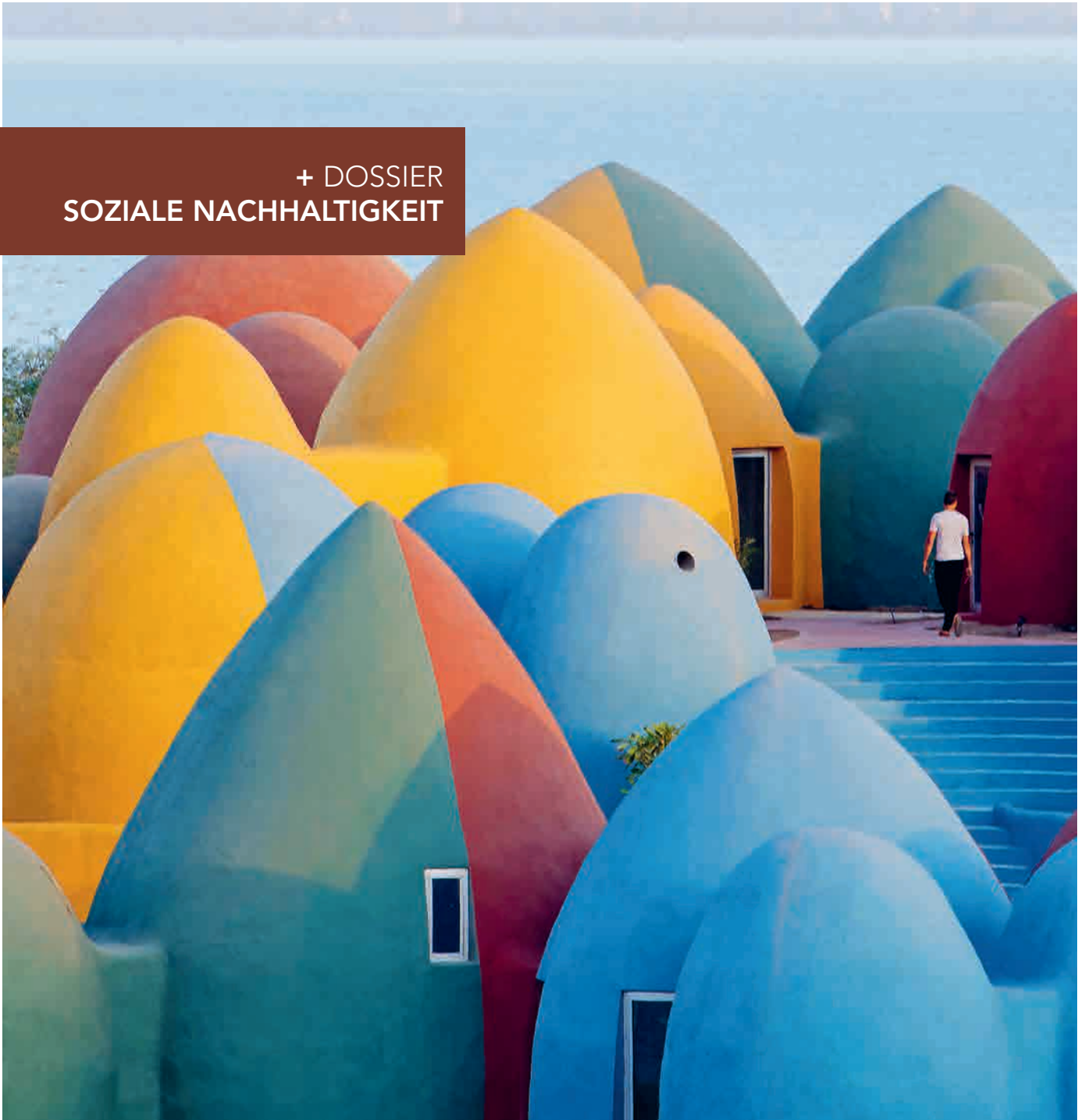


bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
SOZIALE NACHHALTIGKEIT



Konzeptioneller Ansatz

WIRKSAM FÜR VERSCHIEDENE
ZIELGRUPPEN – VON ARBEITERN BIS HIN
ZU SENIOREN

Gemeinschaft fördern

WOHNUMFELDER
GEGEN EINSAMKEIT

Wasserqualität

VOM NACHTRÄGLICHEN EINGREIFEN
ZUM FRÜHZEITIGEN
WASSERBEWUSSTSEIN



bpdMAGAZINE

FOTO: FENIX ATRIUM-TORNADO-MUSEUMSHOP: FOTO IWAN BAAIJ

>> IM DETAIL - SPIRALFORM

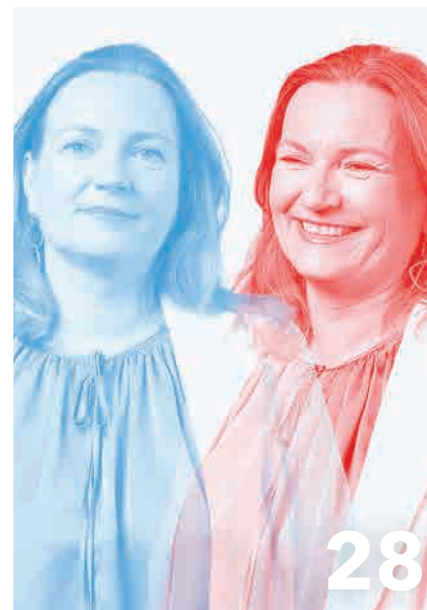
Fenix – so heißt das brandneue Migrationsmuseum im Rotterdamer Stadtteil Katendrecht. Untergebracht ist es in der sorgfältig restaurierten historischen Hafenhalle *San Francisco*. Einst war diese Halle der weltweit größte Umschlagplatz der Holland-Amerika-Linie – ein Ort, an dem Menschen ständig aufbrachen oder ankamen. Als starkes architektonisches Symbol für Migration entwarf das Büro MAD Architects die „Tornado“: eine doppelt gewendelte Edelstahltreppe mit einer Länge von 550 Metern. Sie besteht aus 297 Edelstahlpaneelen und ist im Inneren mit 12.500 einzigartigen Holzbohlen verkleidet. Die Spiralform steht für Dynamik, Bewegung und Wandel – passend zur Geschichte des Ortes und den Erzählungen im Museum. Wer Stufe für Stufe emporsteigt, erreicht schließlich das spektakuläre Panoramadeck. Der Höhepunkt? Ein neuer Blick auf Rotterdam – im wahrsten Sinne des Wortes. ■

Inhalt

Können Quartiersentwickler zur Verbesserung der Oberflächenwasserqualität beitragen? Drei Experten teilen ihre Perspektiven.



Für Petra Wedemann ist das Quartier der Zukunft viel mehr als nur ein Bauprojekt.



Die Kraft der Farbe: über Symbolik, Wirkung und Schönheit.



Der Nahrungswald-Experte Xavier San Giorgi über essbares Grün als verbindendes Element.



Cover

Majara Residence ist ein farbenfrohes, wellenförmiges Ensemble auf der Insel Hormuz im Iran, entworfen von ZAV Architects. Die kuppelförmigen Strukturen dienen als Unterkunft und kulturelles Zentrum. Die kräftigen Farben und organischen Formen fügen sich in die surreale Landschaft der Insel ein und machen das Projekt zu einem Symbol für nachhaltige, soziale Architektur.

Foto: ZAV Architects/
Soroush Majidi

Und außerdem

THEMA

Eine Zeitreise zeigt, dass zielgerichtetes Bauen mehrere Probleme gleichzeitig löst. Ein konzeptioneller Ansatz ist die Lösung für das Wohnungsproblem.

S. 10

ESSAY

Der Anteil einsamer Menschen in den Niederlanden steigt. Die Gestaltung der Lebensumgebung spielt dabei eine große Rolle, so Jeroen Prink, Forscher beim niederländischen Forschungsinstitut TNO.

S. 20

MADE IN ... TOKIO

Architekt Jarik Ouburgs Faszination für die japanische Kultur.

S. 24



Harm Janssen und Carlo van Kemenade über die Zukunft des Wohnungsmarkts.



Entspannt und gemeinschaftlich wohnen im Haarlemer Slachthuishof.



Wohnraumangel, Preisexplosion, Einsamkeit. Wie können wir Wohnformen und Strukturen schaffen, die das Zusammenleben, die Teilhabe und das Wohlbefinden aller Menschen langfristig fördern?

VORWORT

WOHNGEMEINSCHAFTEN

GRÜNE HÖFE UND VERWINKELTE STRAßEN mit gebrannten Pflasterklinkern: Nuenen West bei Eindhoven ist ein besonderer Neubaustandort. Diesen Sommer war ich zu einem Arbeitsbesuch dort und habe eine Gebietsentwicklung gesehen, die mich beeindruckt hat. Wenn Sie wissen wollen, was „landschaftlich entwickeln“ ist, müssen Sie sich das ansehen.

Historische Straßen, alte Bäume, Bauernhöfe und eine Wassermühle sind erhalten geblieben. Das neue Wohngebiet, das insgesamt 1.600 Häuser und Wohnungen umfassen wird, grenzt unmittelbar an die Natur. Im Naturschutzgebiet des Dommeltals können Sie wandern, Rad fahren, reiten und Kanu fahren. In Nuenen West gibt es erschwingliche und nachhaltige Wohnungen in allen Formen und Größen. Außerdem wird viel Wert auf Klimamaßnahmen, Artenvielfalt und – mindestens genauso wichtig – auf den Kontakt zwischen den Bewohnern gelegt.

Nuenen West zeigt, wie sich das Denken über Gebietsentwicklungen weiterentwickelt und wie sich Bezahlbarkeit mit Natur und Klimaanpassung mit sozialer Nachhaltigkeit verbinden lassen. Die Gebietsentwicklung zeigt auch,

wie wir tagtäglich daran arbeiten, Wohngemeinschaften zu schaffen, die den Fragen unserer Zeit gerecht werden.

Ich verwende das Wort *Wohngemeinschaft* ganz bewusst. Dieses Magazin widmet diesem Phänomen einen wichtigen Artikel. Letztlich soll unsere gesamte Arbeit – und alle Zusammenarbeit, die wir dabei suchen – dazu führen, lebenswerte Nachbarschaften zu schaffen, in denen sich Menschen zuhause fühlen und gerne miteinander leben.

BPD strebt ausdrücklich nach Zusammenarbeit. In diesem Magazin spricht Carlo van Kemenade von unserer Gesellschafterin, der Rabobank, mit mir über die Notwendigkeit guter Zusammenarbeit, um etwas gegen den Wohnungsmangel tun zu können. Dabei geht es um den niederländischen BPD Woningfonds, um die großzügige Bereitstellung von zusätzlichem Kapital oder darum, den Einsatz biobasierter Baustoffe weiter voranzutreiben. Wir können uns glücklich schätzen, eine Muttergesellschaft zu haben, der diese Themen ebenso wichtig sind wie uns.

In den Niederlanden stehen Parlamentswahlen an. Die Wohnungskrise wird ein wichtiges Thema im Wahlkampf sein. Ende

August hat BPD zusammen mit den sechs größten niederländischen Bauunternehmen und Gebietsentwicklern einen Appell an die scheidende Ministerin für Wohnungsbau und Raumordnung, die politischen Parteien und die (künftigen) Kabinettsmitglieder gerichtet. Darin schreiben wir, wie wir als Marktteilnehmer gemeinsam mit der Regierung Vertrauen schaffen und schneller Ergebnisse erzielen wollen. Dieser Aufruf ist kein Hilferuf, sondern eine Einladung zu einer Partnerschaft. Mit großen Projektvolumen, Tempo und Bezahlbarkeit können wir einen wesentlichen Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot leisten.

Unsere Forderungen sind klar und machbar: eine langfristig angelegte, kohärente Politik, genügend Entwicklungsstandorte, schnellere Verfahren und Raum für innovative Bauverfahren. Die Politik muss etwas gegen die Stromnetzüberlastung und das Stickstoffproblem tun. Es muss buchstäblich Platz geschaffen werden. Der Markt und die Regierung müssen gemeinsam die richtigen Schritte unternehmen. Dann können wir überall in den Niederlanden mehr Gebietsentwicklungen wie Nuenen West sehen. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD EUROPE

FOTO: ALLARD WILLENS



„Sorgen wir – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne – für Raum. Lassen Sie uns gemeinsam als Markt und Staat den richtigen Schritten gehen“

Auf dem Bild

Soziale Nachhaltigkeit

WER DARF WIE UND WO WOHNEN?

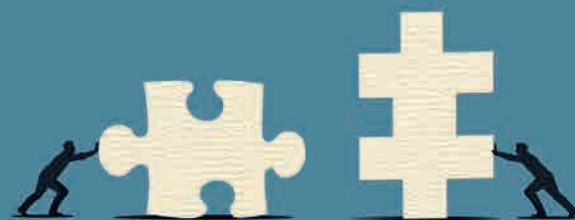
Wohnen ist ein Versprechen – auf Sicherheit, Zugehörigkeit und Zukunft. Doch dieses Versprechen wird zunehmend brüchig. Während Leerstände, Wohnungsnot und Preisexplosion Schlagzeilen machen, bleibt eine zentrale Frage oft unbeantwortet: Was bedeutet es eigentlich, sozial nachhaltig zu bauen und zu wohnen? Dieses Dossier nähert sich dem Thema von Grund auf: mit einem Blick auf Verfassungsaufträge und globale Ziele, mit Analysen zu Märkten, Mentalitäten und Zielkonflikten – und mit dem Anspruch, Handlungsfelder aufzuzeigen, wie sich gesellschaftliche Vielfalt, wirtschaftliche Tragfähigkeit und planerische Verantwortung zusammenbringen lassen. Denn soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau erschöpft sich nicht in der Frage nach bezahlbaren Mieten. Es geht um Wohnträume, Widersprüche und ein Verständnis davon, was Wohnen leisten kann – für den Einzelnen, für das Quartier, für die Gesellschaft.

WISSENSWERTES, INFORMATIVES UND INSPIRIERENDES
ZUM THEMA „SOZIALE NACHHALTIGKEIT“ ERFAHREN SIE IM
THEMENDOSSIER AB SEITE 61.



Thema

VOM STEWARDESSENWOHNHEIM BIS ZUM SENIORENHEIM



Was haben die Fabrikarbeiter des 19. Jahrhunderts mit Familien in der Stadt in unserer Zeit gemeinsam? In beiden Fällen erwies sich ein konzeptioneller Ansatz als die Lösung für ein Wohnungsproblem. Eine Reise durch die Zeit zeigt, wie sich mit zielgruppenorientiertem Bauen mehrere Türen gleichzeitig öffnen lassen.

FÜR DIE ARBEITER, die 1888 mit ihren Familien aus den Liverpools Slums nach Port Sunlight umzogen, muss der Kontrast riesig gewesen sein. Neben der Seifenfabrik, in der sie arbeiteten, standen von Grün umgebene, freistehende Wohnblöcke. Statt der damals üblichen 100 Wohnungen pro Hektar gab es in Port Sunlight nur 25 Häuser auf der gleichen Fläche. Es gab ein Krankenhaus, eine Bibliothek und ein Freibad. Port Sunlight wurde von einem der Gründer des Unilever-Konzerns, William Hesketh Lever, ins Leben gerufen. Wegen seiner Menschlichkeit wurde er später sogar in den Adelsstand erhoben. „Die Häuser waren ein großer Fortschritt gegenüber der damals üblichen ‚Rücken an Rücken‘-Bauweise“, erläutert der Stadthistoriker Tim Verlaan. Dieser Begriff steht für die Häuser, die in kürzester Zeit gebaut wurden, um den großen Zustrom von Fabrikarbeitern aufzunehmen, die aufgrund der industriellen Revolution in die Stadt kamen. Die Häuser waren bautechnisch schlecht. Sie wurden für wenig Geld in engen Straßen gebaut, in denen Familien oft in einem Zimmer wohnten. Die modernen Arbeiterhäuser, die sie ersetzten, hatten einen funktionalen Grundriss mit einer Küche, einem Ess- und einem Wohnzimmer. Verlaan: „Zum ersten Mal bekamen die Menschen die Ruhe und den Raum, um sich nach einem harten Arbeitstag zu erholen. Fabrikeigentümer, die Gartenstädte für ihre Arbeiter bauen ließen, hatten auch ein Eigeninteresse. Sie wollten produktive Arbeitskräfte, aber die Gesundheit der Beschäftigten war oft schlecht. In Großbritannien konnte zu Beginn des Ersten Weltkriegs ein Drittel der Arbeiter in Manchester nicht mobilisiert werden, weil sie gesundheitlich zu angeschlagen waren.“

ENGAGIERTE ARCHITEKTEN

Auch in den Niederlanden gibt es Beispiele für Viertel, die eigens für Arbeiter gebaut wurden. Die Maschinenfabrik Stork erwarb 15 Hektar Land im ostniederländischen Hengelo, um das Gartendorf 't Lansink zu bauen. Das Ziel: „der Bau einer Kolonie mit guten Wohnungen für Arbeiter und Beamte, um eine angenehme, strahlende Umgebung zu schaffen.“ Dies beinhaltete sogar ein Hotel und eine fabrikeigene Schule. 1910 begann Philips in Eindhoven mit dem Bau von Philipsdorp, einem Gartendorf für Philips-Arbeitnehmer auf dem Gebiet der Gemeinde Strijp. Es lag in unmittelbarer Nähe der Philips-Fabriken, damit

die Beschäftigten einen kurzen Arbeitsweg hatten. Die Häuser waren für verschiedene Einkommensgruppen innerhalb des Unternehmens bestimmt. Es wurden Reihenhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Darüber hinaus stellte Philips Betriebsschulen, Parks und Sportanlagen bereit. Die Initiativen der Fabrikanten und später auch der ersten Wohnungsbaugesellschaften hatten zunächst einen begrenzten Umfang, aber sie trugen den Keim dessen in sich, was sich Mitte des letzten Jahrhunderts zum Wohlfahrtsstaat entwickelte. Nach dem Zweiten Weltkrieg wehte ein neuer Wind. Der Staat kümmerte sich um Zielgruppen wie Senioren, Jugendliche und Studenten. „Das hatte Auswirkungen auf die Art der Neubauwohnungen“, erklärt Verlaan. „Ausgehend von dem Gedanken, dass der Markt nicht alle Probleme selbst löst, wurden Studentenwohnungen, Pflegeheime und sogenannte HAT-Einheiten (für Alleinstehende und Zweipersonenhaushalte) gebaut. Bei der Planung der HAT-Einheiten flossen soziale Aspekte mit ein. Die künftigen Bewohner hatten Mitsprache bei der Gestaltung. Es wurden Räume als Treffpunkte und für eine Gemeinschaftsküche vorgesehen. Die Wohnungen wurden von Architekten mit sozialem Engagement entworfen. Auch ältere Menschen haben ein Recht auf eine Wohnung im eigenen Viertel. Diese neuartigen Wohnformen sind nicht von der Emanzipation dieser Gruppen zu trennen.“ Die in den 1950er-Jahren entstandenen Wohnheime für Stewardessen und Krankenschwestern verdanken ihre Existenz vor allem dem Interesse der Arbeitgeber, meint Verlaan. Wie die Gartenstädte des späten 19. Jahrhunderts wurden sie gebaut, um Personal „griffbereit“ zu haben. Stewardessenwohnheime wurden gebaut, damit junge Stewardessen eine Unterkunft hatten. Die Wohnungen waren für die damalige Zeit modern und wurden in Vierteln mit guter Anbindung an den Flughafen Schiphol gebaut. Auch die Schwesternwohnheime sollten Krankenschwestern bezahlbaren Wohnraum in der Nähe des Krankenhauses bieten. Sie hatten oft einen Gemeinschaftsraum, in dem sich die Krankenschwestern entspannen und treffen konnten. Zielgruppenorientiertes Bauen erreichte in den 1970er-Jahren seinen Höhepunkt. Verlaan: „Bis die Ölkrise ausbrach und bald darauf der Neoliberalismus in Mode kam. Von da an geriet der Sozialstaat unter Druck.“ Inzwischen ist Bauen für Zielgruppen wieder



„DIE WOHNFORMEN SIND NICHT VON DER EMANZIPATION ZU TRENNEN“

ein aktuelles Thema geworden. Es hat nicht nur für die Bewohner Vorteile, weil ihre Wünsche besser berücksichtigt werden, sondern trägt auch zur Qualität der Stadt bei. Durch diesen Ansatz können beispielsweise Wohnungen gezielter zugewiesen werden – an Menschen mit Berufen wie Pflegefachkraft, Lehrer oder Polizist oder Menschen, die schon lange in der betreffenden Stadt leben oder arbeiten. Auf einem ehemaligen Militärgelände in Utrecht wurde der Wohnkomplex De Generaal fertiggestellt, in dem Wohnungssuchende mit wichtigen Berufen wie Lehrer, Polizist und Krankenschwester bzw. -pfleger bei der Vergabe von Sozialwohnungen Vorrang haben. Sie wohnen dort zusammen mit hilfsbedürftigen Bewohnern aus einer Pflegeeinrichtung. Es ist ein Beispiel dafür, wie eine fürsorgliche Nachbarschaft geschaffen wird. Bei der Schaffung einer sozial resilienten Siedlung muss sorgfältig vorgegangen werden, meint Verlaan. „Die Bevölkerungsgruppen einfach zu mischen, funktioniert nicht. Es ergibt keinen Sinn, in einem benachteiligten Viertel Wohnblöcke abzureißen und an ihrer Stelle teurere Wohnungen zu bauen. Der Zuzug wohlhabenderer Bewohner macht ein Viertel nicht automatisch besser. Es muss in die Menschen investiert werden. Sie müssen über die Gestaltung ihrer Umgebung mitreden können, damit sie sich mit ihr verbunden fühlen.“

FÜR ZIELGRUPPEN ENTWERFEN

Für Jannie Vinke, Architektin bei ANA Architects, ist zielgruppenorientiertes Bauen selbstverständlich. „Bei einer Planung von oben herab wird in Begriffen wie Struktur, Effizienz und Umsetzbarkeit gedacht. Wenn jedoch die Zielgruppe der Ausgangspunkt ist, entspricht die Betrachtung viel mehr der der Bewohner. Wie erlebt er oder sie das Gebäude? Das führt zu neuen Erkenntnissen. Für eine Zielgruppe zu planen hat den Vorteil, dass es mehr Ansatzpunkte gibt, um sich für Qualität zu entscheiden. Wie lässt sich erreichen, dass die Bewohner die Wohnung optimal nutzen können? Wenn die Art der Nutzung im Vordergrund steht, erhält das Gebäude auch einen eigenen Charakter.“ Ein Beispiel für ein solches Gebäude mit ausgeprägtem Charakter ist The Family, ein



Tim Verlaan

ist Dozent im Fachbereich Geschichte der Universität Amsterdam und erforscht die sozioökonomische, politische und kulturelle Geschichte der westeuropäischen Städte.



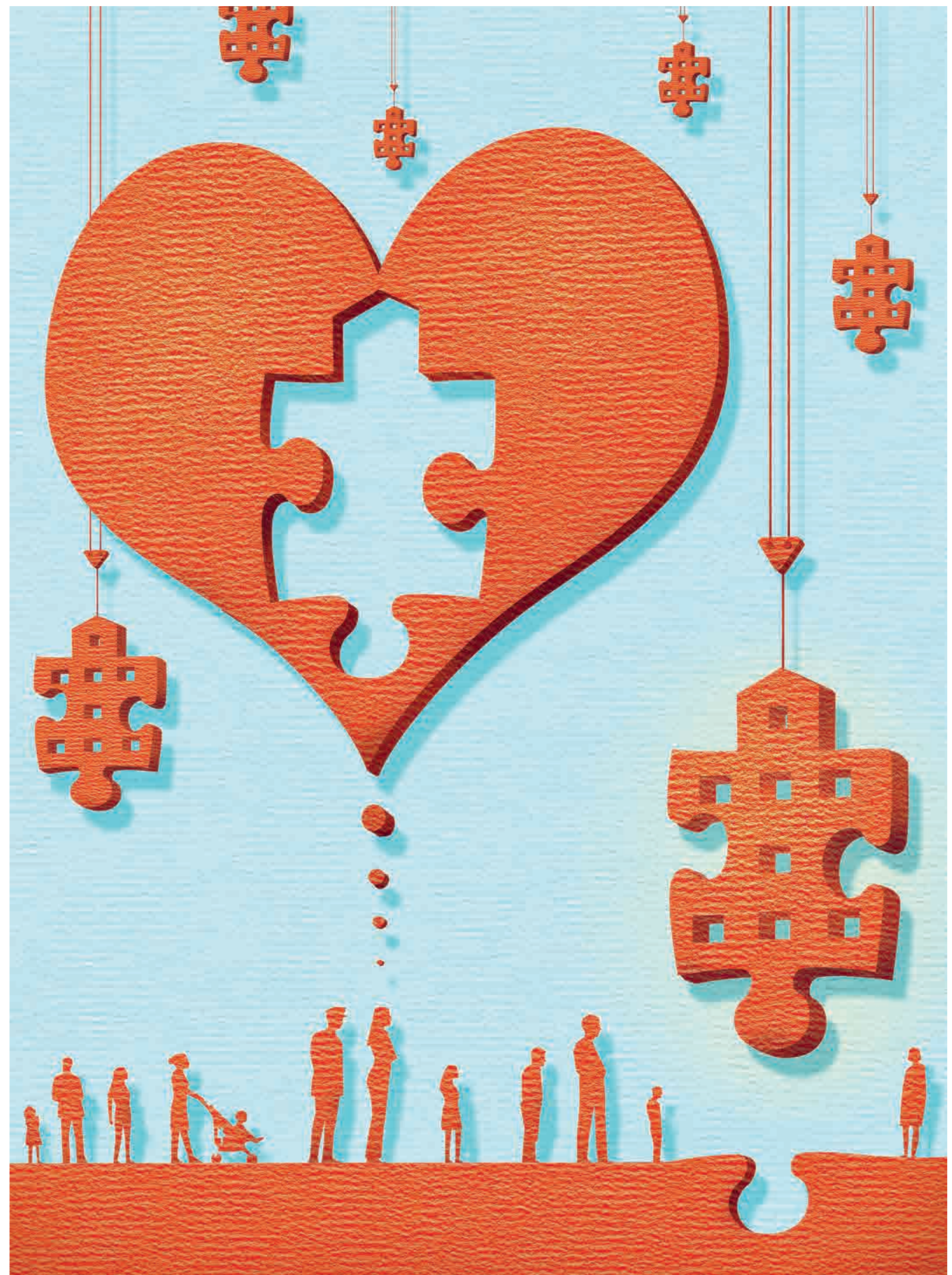
Jannie Vinke

studierte Psychologie und Bauingenieurwesen. Seit 1997 ist Vinke Eigentümerin von ANA Architects. Außerdem ist sie Gastdozentin an der Akademie für Architektur in Amsterdam und an der TU Delft.



Ralph Büchele

ist Geschäftsführer von BayernHeim, einer vom Land Bayern gegründeten Wohnungsbaugesellschaft. Er studierte Bau- und Wirtschaftsingenieurwesen.





JANNIE VINKE

„BEIM DIFFERENZIIERTEN BAUEN WERDEN DIE GEBÄUDE LÄNGER GENUTZT“

Wohnkomplex mit bezahlbaren Familienwohnungen in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum von Delft. Das Gebäude wurde für in der Stadt wohnende Familien konzipiert. Vinke: „Für Familien, die in der Stadt bleiben wollen, gibt es kaum gute und bezahlbare Lösungen. Wie könnte eine geeignete Wohnung aus der Sicht einer Familie aussehen? Was gilt es dann zu berücksichtigen? In den Niederlanden wurden noch nie Wohnungen für diese Zielgruppe entworfen.“ Vinke: „Bevor wir mit der Planung begannen, befragten wir erst die Zielgruppe. Aus diesen Gesprächen konnten wir spezifische Wünsche herauskristallisieren. Für Familien mit heranwachsenden Kindern ist es zum Beispiel wichtig, dass jeder seinen eigenen Platz hat. In einem geräumigen Einfamilienhaus ist das selbstverständlich, aber nicht in einer Etagenwohnung. Unser Auftraggeber BPD wollte die Wohnungen in der Kategorie mittelpreisige Mietwohnung halten, damit sie bezahlbar bleiben. Dadurch war die Quadratmeterzahl begrenzt. Für unseren Entwurf bedeutete das, dass wir bei der Aufteilung des Grundrisses mehrere Wohnbereiche anstelle eines großen Wohnzimmers geschaffen haben. So können die Kinder ihre Hausaufgaben machen, während ein Elternteil eine Online-Besprechung mit seinen Arbeitskollegen hat. Als Ausgleich für die beschränkte Wohnungsgröße verfügt der Wohnkomplex über eine Reihe von Gemeinschaftseinrichtungen. Es gibt einen Raum, in dem eine Feier stattfinden kann, und einen Raum für Heimwerkerarbeiten. Wir haben auch Wohn-Laubengänge – das sind breite Laubengänge, die an die Eingangstür grenzen und als Fläche für Begegnungen dienen – und wir haben sogar eine Rutschbahn als Alternative zur Treppe geschaffen.“ Auch ältere Menschen sind eine Zielgruppe, deren Wohnbedürfnisse spezifisch interpretiert werden müssen. Für die Amsterdamer Wohnungsbaugesellschaft Eigen Haard entwarf ANA Architekten 52 Seniorenwohnungen. Vinke ließ eine Gruppe älterer Menschen aus der Umgebung zeichnen, was ihnen wichtig war. „So lässt sich herausfinden, was ältere Menschen zu einem Umzug bewegen könnte. Manche Senioren legen in einem solchen Gebäude Wert

auf den Gemeinschaftsaspekt, auf die Möglichkeit, sich zu treffen und sich zu unterhalten, während andere eine komfortable Wohnung mit Privatsphäre suchen. Diese Wünsche haben wir in dem Gebäude umgesetzt, indem wir das Gebäude in zwei Teile unterteilt haben. Im linken Teil haben wir auf der einen Seite Laubengänge und auf der anderen Außenbereiche. Im anderen Teil haben wir die Außenbereiche und die Laubengänge kombiniert. Dort entsteht somit mehr Interaktion.“

MENSCHLICHER MAßSTAB

In den Niederlanden werden sogenannte Knaarrenhöfe immer beliebter. Das sind kleine Wohnungen, die um einen Gemeinschaftsgarten gruppiert sind. Selbstständigkeit und sich beim Älterwerden gegenseitig helfen sind bei dieser Form des Wohnens die wichtigsten Ziele. Vinke ist eine Befürworterin des Konzepts, auch wenn sie den Namen etwas irreführend findet. „Es ist gut, dass es immer mehr attraktive Wohnformen für ältere Menschen gibt, aber es muss nicht unbedingt ein Hof in der Mitte sein. Warum nicht ein Turm? Dann spielt aber die Größe eines Gebäudes eine Rolle. Wie viele Menschen teilen sich einen Eingang? Wie viele Briefkästen sind beim Eingang zu sehen? Auf diese Dinge muss beim Entwurf geachtet werden. Es kommt darauf an, dass der menschliche Maßstab in einem solchen Gebäude spürbar bleibt.“ Veralten Wohnungen nicht schneller, wenn sie für eine bestimmte Zielgruppe entworfen sind? Vinke denkt das nicht. „Wenn Wohnungen sehr generisch gestaltet sind, verlieren sie eher ihren Charakter. Gerade beim differenzierten Bauen werden die Gebäude länger genutzt. Sehen Sie sich die Grachtenhäuser in Amsterdam an. Das sind sehr spezifische Gebäude, die immer noch sehr beliebt sind.“ Auch in Deutschland wird derzeit kräftig gebaut, um den Wohnungsmangel so weit wie möglich zu beheben. BayernHeim, eine vom Land Bayern gegründete Wohnungsbaugesellschaft, entwickelt landesweit bezahlbare Mietwohnungen und richtet sich schwerpunktmäßig auf Gebiete mit Wohnungsmangel. Seit ihrer Gründung 2018 hat



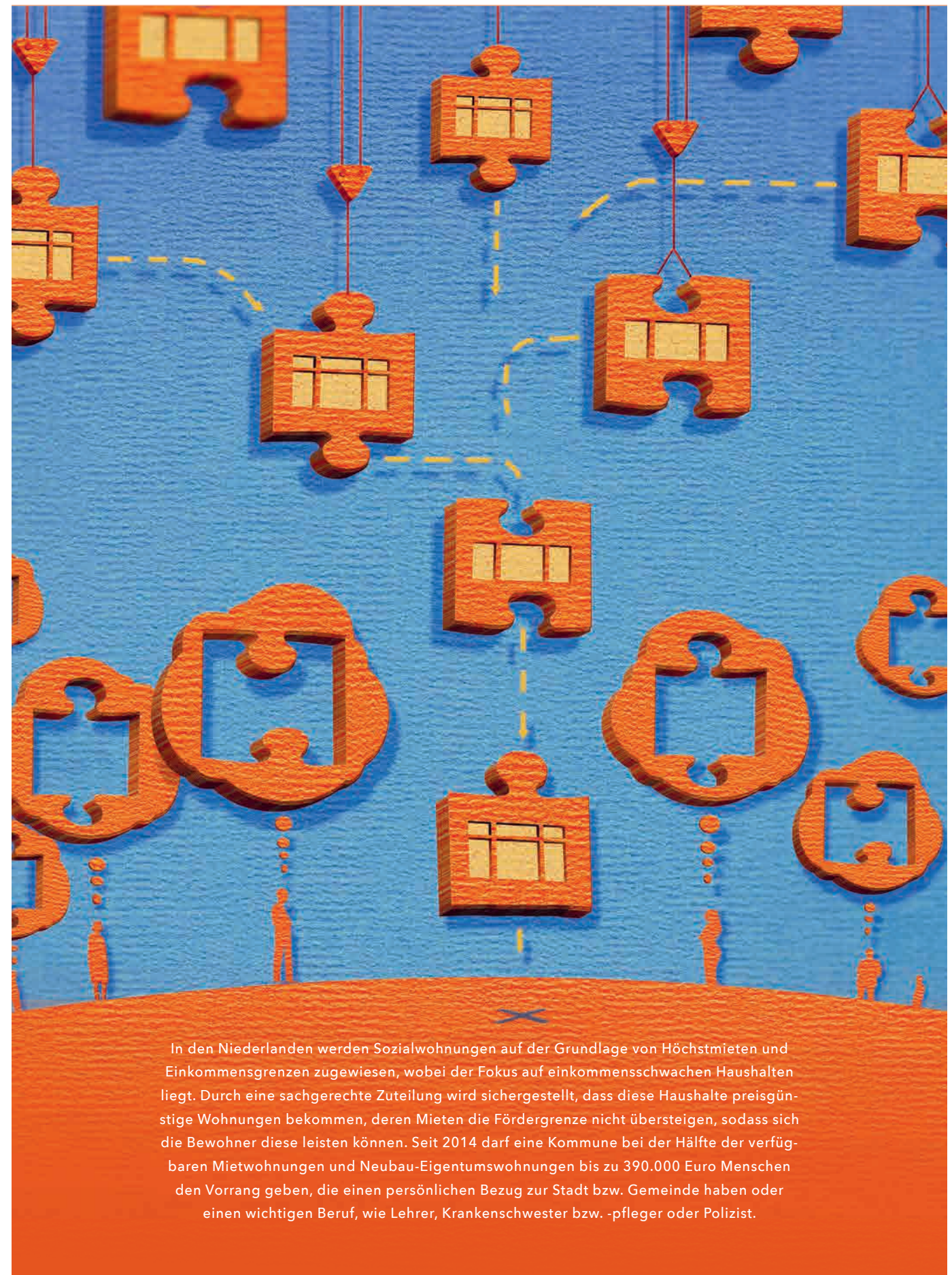
„WIR ERMITTELN IM VORAUS, WIE DIE IDEALE ZUSAMMENSETZUNG VON MIETERN AUSSIEHT“

BayernHeim 6.500 Wohnungen fertiggestellt. Ralph Büchele, Geschäftsführer von BayernHeim, weiß, dass es beim Bau von bezahlbaren Wohnungen auch auf soziale Ausgewogenheit ankommt. „Wir wollen, dass die Bewohner unserer Wohnungen möglichst ein Spiegelbild der Bevölkerung in der Umgebung sind. So bleibt ein Quartier sozial stabil.“ Büchele: „Die Zielgruppe, für die wir bauen, besteht aus Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, die ohne Unterstützung nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt haben. BayernHeim baut oft mehr als 100 Wohnungen an einem Standort. Ein solches Quartier hat aufgrund seiner Größe einen signifikanten Einfluss auf die Entwicklung der Stadt. Deshalb geben wir uns viel Mühe, den richtigen Mietermix zu finden.“ Wie macht BayernHeim das? „Als Eigentümer und Vermieter wählen wir unsere Mieter aus. So können wir das Mieterportfolio selbst gestalten.“ Das ist anders als in den Niederlanden. Dort wird zwischen Sozialmiete, mittlerer Miete und freiem Wohnungsmarkt unterschieden und es ist nicht üblich, die Vermieter in verschiedene Zielgruppen zu unterteilen. BayernHeim ermittelt für jeden neuen Standort im Voraus, wie die ideale Zusammensetzung von Mietern für das jeweilige Viertel aussieht. Büchele: „Dann gelten Kriterien wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen. Wie ist das Gleichgewicht zwischen älteren und jüngeren Mietern, zwischen Singles und Familien oder zwischen Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen? Die richtige Zusammensetzung zu finden, funktioniert in der Praxis recht gut, auch wenn es immer ein Spannungsfeld zwischen Zeit und Qualität gibt. Wir wollen die Wohnungen im Prinzip schnell vermieten, aber dann besteht die Gefahr, dass die Verteilung nicht optimal ist. Die am besten geeigneten Mieter zu finden, kann eventuell länger dauern. Für mich ist die Entscheidung zwischen diesen beiden Optionen kein Dilemma. Lieber habe ich zwei Monate lang eine leere Wohnung und dann den richtigen Mieter, als dass ich die Wohnung schnell an einen weniger geeigneten Kandidaten vermiete. Ein Fehler bei der Wahl des Mieters kann uns als Vermieter im Nachhinein viel Energie kosten. Zum Glück schauen wir als BayernHeim weit voraus. Bei den Planungen im

Zusammenhang mit Vermietung und Sozialbindung gehen wir von 50 Jahren aus. Dadurch können wir uns mehr Zeit lassen.“

EXPLIZITE ZUWEISUNG

BayernHeim arbeitet bei großen Bauvorhaben regelmäßig mit privaten Marktteilnehmern zusammen, wobei BayernHeim den Sozialwohnungsanteil übernimmt. „Unser Mehrwert bei einer solchen Kooperation liegt vor allem darin, dass sie mit uns einen großen Investor haben“, sagt Büchele. „Das bietet Sicherheit. So profitieren beide Seiten.“ Sehen die Kommunen den Mehrwert eines solchen Ansatzes? „Wir arbeiten gut zusammen, auch wenn sich manchmal unterschiedliche Interessengruppen herausbilden. Die Befürworter wollen bezahlbaren Wohnraum, während die Gegenseite eine zu starke Konzentration von Sozialwohnungen befürchtet. Werden sich nicht zu viele Arbeitslose oder Menschen mit internationaler Geschichte ansiedeln? Sie befürchten, dass dies zu einer sozial instabilen Wohngegend führen wird. Zum Glück können wir dieses Vorurteil mit unserer Herangehensweise ausräumen. In Ingolstadt bauen wir zurzeit ein Stadtviertel mit über 400 Sozialwohnungen. Die Wohnungen reichen von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung hat eine eigene Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon. Zwischen den Häusern ist viel Platz gelassen für Begrünung. Außerdem sind eine Kindertagesstätte und Räume zur Begegnung vorgesehen. Die Autos verschwinden in einer Tiefgarage, sodass die Nachbarschaft dadurch nicht gestört wird. Solche Investitionen sind dank des Umfangs unserer Projekte möglich. Dadurch können wir die Quadratmeterkosten niedrig halten.“ Eine ausdrückliche Zuweisung von Wohnungen an Personen mit bestimmten Berufen gibt es in Bayern nicht. „Wir unterscheiden nicht zwischen Berufen, sondern schauen auf das Einkommen. Ich finde die Idee hinter der niederländischen Politik aber gut. Auch in Bayern wollen wir Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen unterstützen, aber gleichzeitig Menschen mit wichtigen Berufen, wie den Pflegeberufen, eine Chance auf guten Wohnraum geben. Das setzen wir auch in die Praxis um, nur tun wir es implizit und nicht explizit.“ ■



In den Niederlanden werden Sozialwohnungen auf der Grundlage von Höchstmieten und Einkommensgrenzen zugewiesen, wobei der Fokus auf einkommensschwachen Haushalten liegt. Durch eine sachgerechte Zuteilung wird sichergestellt, dass diese Haushalte preisgünstige Wohnungen bekommen, deren Mieten die Fördergrenze nicht übersteigen, sodass sich die Bewohner diese leisten können. Seit 2014 darf eine Kommune bei der Hälfte der verfügbaren Mietwohnungen und Neubau-Eigentumswohnungen bis zu 390.000 Euro Menschen den Vorrang geben, die einen persönlichen Bezug zur Stadt bzw. Gemeinde haben oder einen wichtigen Beruf, wie Lehrer, Krankenschwester bzw. -pfleger oder Polizist.

Andere Perspektiven

„Ein Nahrungswald ist eine Bereicherung für das Leben in der Stadt“

Ein essbares Wohnviertel – das klingt wie ein Märchen. In Wirklichkeit ist es harte Arbeit, vom Anlegen bis zur Pflege, weiß der Nahrungswaldexperte **Xavier San Giorgi**. Es lohnt sich trotzdem. „Ein essbarer Wald ist für die ganze Gesellschaft gut.“

1 WIE SIND SIE NAHRUNGSWALDEXPERTE GEWORDEN?

„Ich bin von Haus aus Architekt. Aber ich begann mich für die Frage zu interessieren: Wie können meine Entwürfe unsere Grundbedürfnisse – Wärme, Unterkunft, Nahrung – so befriedigen, dass das Ökosystem nicht nur integriert wird, sondern sich sogar erholen kann? Bei dieser Suche bin ich unter anderem auf Nahrungswälder gestoßen: ein vom Menschen gestaltetes, essbares Ökosystem aus Bäumen, Sträuchern, Kräutern, Kletterpflanzen und anderen Pflanzen, das eine nachhaltige Nahrungsmittelproduktion ermöglicht. In Utrecht haben wir in den letzten Jahren Rijnvliet gebaut, das erste essbare, 16 Hektar große Wohngebiet der Niederlande mit 1.100 Wohnungen. Aber es braucht nicht immer so riesig zu sein: Auf einem Schulhof in der Kleinstadt Ede haben wir einen kleinen Nahrungswald gepflanzt. Als wir ein paar Jahre später wiederkamen, konnten wir sehen, wie selbstverständlich die Kinder mit ihren Pflanzen und Kräutern kochten. Sie sind mit diesem Stück Natur aufgewachsen, und das fand ich sehr schön zu sehen.“

2 GIBT ES WEITERE VORTEILE FÜR DIE BEWOHNER?

„Ein Nahrungswald ist ein Ort, der miteinander genutzt und genossen werden sollte. Mit der richtigen Pflege wird die Natur zu einem dauerhaften, natürlichen Teil des städtischen Lebens. Und der öffentliche Raum, der manchmal doch ein wenig anonym ist, bekommt eine neue Bedeutung, wodurch sich die Einwohner mehr für ihn engagieren und der soziale Zusammenhalt steigt. Rijnvliet ist als Neubaugebiet noch im Werden – ein Ort, an dem noch niemand die anderen kennt. Essbare Pflanzen sind dann ein verbindendes Element. Anhand einer von der Stadt bereitgestellten Karte können die Anwohner zum Beispiel sehen, dass die Äpfel und Kakis reif sind und gemeinsam gepflückt werden können. Das Schöne dabei ist, dass in unserer multikulturellen Gesellschaft viel Wissen und Erfahrung steckt. Auf der Utopia-Insel in der Stadt Almere, einem meiner Projekte, an dem ich immer noch beteiligt bin, haben wir einen Nahrungswald, einen landwirtschaftlichen Teil und ein Erholungsgebiet. Jede Woche kocht eine russische Frau für die ehrenamtlichen Helfer eine Suppe mit Zutaten aus den verschiedenen Zonen.“



3 SO EIN ESSBARES STÜCK LAND IST SCHÖN FÜR DIE MENSCHEN, ABER WAS SIND DIE VORTEILE FÜR DIE NATUR?

„Bei einem Nahrungswald wird versucht, die Funktion und die Abläufe eines natürlichen Waldes nachzubilden, zum Beispiel durch Regenerierung des Bodens, sodass viel Wasser aufgenommen werden kann. Das gilt auch für das Anziehen von Insekten, womit ein natürliches Gleichgewicht und eine natürliche Schädlingsbekämpfung erreicht werden soll. Ein Nahrungswald trägt so zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz bei. Und wenn wir unsere Wohngebiete viel essbarer machen würden, bräuchten auch viel weniger Lebensmittel aus dem Supermarkt geholt zu werden.“

4 DIE GESELLSCHAFT PROFITIERT ALSO VON DER SCHAFFUNG VON MEHR NAHRUNGSWÄLDERN?

„Ja, aber die Planung eines nachhaltigen Nahrungswaldes ist ein großes Puzzle, das zusammen mit Stadtverwaltung, Architekten, Gebietsentwicklern, Anwohnern und allen anderen Akteuren gelöst

werden muss. So dürfen beispielsweise beim Anlegen des Nahrungswaldes keine Bäume über Kanalisationsleitungen gepflanzt werden, denn die müssen zu Wartungszwecken immer zugänglich bleiben. In Rijnvliet haben wir gelernt, wie wichtig es ist, möglichst früh in die Planung eines neuen Viertels einbezogen zu werden. Auch muss die Stadtverwaltung Flexibilität und Mut aufbringen. Nach dem Anlegen geht es erst richtig los. Es ist beispielsweise wichtig, dass bei der Übergabe an das Grünflächenamt kein Wissen verloren geht, denn die Pflege eines Nahrungswaldes ist etwas ganz anderes als das Mähen von Grünstreifen. Die Grünanlagenpfleger der Stadt Utrecht haben bei mir einen speziellen Kurs absolviert. Und im Gegensatz zu dem, was manchmal gesagt wird, fallen die Lebensmittel nicht einfach so vom Himmel. Ein Nahrungswald muss aktiv bewirtschaftet werden, sonst nehmen lokale Arten wie Erlen und Weiden schnell überhand und die Kiwibeere wächst so hoch, dass niemand mehr an sie herankommt, um sie zu ernten.“

5 WANN IST EIN NAHRUNGSWALD EIN ERFOLG?

„Wenn das angelegte Stück Land sowohl essbar ist als auch eine größere Artenvielfalt schafft und einfach ein schöner Ort für alle ist. Nicht nur für ein paar Jahre, sondern als fester Bestandteil des städtischen Lebens, sodass sich die Anwohner dort dauerhaft treffen. Wenn das alles gelingt, ist ein Nahrungswald eine Bereicherung für das Leben in der Stadt.“ ■

PROFIL Xavier San Giorgi ist als Kurator und Designer tätig. Er ist auf Agroforstwirtschaft und die Wiederherstellung von Ökosystemen spezialisiert. Dazu gehören auch Nahrungswälder. Darüber hinaus baut er auf der Utopia-Insel in Almere Kräuter für das Lebensmittelunternehmen *Wilder Land* an und berät Landwirte und Gemeinden.

Neugierig auf die Arbeit von Xavier San Giorgi?

Scannen Sie den QR-Code für ein Video über die Wiederherstellung unseres Ökosystems.



Essay

DAS ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSGEFÜHL STÄRKEN

Es ist wichtiger denn je, den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft zu stärken. Der Anteil der Niederländer, die einsam sind, steigt. Die Gestaltung des Wohnumfelds hat darauf großen Einfluss. Das verlangt ein situationsbezogenes Vorgehen über viele Jahre, so **Jeroen Pronk**, Forscher für gesunde Wohnumgebungen beim niederländischen Forschungsinstitut TNO. „Es geht um mehr als eine Bank und einen Grünstreifen.“

FORSCHUNGEN BELEGEN, DASS SOZIALER ZUSAMMENHALT EINE WICHTIGE VORAUSSETZUNG für die Gesundheit der Bewohner ist. Menschen fühlen sich körperlich und geistig wohler, wenn sie sich mit anderen verbunden fühlen. Der Wirkung des öffentlichen Raums auf die körperliche Gesundheit wird viel Aufmerksamkeit gewidmet. Sie wird zum Beispiel durch verkehrsberuhigte Stadtzentren oder rauchfreie Zonen verbessert. Weniger erforscht sind die Auswirkungen des öffentlichen Raums auf die psychische und soziale Gesundheit der Bewohner. Diese mangelnde Beachtung rächt sich. In Entscheidungsprozessen wird ein Platz oder ein soziokulturelles Zentrum schnell

für mehr Wohnraum geopfert. Doch das scheint sich allmählich zu ändern. Im niederländischen Umgebungsgesetz, das 2024 in Kraft getreten ist, wird die Bedeutung einer Umgebung, die die Bewohner als angenehm empfinden, ausdrücklich genannt. Durch diese Formulierung wird der soziale Zusammenhalt zu einer Aufgabe für alle an Gebietsentwicklungen beteiligten Akteure.

SICHTFELD

Der soziale Zusammenhalt ist das Fundament unseres Miteinanders. Unsere sozialen Kontakte sorgen dafür, dass wir uns gegenseitig unterstützen und kennen, wodurch die Anonymität



aufgehoben wird. Es gibt uns ein Gefühl der Sicherheit. In einem Viertel, in dem sich die Bewohner kennen, gehen sie unbesorgt auf die Straße. Die räumliche Gestaltung kann Begegnungen und Beziehungen fördern oder, im Gegenteil, zu sozialer Verarmung beitragen. Eine Umgebung mit Parks lädt nicht nur zum Spaziergehen ein, sondern auch zur Begegnung mit anderen. Auch Schrebergärten oder Sitzplätze am Wasser fördern spontane Begegnungen. Viele gleichförmige Hochhäuser haben dagegen eine negative Wirkung. Hohe Gebäude schränken das Sichtfeld ein, tragen zur Monotonie bei und bewirken, dass sich die Menschen zurückziehen. Ein Wandgemälde kann dies bereits durchbrechen und die Attraktivität steigern. Passanten bleiben einen Moment stehen und schauen nach oben. Es lädt dazu ein, die eigene Meinung mit jemand anderem zu teilen. Das Rad muss nicht immer neu erfunden werden. Ein gelungenes Beispiel für sozialen Zusammenhalt ist der sogenannte Delfter oder Holländische Bürgersteig. Seine Ursprünge gehen auf die Zeit zurück, als Waren noch mit Pferdefuhrwerken geliefert wurden. Die Bewohner von Häusern, die direkt an der Straße lagen, nahmen ein Stück der Straße in Besitz. Das war praktisch, wenn etwas abgeladen werden musste. Heutzutage nutzen die Anwohner diese Fläche oft für Blumenkästen oder eine Sitzbank. Er ist eine Erweiterung des häuslichen Bereichs und bildet gleichzeitig eine Verbindung zum öffentlichen Raum. Wenn Bewohner im Freien sitzen, grüßen sich die Menschen gegenseitig und es ergibt sich mehr Kontakt. Das ist etwas, das bei der Gestaltung



„EIN FRISEUR IST VIELLEICHT NOCH WICHTIGER ALS EIN PARK“



Jeroen Pronk ist Forscher beim niederländischen Forschungsinstitut TNO und auf Verhaltenswissenschaften spezialisiert. Er promovierte an der Freien Universität Amsterdam mit seiner Forschung über Anti-Mobbing, in der es besonders um die Rolle der Zuschauer ging. In seiner Arbeit beschäftigt er sich mit der Förderung des Gemeinschaftsgefühls und der Verringerung sozialer Isolation. Bei TNO forscht er unter anderem im Bereich der Verbesserung der sozialen Dynamik in Schulklassen.

des öffentlichen Raums berücksichtigt werden kann. Anstelle von mehr Parkplätzen vor dem Haus kann ein breiterer Bürgersteig angelegt werden, auf dem Platz für eine Bank ist. Das ist eine einladende Stelle für ein Gespräch mit den Nachbarn.

FRISEUR

Eine andere Möglichkeit, wie die Gestaltung des öffentlichen Raumes informelle Begegnungen fördern kann, sind soziale Einrichtungen wie ein soziokulturelles Zentrum, ein Spielplatz oder eine Sportanlage. Sie haben großen Einfluss auf die Beziehungen zwischen den Bewohnern. Ein Verlust dieses sozialen Gefüges hat große Folgen. Wenn der Friseur in einem Viertel sein Geschäft aufgibt, weil die Miete unbezahlbar geworden ist, geht ein Baustein mit einer wichtigen sozialen Funktion verloren. An solchen Orten tauschen sich die Menschen darüber aus, was in ihrem Viertel passiert. Für den sozialen Zusammenhalt ist ein Friseur vielleicht noch wichtiger als ein Park. Es ist daher wichtig, solche Treffpunkte in die Planung eines neuen Quartiers zu integrieren. Das Cartesius-Viertel in Utrecht ist ein Beispiel für ein Stadtviertel, bei dessen Planung auf gesundes Essen, Begegnung, Sinnggebung, Entspannung und Bewegung geachtet wurde. Neben 3.000 Wohnungen sind ein großer zentraler Park, eine Grundschule, ein Supermarkt und gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Es gibt Gemüseärten, die von den Bewohnern bepflanzt und gepflegt werden. Statt auf Autobesitz wird auf Sharing-Mobilität, öffentliche Verkehrsmittel sowie Fuß- und Radwege gesetzt.

ZUSAMMENSETZUNG DER BEWOHNER

Eine gute räumliche Gestaltung allein reicht nicht aus. Um ein Quartier mit Leben zu erfüllen, bedarf es auch einer ausreichenden Vielfalt. Können und wollen die Bewohner sich in ihrem Wohngebiet engagieren? Wer viel nachts arbeitet, hat wahrscheinlich weniger Zeit, sich an Aktivitäten im Viertel zu beteiligen. Auch das Alter ist ein Faktor. Ältere Menschen sind oft weniger mobil und kommen daher nicht mehr so weit aus ihrem unmittelbaren Umfeld heraus. Jüngere Bewohner, vor allem wenn sie Kinder haben, die in der Nähe zur Schule gehen und Sport treiben, sind von ihrem Lebensstil her eher zum Mitmachen bereit. Mit der richtigen Kombination aus Bewohnern und räumlicher Planung ergeben sich spontane Initiativen wie ein Flohmarkt oder gemeinsame wöchentliche Spaziergänge der Bewohner. Die Zusammensetzung der Bewohner lässt sich durch den Bau unterschiedlicher Wohnungstypen steuern, sodass Menschen in verschiedenen Lebensphasen mit großem oder kleinem Geldbeutel im selben Gebiet wohnen können.

HOHE BÄUME

Wie können diese Erkenntnisse bei der Planung eines Quartiers in die Praxis umgesetzt werden? Um den sozialen Zusammenhalt in einem Viertel gezielt verbessern zu können, muss zunächst mithilfe quantitativer Daten die aktuelle Situation analysiert werden. Wer wohnt in dem Viertel? Wie steht es um die Gesundheit der Bewohner und um den bestehenden sozialen Zusammenhalt? Gibt es viele Menschen mit Übergewicht? Wie bewerten die Bewohner die

soziale Sicherheit? Danach wird die Einrichtung des Viertels unter die Lupe genommen. Wichtig ist, dass die Bewohner in die weiteren Schritte einbezogen werden. Sie müssen zu „Eigentümern“ ihres Viertels werden. Wenn sie sich bei der Neugestaltung einbringen können, schafft das Unterstützung und Vertrauen. Auf organisierten Zusammenkünften können die Bewohner nach den Stärken ihres Viertels gefragt werden und wie diese ausgebaut werden können. Dann zeigt sich, ob ein Plan, wie zum Beispiel der Abriss bestehender Hochhäuser, zur Verbesserung der Wohnqualität mit den Wünschen der Bewohner übereinstimmt. Vielleicht haben die Bewohner eine ganz andere Meinung und wollen stattdessen ein Café an der Ecke. Oder sie wollen, dass ein bestehender Platz offener gestaltet wird. Ein paar Bänke und ein Grünstreifen reichen nicht immer aus, denn wenn diese Bänke von hohen Bäumen verdeckt werden, trägt das nicht zum Sicherheitsgefühl bei und es wird dort kein Treffpunkt entstehen. Nach der Fertigstellung der Neugestaltung eines Gebiets ist das

Thema sozialer Zusammenhalt nicht abgeschlossen. Das Quartier muss weiter beobachtet werden, um zu sehen, ob der soziale Zusammenhalt auch dauerhaft verbessert wurde. Im Rahmen regelmäßiger Evaluierungen können die Bewohner in Nachbarschaftsforen befragt werden. Haben sie untereinander mehr Kontakt oder gibt es Handlungsbedarf, um die gewünschte Veränderung zu bewirken? Hierbei kann auch den Bewohnern geholfen werden, ihre eigenen Initiativen umzusetzen. Wohnungsbaugesellschaften können dabei eine entscheidende Rolle spielen. Sie können zum Beispiel Aktivitäten oder Hilfen anbieten, um die Bewohner miteinander in Kontakt zu bringen.

ZAHLN, DATEN, WIRKUNG

Bewährte Verfahren können dazu beitragen, die Auswirkungen räumlicher Verbesserungsmaßnahmen auf den sozialen Zusammenhalt transparenter zu machen. Das Forschungsinstitut TNO setzt sich hierfür ein. Für Themen, wie Übergewicht oder Bewegung, stehen eine Fülle von Metadaten zur Verfügung, mit denen die Wirksamkeit

solcher Maßnahmen überprüft werden kann. Studien zum sozialen Zusammenhalt sind viel seltener und weniger reproduzierbar. Wenn Maßnahmen mit Zahlen untermauert werden, können sie in Zukunft in Instrumente für die Gebietsentwicklung, wie z. B. einen Digitalen Zwilling, integriert werden. Dabei werden Daten als Input verwendet, um die Auswirkungen von Plänen auf das Wohnumfeld zu visualisieren und zu simulieren. Dann entsteht ein Modell, mit dem vorhersagbar wird, welche Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind, wenn bei der Planung einer Siedlung ein Park vorgesehen wird. Vielleicht lautet die Schlussfolgerung aufgrund dieser Informationen dann, dass mehr als ein räumlicher Eingriff erforderlich ist und dass auch ein Sporttrainer eingesetzt werden muss, der die Bewohnergruppen sowohl sozial als auch sportlich aktiviert. Auf diese Weise wird die Reichweite einer räumlichen Maßnahme klar. ■

„NACH DER NEUGESTALTUNG EINES GEBIETS IST DAS THEMA SOZIALER ZUSAMMENHALT NICHT ABGESCHLOSSEN“



Made in ... Tokio

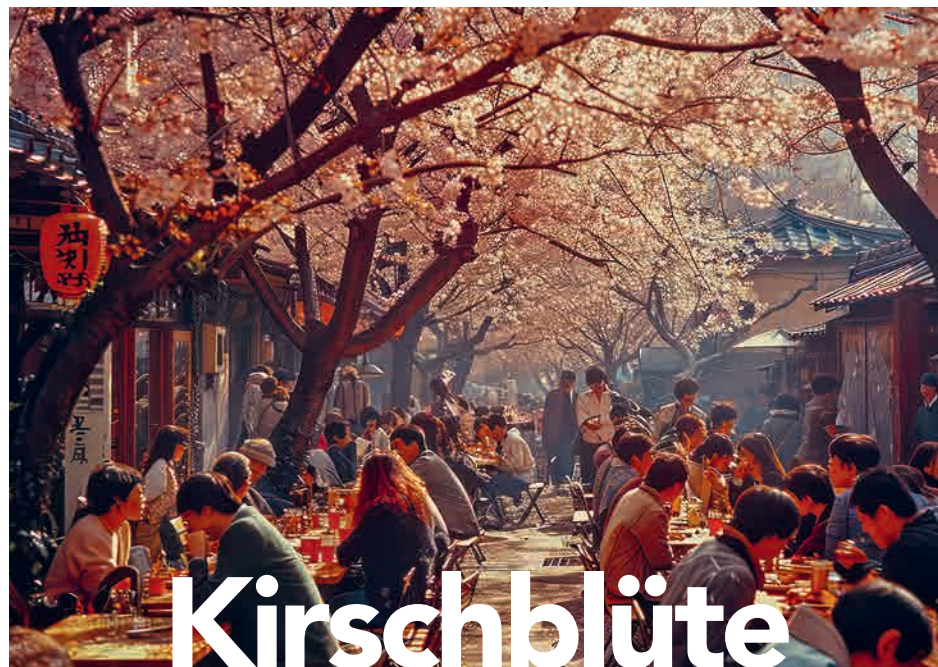
Lebhaftes Treiben

Mit 37 Millionen Einwohnern ist die Metropolregion Tokio die größte städtische Agglomeration der Welt. Entgegen dem vorherrschenden Bild von der japanischen Hauptstadt besteht Tokio nicht nur aus Wolkenkratzern, Neonlichtern und Reklametafeln. Auch im Zentrum gibt es ruhigere, historische Viertel und überraschend viele Flachbauten. Das liegt laut Jarrik Ouburg an der historischen Entwicklung der Stadt.



Jarrik Ouburg

ist Partner bei HOH Architekten. Für seine Entwürfe von Gebäuden, Innenräumen oder städtebaulichen Ensembles geht er immer vom bestehenden städtischen Umfeld aus. Nach seinem Studium arbeitete er für den berühmten japanischen Architekten Toyo Ito in Tokio. Seitdem ist er von der japanischen Kultur fasziniert.



Kirschblüte

„Wenn die Kirschbäume blühen, herrscht unter den Einwohnern Tokios viel Aufregung. Aber in dieser Stadt aus Beton und Asphalt ist das auch nicht verwunderlich. Außerdem leben die Japaner mehr mit den Jahreszeiten als wir. Die **Kirschblüte** wird hier gefeiert. Es gibt sogar ein spezielles Kirschblüten-Journal – **Sakura Senzen** – in dem vorhergesagt wird, wann die Bäume wo im Land blühen werden.“



FOKUS AUF BAHNHÖFE

„Europäische Städte haben sich von einem historischen Zentrum aus nach außen entwickelt. In Tokio beginnt das Wachstum bei öffentlichen Verkehrsknotenpunkten. Wenn zum Beispiel eine U-Bahn-Linie verlängert wird, kann um die neue Station herum ein Gebäude nach dem anderen entstehen, wie im Stadtteil **Shinagawa**. Es ist ein sehr nachhaltiges Prinzip, den öffentlichen Nahverkehr als Träger für die Stadtentwicklung zu nutzen.“



GOLDEN GAI

„Vor 20 Jahren war dies eine Straße, die viele Tokioter lieber mieden, weil sie angeblich von der Mafia beherrscht wurde. In der **Golden Gai** gibt es unzählige sehr kleine Bars; die Straße zieht viele Musiker und Künstler an – ein magischer Ort. Und das Besondere ist, dass sich die Straße bis heute nicht verändert hat, obwohl hier inzwischen viele Touristen hinkommen.“



BEEINDRUCKENDER ANBLICK

„Die verkehrsreichste Kreuzung der Welt befindet sich am **Bahnhof Shibuya**, einem großen Bahn- und U-Bahnknotenpunkt mit 2,5 Millionen Fahrgästen pro Tag. An der Kreuzung treffen fünf Fußgängerüberwege aufeinander, die in Spitzenzeiten von 3.000 Menschen gleichzeitig überquert werden. Das ist ein beeindruckender Anblick.“



Luftrechte

„In Tokio verläuft eine U-Bahn-Linie manchmal über Wohnhäuser hinweg. In unseren Augen ist das vielleicht keine optimale Lösung, aber in dieser Stadt ist es ganz normal. Hier gehören Grundstück, Gebäude und selbst der Luftraum darüber verschiedenen Eigentümern. Das ist der Grund, warum solche räumlichen Lösungen entstehen können. Das Gleiche gilt für Autobahnen über Flüssen: Weil Wasserstraßen in der Regel öffentliches Eigentum sind, kann die Stadt gerade hier Autobahnen bauen. Eine Enteignung von Land ist in Japan praktisch unmöglich.“



STÄNDIGE ERNEUERUNG

„In den Niederlanden legen wir großen Wert auf historische Innenstädte und alte Gebäude. In Japan werden dagegen neue Gebäude viel mehr geschätzt. Das ist auch ein Grund für die ständige Erneuerung in Tokio. Es hat vor allem mit der Erdbebengefahr zu tun, gegen die neue Gebäude besser geschützt sind.“



Kunstfertigkeit

„Im Rahmen der Osaka World Expo 2025 führt unser Büro eine Studie mit dem Titel Re-Thinking Re-Use über verschiedene Perspektiven der Wiederverwendung durch. Die Unterschiede zwischen Japan und den Niederlanden sind interessant. Ein gutes Beispiel ist der **Ise-Tempelkomplex**, der alle 20 Jahre abgerissen wird, woraufhin auf einem Grundstück neben dem alten Tempel ein neues, identisches Bauwerk errichtet wird. Nicht der Tempel ist das Denkmal, sondern das Wissen und die Kunstfertigkeit, mit der er gebaut wurde. Das Holz des „alten“ Tempels wird wiederverwendet: in anderen Tempeln, in Toren und sogar für Essstäbchen. Solche Beispiele werfen ein anderes Licht auf das Thema Wiederverwendung, Erhaltung und Erneuerung. Darüber erstellen wir ein Buch und eine Ausstellung.“

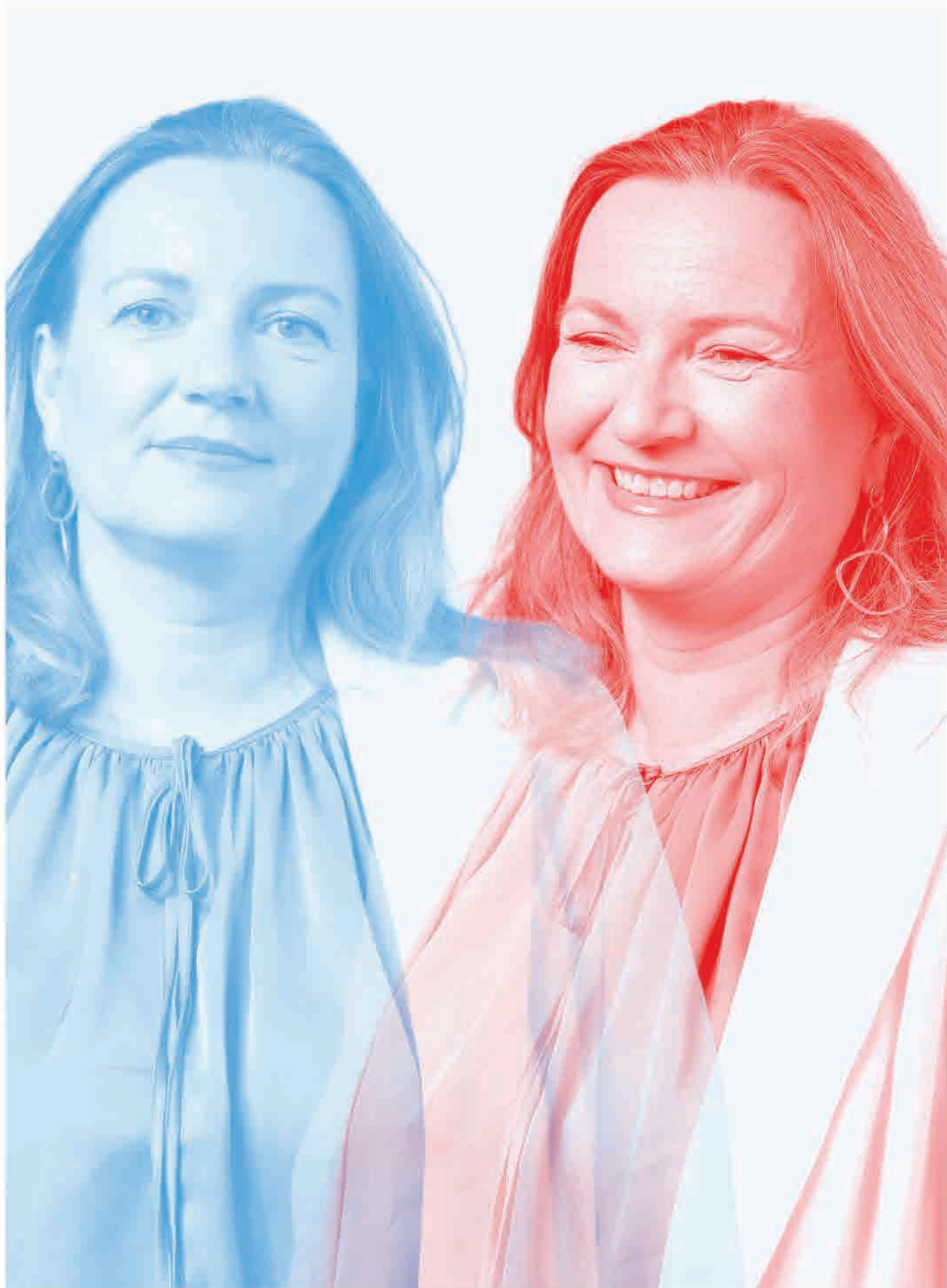
AUSSERGEWÖHNLICHE KOMBINATION

„Das **Yoyogi-Nationalstadion** von Architekt Kenzo Tange ist für mich ein ganz besonderes Gebäude. Er hat diese Sporthalle für die Olympischen Spiele 1964 in Tokio entworfen. Es ist dem Architekten auf elegante Weise gelungen, traditionelle japanische Baukunst mit westlichem Brutalismus zu kombinieren, einem Stil, der heute wieder mehr Beachtung findet. Anstelle von Holz wurde Beton verwendet und dennoch lässt der Architekt ein schweres Bauwerk sehr leicht aussehen, wie ein Zelt. Das ist faszinierend.“



GRÜNFLÄCHE

„Tokio hat einige schöne, große Parks, wie zum Beispiel den **Yoyogi-Park** mit Tempeln und dem berühmten Meiji-Schrein. Der öffentliche Raum steht jedoch unter Druck. Die jüngste Fällung von Bäumen am Rand des **Meji Jingu Gaien-Parks** für den Bau von noch mehr Häusern hat in Tokio zu außergewöhnlichen Protesten geführt. Viele Einwohner sind der Meinung, dass die Grenzen der Verdichtung erreicht sind.“



FOTOS: MAXIMUS CHATSKY

Kolumne

KEIN BAUPROJEKT, SONDERN EIN VERSPRECHEN

Wenn wir vom Quartier der Zukunft sprechen, geht es um viel mehr als nur um ein Bauprojekt. Wir denken an Lebensqualität, soziale Gemeinschaft, ökologisches Bewusstsein und Bezahlbarkeit. Ginge es nach **Petra Wedemann**, Leiterin Projektentwicklung in der Region Nord bei BPD in Deutschland, würde die Gebietsentwicklung Travehusen zu einem Musterbeispiel zukünftiger Stadtentwicklung werden.

ZUKUNFTSFÄHIGE GEBIETSENTWICKLUNG wird oft verbunden mit Begriffen wie: smart, grün und resilient. Doch all diese Schlagworte helfen wenig, wenn sie in der Realität an einem Punkt scheitern: an der Umsetzbarkeit. Genau da beginnt unsere Arbeit. Denn ein Quartier ist für mich kein Bauprojekt. Es ist ein Versprechen. In Travehusen geht das Versprechen an über 1.500 Menschen, die künftig dort leben werden. An die Familien, die dort aufwachsen. An die Natur, die sich den Raum zurückerobert. Und an eine Gesellschaft, die lebenswerten und zugleich bezahlbaren Wohnraum benötigt.

NACHHALTIGKEIT, DIE FUNKTIONIERT

Über Nachhaltigkeit zu sprechen, ist einfach. Nachhaltigkeit umzusetzen, dagegen schwierig. Und nachhaltige Lösungen zu finden, die auch finanzierbar sind, ist die eigentliche Kunst moderner Stadtentwicklung. Für mich ist Nachhaltigkeit nur dann relevant, wenn sie für alle funktioniert. Das spiegelt sich auch in unserer ESG-Strategie wider, die neben Nachhaltigkeit auch auf soziale Wirkung und verantwortungsvolles Unternehmertum setzt. Genau das realisieren wir in Travehusen. Wir kombinieren Ideen, die sonst selten zusammengedacht werden: Unterirdische geothermische Wärmeversorgung

oder unsere eigenen Buslinien und Carsharing. Dadurch schaffen wir mehr Raum für das, was Nachbarschaft lebendig macht: Begegnung, Bewegung, Biodiversität. Mein persönliches Highlight ist die Renaturierung des Moorbek-Flusses. Wo einst Monokultur war, entstehen Teiche, die das Regenwasser auffangen, Wildwiesen und Lebensraum für Flora und Fauna. Findlinge werden ein Zuhause für Eidechsen und 400 neue Bäume werden gepflanzt. Aus einer monokulturellen Ackerbaufläche wird so ein natürliches Feuchtbiotop, in dem Wasser, Pflanzen und Tiere ein Gleichgewicht bilden. Grünflächen sind nicht nur Deko, sondern integraler Teil des Alltags.

WOHNEN UND NATUR

600 Wohneinheiten, vom Einfamilienhaus über Eigentumswohnungen bis zu sozialgeforderten Wohnungen, bieten Platz für Singles, Paare, Familien, für Jung und Alt. Echte Nachbarschaft entsteht nicht nur durch architektonische Anordnung, sondern durch sozialen Zusammenhalt und gemischte urbane Gebiete. Wir wollen Bewohner und Natur näher zusammenzubringen, sodass das

Grün Teil des Alltags ist. Denn ich bin überzeugt: In einer Nachbarschaft mit Vogelgezwitscher, Rasenflächen und Blumenwiesen um die Ecke ist die Lebensqualität deutlich höher. Natürlich ist so ein Projekt nicht frei von Hürden. Förderkulissen ändern sich, politische Prozesse dauern, Zuständigkeiten verlaufen nicht immer geradlinig. Was hilft? Zuhören. Vernetzen. Durchhalten. Und: Kinder fragen. In Travehusen haben wir mit Grundschülern und Jugendlichen gesprochen. Sie haben uns verraten, wie sie sich ihr Quartier vorstellen. Ihre Visionen sind jetzt Teil unseres Plans. Basierend auf unseren Erfahrungen in Travehusen, wünsche ich mir für künftige Stadtentwicklungsprojekte: Mehr Miteinander. Weniger Abteilungsdenken. Mehr Mut, gemeinsam Verantwortung zu übernehmen. Ein Gesamtkoordinator für Großprojekte wäre manchmal hilfreich für einen integrierteren Ansatz. Wir müssen das gemeinsame Ziel verfolgen, den so dringend benötigten Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Wohnraum ist das Fundament für Lebensqualität, Zusammenhalt und Gerechtigkeit. Travehusen ist unser Beitrag dazu. ■

PROFIL Petra Wedemann ist seit 2014 Leiterin Projektentwicklung in der Region Nord bei BPD in Deutschland. Zuvor war sie unter anderem beim Architekturbüro gmp und beim Immobilienunternehmen Quantum tätig.

FOTO: ADOBE STOCK, ALAMY

Bildreportage

DIE KRAFT DER FARBE

In Stadtvierteln und Gebäuden wird gern mit Farbe gearbeitet: Neutrale Töne vermitteln Ruhe und Stabilität, während lebendige Farben Freude und Energie wecken. Farbige Bauprojekte setzen oft bewusst Kontraste zur Umgebung oder zur Geschichte und schaffen so eine Verbindung zu den Bewohnern.

LA MURALLA ROJA - ALICANTE, SPANIEN

Dieser postmoderne Wohnkomplex wurde von Architekt Ricardo Bofill entworfen. Inspiriert ist er von nordafrikanischen Kasbahs (befestigte Stadtviertel) und arabisch-mediterranen Baustilen. Die roten und rosa Farbtöne bilden einen bewussten Kontrast zur umliegenden Landschaft und heben diese hervor.

FOTO: ARCHIVO BOFILL TALLER DE ARQUITECTURA



FOTO: COULON ARCHITECTE/EUGENI PONS

SCHULE RENÉ BEAUVERIE - VAULX-EN-VELIN, FRANKREICH

Die außergewöhnliche Fassade des Schulgebäudes gleicht einem Puzzle aus farbigen Flächen und Texturen in lebendigen Tönen. Die Farben wurden zufällig gewählt – sie verleihen dem Gebäude einen spielerischen, positiven Ausdruck und bilden einen Kontrast zur oft monotonen Architektur der französischen Vorstädte.



FOTO: ZAV ARCHITECTS/TAHMINAH MONZAVI

MAJARA RESIDENCE - HORMUZ, IRAN

Dieses Hotel besteht aus 200 farbenfrohen Kuppeln unterschiedlicher Größe. Sowohl die besondere Form als auch die markanten Farben stammen aus lokaler Tradition: Es wurde traditionelle Baukunst angewendet, und die Farben sind inspiriert von den Bergen der Insel.



WALDSPIRALE - DARMSTADT, DEUTSCHLAND

Dieser farbenfrohe Wohnkomplex wurde vom österreichischen Architekten und Künstler Friedensreich Hundertwasser entworfen. Sein unverkennbarer Stil zeigt sich deutlich in der Waldspirale. Das Gebäude ist von den Farben der Erdschichten inspiriert.



BO KAAP - KAPSTADT, SÜDAFRIKA

Diese bunten Straßen bilden einen starken Kontrast zu den früher weißen Häusern, die während der Sklaverei vorgeschrieben waren. Nach der Abschaffung malten die Bewohner ihre Häuser in allen Farben des Regenbogens an als Ausdruck von Freude und Befreiung.

Doppelinterview

„WIR LEISTEN EINEN BEITRAG ZU EINER WICHTIGEN AUFGABE“

In den kommenden fünf Jahren müssen in den Niederlanden eine Million Wohnungen gebaut werden, ein Drittel davon als Mietwohnung im mittleren Preissegment. Gleichzeitig ziehen sich aufgrund geänderter Gesetzgebung immer mehr private Investoren zurück. Das kann nur eines bedeuten: Der Bau mittelpreisiger Mietwohnungen muss in den gesamten Niederlanden angekurbelt werden, meinen **Harm Janssen**, CEO von BPD Europe, und **Carlo van Kemenade**, Mitglied des Konzernvorstands der Rabobank und verantwortlich für die niederländische Privatkundensparte der Bank.

„WENN WIR JETZT NICHTS TUN, WERDEN WIR AUCH **IN ZEHN JAHREN** NOCH VOR DER FRAGE STEHEN, WARUM ES SO WENIG BEZAHLBAREN WOHNRAUM GIBT“

RÜCKLÄUFIGE INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSMARKT bei gleichzeitig hohem Wirtschaftswachstum – in und um Eindhoven ist zu sehen, wohin diese Dynamik führt. Die Nachfrage nach Mikrochips wird in den kommenden Jahren in dieser Region Zehntausende von zusätzlichen Arbeitsplätzen beim Chipmaschinenhersteller ASML und den örtlichen Zulieferern schaffen. Für die nächsten zehn Jahre wird sogar ein Zuwachs von 70.000 Arbeitsplätzen erwartet. Um all diese Menschen unterzubringen, einschließlich des organischen Wachstums der derzeitigen Bevölkerung, müssen in der Eindhovener Brainport-Region in den nächsten 15 Jahren 100.000 neue Wohnungen gebaut werden. Die Rabobank und BPD stellen sich dieser Herausforderung mit der Entscheidung, über den BPD Woningfonds eine Milliarde Euro in den mittleren Mietwohnungsbau speziell in dieser Region zu investieren. Aber die Ambitionen reichen weiter. Harm Janssen, CEO von BPD Europe: „Wir wollen unser Wissen und unser Kapital für eine große Gruppe von Menschen einsetzen, die droht, vergessen zu werden.“ Carlo van Kemenade: „Jeder schaut auf die Politik. Diese abwartende Haltung können wir uns nicht leisten.“

DIE PROBLEME AUF DEM WOHNUNGSMARKT BESTEHEN SCHON SEIT LÄNGERER ZEIT. WARUM IST JETZT DER RICHTIGE ZEITPUNKT, UM INTENSIVER ZUSAMMENZUARBEITEN?

Janssen: „Das Problem der Wohnungssuche war in den vergangenen Jahrzehnten nicht so groß wie heute. Wenn wir jetzt nichts tun, werden wir auch in zehn Jahren noch vor der Frage stehen, warum es so wenig bezahlbaren

Wohnraum gibt. Deshalb haben wir als BPD und die Rabobank das Gespräch miteinander gesucht, wie wir gemeinsam größere Schritte unternehmen können. Was können wir in Bezug auf die Gebietsentwicklung und die Schaffung von Wohnraum mehr als bisher tun? Das ist keine leichte Aufgabe. Wir stehen vor enormen Herausforderungen: die stockende Erteilung von Baugenehmigungen in den Niederlanden aufgrund der drohenden Überschreitung von Umweltnormen für die Stickstoffbelastung, der begrenzte Raum und die Frage der Bezahlbarkeit. Weil alles, was wir bauen, mit dem öffentlichen Raum zu tun hat, beschäftigen wir uns mit den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel, sozialer Zusammenhalt und Energiewende. Dass sich die Rabobank engagiert, um ein gesellschaftliches Problem zu lösen, ist großartig. Die Bank ist bereit, eine Rendite zu akzeptieren, die zu den sozialen Zielen passt. Gleichzeitig zeigt die Rabobank die Bereitschaft, sich über einen längeren Zeitraum zu engagieren. Wir haben miteinander vor gut fünf Jahren den BPD Woningfonds ins Leben gerufen. Das ist der Bereich von BPD, der auf dem niederländischen Wohnungsmarkt als Anleger in Wohnungen im mittleren Mietpreissegment tätig ist und vom Projektentwicklungsgeschäft von BPD zu marktkonformen Konditionen Wohnungen erwirbt und diese dann langfristig verwaltet und vermietet. In diesen Wohnungsfonds hat die Rabobank in den letzten Jahren bereits Investitionen in Höhe von zwei Milliarden Euro getätigt. Der Fonds wird diese Wohnungen für die nächsten 20 bis 25 Jahre halten, wodurch sie für den mittleren Mietsektor verfügbar bleiben. Einen solchen Gesellschafter wünscht sich jeder Gebietsentwickler.“

Van Kemenade: „Unsere Entscheidung, eine Milliarde in Region Brainport bei Eindhoven zu investieren, war ein strategischer Impuls für die Bank. Was können wir sonst noch tun? Als eine der am besten kapitalisierten Banken der Niederlande haben wir die Wahl, in was wir investieren. Wir verbinden diese Wahl nicht nur mit geschäftlichen, sondern auch mit sozialen Zielen. Schließlich sind wir nicht umsonst eine Genossenschaftsbank. Der mittlere Mietsektor ist sozial relevant. Es geht oft um Menschen, die keine Immobilien kaufen können, aber auch keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Zu einer Lösung für dieses Problem beizutragen, passt perfekt zu einer Genossenschaftsbank. Deshalb wollen wir so viel wie möglich in den BPD Woningfonds investieren.“

WAS BEDEUTET DIESE AMBITION KONKRET?

Janssen: „Der BPD Woningfonds umfasst derzeit mehr als 5.000 Wohnungen im mittleren Mietbereich, die bereits vermietet werden, sich im Bau befinden oder entwickelt werden. Es handelt sich um nachhaltige Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser für Erstbezieher, Familien und selbstständig wohnende Senioren. Diese Zahl soll in den nächsten sieben Jahren auf 16.500 Wohnungen ansteigen, davon 2.750 in der Region Brainport. Damit können wir schon bald wirklich etwas Bedeutendes für all diejenigen tun, die eine bezahlbare Mietwohnung suchen.“

GIBT ES RISIKEN BEIM FORMULIEREN DIESER AMBITION?

Janssen: „Das Risiko besteht auf jeden Fall nicht darin, Mieter zu finden. Auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt ist die Leerstandsquote praktisch null. Sobald ein Mieter auszieht, stehen Hunderte von Bewerbern Schlange. Das Risiko besteht vor allem darin, wie schnell Neubaustandorte entwickelt werden können. Wenn wir den ersten Schritt machen und zeigen, dass wir in Lösungen denken, bringen wir die Dinge ins Rollen. In einer Stadt gab es beispielsweise eine Diskussion über einen Standort, an dem veraltete Mietwohnungen einer Wohnungsbaugesellschaft abgerissen und ersetzt werden sollten. Die Bewohner brauchten Ersatzwohnungen, aber über den hierfür vorgeschlagenen Standort hatte die Stadt noch nicht entschieden. Diese Situation passt perfekt zu uns. Weil die Stadt wusste, dass wir diese Projekte zügig und mit dem nötigen Geld realisieren wollen und können, konnten wir sehr schnell Vereinbarungen für neue Wohnungen für die Mieter an einem neuen Standort treffen.“



Harm Janssen

arbeitet seit 2011 bei BPD und ist seit 2023 der CEO von BPD Europe. Bevor er zu BPD kam, war er unter anderem Stadtrat und stellvertretender Bürgermeister der Stadt Utrecht.



Carlo van Kemenade

ist seit April 2024 Mitglied des Konzernvorstands der Rabobank und für die niederländische Privatkundensparte der Bank verantwortlich. Zuvor war er CEO der Rabobank-Tochter DLL. Zu seinem Zuständigkeitsbereich gehört das Wohnimmobilienportfolio und damit auch die Beteiligung der Rabobank an BPD.



CARLO VAN KEMENADE

„WIR VERBINDEN DIE INVESTITIONEN NICHT NUR MIT GESCHÄFTLICHEN, **SONDERN AUCH MIT SOZIALEN ZIELEN**“

Damit können wir die alten Mietwohnungen durch eine größere Zahl neuer Mietwohnungen ersetzen. Dabei handelt es sich um Sozialwohnungen, mittelpreisige Wohnungen und nicht preisregulierte Wohnungen. So gelingt es uns, zwei Herausforderungen parallel zu lösen. An einer Stelle bauen wir und an einer anderen, an der die Entwicklung stillstand, bringen wir Bewegung in das Projekt.“

Van Kemenade: „Wir üben mit dieser Zielsetzung bewusst Druck auf das gesamte System aus. Wenn wir in Brainport sagen, dass wir in den kommenden Jahren eine Milliarde in den Wohnungsbau investieren werden, schafft dies eine Dynamik. Wir haben vorgeschlagen, alle, die hierbei eine Rolle spielen, zusammenzubringen. Das ist geschehen. Beamte der Stadt Eindhoven und der übergeordneten Provinz Nordbrabant, Wohnungsbaugesellschaften, Investoren und Entwickler saßen in einem Raum zusammen. Bei einer solchen Besprechung gehen die Informationen nicht von A nach B und dann nach C, wobei jede Gruppe ihre eigenen Interessen wahrte. Es wird als ein Team mit einem Mandat an einer gemeinsamen Aufgabe gearbeitet. So kommt der Prozess in Bewegung.“

HAT DIESER EFFEKT SIE ÜBERRASCHT?

Janssen: „Was mich vor allem immer wieder überrascht, ist die Trägheit, mit der wir in den Niederlanden die Probleme angehen. Es werden nicht genügend konkrete Schritte unternommen, um die Wohnungskrise zu beheben. Natürlich ist es erfreulich, dass wir uns in Eindhoven an die Arbeit machen können, aber

wir brauchen auch eine klare Politik der Regierung, damit wir überall auf dieselbe Weise planen und bauen können. Wie können wir das Korsett an Regeln lockern? Die Bauunternehmen stehen vor dem Problem, dass die für Neubauten geltenden Anforderungen je nach Kommune unterschiedlich sein können. Das führt zu Verzögerungen und höheren Kosten, weil für jedes Projekt Anpassungen an der Bausystematik vorgenommen werden müssen. Und wir als landesweit operierender Entwickler von Neubauwohnungen können dann die potenziell vorhandenen Größenvorteile nicht ausreichend nutzen. Das macht den Bau von preisgünstigen Wohnungen unnötig teuer.“

Van Kemenade: „Die Stickstoffproblematik in den Niederlanden bringt das Genehmigungssystem zum Erliegen. So verzögern sich Bauprojekte, weil die Stickstoffemissionen zu hoch sind. Nicht umsonst plädiert das Wirtschaftliche Institut der niederländischen Bauwirtschaft für eine weniger strenge Handhabung der Stickstoffvorschriften, um den Wohnungsbau voranzutreiben. Um hier voranzukommen, haben wir uns zusammen mit großen Agrarunternehmen und der Regierung zusammengesetzt, um zu erörtern, wie wir seitens des Marktes zu einer Lösung beitragen können.“

WELCHE BEISPIELE FÜR EINE ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT GIBT ES NOCH AUSSER BRAINPORT?

Janssen: „Wir bauen Tausende von Wohnungen im Rahmen von Gebietsentwicklungen im ganzen Land.



HARM JANSSEN

„ES WERDEN NICHT GENÜGENDE KONKRETE SCHRITTE UNTERNOMMEN, UM DIE WOHNUNGSKRISE ZU BEHEBEN“

In Großstädten wie Amsterdam, Utrecht, Groningen und Nimwegen, aber auch in Dörfern, in denen in kleinerem Umfang ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht. Wir sind überall dort tätig, wo es eine Nachfrage gibt und der Markt angespannt ist. Wir stellen gemeinsam das Kapital und das Wissen zur Verfügung, um einen angenehmen, neuen Ort zum Wohnen zu schaffen. Zu einem Wohnumfeld gehört mehr als nur das eigene Haus. Deshalb achten wir auf den sozialen Zusammenhalt. Wie können die Menschen einander begegnen? In Stadtvierteln mit vielen Mehrfamilienhäusern lässt sich dies durch den Bau eines Platzes oder die Ansiedlung eines kleinen Supermarktes oder einer Arztpraxis erreichen. Bei einem größeren Projekt kann es auch um Einkaufszentren oder kulturelle und andere soziale Einrichtungen gehen. Auch in Hochhäusern mit vielen Wohnungen kann sozialer Zusammenhalt geschaffen werden, zum Beispiel mit Gemeinschaftsräumen in einem Wohnblock, in denen die Bewohner gemeinsam Fußball schauen oder eine

Feier organisieren können. Das kann zudem mit digitalen Mitteln unterstützt werden.“
Van Kemenade: „Die Rabobank hat zu diesem Zweck in die Community-Plattform Area of People investiert. Diese Plattform bringt Angebot und Nachfrage zusammen und schafft eine engagierte Community. In einem Mehrfamilienhaus bringt sie zum Beispiel jüngere Bewohner mit älteren Bewohnern in Kontakt, die Hilfe gebrauchen können. Der BPD Woningfonds nutzt die Funktionen der App bereits, beispielsweise damit sich die Bewohner eines Hauses abstimmen können, welche Aktivitäten sie im Gemeinschaftsraum organisieren wollen. Das illustriert gut, wie wir miteinander kooperieren: Die Rabobank investiert und BPD setzt es konkret um.“

WIE UNTERSCHIEDLICH SIND DIE HERAUSFORDERUNGEN IN DEN REGIONEN?

Janssen: „Es gibt natürlich Unterschiede, aber ich sehe auch viele Gemeinsamkeiten. In der Provinz Nordholland waren wir zum Beispiel einer der Initiatoren von Woningmakers, einer Stiftung, in der alle Interessengruppen vertreten waren, von Wohnungsbaugesellschaften über Entwickler bis hin zu Kommunen. Im Gegensatz zu Brainport, wo es um eine große Anzahl von Wohnungen in einer einzigen städtischen Region geht, handelt es sich hier in der Provinz Nordholland um ein größeres Gebiet mit vielen Gemeinden, in denen wir im Grunde das Gleiche tun. Wir versuchen gemeinsam, die Projekte zu beschleunigen und die richtige Einbindung der Kommunen sowie Investitionen des Marktes sicherzustellen. Solche Initiativen finden überall statt, an manchen Orten etwas sichtbarer als an anderen.“
Van Kemenade: „Überall ist zu sehen, dass Angebot und Nachfrage nicht im Gleichgewicht sind. Und es ist zudem eine Kombination aus einem wirtschaftlichen und einem sozialen Problem. Die soziale Infrastruktur kann nicht mit dem Tempo der Entwicklungen schritthalten. Das bedeutet, dass es an allem mangelt, von Hausärzten bis hin zu Schulen.“

DIE RABOBANK UND BPD SETZEN AUF GROSSE GEBIETSENTWICKLUNGEN. IST DAFÜR IN DEN NIEDERLANDEN ÜBERHAUPT NOCH PLATZ?

Janssen: „Auf jeden Fall. In den Niederlanden beträgt der Anteil der Wohnbebauung an der Gesamtfläche

nur etwa acht Prozent. Es geht dabei um rund acht Millionen Haushalte. Der Flächenverbrauch für eine Million Wohnungen beträgt also etwa ein Prozent der Fläche. Einschließlich der Infrastruktur und der übrigen Bebauung sind etwa zwölf bis dreizehn Prozent der Niederlande bebaut. In einem dicht besiedelten Land ist das kein extrem hoher Prozentsatz. Aber natürlich ist bei der Entwicklung von Gebieten Sorgfalt geboten und die Folgen für das Klima sowie für die Landschaft müssen berücksichtigt werden. Der Polder Rijnenburg am Stadtrand von Utrecht ist ein gutes Beispiel. Über diesen Standort wird seit Jahren diskutiert. Dort könnte preisgünstiger Wohnraum für Zehntausende von Menschen geschaffen und gleichzeitig die Boden- und Wasserqualität verbessert werden.“

Van Kemenade: „Es kommt ein Dilemma hinzu: 50 Prozent des Wirtschaftswachstums der kommenden Jahre werden in den fünf größten Städten der Niederlande erzielt werden.“

DIE ZUSAMMENARBEIT ZIELT SCHWERPUNKTMÄSSIG AUF BEZAHLBAREN UND NACHHALTIGEN WOHNRAUM AB. WIE KÖNNEN SIE GEWÄHRLEISTEN, DASS AUCH DIE RENDITE STIMMT?

Janssen: „Eine wichtige Voraussetzung ist Schnelligkeit und Skalierbarkeit. Mindestens 50 Prozent der Häuser in den kommenden Jahren wollen wir in standardisierter Bauweise errichten. Manchmal bedeutet das, dass ein Haus an einem Tag auf der Baustelle montiert werden kann – mit vorgefertigten Teilen aus der Fabrik. Aber das ist nicht das eigentliche Ziel. Wir wollen vor allem durch Standardisierung die Kosten reduzieren, damit die Häuser preisgünstig gebaut werden können. Durch die Schaffung von Skaleneffekten bei der Gebietsentwicklung wird die Beschaffung bei den Bauunternehmen günstiger und bezahlbares Wohnen ein realistisches Ziel. Auf dem ehemaligen Campina-Gelände in Eindhoven bauen wir fünf Wohntürme mit 700 Wohnungen, von denen mehr als 500 in die Kategorie Bezahlbar fallen. Jeder Turm hat eine andere Fassade und Ausstrahlung, aber das Bausystem dahinter ist das Gleiche. Die Baufirma kann bei allen Türmen nach demselben System arbeiten, wodurch die Baukosten im Rahmen bleiben. Darüber hinaus bauen wir an gleicher Stelle auch Eigentumswohnungen im oberen Preissegment, aus

CARLO VAN KEMENADE

„DIE ENTSCHEIDUNG, EINE MILLIARDE IN BRAINPORT ZU INVESTIEREN, WAR EIN STRATEGISCHER IMPULS FÜR DIE BANK“

denen wir mehr Einnahmen erzielen. Außerdem ist die Planung von Wohnbauvorhaben dieser Größenordnung effizienter. Der Unterschied zwischen einem großen Plan für 800 Wohnungen gegenüber zehn kleinen Plänen für 80 Wohnungen ist enorm. Das bedeutet, dass wir nur ein einziges Mal ein Genehmigungsverfahren nach dem Umgebungsgesetz durchlaufen müssen, was sonst viel öfter nötig wäre.“

Van Kemenade: „Nachhaltiges Bauen ist eine ziemliche Herausforderung. Für biobasiertes Bauen – also Häuser aus zum Teil erneuerbaren, natürlichen Materialien – gibt es derzeit keine Anreize auf dem Markt. Beton ist immer noch billiger. Niemand will den Mehrpreis für biobasierte Materialien zahlen. Deshalb haben wir als Bank beschlossen, über BPD 100 Millionen in biobasiertes Bauen zu investieren. Durch die Subventionierung dieser Bauweise hoffen wir, die Marktnachfrage anzukurbeln. Ist das mit einem Risiko verbunden? Ja, aber wir finden es wichtig. Dass wir dadurch nicht die Rendite erzielen, die wir im Durchschnitt von unseren Projekten erwarten, ist kein Problem. Der Gewinn besteht aus der sozialen Rendite. Wir leisten einen Beitrag zu einer wichtigen Aufgabe.“ ■

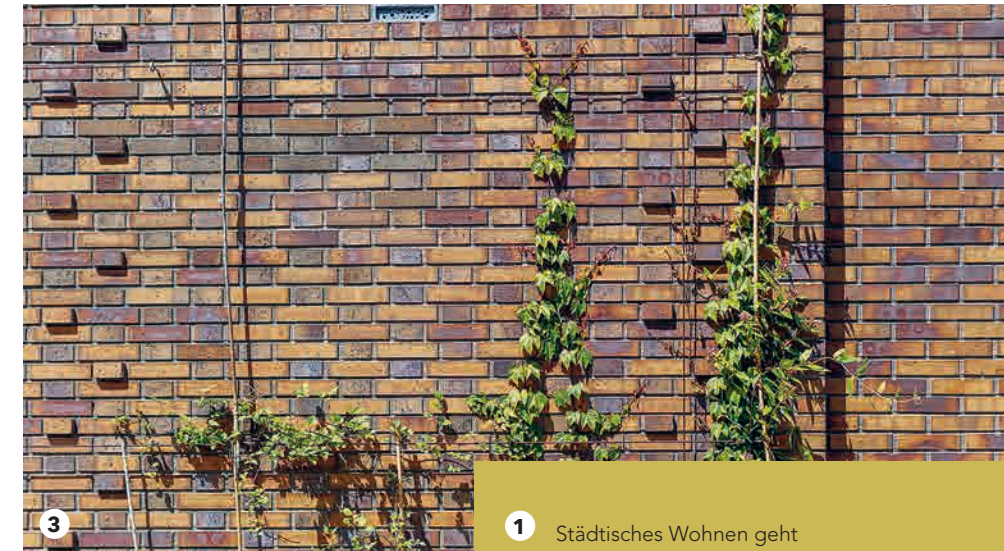


Zurück zum Wohnviertel

ENTSPANNTES URBANES UND KOLLEKTIVES WOHNEN IM SLACHTHUISHOF IN HAARLEM

Bei Transformationsprojekten in der Stadt denken viele gleich an Hochhäuser, viel Beton und Menschengedränge. Dass urbanes Wohnen auch mit viel Grün, Gemeinschaftsgärten, Einfamilienhäusern und einer verkehrsberuhigten Umgebung einhergehen kann, beweisen BPD und das Bau- und Entwicklungsunternehmen De Nijs in der niederländischen Stadt Haarlem. Die Entwicklerin Theresa Manoch führt durch die Neubauwohnungen und die sanierten Gebäude, die sich wunderbar ergänzen.

„Dieses Konzept gemeinschaftlich genutzter Gärten ist eine moderne Neuinterpretation historischer Hofstrukturen“



DER EHEMALIGE STÄDTISCHE SCHLACHTHOF hat sich in relativ kurzer Zeit von einem heruntergekommenen Gewerbegebiet in einen offenen, öffentlich zugänglichen Teil der Stadt verwandelt. Seit dem Gewinn der Ausschreibung 2018 hat sich das Projekt auf beeindruckende Weise entwickelt. Theresa Manoch relativiert: „Die Fertigstellung des gesamten Areals, einschließlich der Sanierung der bestehenden Gebäude und der letzten Arbeiten am öffentlichen Raum, ist für 2026 geplant.“ Trotzdem gilt schon jetzt: Es wurde viel erreicht. Zeit für einen Rückblick.

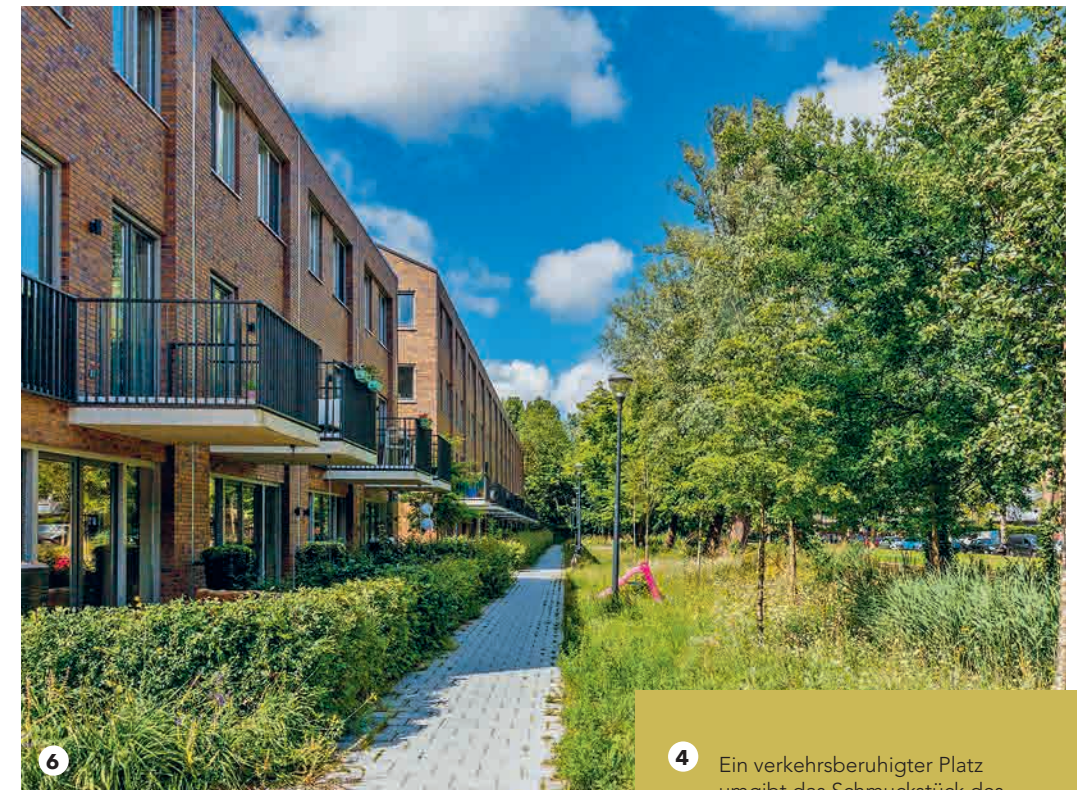
MEHR VIELFALT

BPD und De Nijs erweiterten den ursprünglichen Plan der Stadt, der vor allem Reihenhäuser vorsah, um eine größere Vielfalt an Wohnungstypen. „Dadurch konnten wir nebenbei die Zahl der Wohnungen um 25 Prozent auf 160 steigern. Gleichzeitig musste ein Großteil der bestehenden Gebäude erhalten bleiben“, erläutert Manoch. Es wurde ein innovatives Konzept mit Wohnungen um gemeinschaftliche Gärten herum vorgelegt, eine Art moderne Neuinterpretation der städtischen Innenhöfe, nur in der Größenordnung eines ganzen Wohnviertels. „Das war zum damaligen Zeitpunkt ziemlich gewagt: Nicht jeder ist von kollektivem Wohnen und einem Schwerpunkt auf Begegnung begeistert.“

Zu dem Konzept gehörte auch die Verteilung der Parkplätze auf drei Garagen, in denen Gemeinschaftsautos angeboten werden und auf denen kollektive Dachgärten angelegt wurden.

- 1** Städtisches Wohnen geht hier Hand in Hand mit einer grünen Umgebung. Das Landschaftsarchitekturbüro entwarf einen Plan für einen Innenhof mit Raum für Begegnung. Es wurden Picknicktische sowie Bänke vor jeder Haustür aufgestellt.
- 2** Im Laufe der Jahre war das Schlachthofgelände zu einem verlassenem Ort mitten in der Stadt geworden – voller Geschichte. Einige erinnern sich noch daran, wie die Kühe hier durchliefen. Es ist ein bedeutungsvoller Ort, der nun an die Stadt zurückgegeben wurde.
- 3** Die Biodiversität hat einen deutlichen Schub erhalten. Der Ort ist zu einem angenehmen Lebensraum für Vögel und Insekten geworden. Die Nistkästen und Insektenhotels sind bewohnt. Die Mauern wurden so gemauert, dass Kletterpflanzen guten Halt finden.

„Es zeigt, wie alte Strukturen mit neuen Funktionen einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können“



Theresa Manoch
ist Senior-Entwicklerin in der
Region Nordwest und seit 2008 für
BPD in den Niederlanden tätig.

„So bekamen wir ein verkehrsberuhigtes Gebiet mit viel Platz im Außenbereich für die Bewohner, um sich aufzuhalten und zu begegnen. Das Konzept erwies sich als Volltreffer und stieß bei Wohnungssuchenden auf großes Interesse. Es zeigte sich, dass diese Art des Wohnens sehr gefragt war.“

RAUM FÜR KULTUR

Zu der Ausschreibung gehörte auch die Entwicklung eines Pop-Zentrums in den bestehenden Gebäuden, unter anderem für den Popkonzertveranstalter Patronaat als einen der regelmäßigen Nutzer. Manoch: „Hier ist auch Platz für preisgünstige Proberäume und Musikunterricht für eine breite Zielgruppe. Zusammen mit zwei neuen gastronomischen Einrichtungen sorgt das für die nötige Belebung des Gebiets; nicht bis tief in die Nacht, aber passend für eine lebendige Stadt.“

GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN

Im Entwicklungsplan für den öffentlichen Raum sind möglichst viele Grün- und Wasserflächen vorgesehen, unter anderem mit Trennkanalisation, einer Reihe großer Wadis, um überschüssiges Regenwasser aufzufangen, und vollständig angelegten

Hofgärten. Manoch: „Mit der Bepflanzung geben wir der Artenvielfalt in diesem zuvor stark urbanisierten Gebiet einen kräftigen Schub. Auch die Gebäude tragen ihren Teil dazu bei, zum Beispiel mit Ketten, die von den Balkonen herabhängen, um das Regenwasser abzuleiten, und an denen sich die Pflanzen nach oben schlängeln können. Die große neue Pergola ist multifunktional; sie ist ein wesentliches Element zur Trennung zwischen öffentlichem und privatem Bereich, und auch hier können Pflanzen in die Höhe wachsen. Außerdem gibt es zahlreiche Nist- und Insektenkästen sowie Plätze für Fledermäuse. Die speziellen Mauerverbände passen zur Begrünung; eine grüne Fassade verstärkt die Wirkung der Nist- und Insektenkästen.“

KOMBINATION AUS ALT UND NEU

Einer der ersten Bewohner ist Jelle Postma. „Wir sind 2022 hier eingezogen, vorher hatten wir eine Wohnung in der Innenstadt. Wir wollten etwas mehr Ruhe und Platz um uns herumhaben, vor allem, weil wir eine Tochter erwarten. Der Plan gefiel uns auf Anhieb; wir haben zum Beispiel kein Auto und erledigen alles zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit einem

- 4 Ein verkehrsberuhigter Platz umgibt das Schmückstück des Projekts: das alte Schlachthaus. Es bildet den Mittelpunkt. Autos sind hier nur zu Gast, es gibt keine privaten Parkplätze, und von Beginn an stehen Carsharing-Angebote zur Verfügung.
- 5 Der Gestaltungsplan für den öffentlichen Raum setzt konsequent auf Grün- und Blaustrukturen. Auch die Gebäude tragen dazu erheblich bei, zum Beispiel durch Ketten an den Balkonen, die das Regenwasser ableiten und entlang derer Pflanzen emporwachsen können.
- 6 Der ursprüngliche Plan sah ausschließlich Reihenhäuser vor. Nach intensivem Tüfteln durch den Architekten entstand mehr Vielfalt. Es gibt nun unter anderem Wohnungen für Berufseinsteiger und Senioren sowie Familienhäuser. Die Hauseingänge liegen sowohl zum Innenhof als auch zur Straßenseite hin.



7 Das Schlachthofviertel bietet Raum für zwei Gastronomiebetriebe mit Terrasse. Außerdem sind ein Fitnessstudio und Büroflächen für kreative Unternehmer geplant.

8 Haarlem ist eine echte Musikstadt und die Stadt möchte diesem kulturellen Potenzial Raum geben. Zum Beispiel durch bezahlbare Proberäume und breit zugänglichen Musikunterricht. Ein Teil des Hauptgebäudes wird bereits als Popzentrum genutzt.

9 Alle Gebäude auf dem ursprünglichen Schlachthofgelände bleiben erhalten und bekommen eine neue Nutzung. Alt und Neu fügen sich zu einem architektonischen Gesamtbild zusammen, das zur Erhaltung des besonderen Charakters des Viertels beiträgt.



„Es ist beeindruckend zu sehen, wie historische Räume wieder zum Leben erweckt werden“

Gemeinschaftsauto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Kombination aus Alt und Neu war für mich persönlich ein Pluspunkt.“ Auch die Mischung verschiedenartiger Haushalte ist sehr gelungen, ist sein Eindruck. „Hier sind alle Altersklassen und auch Bewohner mit unterschiedlichem Hintergrund vertreten.“ Der einzige Schönheitsfleck, den Postma erwähnt – und der auch Manoch beschäftigt – ist die Fertigstellung der denkmalgeschützten Gebäude und des zugehörigen öffentlichen Raums.

FLEXIBILITÄT UND KREATIVITÄT

Die Planung für die bestehenden Gebäude verzögerte sich, weil damit erst begonnen werden konnte, nachdem Nebengebäude abgerissen und Einbauten entkernt worden waren. Der Anstieg der Baukosten aufgrund des Krieges in der Ukraine beeinträchtigte zusätzlich die Möglichkeiten, und auch die Corona-Krise hatte Auswirkungen auf die Planung. Das bereitete Manoch schlaflose Nächte: „Der Neubauteil wurde bereits fertiggestellt und jetzt folgt die Umwandlung der bestehenden Gebäude in Wohn-, Arbeits-, Gastgewerbe- und

Kulturfunktionen. Auch uns ist sehr daran gelegen, dass es schnell fertig wird. Das ist ein wichtiger Lernmoment bei diesem Projekt: die Flexibilität und Kreativität, die erforderlich sind, um ständig umschalten zu können.“

WIEDERVERWENDUNG VON MATERIALIEN

Die Zusammenarbeit mit De Nijs hat sicherlich zu dem Ergebnis beigetragen, meint die BPD-Entwicklerin: „De Nijs hat für dieses Projekt ein Team zusammengestellt, das sich sehr dafür einsetzt, das Hauptgebäude wieder erstrahlen zu lassen. Dieses Engagement zeigt sich in allem, bis hin zur Restaurierung der kleinsten architektonischen Details. Viele Materialien werden wiederverwendet, und es ist beeindruckend zu sehen, wie alte Räume wieder zum Leben erweckt werden, wie die Ställe und die ehemalige Direktorenwohnung. Das ist nicht nur sehr nachhaltig, sondern diese Elemente tragen auch zum Charakter dieses neuen Quartiers bei.“ ■



BPD stellt mit neuer **Organisationsstruktur** die Weichen für die Zukunft

Im April 2025 hat sich die Geschäftsführung von BPD – mit Alexander Heinzmann als CEO und Raymond van Almen als CFRO – strategisch neu ausgerichtet. Vor dem Hintergrund des sich wandelnden Marktumfelds nutzen wir die Chance bewusst dazu, unsere Organisationsstruktur weiterzuentwickeln und zukunftsgerichtet aufzustellen. In diesem Zuge wurde das Management Board in Deutschland erweitert: Seit Anfang April ergänzen drei neue Mitglieder der Geschäftsleitung – Führungspersönlichkeiten aus den eigenen Reihen – das Management Board in Deutschland. Carl Smeets ist als Director Development deutschlandweit verantwortlich für die Projekt- und Gebietsentwicklung. Tobias Stüber ist Director Sales und leitet den Bereich Markt & Kunde. Jochen Saam verantwortet als Director Realisation die bauliche Realisierung.

Kurz • Neuigkeiten

Startschuss

für die Rückbauarbeiten auf dem
ehemaligem Kasernengelände in
Koblenz

Auf dem rund 12,5 Hektar großen Areal der ehemaligen Kaserne in Koblenz entsteht in den nächsten Jahren ein gemischt genutztes, sozial ausgewogenes Stadtquartier mit rund 760 Wohneinheiten, darunter 20 Prozent geförderter Wohnraum. Das vielfältige Wohnangebot umfasst sowohl Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser in Form von modernen Doppelhäusern und Reihenhäusern. Ein Nahversorgungsangebot sowie Freizeitflächen tragen zur Aufenthaltsqualität bei und erhöhen das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier. Die Fertigstellung des gesamten Neubauvorhabens ist bis 2031 geplant, die Übergaben der ersten Wohneinheiten sind bereits für 2027/2028 vorgesehen. Für das neue Stadtquartier werden zukunftsorientierte Konzepte mit umfangreichen Maßnahmen für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie langfristige Nachhaltigkeit des Areals entwickelt. Dazu zählen Mobilitätsmaßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, bedarfsgerechter Autoverkehr, ein ganzheitliches Entwässerungskonzept sowie ein umfassendes Energiekonzept, das auf Geothermie und dezentrale Wärmepumpen setzt.



TEXT: JOOST ZONNEVELD / FOTOS: THEO BAART

Hintergrund

DER SCHLÜSSEL ZUR VERBESSERUNG DER WASSERQUALITÄT

Vor 25 Jahren wurde vereinbart, dass die Wasserqualität in den Ländern der Europäischen Union bis 2027 deutlich verbessert sein muss. Experten gehen davon aus, dass die Niederlande es nicht schaffen werden, die EU-Wasserrahmenrichtlinie bis dahin zu erfüllen. Woran liegt das? Und können Gebietsentwickler zur Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer beitragen? Rens de Boer (Natur- und Landschaftsberater bei BPD), Sander Mager (Vorstandsmitglied der niederländischen Union der Wasserverbände) und Ani Zalinyan (Stadträtin der Stadt Heemskerk) haben dazu Ideen.

„Die Kommunen stoßen bei dem Versuch, die Verschmutzung zu stoppen, an Grenzen“

DIE EUROPÄISCHE WASSERRAHMENRICHTLINIE wurde seinerzeit unter anderem auf Initiative der Niederlande verabschiedet, die als Flussdelta durch den Zustrom von verunreinigtem Wasser der Maas und des Rheins aus den Nachbarländern mit negativen Folgen für die Natur zu kämpfen hatten. Dass der Eintrag von Schadstoffen über die Flüsse danach stark zurückging, ist nicht zuletzt europäischen Vereinbarungen zu verdanken. Doch nun sieht es so aus, als würden die Niederlande selbst die vereinbarten Ziele bis 2027 nicht einhalten. Die Forscher des Forschungsinstituts Deltares bewerten regelmäßig die Wasserqualität im Auftrag des niederländischen Ministeriums für Infrastruktur und Wasserwirtschaft. Sie gehen davon aus, dass die vereinbarten Ziele für Nährstoffe (Stickstoff und Phosphor) und den ökologischen Zustand der regionalen Gewässer zu 50 bis 60 Prozent erreicht werden. Auch wenn Deltares in seiner neuesten Zwischenbewertung von Ende 2024 feststellt, dass sich „etwa die Hälfte der Wasserkörper in der Nähe der Zielvorgabe befinden“, ist es kurz gesagt noch nicht genug. Die Entwicklungen gehen in die richtige Richtung, aber es muss noch mehr getan werden, um die Qualität der Oberflächengewässer zu verbessern.

IM NACHHINEIN BEHEBEN

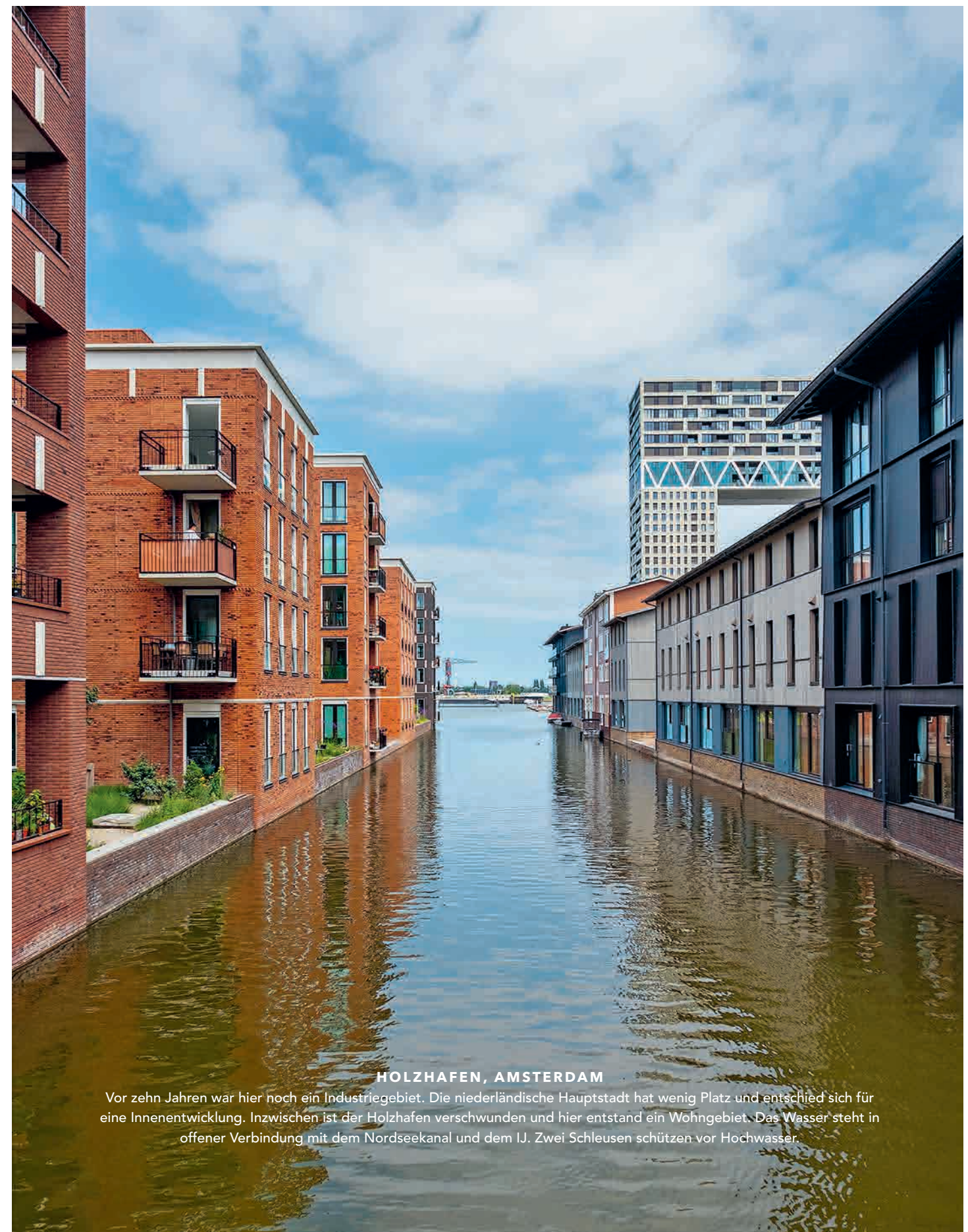
Nach Ansicht von Ani Zalinyan, Stadträtin der Stadt Heemskerk und Mitglied des Ausschusses für Wohnen, Raumordnung und Mobilität des Verbands der niederländischen Gemeinden (VNG) sowie Ressortverantwortliche für die Wasserrahmenrichtlinie, erfordert die Verbesserung der Wasserqualität Anstrengungen auf mehreren Ebenen. Der Schlüssel zum Erfolg liegt jedoch bei der Landwirtschaft. „Die Kommunen stoßen bei dem Versuch, die Gewässerverschmutzung durch die Landwirtschaft zu stoppen, in der Praxis an ihre Grenzen. Wir sehen, dass Pflanzenschutz- und Düngemittel, auch wenn sie nach den geltenden Vorschriften eingesetzt werden, immer noch negative Auswirkungen auf die Qualität der Oberflächengewässer haben. Dadurch ist es schwierig, auf lokaler Ebene etwas zu erreichen, solange die

DIE WASSERRAHMENRICHTLINIE

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist eine europäische Richtlinie zur Verbesserung der Qualität von Grund- und Oberflächengewässern in der EU, um so einen sauberen und ökologisch intakten Zustand der Gewässer zu gewährleisten.

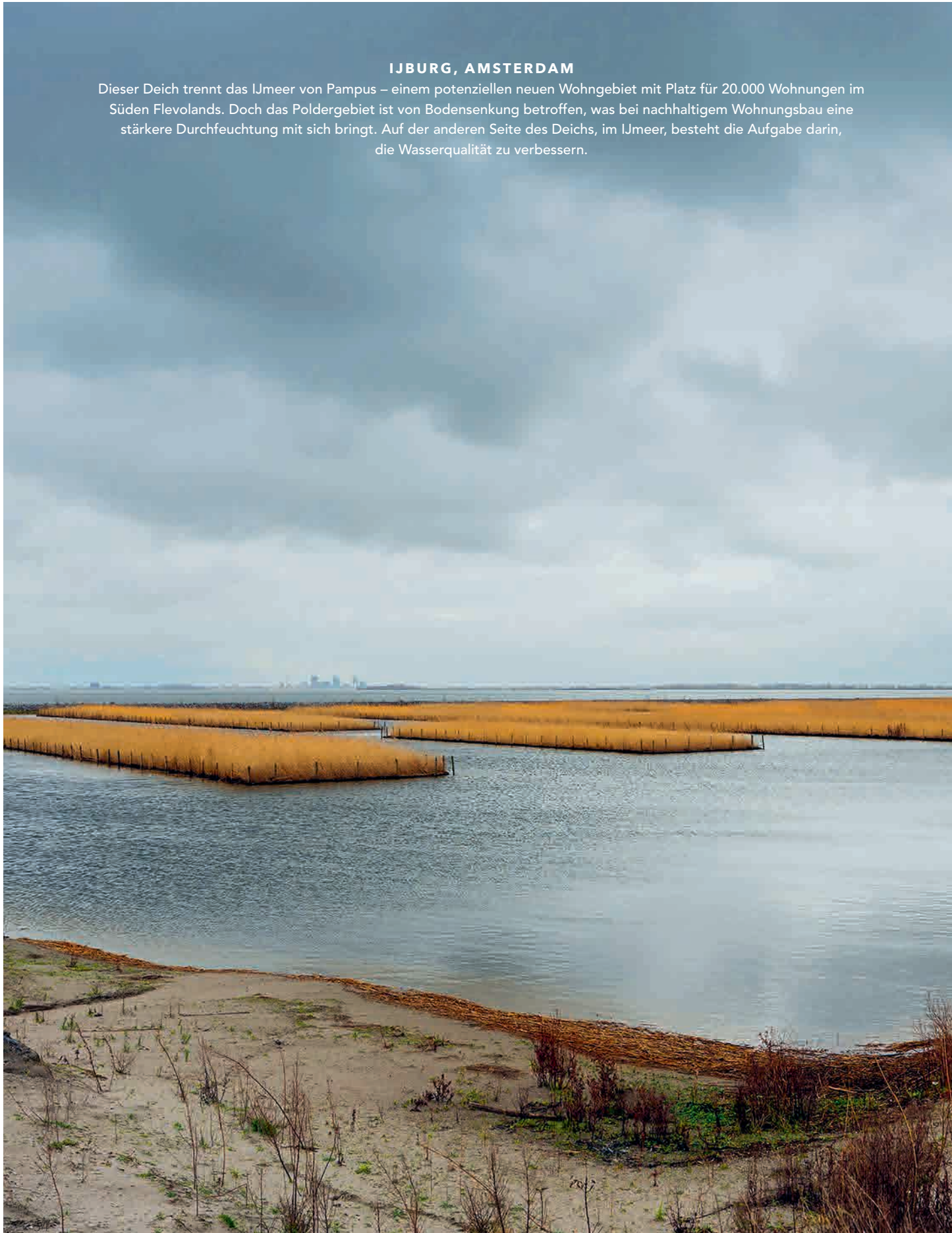
Dazu müssen die Mitgliedsstaaten Maßnahmen ergreifen, um die Wasserverschmutzung zu verringern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern und Möglichkeiten für Ökosystemdienstleistungen zu sichern. Die Niederlande sind verpflichtet, die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie spätestens 2027 zu erfüllen. Dazu gehört die Verbesserung der Wasserqualität von etwa 750 Oberflächengewässern und 23 Grundwasserkörpern. Marjolijn van de Zandschulp, koordinierende Chefingenieurin und Direktorin für Natur und Wasserqualität der niederländischen Infrastrukturbehörde Rijkswaterstaat:

„Wir sind auf einem guten Weg: Etwa 75 Prozent der WRRL-Maßnahmen in den 45 auf nationaler Ebene verwalteten Gewässern wurden bereits umgesetzt. Um die Ziele der WRRL fristgerecht zu erreichen, ist die Zusammenarbeit mit allen Partnern wie Provinzen, Wasserverbänden und Naturorganisationen unverzichtbar. Regional wurden Kooperationen eingegangen, beispielsweise mit der niederländischen Forstverwaltung Staatsbosbeheer für bestimmte Gebiete in den Provinzen Overijssel, Gelderland und Utrecht. 2024 begannen die Vorbereitungen für die vierte WRRL-Periode, die bis 2033 läuft.“



HOLZHAFEN, AMSTERDAM

Vor zehn Jahren war hier noch ein Industriegebiet. Die niederländische Hauptstadt hat wenig Platz und entschied sich für eine Innenentwicklung. Inzwischen ist der Holzhafen verschwunden und hier entstand ein Wohngebiet. Das Wasser steht in offener Verbindung mit dem Nordseekanal und dem IJ. Zwei Schleusen schützen vor Hochwasser.



IJBURG, AMSTERDAM

Dieser Deich trennt das IJmeer von Pampus – einem potenziellen neuen Wohngebiet mit Platz für 20.000 Wohnungen im Süden Flevolands. Doch das Poldergebiet ist von Bodensenkung betroffen, was bei nachhaltigem Wohnungsbau eine stärkere Durchfeuchtung mit sich bringt. Auf der anderen Seite des Deichs, im IJmeer, besteht die Aufgabe darin, die Wasserqualität zu verbessern.

SANDER MAGER

„Wir wollen schon bei der ersten Planungsrunde mit am Tisch sitzen, um die langfristige Perspektive im Auge zu behalten“

Regierung nicht klare und strengere Vorgaben erlässt.“ Rens de Boer, strategischer Natur- und Landschaftsberater bei BPD, versteht ihren Standpunkt nur zu gut. „In den Niederlanden galt das Hauptaugenmerk schon immer den industriellen Einleitern von Stoffen, die unsere Gewässer belasten, und darauf basieren auch unsere Vorschriften. Es ist natürlich gut, dass wir uns damit auseinandersetzen, obwohl wir jetzt auch noch mit einem großen PFAS-Problem (umgangssprachlich: Ewigkeitschemikalien) konfrontiert sind. Was aber lange Zeit vernachlässigt wurde, sind die Emissionen aus der Landwirtschaft in Oberflächengewässer. Die gesetzlichen Vorschriften bezüglich der Auswaschung von Düngemitteln und Pestiziden ins Wasser sind nicht streng genug. Dadurch gibt es keine ausreichende Handhabe, um eine Verbesserung der Wasserqualität zu erzwingen.“ Sowohl Zalinyan als auch de Boer sehen Parallelen zu der Stickstoffkrise, die die Niederlande lähmt. De Boer: „Das ist ein ganz ähnliches Problem: Die Emission von Stickstoffverbindungen in die Umwelt wurde vom Staat zu lange ungenügend reguliert. Lange Zeit wurde nichts getan, um zu verhindern, dass sie zu einem Problem für die Natur wurden.“ Der Vertreter der niederländischen Wasserverbände, Sander Mager, sieht im Fehlen strenger Vorschriften für die Landwirtschaft und in der – oft indirekten – Einleitung von Schadstoffen durch die Industrie eine Hauptursache für die schlechte Wasserqualität. „Aber es ist auch ein umfassenderes Problem. Im Allgemeinen hat die Wasserqualität in den Niederlanden immer noch nicht genügend Priorität, was dazu führt, dass wir – vor allem die Wasserverbände – Verunreinigungen des Wassers hauptsächlich im Nachhinein beheben müssen, anstatt sie im Voraus zu verhindern. Wir tun immer noch nicht genug, um die Fehler der Gegenwart und der Zukunft zu vermeiden.“ Dabei spielt laut Mager auch ein allgemeines mangelndes Wasserbewusstsein eine Rolle. „Die Industrie und die Landwirtschaft sind ein Problem, aber auch die Verbraucher spülen immer noch gedankenlos alles Mögliche durch den Abfluss. Alle scheinen zu denken, dass es irgendwann wieder jemand sauber macht und dass unser Wasservorrat unerschöpflich ist. Unser Wassersystem wird sowieso schon schwer belastet, weil wir es für alles Mögliche nutzen: für Trinkwasser, zur Erholung, für die Schifffahrt und so weiter. Dadurch ist das System auch so unübersichtlich – es ist ein komplexes Puzzle, denn es gibt viele verschiedene Quellen, die die Wasserqualität beeinflussen.“



Rens de Boer

studierte Ökologie an der Universität Wageningen und ist strategischer Berater für Natur und Landschaft bei BPD.



Sander Mager

ist Vorstandsmitglied bei der niederländischen Union der Wasserverbände und beim Wasserverband Amstel, Gooi und Vecht.



Ani Zalinyan

ist Stadträtin der Stadt Heemskerk und Mitglied des Ausschusses für Wohnen, Raumordnung und Mobilität des Verbands der niederländischen Gemeinden (VNG) sowie Ressortverantwortliche für die Wasserrahmenrichtlinie.

„Es ist immer die Frage, welches Wasser bis zu welchem Grad gereinigt werden kann“

INFILTRATION VON AUSSEN

Das betrifft das Gesamtsystem, aber kann die Gebietsentwicklung auf lokaler Ebene zu einer besseren Wasserqualität beitragen? Zalinyan sieht hier durchaus Möglichkeiten, betont aber, dass Entwickler und damit Wohnungssuchende nicht für strukturelle Umweltprobleme zur Kasse gebeten werden sollten. Der Staat sollte ihrer Meinung nach für die passenden Voraussetzungen und eine gute Qualität der Oberflächengewässer sorgen. „Die Gebietsentwicklung kann eine Rolle spielen, wenn es um die Umsetzung und um die Kombination von Vorteilen geht. Es wäre nicht korrekt, wenn Entwickler mit unerwarteten Kosten durch Verschmutzungen konfrontiert würden, auf die sie keinen Einfluss haben.“ Sie verweist auf ein neues Quartier in der Kleinstadt Doetinchem, wo unerwartet eine Lücke von einer Million Euro in der Bilanz entstand, weil eine Grundwasserbelastung festgestellt wurde. „Beim Bau neuer Projekte muss oft Grundwasser entnommen und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Wenn dieses Wasser jedoch verunreinigt ist, bekommt der Entwickler dafür keine Genehmigung. Das bedeutet nicht nur zusätzliche Kosten für die Reinigung des Wassers, sondern auch einen Zeitverlust, der gerade in Zeiten der Wohnungsnot äußerst unerwünscht ist.“ Bouwend Nederland (der niederländische Branchenverband für Bau und Infrastruktur) hat vor zwei Jahren errechnet, dass Probleme mit der Wasserqualität die Bauwirtschaft etwa 17,5 Milliarden Euro für zusätzliche Maßnahmen und Verzögerungen bei der Gebietsentwicklung kosten. „Darin sind die zusätzlichen Kosten für den Staat noch nicht einmal enthalten, denn wenn wir eine Straße verlegen müssen, hat das auch finanzielle Konsequenzen.“ In der Praxis hat de Boer noch nicht selbst erlebt, dass Projekte wegen der Wasserqualität gestoppt werden. „Innerhalb der städtischen Bebauung kann es durchaus ein Problem sein, wenn verunreinigtes Grundwasser von einem Transformationsstandort in ein angrenzendes Gebiet sickert. Wir errichten in der Regel Wohnsiedlungen am Rand der Stadt. Dann

wird der niedrige Grundwasserstand in agrarischen Gebieten – für die niederländischen Landwirte wird der Grundwasserspiegel niedrig gehalten – oft angehoben und an das Niveau in städtischen Gebieten angeglichen. Dadurch entsteht unmittelbar eine Art Gegendruck, sodass verschmutztes Wasser aus der Agrarfläche kaum oder gar nicht in das vorgesehene neue Wohngebiet sickert. Die Anhebung des Grundwasserspiegels hat eigentlich immer sofort einen positiven Effekt. Wenn wir an einem Wohngebiet an einem tiefliegenden Punkt des regionalen Wassersystems arbeiten, werden wir dagegen mit der Infiltration von Wasser von schlechter Qualität von außen konfrontiert. Dann werden Gegenmaßnahmen erforderlich, die sowohl räumlich als auch kostenmäßig einen großen Einfluss auf eine Gebietsentwicklung haben.“

WASSERRÜCKHALTUNG

Ein Aspekt, auf den Gebietsentwickler unmittelbar Einfluss haben, ist die Sicherstellung einer möglichst guten Wasserqualität innerhalb des zu entwickelnden Gebietes. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Regenwasser im Quartier selbst. „Mit guten Lösungen für das Sammeln von Regenwasser und das Vorsehen von genügend Wasserfläche in einer Neubausiedlung, kann eine gesunde Wasserstruktur geschaffen werden.“ Hier gibt es einen direkten Zusammenhang mit der Klimaanpassung. „Nehmen wir dieses Frühjahr“, erläutert de Boer, „es war sehr trocken, und wenn das Regenwasser dann zu schnell ins Oberflächenwasser oder in die Kanalisation abgeleitet wird, sind die Folgen sofort in einer Siedlung zu merken. Die Regeln für das Sammeln von Regenwasser kommen normalerweise der Wasserqualität zugute. Wir sammeln den Regen im Boden und halten ihn möglichst lange im Gebiet zurück. Denn wenn Wasser über die Straße in Gräben oder Teiche abfließt, leidet in der Regel die Wasserqualität. Öle, Mikroplastik – das Wasser wird dann kontaminiert, auch wenn naturnahe Ufer diese Verschmutzung ein Stück weit reduzieren können.“



BLAUWESTAD, WINSCHOTEN

Hier hat eine Metamorphose stattgefunden. Wo früher in diesem nordniederländischen Gebiet Maisfelder, Kartoffeläcker und eine Strohplattenfabrik waren, steht heute ein grünes Wohngebiet an einem See. Wasser spielt hier eine prominente Rolle. Es ist so sauber, dass darin geschwommen werden kann.



PAMPUS, ALMERE

Die Stadt Almere möchte eine direkte Uferverbindung nach Amsterdam über das sogenannte IJmeer. Wenn das zustande kommt, ergeben sich Möglichkeiten für ein großes potenzielles Neubaugebiet mit 20.000 Wohnungen im Almerer Stadtteil Pampus. Das bedeutet, dass zuerst ein neuer Standort für die Windturbinen gefunden werden muss.



SANDER MAGER

„Wir wollen schon bei der ersten Planungsrunde mit am Tisch sitzen, um die langfristige Perspektive im Auge zu behalten“

Auch die Wasserverbände begrüßen die Einrichtung von naturnahen Ufern mit einem allmählichen Übergang von Land in Wasser, sagt Mager. „Die Kommunen schreiben dies Entwickeln auch immer öfter vor. Das ist eine sinnvolle Maßnahme; sie kommt der Wasserqualität zugute, weil es sich um eine Übergangszone handelt und das Wasser darin gereinigt werden kann. Sie ist gut für die Artenvielfalt, viele Menschen finden solche Ufer auch schön und es entsteht mehr Grün in der Stadt. Bei genügend Wasserläufen mit naturnahen Ufern trägt dies außerdem zur Klimabeständigkeit einer Stadt bei. Es ist ein Gewinn für beide Seiten, wodurch es neben der Verbesserung des Lebensumfelds auch leichter wird, die Frage der Wasserqualität auf die Tagesordnung zu setzen. Schließlich lassen sich hiermit mehrere Ziele auf einmal erreichen.“ Mager will deshalb auch, dass Wasserverbände schon früher im Gebietsentwicklungsprozess mit am Tisch sitzen. „Es gibt noch keinen echten Anreiz, uns zur ersten Planungsrunde für ein Gebiet einzuladen, aber wir wären gern dabei, auch um die langfristige Perspektive im Auge zu behalten. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass die meisten Entwickler auch zu dem Schluss kommen, dass ein gemeinsam erarbeiteter Plan besser und solider ist.“ Ein gutes Beispiel ist das bereits realisierte Projekt Kortenoord in Wageningen, meint de Boer: „Es handelt sich um ein gefährdetes Gebiet am Rand des Geldersen Tals. In dem neuen Quartier wurden Helophytenfilter angelegt, die das einströmende Wasser mit Hilfe eines Schilffelds langsam reinigen. Außerdem wurde ein großes Wasserrückhaltebecken gebaut, um Wasser für Trockenperioden zu speichern. Solche Maßnahmen tragen deutlich zur Verbesserung der Wasserqualität bei. Bei dieser Gebietsentwicklung wurde der Wasserqualität wirklich ein hoher Stellenwert eingeräumt.“ Die Wasserqualität ist nicht das einzige Kriterium in einem Gebiet, weiß de Boer. „Es ist immer die Frage, welches Wasser bis zu welchem Grad gereinigt werden kann. Und passt es dann noch in das Puzzle, das wir bei jeder Gebietsentwicklung lösen müssen?“ Bei dem Projekt Gnephoek bei Alphen aan de Rijn arbeitet de Boer derzeit an den Konturen und Grundsätzen des

künftigen Wohngebiets mit. „Es ist im Moment noch ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit schlechter Wasserqualität, das von der landwirtschaftlichen Umgebung abgekoppelt werden soll. Künftig wird das Viertel dann nur noch durch Regenwasser gespeist. In sehr trockenen Perioden werden wir jedoch Wasser aus dem Altrhein zulassen müssen, das leider qualitativ schlechter ist. Helophytenfilter kommen in diesem Fall nicht in Frage, weil sie so groß sein müssten, dass wir dafür keinen Platz haben – auch, weil wir ein paar Dutzend Hektar Naturfläche anlegen. Dann sind alternative Lösungen gefragt, wie das Sammeln von Regenwasser in Puffern, beispielsweise unterirdisch, um es bei Trockenheit nutzen zu können.“

MÄANDERN

Bei der Entwicklung neuer Gebiete sind es nicht nur die Kommunen, die Anforderungen an eine nachhaltige Gestaltung stellen, auch Gebietsentwickler beschäftigen zunehmend Ökologen wie de Boer. Gleichzeitig werden auch die Wasserverbände zunehmend in Gebietsentwicklungen einbezogen, sagt de Boer. „Wir treten mittlerweile immer öfter mit der Frage an sie heran: Welche Aspekte spielen aus Ihrer Sicht in diesem Gebiet eine Rolle und wie kann unser Projekt dabei von Nutzen sein?“ Das sind keine leeren Worte, wie BPD in Sint-Michelsgestel im Süden der Niederlande bei der Entwicklung einer neuen Siedlung an der Dommel zeigt. Das kanalisierte Flüsschen tritt manchmal über die Ufer, und die Gemeinde, der Gebietsentwickler und auch der Wasserverband sind sich nun darin einig, der Dommel mehr Bewegungsfreiheit zu geben. De Boer: „Wir wollen es anders machen als in dem Viertel aus den 1980er-Jahren auf der gegenüberliegenden Seite des Flusses, das sich mit einem Deich vom Wasser abwendet. Viele Menschen wohnen gern am Wasser, aber das gilt nur dann, wenn die Wasserqualität gut ist. Dazu muss, ausgehend von der belgischen Grenze, der Flussboden saniert werden. Zusammen mit dem Wasserverband erstellen wir daher einen Plan, damit der gereinigte Fluss bald durch die Landschaft und entlang des neuen Viertels mäandern kann.“ ■

BPD ist größter Wohnentwickler in Deutschland

BPD führt das Ranking der Wohnprojektentwickler in Deutschland auch im ersten Halbjahr 2025 erneut an. Das bestätigt der im Juli 2025 veröffentlichte Development Monitor von bulwiengesa. Mit 1,4 Millionen Quadratmetern in Projektierung, Bau und kürzlich erfolgter Fertigstellung entwickeln wir derzeit die meisten Wohnungen in Deutschland. Unter den führenden Wohnungsentwicklern haben wir im Zeitraum von 2022 bis 2029 die meisten Einheiten in Arbeit. Wir investieren in tragfähige Konzepte, sichern uns Grundstücke vorausschauend, entwickeln sozial durchmischte Quartiere – und setzen gezielt auf Partnerschaften mit Kommunen. Wir übernehmen Verantwortung und finden Wege, gemeinsam mit unseren Partnern bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in lebenswerten Stadtquartieren umzusetzen.

Kurz • Neuigkeiten



BPD ist Top Company 2025

BPD ist in Deutschland Top Company 2025. Damit gehören wir offiziell zu den Top-5-Prozent der beliebtesten Unternehmen auf dem Arbeitgeberbewertungsportal kununu. Darüber hinaus wurden wir mit dem Top Rated-Siegel im Bereich Gehaltszufriedenheit 2025 ausgezeichnet. Wir zählen also zu den rund drei Prozent der Unternehmen auf kununu, die im Hinblick auf wertschätzende Vergütung stark abschneiden. Beide Auszeichnungen sprechen für die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden. Darauf sind wir – in diesen herausfordernden Zeiten – besonders stolz. Denn: Unsere Mitarbeitenden sind unser wertvollstes Gut. BPD wird weiterhin alles daransetzen, seine Arbeitsumgebung positiv zu gestalten und die Rahmenbedingungen für ein wertschätzendes Miteinander auf einem hohen Level zu halten.



Soziale Nachhaltigkeit

Zwei Millionen Wohnungen stehen leer – und dennoch ist kaum eine freie zu finden! Zwischen Wohnträumen und Realität klafft eine Lücke, die immer größer wird. Wohnraummangel, Preisexplosion, Einsamkeit. Wie können wir Wohnformen und Strukturen schaffen, die das Zusammenleben, die Teilhabe und das Wohlbefinden aller Menschen langfristig fördern? Dieses Dossier zeigt auf, warum soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau mehr ist als eine Frage von Quoten. Wie Nachbarschaften mit sozialer Durchmischung und mit hoher Lebensqualität entstehen können. Und wie wir bezahlbare, inklusive und lebenswerte Wohnverhältnisse schaffen und so Antworten auf die Wohnungsfrage geben können.

ZAHLEN & FAKTEN

Das Adjektiv „sozial“ wird in unterschiedlichen Kontexten verwendet: wenn es um das Zusammenleben der Menschen in Staat und Gesellschaft geht, die ökonomische und politische Struktur einer gegebenen Gesellschaft oder die Zugehörigkeit des Menschen zu einer gesellschaftlichen Gruppe. Der Begriff wird darüber hinaus auch in der Biologie, im Organisationswesen sowie der Politik verwendet.

Insbesondere 18- bis 24-Jährige zieht es in die Zentren der Großstadtregionen: 2022 kamen aufgrund der Binnenwanderung rund **72.000** Menschen dazu.

Ende 2023 haben rund **1,2 Mio.** Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Das entspricht 2,8 % aller privaten Hauptwohnsitzhaushalte.

Im Schnitt ist ein Zentrumsbewohner **42,6** Jahre alt, im Umland liegt das Durchschnittsalter bei 45 Jahren.

40 % der untergebrachten wohnungslosen Menschen sind jünger als 25 Jahre.

Fast jeder Zweite hat Sorge, dass die Gesellschaft sich **spaltet**.

Art. 20 Absatz 1 Grundgesetz: „Die Bundesrepublik ist ein demokratischer und **sozialer** Bundesstaat.“

In Deutschland stehen jeder Person im Schnitt **55,7 m²** Wohnfläche zur Verfügung. Unterschiede gibt es bei Betrachtung der Besitzverhältnisse: Mieter verfügen im Schnitt über 48,8 m², Eigentümer über 65,3 m² Wohnfläche.

Es gibt **50** Großstadtregionen in Deutschland. 2022 verteilten sich auf diese Regionen 71 % der Bevölkerung.

Es gibt insgesamt **17** globale Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals), die von der UN-Generalversammlung mit der Agenda 2030 verabschiedet wurden. Eines der Ziele ist, „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten“.

32 % der Menschen gaben 2023 in einer Befragung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung an, mit ihrer Wohnsituation „voll und ganz“ zufrieden zu sein. Dabei zeigte sich, dass große Küchen für die Zufriedenheit mit einer Wohnung „signifikant wichtig“ sind.

Die Sorge, dass Wohnen in Deutschland unbezahlbar wird, steht auf Platz 3 der Liste „Die zehn größten **Ängste 2024**“.

Um zu messen, wie nachhaltig sich die Nationen entwickeln, wurde ein Set von **231** Indikatoren definiert, das den weltweiten Vergleich ermöglicht.

2024 gab es in Deutschland 16,7 Mio. Haushalte, in denen eine Person wohnte. Von den insgesamt **40,9 Mio.** Haushalten haben Ein-Personen-Haushalte inzwischen einen Anteil von 41 %.

Die Mobilitätsbereitschaft hat innerhalb der letzten Jahre stark abgenommen: Nur **28 %** können sich vorstellen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. 2011 waren noch 60 % umzugsbereit.

11,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2024 in einer überbelegten Wohnung. Zum Vergleich: Der Durchschnitt in den EU-Staaten liegt bei 16,9 %.

2022 betrug die Eigentumsquote in Deutschland **41,9 %**. Deutschland bildet damit in Europa zusammen mit der Schweiz (42,3 %) das Schlusslicht.

Im Durchschnitt gibt ein Haushalt in Deutschland **27,9 %** seines Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnungsmiete aus. Bei Ein-Personen-Haushalten sind es im Schnitt 32,7 %, bei Zwei-Personen-Haushalten 22,8 %.

Zum Stichtag 31.01.2024 verzeichnete das Statistische Bundesamt in Deutschland rund **439.500** Menschen ohne Wohnung, die in überlassenem Wohnraum, Sammelunterkünften oder Einrichtungen untergebracht werden konnten.

Jede sechste Person ab zehn Jahren gibt an, sich oft einsam zu fühlen. Das entspricht knapp **12 Mio.** Menschen. Junge Erwachsene im Alter von 18 bis 29 Jahren sind am stärksten von Einsamkeit betroffen: Jede vierte Person dieses Alters fühlt sich oft einsam.

2023 haben **23,5 %** aller Erwerbstätigen in Deutschland von zu Hause aus gearbeitet. Davon nutzen 13,2 % täglich oder mindestens die Hälfte der Arbeitszeit das Homeoffice.



WER DARF WIE WOHNEN – UND WO?

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis. Jeder Mensch braucht Nahrung, Trinkwasser und ein Dach über dem Kopf. In einem wohlhabenden Land wie Deutschland sollte das selbstverständlich sein. Eigentlich. Doch beim Thema Wohnen ist die Lage kompliziert: Einerseits stehen fast zwei Millionen Wohnungen leer, viele davon seit mehr als einem Jahr. Auf der anderen Seite explodieren in den Metropolregionen die Miet- und Kaufpreise für Wohnraum – wer dort auf der Suche ist, braucht Geduld, Glück und nicht selten ein überdurchschnittliches Budget. Gleichzeitig verändert sich die Gesellschaft. Biografien sind von Brüchen gekennzeichnet. Immer mehr Menschen leben allein – und immer mehr fühlen sich einsam. Besonders betroffen: die ganz Jungen und die ganz Alten. Und das im Zeitalter der sozialen Medien. Doch digitale Vernetzung ersetzt keine Nähe – im Gegenteil. Studien zeigen: Wer viel Zeit im Internet verbringt, fühlt sich sogar oft isolierter. Was bedeutet das alles für den Ruf nach sozialer Nachhaltigkeit? Wie gelingt es, lebendige Räume zu gestalten, die Menschen nicht nur Quadratmeter bieten, sondern ein echtes Zuhause? Wer sich auf den Weg macht, eine Antwort darauf zu geben, begegnet vielen Zielkonflikten. Ambiguitätstoleranz hilft, das auszuhalten und Lösungswege zu finden.

Bevor wir in die Details gehen, stellt sich eine grundsätzliche Frage: Warum ist es eigentlich relevant geworden, sich mit sozialer Nachhaltigkeit zu beschäftigen? Ein Blick in die Agenda 2030 der Vereinten Nationen hilft weiter. Sie beschreibt den globalen Rahmen dafür, die ökonomische, soziale sowie ökologische Entwicklung nachhaltiger zu gestalten. Dazu hat die UN-Generalversammlung insgesamt 17 Nachhaltigkeitsziele formuliert, die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten sind und eine Laufzeit von 15 Jahren haben. Eines der Ziele lautet: „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“. Ein Blick auf die globale Ebene ist gar nicht nötig. Auch in der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland ist die soziale Verantwortung fest verankert. So heißt es in Art. 20, Absatz 1 des Grundgesetzes: „Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.“ Und die Neue Leipzig-Charta gibt sogar die Handlungsdimensionen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und Schlüsselprinzipien guter Stadtentwicklungspolitik vor: gerecht. Grün. Produktiv. Soziale Nachhaltigkeit kann also keineswegs lediglich als ethische Zierde oder moralisches Ideal verstanden werden. Sie hat vielmehr eine politische, wirtschaftliche und rechtliche Notwendigkeit. Man könnte sogar so weit gehen und darin einen Gestaltungsauftrag sehen. Aber was bedeutet das jetzt konkret?

Die Uhr tickt: Um die Agenda 2030 umzusetzen, verbleiben nur noch fünf Jahre. Auch das Grundgesetz, in dem die soziale Verantwortung der Bundesrepublik festgeschrieben ist, ist inzwischen deutlich über 70 Jahre alt. Beides bildet nicht nur einen Orientierungsrahmen, sondern steht auch für einen klaren Handlungsauftrag – global, wie national. Doch die Realität ist: Die Herausforderungen im Bereich des Wohnens könnten kaum größer sein. Der Wohnungsneubau stockt, der Konkurrenzdruck bei der Wohnungssuche steigt. Zumindest dort, wo es die Menschen hinzieht: in den Städten und Metropolregionen. Der weltweite Trend der Urbanisierung zeigt längst auch in Deutschland Wirkung: 2022 lebten bereits rund 70 Prozent der Bevölkerung in einer der 50 Großstadtregionen. Vor allem die 18- bis 24-Jährigen zieht es in die Zentren – trotz der höheren Wohnkostenbelastung, die mit einem Umzug vom Umland in die Stadt verbunden ist. Wo viel gesucht und wenig angeboten wird, steigen die Preise – das ist Marktwirtschaft. Beim Wohnen wird daraus allerdings schnell ein soziales Problem.



Bild: Magdalena Jooss

„Partizipation darf keine Floskel sein“

Was ist Ihr Fazit nach zehn Jahren gemeinwohlorientierter Projektentwicklung?

Das Wichtigste ist, dass Partizipation nicht nur eine Floskel ist. Wir gehen mit aufrichtigem Interesse auf die Menschen zu und verstehen sie als Experten, die am besten wissen, was ihr Stadtteil wirklich braucht. In vielen Fällen haben sie nicht die besten Erfahrungen mit Behörden und Institutionen gemacht. Sie sind daher oft misstrauisch, wenn sie an Beteiligungsverfahren oder Workshops teilnehmen. Wir versuchen deswegen, direkt vor Ort mit den Menschen in Kontakt zu kommen und gehen dahin, wo ihr Alltag stattfindet. Wir stellen uns zum Beispiel auf den Supermarkt-Parkplatz, gehen in Schulen, Kindergärten oder Tageseinrichtungen im jeweiligen Stadtteil.

Den eigenen Stadtraum mitzugestalten ist etwas, das Menschen zusammenbringt. Wenn sie merken, dass wir ihnen ernsthaft zuhören, betrachten sie das Projekt als das ihre und bleiben dabei. In all unseren Projekten, die wir nach dem Initialkapital-Prinzip entwickelt haben, gibt es inzwischen große Communities von Menschen, die sich vor Ort engagieren. Sie kochen beispielsweise zusammen mit der Nachbarschaft oder lernen gemeinsam. So entstehen Begegnungen sowie Bindungen zueinander und zum Stadtteil.

Portrait: Johanna Debik ist Vorständin der Montag Stiftung Urbane Räume, die Immobilien gemeinsam mit Stadtteilbewohnenden bedarfsgerecht und gemeinwohlorientiert entwickelt.



Wohnungsmärkte unter Druck

Und die Sorgen der Menschen nehmen in der Tat zu: Die Angst der Deutschen, von steigenden Lebenshaltungskosten überfordert zu werden, wächst. Besonders beim Thema „Wohnen“ kippt die Stimmung: Mehr als die Hälfte der Deutschen befürchtet inzwischen, dass Wohnen unbezahlbar wird, so das Ergebnis der R+V-Studie „Die Ängste der Deutschen 2024“, die Anfang Juni dieses Jahres vorgestellt wurde. „Für die einen zerschlägt sich angesichts hoher Baukosten der Traum vom Eigenheim. Für andere wird die Miete zu einer immer größeren Belastung. Das schürt die Angst, dass Wohnraum unbezahlbar wird“, sagt Studienleiter Grischa Brower-Rabinowitsch. Bemerkenswert ist: Die Sorge, Wohnen könnte zum Luxusgut werden, ist keine Frage von Ost oder West mehr – sie gilt gesamtgesellschaftlich. Und das nicht unbegründet. Zwar gibt ein Haushalt in Deutschland im Durchschnitt nur knapp 28 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnungsmiete aus. Doch bei näherer Betrachtung übersteigt die Mietbelastungsquote inzwischen in vielen Städten den als tragbar geltenden Wert von 30 Prozent. Eine im Auftrag der Deutschen Presse-Agentur durchgeführte, repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov zeigt: Fast die Hälfte der Befragten muss monatlich zwischen 20 und 39 Prozent des Nettolohns für die Wohnungsmiete budgetieren. 17 Prozent müssen bereits zwischen 40 und 49 Prozent und 15 Prozent sogar mehr als die Hälfte aufbringen. Lediglich acht Prozent geben weniger als 20 Prozent ihres Nettolohns für die Wohnungsmiete aus. Die hohe Wohnkostenbelastung in den Städten und Metropolregionen trifft Rentner, Studierende, Alleinstehende,

Alleinerziehende, Alleinverdienende sowie die Haushalte mit niedrigem und – je nach Standort – sogar mittlerem Einkommen besonders stark. In Fachkreisen spricht man inzwischen von „Wohnungsarmut“.

Gleichzeitig ist die Sehnsucht nach Wohneigentum anhaltend groß. Anfang 2025 veröffentlichte das Internetportal Immoscout24 eine repräsentative Umfrage zum Thema. Danach wünschen sich zwei Drittel der Befragten im Alter von 18 bis 69 Jahren ein eigenes Zuhause. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen sind es sogar 85 Prozent. Die Gründe für den Wunsch nach Wohneigentum sind vielfältig: Sicherheit, Unabhängigkeit, Altersvorsorge und bessere Wohnqualität. Rund 70 Prozent sehen im Wohneigentum gleichzeitig eine Form der Geldanlage bzw. Investition. Für 43,7 Prozent der Einwohner ist dieser Traum bereits Realität – sie wohnen in den eigenen vier Wänden. Im europäischen Vergleich ist das allerdings wenig: Bei der Eigentumsquote bildet Deutschland zusammen mit der Schweiz in Europa das Schlusslicht. Auch der Blick auf die Entwicklung offenbart nichts Gutes: Die Quote ist sogar rückläufig. 2011 lag sie noch bei 45,1 Prozent. Dabei wird regelmäßig durch Studien belegt, dass mit der privaten Wohneigentumsbildung von Haushalten vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden sind. Auch die positiven Wechselwirkungen zwischen Eigentumserwerb, Wohnqualitäten und einer langfristig stabilen Quartiersentwicklung sind hinlänglich untersucht worden. Auch auf europäischer Ebene (vgl. hierzu das Experten-Interview mit Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt auf Seite 75). Förderprogramme, die breiten Bevölkerungsgruppen die Bildung von Wohneigentum ermöglichen, führen nicht zuletzt auch zu

einer Entlastung auf dem Mietsektor: Jeder Selbstnutzer, der in sein Wohneigentum zieht, macht eine Wohnung frei. Experten nennen das Sickereffekt.

Die Kernfrage

Doch was genau bedeutet nun soziale Nachhaltigkeit, wenn wir über das Thema Wohnen sprechen? Geht es um die Frage, wer sich Wohnraum leisten kann – oder auch darum, wie stabile, funktionierende Nachbarschaften entstehen? Ist sozial nachhaltig, was möglichst viele versorgt? Oder was das soziale Miteinander stärkt? Woran bemisst sich Bezahlbarkeit? Wie viel „Durchmischung“ lässt sich überhaupt „verordnen“? Wie sozial nachhaltig ist eine Mietpreisbremse für diejenigen, die in einer Stadt erst gar keinen Wohnraum finden? Die Antworten darauf sind weder einfach noch für jede Stadt gleichermaßen gültig. Die beispielhaften Fragen zeigen, wie komplex das Spannungsfeld im Kontext Wohnen ist, das sich zwischen ökonomischer Machbarkeit, ökologischer Verantwortung und gesellschaftlicher Teilhabe aufbaut. Die Antwort darauf, was sozial nachhaltig ist, lässt sich eben nicht auf einen einzelnen Aspekt reduzieren. Was sich aber festhalten lässt: Wenn der Wunsch nach einem Zuhause zur Existenzfrage wird oder unerfüllt bleibt, geraten nicht nur Wohnungsmärkte unter Druck – sondern auch unser Verständnis davon, was gerechtes Zusammenleben bedeutet.

Die Zielkonflikte

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum hat insbesondere dort eine hohe Dringlichkeit, wo es gravierende Engpässe gibt. Deshalb ist unstrittig: Um den Wohnungsbedarf zu decken, braucht es Neubau. Neue Projekte stoßen jedoch nicht selten auf mangelnde Akzeptanz und Widerstand. In der Politik wie unter den Einwohnern. Die ablehnende Haltung zeigt sich auf zwei Ebenen: Die einen weisen kaum oder gar kein Bauland aus – die anderen organisieren Proteste. Wie lässt sich das mit dem Leitbild der Neuen Leipzig-Charta vereinbaren, die sozial

ausgewogene, gemischte und resiliente Stadtquartiere als Zielbild formuliert? Abschottung und Verweigerung ebnen jedenfalls nicht den Weg dorthin. Erschwerend kommt hinzu, dass der Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, durch mangelnde Flächenverfügbarkeit konterkariert wird. Die Rahmenbedingungen werden durch steigende Baukosten und eine konstante Erhöhung der energetischen Standards zusätzlich verschärft. Bezahlbarer Wohnraum bleibt so ein theoretisches Ziel – denn die wirtschaftlichen Voraussetzungen, ihn zu realisieren, schwinden zusehends.

Ein weiteres zentrales Spannungsfeld ergibt sich aus der Frage, ob und wie sich Klimaschutz mit dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum vereinbaren lässt. Denn jede Nachverdichtung, jede Stadterweiterung geht einher mit zusätzlichem Flächenverbrauch, wachsendem Ressourcenbedarf und steigender Verkehrsbelastung. Und trotzdem wird regelmäßig der Anspruch formuliert, dass ein neues Quartier klimafreundlich, autofrei, energieeffizient und durchmischt sein soll. Wie kann man eine Quartiersentwicklung nun so gestalten, dass die Ansprüche auch eingelöst werden?

Die Handlungsfelder

Soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau erschöpft sich nicht in dem Ruf nach bezahlbarem Mieten. Sie stellt ein umfassendes Leitbild dar – eines, das langfristige Lebensqualität, soziale Integration, gerechte Teilhabe und die Resilienz einer Gebietsentwicklung gleichermaßen in den Blick nimmt. Es gibt jedoch keine Checkliste, die sich einfach abarbeiten lässt. Was sozial nachhaltig ist, hängt in erster Linie vom jeweiligen gesellschaftlichen, kulturellen, wirtschaftlichen und geografischen Kontext ab. Mithin gibt es keine universelle Gültigkeit, sondern eine Vielzahl von Eigenschaften und Handlungsfeldern, mit denen – je nach Standort – ganz unterschiedliche Anforderungen verknüpft sind.



- ♦ **Bedarfsgerecht.** Am Anfang jedes Projekts sollte deshalb die Frage stehen: Für wen wird gebaut? Eine standortbezogene, differenzierte Bedarfsanalyse, die auch vulnerable Gruppen in den Blick nimmt, ist die Voraussetzung dafür, reale Versorgungslücken einer Kommune zu identifizieren und zielgruppengerechte Angebote zu schaffen.
- ♦ **Kontextbezogen.** Wohnprojekte entfalten ihre Wirkung nicht isoliert, sondern im städtebaulichen und sozialen Kontext. Eine sozial nachhaltige Planung integriert vorhandene Infrastrukturen, bezieht Nachbarschaften ein und schafft Angebote, die ein Quartier stärken – nicht spalten.
- ♦ **Vielfältig.** Soziale Vielfalt entsteht nicht von allein – sie braucht Konzepte, die Unterschiedlichkeit nicht nur zulassen, sondern ermöglichen. Dazu gehört eine klug austarierte Mischung aus bezahlbarem, gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, aus Miete und Eigentum. Wo es passt, darf es auch mutige Experimente geben. Zum Beispiel mit neuen Wohnformen, die zeigen, dass Nachbarschaft mehr sein kann als nebeneinander wohnen.
- ♦ **Qualitativ.** Gestalterische und technische Standards sind kein Selbstzweck. Sie entscheiden darüber, ob Wohnräume als funktional, lebenswert und identitätsstiftend wahrgenommen werden.
- ♦ **Integrativ.** Des Weiteren sind Barrierefreiheit und gemeinschaftsfördernde Elemente, die Begegnungen fördern und so einen Einfluss auf die lokale Gemeinschaft haben, integrale Bestandteile eines sozial nachhaltigen Baukonzepts.
- ♦ **Zukunftsweisend.** Für ein resilientes Quartier zählen zudem regenerative Versorgungskonzepte, Biodiversität und diversifizierte Mobilitätsangebote zu den konstitutiven Bestandteilen eines Planungskonzepts.
- ♦ **Finanzierbar.** Ohne ein solides Finanzierungskonzept bleibt soziale Nachhaltigkeit ein Lippenbekenntnis. Erfolgreiche Projekte kombinieren Fördermittel, genossenschaftliches und Fremdkapital.
- ♦ **Kooperativ.** Und nicht zuletzt: Soziale Nachhaltigkeit endet nicht an der Wohnungstür. Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangebote, Begegnungsorte und nachbarschaftliche Netzwerke sind unerlässlich und für ein lebendiges, inklusives Quartier essenziell. Kooperationen mit relevanten Akteuren vor Ort können diesen Anspruch stärken.

Die Handlungsfelder veranschaulichen: Für sozial nachhaltige Quartiersentwicklung gibt es kein Standardmodell. Indem sie gesellschaftliche Werte wie Gerechtigkeit, Teilhabe oder Chancengleichheit betrifft, ist soziale Nachhaltigkeit schwer

operationalisierbar und messbar. Was die einen als gerecht empfinden, verstehen andere als Eingriff in die Eigentumsfreiheit. In ländlichen Regionen kann soziale Nachhaltigkeit möglicherweise bedeuten, die Daseinsvorsorge, die Mobilität oder medizinische Versorgung zu erhalten. Während es in Großstädten um Bezahlbarkeit, Integration oder Vermeidung von Gentrifizierung gehen kann. Soziale Nachhaltigkeit gelingt dort, wo Ziele nicht nur formuliert werden, sondern wo die Stakeholder Ambivalenz mit Offenheit begegnen und gewillt sind, Konflikte zu gestalten. Es ist also vielmehr ein Prozess und das Ergebnis von differenzierter Planung, ehrlichen Verhandlungen und verantwortlicher Steuerung. Wer heute sozial nachhaltige Quartiere plant, baut keine Nischenprodukte – sondern investiert in die Nachfrage von morgen mit Nachbarschaften, denen Menschen sich zugehörig fühlen.

Ein Fazit

Die Herausforderung, Stadtentwicklung sozial nachhaltig zu gestalten, liegt nicht in der Entscheidung „wachsen oder schützen“ – sondern im Mut, beides im Sinne eines „Sowohl-als-auch“ zu denken. Dafür braucht es neue planerische Ansätze, politische Verbindlichkeit und ein gesellschaftliches Verständnis dafür, dass Nachhaltigkeit mehr ist als ein Energielabel. Wohnen ist kein reines Produkt und kein rein technischer Prozess – es ist ein gesamtgesellschaftlicher Auftrag. Diesen zu erfüllen, setzt die Bereitschaft voraus, Widersprüche nicht nur auszuhalten, sondern als produktiv zu begreifen. Denn Ambiguität ist kein Planungsfehler – sie ist der Spielraum, in dem neue Antworten entstehen können. Etwas mehr Ambiguitätstoleranz in den wohnungspolitischen Debatten wäre deshalb kein Rückschritt, sondern ein Zeichen von Reife. ■

Mehr Inspiration

MARKTFORSCHUNG „GESÜNDERE STADTRÄUME“

Gemeinsam mit der Universität Wuppertal und dem Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft hat BPD untersucht, welchen Einfluss stadtplanerische Entscheidungen auf unsere Gesundheit haben, mit welchen Herausforderungen die Stadtbevölkerung konfrontiert ist und was getan werden kann, um das Leben in unseren Städten gesünder und lebenswerter zu machen. Die Studie „Neue Wohnquartiere – eine Chance für gesündere Wohn- und Lebensräume“ ist kostenfrei abrufbar.



PARTIZIPATION: ZUWANDERER IM BLICK

„Zukunft im Quartier gestalten – Beteiligung für Zuwanderer verbessern“ ist der Titel eines Projekts vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die Publikation stellt Handlungsbereiche und Maßnahmen vor, welche die Teilhabe der Zuwandernden im Quartier verbessern können und zeigt Ansätze, wie diese Maßnahmen auf Quartiers- und kommunaler Ebene unterstützt werden können.



DIE NEUE LEIPZIG-CHARTA

Die Neue Leipzig-Charta ist das Leitdokument für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Europa. Sie formuliert konkrete Handlungsdimensionen und Schlüsselprinzipien guter Stadtpolitik und wurde am 30. November 2020 auf einem Ministertreffen verabschiedet. Umfangreiche Informationen und Materialien finden sich im Internet.



WOHNWÜNSCHE NACH DER CORONA-KRISE

Wie haben sich Wohnbedürfnisse durch die Pandemie verändert? Welche Vorstellungen von zukünftigem Wohnen haben die Menschen? Die Forschungsinitiative Zukunft Bau hat genau dazu ein Projekt gefördert. Die Online-Publikation ist kostenfrei abrufbar.



„DEN MENSCHEN IN DEN MITTELPUNKT STELLEN“

Wenn von ESG die Rede ist, geht es häufig um ökologische Nachhaltigkeit, den Umgang mit natürlichen Ressourcen und gute Unternehmensführung. Das „S“ hingegen, wird augenscheinlich etwas „stiefmütterlich“ behandelt. Täuscht der Eindruck?

Auch in Deutschland haben wir es in verschiedenen BPD-Projekten geschafft, soziale Nachhaltigkeit nicht nur zu versprechen, sondern konkret umzusetzen. In Köln stellt unser Projekt „Stellwerk60“ durch die Kombination aus gelebter Gemeinschaft, sozial durchmischtem Wohnraum, generationengerechter Planung, nachhaltiger Mobilität und der konsequenten Fokussierung auf die Lebensqualität statt Verkehrsflächen eine hohe soziale Nachhaltigkeit dar. Dabei zeigt das Quartier, dass strukturelle Zielkonflikte (z. B. Barrierefreiheit vs. Autofreiheit) nicht unlösbar sind – sondern gestalterische Antworten brauchen, keine Ausreden.

Ist es schwerer, soziale Nachhaltigkeit messbar zu machen?

Heinzmann: Ökologische Nachhaltigkeit lässt sich vergleichsweise präzise in Zahlen fassen. Es gibt Kennzahlen – wie zum Beispiel CO₂-Ausstoß oder Energieverbräuche. Beim Thema soziale Nachhaltigkeit bewegen wir uns auf einem komplexen, vielschichtigen – zum Teil sogar subjektiven – Feld. Wie will man beispielsweise die Aspekte „gute Teilhabe“, „Vertrauen“ oder „Lebensqualität“ in Zahlen abbilden?

Alexander Heinzmann: Ihr Eindruck mag möglicherweise generell zutreffend sein, für BPD kann ich das ausschließen. Wir haben grundsätzlich einen ganzheitlichen Blick auf die Themen „Wohnen“ und „Gebietsentwicklung“, weil sich die Qualität von Wohnquartieren für uns an vielen Kriterien bemisst: Unterschiedliche Wohnungsangebote, die die gesellschaftliche Vielfalt abbilden, gehören ebenso dazu, wie eine funktionierende Infrastruktur. Auch eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen kann eine sinnvolle Komponente sein und nicht zu vergessen: die erlebbaren Freiräume bzw. Gemeinschaftsflächen in einem Quartier. Jeder einzelne Aspekt trägt dazu bei, einem Wohngebiet seine

eigene Identität zu geben und die Identifikation der Menschen mit ihrem Viertel positiv zu prägen. Wir bezeichnen deshalb Gebietsentwicklung als „die Kunst des Verbindens“. Wenn es gelingt, eine Vision für ein neues Wohnquartier durch das kluge Verbinden der erwähnten Aspekte zum Leben zu erwecken, dann leisten wir damit einen Beitrag zu einer sozial nachhaltigen Stadtentwicklung.

Carl Smeets: Bei BPD in den Niederlanden wurde sehr früh angefangen, darauf zu achten, neben energetischen bzw. zirkulären ökologischen Aspekten auch Themen der sozialen Nachhaltigkeit in die Zielsetzung einer Projektentwicklung zu integrieren.

Was in einem Wohngebiet sozial nachhaltig ist, muss es im nächsten nicht sein, weil die Bedürfnisse der Menschen, die Bevölkerungsstruktur und kulturelle Faktoren dort ganz andere sind. Mit Einheiten, die man in einer Excel-Tabelle erfassen kann, kommt man jedenfalls nicht weiter.

Smeets: Das stimmt – soziale Nachhaltigkeit ist für uns schwerer messbar als ökologische Kriterien. Sie ist komplex, subjektiv und wirkt langfristig. Soziale Integration oder Lebensqualität zeigen sich oft erst Jahre nach Fertigstellung eines Quartiers. Dennoch kann soziale Nachhaltigkeit durch zum Beispiel den Anteil geförderter Wohnungen oder Barrierefreiheit messbar gemacht werden.

Zertifizierungssysteme wie DGNB oder QNG können soziale Kriterien systematisieren und nachvollziehbar machen. Auch Sharing-Angebote, Mobilitätskonzepte oder soziale Infrastruktur können in messbare Wirkungsziele übersetzt werden.

Zusammen mit der bergischen Universität Wuppertal und dem Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft hat BPD eine Studie zum Thema „Neue Wohnquartiere – eine Chance für gesündere Wohn- & Lebensräume“ erstellt. Was war der Auslöser dafür? Wie finden die Erkenntnisse aus der Studie Berücksichtigung in der Planung neuer Wohngebiete?

Heinzmann: Es gibt vielfältige Möglichkeiten, die gesundheitlichen

Rahmenbedingungen in einem Quartier zu beeinflussen. Gesundheit ist ein übergeordnetes Thema und ein wichtiger Aspekt sozialer Nachhaltigkeit. Sie steht in engem Zusammenhang mit dem Wohlbefinden, der Lebensqualität und der sozialen Teilhabe von Menschen. Um keine Missverständnisse entstehen zu lassen: Es geht nicht darum, Menschen eine gesunde Lebensweise aufzuzwingen! Die Zielsetzung ist vielmehr, Räume zu schaffen, die den Menschen ermöglichen, ihre individuellen Bedürfnisse zu entfalten und sie dazu animieren, einen aktiven, gesunden Lebensstil zu führen. Um das an einem Beispiel zu konkretisieren: Eine gesundheitsförderliche Raumstruktur wird unter anderem durch

ansprechende Freizeit- und Erholungsflächen gekennzeichnet, die Menschen dazu einlädt, Zeit im Freien zu verbringen. Wenn die Freiflächen eines Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität haben, können sich Bewohner dort begegnen und neue Nachbarschaften entstehen. Das kann Vereinsamung vorbeugen.

Smeets: Gesundheit lässt sich nicht „verordnen“. Es ist aber sehr wohl möglich, sie „mitzuplanen“, in dem wir Menschen in den Mittelpunkt stellen.

Stellen Sie fest, dass soziale Nachhaltigkeit bei Kommunen mehr in den Fokus gerät?



Carl Smeets

Director Development | BPD in Deutschland

Carl Smeets studierte an der Universität Groningen Betriebswirtschaftslehre und machte später den Master City Developer. Rund 13 Jahre war er unter anderem als Leiter der Region Süd in Eindhoven bei BPD in den Niederlanden tätig. 2018 wechselte er als Leiter der Region West zu BPD nach Deutschland. Heute ist er als Director Development in der BPD-Zentrale deutschlandweit für alle Projekt- und Gebietsentwicklungen verantwortlich.

beispielsweise der Schwerpunkt auf der Schaffung von kostenreduziertem Wohnraum liegt, kann es sinnvoll sein, auf serielle Fertigung zu setzen. Dabei ist es allerdings wichtig, auf Typenvielfalt zu achten, damit keine monotonen Quartiersstrukturen entstehen. Kostenreduzierter Wohnraum lässt sich auch mit sozialer Nachhaltigkeit kombinieren. Wichtig ist, nicht alle kommunalen Anforderungen an eine Gebietsentwicklung einfach „übereinander zu stapeln“, sondern das Wohnraumkonzept auf Basis einer sorgfältigen Analyse zu entwickeln ...

Heinzmann: ... denn viele Aspekte sozialer Nachhaltigkeit müssen in einem lokalen Kontext betrachtet werden. Auch wenn sie an sich schwer messbar ist, so gibt es dennoch Möglichkeiten, sie greifbarer zu machen. Fluktuationsraten oder die Entwicklung der Sozialstruktur sind Beispiele für Indikatoren, die man sich anschauen kann. Darüber hinaus gewinnen wir bei unseren Gebietsentwicklungen auch regelmäßig aus Befragungen und Dialogverfahren wertvolle Erkenntnisse für die Planungen, wie verbunden sich Menschen mit ihrem Wohnort fühlen, was ihnen fehlt und welche Potentiale noch ungenutzt sind.

Smeets: Einen Punkt möchte ich in diesem Zusammenhang gerne ergänzen: Es braucht Partnerschaften

Heinzmann: Das ist definitiv so. Immer mehr erkennen, dass für eine resiliente Stadtentwicklung die Aspekte „sozial“ und „nachhaltig“ zusammengedacht werden müssen. Es reicht nicht mehr aus, ein neues Wohnquartier einfach nur mit verschiedenen Wohnformen in einem energieeffizienten Standard zu bauen. Es muss auch klug geplant sein. Ein neues Wohngebiet ist dann resilient, wenn es auch für künftige Generationen attraktiv ist. Das ist sozial nachhaltig.

Smeets: Kommunen sind häufig sehr darauf bedacht, dass vor allem Wohnraum im geförderten Segment entsteht, weil dort der Nachfragedruck oft am höchsten ist. Mit entsprechenden Quoten wird sichergestellt, dass neue

Wohnungen für diese Zielgruppen gebaut werden. Parallel dazu kommen manchmal noch Anforderungen hinzu, Wohnraum für besondere Wohnformen zu schaffen – wie zum Beispiel gemeinschaftliches Wohnen. Die Idee, die dahinter steht, ist, bestimmte Haushalte bzw. Zielgruppen und soziale Zwecke in einem Quartier miteinander zu kombinieren. Dabei geht es in der Regel um Bezahlbarkeit, generationsübergreifendes Wohnen, Inklusion und Integration.

Mit welchen Herausforderungen müssen Sie sich auseinandersetzen?

Smeets: Es gilt immer genau zu schauen, wie Themen klug miteinander kombiniert werden können. Wenn

Alexander Heinzmann

CEO | BPD in Deutschland

Als Diplom-Betriebswirt hat er langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Baulandentwicklung und im Städtebau. „Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. In Wohngebieten, die wir entwickeln, müssen Menschen heute und morgen gerne und gut leben können.“

und eine gute Gesprächskultur. Mit Wohnungsgesellschaften bzw. -genossenschaften ebenso wie mit den Vertretern einer Kommune, der Stadtplanung, sozialen Diensten, zivilgesellschaftlichen Trägern etc. Denn die Anforderungen an soziale Nachhaltigkeit kann keiner alleine stemmen. Es wäre wünschenswert, wenn die Förderlandschaft in Deutschland dem mehr Rechnung tragen würde.

Abschließend noch eine Frage: Was sind die größten Irrtümer?

Smeets: Kommunen haben häufig ein Wunschprogramm bzw. eine Idealvorstellung davon, was sie gerne hätten. Das lässt sich allerdings in den wenigsten Fällen zu 100 % umsetzen. Zum einen, weil es für die jeweilige Ausgangssituation nicht immer zielführend ist. Zum andern muss sich eine Investition am Ende immer rechnen. Auch das gehört zur Ehrlichkeit dazu. Manche Nutzung lässt sich schließlich nur darstellen, wenn sie quersubventioniert wird. Es wäre deshalb der falsche Weg, Wünsche von vornherein als Forderungskatalog zu formulieren. Erfahrungsgemäß bringen Dialogbereitschaft und Flexibilität alle Beteiligten weiter.

BPD kann als Projekt- und Gebietsentwickler soziale Nachhaltigkeit am wirkungsvollsten umsetzen, wenn aktive Kooperation mit öffentlichen

und gemeinwohlorientierten Partnern erfolgt, alle relevanten Förderinstrumente systematisch ausgeschöpft werden und Projekte nicht nur „gebaut“, sondern langfristig sozial stabilisiert werden.

Heinzmann: Sozial nachhaltige Gebietsentwicklungen sind zwar letztendlich das Ergebnis kluger Planung, bewusster Entscheidungen und konsequenter Umsetzung. Sie basieren jedoch in erster Linie auf einem guten Zusammenspiel aller relevanten Stakeholder und der Bereitschaft, Konzepte zu entwickeln, die die Bedürfnisse und Anforderungen der Bevölkerung zum Maßstab nehmen.

Herzlichen Dank für das Gespräch.

Experten-Interviews

Soziale Nachhaltigkeit ist kein Zustand, sondern ein Aushandlungsprozess. Wer heute Wohnraum plant, entwickelt oder politisch gestaltet, steht unter Druck: Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und gesellschaftliche Teilhabe müssen gleichzeitig eingelöst werden – unter Bedingungen, die zunehmend restriktiv sind. Doch wie gelingt der Balanceakt in der Praxis? Sechs Experten aus Forschung, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft geben Einblicke in ihre Perspektiven, Herausforderungen – und Ansätze für mehr soziale Wirkung im Wohnungsbau. Ihre Antworten zeigen: Es gibt nicht die eine Lösung. Aber viele gute Ideen.



Bild: Peter Johnson

PROF. DR. GABRIEL M. AHLFELDT

Mehr „Spanische Verhältnisse“ – ein Gewinn für die Stadtentwicklung

WARUM IST ES AUS STÄDTEBAULICHER SICHT SINNVOLL, WENN MEHR MENSCHEN IM EIGENTUM LEBEN?

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Als hier in Berlin der Flughafen Tempelhof geschlossen wurde, haben sich die Flugrouten geändert. Nun würde man erwarten, dass sich die Menschen, die bislang in den Einflugschneisen gewohnt hatten, freuen, weil sie den Fluglärm endlich los sind. Es hat sich aber herausgestellt, dass das nur bei den Wohnungsbesitzern der Fall war. Die Mieter waren alles andere als erfreut. Sie hatten Angst, dass ihre Mieten steigen, wenn eine Unannehmlichkeit wegfällt. Aus diesem Grund stimmen Mieter tendenziell eher gegen Maßnahmen, die zur Aufwertung ihrer Nachbarschaft führen können. Das ist aus ihrer Sicht nachvollziehbar. Für die Entwicklung von Städten ist das aber ein Problem.

Eine Möglichkeit, dieses Problem anzugehen, wäre die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

CV Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt ist Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie an der Humboldt-Universität zu Berlin, wo er u. a. zum Thema Stadtökonomik forscht.

Ein gutes Beispiel ist in diesem Zusammenhang Spanien. Dort lebt die Mehrheit der Bevölkerung in Eigentum. Spanische Städte tun sich sehr viel leichter, visionäre Veränderungen vorzunehmen. In San Sebastián, Valencia, Málaga oder Barcelona sehen sie überall gelungene Aufwertungen, besonders in Wassernähe. In Deutschland hätte man das wohl nicht geschafft – aus Angst der Anwohner vor Gentrifizierung. In Spanien freuen sie sich über die schöne Strandpromenade. Unterm Strich wäre es in Deutschland ein Gewinn, wenn wir mehr „spanische Verhältnisse“ in der Stadtentwicklung schaffen könnten.

WIE WERDEN MEHR MIETER ZU EIGENTÜMERN? KÖNNEN WIR AUCH HIER AUS DEM AUSLAND LERNEN?

In vielen Ländern können die Zinsen für den Kauf der eigenen Wohnung steuerlich geltend gemacht werden. Bei den mittlerweile sehr sportlichen Immobilienpreisen scheitert es aber oft schon daran, dass das Eigenkapital nicht ausreicht. Hier müsste man sich Gedanken über entsprechende Instrumente machen. Man könnte z. B. über die KfW die Mieter mit einem günstigen Kredit versorgen. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau in Dänemark wird von vornherein damit kalkuliert, dass die Bewohner die Wohnungen nach einer Frist kaufen. Diese Wohnungen werden in mittlerer Qualität gebaut, damit sie auch für eine anspruchsvollere Klientel aus der Mittelschicht interessant sind. Die Mieter können dann zunächst einmal in vernünftigen, stabilen Verhältnissen wohnen und das Kapital für den Kauf ansparen. Nach einer bestimmten Zeitspanne können sie die Wohnung erwerben und der Staat kann sich mit dem Geld dem nächsten gemeinnützigen Wohnungsbauprojekt widmen.

ES GIBT AUCH EIGENTÜMER, DIE GÜNSTIGEN WOHNRAUM KAUFEN, IHN ZU HÖCHSTPREISEN AN PREKÄRE GRUPPEN VERMIETEN UND IHN VERKOMMEN LASSEN.

Das Problem ist nicht notwendigerweise an das Eigentumsverhältnis gekoppelt. Es taucht in Berlin ebenso bei Mietwohnungen auf. Wenn man diese Art der Vermietung außen vorlässt, zeigen Studien eindeutig, dass Eigentümer pfleglicher mit ihrem Wohnraum umgehen.



Bild: Frankfurt AUS

**PROF. DR. MAREN HARNACK
DR.-ING. STEFAN STAEHLE**

In Großwohnsiedlungen funktioniert manches ganz anders als vermutet

WARUM BEFASSEN SIE SICH IM PROJEKT „GROSSWOHNSIEDLUNGEN IM WANDEL“ MIT DEM THEMA GEMEINSCHAFTSBILDUNG?

Harnack: Weil kaum Forschung darüber existiert. Es gibt Räume, die für ein Zusammentreffen konzipiert wurden, wie z. B. Bürgerzentren. Aber es gibt auch Orte, wo das nicht geplant war und trotzdem stattfindet. Wir möchten schauen, wo diese Orte sind. Wer trifft sich dort, in welchen Kontexten zu welchen Zeiten? Wir möchten aber auch untersuchen, auf welche Schwierigkeiten Menschen stoßen, wenn sie diese Räume aufsuchen. Bei meiner Doktorarbeit über Hochhäuser in Großbritannien hat sich gezeigt, dass die Aufzüge sehr wichtige Orte sind. Dort trifft man sich, wartet gemeinsam und macht Smalltalk – das erzeugt eine Art von Zusammengehörigkeitsgefühl. Großen Gebäuden wird unterstellt, sie seien sozial hochproblematisch. Tatsächlich gibt es in ihnen aber viele Mikro-Nachbarschaften.

CV Prof. Dr. Maren Harnack und Dr.-Ing. Stefan Staehle sind Mitglieder des Forschungslabor Nachkriegsmoderne an der Frankfurt University of Applied Sciences.

Staehle: Bei Großwohnsiedlungen gibt es eine spezifische, oft stigmatisierende Außen-sicht. Es gibt aber auch eine Innensicht. Die zeigt, dass die Menschen sehr zufrieden mit ihrer Wohn- und Lebensumgebung sind.

Harnack: Gerade Jugendliche werden oft als gefährlicher wahrgenommen als sie sind. Es gibt viele Orte für Kinder, wie Spielplätze, oder Gastronomieangebote für Erwachsene. Die Jugendlichen fallen durch das Raster und sitzen dann im Treppenhaus oder auf Bänken. Aber wo sollen sie sonst hingehen? Sie reisen ja nicht an, um die Leute zu ärgern. Es gehört zum Wesen von Jugendlichen, dass sie sich ausprobieren und dass sie sich Orte aneignen, die vielleicht nicht dafür vorgesehen waren. Man muss verstehen, dass es Gruppen gibt, deren Bedürfnisse sich von denen anderer unterscheiden. Hier muss man versuchen, einen Ausgleich zu finden. Solange dieses Verhalten nicht gefährlich ist oder die Jugendlichen niemanden stören, sollte man das tolerieren.

WAS KÖNNEN STADTPLANER AUS IHRER ARBEIT LERNEN?

Staehle: Den Planungen von Großwohnsiedlungen lag ein bestimmtes Lebens- und Gesellschaftsmodell zugrunde. Das ist aus heutiger Sicht problematisch, aber die Siedlungen konnten sich zum Teil anpassen. Wir können daraus lernen, mit einer gewissen Offenheit zu planen und die Räume nicht bis zum Ende determinieren. Wir sollten auch Aneignungsmöglichkeiten für viele verschiedene Gruppen schaffen. Sonst bauen wir Objekte, die vielleicht in zehn Jahren nicht mehr benutzt werden können, weil der demografische Wandel in eine andere Richtung geht. Der öffentliche Bereich in Großwohnsiedlungen ist mit viel Grün gestaltet, dieser Grünraum darf aber gerade im engsten Wohnumfeld oft nicht benutzt werden. Es wäre schön, wenn man in der Planung die flexible Nutzung dieser Räume mitdenken könnte, ohne dabei der Versuchung zu erliegen, dass nur aktiv genutzte Grünräume einen Wert für die Bewohnenden haben. Es geht aber auch darum, herauszufinden, welche Räume bei einer Weiterentwicklung oder Nachverdichtung eines Quartiers erhalten werden sollten, weil sie wichtig für die Gemeinschaftsbildung sind.



Bild: privat

PROF. DR. JAN ÜBLACKER

Wie digitale Nachbarschaftsgruppen das Miteinander fördern können

SIE HABEN IM VON DER MERCATOR STIFTUNG GEFÖRDERTEN PROJEKT „BIN ICH SCHON DRIN?“ UNTERSUCHT, WIE DIGITALISIERUNG UND SOZIALE MEDIEN DAS ZUSAMMENLEBEN IN DER NACHBARSCHAFT VERÄNDERN. WAS IST DIE QUINTESSENZ?

Ein grundlegendes Ergebnis ist, dass in Nachbarschaften, in denen sich die Leute bereits gut kennen und sich vertrauen, digitale Medien eine verstärkende Wirkung haben. Die Menschen tauschen sich dann noch mehr aus und sind eher in der Lage, gemeinsam Ziele zu erreichen. In Nachbarschaften, wo dieses Sozialkapital fehlt, bleibt der Effekt solcher Gruppen oft aus.

Wenn man der Homophilie-These folgt, interagieren wir eher mit Menschen, die wir als ähnlich zu uns selbst wahrnehmen. Wir gehen dann davon aus, dass sie ähnliche Ziele und Werte verfolgen. Die Distanz ist zunächst höher, wenn Personen mit großen sozialen Gegensätzen

zusammenkommen, wie arm und reich oder jung und alt. Durch die Online-Gruppen ändert sich das aber möglicherweise gerade. Diejenigen, die digitale Nachbarschaftsgruppen nutzen, berichten, dass sie häufiger Kontakt zu Personen haben, die sie als „Ausländer“ wahrnehmen. Das ist insofern interessant, weil es oft heißt, dass die sozialen Medien zur gesellschaftlichen Spaltung beitragen. Bei Menschen, die nicht die gleiche Sprache sprechen, könnte digitale Kommunikation sogar integrierend wirken, weil man die Texte ja übersetzen lassen könnte. So kann es zu einer funktionierenden „sozialen Mischung“ kommen, einem planerischen Ziel, das von vielen Entwicklern und Wohnungsunternehmen weitestgehend unhinterfragt angestrebt wird, obwohl es aus wissenschaftlicher Sicht umstritten ist. Es reicht nicht aus, verschiedene Gruppen einfach nebeneinander einzumieten. Sie müssen sich auch begegnen.

WIE ENTSTEHEN DIESE GRUPPEN?

Es gibt unterschiedliche Wege. In vielen Fällen übernimmt jemand die Initiative und lädt erst einmal alle ein, die er schon kennt. Dann entwickelt sich das wie ein Schneeballsystem weiter. Oft gibt es auch einen Anlass, wie z. B. ein Starkregenereignis im Keller, das alle zusammenbringt. Um das Problem zu lösen, wird dann eine WhatsApp-Gruppe in der Hausgemeinschaft gegründet.

SOLLTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN DAS GANZE FORCIEREN?

Die Gruppen funktionieren am besten, wenn sie von unten initiiert werden. Sie können aber Orte der Begegnung schaffen, mit nicht kommerziellen Angeboten wie Parks oder Aufenthaltsräumen. Für Wohnungsunternehmen kann so etwas jedoch auch unbeabsichtigte Folgen haben. Um 1999 ist in Kanada ein Neubaugebiet entstanden, das mit seiner schnellen Internetanbindung beworben wurde. Für die Nachbarn wurde eine E-Mail-Liste eingerichtet, die dankend angenommen wurde. Es gab viele gemeinsame Aktionen, man traf sich z. B. zum Bowlen. Irgendwann wollte der Entwickler aus Kostengründen das Internet abschalten. Den Menschen hat das gar nicht gefallen. Sie haben sich dann organisiert und sind zusammen gegen den Entwickler vorgegangen. Nichts verbindet Menschen mehr als ein gemeinsamer Feind.

CV Prof. Dr. Jan Üblacker forscht und lehrt an der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt zu den Themen Stadtsoziologie und Quartiersentwicklung.



Bild: UniBw M

DR. CHRISTIAN LIEBERKNECHT Überforderung hat viele Facetten

IN IHRER STUDIE „ÜBERFORDERTE QUARTIERE“ ZEIGEN SIE, WIE SICH GESELLSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNGEN, WIE ARMUT, MIGRATION, WOHNUNGSMANGEL, ÜBERALTERUNG UND EINSAMKEIT, IN BESTIMMTEN STADTTILEN BÜNDEN. DAS HAT FOLGEN FÜR DEN GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALT. WAS IST DAS PROBLEM?

Es gibt eine Gemengelage aus unterschiedlichen problematischen gesellschaftlichen Entwicklungen, die sich in den letzten Jahren verstärkt haben. Ethnische Konflikte, soziale Spannungen, Kriminalität und Vandalismus oder Drogenkonsum: Die Überforderung hat viele Facetten. Dazu gehört auch das Thema Einsamkeit im Alter und bei Jugendlichen. Es geht aber auch um die Teilhabe an Bildung. Wie kann man sicherstellen, dass Kinder und Jugendliche, die in beengten und schwierigen Wohnverhältnissen aufwachsen, vernünftig und erfolgreich lernen können? Und ganz generell: Den Kommunen fehlen vielfach die personellen und finanziellen Möglichkeiten, um nachhaltig

und effektiv bestimmte Entwicklungen in den Wohnquartieren positiv zu beeinflussen.

WAS MUSS PASSIEREN, DAMIT ES BESSER WIRD?

Das Allheilmittel, das überall greift, gibt es nicht. Wichtig ist, dass man die Menschen erreicht, mit denen man gemeinsam für ein besseres Miteinander im Quartier arbeiten möchte. Dazu müssen die verschiedenen Akteure, wie Kommunen, Bildungsträger, Wohlfahrtsvereine, Wohnungsunternehmen und Migrantenorganisationen, an einem Strang ziehen, und zwar mit einem abgestimmten Konzept mit dem Ziel, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Es braucht vor allem Ehrenamtliche, denn ohne deren Engagement lassen sich viele Projekte nicht verwirklichen. Aber das kostet Geld. Es gibt zwar Programme, wie z. B. das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ im Rahmen der Städtebauförderung. Die öffentliche Unterstützung ist aber zu gering und sie ist nicht dauerhaft angelegt, denn die Förderung läuft in der Regel nach zwei, drei Jahren aus. Damit es weitergeht und nicht alle bisherigen Anstrengungen vergeblich waren, müssen die Akteure zusehen, wo sie an anderer Stelle finanzielle Mittel für die Fortführung der Aktivitäten akquirieren können.

Ganz generell brauchen wir eine Verschlankung der Fördersysteme und eine Zusammenlegung der mittlerweile unzähligen Einzelprogramme. Es wäre z. B. schön, wenn es einen Fonds gäbe, aus dem die Akteure vor Ort Geld bekommen können. Und zwar ohne aufwändige Recherche nach geeigneten Förderprogrammen, ohne lange Antragsverfahren, ohne kompliziertes Monitoring und ohne umständliche Berichterstattung. Das hält viele davon ab, Fördermittel überhaupt in Anspruch zu nehmen. Am Ende werden viele gut gemeinte Programme gar nicht abgerufen, weil das Personal oder einfach auch das Wissen fehlt, um das Ganze zu managen. Solche Mikrofonds gibt es bereits, aber sie müssten noch viel häufiger bereitgestellt und eingesetzt werden.

CV Dr. Christian Lieberknecht ist Geschäftsführer des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).



Bild: FRCS

PROF. DR. TOBIAS JUST „Es gibt unterschiedliche Sichtweisen dazu, was ,sozial‘ ist“

SIE HABEN IN DER STUDIE „SCHLÜSSELFaktor S“ MIT DER GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG (GIF) MÖGLICHE ANSÄTZE FÜR EINEN STANDARDISIERTEN BEWERTUNGSRAHMEN FÜR SOZIALE NACHHALTIGKEIT UNTERSUCHT. WAS IST DENN NUN „SOZIAL“?

Eine einheitliche Definition gibt es nicht. Wir haben die Literatur zu diesem Thema durchsucht und geschaut, wie „sozial“ für die Immobilienwirtschaft definiert werden könnte. Wir waren ehrlich gesagt überrascht, wie wenig wissenschaftlich die meisten Studien durchgeführt wurden. In vielen Fällen gab es in erster Linie Praktikerberichte, die unsystematisch einzelne Maßnahmen oder Aspekte aufzählen, die dann als sozial bezeichnet wurden. Für viele dieser Maßnahmen fehlen jedoch Daten, um den Sachverhalt objektiv beurteilen zu können. Dies galt insbesondere für Entfernungsmaßnahmen zu sozialen Einrichtungen oder Helligkeitsmessungen für Straßenlampen. Das wäre aber

durchaus interessant, um zu sehen, wie sich Helligkeit auf die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl auswirkt. In der Regel gibt es bestenfalls Informationen über den Standort von öffentlichen Lampen und wo diese platziert sind.

Eine weitere Herausforderung bestand darin, dass es unterschiedliche Sichtweisen dazu gibt, was denn nun „sozial“ ist. Die verschiedenen Fachbereiche, wie die Ökonomie und die Soziologie, haben ihre eigenen Begrifflichkeiten. Wenn dann noch das Alltagspraktische dazu kommt, ist die Sprachverwirrung perfekt. Wir unterscheiden hier in eine kollektive und eine individuelle Perspektive; diese zwei Perspektiven werden in Studien miteinander lustig durcheinandergeworfen. Doch ohne theoretische Fundierung, lässt sich unter „sozial“ alles Mögliche packen. Dann könnte die Versorgung mit Kindergärten im Quartier gegen die Wohnungsgröße aufgerechnet werden, weil eben beides „sozial“ ist, obwohl damit völlig unterschiedliche Aspekte des Wohnens adressiert werden.

WIE KANN DANN ABER EIN BEWERTUNGSRAHMEN GEFUNDEN WERDEN?

Es ist sinnvoll, dass die Akteure erst einmal für sich definieren, was ihre Probleme sind, um dann zu prüfen, wie sie diese angehen können. Dazu haben wir einen Toolkasten mit 200 unterschiedlichen Maßnahmen zusammengestellt. Für die eine Kommune kann das Thema Erschwinglichkeit das oberste Ziel sein, dies zielt eher auf die individuelle Perspektive des Sozialen. Es gibt aber auch Regionen, z. B. im hinteren Harz, wo die Erschwinglichkeit gar nicht das größte Problem ist, sondern die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, wie z. B. mit Pflegediensten oder Zugang zu Bildung. Beides hat nicht nur eine individuelle, sondern eben auch eine gemeinschaftliche Perspektive. Insofern ist es ein Stück weit „gefährlich“, wenn man versucht, eine fein gegliederte Definition zu haben, die auf alles gleichzeitig passt. Es ist unserer Meinung nach sinnvoll, Akteuren der Immobilienwirtschaft und der Städte eben einen Maßnahmen- und Zielkatalog zur Verfügung zu stellen, aus dem sie für ihre eigenen konkreten Probleme Maßnahmen zusammenstellen können.

CV Prof. Dr. Tobias Just ist Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Leiter des dazugehörigen Instituts IREBS Immobilienakademie.



Köln | Ehre & Liebig



Meerbusch-Büderich | BÖHLERLEBEN



Köln | Kwartier Werk



Nürtingen | NeckarPark

BEST PRACTICE

BPD EINBLICKE

„Gute Ideen wohnen überall“

Ob in Köln, Nürtingen oder Meerbusch: Diese Beispiele zeigen, wie soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau konkret werden kann. Unterschiedliche Ansätze, ein gemeinsames Ziel – lebenswerte Quartiere für viele. Was sie ausmacht? Haltung, durchdachte Konzepte, Mut zum Neuen. Und ein Blick für das Ganze.

Köln

Ehre & Liebig – Heterogen. Vielfältig. Grün.

Im Kölner Stadtteil Neu-Ehrenfeld an der Liebigstraße entsteht auf einer Grundstücksfläche von etwa 12.000 m² das neue Quartier „Ehre & Liebig“. Es folgt dem Konzept einer „Stadt in der Stadt“, in der eine lebendige, selbstständige Nachbarschaft geschaffen wird. Eine eigenständige Einheit mit eigener Infrastruktur und eigener Identität – im Zentrum der umliegenden Großstadt Köln. Ein sozial durchmisches Wohnquartier, mit dem sich die Bewohner von Anfang an identifizieren können. Von Mietern über Eigentümer bis hin zu Singles, Paaren und Familien. Ein kraftvoller Ort zum Wohlfühlen, an dem die Bedürfnisse und Lebensqualität von Jung bis Alt erfüllt werden – so finden mehrere Generationen hier ein Zuhause. Das Bebauungskonzept setzt auf eine Kombination vielfältiger Wohnungs- und Gebäudetypologien mit Biodiversitätsdächern. Im Außenraum bieten kleine Gassen, offene Nachbarschaftsplätze sowie Kinderspielflächen Raum für Begegnungen. Und auch Tiere finden im Areal Nahrungs- und Rückzugsräume, unter anderem durch Biotope, Nisthilfen und Totholz.

Meerbusch-Büderich

BÖHLERLEBEN – Der Mensch im Mittelpunkt

In direkter Nachbarschaft zu Düsseldorf entsteht in Meerbusch das BÖHLERLEBEN. Hiervon werden sowohl die Neubürger profitieren als auch die Bürger, die in den angrenzenden Quartieren leben. Es ist eines der größten Neubauprojekte in der Region und der Neuentwurf für ein modernes, nachhaltiges und zukunftsweisendes Wohnviertel. Denn die Grundstücksfläche von 13 Hektar bietet viel Raum, Wohnen und Arbeiten im Zusammenspiel mit einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur neu zu denken. Alles wird sich an einem Ort befinden: die Grundschule wie die Kita, Gastronomie und Einzelhandel, Büros und Platz für kleinteiliges Gewerbe. Etwa 450 Wohneinheiten in variantenreichen Typologien ermöglichen, dass unterschiedliche Facetten des Lebens hier ihren Platz finden. Die hervorragende Anbindung über den ÖPNV ist ein großer Pluspunkt. Car-Sharing, Leihfahrräder sowie Ladepunkte für Elektrofahrzeuge bieten darüber hinaus zeitgemäße Alternativen zum motorisierten Individualverkehr. Zukunftsweisend ist auch das CO₂-neutrale Energiekonzept mit Fernwärme und Solarthermie.

Köln

Kwartier Werk – Gelebte Nachbarschaft

Wie gut der Plan für ein neues Quartier ist, zeigt sich daran, dass aus Theorie gelebte Wirklichkeit wird. Im linksrheinischen Kölner Stadtteil Ehrenfeld ist die Idee, ein Viertel im Viertel zu schaffen, voll aufgegangen. Auf dem ehemaligen Bahnareal des Güterbahnhofs sind rund 230 Wohnungen mit einer großen Varianz an Grundrissen für verschiedene Zielgruppen in unterschiedlichen Preissegmenten entstanden. Darunter finden sich auch 48 geförderte Mietwohnungen. Das „Kwartier Werk“ in Ehrenfeld ist die neue Adresse für Vielfalt – ein Ort, wo Nachbarschaft gelebt wird. Familien mit Kindern haben hier ebenso ein Zuhause gefunden, wie die Generation der Digital Natives. Der Innenhof übernimmt als „Veedelsplatz“ eine wichtige Funktion im Quartier. Offen gestaltet, mit viel Grün durchzogen und mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier kommen die Bewohner zusammen, treffen Nachbarn oder lernen neue kennen. Der von den Bewohnern eigens gegründete Verein lädt regelmäßig zum Plausch am grünen Container ein und fördert das Miteinander.

Nürtingen

NeckarPark – Urbanes Wohnen am Fluss

Das gibt es selten: Ein Wohnquartier direkt am Wasser, inmitten einer grünen Idylle und gleichzeitig in fußläufiger Nähe zur Stadt. Die Lage der zehn Mehrfamilienhäuser mit 155 Wohneinheiten, die in Nürtingen auf dem ehemaligen Klinikgelände entlang der Stuttgarter Straße entstanden sind, ist attraktiv. Dort zu wohnen, ist begehrt, aber nicht privilegiert. Denn um das urbane Wohnen im „NeckarPark“ einer breiten Bevölkerung zugänglich zu machen, gibt es eine große Vielfalt an Grundrissen für die Mietwohnungen: von Zwei- bis Fünfstück-Wohnungen bis zur Dachgeschosswohnung. Barrierefrei wie gefördert. Für unterschiedliche Lebensentwürfe und -phasen. Und einer durchdachten Freiflächenplanung: So gruppieren sich die Häuser um eine parkähnliche Mitte mit altem Baumbestand und neu angelegten Spielflächen für die jüngsten Bewohner im Quartier. Auch die historischen Bauten wurden in das Konzept einbezogen: Das ehemalige, denkmalgeschützte Siechenhaus beherbergt inzwischen eine moderne Kindertagesstätte.



MELDEN SIE SICH FÜR EIN **KOSTENLOSES** ABONNEMENT DES **BPD MAGAZINS** AN

bpd.de/anmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > bpdeurope.com

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD | Bouwfonds Property Development. Die Zeitschrift erscheint dreimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 15.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie ändern oder abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter bpd.de/profil oder schicken Sie eine E-Mail an kommunikation@bpd.de. Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

CHEFREDAKTION Romy Pomp, Arjan de Jonge

REDAKTION Meike Witte, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDAKTIONSRAT Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Anke Wolters

KONZEPT & PRODUKTION Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

GRAFISCHE GESTALTUNG Gitteke van der Linden, Dossier: Sabine Fuchs

BILDREDAKTEUR Myra Muller

AN DIESER AUSGABE HABEN

MITGEWIRKT Berber Bijma, Kees de Graaf, Rivka Groenier, Christian Hunziker, Edwin Lucas, Margot C. Pol, Peter Steeman, Joost Zonneveld

FOTOS Adobe Stock, Alamy, Allard Willemse, Archivo Bofill Taller de Arquitectura, Chantal Spieard, contrastwerkstatt, Creativemarc, Coulon Architecte/Eugeni Pons, Erik Smits, Frankfurt AUS, Frank Ruiter, FRICS, Guido Benschop, Iwan Baan, Luuk Kramers, Magdalena Jooss, Maximus Chatsky, Monika Nonnenmacher, Pete Jobson, Reinier Bergsma, Shutterstock, Steffen Roth, Theo Baart, UniBw M., ZAV Architects/ Tahmineh Monzavi, ZAV Architects/ Soroush Majidi

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam
DRUCK Wilco. Das BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



BEELD: TORNADO EN MUSEUMSHOP IN HET TATRIUM VAN FENIX, IWAN BAAN © 2023

„BEI DER
FERTIGSTELLUNG
EINES GEBIETS IST **DAS**
KAPITEL DES SOZIALEN
ZUSAMMENHALTS
NOCH NICHT BEENDET.“

*Jeroen Pronk,
Forscher bei TNO
S. 20*