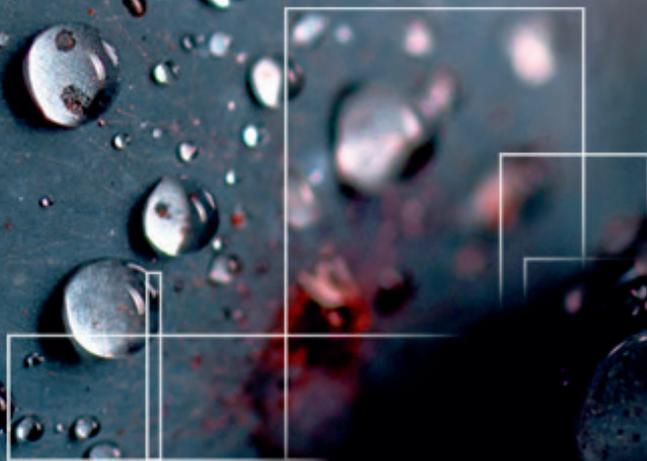


# lebens welten

## ökosystem quartier

Im Mittelpunkt der zweiten Ausgabe 2021 steht wieder das Quartier – betrachtet aus verschiedenen Perspektiven und interpretiert als Lebensmittelpunkt und eigenes Ökosystem.



Stadtquartiere mit gemischter Nutzung als eigenes Ökosystem

---

**04**

Erfolgreiches Quartiersmanagement

---

**10**

INTERBODEN baut mit VILIS auf Nachhaltigkeit

---

**14**

# Editorial

---

Liebe Leserin, lieber Leser,

insbesondere innerstädtische Quartiere sind die DNA von INTERBODEN. Wir haben in den letzten 15 Jahren an zwei Quartieren im Innenstadtbereich von Düsseldorf mit insgesamt fast 1.500 Wohnungen gebaut. Entstanden ist jeweils ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Läden und privaten Kindergruppen. Jetzt entwickeln wir wieder ein Quartier in historischer Innenstadtlage von Düsseldorf, auf dem ehemaligen Areal der Ulmer Höh'.

Vor diesem Hintergrund widmet sich die aktuelle Ausgabe der Lebenswelten noch einmal dem Thema Quartiere. Der Leitartikel beschreibt das Ökosystem Quartier. Spannende Einblicke in das Thema, wie ein passendes Grundstück für die Entwicklung ausgesucht wird, gibt Sebastian Künzl in seinem Interview auf den Seiten 8 und 9. Wie es im nächsten Schritt weiter geht und sich ein Neubauquartier in die bereits bestehende Bebauung eingliedern kann, erzählt Franz Stadler auf den Seiten 12 bis 13.

Wie bereits bestehende Quartiere nachhaltig gemanagt und Quartiere aus den 70ern fit für die Zukunft gemacht werden können erfahren Sie in den beiden Artikeln auf den Seiten 14 bis 17.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



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



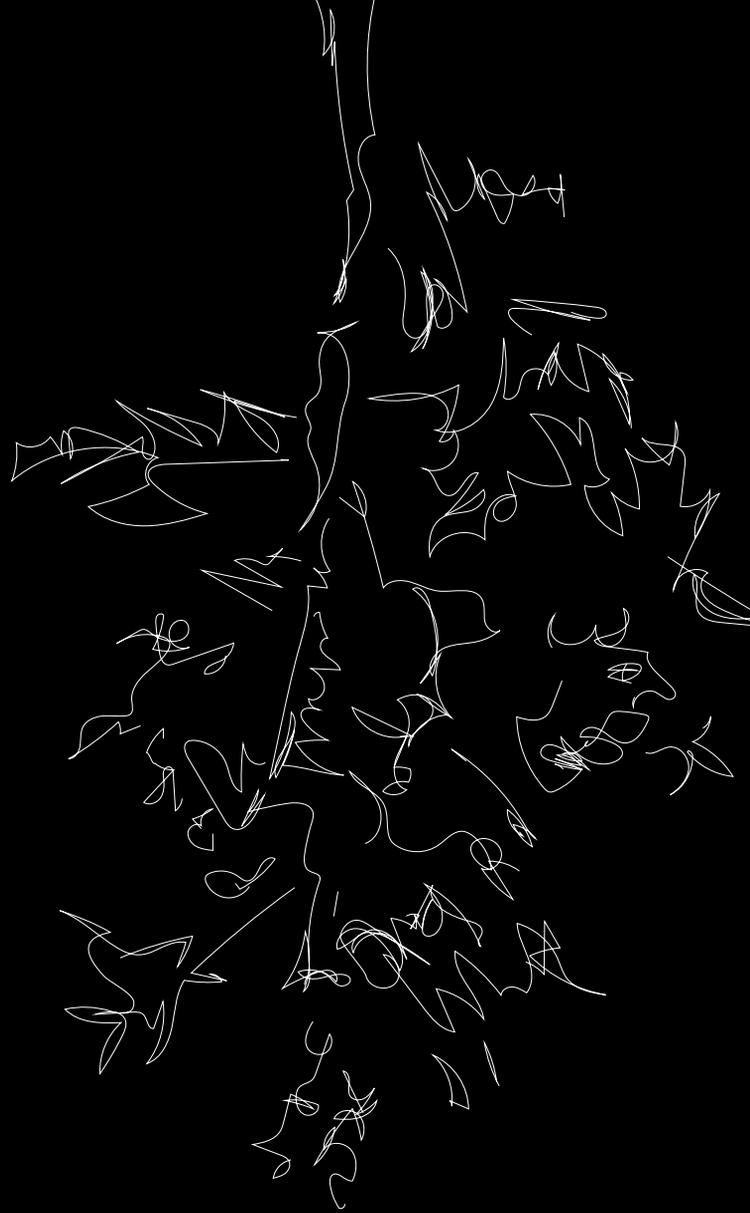
# Das Quartier als Ökosystem

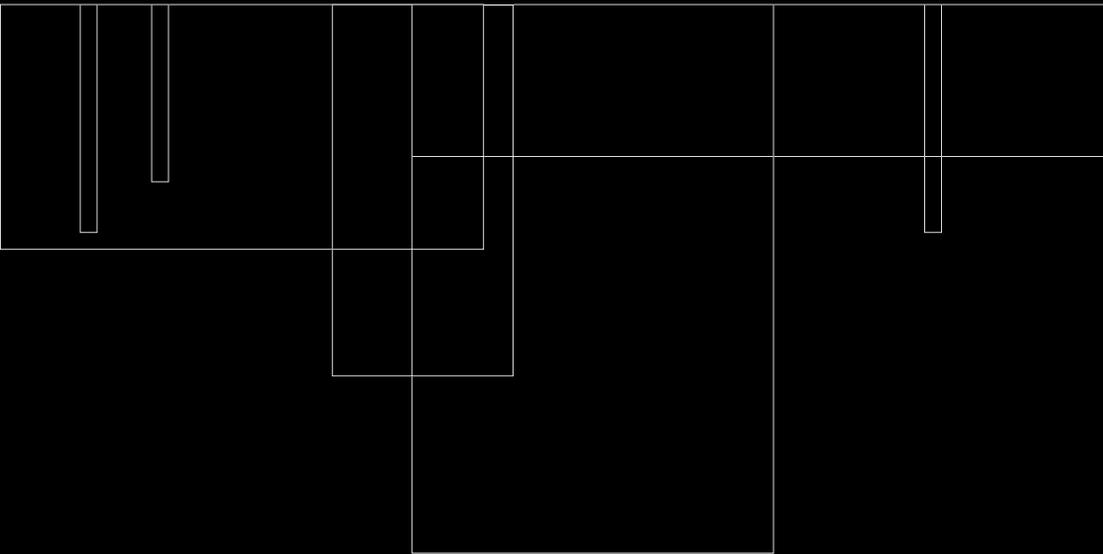
---

**Echte Quartiere zu schaffen im umfassenden Sinn gehört mit seiner Komplexität zur Königsdisziplin in der Immobilienwirtschaft.**

Hier ist nicht der Trend-Begriff „Quartier“ gemeint, wie er heute inflationär verwendet wird als Marketing Surrogat für etwas größere Projekte. Vergleichbar den „Wohnparks“ oder „Paradies-Höfen“ aus Vergangenheit und Gegenwart. Hier werden größere Projektentwicklungen in zentralen Innenstadt- und Stadtteillagen als Stadtquartiere verstanden mit gemischter Nutzung. Diesen Projekten liegt ein übergeordnetes Konzept zugrunde, das entstanden ist aus den lokalen Lebensinteressen der dort lebenden Menschen sowie den wirtschaftlichen Interessen und dem sozialen Verständnis der Quartiersentwickler und Investoren. Ein Konzept, das den dort wohnenden und arbeitenden Menschen eine Identifikation mit ihrem sozialen und gebauten Umfeld ermöglicht. Sie schätzen das enge, vielfältige Beziehungsgeflecht dieser Umgebung, in der sie „angekommen“ sind, mit der sie vertraut geworden sind.

Baulich gesehen könnte es sich auch um ein „Ensemble“ handeln, bei dem die einzelnen Teile und Akteure zusammenspielen. Wir könnten es auch „Nachbarschaft“ nennen oder, wie bei INTERBODEN es als „Lebenswelt“ bezeichnen. Allen Konstrukten gemeinsam aber sollte sein, dass sie auf eine langfristige und damit nachhaltige Zukunft ausgerichtet sind. Ihr gegenwärtiger Bestand sollte sich durch kontinuierliche Anpassungen jeweils aktueller wirtschaftlicher, gesellschaftlicher, ökologischer, sozialer und soziokultureller Gegebenheiten und Ziele weiterentwickeln und zu messbaren Ergebnissen und Erfolgen führen. Solche Quartierskonzepte verbinden auf Dauer alle Akteure eines Quartieres – Bewohner und Erwerbstätige, Entwickler, Eigentümer und Investoren und sichern deren jeweilige Erwartungen und Wertvorstellungen.





Ein Quartier ist eben keine fest umrissene Größe, sondern muss immer wieder neu definiert werden. Es kann geprägt werden durch so unterschiedliche Parameter oder seine soziale Lage im Stadtgefüge, Wohn- oder Gewerbenutzungen, Angebote für die Öffentlichkeit, seine soziale Einbindung im Umfeld.

Das Stadtquartier spiegelt den Leitgedanken als Stadt der kurzen Wege. Unnötige Distanzen werden vermieden, das Verkehrsaufkommen wird reduziert, die Umwelt wird weniger beeinträchtigt. Aus der Lage innerhalb der Stadt heraus bestimmen sich die verschiedenen Nutzungen, die sich in einem Quartier zu einer Gesamtheit verbinden und in das Umfeld ausstrahlen. Nutzungsvielfalt bringt Lebendigkeit ins Quartier, meidet Monotonie der Lebensformen, sorgt für ganztägige Bewegung und Präsenz, lässt das Quartier mit den sich verändernden Anforderungen der Zeit wachsen und sich daran anpassen. Ein Quartier ist nie fertig. Es muss offen sein für eine täglich neue Zukunft der Menschen, die darin wohnen, arbeiten, ihre Freizeit gestalten. Deswegen ist Nutzungsvielfalt für uns die Grundlage eines lebendigen Innenstadtquartiers.

Das Quartier in unserem Verständnis ist Teil unserer städtischen Umwelt. Es ist Teil unserer gesellschaftlichen und ökologischen Umwelt. Seine Zukunft ist grün, klimaneutral und CO<sub>2</sub>-reduziert; verbindet die gebaute mit der natürlichen Umwelt, bringt Bäume und Pflanzen zurück in unsere betonierete städtische Lebenswelt, reduziert den Autoverkehr. Sein Anspruch ist die nachhaltige Werterhaltung und die auf Dauer einhergehende soziale Werterhöhung durch sich verfestigende menschliche Bindungen. Quartiere wollen den Eigencharakter, die Identifikation ihrer Nutzer und Akteure durch ein dauerhaftes Sich-drum-Kümmern.

Quartiere sind Lebensmittelpunkt und Anlaufpunkt für alle Menschen jeglichen Alters, sozialer Hintergründe und Herkunft. Die Entwicklung von zukunftsfähigen Quartieren wird von vielen gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen beeinflusst. |



Auszüge aus dem neuerschienenen  
Buch von Dr. Reiner Götzen:  
„Handbuch und Planungshilfe  
Quartiersentwicklung“  
by DOM publishers



# Quartiersakquise: Vom Gelände zum Lebensmittelpunkt

Im Gespräch mit Sebastian Künzl, Leiter Expansion bei INTERBODEN

**Moderne Quartierskonzepte prägen vermehrt das Stadtbild. Doch wann eignet sich ein Grundstück eigentlich als Quartiersstandort? Welche Rolle spielt die Nachbarschaft? Und wie entstehen Quartiere überhaupt? Sebastian Künzl hat die Antworten.**

## **Was zeichnet ein gutes Quartiersgelände aus?**

Sebastian Künzl: Es zählt die Story. Wenn Grundidee und Umfeld die Fantasie der Planer und der späteren Bewohner wecken, ist das die Basis für eine Quartiersentwicklung. Ein gutes Quartiersgrundstück wird bereits vom Umfeld positiv geprägt. Gleichzeitig hat es genügend Raum, um Geschichte und Charakter für einen Ort des Zusammenlebens zu ermöglichen. Die neuen geplanten Nutzungen führen zu Standortverbesserungen und einer nachhaltig höherwertigen Grundstücksentwicklung.

## **Wonach entscheidet sich, ob ein Grundstück für die Quartiersentwicklung infrage kommt?**

Sebastian Künzl: Besonders wichtig für ein Quartier ist die gute Durchmischung von Flächen für Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und großzügigen Grün- und Freianlagen. Für ein solches Konzept muss das Grundstück ausreichend groß sein. Zudem sollte es möglichst in ein städtisches Umfeld mit sozialen, kulturellen und sportlichen Freizeit- und Bildungsangeboten eingebunden sein. Auch ein entsprechendes Baurecht und eine Stadtplanung, die flexibel auf Veränderungen reagieren kann, sind essenziell. Quartiere auf der grünen Wiese ohne Umfeld zu entwickeln, ist selten erfolgreich und kaum investorenfreundlich.

## **Welche Rolle spielen Nachbarschaft und Umfeld?**

Sebastian Künzl: Die Attraktivität eines Quartieres hängt erheblich vom Miteinander und von der Mitwirkung der Bewohner ab. Ein gutes Quartier verfügt über kurze Wege innerhalb des Quartieres und auch zum ÖPNV, um andere Orte schnell zu erreichen. Ein erreichbares, großes Angebot an Freizeit- und Naherholungseinrichtungen steigert die Wohn- und Lebensqualität. Der Mix hilft und nicht die Monokultur.



#### **Wie wird INTERBODEN auf geeignete Grundstücke aufmerksam?**

Sebastian Künzl: Oft durch Vermittler und leider noch zu wenig durch eigene „Kaltakquise“. Daran arbeiten wir. Dadurch, dass wir erfolgreich Quartiere gebaut haben (le flair), aktuell entwickeln (maxfrei) und Wettbewerbe gewinnen (Moxie in Münster) werden wir vermehrt angesprochen.

#### **In welchen Schritten entscheidet sich die Quartiersgestaltung?**

Sebastian Künzl: Quartiere leben vom Mix aus Nutzungen und Menschen von jung bis alt. Ein Quartier ist nie fertig entwickelt. Die Gestaltung braucht am Anfang gute Ansätze, dann ein Management und anschließend das Mitwirken aller, damit es sich an neue Entwicklungen anpassen kann. Die Finanzierungspartner und das passende Exit-Szenario haben selbstverständlich ebenfalls Einfluss auf das, was entwickelt wird.

#### **Über welchen Zeitraum zieht sich der klassische Akquiseprozess?**

Sebastian Künzl: Quartiere brauchen Zeit. Die Baurechtschaffung, die Baugenehmigung, die Fertigstellung und auf einmal sind sieben bis zehn Jahre vergangen. Anders der klassische Akquiseprozess von größeren Quartiersgrundstücken: Dieser wird oft durch Beratungsunternehmen geleitet und hat kurze bis zu zweimonatige Prüfungs- und Angebotsfristen. Wir verfügen über ausreichend Erfahrung und gute Markt- und Standortanalysen sowie Kalkulationsansätze aus unseren Projekten, sodass wir schnell und gut auf die erste Prüfphase reagieren können. In Phase zwei finden auf Basis der indikativen Kaufpreisangebote Verhandlungen mit einer kleinen Auswahl an Bietern statt. Hier wird den potenziellen Käufern die Möglichkeit gegeben, eine ausführliche Due Diligence durchzuführen und ein abschließendes, verbindliches Kaufpreisangebot abzugeben. Neben der Projektentwicklung ist auch die frühzeitige Klärung der Finanzierungsstruktur wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Akquiseprozesses.

#### **Welche Vorgaben gibt es?**

Sebastian Künzl: Es sollte zu INTERBODEN passen. Ein zukunftsweisendes Projekt benötigt ein innerstädtisches Grundstück mit Potenzial. Zudem fühlen wir uns den



Themen Mobilität, nachhaltige Energiekonzepte, ökologisches Bauen sowie bezahlbarer Wohnraum verpflichtet. |

Ein zukunftsweisendes Projekt benötigt ein Grundstück mit Potenzial. Deshalb sind wir ständig auf der Suche nach neuen Grundstücken und entwickeln hierfür die passenden Bausteine. Sollten Sie Eigentümer eines Grundstückes sein, prüfen wir dieses gerne und machen Ihnen ein attraktives Angebot. Auf Wunsch entwickeln wir das Projekt auch mit Ihnen gemeinsam.

Unsere Ankaufprofile finden Sie hier:



# *Erfolgreiches Quartiers- management: Mehr als die Summe seiner Teile*

Student, Rentnerin, Familie, Bürogemeinschaft. Moderne Stadtquartiere versammeln unterschiedlichste Lebensmodelle und Nutzungsformen. Ein Miteinander, das es zu steuern gilt. Wie das am besten funktioniert und welche neuen Ansätze es im Quartiersmanagement gibt, erklärt Kai Rambow, Geschäftsführer der 3KOMMAT.



### Vom Dienstleister zum strategischen Partner

Wenn es um erfolgreiches Quartiersmanagement geht, dann bewahrheitet sich ein totgehörter Kalenderspruch: Das Quartier ist mehr als die Summe seiner Teile. Gemeint ist die Verzahnung der einzelnen Akteure: „Erst wenn alle Spieler sich gemeinsam als Quartiersmanager verstehen und das Projekt in Summe voranbringen wollen, kann ein Quartier seine Potenziale voll ausschöpfen“, sagt Kai Rambow, Geschäftsführer der 3KOMMA1 Immobilienservices GmbH & Co.KG. „Im Kontext des Quartiersmanagements muss ein Umdenken stattfinden: weg vom reinen Dienstleister, hin zum strategischen Partner.“ Ein Wandel, der auf gut funktionierende, bekannte Strukturen und eine lokale Marktverankerung angewiesen ist. Aber auch auf einen geschärften Blick für jene, für die das alles überhaupt gemacht wird: die Nutzer selbst.

### Das Ziel: Ein Dreigestirn

Das Quartier lebt also von seiner Verzahnung, doch wie sieht diese in der Praxis aus? „Mieter, Objektverwalter, Hausmeister, Handwerker, Quartiersapp, Service-Point. Viele Quartiersprojekte befinden sich momentan auf einer Art Vorstufe zum eigentlichen Quartiersmanager: Die Einzelbausteine sind vorhanden, müssen jedoch logisch verknüpft werden“, so Rambow. Sein Ziel: ein Dreigestirn aus technischer, kaufmännischer und operativer Expertise. Der Quartiersmanager nicht als Einzelperson, sondern als Einheit. Eine rechtliche Herausforderung, vor allem in einem nutzungsgemischtem Quartier: „Drei Leute, ein Vertrag. Da prallen Mietrecht, Steuerrecht, Verbraucherschutz und Förderthemen aufeinander.“ Doch gelingt der rechtliche Coup, warten zahlreiche Vorteile: „Durch die antizyklische Zusammenführung von Nutzergruppen entsteht ein Service- und Communitynetz, das wirtschaftlich fair angeboten werden kann, weil alle mitmachen. Quartiersmanagement wird zum Solidaritätsmodell.“

### Über das Quartier hinaus

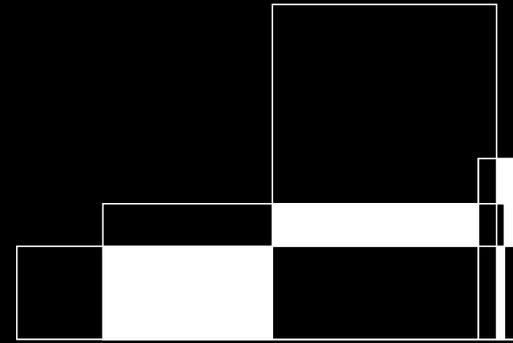
Solidarität, Nachbarschaft, Identifikation: Was im ersten Moment nach Community-Romantisierung klingt, spielt im Quartiersmanagement eine wichtige Rolle: „Die eigentliche Arbeit, der eigentliche Sinn der Immobilie fängt dann an, wenn jemand einzieht“, sagt Rambow. „Die Aufgabe des Quartiersmanagers ist deswegen, zu steuern und zu

ermöglichen, zusammen zu bringen und unweigerlich auch Konflikte zu lösen. Die Leute müssen das Gefühl haben, dass sie abgeholt werden, dass sie dazu gehören.“ Das Quartier wird zum Mikrokosmos, der gegenseitig Mehrwert stiftet und Leistungen bietet, die sonst gar nicht zustande gekommen wären: sei es der babysittende Student oder das ausgeliehene Fahrradflickzeug. Es ist ein Mehrwert, der im besten Fall sogar in die Nachbarschaft strahlen kann.

„Erfolgreiches Quartiersmanagement überwindet Grenzen, es ist mehr als die reine Substanz Immobilie. Sogar mehr als das Quartier selbst.“

Dienstleister und Quartiersmanager, Quartiersmanager und Nutzer, Nutzer und Nachbarschaft: Das erfolgreiche Stadtquartier lebt vom Ineinandergreifen seiner Einzelteile. Funktioniert die rechtliche Verzahnung, ist der Mehrwert allgegenwärtig. |

# Neubauquartiere in Zeiten von knappem Bauland



Integration von Neubauquartieren in städtisches Umfeld

**Während ländliche Regionen in den vergangenen Jahrzehnten vielerorts an Bevölkerung verloren, konnten insbesondere die Metropolen nicht über mangelndes Interesse klagen. Das resultierte in explodierenden Preisen für Wohnraum und einem verstärkten Trend, Städte zu verdichten.**

**Der Architekt Franz Stadler erklärt in diesem Interview, wie sich angesichts dessen nicht nur profitable, sondern auch lebenswerte Quartiere entwickeln lassen.**

**Wo liegen die Probleme bei der Baulandbeschaffung?**

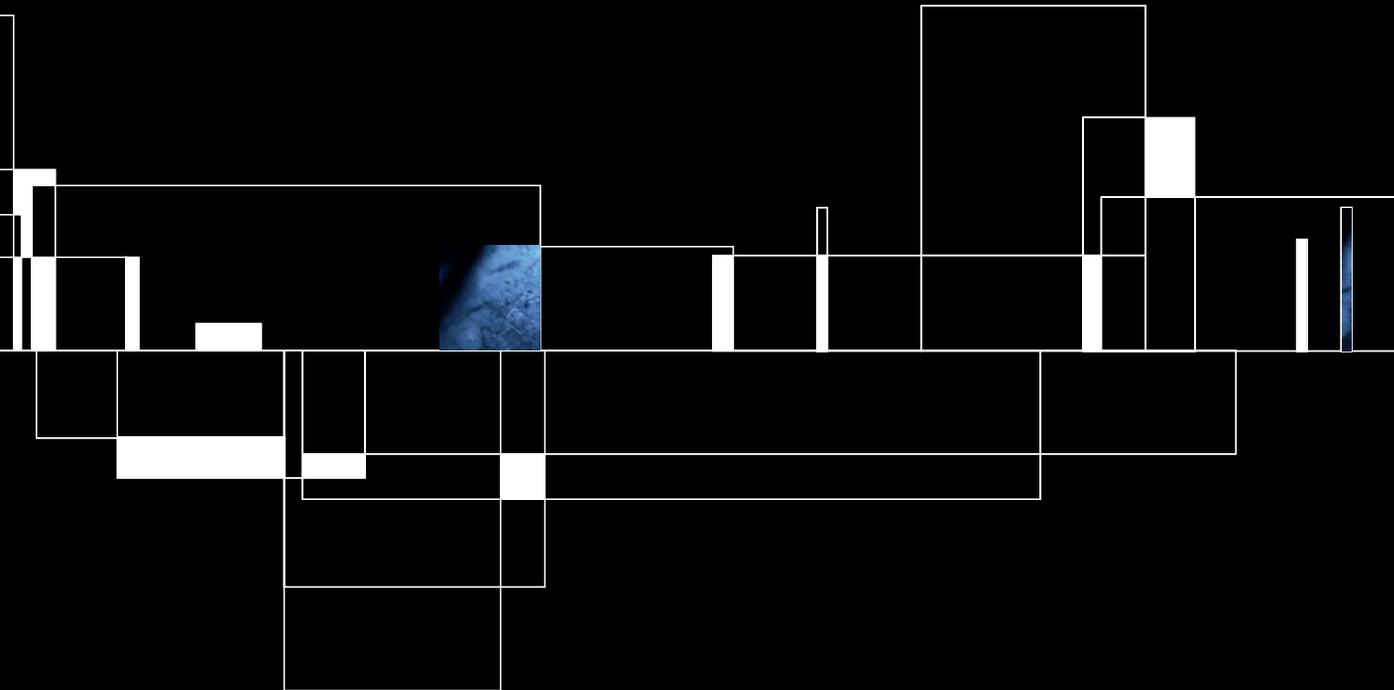
Franz Stadler: Das für die Quartiersentwicklung notwendige Bauland ist mittlerweile rar und wird immer mehr zu einer exklusiven Ware. Planer und Entwickler sind gehalten, mit diesem Gut verantwortungsvoll umzugehen. Die hohe Nachfrage treibt die Grundstückspreise mitunter immer weiter nach oben.

**Welche Möglichkeiten gibt es, dennoch lebenswerte Quartiere zu bauen?**

Franz Stadler: Die bauliche Dichte ist ein Schlüsselkonzept der Stadtplanung und damit ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Quartiersentwicklung. In der vielschichtigen Vergangenheit des Städtebaus galt es mit den Instrumenten des Planungsrechts stadthygienische Missstände, wie wir diese aus der industriellen Phase des 19. Jahrhunderts kennen, zu vermeiden. Getreu dem Grundsatz „je größer die bauliche Dichte, desto größer das soziale Elend“, war der Begriff der Dichte immer mit etwas Negativem verbunden, das es vehement zu vermeiden gilt. Mit der Dichtebegrenzung und der Trennung von Nutzungen entspricht daher unsere Baugesetzgebung noch heute in weiten Teilen der Charta von Athen und folgt damit dem Leitbild einer „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ und der damit verbundenen räumlichen Trennung von Wohnen, Arbeiten, Verkehr und den Erholungsgebieten. Dieses gilt es auf den Prüfstand zu stellen.

**Wie müsste Ihrer Meinung nach das Leitbild des Städtebaus auf die heutige Situation angepasst werden?**

Franz Stadler: Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung muss dieses Leitbild hinsichtlich Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung hinterfragt werden. Vor allem, wenn man sich den Flächenverbrauch für Gebäude, Infrastruktur und Verkehr in der Bundesrepublik einmal vor Augen hält: täglich werden ca. 56 Hektar Landschaft für Gewerbe, Wohnungsbau, Verkehr und Erholungsflächen verbraucht. Abgesehen davon, dass Fläche eine endliche Ressource ist, werden vielfach wertvolle Böden vernichtet und damit deren für die Umwelt wichtige Funktionen beeinträchtigt. Kurz gesagt, die Stadt braucht Dichte, und zwar in einer stadträumlichen Verträglichkeit und Qualität, wie wir diese in vielen Bereichen bereits kennen. Meist sind es die Gründerzeitviertel, die zwar nicht in das Raster unseres Planungsrechts passen, die aber in der Bevölke-



ung überaus beliebt sind, was sich unter anderem an den zum Teil exorbitant hohen Mieten und Verkaufspreisen zeigt.

#### **Welche Vorteile bietet eine höhere Dichte?**

Franz Stadler: Die Konzentration von Baumasse im städtebaulichen Kontext bietet neben den ökonomischen, ökologischen und sozialen Vorteilen die Möglichkeit, Stadträume und -plätze klarer zu definieren, was bei einer aufgelockerten Bauweise mit Zeilen- und Einzelhäusern sehr viel schwieriger ist. Gerade in Zeiten der Pandemie haben wir insbesondere in den Quartieren gesehen, wie wichtig für jeden der soziale Zusammenhalt innerhalb der Wohngemeinschaft ist, für den der Städtebau den Rahmen schaffen muss. Nicht mehr Abstand um jeden Preis. Nähe, Nachbarschaft und soziale Kontakte haben mittlerweile deutlich an Wert gewonnen. Das Quartier und die eigenen vier Wände sind mehr denn je zum Lebensmittelpunkt geworden.

#### **Welche Veränderungen wird es durch die Pandemie innerhalb der Stadtquartiere geben?**

Franz Stadler: Die Akzeptanz, Grenzen zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen aufzuweichen, ist enorm gestiegen. Hierzu gehört insbesondere die Auflösung der räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten. Die Etablierung des Homeoffices in der Arbeitswelt wird den Bedarf an Büroflächen in den Städten spürbar reduzieren. In dem Maße, wie der Flächenbedarf an Bürobauten sinken wird, wird der Anspruch an den Arbeitsplatz in den eigenen vier Wänden deutlich steigen. Unsere Quartiere werden zukünftig hinsichtlich ihrer Nutzungsverteilung wesentlich durchmischer und können dementsprechend auch eine höhere Dichte vertragen. Mittlerweile gibt es

auch einige Instrumente im Bundes- und Landesbaurecht, die eine größere Durchmischung ermöglichen.

#### **Welche flächenschonenden Potenziale bietet die Stadt?**

Franz Stadler: Ein nicht zu unterschätzendes Potenzial für eine nachhaltige Quartiersentwicklung stellen die bereits versiegelten Flächen in den Ballungsräumen dar. Insbesondere große Flächen für PKW-Stellplätze, meist vor eingeschossigen Discountern und nicht selten in guten innerstädtischen Lagen, stellen ungenutzte Ressourcen in Sachen Flächenverbrauch dar. Aldi und Lidl haben dies bereits für sich erkannt und arbeiten derzeit an einem neuen, für diese Unternehmen ungewöhnlichen Geschäftsfeld, der Projektentwicklung von Quartieren. Erste Beispiele lassen sich in Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München beobachten. |

# INTERBODEN baut mit VILIS auf Nachhaltigkeit



Startschuss für neues Maßnahmenpaket zum nachhaltigen und bezahlbaren Bauen und Wohnen

INTERBODEN beweist mit seiner neuen VILIS Produktlinie, dass Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit miteinander vereinbar sind. Mit einem konkreten Maßnahmenpaket gegenüber dem bisherigen Produktstandard wird dem Klima- und Umweltschutz beim Bau wie auch im späteren Betrieb Rechnung getragen. Damit ermöglicht VILIS eine deutliche CO<sub>2</sub>-Einsparung bei moderaten Mehrkosten.

„Das Besondere an unserem nachhaltigen Maßnahmenpaket: Es besteht nicht nur in der Theorie, sondern wir setzen es bei unserem Projekt VILIS Am Thielenbruch direkt in die Praxis um“, kommentiert Joachim Sümmermann, kaufmännischer Leiter bei VILIS, die Nachhaltigkeitsoffensive. „Wir leisten hiermit Pionierarbeit und reden nicht nur über die oft zitierten ESG-Themen, sondern verwirklichen diese direkt.“



Das VILIS Team hat über 100 verschiedene Maßnahmen mit Hilfe von CO<sub>2</sub>-Datenbanken und 3D-Modellen evaluiert, die den CO<sub>2</sub>-Verbrauch deutlich senken. Die Berechnungen erfolgten anhand eines konkreten Projekts: VILIS Am Thielenbruch. Auf die Nutzungsdauer des Gebäudes inklusive Rückbau von 50 Jahren ergibt sich eine Einsparung von rund 65 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der noch vorhandene CO<sub>2</sub>-Verbrauch wird durch die Baustoffherstellung und Errichtung des Bauwerks generiert. Im laufenden Betrieb ist das Gebäude dank seiner Ausstattung bereits nahezu CO<sub>2</sub>-neutral. „Das ist ein Meilenstein für die Projektentwicklung und unser VILIS Produkt“, ergänzt Stefan Hohnen, technischer Leiter bei VILIS. „Und die Reise geht noch weiter.“ Dauerhaft ist geplant, eine CO<sub>2</sub>-Neutralität auch bereits im Bau zu erreichen. Und das nicht erst, wie von der Bundesregierung festgelegt, im Jahr 2045.

„Die meisten Menschen wissen nicht, wie viel CO<sub>2</sub> eine 70m<sup>2</sup> Neubauwohnung in ihrem Lebenszyklus verbraucht, da der mediale Fokus zumeist auf dem Thema Verkehr liegt“, sagt Caroline Löbber, Projektleiterin von VILIS Am Thielenbruch.

„Doch mit rund 105 Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoß produziert eine Wohnung so viel CO<sub>2</sub>, wie rund 300 Flüge von Düsseldorf nach Mallorca. Mit moderaten Mehrkosten haben wir ein Konzept entwickelt, wie wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund 65 Prozent senken.“ Doch bei dem Projekt VILIS Am Thielenbruch geht das Thema Nachhaltigkeit weit über die reine CO<sub>2</sub>-Reduktion hinaus. Die Maßnahmen sind sehr umfangreich und werden für jeden Bewohner sichtbar und erlebbar.

So beinhaltet das Ausstattungspaket beispielsweise Maßnahmen beim Wasserverbrauch und im Bereich der Biodiversität. Zusätzlich werden alle Gebäude im Standard KfW 40 EE als nachhaltige Immobilie entstehen. Löbber ergänzt: „Ich freue mich jetzt schon darauf, den neuen Bewohnern ihr nachhaltiges Zuhause vorzustellen.“

Bei VILIS wird seit jeher Pionierarbeit geleistet:

Die zur INTERBODEN Gruppe gehörende Marke entwickelte vor gut zehn Jahren das erste Projekt für kostengünstigen, modular geplanten Wohnungsbau. Hierbei kam der für die Branche zukunftsweisende VILIS Konfigurator erstmals zum Einsatz.

Dass die neue Produktlinie sehr gut von den Kunden angenommen wird, davon ist man bei VILIS überzeugt. Neben dem wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und den attraktiven Kosten im Unterhalt gewinnt auch das Image eines nachhaltigen Investments im Anlagebereich immer mehr an Bedeutung. Das Projektteam schaut somit optimistisch in die Zukunft. |

# Quartiers- management im Dieterich Karree in Düsseldorf

Das Dieterich Karree liegt in Düsseldorf-Pempelfort, einem beliebten Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und ist eine der ältesten Einkaufspassagen in Düsseldorf.

**Seitdem hat es eine sehr wechselhafte Geschichte hinter sich. Erbaut wurde das Center bereits 1979. Zuvor war hier bis 1974 noch die Brauerei der Brüder Dieterich ansässig, die sich damals in Düsseldorf dem Altbier verweigerten – ein Fehler, wie sich herausstellen sollte. Der Brauerei verdankt die Immobilie ihren Namen.**

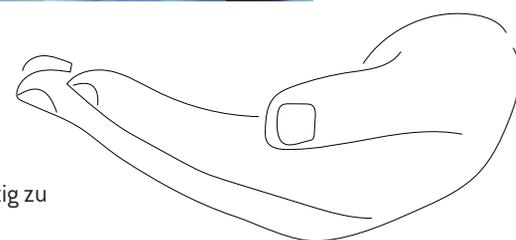
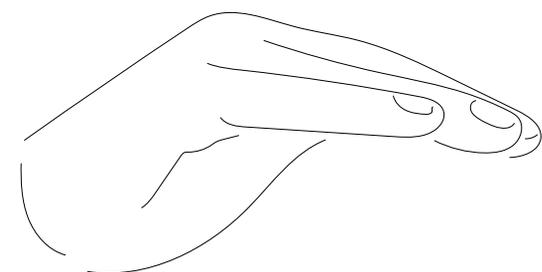
Seitdem durchlief der Komplex diverse Umbauten und Eigentümer. Um die Jahrtausendwende wurde der Komplex zehn Jahre lang von einem Insolvenzverwalter bewirtschaftet, verfiel immer mehr und wurde schließlich an die Pamera Cornerstone zwangsversteigert. Diese sanierten das Gebäude grundlegend. Seitdem herrscht wieder Leben in den einst düsteren Gängen. Denn es ist alles vorhanden, was ein Shopping-Erlebnis ausmacht: Aldi und Edeka, dm und Deichmann, ein Blumengeschäft und vieles mehr. Es gibt Gastronomie, eine Post und einen Blumenladen.

Im März 2020 wurde der 38.000 Quadratmeter große Komplex mit Einzelhandelsflächen auf mehr als 11.000 Quadratmetern, einer riesigen Tiefgarage mit 660 Stellplätzen sowie fast 300 Wohnungen in neun Häusern mit 18.300 Quadratmeter Wohnfläche für mehr als 100 Millionen Euro an einen von REDEVCO gemanagten Fonds veräußert. Die Wohneinheiten wurden so konzipiert, dass sie eine breite Zielgruppe ansprechen. Die Wohnblöcke umschließen den begrünten Innenhof, der eine eigene, durchaus grüne Parallelwelt offenbart.

REDEVCO hat jetzt mit 3KOMMA1 einen neuen Immobilienservice für die Verwaltung engagiert. Und neben dem technischen und kaufmännischen Objektmanagement haben sich die beiden Partner gemeinsam die umfangreiche Aufwertung und Um-

gestaltung des Quartiers zur Aufgabe gemacht. In den kommenden Jahren planen beide ein umfangreiches Sanierungsprogramm, u.a. mit Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Neben einer neuen Innenhofgestaltung sind eine Vielzahl an Maßnahmen und Investitionen geplant, die den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität deutlich steigern werden. Der Immobiliendienstleister konnte sich mit seinem umfangreichen Leistungsportfolio zuvor erfolgreich im Bieterwettbewerb gegen zahlreiche Bewerber durchsetzen.

Die Verwaltung der gesamten Flächen inklusive der Wohnungen übernimmt ab sofort 3KOMMA1 Immobilienservices. „Wir sind froh, mit dem Dieterich Karree ein weiteres urbanes Stadtquartier mit unserem Leistungsangebot zu erschließen und freuen uns auf die Umsetzung der kommenden Schritte“, sagt Kai Rambow, Geschäftsführer von 3KOMMA1.



### **Weiterentwicklung des Quartiers: Leistungsportfolio entscheidend für die Anbietersauswahl**

Für das umfangreiche Sanierungsprogramm wird 3KOMMA1 Immobilienservices eine zentrale Rolle einnehmen. Neben der Aufwertung und Umgestaltung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Flurbereiche und des Innenhofes, sind auch energetische Maßnahmen wie beispielsweise eine umfassende Dachsanierung geplant.

Ziel ist es, das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität für die Mieter und Besucher des Dieterich Karrees aufzu-

werten und die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig zu optimieren.

Darüber hinaus wird die Integration verschiedener Serviceansätze und Digitalisierungsmöglichkeiten geprüft, die 3KOMMA1 bereits in anderen Quartieren erfolgreich umsetzt. „Ausschlaggebend für die Auswahl der 3KOMMA1 war die Erfahrung im Quartiersmanagement sowie die Einbettung in das umfassende Leistungsportfolio der INTERBODEN Gruppe. Wir sehen ein enormes Potential im Dieterich Karree, das durch die Managementansätze von REDEVCO und 3KOMMA1 herausgearbeitet wird“, erklärt Daniel Neutzler, Asset Manager bei REDEVCO.

„Die Erfahrung im Management großer Stadtquartiere mit verschiedenen Nutzungsarten und der Serviceanspruch der 3KOMMA1 haben uns überzeugt.“

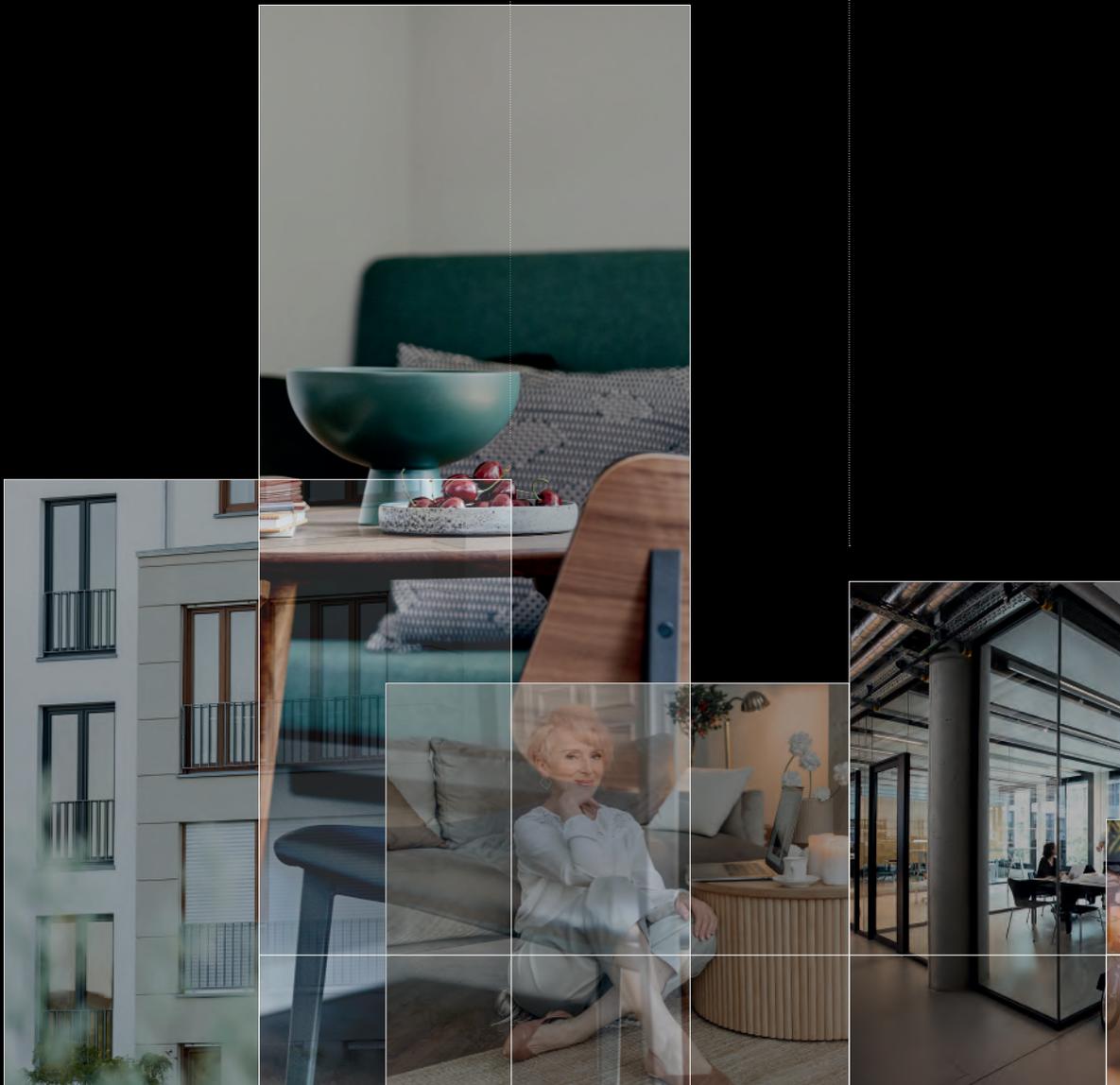
# Quartiersbausteine

nach „Handbuch und Planungshilfe  
Quartiersentwicklung“

Servicewohnen für Senioren

Temporäres Wohnen

Wohnwelten



Erdgeschosszonen

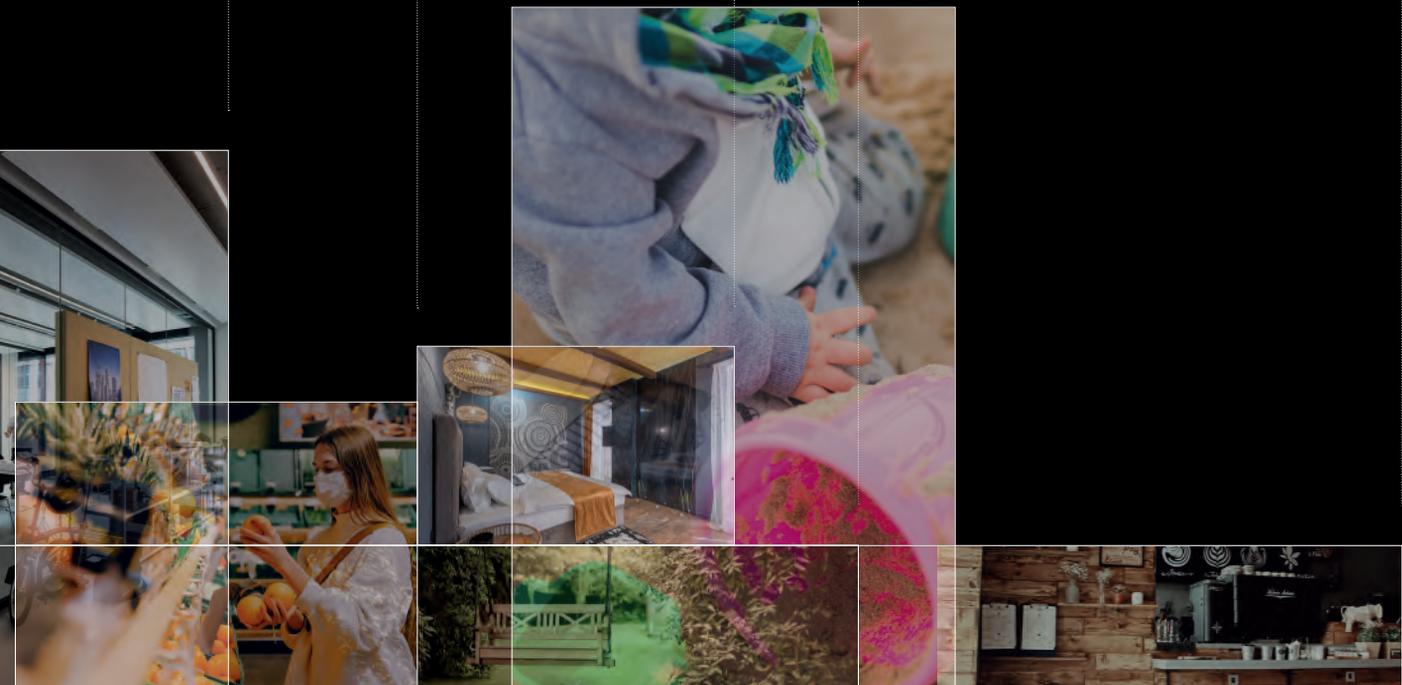
Kindertagesstätten

Mehrfachgenutzte soziale Infrastruktur

Hotelwelten

Handelswelten

Bürowelten



## **INTERBODEN**

### **Impressum**

Ausgabe 2 | 2021

### **Herausgeber:**

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

### **Chefredaktion:**

Ann Laprell

### **Gestaltung:**

Sabine Rings

### **Druck:**

Woeste Druck

Wir drucken klimaneutral.



### **Fragen, Anregungen, Kritik:**

[lebenswelten@interboden.de](mailto:lebenswelten@interboden.de)