen gerne zur Benennung von Projekten verwendet.

Diese Erklärung vorab dient zur Abgrenzung von Campus Mixed-Use von einer Quartiersentwicklung. Genauere Definitionen sind im weiteren Verlauf zu finden.

3 Städtebaulicher Hintergrund von Campus Mixed-Use

Die **Entwicklung zum Mixed-Use** ist auf diverse städtebauliche Entwicklungen während der vergangenen Jahrhunderte und deren unterschiedlichsten Phasen zurückzuführen. Um den Ursprung und die Notwendigkeit der aktuellen Entwicklung zu erkennen, lohnt sich ein Blick in die stadtgeschichtliche Vergangenheit.

Von der durch die Industrialisierung geprägten Zeit ab Mitte des 18. Jahrhunderts bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts stand die **Urbanisierung** im Vordergrund. In der Hoffnung auf Arbeit und ein besseres Leben erfolgte ein starker Zuzug von Menschen in Städte.

Daraufhin zogen durch den steigenden Wohlstand der Mittel- und Oberschicht und der zunehmenden engen räumlichen Entfaltungsmöglichkeiten ab Mitte des 20. Jahrhundert vermehrt Menschen auf das Land zurück. Diese Wanderung geht als Suburbanisierung in die städtebauliche Historie ein. Innerhalb der **Suburbanisierung** wurden vornehmlich „Single-Use“ Projekte vorangetrieben. Die Vororte am Rand der Stadt beinhalteten fast ausschließlich die Nutzungsform Wohnen, während sich die Struktur der Städte zu einem monostrukturierten Raum für Büros, Einzelhandel und Gastronomie entwickelte.

In den 1990er Jahren begann die Phase der **Desurbanisierung**, in welcher die Arbeits- und Versorgungsbeziehungen und die Infrastruktur im ländlichen Raum auf periphere Zentren ausgerichtet waren. Die peripheren Stadtzentren zeichneten sich teilweise durch Mixed-Use Bebauung und teilweise durch Single-Use Bebauung aus. Dieser Entwicklung liegt die **Theorie der zentralen Orte** von W. Christaller zugrunde, welcher bereits 1933 die Ansicht vertrat, dass kleinere Zentren mit einem geringeren Geltungsbereich die Versorgung der Peripherie übernehmen, während die Versorgung durch die Agglomerati-

onszentren einen größeren Geltungsbe-
reich abdecken. Zur Jahrtausendwende
hat sich dies grundlegend geändert.

Ursache hiervon war das Einset-
zen der **Reurbanisierung**, eine Son-
derform der Urbanisierung. Dieser
liegen drei Prozesse zugrunde:

- Stark wachsende Städte mit einem
schwach wachsenden Umland
- Stark wachsende Städte mit
schrumpfenden Umland
- Zentralisierung der Bevölkerung,
aber dennoch Bevölkerungs-
verlust in Stadt und Land

Die Reurbanisierung bzw. die Urbani-
sierung betrifft nicht nur die Rückver-
lagerung des Lebensmittelpunkts und
der Wohnung in die Stadt, sondern
auch die Verlagerung beziehungsweise
Zuwanderung von Gewerbe und Dienst-
leistern in die Innenstadt. Hier fehlte
allerdings aufgrund der monokulturellen
Nutzung Raum für Wohnen. Der Raum
für innerstädtische Wohnquartiere kann
durch **Rekultivierung** von Brachfläche
und der Erschließung von neuem
Bauland idealerweise erreicht werden.
Die Rekultivierung und Aufwertung
von ehemaligen Wohnquartieren
wird vor allem durch den Prozess
der Gentrifizierung begünstigt.

Der Gentrifizierungsprozess führt
ähnlich wie die Implementierung von
Mixed-Use Projekten – sei es vertikal,
Campus Mixed-Use oder Quartiers-
entwicklungen – zu einer Aufwertung
des Stadtviertels. Eine zahlungs-
bereite Bevölkerung zieht bei beiden
Entwicklungsformen in das jeweilige
Stadtviertel. Der sozio-demographische
Wandel der Bevölkerung des Stadtteils
ist kennzeichnend. Die Verdichtung der
Stadtviertel als Folge ist eine weitere
Gemeinsamkeit beider Entwicklungen.

Da allerdings der begehrte inner-
städtische Raum begrenzt ist, bleiben
nur wenige Alternativen, um die Stadt
der hohen Nachfrage an Wohnraum
entsprechend zu entwickeln. So findet
sich neben der vornehmlich verwendeten
Methode der Nachverdichtung auch die
Planung von vertikalen Wohnungs-
bauten in der Stadtplanung wieder.

Die im Zuge der **Reurbanisierung**
entstandenen **Quartiersentwicklungen**
beinhalten kleine Zentren, die für die
Bewohner des jeweiligen Quartiers einen
zentralen Treffpunkt bieten und die
Bewohner des Quartiers nachbarschaft-
lich verbinden sollen. Hierbei werden
in der Quartiersentwicklung vornehm-
lich Mixed-Use Konzepte verwendet.

Die Entstehung von Campus Mixed-
Use Entwicklungen in innerstädtischen
Lagen ist also dementsprechend als
Resultat von Nachverdichtungsdruck
im Zuge der Reurbanisierung zu sehen
und führt, ähnlich wie Gentrifizierung,
zur tendenziellen Aufwertung von
Stadtvierteln und -quartieren, teilweise
sogar zur Veränderung des Gesamt-
charakters des Stadtteils. Die Entstehung
von neuen Unterzentren wird durch
das Zusammenführen verschiedener
Nutzungsformen in einen zusammen-
hängenden Gebäudekomplex ermöglicht.

Neben diesem Prozess stellte
sich ein Wandel ein, von der **auto-
gerechten Stadt** der 70er Jahre zur
kompakten Stadt und damit zum
Urbanen Raum des 21. Jahrhunderts.

Die autogerechte Stadt sticht durch
ihre hervorragende auf den Individu-
alverkehr ausgerichtete Verkehrsinfra-
struktur hervor. Grundlage für diese
Form der Stadtplanung war die in der
Charta von Athen festgelegte Funkti-
onsverflechtung. Im Laufe der letzten
Jahrzehnte wurde daran gearbeitet die
negativen ökologischen Auswirkungen
zu beseitigen. Die autogerechte Stadt

war die verbreitetste Stadtform in den
Jahrzehnten der Sub-Urbanisierung.

Die kompakte Stadt spielte in die-
sem Kontext eine ebenso wichtige
Rolle. Diese geht ebenfalls auf die
Charta von Athen zurück. Die Stadt
der Moderne sollte die Wege verkür-
zen, einen Zugewinn von Lebensqua-
lität ermöglichen, eine Anbindung
an die Stadt mittels ÖPNV und Indi-
vidualverkehr gewährleisten und
zugleich eine Trennung zwischen
Wohn- und Industriegebieten bieten.

Mit dem Einsetzen der Reurbani-
sierung begann sich der Urbane Raum
durch seine hohe Bebauungsdichte,
Vielfalt und Lebendigkeit des Quartiers
eine Identität aufzubauen. Diese Iden-
tität ist heute vornehmlich unter der
Bezeichnung **Urbaner Raum** zu finden.
Die kompakte Stadt hatte in den ersten
Jahren mit einem schlechten Ruf zu
kämpfen – Schlagworte: mikroräumliche
Wohnstrukturen, vernachlässigter unsa-
nierter Bestand, sozial einseitige Bevöl-
kerungsstruktur – schaffte allerdings
den Sprung zum innovativen Zentrum.
Die Trennung zwischen Wohn- und
Geschäftsvierteln nahm ab Mitte der
70er Jahre wieder vermehrt ab. Heute
gilt die Charta von Athen mit der auto-
gerechten und kompakten Stadt nach
Corbusier als gescheitert. Dennoch prä-
gen diese städtebaulichen Theorien unser
Stadtbild bis heute. Eine **Mischnutzung**
bietet Vorzüge für die Bevölkerung, den
nachhaltigen Umgang mit Ressourcen,
den Handel und die Kassen der Städte.

4 Thematische Einführung

4.1. Mixed-Use Einführung

Die Idee des Mixed-Use entstand aus verschiedenen Entwicklungen der städtebaulichen Geschichte. Allerdings führen diese historischen Entwicklungen nicht zu einer einheitlichen Ausprägung von Mixed-Use, sondern zu sehr unterschiedlichen Modellen. Diese unterscheiden sich bezüglich integrierter Nutzungsformen und des Verhältnisses hiervon, wie auch

bezüglich Gestaltung und Lage. Nicht jede Form von Mixed-Use ist für jeden Standort geeignet, weshalb auch hierbei unterschieden werden muss.

Die Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten hat mehrere Vor- und Nachteile, die in der unten stehenden Darstellung abgebildet sind. Jedes potenzielle Mixed-Use Projekt muss allerdings individuell betrachtet werden, da vor allem bezüglich Lage und individuellen Bedingungen nicht jeder Standort hierfür geeignet ist.

Es gibt vier verschiedene Typen von Mixed-Use, die sich in vielerlei Hinsichten unterscheiden:

- Vertikales Mixed-Use,
- Mixed-Use Quartiersentwicklung,
- Horizontale Mixed-Use Blocks und
- Campus Mixed-Use.

Während die ersten drei Mixed-Use Formen schon ausgeprägter definiert sind und in diversen Städten bereits implementiert werden, soll im weiteren Verlauf dieser Studie das Konzept Campus Mixed-Use vorgestellt werden.

Mixed-Use: Für und Wider

Pro

- Mixed-Use reduziert das Risiko des Gesamtprojekts
- Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsformen
- Bildung eines neuen Zentrums der Stadt
 - › siehe „Neue Mitte“ Catella Idea Paper 2015
- Ansprechen verschiedener Bevölkerungsgruppen und -schichten
- Hohe Lebensqualität, vor allem für Bewohner/Walkability
- Kombination von Urbanität und Internationalität mit Rückzugsort und Privatheit
- Hohe Pluralität der äußeren Darstellung, Individuelle Identifizierung
- Landmark-Charakter aufgrund von Größe und Gestaltung

Contra

- Schwere Aufteilung auf mehrere Investoren aufgrund der Synergieeffekte der jeweiligen Nutzungsformen
- Hohe Flexibilität der Nutzung zur Gestaltung für verschiedene Gruppen, mögliche Entstehung von Konfliktsituationen
- überdurchschnittliches Preisniveau durch sehr hohes Investmentvolumen, Lage und Landmark-Charakter

4.2. Formen von Mixed-Use Strukturen



Standorte

Städtische Formen von Mixed-Use

- Vertikales Mixed Use
- Campus Mixed-Use
- Horizontale Mixed-Use Blocks
- Mixed-Use Quartiersentwicklung

Mixed-Use in Kleinstädten

- Horizontale Mixed-Use Blocks
- Mixed-Use Quartiersentwicklung

Ländliche Formen von Mixed-Use

- Horizontale Mixed-Use Blocks

4.2.1. Vertikales Mixed-Use

Vertikales Mixed-Use beschreibt Hochhäuser und im Ausland Wolkenkratzer, in denen auf der Vertikalen verschiedene Funktionen vereint sind. Diese Tower besitzen mindestens zwei, oft aber auch mehr Nutzungsfunktionen. Innerstädtische Hochhäuser in Europa werden überwiegend als Büroflächen genutzt, sodass die Einführung von anderen Nutzungsformen als Single-Use, wie bei Vertikalem Wohnen oder Mixed-Use Neuland darstellt. Der Großteil der vertikalen Mixed-Use Entwicklungen enthält deshalb immer noch einen Anteil an Büroflächen, auch aufgrund der damit erzielbaren hohen Mieten.

Allerdings können auch Residential (siehe Exkurs Vertikales Wohnen) und Hotel sowie Einzelhandel, Gastronomie und publikumsbezogene Nutzung inbegriffen werden. Hierbei sind zumeist vor allem die letzten drei genannten Nutzungsarten meist in den untersten Stockwerken verankert, da diese für die Öffentlichkeit einfacher zugänglich sind. Diese sind meistens auch aus diesem Grund nur in niedrigem Anteil vorhanden und in unterstützender Funktion zu den Hauptnutzungsarten vorgesehen. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten können in beliebigen Proportionen miteinander kombiniert werden.

In Deutschland und auch weltweit verbreitet sich diese Form des Hochhausbaus immer weiter. In Nordamerika, wo das innerstädtische Vertikale Wohnen bereits verbreiteter ist, existieren einige Vertikale Mixed-Use Projekte. In Europa sind neben dem Omniturm, der in Zukunft die Frankfurter Skyline bereichern wird, noch weitere Vertikale Mixed-Use Entwicklungen in Planung.

- › Siehe Beispiele Omniturm & The Shard, Seite 23

4.2.2. (Mixed-Use)

Quartiersentwicklung

Unter einer Quartiersentwicklung versteht man die Entwicklung eines autarken Quartiers. Dieses definiert neben Wohnbebauung oder Bürobebauung auch eine infrastrukturelle Angliederung an die Stadt oder eine eigene infrastrukturelle Versorgung. Diese beinhaltet Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf.

Bei einer Quartiersentwicklung kann es sich um eine Restrukturierung eines erodierten Stadtteils, einen Umbau eines bestehenden Quartiers oder den kompletten Neubau eines Quartiers handeln. Unter den Begriff Quartiersentwicklungen zählen sowohl innerstädtische Entwicklungen von Quartieren wie auch Entwicklungsprojekte außerhalb von Städten. Diese Form von Entwicklung wird in der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§6a BauNVO) festgehalten.

Eine Quartiersentwicklung besteht aus mehreren freistehenden Gebäudekomplexen und nimmt einen Großteil eines Stadtviertels ein. Sie prägt das gesamte Bild des Stadtviertels, kann teilweise sogar ein gänzlich neues Viertel bilden (bspw. HafenCity).

Mit der Quartiersentwicklung geht eine Mixed-Use Entwicklung einher. Dies ist die Form von Mixed-

Use mit dem größten Flächen- und Investitionsvolumen.

Die Quartiersentwicklung äußert sich in den unterschiedlichsten Facetten. Bei der Entwicklung von Stadtquartieren wird auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bevölkerung geachtet. Der Leitgedanke der sozialen Durchmischung steht in einem direkten Zusammenhang zu der Reurbanisierung. So soll vor allem in Neubaugebieten eine soziale Segregation verhindert werden.

› Siehe Beispiele Kings Cross, Canary Wharf, Seestadt mg+ Seite 22

4.5. Campus Mixed-Use

Das Campus Mixed-Use stellt eine besondere Form des Mixed-Use dar und eine Weiterentwicklung der Catella Mixed-Use Theorie aus dem Jahr 2015. Aufgrund der stetig steigenden Zahlen von Wohnungssuchenden in deutschen Städten, der hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen und auch des boomenden Hotelmarktes wurde sich mit den Synergieeffekten zwischen den Nutzungsarten beschäftigt. Vor allem wurde betrachtet, wie diese Nutzungsarten mit ihren Synergieeffekten in eine flächenmäßig begrenzte innerstädtische Fläche integriert werden können. Anhand einiger Vorreiterprojekte wurde somit das Konzept Campus Mixed-Use entwickelt. Dies soll die Vorzüge von vertikalem Mixed-Use mit den Vorzügen von innerstädtischen Quartiersentwicklungen verknüpfen.

Campus Mixed-Use bezeichnet eine Projektentwicklung mit mindestens zwei Hochbauten, die auf verschiedene Arten miteinander verbunden sind und dabei verschiedene Nutzungsformen miteinander kombinieren. Hierbei sollen die positiven Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungsarten bestmöglich ausgenutzt werden.

Es soll zudem kein geschlossener Gebäudekomplex entstehen, sondern durch öffentlich zugängliche publikumsbezogene Nutzung sowie unterstützende Nutzungsformen wie Gastronomie und Einzelhandel auch eine Verbindung zum umliegenden Stadtviertel geschaffen werden. Durch ihre aufwändige und moderne Architektur – oft sind sie auch sehr hoch – besitzen Campus Mixed-Use Projekte häufig Gebäude mit Landmark-Charakter.

Durch die verschiedenen Nutzungsformen sollen Synergieeffekte entstehen, die bestmöglich ausgenutzt werden können. Die Verbindung der Nutzungsformen ist hierfür essenziell. Sie kann durch die Schaffung eines mehrstöckigen Sockels entstehen, der die Hochbauten miteinander verbindet, oder auch durch das Schaffen eines Zentrums, in dem viele Funktionsformen zusammen treffen wie beispielsweise eine Plaza.

Dabei kann eine Campus Mixed-Use Entwicklung aus einem Gebäudekomplex aus miteinander verbundenen Einzelgebäuden bestehen oder aus mehreren Einzelgebäuden, die durch die Ausrichtung innerhalb der Entwicklung oder über die Außengestaltung eine Verbindung besitzen.

Vor allem die Bewohner der Campus Mixed-Use Entwicklungen erfahren hierbei einen hohen Grad an Pluralismus

und können die Synergieeffekte spüren. Zum einen verbindet Campus Mixed-Use durch die Lage und Funktion innerhalb der Stadt Urbanität und Internationalität. Zum anderen finden die Bewohner in ihrem Wohnraum einen angenehmen Rückzugsort und Privatsphäre. Durch Implementierung von Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen erhalten die Bewohner ein sehr hohes Urbanitätsgefühl.

Die wesentlichste Entwicklung, die Campus Mixed-Use für die heutigen Städte so wichtig macht, ist die Reurbanisierung. Das liegt daran, dass die in der Zeit der Suburbanisierung heruntergekommenen und einer Monokultur zum Opfer gefallen Innenstädte wiederbelebt und aufgewertet werden müssen. Zusätzlich gilt es, Platz für Zuzügler zu schaffen.

→ Exkurs: Vertikales Wohnen

Vertikales Wohnen findet sich meist in urbanen Gebieten wieder. In den zentralen Großstadtlagen, die ihre maximale Ausdehnung erreicht haben, gibt es keine Möglichkeit mehr in die Breite zu wachsen. So bleibt nur noch die Ausdehnung in die Höhe. Nachverdichtung kann auch in diesem Zusammenhang als relevanter Begriff betrachtet werden. Die Neubauten innerhalb von solchen Großstädten werden durch den Platzmangel auf Grundstücken mit extrem hohen Bodenpreisen errichtet. Vertikales Wohnen kann deshalb als Ergebnis der Verdichtung der Innenstädte gesehen werden.

Das Vertikale Wohnen entwickelte sich in den USA und in Europa auf zwei unterschiedliche Weisen. In den USA, beispielsweise in New York, wurden zentral gelegen innerstädtische Wohntürme bereits ab den 60er Jahren errichtet. Sie besaßen zwar noch nicht die Dimensionen heutiger Wohntürme, dennoch waren sie aufgrund ihrer zentralen Lage im Zentrum der Städte gegenüber den deutschen Hochhausbauten im Vorteil. In New York und Chicago erfreuten sich die Wohntürme großer Beliebtheit. Sie geben ein Paradebeispiel dafür ab, wie vertikales Wohnen verlaufen kann. In Deutschland hingegen hatten Wohntürme in den vergangenen Jahrzehnten keinen guten Ruf.

Die Wohntürme wurden nach Entwürfen von Le Corbusier vornehmlich von den 1950er bis in die 1970er Jahre hinein auf Grünflächen außerhalb der Städte angelegt, um der Wohnungsnot Herr zu werden. Diese Hochhausbauten hatten allerdings keinen guten Ruf. Es fehlte an sozialer Durchmischung. Die Wohntürme ließen keinerlei soziale Durchmischung zu was zu einer sozialen Verwahrlosung der Vorgänger des Vertikalen Wohnens führte. Wem es möglich war, der zog aus den Hochhäusern in ein Eigenheim. Zurück blieb eine sozial schwächere Schicht.

Nach amerikanischem Vorbild erreicht das Vertikale Wohnen immer mehr auch europäische Städte, allerdings in modernem und meist höherpreisigem Format als die Wohntürme aus den Vororten. In Frankfurt wird zurzeit aufgrund des Platzmangels und der hohen Nachfrage nach Wohnung vermehrt auf den Bau von Wohn-Hochhäusern gesetzt. Seit Anfang 2016 wird so an dem 51 geschossigen Grand Tower gebaut, das höchste Wohnhochhaus Deutschlands.

Bei Vertikalem Wohnen werden sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen integriert. Es können für beide Formen sehr hohe Quadratmeterpreise erzielt werden; bei der Integration von „Penthouse“-Konzepten nach Amerikanischem Vorbild sogar noch mehr. Das Vertikale Wohnen ist aufgrund von Aussicht, Prestige und meist hochwertiger Gestaltung sehr beliebt, allerdings muss teilweise auch auf gewisse Funktionen verzichtet werden, wie auf das Öffnen von Fenstern, das ab einer bestimmten Höhe unmöglich ist.

5 Status: Landmark-Charakter

Ein Gebäude mit Landmark-Charakter ist von einem herausragenden Erscheinungsbild geprägt. Es zeichnet sich durch einen hohen Wiedererkennungswert aus und bildet die Basis einer Markenbildung. Im Idealfall entwickeln sich diese markanten Bauten zu Wahrzeichen einer Stadt, einer Region oder gar eines ganzen Landes. Die Freiheitsstatue in New York entwickelte sich beispielsweise von einem Geschenk zur Unabhängigkeit zum Symbol der Vereinigten Staaten und zum Symbol für die Freiheit. Der Symbolwert des Landmarkgebäudes strahlt auf das städtische Umfeld ab.

Durch ihre einzigartige Architektur erlangten einige Gebäude weltweit Ansehen. So zählt die Oper von Sydney durch ihre Architektur zu den bekanntesten Gebäuden der Welt, gefolgt vom Burj Khalifa in Dubai. In Amerika ist das Empire State Building durch seine Architektur und Höhe ein Meilenstein der Baugeschichte und steht noch heute für den Wohlstand und den Fortschritt einer ganzen Nation. In Europa entwickelten in der Vergangenheit hauptsächlich Kirchen Landmark-Charakter. Weltliche architektonische Landmarks sind in Europa der Eiffelturm in Paris (ein Gebäude ohne „Nutzen“) und der Main Tower oder der Commerzbank Tower in Frankfurt. In Malmö steht – stellvertretend für eine Reihe von skandinavischen Objekten – der Turning Torso für diese Entwicklung.

Campus Mixed-Use Gebäude lassen sich in eine neue Generation der Quartiersentwicklung und Hochhausbebauung einordnen. Durch architektonische Besonderheiten können die Architekten bereits in der Planungsphase dafür sorgen, dass die Gebäude nicht nur innovativ sondern auch charakteristisch einen Meilenstein der Architektur darstellen.

So erlangte die Hamburger Elbphilharmonie durch ihre Nutzungsform, Architektur und Lage ebenfalls innerhalb von kürzester Zeit Wahrzeichencharakter. Dies war von vornherein auch eines der Ziele des Projekts.

Eine Entwicklung in der Nähe von Flüssen und Seen kann die Herausbildung eines Landmark-Charakters sehr begünstigen bzw. fördern. Bei der Elbphilharmonie ist dies der Fall. Ein Gebäude im Rahmen einer Waterfront-Entwicklung kann dem Gebäude eine gewisse Besonderheit verleihen und zugleich ein Wahrzeichen für die Stadt sein.

Besonderer Beliebtheit erfreuen sich momentan Restrukturierungsprojekte in ehemals industriell genutzten Gebieten entlang von Flüssen oder Seen. Aus einer perfekten baulichen Abstimmung von historischem Industrieaufbau mit moderner Architektur lässt sich sehr gut ein Landmark-Charakter erzeugen.

Über den Landmark-Charakter lassen sich in den Gebäuden für alle Assetklassen höhere Mieten erzielen, d. h. aus Investorensicht verbindet

sich mit dem Attribut „Landmark“ eine hohe Wertkomponente. Die Bekanntheit des Gebäudes verleiht der Adresse und der Anschrift Prestige. Die Mieter des Gebäudes, ob Wohnung, Bürofläche oder Einzelhandelsfläche, partizipieren an diesem Renommee.

Betrachtet man den Landmark-Charakter von Gebäuden nun explizit im Hinblick auf Campus Mixed-Use Projekte, so fällt auf, dass bereits bei der Planung der Mixed-Use Projekte ein besonderer Schwerpunkt auf die architektonische Besonderheit gelegt wird. Denn wodurch vermarkten sich Mixed-Use Projekte bei allen Assetklassen exzellent? Durch ihren Landmark-Charakter!

Der Projektansatz Mixed-Use begünstigt die Herausbildung eines Landmark-Charakters deutlich: Aufgrund der Größe des Projekts, des Standortes und der architektonischen Besonderheiten, die zwangsweise bei der Kombination mehrerer Assetklassen entsteht, zieht das Projekt viel Aufmerksamkeit auf sich und wird zu einer Attraktion innerhalb des Stadtviertels. Besondere Eigenschaften wie Waterfront-Standorte (The Sax, TRIPLE) oder die Integration von denkmalgeschützten Gebäuden (Boland's Quay) verleihen dem Projekt weitere Besonderheit, und erhöhen damit die Attraktivität des Projekts weiter.

6 Nutzungsformen

Je nach Definition gibt es mittlerweile mehr als 20 verschiedene immobilienwirtschaftliche Assetklassen. Büro, Retail, Residential, Hotel und Logistik zählen zu den klassischen Assetklassen aus dem Core-Segment. Diese sind bei Investoren am beliebtesten. Steigende Aufmerksamkeit genießen Nischensektoren wie Student Housing oder Healthcare-Immobilien. Sie werden teilweise von Spezialfonds aufgegriffen, die sich auf diese Assetklassen spezialisiert haben.

Die Vielfalt der Assetklassen spiegelt sich auch in den Nutzungsformen innerhalb eines Campus Mixed-Use wieder. Aufgrund der meist innerstädtischen Lage von Campus Mixed-Use Projekten können nicht alle Nutzungsarten integriert werden. Aus dem Core-Segment werden fast alle Assetklassen integriert, aktuell mit Ausnahme von Logistik, was sich in den kommenden Jahren mit dem aufkommenden Trend von Citylogistik ändern könnte.

Aufgrund der sehr hohen erzielbaren Mieten bietet sich die Integration von einer oder mehreren Nutzungsarten aus dem Core-Segment an. Büro, Wohnen, Hotel oder Shopping Center aus dem Bereich Retail, finden sich aus diesem Grund in allen Campus Mixed-Use Developments wieder.

Es muss bei den integrierten Assetklassen zwischen Hauptnutzungsformen und unterstützenden Nutzungsformen unterschieden werden. So bilden die soeben genannten Assetklassen aus dem Core-Segment die Grundlage für Campus Mixed-Use. Sie belegen dabei jeweils mindestens 30% der Gesamtfläche. In Kombination werden in der Regel unterstützende Nutzungsarten wie Gastronomie, Publikumsbezogene Nutzungen oder in kleinerer Flächengröße auch Nutzungen aus dem Core-Segment aufgenommen.

6.1. Hauptnutzungsformen

Büro

Über Büroflächen können die höchsten Mieten erzielt werden, vor allem im innerstädtischen Bereich. Die Spitzenmiete für Büros beträgt in Frankfurt am Main 39,90 €/m², in München 36,50 €/m². Diese Mieten werden zumeist in innenstadtnahen Lagen erzielt und in Gebäuden mit außergewöhnlichen Eigenschaften wie Architektur oder Höhe. In Campus Mixed-Use bietet sich die Integration von Büro aufgrund der Lage und Gestaltung an. Gerade Co-working Angebote wirken in diesen Ensembles als bereichernd, bieten sie doch der urbanen mobilen Klientel auch Anlaufstationen zum „Arbeiten“.

Wohnen

Der Bereich der Wohnflächen ist wohl am diversesten von allen integrierbaren Nutzungsmöglichkeiten, dabei kann sich die Bandbreite von Wohnflächen im luxuriösen High-End bis zum Mittelsegment erstrecken. Durch die besondere Architektur und auch die außergewöhnliche Höhe im Turm können Preise im oberen Segment erzielt werden. Dies gilt sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Mietwohnungen.

Vermeintliche Nischenklassen des Wohnens erhalten am Markt immer mehr Aufmerksamkeit. Microliving und Student Housing werden immer beliebter und bieten sich zur Integration in Campus Mixed-Use an. Die erzielbaren Mieten sind auch hier tendenziell hoch, da gerade aufgrund kleiner Fläche hohe Mieten erzielt werden können. Durch die zumeist innerstädtische Lage und die Anbindung an Business und Hochschulen wird die studentische

Nachfrage tendenziell hoch sein. Senior Housing als weiterer Nischenbereich ermöglicht die Integration verschiedener sozialer Gruppen.

Die Integration von sozialem Wohnungsbau ist eine weitere Ausprägung der Assetklasse Wohnen, welches in Campus Mixed-Use integriert werden kann. In manchen Ländern bzw. Städten muss sogar ein bestimmter Anteil an Wohnraum für sozialen Wohnungsbau genutzt werden, damit überhaupt das Projekt verwirklicht werden kann. Die Vorschriften und Regelungen hierfür sind von Land zu Land unterschiedlich. Campus Mixed-Use fördert die Integration von sozialem Wohnungsbau – die Durchmischung des Stadtviertels.

Hotel

Bei der Integration von Hotels spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Der boomende Städtetourismus sorgt vor allem für steigende Nachfrage nach Hotels in innerstädtischen Lagen. Campus Mixed-Use bietet sich für Budgethotels genauso wie für Hotels aus dem Luxussegment an.

In mehreren Formen von Mixed-Use werden Luxushotels integriert, da diese Gebäude durch den Landmark-Charakter sehr prestigeträchtig sind. Beispiele hierfür sind u.a. The Shard in London.

Allerdings werden Budgethotels ebenfalls immer beliebter, vor allem in innerstädtischen Lagen in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen oder Flughäfen.

Shopping Center

Die Assetklasse Retail unterteilt sich im Zusammenhang mit Campus Mixed-Use in zwei Unterkategorien: Lebensmittelgeschäfte & Shopping Center.



Die Integration von Supermärkten, Apotheken etc. wird eher als unterstützende Nutzungsform zu den anderen, größeren Assetklassen Büro, Hotel und Wohnen gesehen. Allerdings kann Retail im Bereich Shopping Center für Campus Mixed-Use als große mögliche Nutzungsfunktion eine Rolle spielen. Die Integration eines gesamten Shopping Centers im Sockel der Entwicklung bietet sich an, da dieser Sockel von bis zu 6 Stockwerken so zum Umfeld eine Verbindung aufbauen kann und gleichzeitig Wohnraum bzw. Hotel- oder Bürofläche in der Höhe schaffen kann.

Bei der Integration von Shopping Center lohnt es sich meistens nicht, diese höher als das sechste Stockwerk zu integrieren, da hierbei im Gegensatz zu Büro, Hotel und Wohnen die positiven Effekte von Hochbauten nicht gleichermaßen ausgenutzt und in der Miete reflektiert werden können. Eine Campus Mixed-Use Entwicklung mit einem Shopping Center Anteil von ca. 70 % ist deshalb nur schwer vorstellbar.

6.2. Unterstützende Gewerbeformen

Unterstützend zu den genannten Assetklassen aus dem Core-Segment werden in Campus-Mixed-Use in kleineren Flächendimensionen weiterhin noch unterstützende Nutzungsformen integriert. Diese können für die Nutzer der großflächigeren Assetklassen von Vorteil und deshalb eng auf diese abgestimmt sein. Auch die Verbindung zum umliegenden Stadtviertel kann hierdurch erzeugt werden. Diese Nutzungsformen sind zumeist aus dem Gewerbebereich.

Lebensmittelgeschäfte bieten in unmittelbarer Nähe für die Bewohner des Campus Mixed-Use und auch des umliegenden Stadtviertels ein Versorgungsangebot. Die Integration von

Lebensmittelgeschäften ermöglicht die Verbindung zur Öffentlichkeit, die für Campus Mixed-Use so wichtig ist und die in anderen Projektentwicklungskonzepten so oft vermisst wird. Supermärkte, Bäckereien oder Apotheken zählen u.a. hierzu.

Die Integration von **Gastronomie** schafft sowohl eine Verbindung zur Außenwelt als auch einen Vorteil für die Nutzer der Hauptnutzungsarten. Mit den Mitarbeitern aus Büros, Bewohnern und auch Hotelgästen sind rund um die Uhr mögliche Kunden im direkten Einzugsfeld für die Gastronomie. Cafés, Bars und Restaurants finden hier deshalb in unmittelbarer Nähe einen Pool an möglichen Kunden für verschiedene Anlässe und Tageszeiten, wie auch aus dem umliegenden Stadtviertel.

Für Bewohner, Hotelgäste und Büromitarbeiter lohnt sich zudem die Integration von **Fitnessstudios und Wellnesseinrichtungen**, da bei der Auswahl hiervon auch die räumliche Nähe dieser Einrichtungen eine Rolle spielen kann.

Eine weitere Möglichkeit ist die Integration von **Entertainmentflächen**. Theater oder Kinos können für viele Altersgruppen ein attraktiver Anreiz sein, auch aus weiterer Entfernung hierfür anzureisen. Vor allem Theater können durch den hohen kulturellen Stellenwert noch den Landmark-Charakter des Campus Mixed-Use stärken.

Die Integration von **Parkflächen** erfolgt in den meisten Campus Mixed-Use Projekten obligatorisch, da diese für die Nutzer der diversen Nutzungsformen für den täglichen Gebrauch erforderlich ist. Die Assetklasse Parkhäuser erhält durch die hohen erzielbaren Preise in innenstadtnahen Lagen auch immer mehr Aufmerksamkeit von Investoren. Die Verfügbarkeit von Parkhäusern erhöht zudem die Attraktivität der Hauptnutzungsformen.

6.3. Publikumsbezogene Nutzung

Neben den unterstützenden Gewerbetrieben gibt es weitere Nutzungsformen, die noch kleinere Flächen beanspruchen als die zuvor genannten Gewerbenutzungen. Sie können als publikumsbezogene Nutzung zusammengefasst werden. Diese gehören meist nicht zum Gewerbebereich und sind eher Notwendigkeiten für Büromitarbeiter, Bewohner oder Hotelgäste. Beispiele hierfür können Kitas, Schulen oder Arztpraxen sein sowie auch Gemeinschaftsräume, Ausstellungsflächen oder Veranstaltungsräume.

Auch **Grünflächen, Freiflächen oder Spielplätze** zählen dazu. Sie haben den positiven Nebeneffekt, dass ein sozialer Austausch zwischen den Akteuren und Nutzern der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten angeregt wird.

Die genaue Ausprägung und Integration der publikumsbezogenen Nutzungsarten erfolgt abhängig von den Hauptnutzungsformen, da diese auch den Zweck und die Umstände der gesamten Entwicklung bestimmen.

Vor allem die Integration eines Public Space, also einer öffentlichen Freifläche ist für eine Campus Mixed-Use Entwicklung sehr wichtig. Sie ermöglicht den Gebäudenutzern eine Begegnung auf neutraler Fläche und schlägt eine Brücke zu den Menschen im Umfeld. Die Fläche ist meist nicht überdacht und befindet sich in zentraler Position. Durch Anbringung von Springbrunnen, Skulpturen oder sonstigen künstlerischen Gestaltungsformen kann die Ästhetik erhöht werden. Üblicherweise gibt es auch ein ausreichendes Angebot an Sitzmöglichkeiten zum Verweilen.

6.4. Synergieeffekte

Innerhalb einer Campus Mixed-Use Entwicklung entstehen zwangsläufig durch die Präsenz der verschiedenen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Hotel gewisse Synergieeffekte.

Büronutzung deckt aktuell einen Großteil der neu entstandenen Flächen ab und ist in einer Campus Mixed-Use Entwicklung unabdingbar. Kombiniert man Büro mit Hotel, wird deutlich, dass die Hotellerie von der Büronutzung profitiert. Die Geschäftskunden der Unternehmen haben kurze Wege und nahezu keinen Aufwand, wenn sie vom Büro ins Hotel kommen.

Eine Entlastung des zu Stoßzeiten überfüllten Verkehrsnetzes wird durch die Kombination von Büro und Wohnen erreicht. Nicht zwangsläufig wohnt jeder, der in der Entwicklung arbeitet, auch in den dort entstandenen Wohnungen. So bringt dies nur Vorteile für diejenigen, die sich für ein Wohnen in unmittelbarer Nähe der Arbeitsstätte entscheiden. Kurze Arbeitswege, nicht nach Feierabend im Stau stehen und umweltfreundliches Verhalten sind nur drei von vielen Vorteilen für diejenigen, die diese Option wählen.

Gastronomie wie Restaurants, Cafés und Bars sind ideal mit Büronutzung zu vereinbaren. Ob ein Geschäftsessen, ein kurzes Gespräch bei einem guten Kaffee oder eine After-Work-Veranstaltung, all das ist durch kurze Wege zu erreichen und zeugt von großem Komfort. Hierfür besteht jedoch auch mit Wohnen, Shopping Center und Hotel eine sehr gute Kombinierbarkeit, die zudem zu einer Belebung des Projekts sorgt.

Arbeitszeiten haben mittlerweile ein breiteres Zeitfenster als noch vor 10 Jahren. Vor diesem Hintergrund sind die Öffnungszeiten, gerade in

den frühen und späten Abendstunden, hier zu berücksichtigen.

Eine positive Wechselwirkung kann zwischen einem Hotel und einer gut aufeinander abgestimmten Gastronomie entstehen: Ein vielfältiges kulinarische Angebot an verschiedenen Restaurants zieht Hotelkunden an und umgekehrt.

Auch ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften bereitet den Hotelgästen einen angenehmeren Aufenthalt.

Der stetige Konsum der im Mixed-Use Objekt Wohnenden stellt eine wichtige Umsatzquelle für den Einzelhandel dar. Zudem kommen die zuvor beleuchteten Konsumenten aus den Nutzungsarten Büro und Hotel.

Die Kombination von großflächigeren Hauptnutzungsarten in Campus Mixed-Use Projekten mit einzelnen, kleineren, unterstützenden Nutzungen kann zudem dem Objekt weitere Attraktivität verleihen. Das Projekt REDI in Helsinki, Finnland, hat innerhalb des Objekts eine integrierte ÖPNV-Verbindung in Form einer Bahnstation. Sie stellt die Konnektivität her, die für Campus Mixed-Use Projekten sehr wichtig ist.

6.5. Digitale Konnektivität

Mit dem Stichwort Konnektivität verbindet sich allerdings mehr als die Integration einer ÖPNV-Station. Die externe, physische Konnektivität ist dennoch ein entscheidender Faktor für eine Campus Mixed-Use Entwicklung. In Zeiten der Digitalisierung ist jedoch der Begriff Konnektivität tiefergehend.

Den oftmals geforderte digitalen Wandel auch bei der Stadtplanung und der Projektentwicklung zu berücksichtigen ist zwar richtig, doch heben die bisherigen Aktivitäten und Initiativen zumeist auf die technische Natur ab. Dies ist zu kurz gesprungen, denn eine deutlich höhere Wirkung wird vom städtisch-gesellschaftlichen Umfeld ausgehen.

Denn die Vernetzung schafft neue Kommunikationsstrukturen, öffnet Räume, vernetzt Organisationen und definiert so neue mikroräumliche und kulturelle Muster, welche Campus Mixed-Use Strukturen unterstützen und nachhaltig prägen.

Smart-Home-Technologien werden in viele moderne Projektentwicklungen integriert, so auch bei Campus Mixed-Use. Die Regelungen von Temperatur oder Lichtdurchlässigkeit von Fenstern per Knopfdruck wird immer stärker integriert, u. a. in Apartments, Büros und Hotels. Ein digitales Netzwerk von verschiedenen Funktionen entsteht innerhalb der jeweiligen Fläche.

Allerdings gibt es bei Campus Mixed-Use nicht nur die Vernetzung innerhalb der eigenen Wände. Es gibt auch die Möglichkeit, digitale Konnektivität und Vernetzung innerhalb eines Gebäudekomplexes neu zu definieren. Als eine Art „Spielfeld“ für Digital Real Estate Technologien entstehen hier moderne, zukunftsfähige Modelle innerhalb der Projektentwicklung. Interne Konnektivität wird in einem Art Netzwerk zwischen den diversen Akteuren innerhalb der Entwicklung gefördert und somit über den eigenen Wohn- oder Arbeitsraum hinaus.

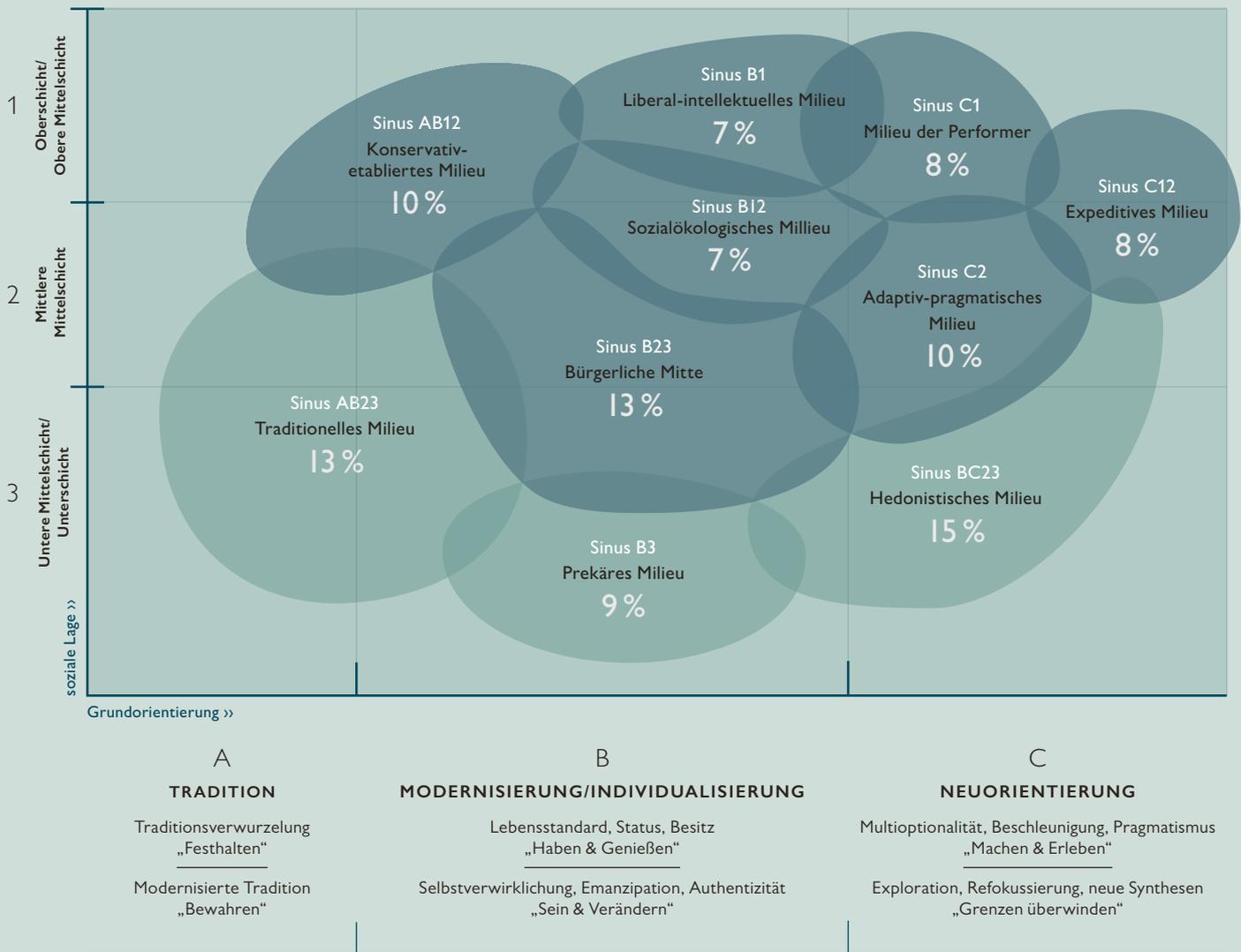
Durch die Zusammenführung von mehreren Nutzungen in eine Art „Mikrostadt“ innerhalb einer Stadt kann die Grenze zwischen Smart-Home-Technologien und Smart City überschritten werden und an einigen Stellen sogar schwimmen. Die Integration hiervon kann die Besonderheit und Modernität der Projektentwicklung erhöhen. Sie muss jedoch trotzdem auf das jeweilige Projekt abgestimmt werden.

7 Zielgruppen

Die Sinus-Milieus® in Deutschland 2017

Soziale Lage und Grundorientierung

Zielgruppe Campus Mixed-Use



Quelle: SINUS INSTITUT, Catella Research 2018

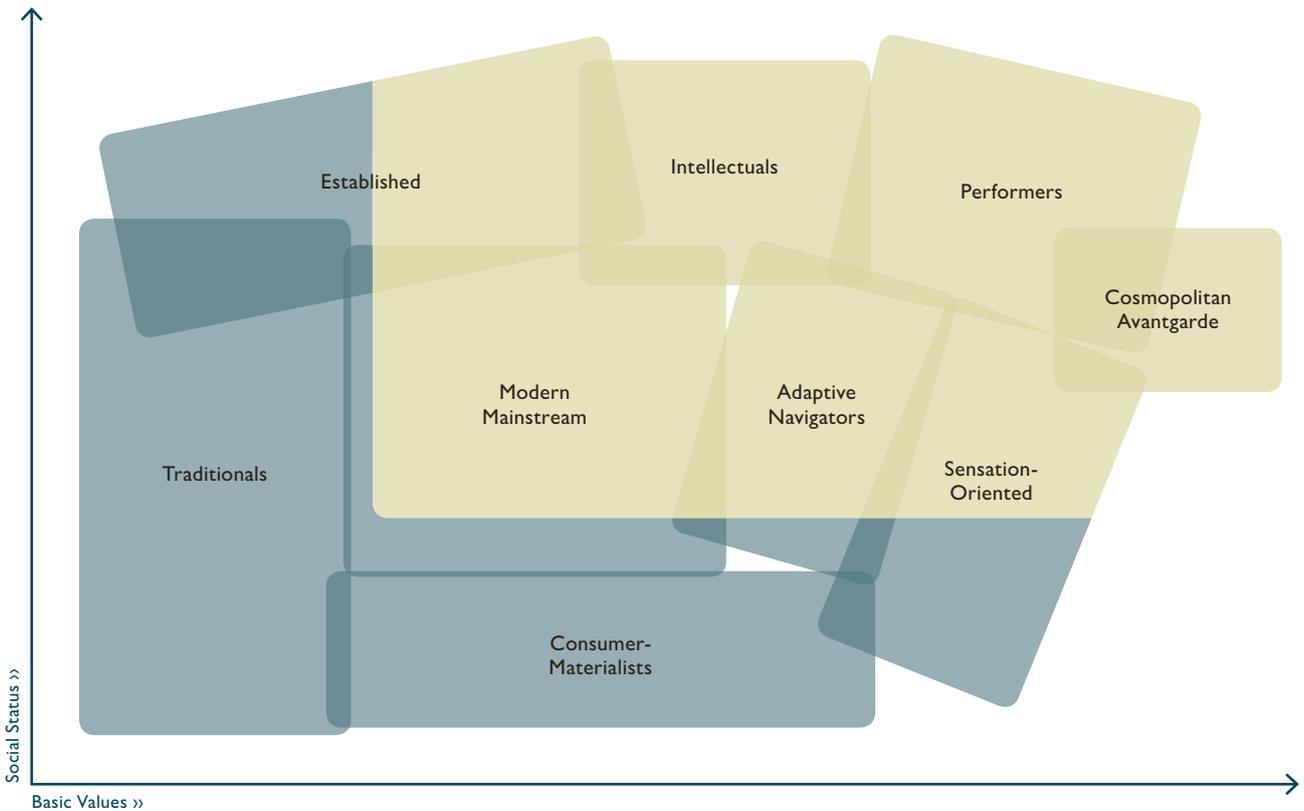
Das Konzept des Campus Mixed-Use fördert die Interaktion zwischen den Nutzungsformen und stabilisiert über diese Durchmischung das System als Ganzes: Die Angestellten nutzen das Retail- und Gastronomieangebot, die Geschäftskunden darüber hinaus die Hotels. Die umliegenden Bevölkerungsgruppen stehen im Austausch mit den Bewohnern der Privatwohnungen und nutzen bei ihren Besuchen die

lokalen Einkaufsstätten als Alternative zu denen in ihrem Heimatviertel.

Die Bewohner der integrierten Apartments sind die wichtigsten Akteure für den Campus Mixed-Use, da diese sehr divers sind und den Charakter des Projektes entscheidend prägen. Dadurch, dass es viele verschiedene Möglichkeiten der Integration von Wohnflächen gibt, finden viele verschiedene Bevölkerungsgruppen im Campus Mixed-Use ein

Zuhause. Durch Eigentums- und Mietwohnungen entsteht genauso eine Diversifikation wie durch die Integration von gefördertem Wohnen, Student Housing, Mikroapartments oder Senior Housing.

Eine Generalisierung oder genauere Einteilung nach Alter erscheint schwierig. Aus diesem Grund lohnt sich die Beschäftigung mit Sinus-Milieus nach der SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH. Die Forscher bilden



Quelle: SINUS INSTITUT, Catella Research 2018

anhand einiger Faktoren spezifische Gruppen der Bevölkerung ab, die sich vor allem hinsichtlich ihrer Werte und ihrer Weltsicht unterscheiden.

Anhand dieser Klassifizierung wurde geprüft, welche Gruppen sich für Campus Mixed-Use besonders eignen.

Die obige Abbildung basiert auf dem Sinus-Milieu in Deutschland. Die Übertragung hiervon auf Gesamt Europa ist schwierig, weshalb die folgende Abbildung in etwas generellerer Form die potenziellen Zielgruppen in den Sinus-Milieus von Etablierten Märkten betrachtet. Die Definition der Etablierten Märkte erfolgte ebenfalls gemäß dem Sinus-Institut und steht als „Established Markets“ den „Emerging Markets“ gegenüber. Aus diesem Grund wurde trotz der Allgemeingültigkeit dieser Form dieses Modell zur Charakteri-

sierung der potenziellen Zielgruppen auf europäischer Basis verwendet. Die mit Campus Mixed-Use angesprochenen Milieus sind breit gefächert. Besonders die Milieus, die von Modernisierung und Individualisierung, sowie Neuorientierung geprägt sind, spricht diese Form des Wohnens an. Bevölkerung aus der von SINUS definierten Oberschicht und Mittelschicht kommen zudem in Frage, da diese als „neue Urbanisten“ eine gewisse Affinität zu innerstädtischen Wohnweisen und urbanen Lebensformen mit sich bringen. Zudem sind, außerhalb der sozial geförderten Wohnungen, die Miet- und Kaufpreise für Wohnraum in Campus Mixed-Use Projekten sehr hoch. Durch die Integration von sozialem Wohnraum erfolgt jedoch auch die Ansprache eines breiteren Publikums.

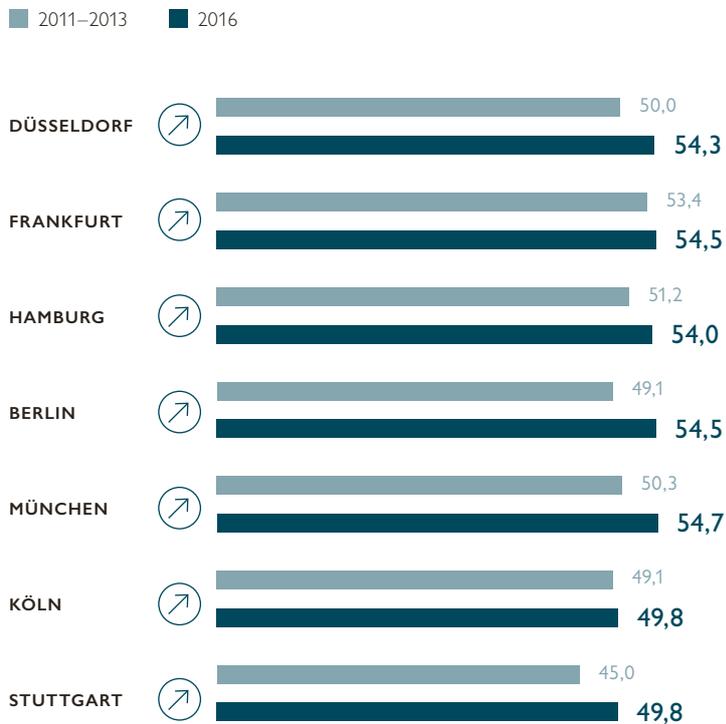
Bezüglich der integrierten Haushaltsformen herrscht aufgrund der Diversifikation von integrierten Wohnnutzungsformen, bspw. Student Housing, Luxuswohnen und Senior Housing sowie der Eigentümermodelle eine große Bandbreite an Modellen. Während die urbane Nachverdichtung früher vorrangig sog. DINKS (Double Income No Kids) zuzuordnen war, sind heutzutage vor allem Einpersonenhaushalte die treibende Kraft. Mikroapartments und Student Housing werden bei der Bevölkerung und damit auch bei Investoren und Projektentwicklern immer beliebter (siehe Cactus Towers). Diese Wohnform bietet sich neben Studenten vor allem für Berufspendler an, die gute Nahversorgung, zentrale Lage und sehr gute Anbindung an ÖPNV schätzen.

Die Abbildung zur Entwicklung der Haushaltsstruktur zeigt, dass in den letzten Jahren der Anteil an städtischen Einpersonenhaushalten einen Anstieg verzeichnen kann, in den Top-7 Standorten durchschnittlich um 3,34% in den letzten 3 bis 5 Jahren.

Die reine Auslegung von Campus Mixed-Use Entwicklungen auf Einpersonenhaushalte ist jedoch nicht sinnvoll, aufgrund der Verschärfung des Wohnungsmangels hierdurch. Eine gesunde Mischung aus verschiedenen Haushaltsformen ist aus diesem Grund sinnvoll. Für Familien und Mehrpersonenhaushalte kann diese Wohnform ebenfalls sinnvoll sein, vor allem wenn es eine starke Auslegung auf Wohnen in der jeweiligen Entwicklung gibt (siehe Grand Central). Vor allem langfristig soll durch diese Form von Entwicklung die Belebung der Stadtviertel durch Familien erfolgen.

Haushaltsstruktur deutscher Großstädte

Entwicklung der 1-Personenhaushalte in den Top-7 Standorten in Prozent



Quelle: Catella Research, destatis 2018

8 Standorte

Makrolage

Die Umsetzung eines Campus Mixed-Use Projektes ist nicht für jede Stadt geeignet. Durch die Vermischung der Nutzungen entsteht ein neuer zentraler Punkt der Stadt, der das Stadtviertel beleben soll. Aufgrund des Landmark-Charakters der Objekte sowie des Prestige und dem Wunsch, möglichst hohe Mieten zu erzielen, eignen sich Campus Mixed-Use Projekte nicht für alle Städtegrößen. Die meisten aktuellen Campus Mixed-Use Projekte sind in nationalen A-Standorten (Düsseldorf, Dublin, Helsinki, Kopenhagen, Frankfurt, Wien). Vereinzelt ist auch eine Umsetzung an B-Standorten möglich (Bremen, Hannover). In den

vergangenen Monaten wurden auch hier Projekte verkündet (siehe Kapitel 10). Die durchschnittlich erzielbare Miete für alle genannten Hauptnutzungsformen sind an A-Standorten höher.

Mikrolage

Ähnlich wie bei den zuvor genannten Gentrifizierungsprozessen, die ebenfalls als Form von Nachverdichtung anzusehen sind, eignet sich die Integration von Campus Mixed-Use auf innenstadtnahen Flächen. Dabei können Entwicklungsgebiete und Brachflächen sehr interessant sein. Das Risiko von Projektentwicklern und Investoren, an solchen Standorten zu investieren, wird

durch die Vermischung von Nutzungsformen verringert, da die Synergieeffekte zwischen den Nutzungsformen einen positiven Einfluss auf den Erfolg von Projekten auf Brachflächen oder ehemaligen industriellen Flächen haben kann.

Bezüglich der Mikrolage von Campus Mixed-Use können Projekte dieser Form weiterhin als Instrument zur Belebung eines Stadtviertels oder zur Erhöhung der Attraktivität eines Bereiches gesehen werden, zusammen mit der verbundenen Walkability. Durch die exogene Wirkung der Projekte ist die Implementierung hiervon auch sinnvoll und beliebt. Durch Entstehung eines neuen Sub-Zentrums kann Campus Mixed-Use einen neuen zentralen Anhaltspunkt des Stadtzentrums schaffen.

9 Catella Baukasten – DNA-Campus Mixed-Use

1

MAKROLAGE:

STÄDTE MIT VERKEHRSKNOTENPUNKTEN, STARK BESIEDELT, BEDEUTUNGSVOLLE INNENSTÄDTE

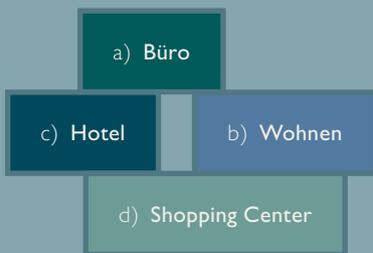
2

MIKROLAGE:

INNENSTADTNAHE FLÄCHE, MÖGLICHKEIT FÜR VERTIKALES BAUEN

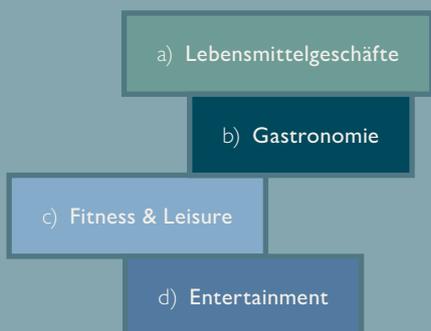
3

AUSWAHL HAUPTNUTZUNGSFORMEN (MINDESTENS 2)



4

AUSWAHL UNTERSTÜTZENDES GEWERBE



5

AUSWAHL PUBLIKUMSBEZOGENE NUTZUNG



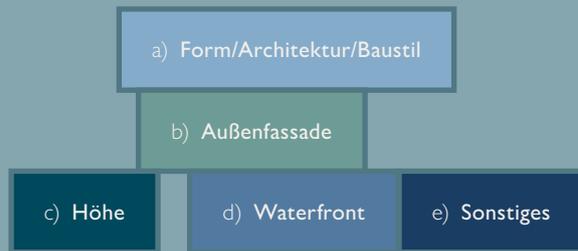
6

FUNDAMENTALE AUSRICHTUNG



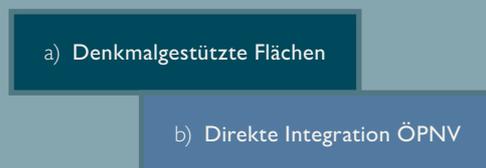
7

LANDMARK: ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG



8

PRESTIGESTRÄCHTIGKEIT/BESONDERHEITEN (BSPW ...)



10 Beispiele

Im Folgenden werden die führenden sieben Campus Mixed-Use Projekte Europas näher beleuchtet. Diese sind größtenteils an A-Standorten, während es von den geplanten Projekten auch einige an B-Standorten gibt.



Cactus Towers, Kalvebod Brygg Kopenhagen

- Fertigstellung Ende Q2 2020
- 25.000 m² von 79.500 m²
- Student Housing (Residential), Retail, Hotel
- Catella (Eigentümer), Bjarke Ingels Group (Architekt)

Auf einer Gesamtfläche von 79.500 m² entsteht ab 2019 eine Campus-Mixed-Use Entwicklung. Das Projekt umfasst mit den „Cactus Towers“ zwei Residential Tower mit einer Fläche von 21.500 m², eine Retailfläche mit 37.000 m² und Hotellerie mit einer Fläche von 21.000 m². Durch die extravagante Architektur der Cactus Towers in perfektem Zusammenspiel mit dem restlichen Areal entsteht eine Einzigartigkeit, die dem Areal einen unverwechselbaren Wiedererkennungswert verleiht.





Four, Frankfurt am Main

REDI, Helsinki

- Fertigstellung
- 180.000 m²
- Shopping Center, Residential, Office, Hotel, Health Care
- SRV

Das Projekt REDI in Helsinki umfasst acht Tower. Sechs dieser Türme beinhalten Wohnraum für 1.200 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 86.000 m². Hinzu kommen ein Büroturm und ein Hotelturm. Die Flächen für Büros belaufen sich auf 14.000 m² und insgesamt 10.000 m² für Hotellerie. Zusätzlich verzeichnet das Projekt weitere 10.000 m² für ein Health-Care-Zentrum. Das Projekt REDI bildet im Stadtteil Kalasatama das neue Stadtzentrum. Eine Besonderheit des Projekts ist die direkte Integration des Verkehrsnetzes. Mit täglich 100.000 Autos und insgesamt 500 Stopps der U-Bahn werden jährlich ca. 1,1 Millionen Menschen durch das Projekt befördert.

Four, Frankfurt am Main

- Fertigstellung 2022
- 215.000 m²
- Office, Residential, Hotel, Retail
- Groß & Partner

Auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal entsteht Frankfurts neuester und höchster Wohn- und Bürobau. Insgesamt vier Hochhäuser mit Sockelbebauung umfassen insgesamt 215.000 m² und ragen bis zu 228 Metern in die Höhe. 96.750 m² der Gesamtfläche werden zur Büronutzung zur Verfügung gestellt. Auf 40.850 m² entsteht Wohnfläche. Hotellerie & Serviced Apartments stellen mit 32.250 m² die drittgrößte Nutzungsart des Projekts. Zudem befindet sich in der Sockelbebauung, die das zentrale Verbindungsstück des Projekts bildet, Gastronomie und Einzelhandel. Eine Besonderheit neben der architektonischen Einzigartigkeit ist die Integration der denkmalgeschützten Fassaden der Junghofstraße. Der öffentlich zugängliche Dachgarten stellt eine Verbindung zwischen dem Quartier und seiner Umgebung dar.

Grand Central, Düsseldorf

- Fertigstellung
- 141.000 m²
- Residential, Retail, Hotel
- Catella

Das zentral gelegene innerstädtische Quartier erstreckt sich über eine Fläche von 40.000 m². Das Stadtquartier wird ein Wohnflächenangebot von 75.000 m² generieren. Zusätzlich entstehen 7.500 m² Gewerbeflächen, 1.700 m² KiTA und Hotel auf circa 8.000 m². Auf drei der insgesamt elf Baufelder sind Hochhäuser konzipiert, die Landmark-Charakter aufweisen. Die Wohneinheiten unterteilen sich in freifinanzierte Mietwohnungen, geförderte sowie preisgedämpfte Wohnungen gemäß des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Düsseldorf.



Grand Central, Düsseldorf

REDI, Helsinki





The Sax, Rotterdam



Triiiple, Wien

Triiiple, Wien

- Fertigstellung, Q4 2020
- 70.000 m²
- Residential, Retail, Office
- Soravia, ARE Development

Das Triiiple in Wien beherbergt bis zu 480 frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Die Spannbreite der angebotenen Residentialflächen reichen von Single-Apartment bis zur Penthouse-Wohnung. In der Sockelbebauung wird es eine Piazza mit Cafés, Restaurants und Shops geben. Ein kleines Bürogebäude umfasst 21.000 m² Bürofläche.

The Sax, Rotterdam

- Fertigstellung Q4 2022
- 82.200 m²
- Residential, Hotel
- MVRDV

The Sax ist ein 51-stöckiger Mixed-Use Tower, der die Hafenanlage in Rotterdam ergänzt. Die außergewöhnliche Form des Gebäudes besteht aus zwei miteinander verbunden Türmen mit einer Gesamtfläche von 82.000 m² und umfasst 450 Apartments, ein Hotel im Verbindungsstück der beiden Türme, Wellness-Center, Parkplätze, Kongresseinrichtungen und verschiedene kommerzielle Einrichtungen.

Bolands Quay, Dublin

- Fertigstellung 2018
- 36.950 m²
- Residential, Retail
- BAM Ireland

In Dublin wird mit Bolands Quay ein denkmalgeschütztes Gebäude in den Grand Canal Docks revitalisiert. Bei den drei Türmen handelt es sich um zwei Büro- und einen Wohnturm. Insgesamt entstehen ca. 10.000 m² Wohnfläche, 25.000 m² Bürofläche, 1.400 m² Retailfläche und ca. 550 m² publikumsbezogene Nutzung in Form eines Tanzstudios.

Campus Mixed-Use Projekte im Fokus

Scoring-Kriterien:

1. Mindestens 2 Hochbauten
2. Eine Hauptnutzungsform mit mindestens 50% der Fläche ODER mehrere Hauptnutzungsformen jeweils mit mindestens 30% der Fläche
3. Unterstützende Nutzungsformen mind. 10%
4. Publikumsbezogene Nutzung
5. Architektonische Verbindung von mehreren Nutzungsformen
6. Integration von zentralen Grünflächen oder Freiflächen
7. Besondere Charakteristika durch Architektur oder Lage (Landmark-Charakter)
8. Außergewöhnliche Einzelheiten

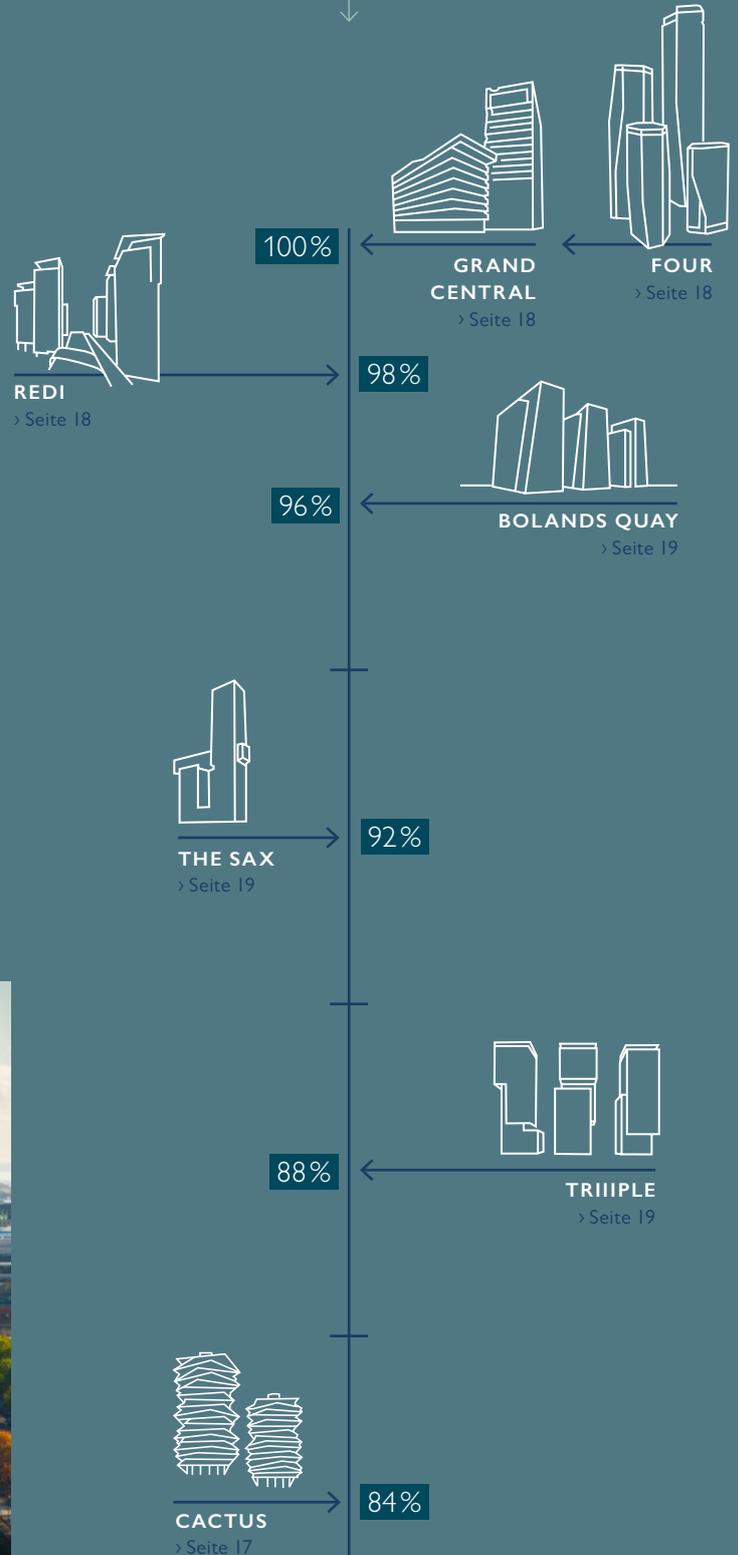


Bolands Quay, Dublin

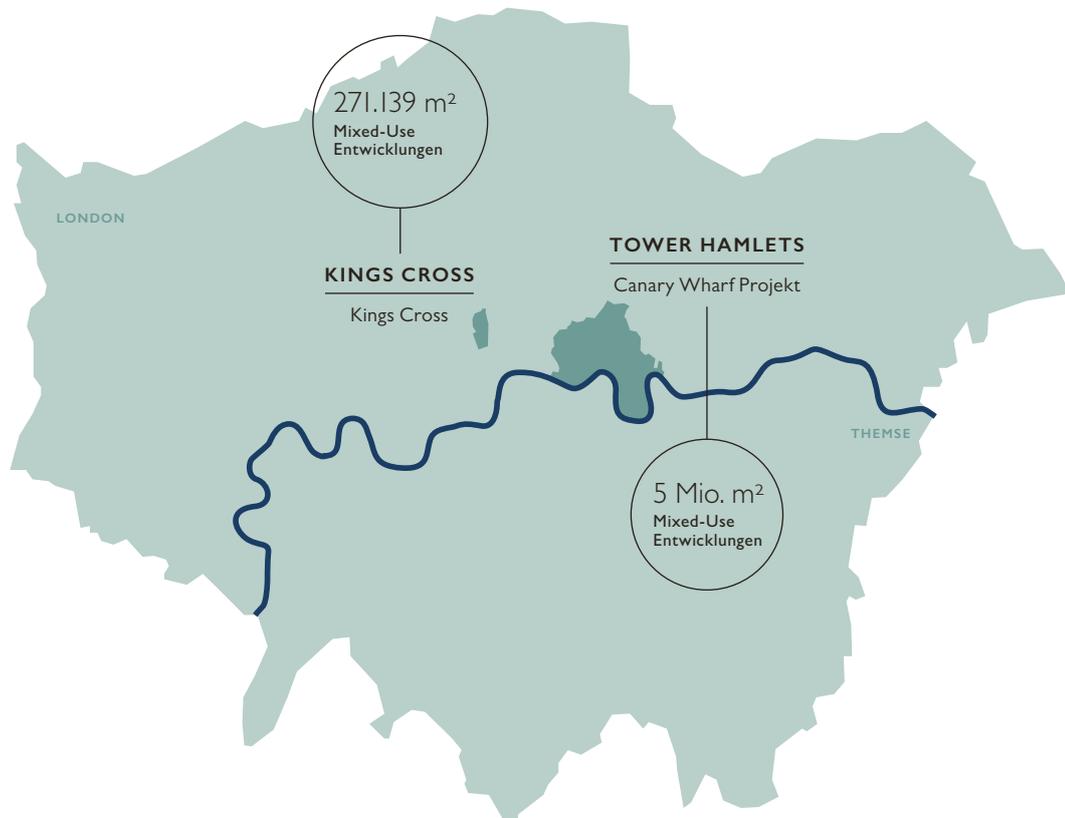
Erfüllung
aller Scoring Kriterien:
100 %



Optimales Campus Mixed-Use



Quartiersentwicklungen



Canary Wharf Projekt, London

- Fertigstellung 2023
- Office, Residential, Retail

Das **Canary Wharf Projekt** entsteht in den Docklands Londons, seit den 1980er Jahren wurde das vornehmlich industriell genutzte Areal weiter entwickelt. Eine Erweiterung des Canary Wharf Viertels findet zurzeit im ehemaligen Wood Wharf Areal statt. Das Projekt umfasst ca. 5 Millionen m² Mixed-Use Entwicklungen, 2 Millionen m² Bürofläche, 380.000 m² Ladenfläche und 3.300 Wohnungen mit einem Anteil von 25% sozialen Wohnungsbaus. Die öffentliche Freifläche beträgt 3,6 Hektar. Die vollständige Fertigstellung des Projekts ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

Kings Cross, London

- Fertigstellung 2020
- Office, Retail, Residential

Die publikumsbezogene Nutzung des Kings Cross erstreckt sich nicht zuletzt über die 12 eingeschlossenen Parks und Plätze innerhalb des Projekts. Das Projektgebiet beinhaltet 2 Bahnhöfe und 1 Hotel aus der Anfangszeit der industriellen Revolution Englands. Das Quartier bietet 8 Retailgebäude, des Weiteren sind 3,4 Millionen m² Bürofläche in 19 Gebäuden geplant. Neben der Nutzung durch Handel, Büros und Flächen zur öffentlichen Nutzung steht in dem Quartier auch eine Vielzahl von Wohngebäuden zur Verfügung.

Geplant: Seestadt mg+, Mönchengladbach

- Fertigstellung ab 2020
- Residential, Office, Retail, Publikumsbezogene Nutzung

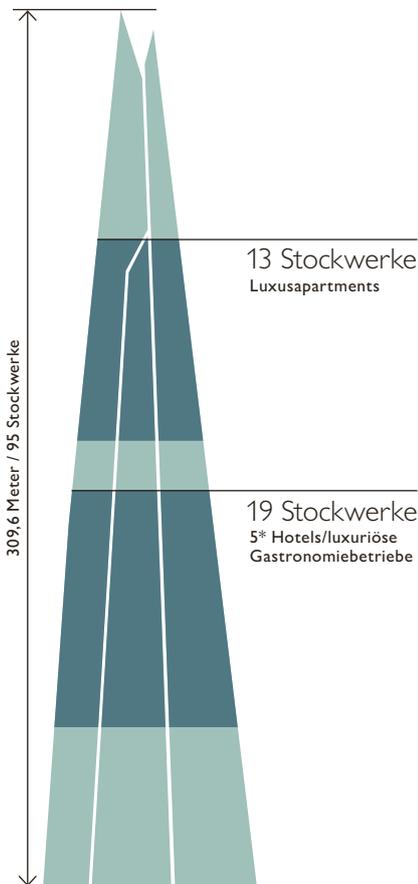
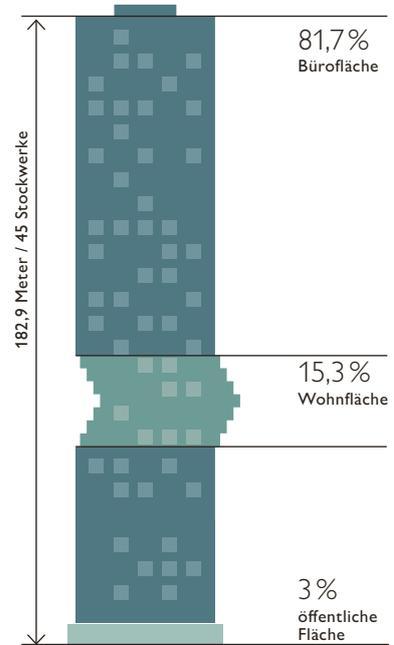
Bis 2020 entsteht das neue Stadtquartier „Seestadt mg+“ in Mönchengladbach. Catella entwickelt auf einem Grundstück mit rund 140.000 m² insgesamt ca. 200.000 m² BGF. Der Fokus liegt hierbei stark auf Residential mit insgesamt 115.000 m² Wohnfläche. Office, Retail und Publikumsbezogene Nutzung werden jedoch ebenfalls integriert, wie auch eine Kita und Begleitetes Wohnen. Das Quartier wird zudem einen ca. 20.000 m² großen See beinhalten. Neben den hohen Aufenthaltsqualitäten wird hierdurch ein starkes Urbanitätsgefühl vermittelt.

Vertikales Mixed-Use

Omniturm, Frankfurt

- Fertigstellung Ende 2018
- 54.100 m²
- Residential, Office

Im Frankfurter Bankenviertel entsteht eines der ersten vertikalen Mischnutzungshochhäuser Deutschlands. Der 182,9 Meter hohe Turm soll mit 45 Stockwerken zwischen 2018 und 2019 fertiggestellt werden. Der Omniturm wird 81,7% Bürofläche, 15,3% Wohnfläche und 3% öffentliche Fläche im Sockel besitzen. Der Tower gilt als potenzielle Flächen für Technologie-Startups, Co-Working und Events. Die Architektur überzeugt durch eine hochtransparente Glasfassade und stützenfreie Büroflächen.



The Shard, London

- Fertigstellung 2013
- Office, Residential, Retail
- Shard Funding Limited

The Shard London bietet ein weiteres Beispiel für ein vertikales Mixed-Use Gebäude, bei welchem die unterschiedlichen Nutzungsfunktionen innerhalb eines Towers vorhanden sind. Hierzu zählen 13 Stockwerke mit Luxusapartments, 19 Stockwerke mit einem 5* Hotel sowie luxuriöse Gastronomiebetriebe. The Shard wurde als vertikale Stadt entworfen, in welchem die Bewohner in bester Lage mit bester Aussicht leben, arbeiten und entspannen können. The Shard ist 309,6 Meter hoch und besitzt 95 Stockwerke.

Geplante Campus Mixed-Use Projekte in Deutschland:



- Büro
- Handel
- Wohnen
- Hotel
- öffentliche Einrichtungen

Deutz Quartiere, Köln

- Fertigstellung 2023
- Ca. 305.000 m²
- Residential, Retail, Office, öffentliche Einrichtungen
- GerchGroup

Im Kölner Stadtteil Mülheim wird auf dem ehemaligen Gelände der Deutz AG ein neues Quartier entstehen. Auf dem Areal wird ein Konzept mit dem Schwerpunkt Wohnen und gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Büro, Handel und öffentliche Einrichtungen realisiert.

Altes Polizeipräsidium, Frankfurt

- Fertigstellung 2026
- 100.000 m²
- Residential, Office, Hotel, öffentliche Einrichtungen
- GerchGroup

Das Grundstück weist eine Größe von 15.430 m² auf, liegt sehr zentral im Bankenviertel und stellt eins der letzten großen Entwicklungsareale in der Frankfurter Innenstadt dar. Es soll ein modernes Gebäudeensemble mit folgenden Nutzungen entstehen: Büro, Hotel, Kita sowie freifinanziertes und gefördertes Wohnen.

Euro-Quartier, Europa-hafenkopf Bremen

- Fertigstellung Bürotower bis 2020
- ZECH Group

300 bis 400 Wohnungen in zwei Lofthäusern, 25.000 m² Bürofläche in 18-stöckigem Tower, Streetfood-Halle, 1000 Parkplätze, Mobilitätshaus für Fahrradverleih und Car-Sharing

Urbanes Quartier, Hannover

- 18.700 m² Grundstück

Gemischtes Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, Ladenflächen und Wohnungen. Im gewerblichen Anteil sollen auch kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Nutzungen erlaubt sein. Bis zu elfgeschossige Bebauung möglich.

Fotos:
 Istockphoto (Cover, Seiten U2 unten, 8, 11, 12,19, 20, 21)
 Catella (Seiten U2 oben, 18, 19 mitte)

11 Executive Summary

Definition:

Campus Mixed-Use is a type of project development with at least two high-rise buildings, which are architecturally connected in different ways and combine different forms of use. The positive synergies of these different forms of use are optimised as best as possible.

Historical urban background:

Result of the historic development from a car-friendly city towards a compact city as well as re-urbanisation. Campus Mixed-Use acts as a blueprint for the development and implementation of the widely preferred district concept. The resulting network creates new communication structures, opens up areas close to the city centre and defines new micro-cosmic cultural patterns, which support Campus Mixed-Use structures and sustainably shape them.

Types of mixed-use:

Vertical Mixed-Use, Mixed-Use district developments, Horizontal Mixed-Use, Campus Mixed-Use

- Campus Mixed-Use combines features of vertical mixed-use and district development
- Implementation of the increasingly popular concept of vertical living

Landmark character:

Campus Mixed-Use developments are defined by an outstanding appearance. Location, architectural composition and other exceptional features lead to the creation of regional or national landmarks through Campus Mixed-Use.

- Example: waterfront developments, outstanding height

Forms of use:

- Offices, residential use, shopping centres or hotels as main forms of use
 - At least 2 per project
 - Each with at least 30% share of the whole project
- Supporting forms of use as in restaurants, food retail and small-scale retail, parking
- Public use as in green areas, public spaces and playgrounds. Schools, medical practices and childcare facilities are also included.
- Digital connectivity is an important part of a modern project development and can be implemented due to the combination of different forms of use.

Target groups:

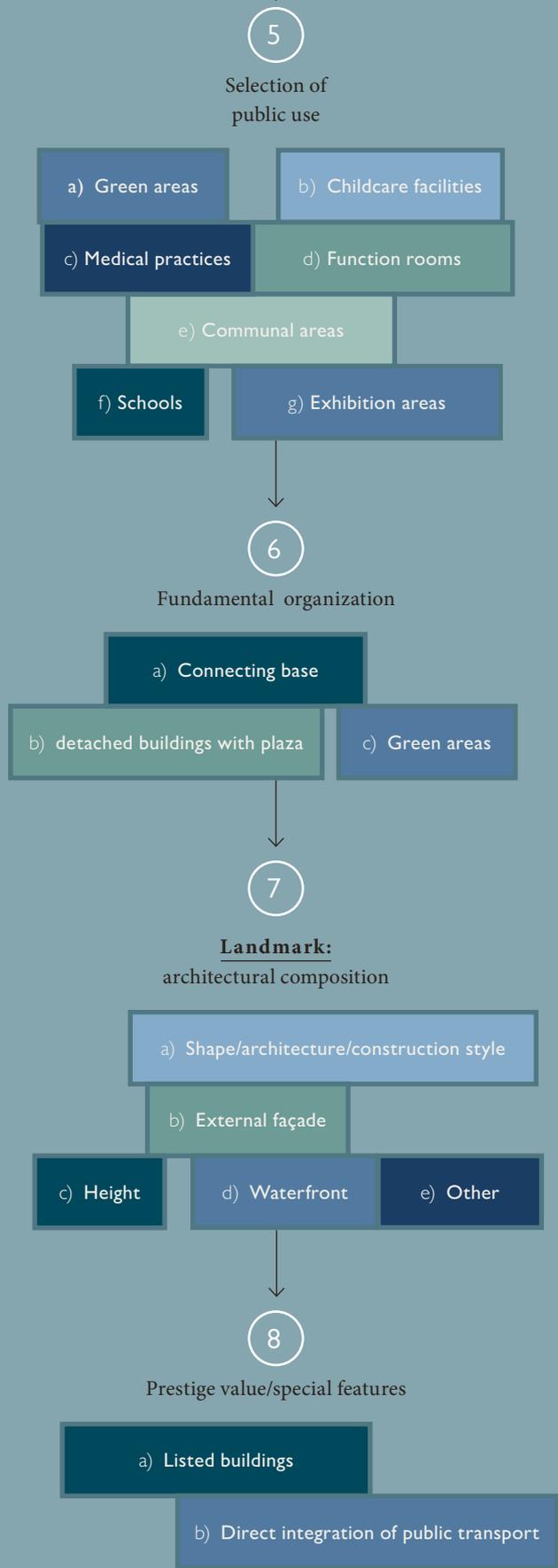
Office workers and hotel guests are targeted along with the respective integrated companies and types of hotels. According to milieu studies of Sinus Institute for Germany and Europe, use, the main target groups for residential use are from the middle- and upper-classes and defined by modernisation, individualisation and reorientation.

Location:

- Macro-location: Mostly A-locations, although the first projects in B-locations are being announced.
 - Micro-location: Central locations in proximity to transport hubs and main roads are most suitable for Campus Mixed-Use structures.
1. Campus Mixed-Use
 2. Planned Campus Mixed-Use
 3. Vertical Living
 4. District Developments



Catella Construction Kit – DNA Campus Mixed-Use





Catella Research
Dr. Thomas Beyerle
Mainzer Landstrasse 46
60325 Frankfurt

Kontakt

Dr. Thomas Beyerle
Thomas.Beyerle@catella.de
+49 (0)69 310 19 30 220

Sean Nolan
sean.nolan@catella.de
+49 (0)69 310 19 30 275

Alessandro Möser
alessandro.moerer@catella.de
+49 (0)69 310 19 30 276

Hendrik Höpp
hendrik.hoepf@catella.de
+49 (0)69 310 19 30 274

catella.com