

# IMMO ZEIT



IMMOEBS

Februar 2021  
31. Jahrgang

Fünf Jahre Digitale Transformation:  
Aufbruch zum Dauerlauf  
Christian Schulz-Wulkow

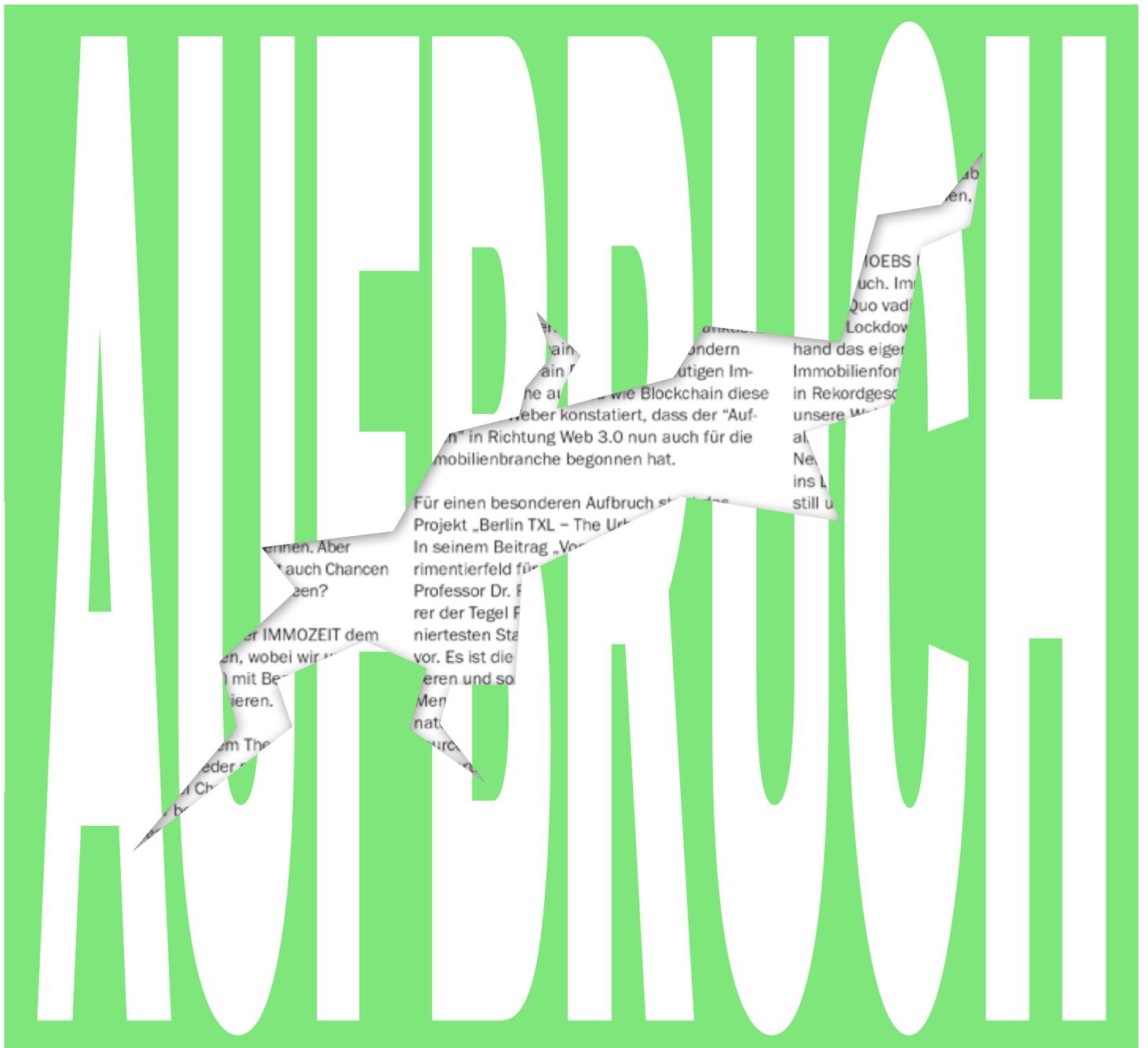
Der überfällige Aufbruch in die  
Digitalisierung der Immobilienbranche  
Nikolai Roth

Tokenisierung von Immobilien –  
Aufbruch zur Transformation durch  
disruptive Blockchain-Implementierung  
Nicolas Weber

Vom Flughafen zum Experimentierfeld  
für die Stadt der Zukunft  
Prof. Dr. Philipp Bouteiller

Socialtecture  
Julia Erdmann, Indra Musiol

Architektur ist Aufbruch  
Johanna Meyer-Grohbrügge



# SOCIALTECTURE

A: Julia Erdmann, Indra Musiol

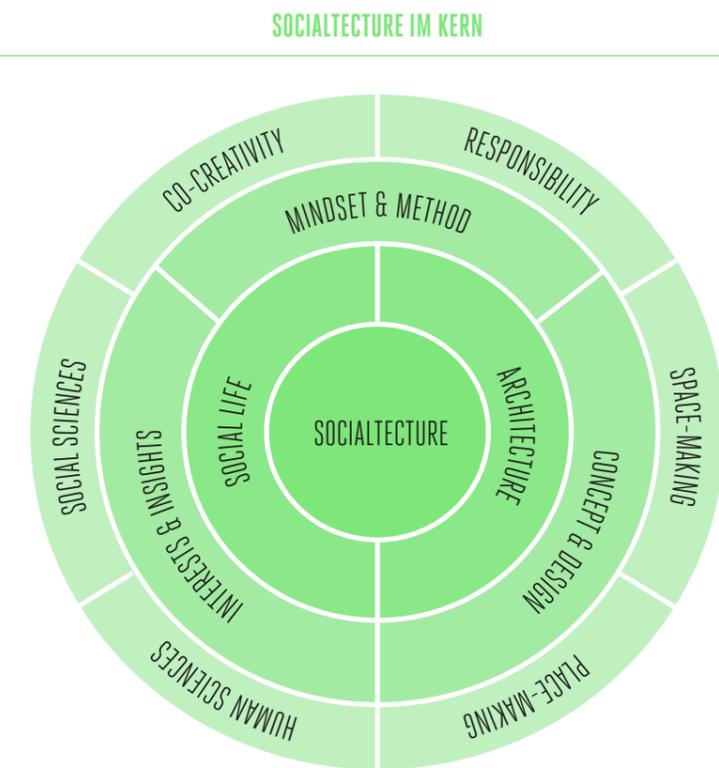


Abbildung 1

»Am Anfang war der Ort.« So könnte ein Text beginnen, in dem es um Socialtecture geht. Denn bevor Neues erdacht und gebaut wird, bevor Projektentwickler planen, Architekten entwerfen und Bagger graben, ist das Herzstück einer jeden Immobilie, eines jeden Quartiers, einer jeden Stadt bereits da: der Ort. Was kann hier entstehen? Wer wird hier was tun? Und warum? Diese Fragen stehen am Anfang aller JES-Projekte. Denn ohne die Menschen, die ein Gebäude nutzen, eine Nachbarschaft beleben, sich in einer Stadt bewegen, ist jede Gestaltung nur Hülle. Raum und Inhalt, Architektur und Leben zusammenzudenken ist Voraussetzung dafür, dass gesunde Orte mit starken Identitäten wachsen können. Das nennen wir Socialtecture.

»SOCIALTECTURE BEDEUTET, ORTE GANZHEITLICH ZU BETRACHTEN, WIE EINEN LEBENDIGEN ORGANISMUS IN EINEM ÖKOSystem.«

#### Socialtecture: eine Disziplin, sechs Felder

Socialtecture – das ist eine bewusste Haltung und eine neue Disziplin an der Schnittstelle von Architektur, Stadtplanung, Soziologie, Ökonomie und Psychologie. Im Kern geht es darum, Architektur um die soziale Dimension zu erweitern und so einen Paradigmenwechsel in der Stadt- und Projektentwicklung voranzutreiben.

#### Konkret bedeutet das:

1. Städtebauliche und architektonische Entwürfe, die vom Leben aus gedacht sind, vom Alltag, von Menschen als soziale Wesen. Voraussetzung dafür ist, das menschliche Zusammenleben zu verstehen. (Human & Social Sciences)
2. Offene, inhaltsgetriebene Dialoge, in denen alle Beteiligten auf Augenhöhe miteinander reden und gemeinsam Neues erschaffen und mit Verantwortung realisieren. (Co-Creativity & Responsibility)
3. Gebäude und Räume, die eine große Qualität und Bedeutung für die Benutzer haben und dadurch langfristig wertvoll sind. Mit anderen Worten: gute Orte. (Space-Making & Place-Making)

siehe Abbildung 1

Socialtecture bedeutet, Orte ganzheitlich zu betrachten, wie einen lebendigen Organismus in einem Ökosystem. Das bedeutet auch, Bestehendes und Entstehendes immer in seinem sozialen

Kontext zu sehen und sich die Frage zu stellen: Was kann dieses Gebäude, dieses Quartier zum Alltagsleben in seiner Umgebung beitragen? Was fehlt, damit ein lebendiger, gesunder Ort wächst, der mit der Zeit zu einem organischen Bestandteil seiner Umgebung werden kann?

Am Beispiel der JES-Projekte Europahafenkopf und Kiel Höfe lässt sich gut verdeutlichen, was das bedeutet.

#### Europahafenkopf: wie ein Gebäudeensemble zu einem Stück Stadt wird

In Bremen entsteht auf einem der exponiertesten Grundstücke zwischen Hafencity und Innenstadt der Europahafenkopf. Die Zech Group erhält dort ihre neue Unternehmenszentrale. Das neue Areal ist durch seine Scharnierfunktion ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung Bremens, die eine Wiederbelebung der innerstädtischen Hafencity anstrebt. Ein reiner Bürokomplex würde dem Anspruch nicht gerecht werden. Daher waren sich Bauherr Kurt Zech und Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther einig: Es braucht einen neuen Weg. Dafür entwickelte JES die »Ideenmeisterschaft Europahafenkopf« als offenen, co-kreativen Dialog. So machten sich Bauherren, Stadtverwaltung, Fachplaner, Experten und Nachbarn bei einem Inspirationstag gemeinsam mit sechs eingeladenen Architekturbüros mit dem Ort und der Aufgabe vertraut. Alle Ideen, die im Rahmen der von JES anhand von Fragen zu Städtebau, Architektur und lebendigem Stadt-Leben gestalteten Auslobung entstanden, wurden vier Wochen später erneut im



Kiel Höfe | JES

Dialog vorgestellt. Auf diese Weise entwickelte sich ein intensiver Austausch über Bebauungsdichte, Höhen, Nutzungen und Haltung der Gebäude. Am Ende trugen alle sechs Entwurfskonzepte dazu bei, einen Konsens über die wichtigen architektonischen und städtebaulichen Lösungen zu erlangen. Der Gewinner der Ideenmeisterschaft – das dänische Architekturbüro COBE – entwickelte als Konsequenz aus dem vorausgegangenen Prozess einen einfallsreichen und standort-spezifischen Entwurf, der die Ideen der Zusammenarbeit wie den Geist des Europahafens meisterhaft einfängt.

**»ABER WIE ZIEHT NUN LEBENDIGKEIT IN DAS NEUE QUARTIER EIN? DABEI SPIELEN DIE ERDGESCHOSSE ALS OFFENES, FLEXIBLES SYSTEM EINE BESONDERE ROLLE.«**

Der Siegerentwurf sieht ein Ensemble aus vier Baukörpern vor – eine bewusste Anspielung auf die Bremer Stadtmusikanten. Die Gebäude mit eigenen Hochpunkten und Beinen schaffen gemeinsam mit den Freianlagen des Europahafenkopfes einen urbanen Raum mit großmaßstäblichen, hafentypischen Proportionen sowie ein öffentliches Erdgeschoss im menschlichen Maßstab.

Aber wie zieht nun Lebendigkeit in das neue Quartier ein? Dabei spielen die Erdgeschosse als offenes, flexibles System eine besondere Rolle. So hat das Foyer vom ZECH HAUS, in dem sich Büros befinden, keinen exklusiven, sondern halb-öffentlichen Charakter. Es werden Besucher empfangen, kleine Nischen, große Tische und Stufen laden zum Arbeiten und Besprechen ein. Ein großzügiger Foodcourt soll sich perspektivisch zum Anziehungspunkt für Mitarbeiter, Besucher, Touristen – und natürlich für die Bremerinnen und Bremer – entwickeln. Weiterhin bieten die Erdgeschosse Platz für Ausstellungsbereiche, Fahrradstationen, Serviceeinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie, von der Eckkneipe bis zum Restaurant. Ein Quartier mit familiärer Atmosphäre, für alle, mit viel Trubel und Leben. Um die Belebung – das Place-Making – kümmert sich das JES-Team. Damit in Bremen eine neue Destination und ein neuer »Place to Be« wächst.

**Kiel Höfe: vom Verlagsstandort zum Innenstadtmotor**

Socialtexture führt oft dazu, dass im Verlauf eines Projektes Raum und Nutzung neu definiert werden. So wie bei den Kiel Höfen, wo ein Ort entsteht, der Kiel mit seiner Lokalkultur nachhaltig gerecht wird. Die Ausgangssituation: Die Kieler Nachrichten stellten sich die Frage, wie sie mit ihrem verlagseigenen Grundstück einen Mehrwert für die Stadt Kiel schaffen können. Denn die Innenstadt hat in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität verloren. Gemeinsam mit den Be-

teiligten stellte JES die zentralen Fragen im Vorfeld eines geplanten städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs: Was braucht ein Ort im Zentrum der Stadt wirklich, um echte Strahlkraft zu entfalten? Wie kann hier ein Miteinander stattfinden? Und wie kann ein traditionelles Unternehmen zeigen, dass es Verantwortung als gesellschaftlich-kultureller Akteur übernimmt? Vor allem mit der Socialtexture-Methode »Was ist eigentlich typisch?« wurden der Charakter Kiels und der Kielerinnen und Kieler ergründet. Eine ergänzende Befragung zeigte, dass diese Offenheit, Familiarität und Freundlichkeit als »typisch Kiel« empfinden und offenbarte einen drängenden Wunsch nach einer lebendigen Stadtmitte mit Gastronomie und Kultur. Die neue Vision war geboren: ein offener, inklusiver Ort mit einladender Geste. Um den im Altbau bestehenden Hof weiterzuführen und den ganzen Ort in alle Richtungen zu öffnen, entstand das räumliche und inhaltliche Konzept der Kiel Höfe.

Die im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelte Architektur nimmt lokale Kultur ernst, sie ermöglicht und fördert, dass Menschen sich begegnen. Die für Höfe typischen vielen Erdgeschossflächen sorgen dafür, dass in der Innenstadt eine neue, von den Einwohnern lange vermisste offene, einladende Atmosphäre entstehen kann – geprägt von attraktiven Angeboten aus der vielfältigen Landschaft regionaler Anbieter. Der Anspruch: Socialtexture. Nicht Einkaufsstraße, sondern Begegnungsorte mit Identität und Aufenthaltsqualität.

**»DIE GEBÄUDE MIT EIGENEN HOCHPUNKTEN UND BEINEN SCHAFFEN GEMEINSAM MIT DEN FREIANLAGEN DES EUROPAHAFENKOPFES EINEN URBANEN RAUM MIT GROSSMAßSTÄBLICHEN, HAFENTYPISCHEN PROPORTIONEN SOWIE EIN ÖFFENTLICHES ERDGESCHOSS IM MENSCHLICHEN MAßSTAB.«**



Europahafenkopf, Bremen | COBE Architects, Copenhagen

## DEZENTRALES ARBEITEN BEI JES



»DAS ZIEL: DIE TÄTIGKEITEN UND BEDÜRFNISSE DER MITARBEITENDEN BESSER ZU VERSTEHEN. DARAUFGAUFBAUEND WERDEN PRINZIPIEN FÜR DIE RÄUME ENTWICKELT, DIE GLEICHZEITIG DEN MARKENKERN DES FORSCHUNGSZENTRUMS WIDERSPIEGELN.«

Markenkern des Forschungszentrums widerspiegeln. Mit diesen DESY-typischen Raumtypologien können dann in den nächsten Jahren die Gebäude um- und neugebaut werden. Doch auf dem Campus werden nicht nur die Arbeitswelten erneuert, sondern DESY bekommt auch ein neues Besucherzentrum. Dafür hat JES in Phase 1 herausgearbeitet, was alle Beteiligten wollen und brauchen – und ein entsprechendes Briefing für die Architekturbüros erstellt. Aus der Aufgabe, ein Zentrum für Besucher zu entwickeln, wurde ein lebendiger Treffpunkt für alle: für Gäste aus der Spitzenforschung und interessierte Besucher, aber auch für die DESYaner, um dort zu arbeiten und miteinander zu reden. Denn im Prozess kristallisierte sich ein Aspekt ganz klar heraus: Austausch ist die wichtigste Tätigkeit bei DESY, es ist der Herzschlag, der alles antreibt.

#### DESY: Ohne Austausch ist alles nichts

Begegnungsorte ist auch ein gutes Schlagwort für das JES-Projekt DESY. Das renommierte Forschungszentrum im Westen Hamburgs wächst mit alten und neuen Gebäuden in den kommenden Jahren in die Science City Bahrenfeld. Was brauchen die DESYaner, und wie wollen sie in Zukunft arbeiten? Das findet JES unter anderem in einer groß angelegten Umfrage heraus. Das Ziel: die Tätigkeiten und Bedürfnisse der Mitarbeitenden besser zu verstehen. Darauf aufbauend werden Prinzipien für die Räume entwickelt, die gleichzeitig den

#### JES: mit Socialtecture Neues Arbeiten gestalten

Die beste Voraussetzung, den Herzschlag von New Work zu spüren, ist, neue Formen des Arbeitens selber zu leben. Das ist eine wichtige Grundlage der täglichen JES-Arbeit. Denn New Work ist ein Mindset, der sich später in Orten, in Gebäuden, in Räumen ausdrückt. JES wurde von Anfang an nach Prinzipien aufgebaut, die auf New Work basieren. Das gilt für die Organisation des Unternehmens, aber vor allem für die Haltung, mit der alle Teammitglieder zusammenarbeiten. Dezen-

tralität ist dabei ein wesentliches Element. Es gibt ein festes Studio für gemeinsames co-kreatives Arbeiten. Oft ist das Team an unterschiedlichsten Orten in Hamburg aktiv, direkt in Projektbüros, Co-Working Spaces, Cafés oder im Home Office. Viele JES-Experten sind über den ganzen Globus verteilt. Feste Strukturen für verbindlichen Austausch sind genauso selbstverständlich wie Selbstbestimmtheit und Eigenverantwortung. Bei JES glauben wir fest daran, dass Socialtecture einen wichtigen Beitrag dazu leistet, gute, gesunde Arbeitsumgebungen zu schaffen, in denen Menschen (sinnvoll) arbeiten können. Mit einer neuen Haltung, neuen Prozessen und neuen Ergebnissen. JES.

»DEZENTRALITÄT IST DABEI EIN WESENTLICHES ELEMENT. ES GIBT EIN FESTES STUDIO FÜR GEMEINSAMES CO-KREATIVES ARBEITEN. OFT IST DAS TEAM AN UNTERSCHIEDLICHSTEN ORTEN IN HAMBURG AKTIV, DIREKT IN PROJEKTBÜROS, CO-WORKING SPACES, CAFÉS ODER IM HOME OFFICE.«



Indra Musiol



Julia Erdmann

Julia Erdmann ist Stadtgestalterin, Architektin und Gründerin von JES, Indra Musiol ist Innovationscoach und Kommunikationskopf des Unternehmens. JES (Julia Erdmann Socialtecture) entwickelt Orte, aktuell in Hamburg, Bremen, Kiel und Münster: Innenstadt, Campus-Entwicklungen und Transformationsareale in Wasserlagen. Für Städte und Kommunen, Eigentümer und Entwickler, Unternehmen und Institutionen sorgt JES für neue Perspektiven, entwirft Visionen, erstellt Masterpläne und leitet co-kreative Prozesse wie die JES Ideenmeisterschaften. Gleichzeitig sorgt JES für Stadt-Leben: Das passionierte Team entwickelt Nutzungs- und Betriebskonzepte, vernetzt Akteure, sorgt für wertvolle Nachbarschaften und kuratiert Erdgeschosse zu Lebens-Räumen. Der Fokus ist dabei immer ganzheitliche Stadtgestaltung. Mit 15 engagierten Vordenkern mit Expertise in Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Kommunikation, Ökonomie, Zukunftsforschung und Soziologie ist JES Anstifter und Umsetzer von Socialtecture: die Verbindung von Social Life und Architecture.