

G MAG

D A S M A G A Z I N

12|2023
NR.109

Grünes Band der Stadtentwicklung

Lebendige Innenstädte -
Urbane Perspektiven

Mehr unter: www.gma.biz

GMA



IMPRESSUM

Im GMAG verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die diverse, männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Herausgeber

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 9360-0
Fax.: 07141 9360-10

Website: www.gma.biz
E-Mail: info@gma.biz
ISSN 1610-4714

Schriftleitung

Dr. Stefan Holl
Senior-Berater
stefan.holl@gma.biz

Druck

Ungeheuer+Ulmer
71638 Ludwigsburg

Mitarbeiterfotos

Compendium Anne Höss

Editorial

Zeitwende in der Stadtentwicklung? Die Party ist vorbei: Expo-Real 2023 signalisiert Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt



Selbst mir als langjähriger Besucherin der Immobilienmesse Expo-Real fällt als Vergleichsjahr nur 2008 ein. Damals sorgten die Folgen der Pleite von Lehman Brothers für leere Messestände und ein verhaltenes Besucherinteresse. Seinerzeit hatte nur der Immobilienmarkt ein Finanzierungsproblem, von dem sich die Branche aufgrund einer robusten Weltkonjunktur schnell erholte – ‚goldene‘ Jahre bis 2022 folgten.

Gemessen an den aktuellen Herausforderungen Deutschlands durch Zuwanderung, Demografie, konjunkturelle Eintrübung und hohe staatliche Defizite, Zukunftsängste und galoppierende Inflation, schleichende Digitalisierung, wirtschaftliche Abhängigkeit von Lieferketten und Export, Mängel der Infrastruktur erscheint 2008 im Rückspiegel beinahe als unbedeutende Wegmarke.

Noch geht es uns gut, aber andere Staaten passen sich rascher an den Wandel der Weltwirtschaft und die neuen geopolitischen Wettbewerbsverhältnisse an. Neben der Frage, wie der Erhalt oder die Wiedergewinnung neuer Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden kann, beschäftigen wir uns zum Jahreswechsel einmal mehr mit den Perspektiven der Kommunen und der Immobilienwirtschaft.

Von Kommunen wird beklagt, dass dort von übergeordneten Einheiten die Probleme ausgekippt werden, ohne eine notwendige Unterstützung – von den durch die Krisen stark belasteten kommunalen Haushalten ganz zu schweigen. Eine Folge: Das Thema der Innenstadtentwicklung ist in der Aufmerksamkeit nach hinten gerückt.

In der Immobilienwirtschaft suchen die Akteure nach den richtigen Strategien für die Projektentwicklung (Bestands- statt Neuentwicklung?), der optimalen Zusammenstellung des eigenen Portfolios (welche Streuung: Einzelhandel, Büros, Gastronomie und Hotellerie, Wohnen, Gewerbe oder Logistik verspricht Erfolg?) oder nach Exitstrategien (Käufer- und Kaufpreisfindung). Wie immer werden sich die Menschen, Unternehmen und die staatlichen Einrichtungen auch in diesen nicht einfachen Zeiten als lernende Systeme erweisen. Die (Immobilien-)Wirtschaft wird ihre Agenda abarbeiten, die Kommunen und die Politik an den bestmöglichen Lösungen „feilen“ und auch wir müssen uns den Veränderungen wie dem Wandel der Jahreszeiten stellen.

Und plötzlich ist wieder Weihnachten – der Jahreswechsel wirft seine Schatten voraus

Zum Jahresende gehen die Temperaturen zurück, das lebende Grün in den Städten wird teilweise ersetzt durch die Weihnachtsdekoration - um im Bild zu bleiben: durch Tannengrün. Der Jahreswechsel gibt uns Gelegenheit, auf einen sehr soliden Auftragseingang 2023 zurückzublicken; trotz vieler neuer engagierter Kollegen ist das ein oder andere Projekt liegen geblieben bzw. wird auf die To Do-Liste 2024 verschoben. Know-how-Transfer, Digitalisierung und Kommunikation sind neben der Mitnahme der Akteure die drei zentralen Schlüssel der (Innen-)Stadttransformation und damit unserer Beratung.

2024 gilt für Sie wie für unser Unternehmen: nur die einfachen Sachen machen sich von selbst, für den Rest packen wir gemeinsam an. In meinem 21. Jahr bei der GMA und meinem 1. Jahr als allein-verantwortliche Geschäftsführerin danke ich Ihnen – selbstverständlich auch im Namen aller GMA-Kollegen aus den Niederlassungen in Dresden, Hamburg, Köln, Ludwigsburg und München – für die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Ein Anfang ist gemacht, es war nicht leichter oder schwieriger als gedacht, nur anders. Auch das wird uns 2024 wie der Klimawandel begleiten, da bin ich mir sicher. Insofern blicken wir zuversichtlich ins Jahr 2024, wünschen Ihnen frohe Weihnachten und ein glückliches, friedvolles neues Jahr!

Beste Grüße Ihre

Birgitt Wachs

Birgitt Wachs

Städte und Gemeinden werden grüner: Das Mobile Grüne Zimmer als smarte, naturbasierte Lösung für mehr Aufenthaltsqualität und Botschafter zur Klimaanpassung

Sven-Oliver Knabe, Market Development Manager Helix Pflanzensysteme GmbH

Es war einmal ... ein Regionalverband, ein Gärtner, ein EU-Forschungsprojekt, ein Architekt und eine Stadt: Im interdisziplinären Austausch entstand 2014 mit Geld, Mut und einer großen Vision aus rund 7.000 Pflanzen mitten in Ludwigsburg eine grüne Insel mit einem Platanendach über schattigen Sitzplätzen. Es wurden Lösungen gesucht, die Städte und Regionen mit Blick auf den Klimawandel zukunftsfähig machen. Die Herausforderung: eine maximale Grünfläche auf engstem Raum zu schaffen, die Schatten spendet, Feinstaub filtert, Verdunstungskälte abgibt und den Menschen mitten in der Urbanität einen grünen Wohlfühlraum bietet. Inzwischen ist das Grüne Zimmer auf dem Rathaushof in Ludwigsburg nicht mehr wegzudenken.

Das Mobile Grüne Zimmer vor Ort und auf Tour

Das motivierte den Architekten Dr. Ferdinand Ludwig sowie Hans Müller von Helix zu einer gewagten Idee: Das Grüne Zimmer sollte mobil werden. Metallkörbe werden wie Bausteine zu einem Grünen Zimmer aufeinandergeschichtet. Mit einem Lkw mit Containerwechselsystem kann es transportiert und ohne weiteren Montagebedarf an einem anderen Ort abgesetzt werden. Ein integrierter Wasserspeicher und Solarpanels auf dem Dach sorgen für eine vollautomatische Bewässerung.

Wände aus Blattschmuck-, Blüh- und Naschpflanzen und ein Spalier aus Kivipflanzen sorgen für ein intensives Raumgefühl und spenden Schatten. Erdbeeren und Kräuter locken die Passanten zu dieser ungewöhnlichen Ruhezone. Das Mobile Grüne Zimmer macht unwirtliche städtische Orte zu beliebten Aufenthaltsorten mit Informationswert.

Die Resonanz auf das Mobile Grüne Zimmer ist unglaublich. Die Bevölkerung reagiert überall begeistert und das MGZ macht Lust auf mehr grüne Infrastruktur. Manche Kommunen kaufen das Mobile Grüne Zimmer, andere mieten es wochenweise, um auf Förderprogramme und Klimaanpassungsstrategien hinzuweisen und die Wirkung von Grün in der Stadt unmittelbar erfahrbar zu machen.

„Das 21. Jahrhundert wird das Jahrhundert der Städte sein – die Stadtbevölkerung könnte sich bis 2050 weltweit von heute knapp 4 Mrd. auf dann 6,5 Mrd. Menschen vergrößern – und mit ihr die urbanen Infrastrukturen.“ So beginnt das Hauptgutachten des Wissenschaftlichen Beirates der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) mit dem Titel Der Umzug der Menschheit: Die transformative

Kraft der Städte.“ Schon heute finden viele öffentliche Debatten statt, die sich mit den Themen urbane Lebensqualität und Gesundheit, ebenso wie Integration, sozialer Frieden und Gerechtigkeit in Städten befassen. Zugleich werden vielerorts Konzepte zur ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung gesucht. Wenngleich Städte alles andere als natürliche Lebensräume sind – weder für Menschen noch für Tiere oder Pflanzen – ist der Trend zur Urbanisierung ungebrochen.

Bürger wünschen sich Grün

Bei Befragungen über die Bürgerzufriedenheit mit städtischen Grünflächen zeigt sich der hohe Stellenwert, den die Menschen dem öffentlichen Grün beimessen. In einer repräsentativen Untersuchung wurden 2015 Karlsruher Bürger über die für sie wesentlichen Elemente der Naturwahrnehmung und des Naturerlebens befragt. Mit den höchsten Anteilen für „sehr wichtig“ versahen die Befragten zwei grundlegende Naturaspekte: „Saubere Luft zu atmen“ (89,1 %) und „Sich nah der Wohnung im Freien aufhalten zu können“ (82,1 %). Im Frühling zeigt sich wieder ganz deutlich, wie intensiv die Bürger das öffentliche Grün in Anspruch nehmen: Die ersten warmen Frühlingstage locken die Menschen aus den Wohnungen. In den Parks wird gespielt und Sport getrieben, dort geht man spazieren, trifft sich mit Freunden und Nachbarn und genießt die Weite. Vor allem die frische Luft, das Spiel von Licht und Schatten und die Ruhe jenseits der üblichen Hektik der Stadt werden als erholsam erlebt. Aus psychologischen Studien ist bekannt, dass schon das Betrachten eines Naturbildes messbare Wohlfühlwirkungen zeigt, umso mehr aber wirkt das tatsächliche Grün erleben: Puls und Blutdruck sinken, Körper und Geist erholen sich in kurzer Zeit.

Hans Müller, Inhaber und Geschäftsführer der Helix Pflanzensysteme GmbH mit Stammsitz in Kornwestheim, engagiert sich seit vielen Jahren für den Einsatz von grüner Infrastruktur in der Stadt mit deren Ökosystemleistungen. Sein Unternehmen ist darauf spezialisiert, smarte und technisch ausgereifte pflanzenbasierte Lösungen für schwierige Standorte in Städten zu entwickeln und umzusetzen. Infolge der zunehmenden Flächennot und des anhaltenden Drucks zur Nachverdichtung sind Kommunalverantwortliche und auch die Bauwirtschaft immer häufiger an kreativen Konzepten für die Fassadenbegrünung interessiert.

Mit smarten naturbasierten Lösungen Lebensräume schaffen

„Es geht immer häufiger um Systeme zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung“, betont Müller mit Blick auf die wachsenden Aufgaben in Kommunen. Gefragt seien beispielsweise neue Nutzungskonzepte für bisher ungenutzte städtische Brachen oder Randgebiete, aber vor allem ausgefeilte technische Lösungen an Gebäuden und städtischen Infrastrukturen. So sind von Helix zum Beispiel smarte Kombinationen wie Schallschutzwände, die gleichzeitig klimawirksam sind, indem sie das Dachwasser umliegender Gebäude verdunsten und die Luftqualität verbessern, erfolgreich entwickelt und installiert worden. Müller: „Kommunen interessieren sich für naturbasierte Konzepte, weil sie eine Vielzahl weiterer Zusatznutzen mitbringen, sie sind nicht nur attraktiver, sondern kosteneffizient und häufig billiger als rein technische Maßnahmen.“

So ist z. B. die Nachfrage nach Grünen Parkhäusern deutschlandweit gestiegen. Beispiele findet man in Köln, Bamberg, Metzingen und Kiel. Bei der Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete, wie z. B. dem Stadtquartier Neckarpark in Stuttgart, wird die Fassadenbegrünung gleich mitgeplant. Das von den Pflanzen benötigte Wasser wird in ausreichend dimensionierten Zisternen gesammelt und ihnen bedarfsgerecht automatisch zugeführt. Der positive Nebeneffekt: Bei Starkregenereignissen wird die Kanalisation entlastet und das durch die Pflanzen verdunstete Regenwasser kühlt die Umgebungsluft.

Smarte Pflanzensysteme kombinieren Leistungen wie die Verbesserung der Luftqualität, Schattierung und Absenkung von Temperaturspitzen und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit mit ästhetischen Ansprüchen an den urbanen Freiraum. Sie schaffen zudem soziale Treffpunkte und bieten ganz nebenbei Lebensraum für Insekten und Vögel.



Unternehmen nutzen das Mobile Grüne Zimmer als Outdoor-Büro



Grün hautnah erleben. Nachhaltigkeitsthemen erfahren eine hohe Aufmerksamkeit



Das MGZ als Grüne Insel auf versiegelten Plätzen



Das Mobile Grüne Zimmer als Bühne



Ein Abrollcontainer-LKW kann das Helix MGZ ohne weiteren Montagebedarf auf ebenen, befestigten Untergründen abwerfen