

Quartiers-Management: Auf die digitalen Services kommt es an

Bei der Schaffung von Lebensräumen für alle Generationen gilt es, alle Beteiligten miteinander zu vernetzen.

In den Bereichen Wohnen und Gesundheit dienen digitale Tools als Basis für Entlastungen im Alltag. Digitale Quartiersplattformen fungieren als Bindeglied zwischen der Immobilienwirtschaft, Dienstleistern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier. Geeignete Tools steigern sowohl den Komfort als auch die Lebensqualität der künftigen Quartiersbewohner.

ESG-Kriterien von Anfang an berücksichtigen

Quartiersplattformen werden zukünftig durch die neue europäische ESG-Taxonomie eine große Rolle für Projektentwickler, Investoren und Wohnbaugesellschaften spielen. Denn der soziale Aspekt in der ESG-Prüfung von Quartieren wird eine unmittelbare Auswirkung auf die Gesamtbewertung der Immobilie haben.

Ein genauer Blick auf die Digitalisierungsstrategie ist lohnenswert. Zunächst muss man wissen, wie das Quartier definiert wurde: Handelt es sich um ein Quartier als Sozialraum oder „nur“ um einen Gebäudekomplex? In der Praxis haben sich die unterschiedlichsten Zielsetzungen für die Digitalisierung im Quartier durchgesetzt. Zum einen ist es die technische Vernetzung des Quartiers im Sinne des Gebäudekomplexes (Ge-

bäudemanagementsystem mit Zutrittskontrolle, Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Klima sowie Kommunikation, Netzwerk, Datenmanagement und Abrechnungssysteme). Diese werden in ein übergeordnetes Managementsystem integriert. Darüber hinaus gibt es die medizinisch-pflegerische Digitalisierung, innerhalb derer sich ein Quartier als sozialer Raum definiert. Dabei geht es um eine intersektorale Vernetzung zwischen Gesundheitsdienstleistern wie zum Beispiel Kliniken, Ärzten, Pflege- und Betreuungsdiensten sowie Apotheken.

In diesem Zusammenhang empfiehlt sich die Implementierung eines Überleitungsmanagementsystems. Mittels zertifizierter Videokonferenzsysteme können dann Fallbesprechungen oder häusliche Televisiten stattfinden. Als weitere Features können beispielsweise Patientenmanagement- und Dokumentationssysteme, Hausnotruf und AAL-Anwendungen integriert werden.

Digitales Ökosystem im Quartier etablieren

Mittlerweile haben sich drei digitale Quartiersplattformen etabliert, auf die in diesem Beitrag näher eingegangen wird. Bei digitalen Quartiersplattformen wie Animus, Lodom und Myvive stehen Gesundheit,



DOWNLOAD
Analysen zu Themen wie ESG, Digitalisierung und Management finden Abonnenten zum Download unter careinvest-online.net/markt_analysen/management_analysen

Sicherheit, Lebensqualität, Selbstbestimmung sowie die aktive Teilnahme am Alltag ganz oben auf der Agenda. Zum einen bündeln Quartiersplattformen verschiedene Funktionen, Angebote und Services und ermöglichen den digitalen Zugang. Darüber hinaus vernetzen sie Bewohner, Wohnwirtschaft und Dienstleister über eine Plattform zu einem „digitalen Ökosystem“.

Smarte Services sorgen für Refinanzierung

Das Proptech-Unternehmen Animus hat eine Quartiers-App für die Immobilienwirtschaft entwickelt, die sowohl in Wohnquartieren als auch in Gewerbeimmobilien, Studentenwohnheimen oder Pflegeeinrichtungen eingesetzt wird.

Quartiers-Apps helfen Immobilienunternehmen durch die Optimierung von Prozessen Kosten zu sparen. Darüber hinaus können Funktionen wie ein Echtzeit-Chat, der den sozialen Austausch fördert, dazu beitragen, die Nutzerzufriedenheit und das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner zu steigern. Die Anbindung von nutzerorientierten Services bietet den Immobilienunternehmen eine Möglichkeit, das Quartiersmanagement zu refinanzieren und gleichzeitig zusätzliche Services anzubieten. Dienstleistungsangebote wie Paket-

dienst, Wäsche- oder Reinigungsservice können bequem über die App gebucht und abgerechnet werden. Zusätzlich kann das Angebot durch speziell auf altersgerechtes Wohnen ausgerichtete Dienstleistungen erweitert werden.

Die Animus Quartiers-App wurde bereits im Rahmen des Förderprojekts „Living Smart“ getestet und weiterentwickelt. Kooperationspartner waren die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. und die Christian-Albrechts-Universität Kiel. Am Ende entstand eine Serviceplattform für ein generationsübergreifendes Wohnquartier. Das Angebot umfasste neben Fahr- und Betreuungsdiensten auch Beratungs- und Schulungsangebote für Pflegende. Zusätzlich wurden weitere On- und Offline-Angebote integriert, um den sozialen Austausch zwischen den Senioren zu unterstützen.

Soziale Einbindung aller Generationen fördern

Die Quartiersplattform Lodomo legt den Fokus auf die Zielgruppe 65 plus. Angeboten wird eine App, die sich per Tablet bedienen lässt. Senioren können damit auf die verschiedensten Services ihrer Pflegeeinrichtung zugreifen. Das Leistungsportfolio umfasst unter anderem die Auswahl und das Bestellen von Mittagessen, Kontaktschnittstellen zu Angehörigen oder Schadensmeldungen. Weitere Funktionen lassen sich über ein Baukasten-Prinzip integrieren. Ein weiterer Vorteil ist, dass Einrichtungen und Akteure aller Generationen aus dem Umfeld direkt eingebunden werden. Ziel ist es, Senioren spielerisch an digitale Plattformen heranzuführen. Sie sollen sich in der App sicher fühlen und jederzeit den Überblick behalten. Die App orientiert sich optisch an einem typischen Wohnhaus mit verschiedenen Räumen. Die passenden Funktionen stehen dann zum Beispiel im Wohnzimmer, in der Bibliothek oder im Hobbyraum zur Verfügung.

Einen auf städtische Belange ausgerichteten Ansatz verfolgt die Quartiersplattform Myvivie, die auf Initiative der Stadt Wiesbaden entstanden

Strategie-Check

Nachhaltig und dabei wirtschaftlich agieren

Die Herausforderung einer nachhaltigen Entwicklung von Quartieren ist nicht banal. Das Quartier der Zukunft wird ohne Digitalisierung nicht nutzerorientiert funktionieren können. Neben den hier beschriebenen Beispielen, werden weitere – sicherlich auch vergleichbare – Lösungen dazukommen. Da liegt die Frage nahe, welche dieser Tools nachhaltig sinnvoll sind, miteinander harmonieren und zudem wirtschaftlich im Betrieb sind. ┘



Thomas Bade, Institut für Universal Design

ist. Die EGW Gesellschaft für ein gesundes Wiesbaden GmbH, eine städtische Tochtergesellschaft, wurde beauftragt, eine kommunale Quartiersplattform zu entwickeln, Dienstleistungen wie Pflege, Hausnotrufe und medizinische Versorgung werden vor Ort organisiert und können über das Quartiersmanagement abgerufen werden. Von der nächstgelegenen Apotheke über die zuständige Pflegeeinrichtung bis hin zu lokalen medizinischen oder physiotherapeutischen Praxen ist alles auf der Plattform zu finden.

In solch ein Netzwerk eingebettet, können Menschen länger eigenständig zu Hause wohnen oder von außerhalb zuziehen, ohne zu vereinsamen. „Wie wichtig das ist, haben wir alle unter den verschärften Bedingungen der Pandemie erlebt“, erklärt Nicole Grimm, EGW-Geschäftsführerin. „Wir arbeiten hier vor Ort mit Pflegediensten zusammen, die auch Menschen mit hoher Pflegebedürftigkeit zu Hause versorgen“, so Grimm weiter.

Auf der Myvivie Quartiersplattform sind die Nachbarn im Sozialraum miteinander vernetzt. Eine Nachbarschaftsredaktion informiert darüberhinaus die Bewohner über das aktuelle Geschehen im Quartier. Das Angebot umfasst auch die Bereitstellung von digitalen Räumen, in denen man sich live von zuhause

aus treffen und austauschen kann. Über die browserbasierte Lösung können die Bewohner auch auf die digitalen städtischen Dienstleistungen zugreifen.

Verantwortlichkeiten klar im Vorfeld festlegen

Diese Beispiele mit unterschiedlichen Lösungsansätzen für digitale Quartierslösungen zeigen eindrucksvoll, wie ein besseres Miteinander geschaffen und ein langes Leben in den eigenen vier Wänden im Quartier ermöglicht werden kann. Doch muss jeder Initiator eines Quartiers genau wissen, welche konkreten Bedarfe die Bewohner haben, und wie es gelingen kann, die ESG-Anforderungen sinnvoll zu integrieren.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf dauerhafte Refinanzierungsmöglichkeiten gelegt werden. Wichtig ist es auch, die Verantwortlichkeiten für die Einführung der Plattform klar und eindeutig festzulegen. Über allem sollte eine Gesamtstrategie zur Digitalisierung des Quartiers stehen. Erst wenn alle Anforderungen bekannt sind, kann man sich für eine passgenaue Quartiersplattform entscheiden. Die gute Nachricht zum Schluss: Es gibt bereits erfahrene Experten auf diesem Gebiet, die Projektentwicklern, Investoren und Kommunen bei diesen Fragestellungen unterstützen können. ┘

GASTAUTOR dieses Beitrags ist **Torsten Anstädt, Quartiersaktivist und Partner der Team Zukunftsquartiere GmbH.**