

Neue Catella-Studie: Was Investoren über Urbane Quartiere und Mixed-Use-Immobilien wissen müssen

Das neue Interesse am urbanen Leben erhöht die Attraktivität der Städte. Es entsteht auch Konfliktpotenzial zwischen Neu- und Altbewohnern, Besuchern und Pendlern, zwischen privatem und öffentlichem Raum. Und die von Investoren oftmals geforderte Funktionsmischung stellt eine radikale Abkehr von der jahrzehntelang gepflegten Planungsdoktrin dar. Eine 20-seitige Studie des Immobilienunternehmens Catella beschreibt nun Unterschiede, Kernmerkmale und Strategien für den Umgang mit Urbanen Quartieren und Mixed-Use-Immobilien. Beispiele aus Schweden, Frankreich, Deutschland und den Niederlanden machen anschaulich, wie erfolgreiche Lösungen aussehen können.

Auf der Immobilienebene gelten Mixed-Use-Bauprojekte als der charakteristische Objekttypus eines Urbanen Quartiers. Damit vollzieht sich auf der Nutzungsebene eine strukturelle Neupositionierung – die Ansprüche der Bewohner und Nutzer an das kulturelle, handels- und konsumbezogene Angebot verändern sich. Gentrifizierungseffekte können das Ergebnis sein. Infrastrukturell werden mit den zumeist innerstädtischen Vorhaben auch die Parameter der urbanen Mobilität neu definiert: ÖPNV-Struktur bzw. Verkehrsträgerfokussierungen bilden die DNA eines lebendigen Urbanen Quartiers.

Das so definierte Urbane Quartier bildet einen Rahmen für die Entwicklung von innerstädtischen Mixed-Use-Gebäuden. Vier Elemente und Faktoren sollten aus Investorensicht maßgeblich sein: Verdichtung, Mobilität, Konnektivität und Identität. Um eine hohe Lebensqualität im Quartier zu gewährleisten, müssen diese Faktoren bei der Planung und Konstruktion beachtet werden. Dies bildet die Grundlage nicht nur für die interne Funktionalität der Gebäude, sondern auch für die Akzeptanz des Projektes in der Stadt und der Region.

Als praktischen Baukasten enthält die Studie einen 8-Punkte-Plan für die Entwicklung Urbaner Quartiere. Schritt für Schritt führt der Prozess von der Identifikation von Verdichtungsgrad und Lebensweisen an einem Standort über die Auswahl von Nutzungsformen und Quartierstyp bis hin zur Gestaltung einer architektonischen Identität. Aktuelle Beispiele sind Quartiersentwicklungen des Städteplaners MVRDV in Göteborg, von Catella Project Management in Düsseldorf und von Sogelym Dixence in Paris. Weitere laufende und erfolgreich umgesetzte Beispiele in der Studie zeigen europäische Quartiersplanung auf hohem Niveau.

Fazit: Mixed-Use als zukunfts zugewandte städtebauliche Blaupause gilt bei Investoren, Planern und Nachfragern als Baustein der zukünftigen Immobilienentwicklung. Die Studie ist überzeugt: Ein neues Denken bei der Immobilienentwicklung, fokussiert um die Bereiche Mobilität, Verdichtung, Konnektivität und städtebauliche Identität, ist mehr Chance denn Risiko für Investoren.

Die vollständige Studie finden Sie hier zum Download:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
T +49 69 3101930 220
thomas.beyerle@catella.de