



# Catella Idea Paper 01/2015

MIXED-USE DEVELOPMENTS – DNA DER STADT DER ZUKUNFT



# Catella Profil

Catella ist ein europaweit führender Financial Advisor und Asset Manager, der in den Bereichen Property, Fixed-Income und Equity aktiv ist. Die große regionale Präsenz in 12 Ländern und die rund 500 Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Markterfolges.

Am deutschen Immobilienmarkt ist Catella seit 1990 an 5 Standorten mit aktuell rund 80 Mitarbeitern vertreten und wird durch Catella Property Deutschland und Catella Real Estate AG repräsentiert. Wir bieten an den Standorten Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Frankfurt und München ein Portfolio von Dienstleistungen rund um die Immobilie, das Anleger während aller Phasen eines Investitionszyklus und Unternehmen bei individuellen Lösungen effizient beraten kann.

Zum Leistungsumfang gehören: Research und Valuation, Investment und Letting, Product, Management und Development sowie Capital Markets, Equity und Debt Advisory. In München ist seit 2007 die Catella Real Estate AG beheimatet, welche Fondsprodukte für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden konzipiert. Jeder einzelne Fonds setzt dabei jeweils einen anderen Schwerpunkt – sowohl nach Regionen als auch nach Assetklassen.



# Inhalt



<b>MIXED-USE – NEUER IMMOBILIENTYP IN DEUTSCHLAND?</b>	<b>2</b>
1 Sozialpolitische Forderungen und ökonomische Voraussetzungen	3
2 Definition und Dimensionen von mixed-use Developments	4
<b>RESEARCH – DNA DER STADT DER ZUKUNFT</b>	<b>6</b>
1 „New Urbanism“ – aktueller Trend der Stadtplanung	7
2 Funktionsmischung – Trend zur „Neuen Mitte“	8
3 Vor- und Nachteile von mixed-use Developments	9
4 Einflussfaktoren für den Erfolg von mixed-use Projekten	10
5 Welche Funktionen harmonisieren, welche nicht?	11
6 Was ist bei der Vermarktung wichtig?	11
7 Research: Wo entstehen mixed-use Projekte in Deutschland?	12
8 DNA von mixed-use Developments nach Catella Research	14
9 Fazit	16
10 Literaturverzeichnis	17
Kontakt	

# Mixed-use – neuer Immobilientyp in Deutschland?





# I Sozialpolitische Forderungen und ökonomische Voraussetzungen

Die städtebauliche Entwicklung der letzten 2.500 Jahre entlädt sich aktuell in einem Sammelsurium an Forderungen, wie das Leben in der Stadt des 21. Jahrhunderts zu gestalten sein sollte. Zumal es – zumindest aus der deutschen Perspektive – um etwas vermeintlich Einfaches geht: den **Stadtumbau**. Umbau deshalb, da es zwar eine große Nachfrage z.B. nach der Wohnfunktion gibt, die Anzahl der Gestaltungsmöglichkeiten jedoch stark eingeschränkt ist – zumindest in der herkömmlichen Auffassung von Stadtentwicklung. Plakativer ausgedrückt: Es fehlt an Flächen um der Grundnachfrage zu begegnen. Allein dieser Aspekt kommt in Deutschland einem Paradigmenwechsel gleich: Die Zeiten, in denen die Nachfrage bedient werden konnte durch die Ausweisung von Bauland, nähern sich nach 70 Jahren Aufbau in absehbarer Zukunft dem Ende. Der Begriff der „**kompakten Stadt**“ scheint hier denn auch ein Synonym für den logischen Eintritt in eine neue Stadtepoche zu sein. **Nachverdichtung** bzw. Innenentwicklung ist das immer wiederkehrende Mantra, wie der Problemkonstellation begegnet werden

soll. Die Forderungen einer idealen neuen Stadtwelt lesen sich denn auch zunächst überzeugend: Denn die Stadt soll bezahlbar, sozial durchmischt, nachhaltig konzipiert, grün sein, einen hohen Anteil an öffentlichem Raum aufweisen sowie eine Vernetzung der Verkehrsträger bei weitgehender Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bieten. Idealerweise soll sie sich entwickeln durch die Integration der Bürger bei der Konzeption. Hinzu gesellen sich diame-tral Ansprüche, wie sie auf keinen Fall sein sollte: Sie sollte keine sozialen Ghettos haben, keine „unbezahlbaren Reichenviertel“. Die Liste wird ergänzt um soziologische Komponenten des „keine Gentrifizierung“, jedoch am besten mit einem „lebendigen Kiez“. Argumente, denen man sich objektiv nicht verschließen kann. Menschen wollen letztlich **soziale Interaktion**, auch innerhalb eines reduzierten geografischen Radius.

Auch wenn diese Gemengelage auf den ersten Blick geradezu unmöglich in der Umsetzung erscheint, so sollten zwei Aspekte gegenwärtig Berücksichtigung finden: Zum einen steckt in der weiter ansteigenden **Urbanisierung** eine plan-

bare Größe in der großen Unbekannten namens Stadtumbau. Hier besteht für alle Prozessbeteiligten ein enormes positives Potenzial, oder ökonomischer ausgedrückt: Die Nachfrage nach Wohnen, Arbeiten und Konsumieren in der Stadt steigt auf absehbare Zeit weiter an. Zum anderen lässt sich im gleichen Entwicklungszeitfenster das Problem der Investitionsfinanzierung lösen: Die Stadtentwicklung löst das Problem des aktuell „überschüssigen Kapitals“. Auch hier, ökonomischer formuliert: Die Finanzierung der zu errichtenden Immobilien steht aufgrund des aktuellen Kapitalmarktumfeldes auf stabilem Fundament. Dazu gesellen sich freilich – bisher in dieser Dimension kaum gekannte – „Eingriffe“ der Städte bzw. der Planungsbehörden. „Wohnen“ oder Gewerbe darf nur gebaut werden, wenn ein Sozialanteil bzw. eine Ausgleichsmaßnahme, eine Einzelhandels- oder Gastronomiefläche integriert wird. Dies mag der kreative Aspekt der Stadt der Zukunft sein vor dem Hintergrund der Funktionsmischung.

Nähert man sich diesem Katalog von (An-)Forderungen objektiv und idealistisch, bleibt bei der ersten Analyse zur Lösung lediglich ein Objekttypus übrig, der in Deutschland etwas sperrig mit „integrierte Mehrfachnutzungen“ umschrieben wird. Nennen wir ihn stattdessen bei seinem amerikanischen Ursprungsnamen: „**mixed-use Developments**“. Und „mixed-use“ heißt letztlich die Schaffung neuer Lagen auf alten Stadorten, die **Neue Mitte!**



## 2 Definition und Dimensionen von mixed-use Developments

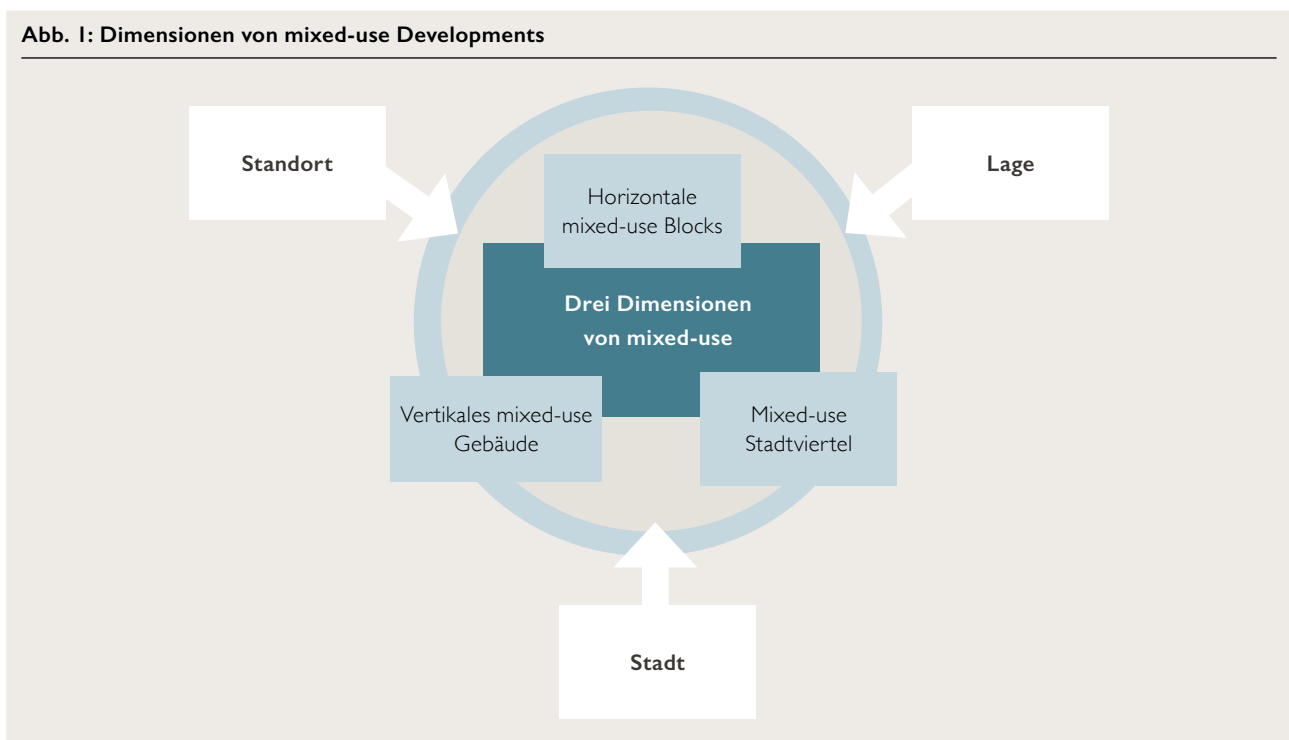
Da es für mixed-use Developments im deutschsprachigen Raum keine einheitliche und umfassende Definition gibt, soll zunächst eine englischsprachige Definition vorgestellt werden. Der ADELAIDE CITY COUNCIL (O.J.) definiert Mischnutzungsprojekte wie folgt: "Development which comprises a mixture of two or more land uses, either comprised within a single building (horizontally or vertically) or multiple buildings of different uses within a distinct development site" (S. 6). Insofern können mixed-use Developments als **städtebauliche Planungsvorhaben** gesehen werden, die mindestens zwei der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen in einem Projekt vereinen. Solche **Mischnutzungsprojekte** können sowohl in einzelnen Gebäuden als auch in ganzen Stadtteilen oder -quartieren entwickelt werden. In Deutschland werden mixed-use Developments vor allem in Verbindung mit innerstädtischen Revitalisierungsmaßnahmen realisiert.

Ein wichtiger Bestandteil bei der Abgrenzung von mixed-use zu **single-use Konzepten** ist der Zugang zu den verschiedenen Nutzungen. HENCKEL et al. (2010) nennen hier ein Fitnessstudio innerhalb einer Wohnsiedlung als Beispiel. Ist das Fitnessstudio ausschließlich den Bewohnern und nicht der Öffentlichkeit zugänglich, fällt diese Wohnsiedlung nicht in die Kategorie mixed-use, da diese Funktion sonst als „erweitertes Wohnen“ gesehen werden kann. Ist das Fitnessstudio hingegen öffentlich zugänglich, so kann die Anlage als ein mixed-use Development gesehen werden. Ein weiteres Abgrenzungskriterium ist der Flächenanteil einzelner Nutzungsformen. Ein 10 m<sup>2</sup> Kiosk in einem Bürogebäude mit einer Bürofläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht als Nutzungsmischung gesehen. Jede Nutzung sollte laut HENCKEL et al. (2010) einen Flächenanteil von mindestens 10 % haben. So kommen die Autoren zu dem Schluss, dass Mischnutzung

dann vorliegt, wenn „mindestens zwei voneinander unabhängige Nutzungen mit relevanten Flächenanteilen in einem räumlich-baulichen Zusammenhang errichtet sind“.

Das BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2000a) (im Folgenden BBR) führt des Weiteren **qualitative Faktoren** an, die für mixed-use Developments charakteristisch sind. So sind vor allem die urbane Dichte sowie die durch die verschiedenen Nutzungen hervorgerufene Lebendigkeit zentrale Bestandteile von Mischnutzungskonzepten. Ferner wichtig sind außerdem Räume für Öffentlichkeit, um die Stadtentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen und nicht exklusiv zugängliche Stadtteile zu etablieren. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Nutzungen nicht gesondert bestehen, sondern Synergieeffekte erzeugen.

Abb. 1: Dimensionen von mixed-use Developments



Quelle: Catella Research nach BLACKSON 2013

**Abb. 2: Babylonische Sprachverwirrung: meinen alle das Gleiche?**



Quelle: Catella Research

**Abb. 3: Eigenschaften von mixed-use Developments**

Nutzungsanteil	Zugänglichkeit	Qualitative Faktoren	Verkehrsanbindung	Bebauungsdichte
Jede Nutzung mindestens 10 % Anteil	Verschiedene Nutzungen dürfen nicht nur exklusiv den Bewohnern zugänglich sein	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Urbane Dichte</li> <li>– Lebendigkeit</li> <li>– Räume für Öffentlichkeit</li> <li>– Synergieeffekte der Nutzungen untereinander</li> </ul>	Gute Verbindung (ÖPNV bzw. fußgängerorientiert) zwischen den verschiedenen Nutzungen	Normalerweise eine höhere Dichte als single-use Gebäude

Quelle: Catella Research

# Research – DNA der Stadt der Zukunft





# I „New Urbanism“ – aktueller Trend der Stadtplanung

Die Entwicklung und Idee der Stadtplanung hin zu mixed-use Developments hat verschiedene Gründe. In den Vereinigten Staaten hat sich im Zuge der „**New Urbanism**“-Bewegung in der Stadtplanung die Idee der Nutzungsmischung etabliert. Kritik wurde hier vor allem an der bisher gepflegten Stadtplanung der Funktionsentmischung und dem damit verbundenen Ausufer der Stadt in ihr Umland geäußert („urban sprawl“). Auch das aus der **Funktions-trennung** resultierende hohe Verkehrsaufkommen und die hohen Kosten für die technische sowie die Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die mangelnde Fußgängerfreundlichkeit waren Gründe für diese Bewegung. Ziel war die Rückbesinnung auf die klassisch gewachsene urbane Stadt, die die verschiedenen Funktionen in räumlicher Nähe vereint (HOFFMANN, 2003).

In Deutschland hat sich, parallel zu der US-amerikanischen Entwicklung in den 1980er Jahren, eine ähnliche Entwicklung vollzogen. Ausgehend von der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg war zunächst das primäre Ziel die Wohnraumbeschaffung. Der Wiederaufbau wurde als Möglichkeit für einen

neuen und gegliederten Städtebau gesehen, sodass die generelle Ausrichtung auf eine Trennung der Funktionen abzielte. Dieser Trend setzte sich bis zu den 70er Jahren fort. Anfang der 1970er besann man sich dann auf **Urbanität** zurück. Bis zu diesem Zeitpunkt lag der Fokus vor allem auf dem Wohnungsneubau, was eine Vernachlässigung des Bestandes mit sich brachte. In den 1970ern konzentrierte man sich dann vor allem auf die Revitalisierung der Innenstädte. Ab diesem Zeitpunkt stand Urbanität, also die städtebaulich und sozial konzentrierte Mischung, im Vordergrund. Dieser Trend setzte sich auch in den 1980er Jahren fort. Ein Hauptaugenmerk lag hier auf der **Bestandserhaltung**, der Umnutzung städtebaulicher Brachflächen, der Verringerung der Siedlungserweiterung sowie auf flächensparenden Städtebaukonzepten. Dies führte dazu, dass eine behutsame **Erneuerung der alten Stadtquartiere** die Hauptaufgabe der Stadtplanung wurde. Ab den 2000er Jahren lag der Fokus schließlich auf einer nachhaltigen Stadtentwicklung, und das Konzept der „**Stadt der kurzen Wege**“, welches sich in den 1980ern etabliert hatte, nahm Einzug in die städtebauliche

Planung. Ziel ist es bis heute, Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten möglichst dicht in einzelnen Stadtteilen anzuordnen und somit das Verkehrsaufkommen zu verringern (BBR, 2000b).

Abb. 4: Stadtentwicklung: von der Funktionstrennung zur Funktionsmischung



Quelle: Catella Research nach BBR 2000b

# 2 Funktionsmischung – Trend zur „Neuen Mitte“

Abb. 5: Grundausrichtungen der Stadtplanung

	Stadtplanung der Funktionsentmischung	Stadtplanung der Funktionsmischung
<b>Grundgedanke</b>	▶ Aufteilung des Stadtgebietes in monofunktionale Stadtteile	lebendige Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit in einzelnen Stadtteilen
<b>Ziel</b>	▶ strikte Trennung der Daseinsgrundfunktionen	Verkürzung der Wege, dezentrale Anordnung der Funktionen
<b>Positive Faktoren</b>	▶ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordnung im Stadtbild</li> <li>• Keine Störungen der Funktionen untereinander (Wohnen vs. Industrie)</li> <li>• Vereinfachte Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkürzung der Wege, dezentrale Anordnung der Funktionen</li> <li>• Dezentralisierung</li> <li>• Geringeres Verkehrsaufkommen</li> <li>• Individuelles und abwechslungsreiches Stadtbild</li> </ul>
<b>Negative Faktoren</b>	▶ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Verkehrsaufkommen</li> <li>• Vereinsamung mancher Stadtteile zu bestimmten Tageszeiten (Tag-Nacht-Bevölkerung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung durch erhöhte Komplexität erschwert</li> <li>• Störung der Funktionen untereinander</li> <li>• Durch kleinere Flächen geringere Wirkung der Funktionen</li> </ul>
<b>Beispiel Leitbild</b>	▶ gegliederte und aufgelockerte Stadt	kompakte Stadt

Quelle: Catella Research



# 3 Vor- und Nachteile von mixed-use Developments

Die Vor- und Nachteile von mixed-use Konzepten sind eng verknüpft mit den Vor- und Nachteilen der Stadtplanung der Funktionsmischung.

Ein wesentlicher Vorteil ist die **effizientere Nutzung der Infrastruktur**. Dadurch, dass sich die einzelnen Funktionen im Falle von mixed-use Konzepten die Infrastruktur (beispielsweise Straßen) teilen, wird diese Infrastruktur intensiver genutzt. Landstraßen und Autobahnen werden normalerweise größtenteils zur Hauptverkehrszeit genutzt und sind die restliche Zeit am Tag wenig ausgelastet. Im Falle von mixed-use wird die Infrastruktur von verschiedenen Nutzungen simultan genutzt. Vorteil ist, dass erstens nicht so viel Infrastruktur notwendig ist und zweitens, dass diese ausgelasteter ist.

Ein weiterer Vorteil von mixed-use Developments ist, ähnlich wie bei der Stadtplanung der Funktionsmischung, dass urbane Räume über **längere Zeiträume am Tag belebt** sind. Dadurch, dass verschiedene Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten nachgefragt bzw. ausgeübt werden, können monofunktional ausgerichtete Stadtteile zu gewissen Tageszeiten wie ausgestorben wirken. Bei mixed-use Konzepten hingegen ist das Stadtgebiet durch den Nutzungsmix bestenfalls den ganzen Tag belebt. Hier wird einmal mehr deutlich, dass die

Infrastruktur effizienter und intensiver genutzt wird.

Ein weiterer Vorteil ergibt sich aus dem Beitrag von mixed-use Konzepten zu der Entwicklung der nachhaltigen Stadt (Stadt der Zukunft). Mixed-use Konzepte weisen verschiedene Indikatoren ökologischer, ökonomischer und sozialer Natur auf, welche Teile der nachhaltigen Stadt in sich vereinen. Der Beitrag von mixed-use zu der nachhaltigen Stadt wird in Kapitel 8: DNA von mixed-use behandelt.

Ein weiterer positiver Aspekt liegt in dem **Anwerben von Millennials** (Angehörige der Generation Y). Ein attraktives Stadtbild mit vielen Nutzungsmöglichkeiten sowie die andere und spannendere Arbeitsumgebung sind Faktoren, die anziehend auf Angehörige dieser Generation wirken.

Ein zentraler Vorteil von mixed-use Konzepten ergibt sich aus den **geringen Distanzen** zwischen den verschiedenen Nutzungsfunktionen, welche sich auf fast alle genannten Bereiche auswirken: Sie reduzieren, wie bereits erwähnt, das Verkehrsaufkommen und dadurch die Umweltbelastung. Auf die Gesundheit der Bewohner wirkt sich die gesteigerte Fußgängerfreundlichkeit zudem positiv aus. Der Nutzungsmix bringt jedoch nicht nur Vorteile mit sich. Ein zentraler Nachteil ergibt sich aus der Effektivität

der Nutzungen untereinander. Economies of Scale der verschiedenen Nutzungsarten können möglicherweise aufgrund **relativ geringer Flächenanteile** in mixed-use Konzepten nicht vollständig ausgeschöpft werden. Allerdings gibt es auch Argumente, die die These stützen, dass die Nutzungen sich gegenseitig unterstützen und Synergieeffekte gerade für eine bessere Effektivität sorgen.

Ein Nachteil, der sich vor allem auf **vertikale mixed-use Gebäude** bezieht, liegt in der Managebarkeit dieser Projekte. Instandhaltungsmaßnahmen können beispielsweise durch viele Mieter bzw. Eigentümer schwieriger durchgesetzt werden. Weiterhin problematisch sind negative Assoziationen mit Wohnblocks der 1970er Jahre. Aufgrund dessen ist es möglich, dass die Nachfrage nach Wohnungen in solchen „Wohntürmen“ sich zunächst auf spezielle Zielgruppen begrenzt. Nutzungen können sich durch die räumliche Nähe untereinander stören und sich somit negativ auf die Attraktivität von mixed-use Projekten auswirken. (vgl. Kapitel 4: Welche Funktionen harmonieren, welche nicht?)

**Abb. 6: Vor- und Nachteile von mixed-use Developments**

## Vorteile

- Effizientere Nutzung der Infrastruktur (auch ÖPNV)
- Urbane Räume über längere Zeiträume am Tag belebt
- Nutzungsmischung begünstigt die Entwicklung der nachhaltigen Stadt
- Sogwirkung für Millennials durch attraktive und spannende Arbeitsumgebung
- Revitalisierung von Innenstädten
- Geringere Distanzen

## Nachteile

- Economies of Scale der verschiedenen Nutzungen können aufgrund einer geringeren Fläche evtl. nicht realisiert werden
- Schwer zu managen (Instandhaltungsinvestitionen bei vielen Mietern schwierig)
- Negative Assoziationen mit Wohnblocks (70er Jahre)
- Begrenzte Zielgruppe
- Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen

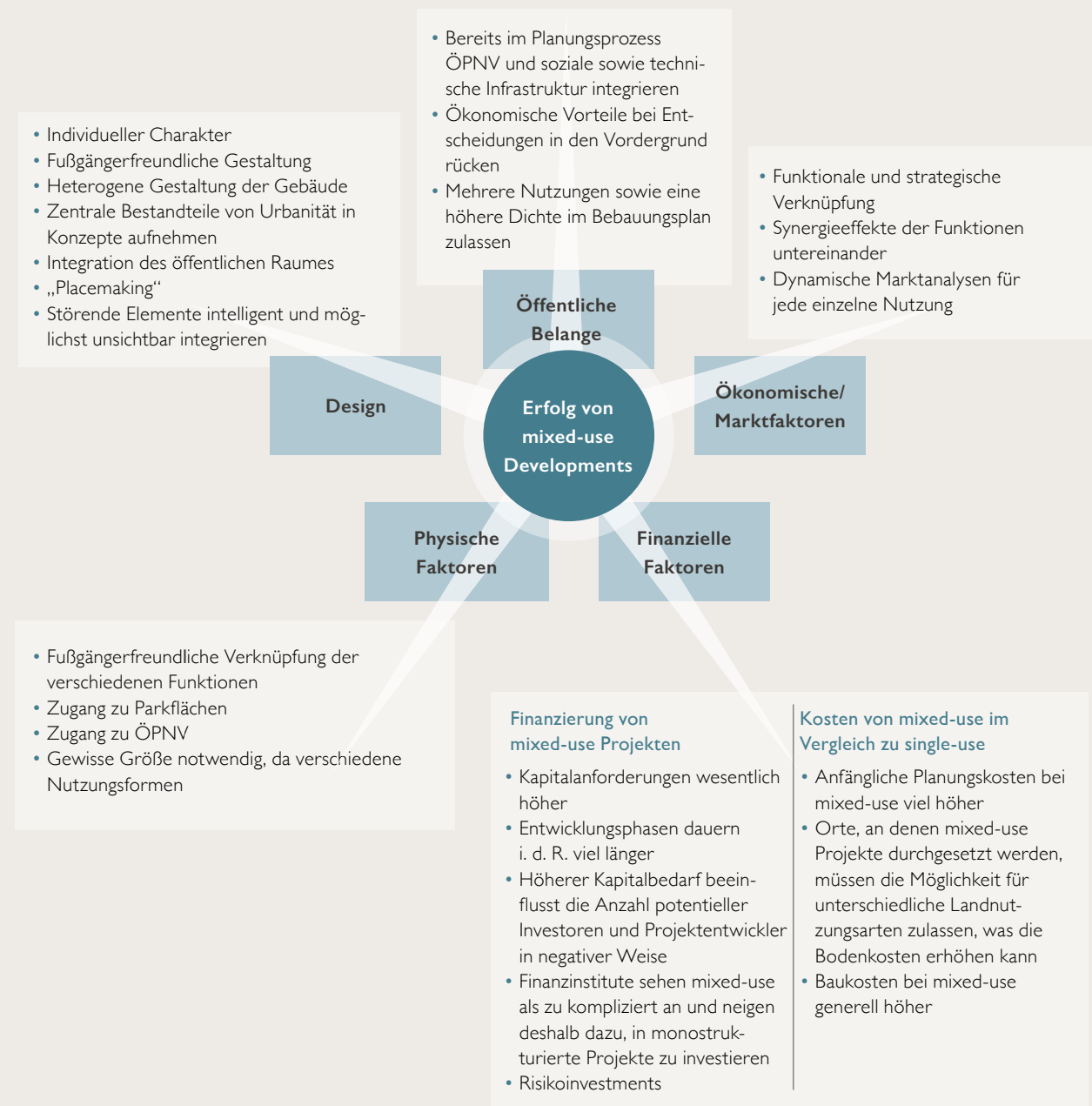
Quelle: Catella Research



# 4 Einflussfaktoren für den Erfolg von mixed-use Developments

**Abb. 7: Einflussfaktoren für den Erfolg von mixed-use Developments**

Die hier dargestellten Faktoren können über Erfolg und Misserfolg von mixed-use Developments entscheiden und sind demnach entsprechend in der Umsetzung von Mischnutzungsprojekten zu beachten.



Quelle: Catella Research, RABIANSKI et al. 2007

## 5 Welche Funktionen harmonisieren, welche nicht?

Aufgrund des in den Nachteilen erläuterten Konfliktpotenzials, dass verschiedene Nutzungen sich gegenseitig stören können, ist es notwendig, die Art der Nutzungsmischung bereits im **Planungsprozess** aufzunehmen und mögliche Störungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Als ein Beispiel für zwei Funktionen, die sich bei unzureichender Planung stören, ist **Wohnen in Verbindung mit Gastronomie** zu nennen. Dadurch, dass Gastronomie in der Regel im Erdgeschoss angesiedelt ist, kann die darüber liegende Wohnnutzung durch Gerüche, Lärm gestört werden. Deshalb ist es wichtig, die Nutzungsmischung und, im Falle von Stadtquartieren, die Anordnung von verschiedenen Funktionen in den Planungsprozess aufzunehmen, um ein harmonisches Nebeneinander dieser Funktionen zu schaffen (auch hier wird wieder die Bedeutung von Design als

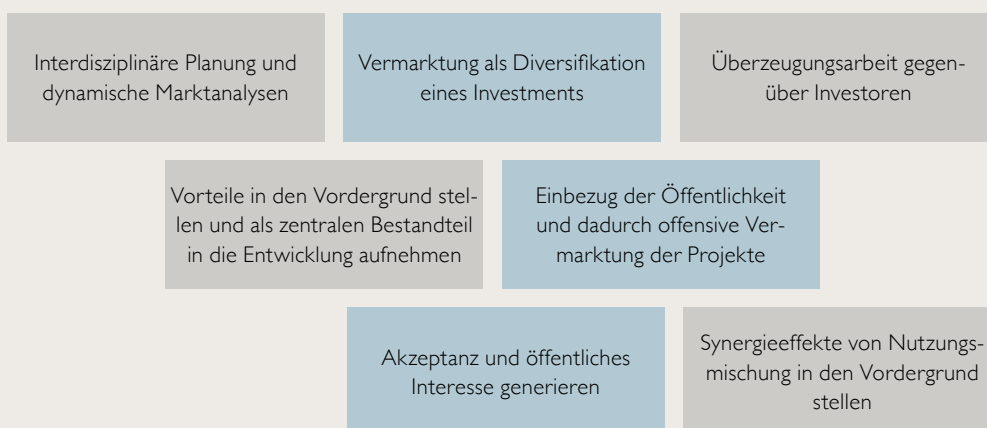
Erfolgsfaktor für Mischnutzungsprojekte deutlich). Denkbar wäre hier die Kombination von Funktionen, die zu verschiedenen Tageszeiten ausgeübt werden. Ein Beispiel hierfür wäre eine **Kombination aus Büronutzung und Nachtleben**. Die Büronutzung findet im Allgemeinen tagsüber statt und würde mit dem Nachtleben nicht in Konflikt geraten. Insofern ist davon auszugehen, dass bei dieser Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes weniger Konfliktpotenzial besteht als bei zuvor genannten Nutzungsanordnungen. Die Kombination aus Funktionen, die zu verschiedenen Tageszeiten ausgeübt werden, ist auch deshalb wichtig, weil sonst „klassische Büro-/Gastronomie-Stadtviertel“ entstehen, die tagsüber belebt sind, aber nachts und auch am Wochenende „aussterben“. Des Weiteren müssen die verschiedenen Funktionen voneinander profitieren, sodass Synergieeffekte entstehen, die sich

wiederum auf eine effizientere Nutzung des „Raumes“ auswirken. Als Beispiel sei hier die **Kombination von Büronutzung und Hotellerie** genannt. Büronutzer profitieren von nahe gelegenen Hotels um Geschäftspartner unterzubringen und die Hotels profitieren gleichermaßen, weil die anliegende Büronutzung ihnen Gäste verschafft. Die genannten Beispiele sind offensichtlich und relativ selbstredend. Es gibt jedoch auch Nutzungen, bei denen die Synergieeffekte nicht direkt ersichtlich sind, zum Beispiel die Mischung von Wohn- und Büronutzung in einem Konzept. Bestenfalls sollten jedoch die Büroarbeiter in direkter Umgebung zu ihrem Arbeitsplatz wohnen, sodass auch hier die Wege verkürzt werden. Insofern können mixed-use Projekte einen beachtlichen Beitrag zu der **Organisation der Work-Life-Balance** leisten.

## 6 Was ist bei der Vermarktung wichtig?

**Abb. 8: Vermarktungselemente für mixed-use Developments**

Folgende Elemente sind bei der Vermarktung von mixed-use Developments wichtig und sollten als zentrale Bestandteile in den Planungsprozess aufgenommen werden.



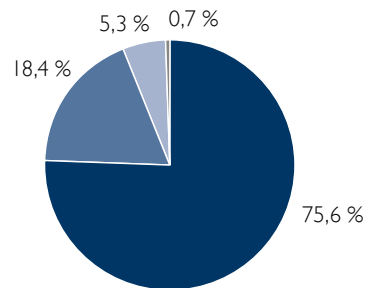
Quelle: Catella Research

# 7 Research: Wo entstehen mixed-use Projekte in Deutschland?

Nicht selten entstehen mixed-use Developments in Deutschland als sogenannte „**Neue Mitte**“-Projekte. Nach Catella Research kann diese „Neue Mitte“ auf zwei unterschiedliche Arten interpretiert werden. Zum einen kann die Neue Mitte im **Kontext der Revitalisierung** von innerstädtischen Brachflächen oder bei der Revitalisierung im innerstädtischen Bestand gesehen werden. Diese Revitalisierungsmaßnahmen haben zur Folge, dass die „Mitte“ oder das Zentrum der Stadt erneuert werden und somit die „erneuerte“ Mitte bilden. Eine andere Betrachtungsweise ergibt sich, wenn neue Stadtteile am Rand oder auf unbebauten Flächen in der Stadt entstehen. Diese bilden dann als neue **Stadt- oder Stadtteilzentren** eine „Neue Mitte“ (Abb. 10). Eine Auswahl aktueller Projekte, auf die der Begriff „Neue Mitte“ mit seinen zentralen Eigenschaften zutrifft, ist Abb. 11 zu entnehmen.

Auch das **BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR)** (2012) dokumentiert, dass neue Stadtquartiere nicht selten als Mischnutzungsprojekte konzipiert sind. Diese seien überwiegend in Innenstadtnähe entwickelt worden. Häufig werden dafür ehemals anderweitig genutzte Brachflächen konvertiert. Die Vornutzungen reichen laut des Institutes von ehemaliger Militärnutzung über Verkehrsfläche hin zu Hafengebieten. Etwa 97 % dieser neuen Stadtquartiere entstehen in zentraler oder sehr zentraler Lage größerer Ballungsgebiete (vgl. Abb. 9).

**Abb. 9: Neue Stadtquartiere nach Lagetyp**

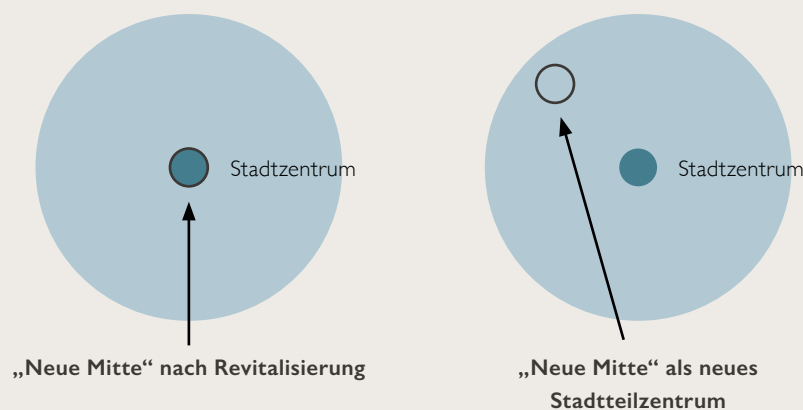


gesamt: 304 Stadtquartiere

- sehr zentral (230)
- zentral (56)
- peripher (16)
- sehr peripher (2)

Quelle: BBSR (2012)

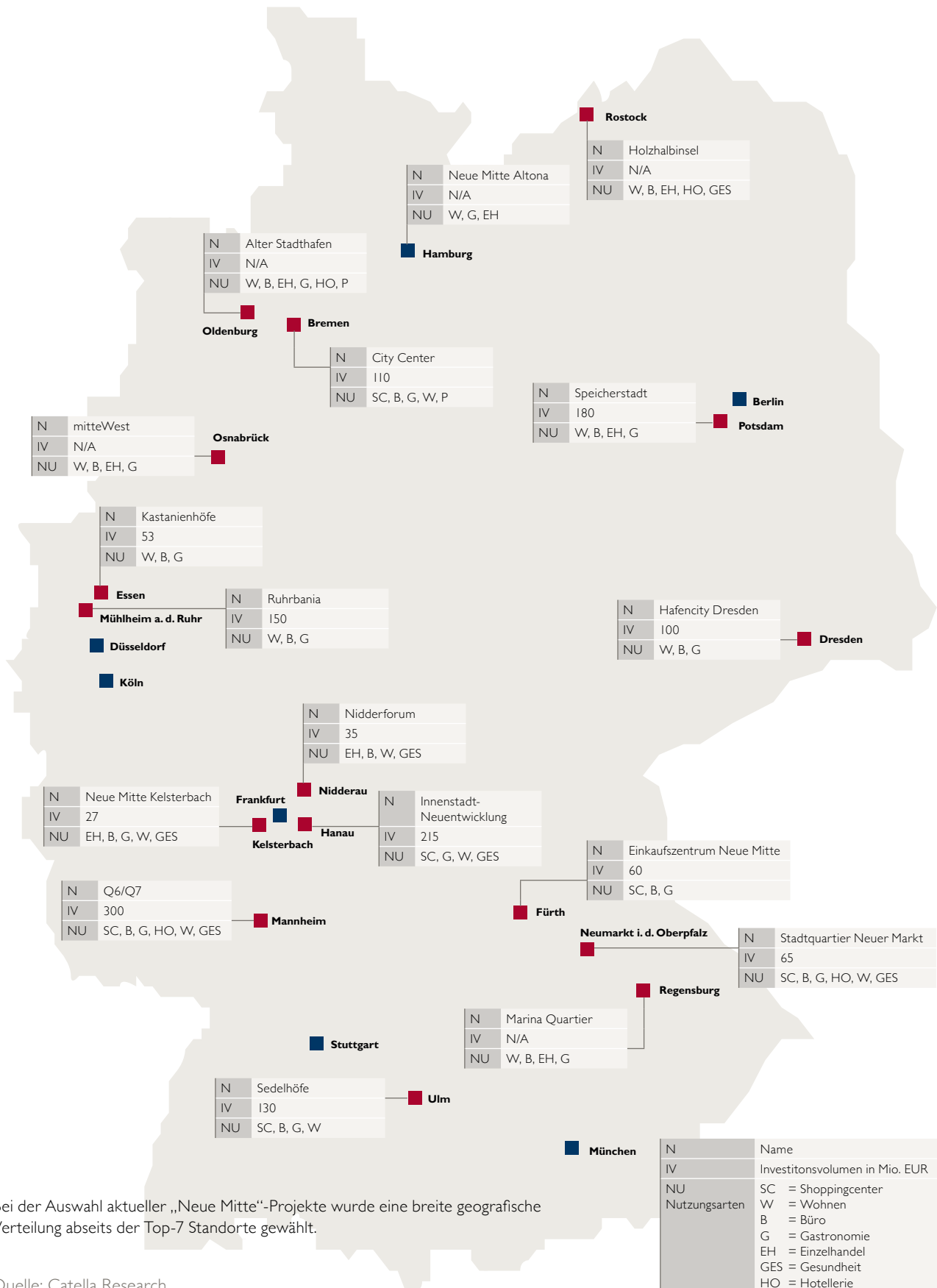
**Abb. 10: Die zwei Dimensionen der „Neuen Mitte“**



Quelle: Catella Research



Abb. 11: Auswahl „Neue Mitte“-Projekte



Bei der Auswahl aktueller „Neue Mitte“-Projekte wurde eine breite geografische Verteilung abseits der Top-7 Standorte gewählt.

Quelle: Catella Research

# 8 DNA von mixed-use Developments nach Catella Research

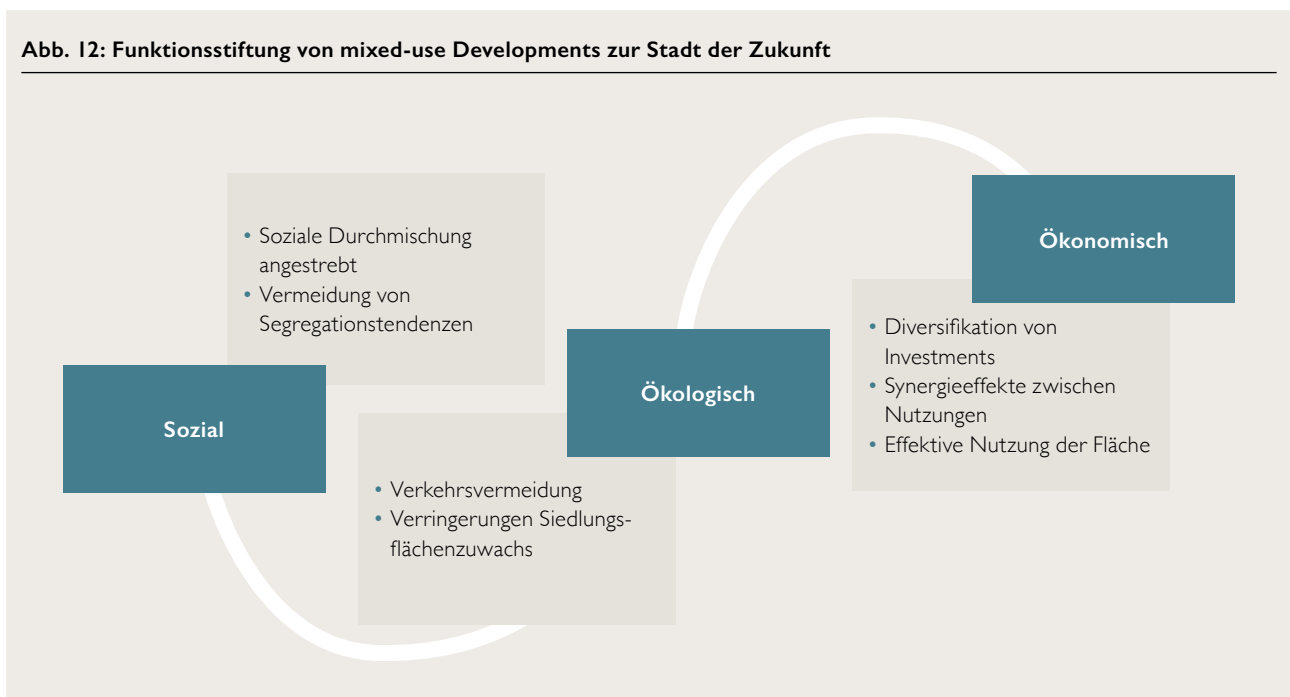
Es sind viele Faktoren, die mixed-use Konzepte charakterisieren, eine einheitliche Definition, die eine umfassende Darstellung dieser Art von Projekten geben kann, gibt es jedoch nicht. Das liegt mitunter an der Heterogenität der Projekte selbst, die eine einheitliche Charakterisierung nicht zulässt. Aus diesem Grund hat CATELLA Research keine einheitliche Definition, sondern vielmehr einen Kriterien-Pool entwickelt, der mögliche Charakteristika von mixed-use Konzepten vereint. Diese Kriterien sind zentrale **Bestandteile der DNA** von mixed-use Projekten.

Das fundamentalste Element ist sicherlich die **Struktur bzw. Erscheinungsform** von mixed-use Konzepten. Der Nutzungsmix kann in der Breite, in Form von mixed-use Blocks, und in der Höhe, in Form von vertikalen mixed-use Gebäuden, erfolgen. Ferner ist auch eine Kombination aus beidem möglich, wobei immer mindestens zwei sich ergänzende Funktionen mit einem Anteil von jeweils

mindestens 10 % in einem Konzept vereint werden sollten. Wichtig ist insbesondere, dass die Funktionen nicht nur für sich isoliert bestehen, sondern sich gegenseitig ergänzen sollten und somit Synergieeffekte als wesentlicher Erfolgsfaktor von diesen Projekten ausgehen sollten. Die geografische Ausdehnung von mixed-use Developments kann aufgrund der verschiedenen Dimensionen auf unterschiedlichen Ebenen erfolgen. Die Palette reicht von einzelnen Parzellen über Stadtquartiere hin bis zu multifunktionalen Stadtteilen. Ein zentraler Bestandteil bei allen Projekten ist die **urbane Dichte**. Im Falle der erstellten Tabelle (Abb. 13, Seite 15) ist als Vergleichsindikator die Einwohnerdichte für ausgewählte Standorte gewählt worden um einen Vergleichsmaßstab für städtische Dichte zu wählen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dieser Indikator für mixed-use Projekte als Parameter für die städtebauliche Dichte nicht hinreichend

ist. Grund dafür ist, dass mixed-use Konzepte nicht nur oder teilweise gar keine Wohnnutzung beinhalten. Falls die Einwohnerdichte als Dichteindikator gewählt würde, könnten Projekte entwickelt werden, die auf dem Papier eine sehr geringe oder, im Falle von einer Büro/Einzelhandels-Kombination, gar keine Dichte aufweisen. Als alternativen Dichteindikator von mixed-use Projekten kann nach Meinung von CATELLA Research die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl angewendet werden. Erstere stellt das Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksfläche und letztere das Volumen im Verhältnis zu der Grundstücksfläche dar. Je höher diese Zahl ist, desto dichter ist ein Gebiet gebaut und bietet dadurch als Konsequenz mehr Möglichkeiten, verschiedene Nutzungsarten zu vereinen. Alternativ kann für einen Dichteindikator auch das Einzugsgebiet oder die Zahl potenzieller Nutzer herangezogen werden.

Abb. 12: Funktionsstiftung von mixed-use Developments zur Stadt der Zukunft



Quelle: Catella Research

**Abb. 13: DNA Elemente und ihre Ausprägung von mixed-use Developments**

DNA Element	DNA Ausprägung
Horizontale und vertikale Strukturen	Nutzungsmix in die Breite und in die Höhe
Mindestens zwei Funktionen	Nutzungsmix nur bei sich ergänzenden Funktionen (bspw. Büro & Gastronomie)
Synergieeffekte zwischen den Nutzungen	Nutzungen sollten sich gegenseitig ergänzen
Urbane Dichte	New York: 10.560 EW/km <sup>2</sup> (Region: 2.767 EW/km <sup>2</sup> ) Tokio: 14.700 EW/km <sup>2</sup> Freiburg: 1.439 EW/km <sup>2</sup> Frankfurt: 2.824 EW/km <sup>2</sup> Ø Deutschland: 226 EW/km <sup>2</sup>
Grundstücksgröße/Fläche	Einzelne Parzellen, Stadtquartiere, Stadtteile
Geringe Distanzen	Durch optimale Verbindung der verschiedenen Funktionen und urbane Dichte geringe Distanzen zwischen den verschiedenen Funktionen
Fußgängerfreundlich	Alles fußläufig erreichbar; möglichst keine Autos innerhalb von mixed-use Developments
Transitorientierte Entwicklung	Zugang zu und optimale Vernetzung mit ÖPNV als Alternative zum Auto
Wenig Verkehrsaufkommen	durch Fußgänger- und ÖPNV-Orientierung geringes Verkehrsaufkommen
Nachhaltige Stadtentwicklung	geringes Verkehrsaufkommen, kurze Wege, optimale Vernetzung der verschiedenen Funktionen und Flexibilität als zentrale Elemente der nachhaltigen Stadt
Revitalisierung innenstadtnaher Brachflächen	Bürgerbeteiligung als zentrales und wichtiges Instrument; Stadtumbauprojekte mit mixed-use durchgeführt
„Neue Mitte“	bei Stadtquartiersentwicklungen von innenstadtnahen Brachflächen entstehen neue Teilzentren
Diversifikation von Investments	durch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten Streuung des Risikos innerhalb einer Investition
Investitionsvolumen	durch Heterogenität der Projekte schematische Darstellung; vertikale mixed-use Gebäude: ~ 45- 600 Mio. € Stadtteile/Großprojekte: ~ 1- 12 Mrd. € Stadtumbauprojekte B-Lagen: ~ 40- 150 Mio. €

Quelle: Catella Research

Ein weiteres sehr wichtiges DNA-Element von Mischnutzungsprojekten sind die **geringen Distanzen**. Angelehnt an das städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ in Deutschland oder der „New Urbanism“-Bewegung der USA sollen mixed-use Konzepte das Ausufernde der Stadt in ihr Umland verringern. Durch die bereits erwähnte höhere städtebauliche Dichte und die Nutzungsmischung innerhalb dieser komprimierten Bereiche werden die Distanzen verkürzt. Die Verkürzung der Wege innerhalb urbaner Strukturen ist aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten zentraler Bestandteil der nachhaltigen Stadt.

Die geringen Distanzen innerhalb von mixed-use Developments sind Ursache für eine **erhöhte Fußgängerfreundlichkeit** innerhalb eines Stadtgebietes. Demnach sollten idealerweise alle Daseinsgrundfunktionen im Aktionsraum eines Individuums in fußläufiger Entfernung liegen. Aus diesem Grund ist das Auto innerhalb von mixed-use Projekten nach Möglichkeit auf ein Minimum zu beschränken. Stattdessen ist auf eine „Transitorientierte Entwicklung“ (aus dem Englischen: Transit-Oriented-Development) zu setzen, d.h., Planungsvorhaben, die so gestaltet werden, dass sie optimalen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln bieten, die

also den ÖPNV ins Zentrum der Planung nehmen. Optimale Konnektivität zwischen den einzelnen Funktionen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist zentraler Bestandteil vieler Projekte.

Durch diese geplanten Entwicklungen soll das Verkehrsaufkommen in mixed-use Konzepten auf ein Minimum reduziert werden. Die dadurch bedingte **geringere Umweltbelastung** ist gleichzeitig ein wichtiges Element im Konzept der Stadt der Zukunft bzw. der nachhaltigen Stadt. Das Konzept der nachhaltigen Stadt ist gleichzeitig eines der wichtigsten DNA-Elemente von mixed-use Developments, da ein mixed-use Konzept im Optimalfall



eine funktionale und soziale Mischung fördert. Die wichtigsten Faktoren der nachhaltigen Stadt, welche in mixed-use Developments integriert sind, sind in Abbildung 12 angeführt. Aus ökologischer Sicht tragen mixed-use Developments zur nachhaltigen Stadt bei, indem sie durch verringertes Verkehrsaufkommen die Schadstoffbelastung reduzieren. Des Weiteren tragen mixed-use Konzepte durch ihre hohe städtebauliche Dichte zur Verringerung von weiterem Siedlungsflächenzuwachs bei. Die städtebauliche Dichte ist aus ökonomischer Sicht gleichermaßen wichtig, da diese im besten Fall die vorhandene Fläche optimal nutzt. Ein weiterer Faktor ökologischer und ökonomischer Art liegt auch in der Tatsache, dass zumindest viele in Deutschland durchgeführte Projekte oftmals eine Wiedernutzung/Umnutzung innerstadtnaher Brachflächen vorsehen. Aus sozialer Sicht leisten mixed-use Developments

einen Beitrag zur nachhaltigen Stadt, da sie eine gleichmäßige Verteilung und Mischung von Individuen verschiedenster Bevölkerungsgruppen anstreben und somit Segregationstendenzen in Städten entgegenwirken.

Ein weiteres charakteristisches DNA-Element, welches vor allem in europäischen mixed-use Planungsvorhaben durchgeführt wird, ist die **Revitalisierung innenstadtnaher Brachflächen**. Dadurch, dass in den neu entstehenden Stadtquartieren optimalerweise alle Daseinsgrundfunktionen vorzufinden sind, welche im klassischen Sinn im Stadtzentrum vorzufinden waren, entstehen sogenannte „Neue Mitte-Projekte“.

Ein positives DNA-Element aus Investoren- und Entwicklerperspektive von mixed-use Projekten liegt in der Auffassungsmöglichkeit der **verschiedenen Nutzungsarten als Diversifikation**. So bieten die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten eine Chance

zur Risikominimierung in Form einer funktionalen Diversifizierung. Im Falle einer Krise im Bürosegment können alternative und flexible Nutzungen diese in Teilen auffangen, wohingegen bei einer monofunktional ausgerichteten Nutzungsintention keine alternativen Handlungsmöglichkeiten gegeben sind.

Ein letztes charakteristisches DNA-Element ist das **Investitionsvolumen**. Dieses ist, genau wie der Versuch einer einheitlichen Definition von mixed-use Konzepten, aufgrund ihrer Heterogenität nicht möglich. Insofern kann nur von den im Rahmen dieser Studie untersuchten Projekten ausgegangen werden. Der Vollständigkeit halber bleibt festzuhalten, dass die Preisgestaltung nach oben und unten nicht begrenzt ist und die potenziellen Investitionsvolumina lediglich geschätzte Richtwerte darstellen.

## 9 Fazit

Die anstehenden Aufgaben für die deutschen Städte sind alles andere als einfach: hier der Wunsch der Bevölkerung nach kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in lebendiger Atmosphäre. Dort der Investorendruck fungible Produkte zu entwickeln. Hinzu gesellen sich Aspekte zur Nachhaltigkeit, Sicherheit, Bürgerbeteiligungen und demzufolge heterogene Ansprüche an eine Stadt der Zukunft. Was alle Prozessbeteiligten vereinen wird ist das Überschreiten von bisher singulären, vermeintlich bewährten aber doch eingeschränkten Sichtweisen: Immobilienwirtschaftlich lösen bis heute mehr als zwei Nutzungen innerhalb eines Gebäudes keinesfalls Begeisterungstürme aus.

Von kommunaler Seite wird das Schaffen neuer Raumstrukturen oftmals eher mit der Zerstörung erhaltenswürdiger Ensembles unter weiterer Reduktion des öffentlichen Raums diskutiert. Sozialpolitisch wird gar der Gentrifizierung damit Vorschub geleistet. Der Standort ist klar definiert, doch die Schaffung gänzlich neuer Lagen ist das eigentlich Schwierige für die Planer, Finanzierer und kommunalen Entscheidungsträger beim Aufbruch in die Stadt der Zukunft.

Mixed-use Developments können hierbei einen bedeutenden Beitrag leisten, obwohl sie im deutschsprachigen Raum – noch – eine relativ neuartige Erscheinungsform des Stadtbbaus darstellen. Nicht nur aus Investoren-

und Projektentwicklersicht sollten mixed-use Developments als einmalige Chance bewertet werden. Zentrale Elemente, die im Entscheidungsprozess eine dominante Rolle einnehmen, sind das Diversifikationspotential sowie die Zukunftsorientierung. Das Schaffen neuer urbaner Lagen gelingt zumeist, wenn es eine breite Prozessbeteiligung gibt, welches soziale und ökonomische Interessen gleichermaßen ideal kombiniert. Strukturell stellen die Innenstadtvisionen der späten 60 bis Anfang 80er Jahre in Deutschland eine geradezu ideale Ausgangslage für diesen Städtestrukturwandel dar.

# 10 Literaturverzeichnis

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2012): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Bedeutung. In: BBSR Analyse Kompakt 08/2012.

ADELAIDE CITY COUNCIL (o.J.): guide to mixed use development.

HENCKEL, D. et al. (Hrsg.) (2010): Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch. Wiesbaden.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (2000b): Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. Bonn.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (2000a): Nutzungsmischung im Städtebau. In: Werkstatt: Praxis Nr. 2/2000. Bonn.

RABIANSKI, J. S. et al. (2007): Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2012): Neue Stadtquartiere. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2012. Bonn.

HOFMANN, A. (2003): New Urbanism – brauchen wir eine neue Stadtbaukunst?.

BLACKSON, H. (2013): Don't Get Mixed Up on Mixed-Use.

## Kontakt

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

**Leon Müller**  
Leon.Mueller@catella.de  
+49 (0)69 310 19 30 275



Catella Research  
Dr. Thomas Beyerle  
Mainzer Landstrasse 46  
60325 Frankfurt

[catella.com](http://catella.com)