

Baukonstruktionen / Bauelemente

So sehen die Wohnquartiere von morgen aus – Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS beschreibt die vier wichtigsten Trends

Alle reden von der Transformation der Immobilienwirtschaft. Nur konkret wird es selten, wenn es um die Digitalisierung geht. Dabei liegen manche Entwicklungen auf der Hand. Professor Dr. Winfried Schwatlo, Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG, hat vier Trends für die Entwicklung von Wohnquartieren identifiziert – sie betreffen Handel, Verkehr, Arbeit und Freizeit.



Professor Dr. Winfried Schwatlo. Foto: CD Deutsche Eigenheim AG

Trend 1: Wer braucht morgen noch Parkplätze?

Projektentwickler kennen das: Ein neues Wohngebiet ist erschlossen, die geplante Bebauung wird den Nachbargemeinden und deren Bewohnern vorgestellt, und schon hagelt es Kritik. „Wie viele Stellplätze haben Sie eingeplant? – So wenig! Dann werden die ‚Neuen‘ alle bei uns parken!“ Dahinter steckt der traditionelle Ansatz, dass pro Wohneinheit mindestens ein Auto benötigt wird und dass jedes Haus im Grünen eine Doppelgarage hat – und belegt. Dabei wissen wir, wohin der Trend geht: Autos werden in Zukunft nicht nur autonom fahren, wir werden sie zudem immer seltener kaufen und sie lediglich zeitweise nutzen. Natürlich wird es weiterhin Autos im Eigentum geben, als Liebhaberfahrts und Oldtimer, aber eher so, wie es heutzutage noch Pferdekutschen gibt. Die Digitalisierung des Verkehrs und die Vernetzung des Verkehrsflusses werden radikale Auswirkungen auf unsere Städte haben. Autos werden seltener parken und bis auf Wartung und Austausch von Batterien (sofern das noch notwendig ist) beinahe ständig unterwegs

sein. Weniger parkende Automobile bedeuten auch immer weniger benötigte Parkplätze. Projektentwickler von Wohnquartieren können diesen Trend bereits aktuell berücksichtigen, etwa durch Kooperationen mit Car-Sharing-Unternehmen oder Ladestationen für Elektroautomobile und E-Bikes. So werden nicht nur die Flächen in Quartieren effizienter genutzt, sondern überdies die Quartiersbewohner an die Zukunft der Mobilität herangeführt.

Trend 2: Abholboxen ersetzen den Kiez-Supermarkt

Supermarkt, Bäcker und Drogerie – so preisen noch viele Projektentwickler ihre Quartiere an. Zugegeben, das war richtig für die analoge Zeit, als man noch nicht online bestellen und einkaufen konnte. Mittlerweile befinden wir uns aber inmitten einer digitalen Einzelhandelstransformation. Immer mehr Dinge des täglichen Gebrauchs werden im Internet bestellt, zunehmend auch Nahrungsmittel – das belegen die Vorstöße der großen deutschen Einzelhändler in die Welt des E-Commerce. Die größte Herausforderung für die Lieferdienste ist dabei die Zustellung, die berühmte „letzte Meile“. Immer mehr Einzelhändler führen daher kühlbare Abholstationen ein. Die darin enthaltenen Boxen können effizient beliefert und die Waren zu jeder Zeit vom Kunden abgeholt werden. Ein solcher Test läuft beispielsweise derzeit im Hauptbahnhof Stuttgart von der Deutschen Bahn in Kooperation mit Edeka. Von diesem Trend können Quartiersentwicklungen profitieren. Statt eines einzelnen Supermarkts mit unpraktischen Öffnungszeiten sollten Projektentwickler von vornherein Kooperationen mit Einzelhändlern prüfen und zentrale, kühlbare Abholstationen im Quartier anbieten, beispielsweise im Gegenzug für Einkaufsgutscheine für die neuen Bewohner. Solchen Stationen sind im Übrigen keine Grenzen gesetzt: Neben Kühlboxen bieten sich Paketstationen der Post ebenso an wie Wäschereistationen und weitere individualisierte Transferstationen für die Belange des täglichen Bedarfs.

Trend 3 Lokale Coworking-Spaces

In Zukunft arbeiten alle im Homeoffice – das hört man immer wieder. Doch dieser Schein trügt. Wer ausschließlich daheim arbeitet, wird letztlich doch demotiviert und abgelenkt; die betriebsame Atmosphäre des Büros ist nach wie vor für uns Menschen von Vorteil. Weiter tägliches Pendeln und starre Anwesenheitspflichten im innerstädtischen Büro sind freilich nicht die einzige Antwort. Und hier kommt die Digitalisierung ins Spiel. Wenn man nämlich Wohnquartiere mit Coworking-Spaces ausstattet, die punktuell gebucht werden können, können die Bewohner eigenverantwortlich und in Absprache mit ihren Arbeitgebern entscheiden, von welchem Büro aus sie arbeiten wollen: heute in der Zentrale, morgen vom Campus-Büro aus. Denn Coworking-Spaces stellen die gleiche Infrastruktur zur Verfügung wie in einem normalen Büro, sind aber weitaus effizienter, da on demand buchbar und abrechenbar. Auch das ist ein klarer Vorteil zum starren und individualisierten Homeoffice, das aufwendig eingerichtet werden muss. So trägt das Arbeiten im Quartier nicht nur zur Zufriedenheit der Mitarbeiter bei, sondern erhöht dank kürzerer Wege die Lebensqualität. Apropos: Ich selbst habe mein Büro für drei Monate verlassen und mich in dieser Zeit testweise bei „Workrepublic“ eingemietet. Noch nie zuvor habe ich so motiviert arbeitende Start-ups und Coworker erlebt. Respekt.

Trend 4: Fokus auf Quartier-Amenities

Arbeit erledigt, Einkauf abgeholt – jetzt lockt die Freizeit. Natürlich werden viele Bewohner von Wohnquartieren auch in der Zukunft in die Stadt oder in Naherholungsgebiete fahren. Aber wer eine gemeinschaftliche und gesunde Community erschaffen möchte, sollte verstärkt auf Angebote vor Ort setzen. Gemeinsame Urban-Gardening-Flächen, Outdoor-Fitness-Geräte, ein zentraler Grillplatz in Sichtweite zum Kinderspielfeld – von solchen Annehmlichkeiten können Quartiere nur profitieren. Denn da wir dank der Digitalisierung in Zukunft weniger Stellplätze und weniger Flächen für analoges Gewerbe benötigen werden, bleibt mehr Raum für die gemeinsame Freizeit im Quartier.

Prof. Dr. Winfried Schwatlo