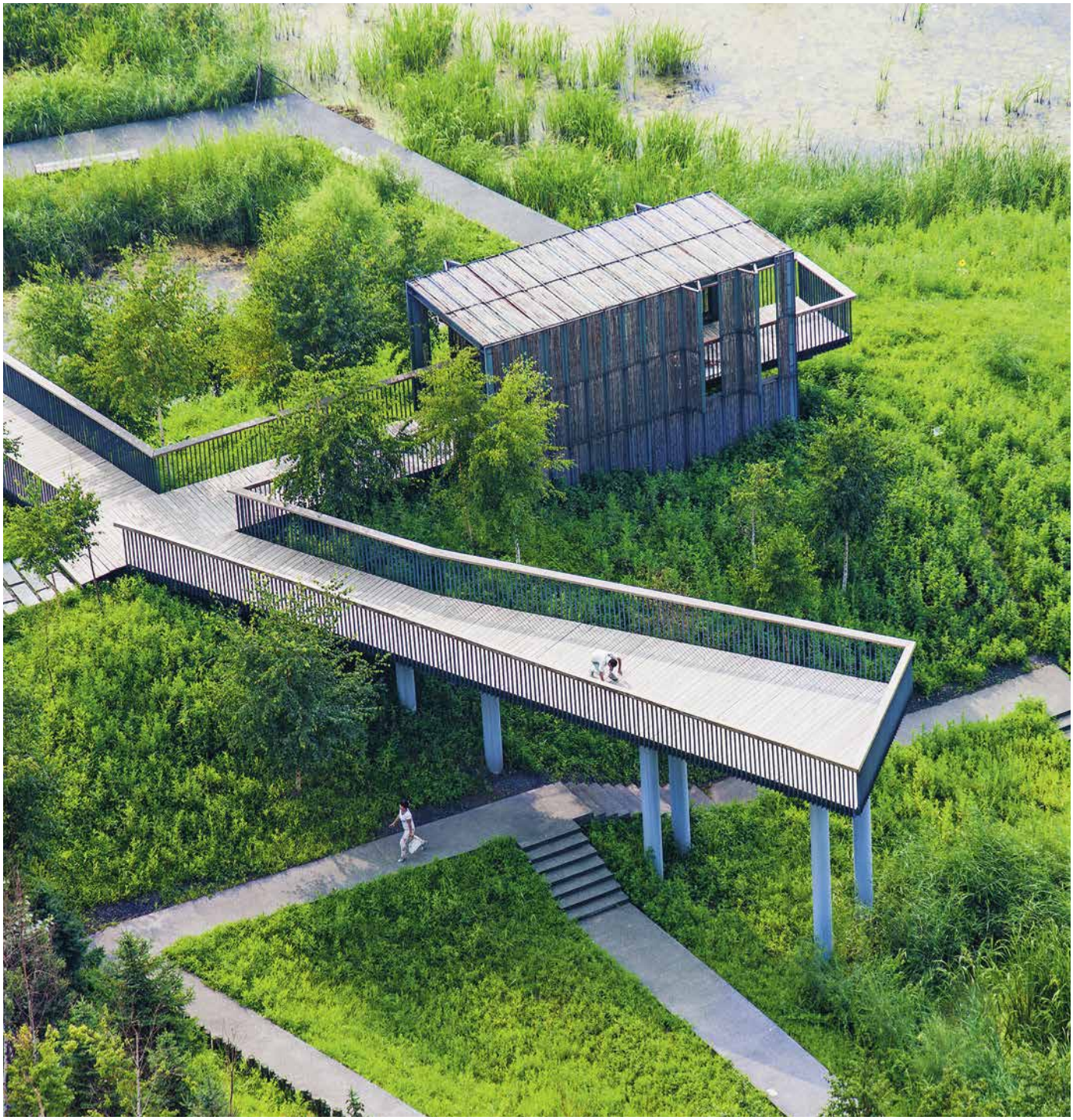
bpd MAGAZINE



Biobasiertes Bauen
KREISLAUFORIENTIERTES BAUEN BIETET EINE LÖSUNG

Einspruchsverfahren
GLEICHGEWICHT ZWISCHEN HANDELN UND BETEILIGUNG

Die Nullenergiesiedlung
DANK CLEVERER LÖSUNGEN BELASTET DIESE SIEDLUNG DAS STROMNETZ KAUM

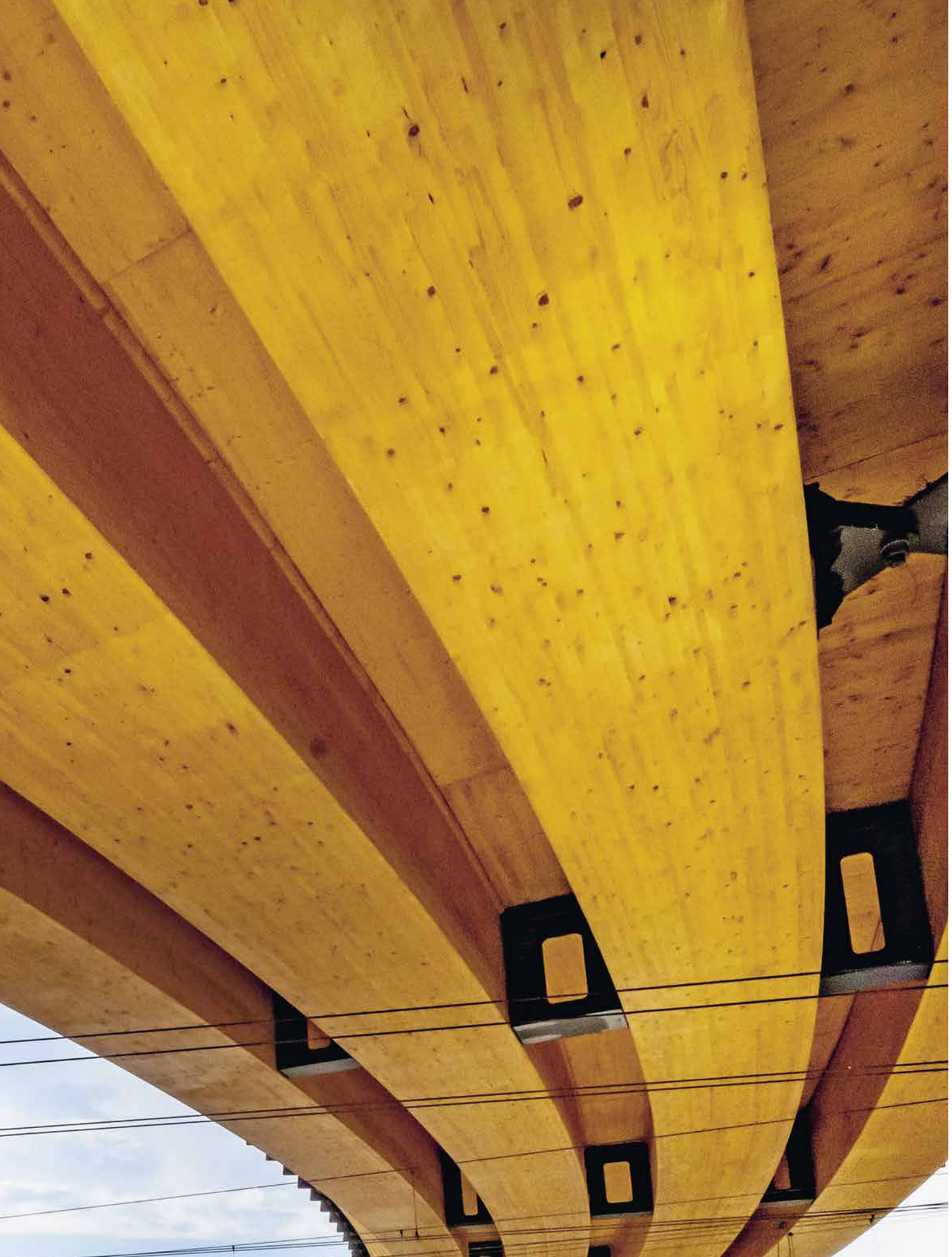


FOTO: HANS HOLLESTELLE

>> IM DETAIL – ENTSPANNEN UND ERLEBEN

Über den Bahngleisen entfaltet sich eine hölzerne Landschaft: die Passerelle in Zwolle. Diese Fußgängerbrücke ist mehr als eine Verbindung zwischen Stadt und Bahnhof; sie ist ein Park in luftiger Höhe. 130 Meter lang, 10 Meter breit, komplett aus Holz gefertigt – ein Highlight in den Niederlanden. Verleimte Träger, ein Fahrbahnbelag aus kreuzverleimtem Holz und begrünte Dachgärten machen die Passerelle zu einem nachhaltigen Vorbild. Die elegante S-Form lädt zum Verweilen, Betrachten und Erleben ein. Auf dem Hauptweg entdecken Sie blumenreiche Beete, Bäume, Wasserspiele und Aussichtspunkte. Unter Ihren Füßen: eine kreisförmige Konstruktion, die 74 % weniger CO_2 ausstößt als Stahl. Über Ihnen: ein sich ständig verändernder Horizont. Das Ergebnis? Eine Brücke, die verbindet und zeigt, wie klimaresiliente Stadtplanung aussehen kann. ■

Inhalt

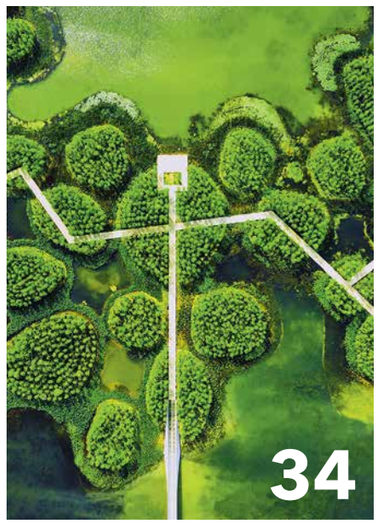
Niels Koeman, Experte für Raumordnungsrecht, und Hans Boutellier, Professor für Polarisierung und Resilienz, diskutieren über administrative Entschlossenheit und demokratische Teilhabe.

Melanie Sauerbier über Kulturwandel und neue Wege im Bauwesen.

Vom Telekom-Tower zum Wohnort: Die ODE LOFTS in Konstanz verbinden nachhaltige Transformation mit architektonischer Identität – mitten im Dreiländereck am Bodensee.

Was wir aus früheren Wohnungskrisen für heutige Lösungen lernen können.

Das neue Viertel, der Balkon von Maassluis, liegt an der stark befahrenen Schifffahrtsroute zum und vom Hafen von Rotterdam.



Kreative Lösungen aus aller Welt zur Regenwassernutzung.

Bei Nullenergiesiedlungen ist das Energienetz nur minimal ausgelastet.

Cover

Dieser Regenwasserpark in Harbin (Qunli, China) wurde gebaut, um Regenwasser aus der Stadt in einen Wasserspeicher zu leiten. Dort wird es gefiltert und der Natur wieder zugeführt. Um den Kernbereich des Feuchtgebiets wurde ein Ring aus Teichen und Hügeln angelegt. Heimische Pflanzen und Bäume bereichern das Ökosystem, während Wege und ein Skywalk den Bewohnern ein einzigartiges Naturerlebnis bieten. So wird Regenwasser von einem städtischen Problem in eine wertvolle Ressource für Ökologie und Erholung verwandelt.
Foto: Turenscape

Und außerdem

THEMA
Eine Kreislaufwirtschaft bietet eine Lösung zur Reduzierung des Materialverbrauchs im Bausektor. Wie gehen wir das an?
S. 10

MADE IN ... MÜNCHEN
Die süddeutsche Wohnstadt ist stattlich und grün. Eine perfekte Kombination, so Frederik Künzel.
S. 30

ESSAY
Stickstoffforscher Gerard Ros über Szenarien zur Überwindung der Sackgasse.
S. 44

VORWORT

ZUHÖREN

EIN SCHÖNES QUARTIER BEGINNT MIT ZUHÖREN. So erfassen wir die Wohnwünsche der künftigen Bewohner und die Anforderungen der Flora und Fauna, und diese Erkenntnisse übertragen wir in realisierbare Lösungen, die wir in lebenswerte Quartiere umsetzen.

Zuhören ist die Grundlage von allem. Im vergangenen Herbst hörte ich in Kiel der Stadträtin für Stadtentwicklung und Bauen zu, die für den Wohnungsbau in dieser Hansestadt verantwortlich ist. BPD ist dort an einer großen Gebietsentwicklung mit über 2.000 Neubauwohnungen beteiligt, von denen BPD über die Hälfte realisiert. Kiel verfolgt dabei einen globalen Ansatz der Gebietsentwicklung: flexibel und zukunftsorientiert, mit Spielraum für Anpassungen im Verlauf des Prozesses. In Deutschland ist das relativ neu. Dieser Ansatz kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten einander gut zuhören.

In Berlin hat BPD in einem von der Stadt ausgewiesenen Neubaugebiet für Tausende von Wohnungen Grundstücke erworben. Zusammen mit der Stadtverwaltung erstellen wir einen Plan für rund 1.000 bezahlbare Wohnungen: BPD erarbeitet eine Vision innerhalb der von der Stadtverwaltung vorgegebenen Rahmenbedingungen. Das ist für Berlin ein wenig ungewohnt, aber dass wir ein Kooperationspartner sind, der wirklich zuhört und zudem finanzielle Rückendeckung von der Rabobank hat, hilft in diesem Fall. Zuhören bedeutet auch hier: den anderen ständig in das eigene Handeln einbeziehen. Nicht nur den eigenen Standpunkt darstellen, sondern offen sein für das, was der andere zu sagen hat.

Ich erwähnte die Rabobank. Einer der schönen Momente des vergangenen Jahres war die Investition von 100 Millionen Euro, die unsere Gesellschafterin getätigt hat, um dem biobasierten Bauen einen kräftigen Impuls in den Niederlanden zu geben. In den kommenden Jahren wird sich dies in verschiedenen Wohbauvorhaben sichtbar niederschlagen.

Solche Entwicklungen stimmen optimistisch. Alles in allem war 2025 ein gutes Jahr. In den Niederlanden haben wir die geplanten Produktionszahlen fast erreicht, was angesichts der vielen Hemmnisse, mit denen die Gebietsentwicklung zu kämpfen hat – von Stickstoffnormen über Netzüberlastung bis hin zu langwierigen Einspruchsverfahren – durchaus eine beachtliche Leistung darstellt. Die finanziellen Ergebnisse waren besser als 2024, und in Deutschland befinden wir uns nach einer schwierigen Phase wieder im Aufwind.

Alle Beteiligten erkennen, dass wir nur durch gute Zusammenarbeit weiterkommen, insbesondere in einer Zeit mit vielen Herausforderungen

BPD setzt sich weiterhin für ein bezahlbares Zuhause für alle ein. Diesen Anspruch verknüpfen wir mit den großen Herausforderungen unserer Zeit. Wir haben ein Auge (und ein Ohr!) für die Erhaltung und den Schutz von Natur und Landschaft, für Nachhaltigkeit und für die wichtigen gesellschaftlichen Aufgaben von heute: Teilhabe, Sicherheit, Begegnungen ermöglichen und Geborgenheit schaffen. Denn ein schönes Quartier beginnt mit Zuhören. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD EUROPE

FOTO: ALLARD WILLEMSE

Auf dem Bild

Vom Wahrzeichen der Arbeit zum Ort des Lebens

Manche Gebäude sind mehr als Beton, Stahl und Glas. Sie sind Teil der kollektiven Erinnerung einer Stadt. Der ehemalige Telekom-Tower in Konstanz gehört dazu. Seit 1971 prägt er als zweithöchstes Gebäude die Stadtsilhouette am Bodensee. Jahrzehntelang war er ein Ort der Arbeit, ein funktionaler Verwaltungsbau mit markanter Präsenz. Heute erzählt derselbe Turm eine neue Geschichte: Unter dem Namen **ODE LOFTS Konstanz** wurde aus dem einstigen Bürohochhaus ein nachhaltiger, urbaner Wohnort – und damit ein einzigartiges Transformationsprojekt im Bestand.

Das Besondere: Die Entscheidung, den Turm nicht abzureißen, sondern neu zu denken, war von Beginn an strategisch. Bauherr und Planer setzten bewusst auf den Erhalt der bestehenden Struktur. Mit der Transformation konnte die identitätsstiftende Wirkung des zweithöchsten Gebäudes der Stadt mit Nachhaltigkeitsansprüchen verbunden werden. Rund 93 Prozent der Bausubstanz wurden weiterverwendet. Allein durch den Erhalt der Primärkonstruktion konnten gegenüber einem Neubau rund 2.268 Tonnen CO_2 eingespart werden.

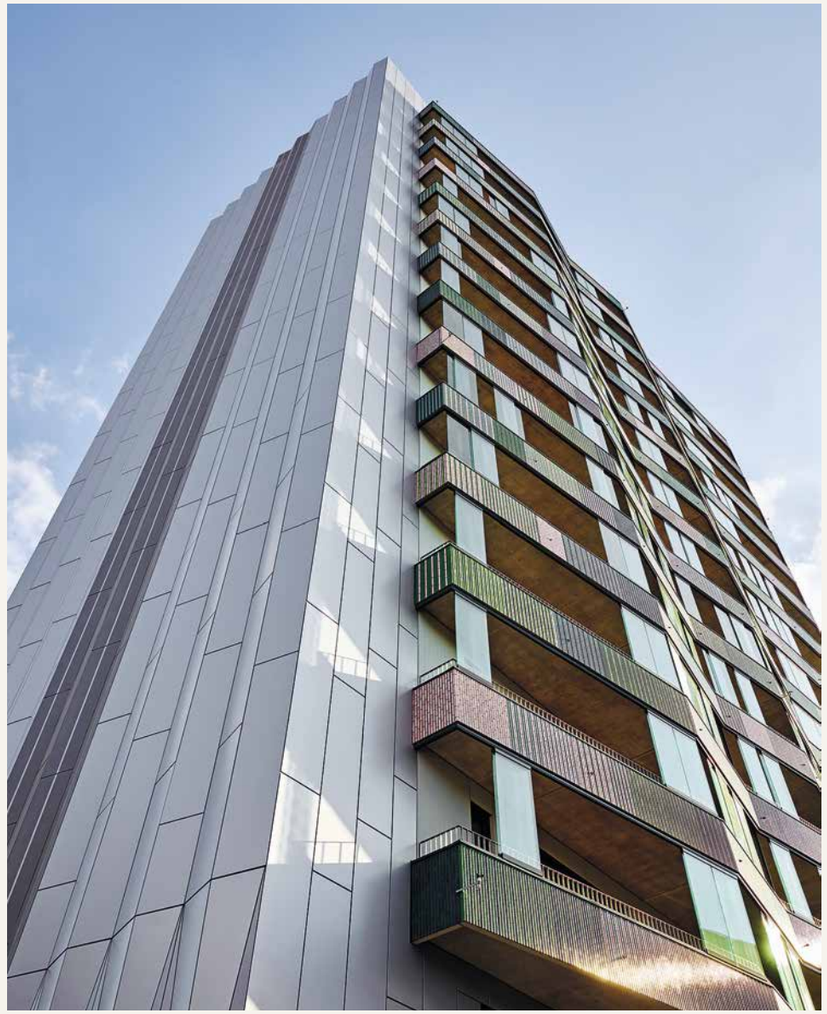
Das außergewöhnliche Projekt ermöglicht Leben in einem Wahrzeichen der Stadt. Mitten im Dreiländereck – zwischen Schweiz, Deutschland und Österreich – treffen Flachland, sanfte Hügel und die schönen Alpengipfel aufeinander. Ein Panorama, das die Bewohner jeden Tag genießen können.

Architektonisch erfindet sich der Turm neu, ohne seine Herkunft zu verleugnen. Die überarbeitete Fassade mit neu hinzugefügten, großzügig geschwungenen Loggien löst die einst strenge Vertikalität auf und verleiht dem Gebäude eine wohnliche, fein gegliederte Erscheinung. Farblich glasierte Keramikflächen und recyceltes Aluminium sorgen für Tiefe und Lebendigkeit. Die alte Substanz wurde umfassend in Neubauqualität aufgewertet; ein Highlight sind die speziell angefertigten Balkone.

Im Inneren setzt sich dieser Ansatz fort. Sichtbare Rippendecken, runde Betonstützen und Raumhöhen von bis zu 3,15 Metern verleihen den 98 Wohnungen echten Loft-Charakter. Spuren der Vergangenheit bleiben bewusst erhalten und werden Teil der neuen Wohnqualität. Großzügige Grundrisse, Panoramablicke über den Bodensee und flexible Schiebeelemente ermöglichen individuelle Wohnkonzepte. Das Wohnen rückt in den Mittelpunkt, Nebenräume treten zurück.

Ein zentrales Element der Transformation ist die technische Innovation. Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und eine verbesserte Gebäudehülle sorgen dafür, dass der Wohnturm nach Fertigstellung einen Effizienzwert vergleichbar mit einem Effizienzhaus 70 erreicht. Konstruktive Lösungen, wie Hohlkörper in den Balkonplatten, reduzieren Gewicht und Betonvolumen. Tragwerksverstärkungen erfolgten nur dort, wo sie zwingend notwendig waren. So verbinden sich Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und architektonischer Anspruch.

Über das einzelne Gebäude hinaus entfalten die ODE LOFTS ihre Wirkung im Quartier. Sie sind Auftakt und Herzstück einer umfassenden Quartiersentwicklung. Auf dem ehemaligen Telekom-Areal entsteht mit „Petersglück“ ein neues Stück Stadt: mit Neubauten, Gewerbeflächen, einer Kindertagesstätte und einem 1.500 Quadratmeter umfassenden Urban Jungle auf dem Dach des ehemaligen Technikgebäudes. Nachhaltige Mobilitätsangebote, wie Bike- und Carsharing, ergänzen das Konzept. Aus einem prägenden Symbol der Arbeitswelt ist ein Ort des Wohnens entstanden. ■

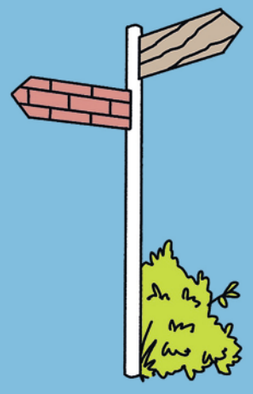


FOTOS: MAX ISELE

TEXT: JOOST ZONNEVELD / ILLUSTRATIONEN: MICHEL KEPPEL

Thema

WIE BIOBASIERTES BAUEN DAS BAUGEWERBE VERÄNDERT



Der Materialverbrauch in der Baubranche verursacht etwa elf Prozent der CO_2-Emissionen in den Niederlanden. Dieser Anteil muss gesenkt werden, ganz besonders angesichts der großen Zahl an Wohnungen, die gebaut werden müssen. Ein möglicher Lösungsweg heißt kreislauforientiertes Bauen. Wie können wir den entsprechenden Wandel gestalten? Und welche Rolle spielen Gebietsentwickler dabei? Jasper van den Munckhof (Programmmanager bei Building Balance), Anne Loes Nillesen (Professorin für Urban Design, TU Delft) und Daan Bruggink (Inhaber von ORGA architect) skizzieren konkrete Chancen, sehen aber auch, dass es noch einiger Schritte bedarf.

IM SOMMER 2025 erschien das niederländische Gutachten *Bauen mit Zukunft: Arbeiten an Wohnungen aus nachhaltigen Materialien*. Die Forscher des niederländischen Rats für Landschaft und Infrastruktur (RLI) stellen klar, dass nachhaltiges Bauen nicht mehr kostet als konventionelles Bauen, insbesondere nicht bei industrieller Fertigung. Allerdings gibt es einen wichtigen Vorbehalt. Die Einführung anderer Fertigungsverfahren, das „anders Denken und Arbeiten", kostet Zeit und damit Geld. Der RLI empfiehlt daher, herkömmliche, nicht nachhaltige Baustoffe wie Beton zu besteuern, um den Übergang zu biobasiertem Bauen als Standard zu ermöglichen.

CO_2-BINDUNG

Im selben Gutachten verweist der RLI auf die Idee einer Lebensdauer-CO2-Bilanz. Damit stellt die Europäische Union ab 2030 Anforderungen an die CO2-Emissionen von Neubauwohnungen.
Der RLI warnt davor, dass, wenn nichts unternommen wird, eine neue Wohnungsbaukrise droht, ähnlich der Stickstoffproblematik, die die niederländische Bauwirtschaft derzeit lähmt. Es sollten Maßnahmen ergriffen werden, um den Übergang zu einer umweltfreundlicheren Bauwirtschaft in Gang zu setzen. So sollten strukturell mehr natürliche Baustoffe verwendet werden als bisher. Der Holzbau ist bereits auf dem Vormarsch, und das aus gutem Grund. Holz bindet CO2, während die Herstellung von Beton umgekehrt die CO2-Emissionen erhöht. „Das ist ein grundlegender Unterschied und das wichtigste Argument für eine vermehrte Verwendung biobasierter Materialien", erläutert Jasper van den Munckhof von Building Balance, einer niederländischen gemeinnützigen Organisation, die sich für den Übergang zu nachhaltigerem Bauen einsetzt. „2025 werden etwa fünf Prozent der Neubauten mit biobasierten Materialien gebaut. Das ist mehr, als wir vor ein paar Jahren zu hoffen gewagt hätten."

NACHHALTIG UND GESUND

Der Architekt und Vorreiter Daan Bruggink sieht, wie sich allmählich ein Wandel zu vollziehen beginnt. „Seit den 1980er-Jahren experimentieren Pioniere bereits mit Holz, Lehm, Stroh, Hanf und anderen natürlichen Materialien, aber das blieb lange Zeit eine Nische. Heute wird die Verwendung dieser Materialien immer normaler gefunden. Dadurch verbessern sich der uns umgebende Raum und unsere Gesundheit. Wir konstruieren seit 20 Jahren Gebäude auf diese Weise und arbeiten nach dem Konzept des biophilen Designs. Dahinter steckt die Auffassung, dass der Mensch im Innersten ein Wesen ist, das in Beziehung zur Natur steht. In den letzten Jahrhunderten haben wir uns von der Natur distanziert. Dabei zeigen Studien immer wieder, dass Menschen viel besser funktionieren, wenn sie sich in einer möglichst natürlichen Umgebung aufhalten, mit Tageslicht, mehr frischer Luft und natürlichen Materialien um sich herum. Die Menschen fühlen sich besser und sind glücklicher. Wir integrieren natürliche Elemente so weit wie möglich wieder in unsere Gebäude und deren Umgebung."

NACHHOLBEDARF

Biobasiertes Bauen mag zwar gut für uns und unsere Umgebung sein, aber die Niederlande gelten doch eher als Land der Ziegelsteine und des Betons. „Das ist auch nicht verwunderlich, denn es gibt in Europa wahrscheinlich kein anderes Land mit so wenig Wald wie die Niederlande", denkt van den Munckhof. „Es ist nicht das Material, mit dem wir gelernt haben, in großem Stil zu bauen. In den 1970er-Jahren sind wir zu einem Betonland geworden, davor hatten die bekannten Backsteine die Oberhand."
Im Vergleich zu Vorreitern wie dem waldreichen Schweden haben die Niederlande deshalb einen großen Nachholbedarf. „Bis 2030 müssen wir beim Neubau einen Anteil von 30 Prozent biobasierter Materialien erreichen, das ist noch ein langer Weg."

→

DAAN BRUGGINK

„MENSCHEN FUNKTIONIEREN BESSER IN EINER **MÖGLICHST NATÜRLICHEN UMGEBUNG**"

VERBESSERUNGSEFFEKT

Seit fünf Jahren beobachten wir, dass sich in den Niederlanden etwas bewegt. Im Nachhinein lassen sich die Momente aufzeigen, die den Wandel in Gang gesetzt haben: eine Sendung des Fernsehmagazins Tegenlicht im Jahr 2019, ein Jahr später das Manifest der Gideonsbande – das auch BPD unterzeichnet hat –, die sich in den Niederlanden für eine nachhaltige Bauwirtschaft einsetzt, und der Nationale Maßnahmenplan für biobasiertes Bauen von 2023, der von der Branche breit unterstützt wird.

„An Ambitionen mangelt es nicht", sieht auch Anne Loes Nillesen, Professorin für Urban Design an der TU Delft und Leiterin des Stadtplanungsbüros Defacto.

„Wir erstellen viele strategische Pläne für die Provinzen. Dabei steht der Kreislaufaspekt immer weit oben auf der Liste. Aber nicht alle sind sich darüber im Klaren, dass dies ein anderes Denken erfordert. Nehmen wir zum Beispiel das Thema Recycling im Bauwesen.

Oft müssen Materialien lange gelagert werden, bevor sie wiederverwendet werden können. Das kostet viel Platz und Platz ist knapp, während schon jetzt eine große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und die Energieerzeugung besteht."

Aufgrund des hohen Platzbedarfs fragt sich van den Munckhof, ob Recycling im Bauwesen Priorität haben sollte. „Natürlich müssen wir auch Materialien wiederverwenden und Gebäude renovieren. Aber ich denke, dass Bauen mit biologischen Baustoffen letztendlich 90 Prozent des Verbesserungseffekts einer kreislauforientierten Bauwirtschaft ausmacht. Es ist praktischer und kostengünstiger."

GEMEINSAME SICHTWEISE

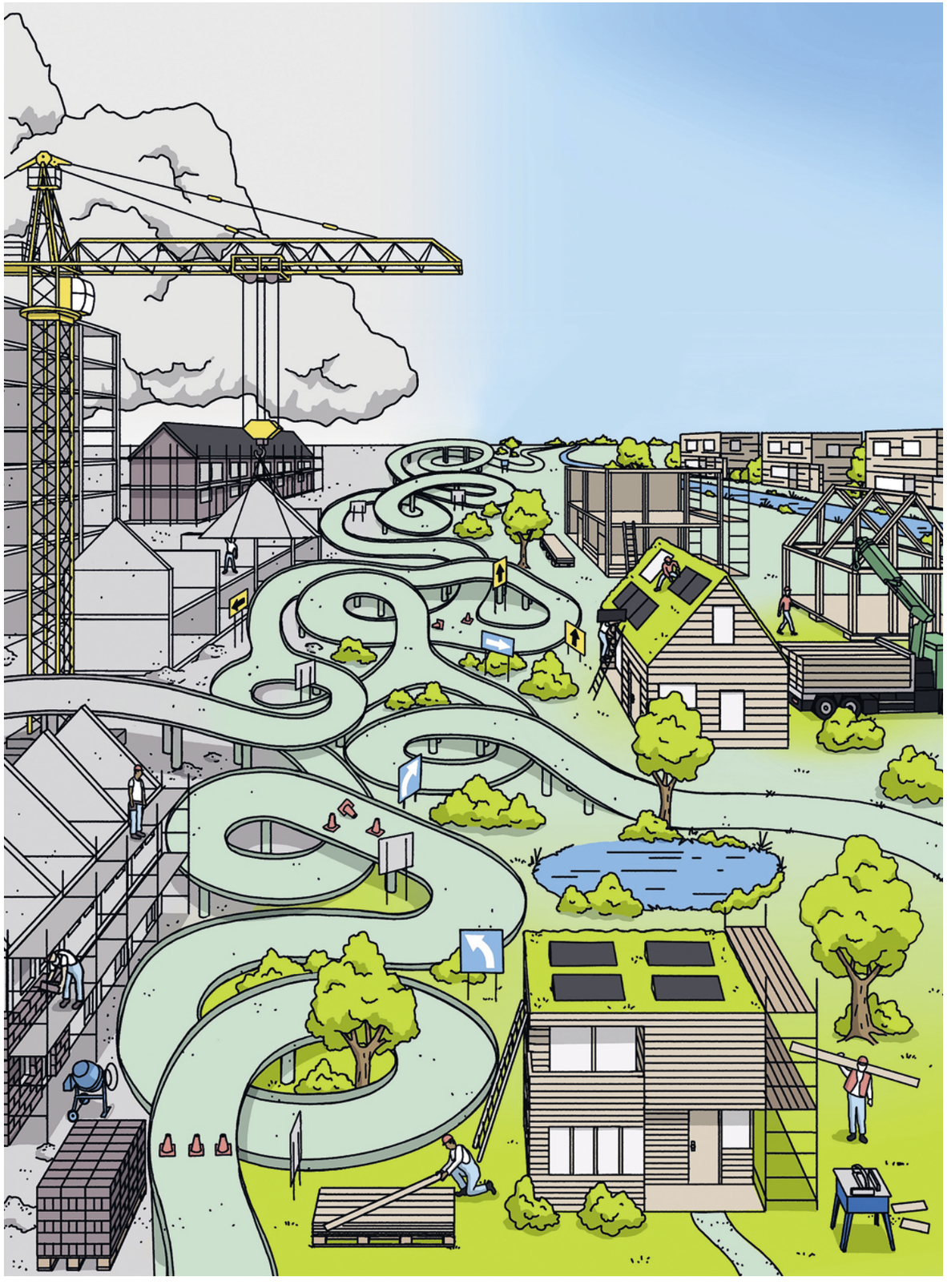
Van den Munckhof ist wie Nillesen der Meinung, dass die Lieferkette anders organisiert werden muss. Biobasiertes Bauen erfordert nämlich andere Arbeitsprozesse in der Kette „vom Land bis zum Haus".

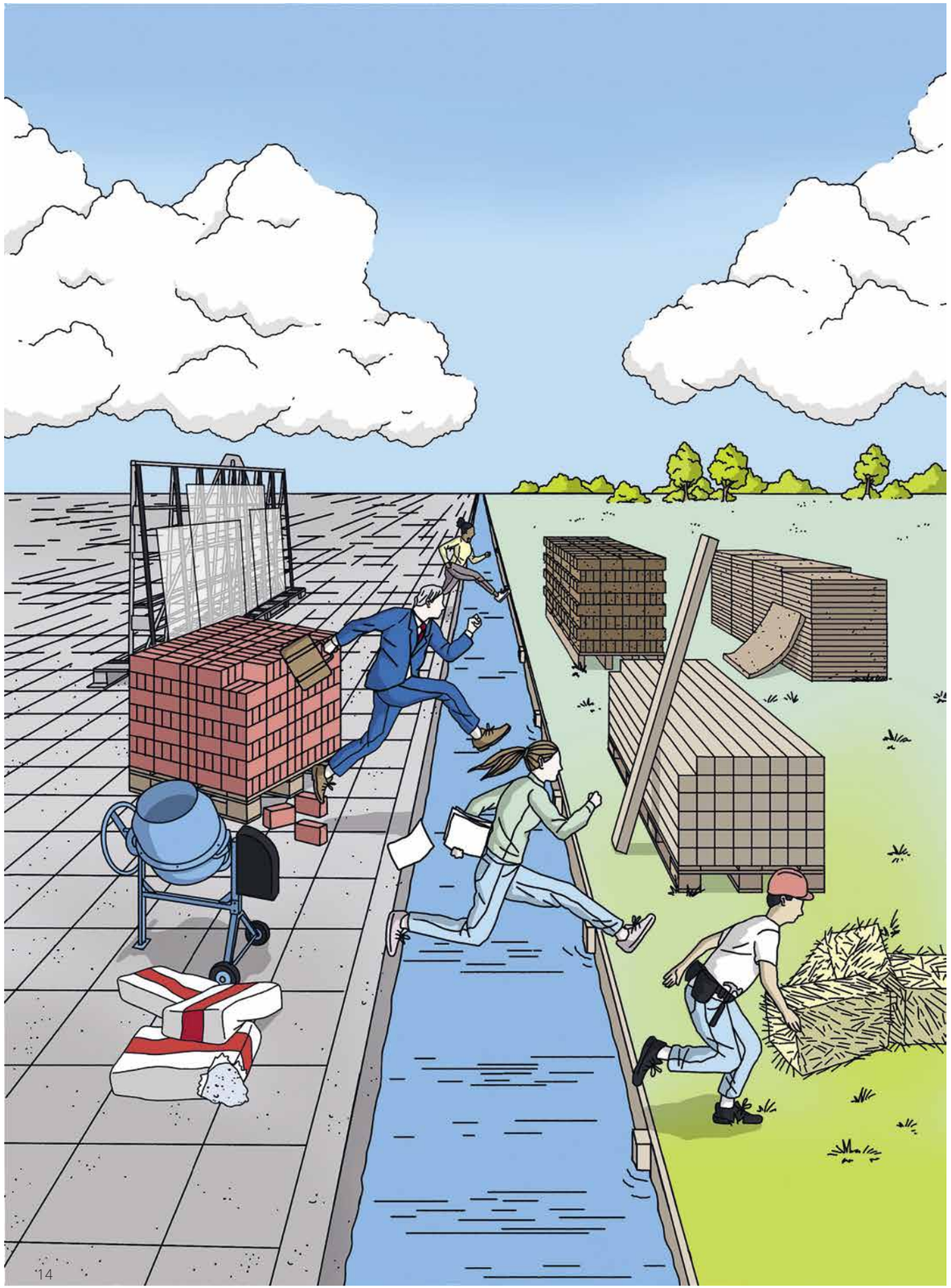
→

Daan Bruggink
ist Gründer und Eigentümer von ORGA architect, das schon seit 20 Jahren nach dem Grundsatz arbeitet, dass Menschen in einer natürlichen Umgebung gesünder und glücklicher sind.

Jasper van den Munckhof
ist Programmmanager bei Building Balance, einer gemeinnützigen niederländischen Organisation zur Förderung von biobasiertem Bauen.

Anne Loes Nillesen
ist Leiterin des Stadtplanungsbüros Defacto und Professorin für Urban Design an der TU Delft.





Das beginnt seiner Meinung nach mit Einigkeit über das Ziel des biobasierten Bauens. Alle Akteure der Baubranche müssen bereit sein, am gleichen Strang zu ziehen. „Bei einem so großen Umschwung kommt es auf alle an. Auftraggeber wie Gebietsentwickler und Wohnungsbaugesellschaften müssen Bauunternehmen, Verwalter und Versicherer von dem Konzept überzeugen können. Ohne diese gemeinsame Sichtweise gibt es immer jemanden, der sagt: ‚Das geht nicht, das bin ich nicht gewöhnt.' Deshalb zieht Building Balance durch das ganze Land, um alle auf eine Linie zu bringen."

SCHLÜSSIGER BUSINESS CASE

Es ist nicht einfach, diese Ambitionen in die Praxis umzusetzen, meint van den Munckhof. „Die großen Akteure sind dazu bereit. Entwickler und Investoren, die ihre CO_2-Grenze erreichen, investieren gern in biobasierte Gebäude. Aber die Bauunternehmen müssen es dann auch umsetzen. Sie sind oft an langfristige Verträge gebunden. Andere Betriebe sind dagegen bereits dabei, neue Produkte zu entwickeln. Der Markt, von Landwirten bis hin zu Bauunternehmen, ist mitten in der Untersuchung der technisch und wirtschaftlich Möglichkeiten." Zudem stellt biobasiertes Bauen andere Anforderungen an die Konstruktion. Ingenieure müssen hierfür entsprechend geschult sein. Und da zunehmend mit Fertigbauteilen gearbeitet wird, verändert sich auch die Arbeit auf der Baustelle. Von außen betrachtet mag das nicht so gravierend erscheinen, aber reibungslose Arbeitsprozesse, Verträge und ein schlüssiger Business Case sind für die Beteiligten in der Lieferkette natürlich von großer Bedeutung."

ÄPFEL UND BIRNEN

Als Architekt mit viel Erfahrung im biobasierten Bauen weiß Bruggink genau, was bei „traditionellem Denken" schiefgehen kann. „Ein Holzgebäude unterscheidet sich konstruktiv grundlegend von einem Haus aus Beton. Es genügt nicht, das eine Material durch das andere zu ersetzen, sondern es muss schon beim Entwurf in Holz gedacht werden. Die Art der Konstruktion hängt von den verwendeten Materialien ab." Oder es wird durchgerechnet, was ein Holzgebäude kosten würde, wenn es in Beton ausgeführt würde. „Dann kommen die Finanzleute meist zu dem Ergebnis, dass ein Gebäude aus Beton billiger ist. Aber dieser Vergleich hinkt, es handelt sich um zwei völlig unterschiedliche Dinge, sie vergleichen Äpfel mit Birnen."

LEBENSDAUER BIOBASIERTER MATERIALIEN

Nillesen nennt zudem zwei weitere Herausforderungen bei biobasierten Materialien. „Bei einigen Materialien wissen wir bisher nicht genau, wie lange sie halten. Das ist das Schwierige an Neuerungen: Sie müssen sich erst noch bewähren. Bei Holzbauten wurde inzwischen hinreichend nachgewiesen, dass sie qualitativ genauso gut sind wie konventionelle Gebäude.

→

JASPER VAN DEN MUNCKHOF

„OHNE GEMEINSAME SICHTWEISE GIBT ES IMMER JEMANDEN, DER **‚DAS GEHT NICHT'** SAGT"

ANNE LOES NILLESEN

„DAS IST DAS SCHWIERIGE AN NEUERUNGEN: **SIE MÜSSEN SICH ERST NOCH BEWÄHREN**“

Bei vielen anderen biobasierten Materialien weiß das Baugewerbe aber noch nicht genau, wie lange sie halten oder wie sie auf Nutzung und Witterungseinflüsse reagieren.“ Hinzu kommt, dass sich die Vorteile dieser Materialien, wie Komfort, Hitzeschutz, Klimaanpassung und Gesundheit kaum in der Kostenkalkulation niederschlagen. „Genau diese Dinge müssen wir aber in unsere Bewertung einbeziehen“, erklärt Nillesen, „vor allem, wenn wir an den Klimawandel denken und gesund bauen wollen.“

SICHERHEIT FÜR DEN MARKT

Zum Glück schrauben immer mehr große Gebietsentwickler in den Niederlanden ihre Ambitionen für biobasiertes Bauen hoch. So gab die Rabobank kürzlich bekannt, in den nächsten vier Jahren 100 Millionen Euro in biobasierten Wohnungsbau von BPD zu investieren. Mit einem Marktanteil von etwa zehn Prozent kann ein so großer Marktteilnehmer den Wandel einen Schritt weiterbringen. „Das gibt den Produzenten natürlicher Materialien die Gewissheit, dass diese abgenommen werden, und es bietet Perspektiven für Fabrikanten von Holzfertighäusern. Genau das braucht der Markt. Denn Holz ist im Ausland ausreichend verfügbar, aber es besteht auch Bedarf an natürlichen Dämmstoffen“, sagt van den Munckhof, „und die können ohne Weiteres in den Niederlanden produziert werden. Jetzt, da der Umfang des Marktes allmählich klarer wird, bin ich überzeugt, dass Investoren und Unternehmer auf den Plan treten werden.“

Nillesen denkt, dass mehr nötig ist: „Wenn ich jetzt Landwirt wäre, würde ich den Schritt zu biobasierten Baustoffen nicht wagen. Die Unsicherheit ist noch zu groß. Es wäre anders, wenn biobasierte Materialien bei Neubauten vorgeschrieben wären.

Der Nachhaltigkeitsaspekt spielt für einen Landwirt nicht unbedingt eine Rolle, für einen Unternehmer muss es sich finanziell rechnen.“

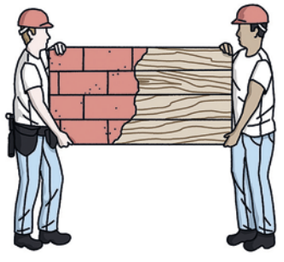
NEUBAUGEBIETE AUS HOLZ

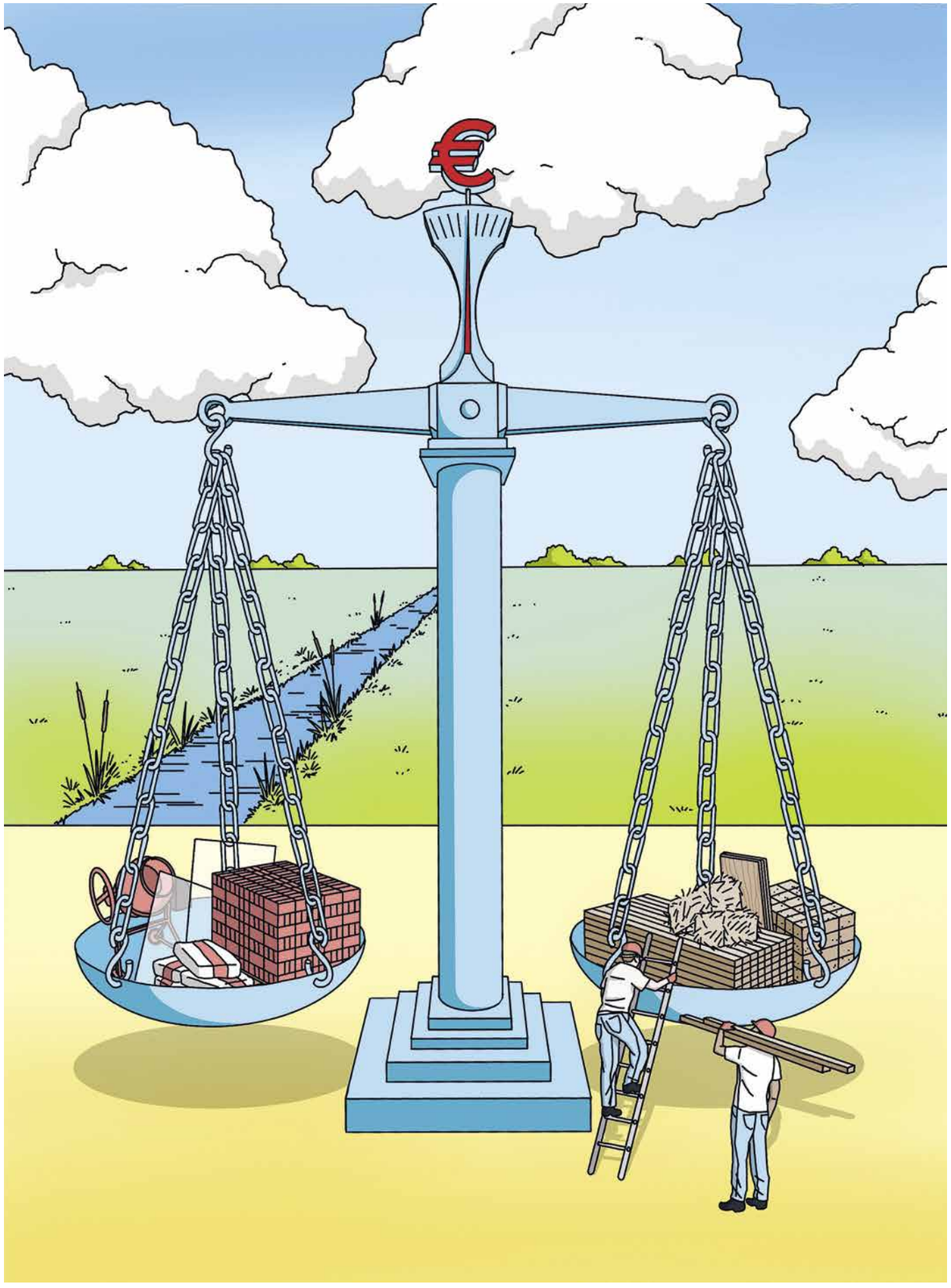
In Schweden gibt es bereits ganze Wohnviertel aus Holz, darunter auch Hochhäuser. Auch in den Niederlanden wird immer öfter mit Holz gebaut: im Mandelapark in Amsterdam, SAWA in Rotterdam ist ein Musterprojekt, und der Architekt Bruggink baut mit seinem Büro ORGA schon seit 20 Jahren Holzgebäude. Es geht bislang nur um fünf Prozent der Neubauten, aber Bruggink ist überzeugt, dass sich das schnell ändern wird. Er erwartet, dass in den nächsten 15 Jahren alle neuen Siedlungen aus Holz gebaut werden, denn Bauen mit Holz ist schneller, leichter, kostengünstiger und einfacher in einer Fabrik vorzubereiten als bei herkömmlichen Bauweisen. Außerdem fällt keine CO_2-Steuer an.

Bruggink steht diesen Entwicklungen überwiegend positiv gegenüber, denn sie führen letztlich zu nachhaltigeren und gesünderen Lebensräumen. Er glaubt, dass 30 Prozent biobasierter Neubau bis 2030 machbar sind, weil sich im Moment immer mehr Gebietsentwickler dafür entscheiden.

Und Nillesen findet es erfreulich, dass sich Konstruktionsbüros gegenseitig bei dem Versuch, noch nachhaltigere Gebäude zu konstruieren, zu übertreffen versuchen; und dass es Universitäten gibt, an denen naturbasierte Lösungen im Mittelpunkt der bautechnischen Studiengänge stehen. Ihrer Meinung nach gehört dies alles zu dem Umdenken, das notwendig ist, damit sich die neue Art des Bauens etabliert.

„Manchmal muss ich an diese großen, spritfressenden SUVs in der Stadt denken, von denen eigentlich jeder findet, dass sie dort nichts mehr zu suchen haben. Ich hoffe, dass wir in ein paar Jahren auch über Gebäude, die nicht biobasiert sind, sagen können, dass wir sie nicht mehr um uns herum haben wollen.“ ■





FOTOS: ALAMY, DE HOGEWEYK/BE ADVICE, GETTY IMAGES

Hervorgehoben

WOHNEN IM ALTER

Ältere Menschen wohnen immer länger selbstständig und möchten zu einer lebendigen Nachbarschaft gehören. Wie schaffen wir Wohnumgebungen, die Begegnung, Komfort und Selbstständigkeit kombinieren? Die folgenden Initiativen geben ein vielversprechendes Bild der Zukunft.

EIN QUARTIER VOLLER MÖGLICHKEITEN

Aus aller Welt besteht großes Interesse am Demenzquartier **De Hogeweyk** in **Weesp**, nicht weit von Amsterdam. Es handelt sich nicht um ein traditionelles (geschlossenes) Pflegeheim, sondern um eine einzigartige, offene Siedlung für 187 Bewohner mit Demenz, die dort ein möglichst normales Leben führen können. In diesem demenzfreundlichen Dorf mit echten Straßen, Plätzen, Gassen und einem Park können die Bewohner zum Supermarkt, ins Theater, ins Restaurant und ins Café gehen und am Vereinsleben teilnehmen. Oberstes Ziel ist die Wahrung der Autonomie und Freiheit der Bewohner. Der Pflegeheimbetrieb bleibt weitgehend im Hintergrund, um das normale Leben möglichst wenig zu stören. In dieser Umgebung können die Bewohner eigene Entscheidungen treffen: vom Einkaufen im Supermarkt bis zu einer Tasse Kaffee im Café. Ihr Alltag bleibt vertraut und menschlich, sie können sich als Teil einer Gemeinschaft fühlen.

EIN SOZIALER SCHREBERGARTEN

Nachbarschaftsgärten sind mehr als nur ein Stück Grün in einem Viertel. Sie sind ein sozialer Motor für die Bewohner.
In Rotterdam beispielsweise betreut die **Genossenschaft GroenGoed** mehrere gemeinschaftliche Gemüsegärten. Für viele Menschen ist dies eine niederschwellige Möglichkeit, aktiv zu bleiben und sich mit anderen Menschen zu treffen. Und das ist für Senioren von großem Wert.
Eine Untersuchung der Rotterdamer **Erasmus-Universität** zeigt, dass ein hohes Maß an Engagement in der Nachbarschaft das Wohlbefinden älterer Menschen stark verbessert und sogar die negativen Auswirkungen von Einsamkeit und Armut mildert. Darüber hinaus fördert diese Initiative die Artenvielfalt im Stadtteil.

DIE GRAUE REVOLUTION

Der Podcast **De grijze revolutie** (Die graue Revolution) von Bureauvijftig bespricht das Thema Alterung auf unbefangene Art. Zu Wort kommen unter anderem Geschäftsführer von Wohnungsbaugesellschaften, ehemalige Minister und Führungskräfte, die sich von traditionellen Vorstellungen vom Wohnen zu lösen trauen. Wie sehen sie die Zukunft ? Sie diskutieren miteinander, wie sie Wohngebiete für ältere Menschen attraktiver machen können und was es dazu bedarf.

Erhalt von Heim und Herd

Ältere Menschen möchten überall auf der Welt möglichst lang in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. In vielen Ländern ist das jedoch schwierig, weil Wohnungen oft nicht auf veränderte Mobilität oder auf Pflegebedürfnisse ausgerichtet sind. Zwischen den europäischen Ländern gibt es große Unterschiede: In **Schweden** ist seniorengerechtes Bauen bereits Standard, mit barrierefreien Wohnungen, breiten Türen und flexiblen Grundrissen. In anderen Ländern wie den **Niederlanden, Deutschland** und **Frankreich** steckt diese Entwicklung noch in den Kinderschuhen. Durch die Alterung der Bevölkerung wächst überall die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, was Architekten, Bauunternehmen und politischen Entscheidungsträgern weltweit große Möglichkeiten bietet.

MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

Eine Wohninitiative, die Einsamkeit und Wohnungsnot zugleich bekämpft: In Deutschland beweisen die ***Mehrgenerationenhäuser***, dass das funktioniert. Bei dieser besonderen Wohnform leben Jung und Alt zusammen. Die Bewohner sind nicht nur Nachbarn, sondern gehören einer aktiven Gemeinschaft an. Junge Menschen finden so bezahlbaren Wohnraum und helfen Älteren in digitalen Fragen oder anderen Aufgaben des Alltags. Auf der anderen Seite können Senioren Geselligkeit, Lebenserfahrung oder ein offenes Ohr bieten. Es gibt keine festen Abmachungen, sondern nur die gemeinsame Bereitschaft eines jeden, einen Beitrag zum Ganzen zu leisten. Es ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie Wohnen und Zusammenleben miteinander verbunden werden können.

Clever gestapelt in Singapur

Kampung Admiralty in Singapur ist nicht nur ein Gebäude, sondern eine Vision vom Älterwerden in einem urbanen Kontext. Das Gebäude ist wie ein „Club-Sandwich" aufgebaut – alle für ältere Menschen wichtigen Einrichtungen sind clever unter einem Dach gestapelt. Diese vertikale Dorfgemeinschaft zählt 104 Seniorenwohnungen mit Zugang zu einem Dachgarten und einem Gemeinschaftspark. In der mittleren Etage befinden sich ein medizinisches Zentrum, eine Apotheke und Sozialdienste. Und im Erdgeschoss gibt es Geschäfte und sogar einen Wochenmarkt. So ist alles in unmittelbarer Nähe, was für ältere Menschen ideal ist. Das trägt zum Wohlbefinden und zur Vitalität bei und sorgt darüber hinaus für spontane Begegnungen und weniger Einsamkeit.

TEXT: MARGOT C. POL / FOTO: GUIDO BENSCHOP

Andere Perspektiven

In der Nullenergiesiedlung fließt Energie

Dass wir in den Niederlanden bauen müssen, steht fest. Gleichzeitig droht eine Überlastung des Stromnetzes. **Lianda Sjerps-Koomen**, strategische Innovationsmanagerin bei dem niederländischen Energienetzbetreiber Alliander, erzählt, wie Nullenergiesiedlungen alles wieder zum Fließen bringen. „Eine Win-Win-Situation für alle, das finde ich großartig."

1 WIE WÜRDEN SIE ERKLÄREN, WAS EINE NULLENERGIESIEDLUNG IST?

„Was Netzüberlastung ist, wissen die meisten Menschen: eine Überlastung des Stromnetzes. Aber im Gegensatz zu unseren früheren Erwartungen, ist Netzüberlastung kein vorübergehendes Problem. Deshalb haben wir uns bei Alliander die Frage gestellt: Können wir nicht ein innovatives Wohngebiet entwickeln, das das bestehende Energienetz so wenig wie möglich belastet, indem dort genauso viel nachhaltige Energie erzeugt wie verbraucht wird? Also ein Viertel, das zu einem Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage beiträgt? Das klang ein bisschen vermessen. Uns war schnell klar, dass wir das nur gemeinsam schaffen können. Deshalb haben wir Entwickler, Bauunternehmen, Kommunen, Stadtplaner und andere Akteure eingeladen, sich mit uns in einer Community für netzschonendes Bauen auszutauschen."

2 WAS IST DER GRÖSSTE UNTERSCHIED ZUM TRADITIONELLEN BAUEN?

„In der klassischen Situation wurde ganz am Ende, wenn eine Siedlung fertig war, noch kurz der Strom angeschlossen. Das ist inzwischen Vergangenheit. Heute werden viel früher gemeinsam ganzheitliche Entscheidungen getroffen, wodurch bessere Lösungen gefunden werden. Parken und Stromerzeugung lassen sich beispielsweise kombinieren, indem auf dem Dach eines Parkhauses Sonnenkollektoren installiert werden. Und jede Nullenergiesiedlung bekommt ein zentrales Energiegebäude, in dem Energie für die gesamte Siedlung gespeichert und ausgetauscht wird. Nullenergiesiedlungen gelten deshalb als eine der zentralen Lösungen für die Netzüberlastung."

3 IN EINER NULLENERGIESIEDLUNG WIRD ALSO ENERGIE ERZEUGT, GESPEICHERT UND VERBRAUCHT?

„Ja, es wird möglichst weitgehend mit selbst erzeugter Energie gewirtschaftet. Und das beginnt erst einmal damit, möglichst wenig zu verbrauchen, zum Beispiel durch eine geschickte Ausrichtung der Gebäude zur Sonne: viel Wintersonne für Wärme, wenig Sommersonne für Kühle. Dieser Punkt wird bei der Optimierung des Energiesystems manchmal vergessen. Wir denken vor allem an Erzeugung, Speicherung und intelligente Geräte, aber die günstigste Energie ist die Energie, die nicht gebraucht wird."

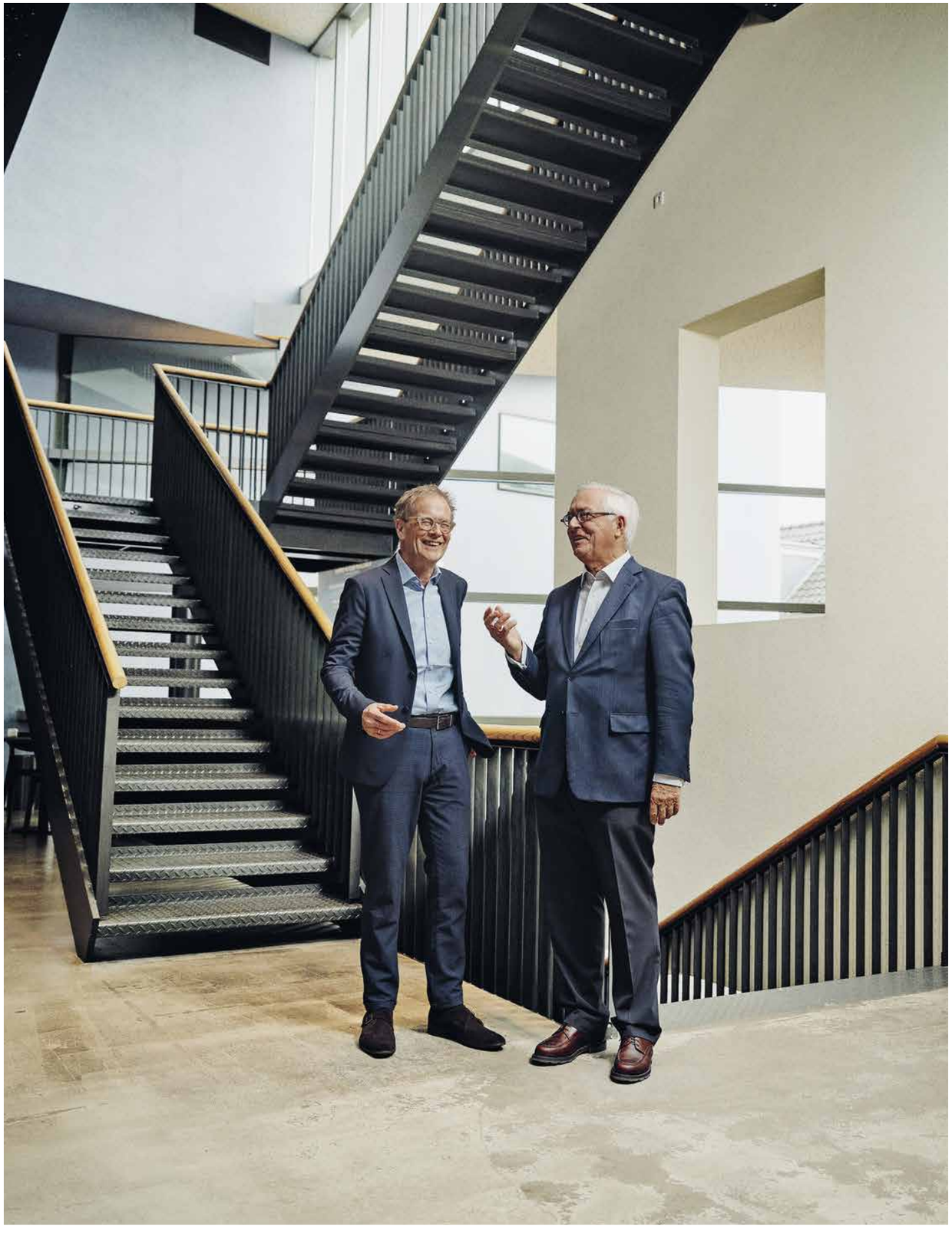
4 KÖNNEN NUR NEUBAUGEBIETE ZU EINER NULLENERGIESIEDLUNG WERDEN?

„Es gibt in jeder Phase Möglichkeiten, das ist die gute Nachricht. In einem bestehenden Quartier lässt sich der städtebauliche Plan nicht mehr so einfach ändern, aber mögliche Maßnahmen sind mehr Dämmung und zusätzliche Transformatorhäuschen.
In einem Neubauviertel gibt es mehr Optionen. In Merwede zum Beispiel, dem neuen Stadtteil im niederländischen Utrecht, der sich im Anbau befindet, werden die Wohnungen mit gemeinschaftlicher Wärme-Kälte-Speicherung beheizt und gekühlt, unter anderem mit Wasser aus dem Merwedekanal. Da der Energieverbrauch auf Stadtteilebene überwacht wird und unter dem vereinbarten Niveau bleibt, kann die Stadt an anderen Stellen weiterbauen. In Arnheim arbeitet Alliander daran, ein sogenanntes Gebietsbudget festzulegen. Dabei handelt es sich um ein Budget an Leistung, innerhalb dessen das neue Quartier realisiert werden kann. Die Akteure in dem Gebiet können dann den begrenzten Spielraum auf möglichst intelligente Weise nutzen."

5 WASSERKÜHLUNG, ENERGIEEINSPARUNG, GEBIETSBUDGETS: WELCHE TECHNISCHEN INNOVATIONEN NUTZEN SIE SONST NOCH?

Wärme aus dem Boden oder der Luft zum Beispiel, oder Wärme, die bei der Abwasserreinigung freigesetzt wird. Und mit der Sonne auf dem eigenen Dach oder an der eigenen Fassade erzeugen die Bewohner ihre eigene Energie. Aber für alle Innovationen gilt: Die Geräte, mit denen Energie erzeugt, gespeichert und genutzt wird, müssen auch intelligent steuerbar sein. Dann können die Nutzer beispielsweise Verbrauchsspitzen vermeiden und erst danach ihr Auto aufladen oder ihr Haus heizen. Dazu bedarf es einer Ladestation oder einer Wärmepumpe, die dies technisch ermöglicht. Das ist nicht immer das preiswerteste Modell, das das Bauunternehmen einbaut.
Wie können wir also gemeinsam dafür sorgen, dass die intelligentesten Geräte gewählt werden? Wie können wir netzschonendes Bauen in die Bauvorschriften integrieren? Und wie stellen wir sicher, dass die Bewohner kein Ingenieurstudium brauchen, um ihr eigenes Haus zu verstehen? Es ist ein komplexes Unterfangen, aber es ist machbar. Wenn alle Beteiligten schon in einem frühen Stadium intensiv zusammenarbeiten, kann die Nullenergiesiedlung für alle zu einer Win-Win-Situation werden. Letztlich wählen Menschen ihren Wohnstandort nicht wegen des Energienetzes, sondern weil sie dort einfach glücklich sein wollen." ■

PROFIL Lianda Sjerps-Koomen arbeitet bei Alliander als strategische Innovationsmanagerin. Sie ist in ihrer Tätigkeit für Innovationen für das Nachhaltige Energiesystem verantwortlich und war auch eine der Initiatorinnen ganzheitlicher Co-Creation-Programme wie der Nullenergiesiedlung und der Plattform für Energiebewusstsein.



TEXT: PETER STEEMAN / FOTOS: ERIK SMITS

Doppelinterview

„WIR MÜSSEN DEN MACHTKAMPF ZWISCHEN INSIDERN UND OUTSIDERN BEENDEN“

Die Wohnungsnot drängt zu schnellem Handeln, was jedoch regelmäßig an gesellschaftlichem Widerstand und rechtlichen Verfahren scheitert. Einspruchsverfahren verzögern Wohnungsbauprojekte manchmal um Jahre und treiben die Kosten für Bauunternehmen und Entwickler in die Höhe. Wie kann ein gutes Gleichgewicht zwischen tatkräftigem Handeln von Entscheidungsträgern und demokratischer Beteiligung gefunden werden? **Niels Koeman**, Experte für Raumordnungsrecht, und **Hans Boutellier**, Professor für Polarisierung und Resilienz, sehen die Lösung in Gegenseitigkeit.

→

NIELS KOEMAN

„EINE NACHBARSCHAFTSINITIATIVE MIT EIN PAAR AKTIVEN MITGLIEDERN KANN SCHON VIEL ERREICHEN, **WENN SIE DER MEINUNG IST, DASS IHRE UMGEBUNG BEEINTRÄCHTIGT WIRD**"

AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT DES NIEDERLÄNDISCHEN STAATSRATS GEHT HERVOR, dass 2024 etwa 3.000 Verfahren gegen Wohnungsbauprojekte anhängig waren. Vor fünf Jahren waren es noch 2.000 Verfahren. Heute verzögert sich bei einem Drittel der geplanten Wohnungen der Bau. In zwei Dritteln der Fälle sind es Anwohner, die gegen ein Bauvorhaben Einwendungen erheben. Der selbstbewusste Bürger scheint den Wohnungsbau auszubremsen.

Dass die Bürger mündiger werden, stellt auch Niels Koeman fest, Experte für Raumordnungsrecht und ehemaliges Staatsratsmitglied. „Wir haben es im Verwaltungsrecht relativ leicht gemacht, ein Gerichtsverfahren zu beginnen. Ein Anwohner braucht keinen Anwalt, wenn er meint, dass ein neues Gebäude auf der anderen Straßenseite den Ausblick beeinträchtigt oder Baulärm oder Parkplatzprobleme verursacht.

Eine Nachbarschaftsinitiative mit ein paar aktiven Mitgliedern kann schon viel erreichen, wenn sie der Meinung sind, dass ihre Umgebung beeinträchtigt wird. Was auch nicht hilft, ist, dass die Entschädigung bei Wertminderungen gesenkt wurde. Früher mussten Anwohner die ersten zwei Prozent der Wertminderung ihres Hauses selbst tragen. Mit der letzten Änderung des niederländischen Umgebungsgesetzes wurde diese Schwelle auf vier Prozent angehoben. Da ist es nicht verwunderlich, dass die Menschen denken: ‚Ich versuche zusammen mit meinen Nachbarn, diese Baupläne zu verhindern.'"

WAS SAGT DIE ZUNAHME DER EINSPRUCHSVERFAHREN ÜBER DIE HEUTIGE GESELLSCHAFT AUS?

„Wir sind eine individualistische Gesellschaft geworden, in der das Allgemeinwohl dem Eigeninteresse untergeordnet ist", meint Hans Boutellier, Professor für Polarisierung und Resilienz und ehemaliger Leiter des Verwey-Jonker-Instituts, das Entwicklungen in der Gesellschaft erforscht. „Die eigenen Emotionen stehen im Mittelpunkt. Dabei verlassen wir uns immer mehr auf das Rechtssystem, um zu entscheiden, wer Recht hat.

In der nach weltanschaulichen Säulen gegliederten Gesellschaft, wie sie in den Niederlanden bis etwa 1960 bestand, gab es große gesellschaftliche Kollektive, die in moralischer Hinsicht einen starken Zusammenhalt bewirkten.

Nach der Auflösung dieser Säulen lag der Fokus vor allem auf Wachstum und Effizienz, und Ideale rückten in den Hintergrund. Weltanschauung machte Platz für Pragmatismus. Das war lange Zeit ein Erfolgsrezept, aber als Gesellschaft sind wir in moralischer Hinsicht schwächer geworden.

Wir stützen uns zunehmend auf die Rechtsprechung als Normenrahmen und setzen sie damit unter Druck. Recht und Gesetz sind das Skelett der Gesellschaft, die Weltanschauung ist das Fleisch auf den Knochen. Wenn sich Letzteres aufgelöst hat, beginnt das Gebilde zu ächzen und zu stöhnen. Die Kritik an den Institutionen schwillt an."

Koeman: „Diese Kritik richtet sich vor allem gegen diejenigen, die kontrolliert werden: Politiker und Entscheidungsträger. Gesetze, Pläne und Beschlüsse werden weniger leicht akzeptiert. Die Justiz genießt hingegen sehr großes Vertrauen unter den Bürgern. Sie sehen Gerichte als Retter in der Not. Ich bezweifle allerdings, dass die Zahl der Einsprüche wirklich so stark gestiegen ist. Einsprüche gegen Bauvorhaben finden vor allem große Beachtung in den Medien.

Im niederländischen Rat für Landschaft und Infrastruktur (RLI) habe ich an einem Gutachten zum Thema Juridifizierung mitgearbeitet. Als Erstes stellte sich die Frage, ob die Juridifizierung immer weiter zugenommen hat. Anders gesagt: Spielt das Recht eine immer wichtigere Rolle in der Gesellschaft?

Wir konnten nicht nachweisen, dass die Bürger mehr Gerichtsverfahren anstrengen, die zu Verzögerungen im Wohnungsbau führen. Ein Problem beim Versuch der Untermauerung dieser Annahme ist, dass unter das Umgebungsgesetz auch Akten fallen, in denen jemand ein Gebäude abreißen muss, weil es illegal gebaut wurde. Wenn es anderen gelungen ist, einen solchen rechnerischen Nachweis zu führen, ziehe ich meine Behauptung zurück, aber wir haben das nicht geschafft."

WIE KANN EIN GUTES GLEICHGEWICHT GEFUNDEN WERDEN ZWISCHEN TATKRÄFTIGEM HANDELN DES STAATES, DER DIE WOHNUNGSNOT BEHEBEN WILL, UND DEN BÜRGERN, DIE MIT IHREN BEDENKEN ERNST GENOMMEN WERDEN WOLLEN?

Koeman: „Es wäre sehr hilfreich, wenn am Anfang eines Projekts die rechtlichen Gutachten mehr Berücksichtigung fänden. Früher habe ich als Anwalt bei der Besprechungsrunde der Juristen im Amsterdamer Finanzviertel Zuidas mitgewirkt. Dort wurden alle Bauvorhaben beim Projektbeginn mit Juristen der Stadt, der Provinz und der Infrastrukturbehörde Rijkswaterstaat diskutiert.

→

Hans Boutellier
ist Stiftungsprofessor für Polarisierung und Resilienz an der Freien Universität Amsterdam. Er war 16 Jahre lang Leiter des Verwey-Jonker-Instituts und hatte verschiedene Lehrstühle im Bereich Sicherheit und Gesellschaft inne. Boutellier ist Sozialpsychologe und Verfasser verschiedener Bücher, darunter H*et nieuwe Westen* (‚Der neue Westen', 2021) über Identitätspolitik und Polarisierung. Er gilt als einflussreiche Stimme in der Debatte über gesellschaftliche Resilienz und Sozialordnung.

Niels Koeman
ist Experte für Umwelt- und Raumordnungsrecht. Er war jahrelang Rechtsanwalt bei der Anwaltskanzlei Stibbe und Professor an der Universität Amsterdam. Später trat er dem niederländischen Staatsrat und dem niederländischen Rat für Landschaft und Infrastruktur bei. Koeman gilt als Autorität auf dem Gebiet des Umweltrechts und der Bebauungsplanung.

Muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder eine Bürgerbeteiligungsrunde organisiert werden? Das trug zu einem reibungslosen Ablauf bei. Trotzdem ist das keine Selbstverständlichkeit. Juristen sind in Rathäusern und Ämtern nicht beliebt. Sie weisen die Verantwortlichen beispielsweise auf ein Urteil hin, in dem steht, dass etwas nicht erlaubt ist. Das wollen die Entscheidungsträger gar nicht hören. Sie wollen entschlossenes Handeln zeigen, aber wer bei der Durchführung eines Plans Scheuklappen auf hat, geht große Risiken ein.
Der potenzielle Imageschaden entsteht immer ganz am Ende, wenn die Verzögerung am größten ist. Die Anzeige ist bereits in der Zeitung erschienen, der Bauunternehmer ist startklar. Einer solchen Situation kann am besten gleich zu Beginn des Prozesses vorgebeugt werden."
Boutellier: „Die Politik ist zu sehr auf Konsens innerhalb des politischen Systems ausgerichtet und übersieht dabei leicht andere Interessen. Ich habe früher beim Justizministerium gearbeitet. Dabei habe ich gemerkt, dass viel Energie allein darauf verwendet wird, eine Entscheidung innerhalb des Verwaltungssystems durchzusetzen.
Das gilt auch für die Lokalpolitik. Die Gesellschaft wird nicht ausreichend einbezogen. Das war während der Corona-Pandemie zu sehen, als Maßnahmen als Diktat empfunden wurden, aber auch beispielsweise beim Bau von Windparks. Es wurde zu wenig darüber

HANS BOUTELLIER

„DIE KUNST BESTEHT DARIN, DAS ÜBERGEORDNETE INTERESSE ZU ERKENNEN, **VON DEM DAS EIGENINTERESSE EINEN TEIL AUSMACHT**"

nachgedacht, wie die Anwohner für eine Sache gewonnen werden können.
Das Gewicht des Nachhaltigkeitsaspekts muss dabei im Verhältnis zu den übrigen Interessen der Gesellschaft stehen. Es gibt drei Möglichkeiten, wie der Staat mit solchen angespannten Situationen umgehen kann. Gespräche sind eine Option.
Die eigenen Grundsätze durchsetzen – also: wir machen es trotzdem – ist eine andere. Die dritte Möglichkeit ist, der Konfrontation auszuweichen und nach Gemeinsamkeiten zu suchen."

IST DAS NICHT BEREITS DER FALL? DIE NIEDERLANDE SIND FÜR IHR POLDERMODELL BEKANNT.

Koeman: „Nicht, wenn es um Wohnungsbau und neue Standorte geht. Das ist doch vor allem eine Frage von Gewinnern und Verlierern. Es ist auf einen Blick zu sehen, wer mit dem Ergebnis zufrieden ist. Für Wohnungssuchende, die Kommune, den Projektentwickler und die Baufirma ist das Ergebnis positiv. Für diejenigen, die gegenüber wohnen, entstehen eher Nachteile. In einem solchen Fall hilft es, die Interessen der Bewohner des angrenzenden Viertels in die Pläne zu integrieren, beispielsweise indem etwas für die Nachhaltigkeit ihrer Wohnungen getan wird oder vorhandene Grünanlagen verbessert werden. Durch die Einbeziehung anderer Interessen bei einer Gebietsentwicklung entsteht eine gemeinsame Basis. So kann beispielsweise auch die Akzeptanz für den Bau eines Windparks erhöht werden. Der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Windturbinen stehen, freut sich über die Mieteinnahmen aus der Vermietung seiner Fläche, aber sein Nachbar hat nur die Nachteile: den Schlagschatten, die Lichtreflexion und den Lärm. Das lässt sich lösen, indem der Nachbar in die Nutzung einbezogen und ihm ein Teil der Erträge aus diesen Windkraftanlagen zugestanden wird."

VERWALTUNGSRECHT UND UMWELTRECHT SIND ZU EINER ELITÄREN WISSENSCHAFT GEWORDEN, SAGTE NIELS KOEMAN WÄHREND EINER DISKUSSIONSVERANSTALTUNG. MIT ANDEREN WORTEN: FÜR LAIEN IST ES ZU KOMPLIZIERT GEWORDEN. IST DAS SCHLIMM?

Boutellier: „Es muss ein angemessenes Verhältnis zwischen Moral und Recht bestehen. Im Idealfall sind die Gesetze Ausdruck der Moral. Mittlerweile ist das Gegenteil zu sehen: Welche Normen gelten, wird vom Recht bestimmt, und das ist eigentlich die verkehrte Welt. Wenn die Bürger dann rechtlich und verfahrenstechnisch nicht mehr mitkommen, ist das problematisch."
Koeman: „Meine damalige Aussage bezog sich auf die Situation vor der Einführung des Umgebungsgesetzes. Dieses Gesetz ist ein Versuch, alle Vorschriften und Verfahren in Bezug auf Umwelt, Raumordnung, Bauwesen und so weiter zu vereinheitlichen. Die Beteiligung von Bürgern soll damit erleichtert werden. Vorerst gebe ich dem Umgebungsgesetz den Vorteil des Zweifels. Es ist viel wert, dass Bürger mit einem Mausklick sehen können, wie hoch ein Gebäude an einem bestimmten Standort sein darf und wofür es genutzt werden darf. Es ist natürlich nicht perfekt, aber jetzt ist wenigstens nicht mehr alles so fragmentiert wie früher."

→

SEIT JULI 2024 BEHANDELT DER NIEDERLÄNDISCHE STAATSRAT GROSSE WOHNBAUPROJEKTE MIT VORRANG. WIE WIRKT SICH DIESE VORRANGIGE BEHANDLUNG IN DER PRAXIS AUS?

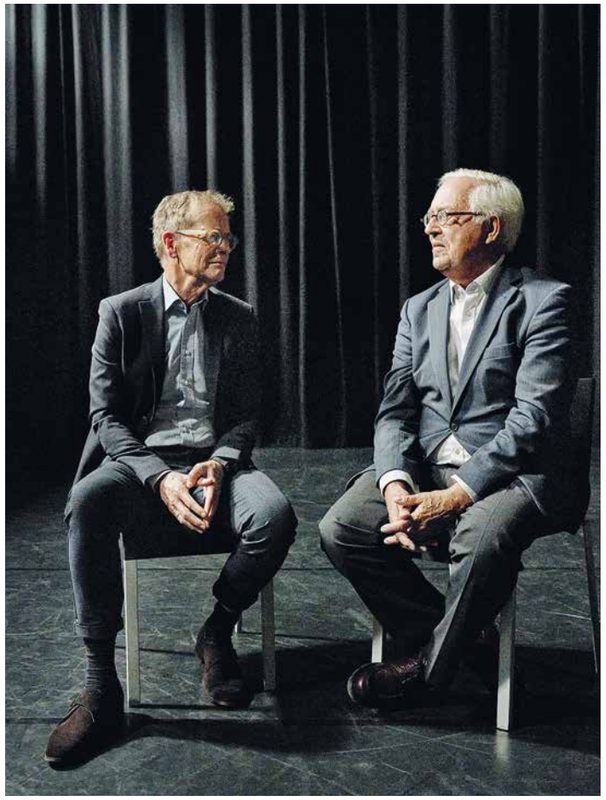
Koeman: „Es ist eine sehr einfache und wirksame Maßnahme zur Verkürzung der Durchlaufzeit von Flächennutzungsplänen und Umgebungsplänen. Wenn es nicht neun, sondern nur drei Monate dauert, bis ein Einwand behandelt wird, ist ein halbes Jahr Zeit gewonnen. Die Verfahren sind übrigens nicht der wichtigste Hemmfaktor. Die größte Verzögerung entsteht in der Vorphase, wenn sich beispielsweise die Provinz und die Kommune nicht über den Standort für ein großes Bauvorhaben einigen können. Eine Stadt will bauen, aber die Provinz stellt sich quer, weil sie andere Interessen vertritt. Ein solches Tauziehen zwischen Behörden kann mitunter zehn Jahre dauern. Im Vergleich dazu ist die Zeitersparnis durch die Straffung von Einspruchsverfahren bescheiden. Das macht vielleicht ein Jahr Unterschied.
Was auch nicht hilft, ist, dass die Bank bei der Finanzierung eines Bauprojekts erst dann grünes Licht gibt, wenn die Baugenehmigung oder der Bebauungsplan unwiderruflich ist. Bei einer vorläufigen Entscheidung des Richters, dass keine Aussetzung erfolgt, sollte an der Planung oder einer Genehmigungserteilung begonnen werden können, aber in der Praxis geschieht nichts, weil alle befürchten, dass das Verfahren letztendlich doch zu einschneidenden Konsequenzen führt. Dieses Risiko ließe sich gut mit einer Art Sicherungsfonds abdecken, wie wir das aus der Tourismusbranche kennen. Schließlich kommt es selten vor, dass ein Bauvorhaben letztendlich gar nicht realisiert wird. Die meisten Fehler lassen sich beheben."

EIN VORSCHLAG, UM BEI WIDERSPRUCHSVERFAHREN ZEIT ZU GEWINNEN, IST, NUR EINE GERICHTLICHE INSTANZ ZUZULASSEN UND DIE MÖGLICHKEIT DER BERUFUNG IN BESTIMMTEN FÄLLEN ABZUSCHAFFEN. WIRD DAMIT NICHT DIE RECHTSGLEICHHEIT AUSGEHÖLT?

Koeman: „Es geht darum, wie die Kapazitäten der Rechtsprechung am effektivsten genutzt werden. In den Niederlanden kennen wir das Prinzip der Verwaltungsgerichtsbarkeit in zwei Instanzen. Nach einem Widerspruchsverfahren vor dem Gericht folgt ein Berufungsverfahren vor dem Staatsrat. In der Summe dauert das Verfahren so leicht zweieinhalb bis drei Jahre. Gleichzeitig mangelt es – genau wie in der Bauwirtschaft und im Gesundheitswesen – auch in der Justiz an Personal. Das rechtfertigt die Frage, ob es nicht auch einfacher ginge. Bei Bebauungsplänen ist das seit jeher der Fall, dort wird die erste Instanz übersprungen. Es wird sofort Einspruch beim Staatsrat eingelegt, ohne dass sich zuerst ein Gericht damit befasst."

HANS BOUTELLIER

„WIR VERLASSEN UNS IMMER MEHR AUF DAS RECHTSSYSTEM, UM ZU ENTSCHEIDEN, WER RECHT HAT"



NIELS KOEMAN

„DIE BÜRGER SEHEN GERICHTE ALS RETTER IN DER NOT"

DIE HEUTIGE GESELLSCHAFT BASIERT AUF IMPROVISATION UND GEGENSEITIGER EINIGUNG, ERKLÄRTE HANS BOUTELLIER 2017. SIE ZITIERTEN DAMALS EINEN PHILOSOPHEN, DER FÜR MEHR MENSCHLICHKEIT IM SYSTEM PLÄDIERT. GILT DAS AUCH HIER?

Boutellier: „Die Vorschläge, Anwohner stärker in ein Bauprojekt einzubeziehen, gehen in diese Richtung. Wir sind zu einer sehr prozedural organisierten Gesellschaft geworden, in der die Menschen immer weniger das Gefühl haben, ernstgenommen zu werden. Der Arbeitsphilosoph Maurice Glasman hat die Frage aufgeworfen, wie wir in einer so durchorganisierten Gesellschaft wieder mehr die menschliche Seite stärken können. Es geht um Gegenseitigkeit. Aus der Kulturanthropologie wissen wir, dass dieses Verhalten dann entsteht, wenn Menschen einander etwas zu geben haben. Das bildet die Grundlage für eine Tauschwirtschaft nach dem Vorbild von indigenen Völkern. Sie geben etwas, bekommen etwas, geben etwas zurück oder geben etwas weiter. Gegenseitigkeit ist die Grundlage jeder Gesellschaft und hebt sie auf eine höhere Ebene. Wir halten uns an die Gesetze, weil der Rechtsstaat uns schützt. Wir zahlen Steuern, weil wir dafür viel zurückbekommen. Ich finde zum Beispiel, dass eine Wohnungsbaugesellschaft einem neuen Mieter den Mietvertrag nicht per Brief schicken sollte. Sie sollten ihn oder sie für die Unterschrift ins Büro einladen. Es sollte ein besonderes Ereignis sein, um so eine Beziehung aufzubauen, die auf Gegenseitigkeit beruht. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum. Achten Sie dann auch ein bisschen auf den Bereich ums Haus? Die Kunst besteht darin, das übergeordnete Interesse zu erkennen, von dem das Eigeninteresse einen Teil ausmacht."

IST DAS IN DER HEUTIGEN ZEIT, IN DER SICH DIE MENSCHEN IMMER MEHR ALS GEGNER SEHEN, NOCH MÖGLICH?

Boutellier: „Auf jeden Fall funktioniert es nicht mehr so wie in der Zeit der eingangs erwähnten weltanschaulichen Säulen in den Niederlanden. Diese friedensstiftenden Strukturen gibt es nicht mehr. Auf kleinerer Ebene sind diese Strukturen aber noch sichtbar. In meinem letzten Buch *De neo-tribale revolte* (Die neotribale Revolte) beschreibe ich diesen Prozess. Die Menschen suchen wie früher nach Gemeinschaften, aber sie grenzen sich dabei von anderen Gruppen ab. Wir rücken näher zusammen, suchen dabei aber die Unterschiede zu anderen. Das ist der tribale Aspekt. Es muss also über diese Gruppen hinweg eine Lösung gefunden werden."
Koeman: „Wir müssen mehr nach gemeinsamen Interessen suchen. Entwicklungsprojekte sollten nicht nur die neuen Bewohner begeistern, sondern auch den bestehenden etwas bieten. Dann wächst die Akzeptanz. Wir müssen den Machtkampf zwischen Insidern und Outsidern beenden." ■

TEXT: JOOST ZONNEVELD / FOTOS: ADOBESTOCK, ALAMY, GETTY IMAGES, MVRDV WERK 12/
OSSIP VAN DUIVENBODE, SHUTTERSTOCK, STEFAN MÜLLER-NAUMANN

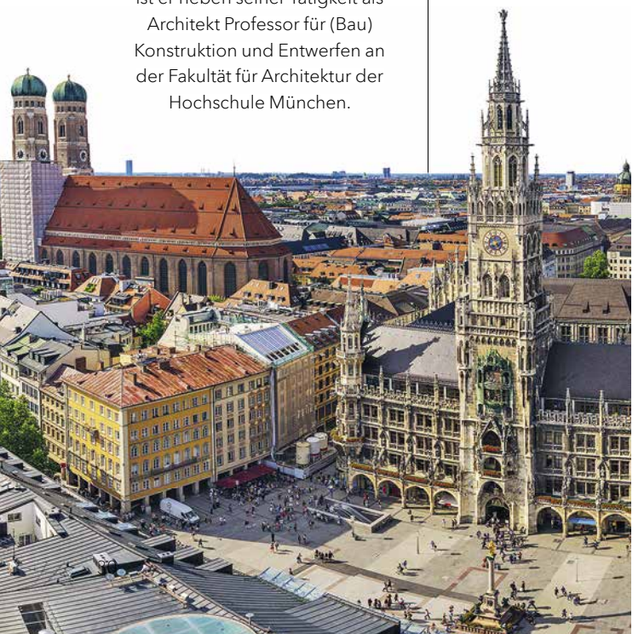
Made in ... München

Millionendorf

Mit anderthalb Millionen Einwohnern ist München nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt Deutschlands. Wer an München denkt, denkt an das jährliche Oktoberfest und die Biergärten. Die süddeutsche Residenzstadt zeichnet sich jedoch vor allem durch stattliche Gebäude und breite Alleen aus: eine Großstadt, die gleichzeitig grün und ruhig ist. Deshalb findet Frederik Künzel den Spitznamen „Millionendorf", wie München im Volksmund genannt wird, so treffend.

Frederik Künzel

Frederik Künzel ist Mitinhaber von pasel.künzel architects mit Niederlassungen in Berlin und München. Davor arbeitete er in den Niederlanden für das Architekturbüro KCAP und lehrte an der TU Delft und der Hochschule Rotterdam. Derzeit ist er neben seiner Tätigkeit als Architekt Professor für (Bau) Konstruktion und Entwerfen an der Fakultät für Architektur der Hochschule München.



WOHNZIMMER DER STADT

„Die großen Bierkrüge in den **Biergärten** prägen das Bild, aber es geht an diesen öffentlichen Treffpunkten um viel mehr. Es gibt ein paar sehr große und bekannte Biergärten, aber jedes Viertel hat auch seinen eigenen. Hier begegnen sich Menschen mit unterschiedlicher Prägung und Herkunft. Die Biergärten sind ein unverzichtbarer Bestandteil des städtischen Lebens. Das Konzept funktioniert schon seit langem und das aus gutem Grund: Kinder können dort spielen, während die Eltern ein Bier trinken. Es sind die Wohnzimmer der Stadt."

Grüne Oase

▲ „München ist eine Stadt, in der im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Monarchen geherrscht haben, das Grün unterstreicht den stattlichen Charakter. Zu den breiten Straßen gehören Bäume. Außerdem haben wir in München den größten Stadtpark Europas: den **Englischen Garten**. Er ist wichtig für die Luftqualität, die Artenvielfalt und natürlich auch zur Erholung."

▼ „Darüber hinaus gibt es zwei weitere große Grünflächen: **Schloss und Park Nymphenburg** mit einem großen, bewusst unbewirtschafteten Wald sowie den langen Streifen am Ufer der Isar."

WERKSVIERTEL-MITTE

„Die Transformation des Gebiets um den **Bahnhof München Ost** wird in den kommenden Jahren enorm ausgeweitet werden. In diesem kreativen, lebendigen Stadtviertel wurden früher Kartoffelknödel hergestellt, jetzt entsteht hier eine bunte Mischung aus Kunst und Kultur. Alte Fabrikgebäude werden neu genutzt, es wird verdichtet und es entstehen Gaststätten und Geschäfte mit Büros darüber. Es ist ein Gebiet im Wandel, in dem auch ein Gebäude des niederländischen Architektbüros MVRDV steht."

Oktoberfest

„Ich persönlich kann nichts mit dem **Oktoberfest** anfangen, aber es ist ein wichtiges Exportprodukt für die Stadt. Viele Unternehmer sind von diesem größten Fest der Welt abhängig, zu dem jährlich fünf Millionen Besucher kommen. Es findet auf der Theresienwiese statt, einem Gelände, das halb so groß ist wie die historische Innenstadt. Auch außerhalb des Oktoberfestes ist es ein besonderer Teil der Stadt: München sucht zwar nach neuen Flächen zur Bebauung, Bauen auf der Theresienwiese ist aber tabu."

UNTERKUNFT FÜR OBDACHLOSE

„Ich bin sehr angetan von dem Gebäude, das **Florian Nagler** für Obdachlose und Flüchtlinge im Olympischen Dorf entworfen hat. Im Auftrag einer Wohnungsbaugesellschaft wurde ein schönes Holzgebäude mit kleinen Wohnungen errichtet. Zur Finanzierung des Baus wurde gleichzeitig ein Haus für gewöhnliche Mieter entwickelt. Das eine Gebäude ist grün, das andere rot – ein schönes Beispiel für sozialen Wohnungsbau."

SIEDLUNG NEUHAUSEN UND BORSTEI

„Deutschland ist traditionell ein Land der Mietwohnungen mit schönen, monumentalen Gebäuden, wie beispielsweise in der **Siedlung Neuhausen**, an der vor 100 Jahren Spitzenarchitekten wie Johannes Ludwig und Sep und Franz Ruf mitgearbeitet haben. Ein anderes besonderes Viertel ist die **Borstei,** benannt nach dem Bauunternehmer Bernhard Borst, der um sieben Innenhöfe herum ansprechende und gute Wohnungen für die Mittelschicht baute. Nach seinem Tod wurde daraus eine Genossenschaft, die heute noch existiert. Das sind jedoch Ausnahmen auf dem Münchner Wohnungsmarkt, denn heute gibt es vor allem teurere Eigentumswohnungen. Wir haben inzwischen das Niveau von London erreicht."

„Das **Olympiastadion** ist ikonisch. Ich denke, dass nirgendwo sonst eine bessere Einheit von Gebäude, Konstruktion und Landschaft zu finden ist. Über der großen schüsselförmigen Tribüne befindet sich ein transparentes Dach mit einer charakteristischen Zeltkonstruktion. Vom Olympiaberg neben dem Stadion bietet sich eine wunderbare Aussicht, die bis zu den Alpen reicht."

Olympiastadion

HISTORISCHER CHARAKTER

„Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die zerstörte Innenstadt restauriert und damit ihr historischer Charakter bewahrt. Wer genau hinschaut, findet noch Spuren von Bombeneinschlägen in Gebäuden, wie beispielsweise in der restaurierten **Alten Pinakothek**."

FLUSS FÜR DIE STADT

„Die schnell fließende **Isar** schlängelt sich quer durch München. Lange Zeit wurde der Fluss von kleinen Unternehmen genutzt, die sich entlang des Ufers niedergelassen hatten, aber heute ist das Gebiet wieder ein echter Bestandteil der Stadt. Bei der gut durchdachten Gestaltung wurde viel Wert auf Natur und Artenvielfalt gelegt. Die Münchner können am Fluss entlang spazieren gehen und an einigen Stellen sogar schwimmen."

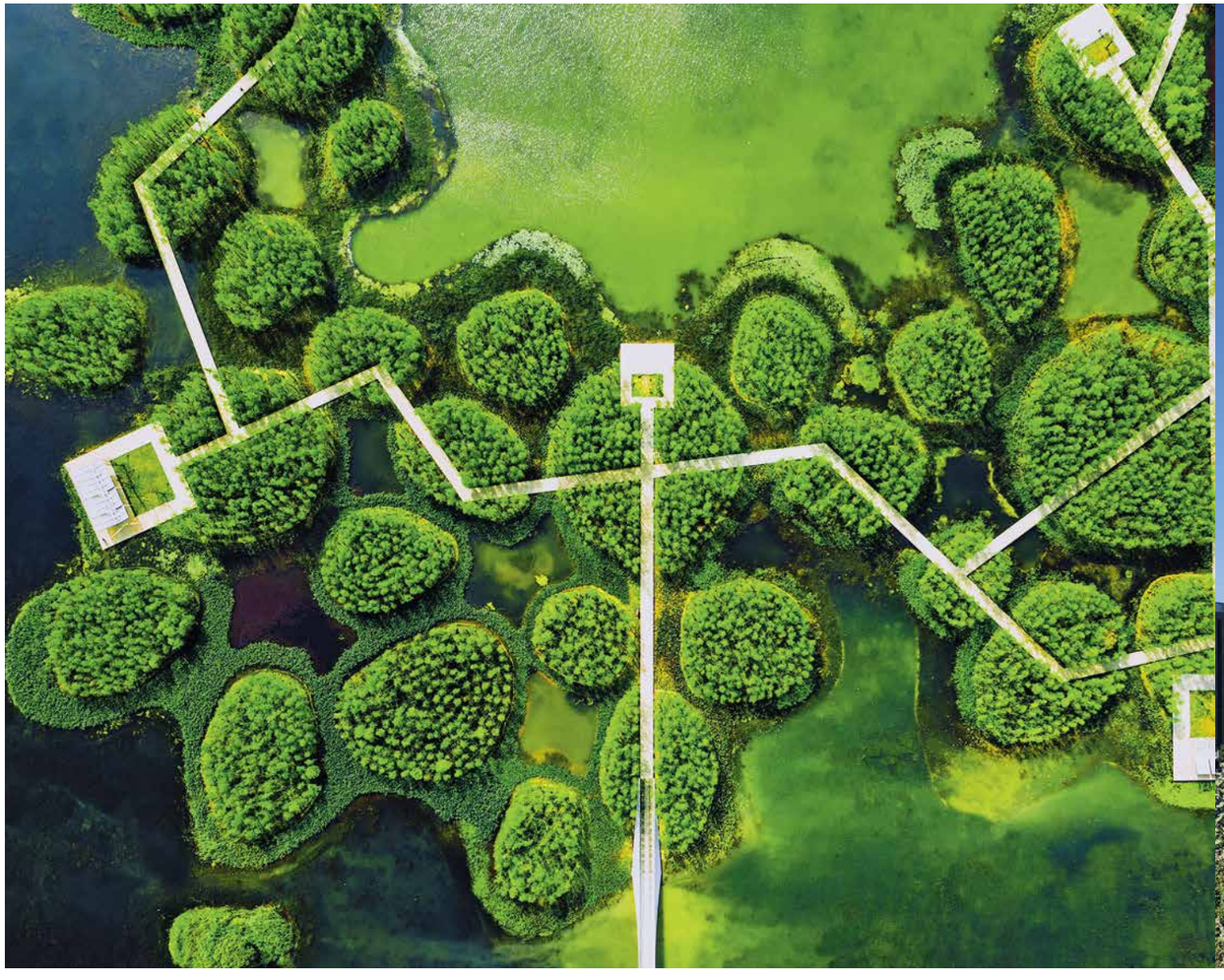
FOTOS: ALAMY, BART VAN HOEK, HENNING LARSEN, JACK KILPATRICK/THE PHOENIX, OSSIP VAN DUIVENBODE, TURENSCAPE, ULF CELANDER

Bildreportage

WO LAGERN WIR DAS WASSER?

Aufgrund des Klimawandels müssen viele Orte weltweit plötzlich viel mehr Regenwasser verarbeiten. Wie gehen Städte damit um? Die Antwort ist einfach und clever!

BENTHEMPLEIN – ROTTERDAM
Bei trockenem Wetter bietet dieser Stadtplatz Raum für Sport und Entspannung. Bei schlechtem Wetter speichert der Platz ober- und unterirdisch Regenwasser. Nicht nur das direkt auf den Platz fallende Regenwasser, sondern auch Wasser von den umliegenden Gehwegen und Dächern wird vorübergehend in einem Becken aufgefangen.

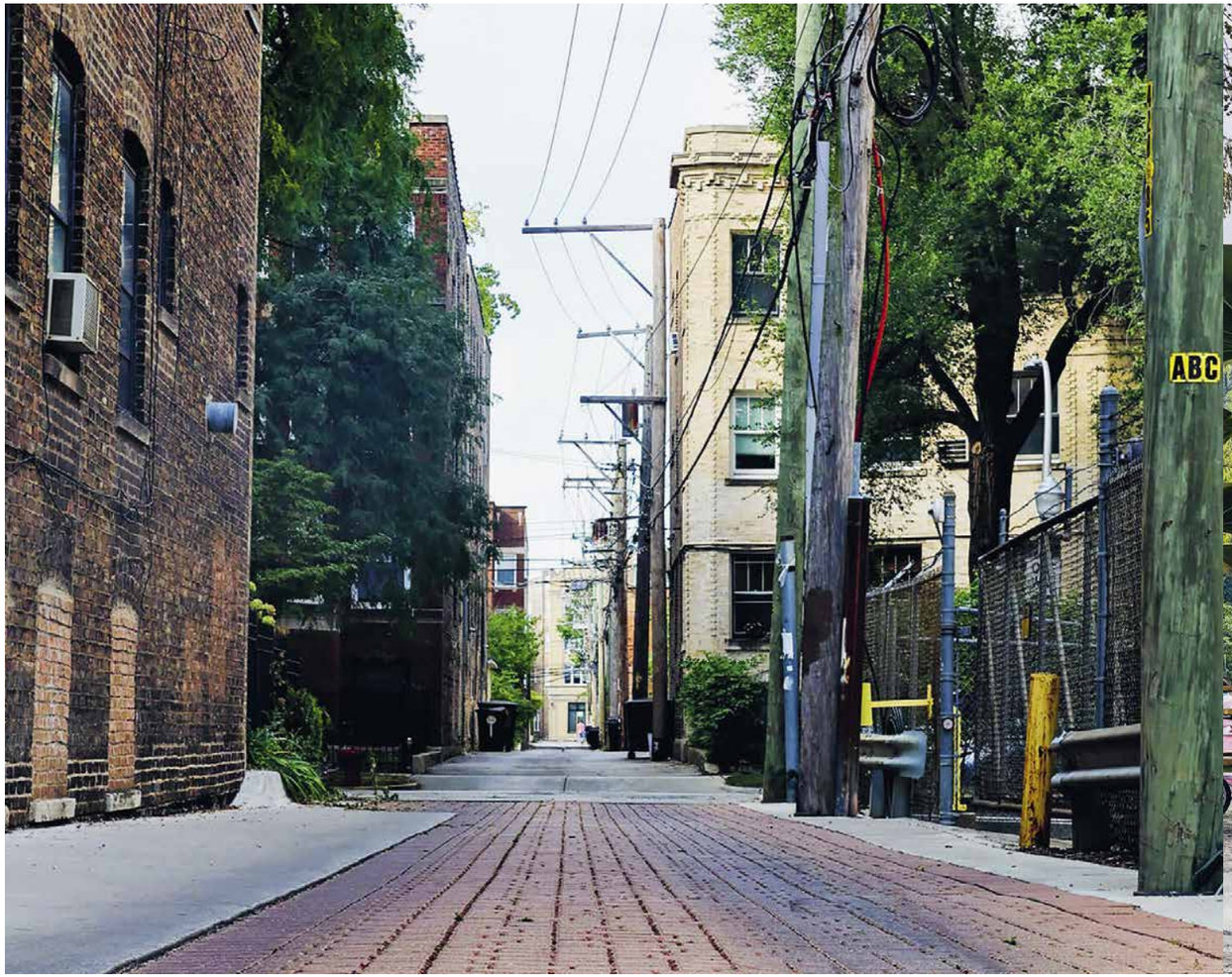


FISH TAIL PARK – NANCHANG

Dieser Stadtpark folgt dem „Sponge City"-Konzept. Im Park wird Regenwasser gesammelt, wodurch Überschwemmungen verringert werden und die Biodiversität wiederhergestellt wird. Der 51 Hektar große Park verwandelte eine ehemalige Deponie in einen „schwimmenden Wald" mit Inseln aus recycelten Materialien und großzügigen Fußgängerwegen. Er bietet den Bewohnern eine innovative Möglichkeit, die Natur in der Stadt zu erleben.

APARTMENTS THE GEORGE – AMSTERDAM

Die Südseite dieses Apartmentkomplexes im Amsterdamer Stadtteil Zuidas besteht aus einer Aneinanderreihung begrünter Terrassen. Jeder Balkon ist von einem Pflanzenkragen umsäumt. Das hohle, schalenförmige Dach fängt Regenwasser in einem Wasserspeicher auf, über den die Pflanzenkragen zentral entwässert werden.



GREEN ALLEY – CHICAGO

Diese amerikanische Stadt ersetzt Gassen zunehmend durch wasserdurchlässige Pflasterung. Dank poröser Materialien wird Regenwasser unterirdisch gesammelt und kann dann über die Kanalisation abgeleitet werden. So werden Pfützenbildung sowie eine Überlastung der Kanalisation verhindert. Helle, reflektierende Oberflächen und Bepflanzung tragen ebenfalls dazu bei, die Erwärmung der Stadt zu verlangsamen.

REGEN ALS VORTEIL – GÖTEBORG

Im schwedischen Göteborg regnet es an 40 % aller Tage pro Jahr. Das Projekt „Regen Göteborg“ will dies zu einem Vorteil für die Stadt machen. So wurden beispielsweise in Kunstprojekten spezielle Farben auf die Straßen aufgetragen, die erst bei Regen sichtbar werden. Für Kinder wurden „Regenspielplätze“ geschaffen. Und in einem Schulprojekt entstehen durch Regen spielerische Delta-Feuchtgebiete und Pfützen mit Trittsteinen.

UNTERIRDISCHER WASSERSPEICHER - TOKIO

Tiefliegende Gebiete in Tokio sind hochwassergefährdet. Daher wurde hier der riesige unterirdische Abflusskanal für die Metropolregion errichtet. Fünf gewaltige Zylinder, 22 Meter unter der Erde, erstrecken sich über 6,3 Kilometer, sind jeweils 177 Meter hoch und werden von 59 Betonpfeilern getragen. Jeder Zylinder kann 300.000 m^3 Regenwasser speichern.

HAFEN OFFENBACH – FRANKFURT

Auf diesem ehemaligen Industriegelände wird Regenwasser zurückgehalten und gereinigt, bevor es in den Hafen und den Fluss eingeleitet wird. Reinigende Biotope und neue Sumpfgebiete werden in den Park integriert und stärken so die Klimaresilienz und die Biodiversität entlang der Ufer.

PROFIL **Melanie Sauerbier** ist seit August 2025 Regionalleiterin in der Region West bei BPD in Deutschland. Zuvor war sie unter anderem in Führungspositionen bei E.ON und Accenture tätig, als Prokuristin bei der M+R Sauerbier Bauprojekt GmbH sowie zuletzt als Niederlassungsleiterin in Münster beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.

FOTOS: MONIKA NONNENMACHER

Kolumne

VERÄNDERUNG BRAUCHT HALTUNG

Der Bau steht an einem Wendepunkt. Steigende Zinsen, hohe Baukosten und der Druck, Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnraum zu vereinen, zeigen: Es reicht nicht mehr, nur effizienter zu bauen. Für **Melanie Sauerbier**, Regionalleiterin in der Region West bei BPD in Deutschland, bedeutet Kulturwandel, Routinen zu hinterfragen, Kooperation zu fördern und auf der Baustelle sowie in der Führung neue Wege zu gehen.

AUF EINER BAUSTELLE am frühen Morgen: Die Sonne steigt über den Kran, Maschinen erwachen, Gespräche zwischen Handwerkern und Bauleitern füllen die Luft. Alles wirkt vertraut – und doch steht die Branche unter massivem Veränderungsdruck. Steigende Zinsen, hohe Baukosten, ESG-Anforderungen und die Frage, wie Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum zusammengehen können, prägen den Alltag. Der Bau steht an einem Wendepunkt. Es reicht nicht mehr, nur anders zu planen oder effizienter zu bauen. Wir müssen anders denken. Der Kulturwandel im Bau ist längst überfällig. Wenn Projekte ins Stocken geraten und wirtschaftliche Rahmenbedingungen komplexer werden, steigt der Druck auf alle Beteiligten. In diesen Phasen zeigt sich, ob wir an alten Denkmustern festhalten oder neue Wege zulassen.Kulturwandel bedeutet, Routinen zu hinterfragen. Es geht um Denkweisen, die Effizienz und Nachhaltigkeit verbinden, und um Strukturen, die Offenheit, Kooperation und Verlässlichkeit fördern.

Der Wandel entscheidet sich nicht in Leitbildern oder Strategiepapieren – er zeigt sich dort, wo Planung auf Realität trifft: auf der Baustelle. Ein moderner Bauprozess ist heute weit mehr als das Koordinieren von Gewerken. Er ist ein Zusammenspiel aus Präzision, Vertrauen und Haltung. Serielle und modulare Bauweisen können dabei ein Schlüssel sein – wenn Planung, Prozesse und Partnerschaften sauber aufeinander abgestimmt sind. Sie schaffen Kostensicherheit, Tempo und Qualität. Dafür braucht es klare Schnittstellen, abgestimmte Abläufe und eine Kommunikation, die Probleme nicht verschweigt, sondern löst. Innovation entsteht nicht im Alleingang, sondern im Zusammenspiel von Daten, Erfahrung und Mut. Digitale Systeme, belastbare Marktanalysen und präzises Controlling ermöglichen schnelle, fundierte Entscheidungen. Transparenz, Verlässlichkeit und Kommunikation auf Augenhöhe sind dabei kein Zusatz, sondern die Grundlage für erfolgreiche Projekte. Kulturwandel heißt nicht, alles neu zu erfinden – sondern Zusammenarbeit bewusster, offener und professioneller zu gestalten.

Kulturwandel braucht Führung – aber anders als früher. Weniger Anweisung, mehr Orientierung. Weniger Kontrolle, mehr Vertrauen. In Zeiten der Unsicherheit zählen Klarheit, Authentizität und Verlässlichkeit. Wer zuhört, Kooperation statt Konkurrenz fördert und offen für andere Perspektiven bleibt, schafft Stabilität und Raum für Innovation. Führung zeigt sich nicht in Hierarchien, sondern in der Art, wie Entscheidungen getroffen, Projekte gesteuert und Partnerschaften gelebt werden. Adressatengerechte Kommunikation ist dabei ein zentrales Führungsinstrument.

Auch die Politik trägt Verantwortung. Selbst die besten Prozesse stoßen an Grenzen, wenn Förderkulissen und Rahmenbedingungen unklar bleiben. Was es braucht, sind verlässliche Programme über Legislaturperioden hinaus sowie stabile Grundlagen für Planung und Finanzierung. Umbau, Aufstockung, Nachverdichtung und Konversion müssen stärker gefördert werden. Sie sind zentrale Bausteine für mehr Wohnraum und Ressourcenschonung. Gleichzeitig braucht bezahlbarer Wohnraum Vereinfachung statt zusätzlicher Bürokratie. Gezielte Förderinstrumente können marktfähige Standards setzen und Entscheidungen beschleunigen.

Die Herausforderungen unserer Zeit lassen sich nur gemeinsam lösen. Klimaschutz, Digitalisierung und demografischer Wandel erfordern Kooperation, Transparenz und geteilte Verantwortung.

Bauen ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Es geht darum, Räume zu schaffen, die ökologisch, ökonomisch und sozial Bestand haben. Kulturwandel heißt: vom Silo zum System – miteinander gestalten, mit Haltung, Pragmatismus und Offenheit.

Der Kulturwandel im Bau hat längst begonnen. Jetzt kommt es darauf an, ihn gemeinsam weiterzugehen – mutig, verantwortungsvoll und konsequent. ■

TEXT: GERARD ROS / FOTOS: FRANK RUITER

Essay

EINE LÖSUNG FÜR DIE STICKSTOFFPROBLEMATIK

Die Bauwirtschaft und die Raumplanung in den Niederlanden stecken fest. Gründe dafür sind unter anderem Einspruchsverfahren und Personalmangel, aber der Hauptgrund ist die Stickstoffbelastung für die Umwelt. Was hat es damit auf sich und wie kommen wir aus dieser Pattsituation heraus? **Gerard Ros** ist leitender Stickstoffforscher an der Universität im niederländischen Wageningen und hat eine Lösung.

DIE STICKSTOFFPROBLEMATIK TRIFFT DIE LANDWIRTSCHAFT, DIE INDUSTRIE UND DEN BAU. In fast allen empfindlichen Natura 2000-Gebieten schlägt sich zu viel Stickstoff aus der Luft nieder (Stickstoffdeposition). Europäische Vorschriften zwingen die Mitgliedsstaaten, diese Gebiete zu schützen und etwas für die Umwelt zu tun. In den Niederlanden ist das seit Jahren ein Problem, das dazu führt, dass kaum noch Genehmigungen erteilt werden. Sogar Projekte, die nur sehr wenig Stickstoffausstoß verursachen, werden abgelehnt. Entsprechende Urteile wurden in höchster Instanz bestätigt. Die Folge ist, dass sehr viele Bau-, Infrastruktur- und Nachhaltigkeitsprojekte ins Stocken geraten.

ÜBERALL UM UNS HERUM

Werfen wir zunächst einen Blick auf den Hintergrund der Stickstoffproblematik. Stickstoff ist ein unsichtbares, geruchloses Gas, das uns überall umgibt. An sich ist es für Mensch und Natur unschädlich. Es gibt jedoch Stickstoffverbindungen in der Luft, die schädlich sein können: Stickoxide und Ammoniak. Stickoxide entstehen bei Verbrennungsprozessen in der Industrie, in Kraftwerken und im Verkehr. Ammoniak wird vor allem aus Gülle und damit aus der Landwirtschaft freigesetzt. Jedes Jahr werden in den Niederlanden etwa 119.000 Tonnen Ammoniak und 267.000 Tonnen Stickoxide freigesetzt. 3.600 Tonnen davon stammen aus dem Baugewerbe.

Wenn sich die Stoffe auf dem Boden ablagern (auch als Deposition bezeichnet), kann dies zu Versauerung, Überdüngung und zum Verlust von Pflanzen- und Tierarten in Naturschutzgebieten führen. Das niederländische Gesundheits- und Umweltinstitut RIVM misst diese Deposition jedes Jahr. Die Zahlen zeigen, dass die Deposition seit 1990 stark zurückgegangen ist. Auch der Ausstoß von Ammoniak und Stickoxiden hat sich stark reduziert. Allerdings gibt es einen Unterschied zwischen diesen beiden Formen von Stickstoff: Die Emission von Stickoxiden nimmt weiterhin ab, während es bei Ammoniak seit 2005 nahezu unverändert geblieben ist. Trotz des starken Rückgangs in den letzten Jahren dringt in viele Gebiete immer noch zu viel Stickstoff. Die Stickstoffdeposition liegt über dem kritischen Wert, also über der Grenze, oberhalb welcher langfristig Schäden an der Natur entstehen können.

BEITRAG DER BAUWIRTSCHAFT

Im Bau wird Stickstoff in verschiedenen Phasen freigesetzt: während der eigentlichen Bauarbeiten, bei der Herstellung von Baustoffen sowie später während der Nutzung eines Gebäudes. Die direkten Ammoniakemissionen betragen nahezu null. Stickoxide werden vor allem durch Kräne und Bagger freigesetzt, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Außerdem entstehen sie bei der Herstellung von Beton, Asphalt, Stahl und Fertigbauteilen sowie durch die Nutzung des Gebäudes, beispielsweise durch Heizung. Seit einem Urteil des niederländischen Staatsrats von 2022 müssen für jeden Baugenehmigungsantrag die Stickstoffemissionen berechnet werden. Der Eintrag dieser Emissionen in die Natur darf diese nicht schädigen. Der Stickstoffeintrag wird in den Niederlanden mit Hilfe des Aerius-Modells berechnet.

→

„ERST, WENN EIN BETRIEB UNTER DIESEN GRENZWERTEN LIEGT, SIND ZUSÄTZLICHE AKTIVITÄTEN MÖGLICH“

Gerard Ros
ist Senior Researcher an der Wageningen University & Research und hat sich auf Stickstoff- und Bodenprozesse spezialisiert. Er forscht im Grenzbereich zwischen Landwirtschaft, Wasserwirtschaft und Nachhaltigkeit mit dem Schwerpunkt auf Emissionsreduzierung und innovativen Produktionssystemen. Ros publiziert international zu den Themen Bodenchemie und Nährstoffkreisläufe und leistet einen Beitrag zu Lösungen für Klima- und Stickstoffproblemen in den Niederlanden.

Der Grenzwert, der nicht überschritten werden darf, liegt derzeit bei 0,005 mol. Das entspricht einer sehr geringen Menge Stickstoff: 70 Milligramm pro Hektar und Jahr. In der Praxis bedeutet dies eine Deposition von nahezu null. Dadurch stehen viele Bauprojekte still oder sind gefährdet. Läge der Grenzwert beispielsweise bei 1 mol, wäre die Genehmigung vieler Bauprojekte kein Problem.

VON DEPOSITION ZU EMISSION

In den Niederlanden wird schon immer die Menge an Stickstoff betrachtet, die in Naturschutzgebiete eindringt. Seit 2020 steigt die Unterstützung für eine einfachere und bessere Politik: die Betrachtung der Emissionen anstelle der Deposition. Dafür wurden in den letzten Jahren verschiedene Lösungen erarbeitet, darunter die Festlegung von Obergrenzen pro Sektor oder Gebiet sowie die Festlegung von Normen und Preisen für Emissionen. Das bedeutet, dass Unternehmen und Sektoren für ihren Beitrag zu den gesamten Stickstoffemissionen zur Kasse gebeten würden. So könnten die Emissionen an der Quelle reduziert werden: weniger Ammoniak aus der Landwirtschaft, sauberere Motoren im Verkehr und in Baumaschinen und mehr Nachhaltigkeit in Fabriken. Die Ursache des Problems muss an der Wurzel angegangen werden. Zusammen mit Kollegen der Universität Wageningen sowie Forschern und Experten aus der Praxis haben wir vor Kurzem eine Übersicht der möglichen Maßnahmen und Innovationen zur Reduzierung der Emissionen erstellt, insbesondere in der Landwirtschaft. Wir zeigen auf, wie Unternehmen ihre Stickstoff- und Treibhausgasemissionen in den Griff bekommen können und welche Instrumente dafür erforderlich sind. Auf diese Weise wäre eine regionale und auch landesweite Senkung der Stickstoffdeposition und damit die Aufhebung der Pattstellung beim Stickstoff möglich.

ÜBERWACHUNG DER EINHALTUNG

Auch für die Bauwirtschaft könnte eine Emissionsobergrenze zusammen mit einer intelligenten Kontrolle einen Durchbruch bedeuten. Hierfür sind drei Instrumente denkbar: die Festlegung einer Sektorobergrenze einschließlich der Überwachung der Einhaltung, die Anhebung des Immissionsgrenzwerts und eine weniger strenge Prüfung für kleine und befristete Projekte, während große, langfristige oder ökologisch sensible Projekte ausführlich geprüft würden.
Diese Herangehensweise ist gut begründbar, denn der Bausektor trägt relativ wenig zu den Stickstoffemissionen im Land bei, die ohnehin seit 2005 durch sauberere Technik, eine bessere Logistik und die Verwendung nachhaltiger Energieträger sinken. Außerdem ist der Beitrag des Baugewerbes zumeist vorübergehender Art. Deshalb steht eine zusätzliche Deposition durch geringfügige, befristete Bautätigkeiten nicht automatisch im Widerspruch zu Naturschutzzielen, vorausgesetzt, diese sind begrenzt, räumlich und zeitlich verteilt und vermeiden sensible Standorte. Es ist daher vertretbar, den Verwaltungsaufwand für kleine Projekte zu verringern und den Immissionsgrenzwert anzuheben, solange klare Rahmenbedingungen erfüllt sind. Bei kleineren Projekten geht es beispielsweise um Neu- oder Umbauarbeiten geringeren Umfangs: ein freistehendes Haus, einige Reihenhäuser, ein kleiner Anbau, ein Dachausbau oder innerstädtische Projekte ohne schwere Fundament- oder Rammarbeiten. Größere Bauprojekte haben eine lange Durchlaufzeit, erfordern schweres Gerät, Betonierarbeiten in großem Maßstab und können sich in unmittelbarer Nähe zu empfindlichen Lebensräumen befinden, in denen auch geringfügige Emissionen ins Gewicht fallen.
Entscheidend ist jedoch, dass Ansammlungen und lokale Hotspots durch Überwachung, räumliche Streuung und den Ausschluss ökologisch sensibler Gebiete verhindert werden. Außerdem muss die Lockerung des Immissionsgrenzwerts ausdrücklich mit der Sektorobergrenze und einem rückläufigen Emissionstrend verknüpft werden: Wenn der Rückgang stagniert oder die Obergrenze in Sicht ist, wird die Lockerung automatisch rückgängig gemacht.

SORGFÄLTIGE PRÜFUNG

Wichtig ist, dass bei der Prüfung auf die Verhältnismäßigkeit geachtet wird. Große, langfristige oder in der Nähe empfindlicher Naturgebiete gelegene Projekte müssen sorgfältig geprüft, kleine und befristete Projekte dagegen nicht unnötig behindert werden.
Mit einem vergleichbaren Ansatz regulieren wir auch andere Sektoren. Individuelle Autobesitzer müssen keine umweltrechtliche Genehmigung für die Nutzung eines Autos zu beantragen, das Emissionen verursacht, sondern der Staat erzwingt durch Normen und Innovationen sauberere Fahrzeuge und begrenzt damit die Gesamtemission.
Mit einer strengen Sektorobergrenze, einer kontinuierlichen Überwachung und einer proportionalen, gestuften Kontrolle lassen sich großzügigere Grenzen für kleine, befristete Bauprojekte gut rechtfertigen, ohne die Naturschutzziele zu gefährden. Große oder sensible Projekte werden weiterhin umfassend und sorgfältig geprüft, während das Baugewerbe insgesamt weniger ausstößt.

KOMBINIERTER ANSATZ

Die Lockerung der Grenzwerte für den Bau und die Einführung einer Sektorobergrenze müssen Teil eines umfassenderen Ansatzes sein.
Ohne eine wirksame Verringerung der Emissionen in der Landwirtschaft und der Industrie würde eine Lockerung für das Baugewerbe die ökologischen Ziele gefährden. Deshalb setzen sich meine Kollegen und ich sowie auch politische Experten für einen kombinierten Ansatz ein: Lockerungen, wo dies möglich ist, und gleichzeitig starke Emissionssenkungen an der Quelle. Wenn gezielt bei jedem einzelnen (landwirtschaftlichen) Betrieb eingegriffen wird, können die Ammoniakemissionen um mindestens 50 Prozent reduziert werden.
Innovationen helfen dabei. Auch Extensivierung kann einen Beitrag leisten: weniger Tiere pro Hektar, geringere Düngemittelproduktion und eine geringere Gülleproduktion pro Kuh. Gleichzeitig ermöglicht die Verwendung von betriebsbezogenen Emissionsobergrenzen eine Verringerung der Treibhausgasemissionen und der Nitratauswaschung in Grund- und Oberflächengewässer.
Durch einen allgemeinen, teils gebietsbezogenen Ansatz kann jeder Betrieb anhand zulässiger Emissionsnormen beurteilt werden. Betriebe mit hohen Emissionen pro Hektar oder pro Tier müssen mehr zur Emissionsreduzierung beitragen als Betriebe, die bereits umweltfreundlich wirtschaften. Genehmigungen werden an die Einhaltung von Emissionsgrenzen geknüpft. Erst, wenn ein Betrieb unter diesen Grenzwerten liegt, sind zusätzliche Aktivitäten möglich, jedoch nur bis zur Erreichung der Grenzwerte. Das ist viel effektiver als die derzeitigen Genehmigungsvorschriften, bei denen die Vermeidung eines Anstiegs der Deposition im Mittelpunkt steht. Sobald der Rückgang der Emissionen messbar wird, kann Stickstoff freigegeben werden: Raumordnungspläne werden ohne teure Auskaufregelungen umsetzbar. Die politische Lösung für dieses Problem ist noch nicht fertig ausgearbeitet, aber das Ziel rückt ins Blickfeld. Gefragt sind politische Entscheidungen, eine langfristige Vision und eine zentrale Steuerung.
Der Schlüssel liegt in einer zweigleisigen Strategie: der Verringerung der Emissionen sowie direkten Eingriffen in den Naturschutzgebieten zur Förderung der Qualität der Natur.
Für die Bauwirtschaft bedeutet dies: bereits jetzt intelligenter bauen, die Lieferkette nachhaltiger gestalten sowie aktiv an den umfassenderen Veränderungen in Landwirtschaft und Industrie mitwirken.
So erreichen die Niederlande ihre Naturschutzziele und neue Entwicklungen werden wieder möglich. ■

TEXT:JOOST ZONNEVELD / FOTOS: REINIER BERGSMA

Zurück zum Wohnviertel

JEDEN TAG EIN ANDERER BLICK, MIT DEM WASSER ALS NACHBAR

Der Balkon von Maassluis ist der Name eines groß angelegten Neubauprojekts mit über 1.000 Wohnungen direkt am Nieuwe Waterweg zwischen Rotterdam und der See. An diesem Neubaugebiet „fährt buchstäblich die ganze Welt vorbei", womit die vielen Schiffe gemeint sind, die vom und zum Rotterdamer Hafen fahren. Die Gebietsentwicklung ist inzwischen fast abgeschlossen und Entwickler Aart Reitsma erzählt während eines Rundgangs, was aus den Plänen geworden ist.

„Es wohnen hier viele Leute, die einen Bezug zum Rotterdamer Hafen haben"

1 Stadtrat Sjoerd Kuiper und Entwickler Aart Reitsma arbeiten seit Jahren gemeinsam an der Entwicklung des neuen Stadtteils in Maassluis.

2 Fassadendetail.

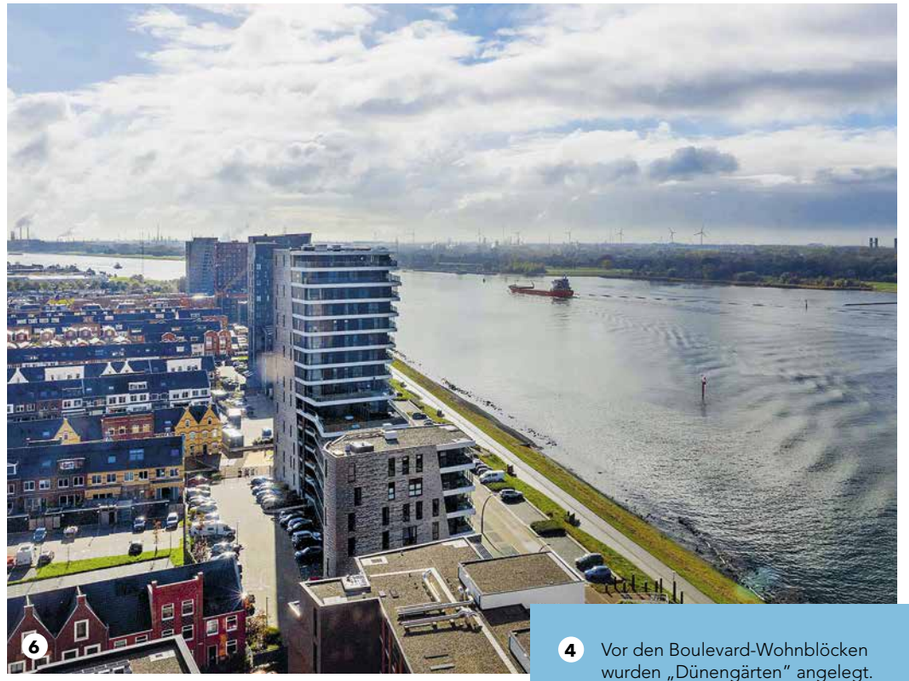
3 Jede Straße hat eine eigene Farbe und Identität, sodass es schwierig ist, sich in diesem Viertel zu verlaufen. Die Baustile der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind teils historisch – von rational bis expressionistisch – und teils modern.

VOR ÜBER 25 JAHREN skizzierte der bekannte Stadtplaner Ashok Bhalotra auf nur drei A4-Seiten die Grundzüge für das geplante neue Viertel Balkon von Maassluis. „Normalerweise ist das ein dicker Stapel Papier", erklärt Entwickler Aart Reitsma, „aber die Grundidee war klar." In dem Konzept der Siedlung zwischen der Wasserstraße Nieuwe Waterweg und der Bahnlinie neben der bestehenden Bebauung von Maassluis ging es in jeder Hinsicht um Wasser. „Die zukünftigen Bewohner sollten die bestmögliche Aussicht auf die vorbeifahrenden Schiffe haben. Und jede Straße sollte in Anlehnung an die reiche niederländische Baugeschichte anders aussehen. Dadurch sollten die Seeleute, die vielleicht für längere Zeit auf See sein würden, ein letztes Mal einen guten Blick auf die Vielfalt an niederländischen Wohngebieten haben." Das Ziel einer schönen Aussicht galt also in beiden Richtungen.

COOLER ORT

Jahrelang war der Streifen entlang des Nieuwe Waterweg, wo sich heute der Balkon von Maassluis befindet, ein Restgebiet bei Maassluis. Früher standen dort Schilder mit der Aufschrift „Vorsicht Treibsand", weil Schlamm aus dem Hafen von Rotterdam in diesem Gebiet entsorgt worden war. Später wurde es zu einer Wiese, auf der die Bewohner im Sommer manchmal picknickten, aber 2005 wurde beschlossen, dass Maassluis aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum entlang des Wassers erweitert werden sollte. →

„Die schöne Aussicht vom Balkon von Maassluis gilt in beiden Richtungen“



Aart Reitsma
ist seit 2007 Senior-Entwickler bei BPD. Er beschäftigt sich mit nachhaltiger Gebietsentwicklung und Konzeptentwicklung.

„Es ist ein cooler Ort, von den Wohnungen am Boulevard aus ist die Aussicht auf die großen vorbeifahrenden Schiffe großartig“, meint Reitsma, als gerade zwei imposante Exemplare vorbeifahren, die den Blick auf das Maeslant-Sturmflutsperrwerk in der Ferne fast völlig versperren. Der Entwickler steht auf einem kleinen Platz, der wie ein Bug in Richtung des Wassers ragt und auf dem sich Anlegepfähle befinden, die auf den nautischen Charakter verweisen. Es gibt in diesem Viertel noch mehr Elemente mit symbolischem Charakter. „Hier und da haben wir vergrößerte Tätowierungen von Seeleuten auf Pflastersteinen angebracht, und die Namen einiger Gebäude beziehen sich auf Schlepper, deren Heimathafen Maassluis war. Es wohnen hier auch auffällig viele Leute, die einen direkten oder indirekten Bezug zum Rotterdamer Hafen haben.“

AUSSICHT AUF DAS WASSER

Obwohl nicht alle Wohnungen unmittelbar am Wasser liegen, wurde doch versucht, eine möglichst starke Verbindung zum Wasser herzustellen. „Auch in den Straßen, die vom Ufer weg verlaufen, ist der Bezug zum Wasser da. Wenn ein großes Schiff vorbeifährt, sieht es für die Fußgänger in der Straße so aus, als würde es durch das Viertel fahren. Das ist ein sehr beeindruckendes Schauspiel. Und auch in diesen Straßen haben die Wohnungen dank der schrägen Erker, die wir gebaut haben, Aussicht auf die Wasserstraße. Vom Wohnzimmer aus genügt ein Blick um die Ecke, um alles vorbeifahren zu sehen. Gleichzeitig sind die Erker ein spielerisches Element im Straßenbild.“ Stadtrat Sjoerd Kuiper, der in Maassluis geboren und aufgewachsen ist, findet den Blick auf das Wasser immer wieder anders, „das wird nie langweilig”. Er ist mit der öffentlich-privaten Partnerschaft mit BPD und der Wohnungsbaugesellschaft Maasdelta zufrieden. „Im Nachhinein hätte ich mir etwas mehr Sozialwohnungen gewünscht, aber für mehr Bewegung auf dem Wohnungsmarkt in Maassluis ist es sehr gut.“

QUALITÄT TROTZ KRISE

Kuiper ist stolz auf die neue Siedlung und darauf, dass trotz der Krise an der Qualität der Architektur festgehalten wurde. Denn der Bau des Balkons van Maassluis hatte 2007 gerade erst begonnen, als die Finanz- und anschließend die Wirtschaftskrise ausbrach. Der Bau wurde fortgesetzt und bezahlbare Eigentumswohnungen – mit einer Spekulationsklausel – fanden Abnehmer. Im weiteren Verlauf kamen auch bezahlbare Wohnungen für Erstkäufer hinzu.

→

4 Vor den Boulevard-Wohnblöcken wurden „Dünengärten” angelegt. Diese Bepflanzung hat eine ansprechende Ausstrahlung und verhindert, dass Zäune errichtet werden. Das wurde mit den Wohnungseigentümern besprochen, weil die Gärten auf ihrem Grundstück liegen.

5 Die Bewohner der Boulevard können von ihren geräumigen Balkonen einen freien Ausblick genießen.

6 Der Balkon von Maassluis macht seinem Namen als Fenster mit Blick auf den Nieuwe Waterweg alle Ehre. Von den Wohnungen am Boulevard aus haben die Bewohner eine spektakuläre Aussicht auf den holländischen Himmel und die vorbeifahrenden Schiffe.

„Die Häuser wurden so konzipiert, dass der Blick auf das Wasser von allen Geschossen aus möglichst gut ist“

7 Der nautische Charakter ist in den Spielgeräten unübersehbar. So ist ein Holzschiff die Hauptattraktion eines der Kinderspielplätze. Für Kinder wurden mehrere sichere, autofreie Wege angelegt. Am Rand der Siedlung befindet sich ein Naturspielplatz.

8 Auf subtile Weise werden die Bewohner und Besucher auf den nautischen Charakter der Umgebung hingewiesen. Einige Wohnhochhäuser tragen Namen von Schleppern, im Viertel stehen Anlegepfähle, im Bürgersteig sind Fliesen mit vergrößerten Tätowierungen eingelassen und es gibt einen Aussichtspunkt in Form eines Bugs.

9 Auch in der Region Rotterdam ist die Nachfrage nach Wohnraum groß. Durch das Angebot einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen fanden Wohnungssuchende aus Maassluis und Umgebung ein neues Zuhause, wie Imran Ertekin. Ein Teil der Wohnungen ist für Erstkäufer bestimmt.

Und genau das suchte die Bewohnerin Imran Ertekin mit ihrem Mann damals. „Ich wohne seit 1996 in Maassluis und wollte gerne hierbleiben, aber wir hatten keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung, und etwas zu kaufen war meistens zu teuer. Jetzt wohnen wir hier seit zwei Jahren und sind sehr zufrieden. Es ist ein schönes Viertel mit netten Nachbarn und ich gehe zweimal täglich ein Stück am Wasser entlang spazieren.“ Ertekin findet die Lage ideal. „Die Metroverbindung nach Rotterdam ist sehr schnell und auf der anderen Seite der Gleise befindet sich das Einkaufszentrum. Es gibt in diesem Viertel eine Schule, eine Kindertagesstätte und einen Naturspielplatz. Ich fühle mich hier zu Hause. Unser Haus wird allerdings zu klein, wenn wir Kinder bekommen.“

FORTSCHREITENDES WISSEN

Ein Teil der Pläne für das Gebiet Balkon von Maassluis wurde aufgrund von fortschreitendem Wissen angepasst. Reitsma: „Ursprünglich sollten sieben statt fünf Wohnhochhäuser gebaut werden, aber es stellte sich heraus, dass mehr Nachfrage nach Einfamilienhäusern bestand. Wir haben diese Häuser so konzipiert, dass der Blick auf das Wasser von allen Geschossen aus möglichst gut ist.“ Darüber hinaus änderte sich die Gesetzgebung in Sachen Nachhaltigkeit und bei einem Teil der Wohnungen wurde der Gasanschluss durch Erdwärmepumpen ersetzt. „Wenn wir heute mit dieser Siedlung begonnen hätten, hätten wir in der Planung mehr Grünflächen und Klimaanpassungs- und naturintegrative Maßnahmen vorgesehen“, erklärt Reitsma, da BPD die Messlatte für grünes und klimafreundliches Wohnen heute höher legt. „Aber zum Glück sehen wir, dass auch die Bewohner selbst in diesem Bereich Initiative ergreifen“, sagt er und zeigt auf einige Nistkästen an den Häusern. Gleichzeitig ist er zufrieden mit der schönen Bepflanzung im „Dünengarten“, der vor den Wohnblocks am Boulevard angelegt wurde. „Das verschönert das Gesamtbild und verhindert, dass Zäune errichtet werden. Das haben wir mit den Hausbesitzern so vereinbart, was nicht selbstverständlich ist, denn die Gärten befinden sich auf ihrem Grundstück.“ Reitsma ist zufrieden, dass die Grundidee für den Balkon von Maassluis mit Blick auf das Wasser beibehalten wurde, aber auch, dass immer wieder auf veränderte Umstände reagiert wurde. „Ich denke, dass es ein Stadtviertel geworden ist, in dem viele Menschen gerne wohnen.“ ■

Einblicke

Umwandlung von Büros in Wohnraum: Wann lohnt es sich?

In Deutschland stehen immer mehr Büros leer. Gleichzeitig fehlen unzählige Wohnungen. Die Idee liegt daher nahe, überflüssige Büros in Wohnraum umzuwandeln.
Doch welche Perspektiven sind realistisch? Zahlreiche Bürogebäude sind aufgrund ihrer baulichen Struktur nur eingeschränkt für Wohnzwecke geeignet. Unzureichende Gebäudetiefen, mangelnde Sanitärkerne oder fehlende Balkone stellen Umnutzungsvorhaben vor hohe Herausforderungen. Auch die Umbaukosten können teilweise höher sein als ein Abriss oder Neubau, zusätzlich erschweren planungsrechtliche Vorgaben die Umsetzung.
Doch die Vorteile liegen klar auf der Hand: der Flächenverbrauch wird reduziert, graue Energie eingespart und CO_2-Emissionen gesenkt. Auch ganze Stadtteile können revitalisiert werden: Beispiele aus Frankfurt-Niederrad zeigen, wie aus Monostrukturen lebendige, gemischte Quartiere entstehen können.
Die Umnutzung ist dabei kein Allheilmittel. Ein neues Kurzpaper von BPD zeigt, wie groß das Potenzial bei der Umwandlung von Büro- in Wohnflächen tatsächlich ist und wo die Grenzen einer Umnutzung liegen.

FOTO: MICHAEL JARMUSCH

Fortschritte im Stadtquartier „Ellinger Höhe" in Koblenz

Im Koblenzer Stadtteil Niedernberg hat BPD mit den Abrissarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne begonnen. Dort entsteht unter dem Namen „Ellinger Höhe" ein lebendiges Quartier zum Wohnen, Leben und Arbeiten.
Geplant sind rund 750 Miet- und Wohneinheiten, darunter etwa 90 Einfamilienhäuser. 150 Wohnungen werden sozial gefördert. Mit diesem breiten und bezahlbaren Wohnungsangebot, das sowohl Eigentums- und Mietwohnungen als auch Einfamilienhäuser umfasst, trägt das Projekt spürbar dazu bei, den angespannten Wohnungsmarkt in Koblenz zu entlasten.
Auf dem 12,5 Hektar großen Areal entstehen zudem großzügige öffentliche Grünflächen und Außenbereiche, ein zentraler Quartiersplatz sowie gastronomische und gewerbliche Angebote. Ergänzt wird das Angebot durch soziale Infrastruktur, unter anderem einer Kindertagesstätte, die das Quartier belebt und stärkt.
Ein zentrales Augenmerk legt BPD auf Nachhaltigkeit, wie bei der Wärmeversorgung: Mit einem eigens entwickelten Energiekonzept verfolgt das Unternehmen das Ziel, das Quartier möglichst energieautark mittels Geothermie, Photovoltaik und Wärmepumpen zu betreiben und eine nachhaltige, zukunftssichere Wärmeversorgung sicherzustellen.
Parallel dazu informiert BPD die Bürgerinnen und Bürger, Projektbeteiligte und -interessierte in regelmäßigen Veranstaltungen und unterschiedlichen Formaten über den Projektfortschritt. Durch den kontinuierlichen Austausch vor Ort bindet BPD die Nachbarschaft und Projektinteressierte aktiv ein und schafft die Grundlage für ein Quartier, das den Stadtteil Niederberg weiterentwickelt und langfristig Mehrwert für sein Umfeld und für Koblenz bietet.

TEXT: EDWIN LUCAS, FOTOS: NATIONAAL ARCHIEF, COLLECTIE HET NIEUWE INSTITUUT, AI COLLAGE MATTER CONTENT AGENCY

Hintergrund

LÖSUNG FÜR DIE WOHNUNGSKRISE: BESSERE IDEEN

Es herrscht Wohnungsnot und das ist nichts Neues. In den vergangenen Jahrzehnten gab es immer wieder Phasen, in denen in Deutschland und den Niederlanden ein Ungleichgewicht zwischen dem Angebot und der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum herrschte. Wie wurde die Wohnungsnot früher bekämpft? Was funktionierte und was nicht? Und können wir daraus Lehren ziehen? Wir werfen mit drei Experten aus den beiden Nachbarländern einen Blick in die Vergangenheit (und in die Zukunft).

JEROEN SCHILT

„Wenn die Marktteilnehmer ihre Rolle aus welchen Gründen auch immer nicht erfüllten, tat der Staat, was er tun musste: am eingeschlagenen Kurs festhalten“

GANZ GLEICH, OB ES UM DAS JAHR 1900 (große Familien in einem Zimmer in den Großstädten in den Niederlanden), 1945 (erwachsene Kinder wohnten notgedrungen bei ihren Eltern), 1980 (Unruhen durch die Hausbesetzerszene) oder 2025 geht, die Situation war immer gleichermaßen alarmierend: zu wenig Wohnraum. Das gilt vor allem für bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Erstkäufer auf dem Wohnungsmarkt.

Aus der landesweiten Umfrage *Peiling Wonen*, die Ende 2025 von dem niederländischen Institut Ipsos I&O im Auftrag von Aedes, dem Verband niederländischer Wohnungsbaugesellschaften, durchgeführt wurde, geht hervor, dass eine überwiegende Mehrheit (87 Prozent) der Niederländer der Ansicht ist, dass eine Wohnungskrise herrscht. Durch steigende Preise, lange Wartezeiten und das eingeschränkte Angebot wird es immer schwieriger, eine geeignete Wohnung zu finden. Ein Viertel der Menschen, die in einer nicht passenden Wohnung wohnen, sucht überhaupt nicht mehr nach etwas Anderem.

Auch in Deutschland sind Warnsignale zu erkennen. „2024 wurden so wenige Wohnungen in Deutschland fertiggestellt wie seit 2015 nicht mehr. Dieses und nächstes Jahr dürften es noch weniger werden, schätzen Experten. Die Wohnungskrise wird sich also eher noch verschlimmern“, so der Fachjournalist Carsten Herz im November 2025 im Handelsblatt. Schätzungen zufolge fehlen in den Städten in Deutschland zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Die Ursachen dafür sind gestiegene Baukosten, höhere Zinsen und eine abwartende Haltung der Investoren.

DURCHBRUCH

Wenn dieses Problem schon so alt ist, stellt sich die Frage, was in der Vergangenheit versucht wurde, um etwas dagegen zu unternehmen. Welche Impulse oder Ansätze zeigten Wirkung oder führten sogar zu einem Durchbruch? Jeroen Schilt, bis 2024 Architekturhistoriker bei der Stadt Amsterdam, kennt ein Beispiel für einen solchen Durchbruch. Er ist Mitautor des Buches *De nieuwe grachtengordel – de realisatie van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam* (Der neue Grachtengürtel – die Umsetzung des Allgemeinen Erweiterungsplans von Amsterdam). Der Plan wurde 1934 erarbeitet, als die niederländische Hauptstadt dringend erweitert werden musste. Die geplante groß angelegte Stadterweiterung sollte den Charme des weltberühmten Grachtengürtels aus dem 17. Jahrhundert haben, ohne jedoch eine bloße Kopie zu sein.

Die Lösung: eine Reihe neuer Gartenstädte. Ihr Bau führte ab 1949 zu einer *Verdopplung* der Größe der Stadt. In einem – vor allem nach heutigen Maßstäben – verblüffend kurzen Zeitraum von zehn Jahren entstanden rund um Amsterdam 50.000 neue Wohnungen in Stadtteilen wie Bos en Lommer, Slotermeer, Geuzenveld, Osdorp und Buitenveldert. Die meisten dieser Wohnungen wurden industriell und damit effizient und schnell gebaut.

Der Plan bekam viel Lob, auch aus dem Ausland. „Natürlich dachte damals niemand an Klimawandel, Energiewende oder eine Stickstoffproblematik“, räumt Schilt ein. Auch das Wort Netzüberlastung gab es in der Zeit noch gar nicht. Und Einwände oder langwierige Einspruchsverfahren gegen Neubaupläne waren kein Thema, so Schilt. „Aber der wahre Grund, warum es so schnell gehen konnte, ist ein anderer.“ Wenn er auf die historische Entwicklung des Wohnungsbaus in Amsterdam zurückblickt – die im Großen und Ganzen ähnlich verlief wie im Rest der Niederlande –, sieht er ein klares Muster: „Immer wenn es voranging, hatte der Staat das Ruder fest in der Hand. Das war bereits um 1900 der Fall, als im Wohnungsbaugesetz festgelegt wurde, dass die Kommunen einen Bebauungsplan erstellen mussten. Wenn die Marktteilnehmer ihre Rolle aus welchen Gründen auch immer nicht erfüllten, beispielsweise wegen einer Wirtschaftskrise, tat der Staat, was er tun musste: am eingeschlagenen Kurs festhalten.“

ES WURDE WEITERGEBAUT

Das war beispielsweise um 1916 der Fall, als Bauunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften aufgrund steigender Baukosten infolge des Ersten Weltkriegs in einer schwierigen Lage waren.

Die Niederlande blieben in diesem Krieg neutral, spürten aber dennoch (deutlich) die Folgen.

→

KARWIJKHOF, NAGELE
Dieser Hof mit 32 Durchgangs-Arbeiterwohnungen ist eine Ikone der niederländischen Wiederaufbauarchitektur und wurde 1958 fertiggestellt. Dieses Bild wurde von KI erstellt und kombiniert das aktuelle Straßenbild mit einem alten Foto.

Schilt: „Alle Preise stiegen, vor allem Baumaterialien waren knapp und teuer. Private Entwickler zogen sich zurück, es wurde kaum gebaut. Die kommunalen Wohnungsbehörden mussten in die Bresche springen und taten das auch. Es wurden Notunterkünfte errichtet, es wurde weitergebaut."
Dieses Muster sieht Schilt immer wieder, in den 1920er- und 1930er-Jahren und nach 1945. „Bauen ist ein Produkt der Wechselwirkung zwischen Staat und Markt. Beide Seiten tragen dazu bei. Wenn die Marktlage schwierig war, ließ sich der Staat davon nicht beirren. Auch während der Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre wurde in Amsterdam viel gebaut. Die Wohnungsbaugesellschaften machten mit finanzieller Unterstützung des Staates weiter."
Der Allgemeine Erweiterungsplan von Amsterdam leistete einen enormen Beitrag zur Lösung des Wohnungsmangels in der Stadt. Schilt: „Als wir unser Buch geschrieben haben, fiel mir vor allem auf, wie stark die Solidarität damals war, das Gefühl, das Problem gemeinsam lösen zu müssen. Das wurde von allen Seiten unterschrieben." Auch die Architekten sahen das so. Niederländische Architekten wie van Tijen, van den Broek und Merkelbach, die am Amsterdamer Erweiterungsplan mitgearbeitet hatten, erkannten bereits während der deutschen Besatzung, dass viel Arbeit auf sie zukommen würde. Schilt: „Sie formulierten Anforderungen für Neubauwohnungen und machten sich über Industrialisierung und Standardisierung Gedanken. Ihre Veröffentlichungen wurden sowohl von der Regierung als auch von den Marktteilnehmern aufmerksam gelesen und diskutiert. Die Behörden waren tatkräftig, gut besetzt und sehr kompetent."

DURCHSETZUNGSFÄHIGER STAAT

Schilt ist der Ansicht, dass ein so durchsetzungsfähiger, kompetenter Staat auch heute unverzichtbar ist, um den Wohnungsmangel zu beheben. „Natürlich lässt sich nicht alles von damals einfach auf heute übertragen, dafür hat sich die Welt zu sehr verändert. Abgesehen von dem Stickstoffproblem, der Netzüberlastung und dem Klimawandel fürchte ich, dass es heute an dem gesellschaftlichen Bewusstsein mangelt, was es bedeutet, eine echte Gemeinschaft zu sein."
Zu seinem Bedauern sieht er, dass die Akteure auf eigenen Positionen beharren. „Die Wohnungsbaugesellschaften sind in die Defensive gedrängt worden, obwohl gerade sie so wichtig sind. Meiner Meinung nach müssen wir uns zusammensetzen, miteinander reden und einen Mittelweg finden. Wenn wir uns weiter streiten und polarisieren, wird die Wohnkrise nicht gelöst werden." Das ist die Lehre aus der Geschichte, findet Schilt.
„Ein tatkräftiger Regisseur kann Wunder wirken. Er kann die Zusammenarbeit organisieren, unterstützt durch die Motivation von Architekten, die gute Wohnungen bauen wollen, Wohnungen, die sich bewährt haben. Es müsste doch auch heute möglich sein, solche Wohnungen in Serie zu produzieren?"
Steuerung ist auch das Schlüsselwort in dem Rückblick, den der Ökonom Ralph Henger auf die Geschichte des Wohnungsmangels in Deutschland wirft. Henger, der beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln tätig ist, ist ein Experte für Wohnungsbau und Immobilien.
Auf die Frage nach den Lehren, die aus der Geschichte des Wohnungsmangels in Deutschland zu ziehen sind, fällt ihm als Erstes ein: „Dieses Problem lässt sich nur lösen, wenn es zur Chefsache erklärt wird. Mit anderen Worten, im derzeitigen politischen Kontext: Das Problem des Wohnungsmangels muss Friedrich Merz wichtig sein."
Damit meint er, dass es der Bundeskanzler zu seinem persönlichen politischen Anliegen machen muss, weil sonst zu wenig geschehen wird. „Denn genau wie in den Niederlanden müssen alle potenziellen Baustandorte in Deutschland heiß erkämpft werden. Wenn es dabei keine Steuerung von oben gibt, droht eine Pattstellung."
Und ist die Bekämpfung des Wohnungsmangels derzeit Chefsache? Henger: „Nein, leider nicht. Es wird vor allem viel über das Problem gesprochen."
Die Geschichte zeigt laut Henger, dass Steuerung ein Ausweg sein kann. 1945 lag Deutschland in Trümmern und der Wohnungsmangel war enorm. Henger: „Eine strenge Regulierung des Marktes erwies sich als die Lösung. Es gab staatliche Programme zur Förderung des Wohnungsbaus, finanziert mit staatlichen Mitteln und amerikanischer Marshall-Hilfe. Die Mieten wurden festgelegt. Die Marktwirtschaft war faktisch außer Kraft gesetzt." Er zählt verschiedene – vor allem öffentliche – Instrumente auf, die zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in der Nachkriegszeit eingesetzt wurden: starke Unterstützung des Wohnungsmarktes, kräftige Förderung des sozialen Wohnungsbaus, finanzielle Hilfen für Haushalte, steuerliche Maßnahmen und (nicht zuletzt) die typisch deutsche Regulierung des Mietmarktes. „Das starke Wirtschaftswachstum, das bekannte Wirtschaftswunder, tat sein Übriges."

RALPH HENGER

„Genau wie in den Niederlanden müssen alle potenziellen Baustandorte in Deutschland heiß erkämpft werden"

DAS MODELL HAT SICH ERSCHÖPFT

In der heutigen Zeit ist die ist die Situation gänzlich anders. "Erstens besteht kein Wohnungsmangel im engeren Sinne, aber Wohnungsknappheit in vielen Großstädten, die stark an Bevölkerung gewinnen. Zweitens herrscht vielmehr eine Überregulierung an Vorgaben und Standards. Zudem haben die Städte und Gemeinde nicht mehr die Kapazitäten, die notwendigen Planungs- und Genehmigungsprozesse voranzutreiben. Der Wohnungsmarkt in Deutschland braucht daher tiefgreifende Strukturreformen. Wir sehen jetzt die Kehrseite des Wirtschaftsbooms der 2010er-Jahre. Die Einwohnerzahl ist um sechs Millionen Menschen gestiegen, unter anderem durch Einwanderung. All diese Menschen leisten einen wichtigen Beitrag zur deutschen Gesellschaft und Wirtschaft, aber es scheint unmöglich, mit der steigenden Nachfrage
nach Wohnraum Schritt zu halten."
Nützliche Instrumente aus früheren Zeiten sind nicht mehr automatisch ein Erfolgsrezept. Ein Gespräch über den Wohnungsmangel in Deutschland – dem einzigen EU-Land, in dem mehr Menschen eine Wohnung mieten (53 Prozent) als eine zu besitzen – mündet schnell in eine Debatte über den Mietmarkt. Vor allem hier funktionieren alte Mechanismen nicht mehr. Die Mieten steigen, insbesondere in den Großstädten. So stieg die Durchschnittsmiete in Berlin, Hamburg und Frankfurt 2024 um zehn bis
zwölf Prozent.
Henger: „Über diese Mieten wird heftig diskutiert. Die Begrenzung der Mieten (die Mietpreisbremse, die Mietsteigerungen bei neuen Mietverträgen in Gebieten mit einem ‚angespannten Wohnungsmarkt' begrenzt, in der Regel auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anm. d. Red.) steht zur Diskussion. Es gibt zurzeit in Deutschland relativ viele Mietwohnungen mit Fehlbelegung. Wollen wir das ändern? So gibt es noch mehr Ineffizienzen. Was sollte beispielsweise mit der Miete geschehen, wenn eine Wohnung nachhaltig saniert wurde? Darf sich diese Modernisierung in der Miete widerspiegeln? Und wenn ja, wie?"

DAS ARSENAL AN MITTELN

Das sind Fragen, die zentraler Steuerung bedürfen. Aber jedes verfügbare Mittel aus dem Arsenal zur Bekämpfung des Wohnungsmangels wirft auch neue Fragen auf.

→

Ralph Henger
ist Ökonom am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.

Patrick van der Klooster
ist Leiter des Bereichs Wissen & Innovation bei BPD in den Niederlanden sowie Leiter von BPD Studio.

Jeroen Schilt
war bis 2024 Architekturhistoriker bei der Stadt Amsterdam.

JEROEN SCHILT

„Die Solidarität war damals stark. Das Gefühl, das Problem gemeinsam lösen zu müssen, wurde von allen Seiten unterschrieben“

So will die Bundesregierung die Wohnungskrise mit einem neuen Mittel bekämpfen: dem „Bau-Turbo“. Wenn eine Kommune dieses Mittel einsetzt, kann von den üblichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden. So darf beispielsweise an Standorten gebaut werden, an denen dies nach dem Bebauungsplan nicht zulässig wäre. Auch ist für kleine Vorhaben nicht immer eine Baugenehmigung erforderlich.
Die Verkürzung der Verfahren, die auch in den Niederlanden diskutiert wird (beispielsweise in Form des STOER-Gutachtens), stieß sofort auf Kritik. „Bau-Turbo klingt gut, ist aber nicht realistisch“, sagte beispielsweise die Architektin Theresa Keilhacker, Mitglied des Berliner Klimaschutzrats. „Bauen ist nun einmal komplex und zeitaufwändig. Es dauert deshalb so lange, weil viele Interessen gegeneinander abgewogen werden müssen. Regeln umgehen und auf niemanden hören? Dann fallen wir von einem Extrem ins andere.“
Auch die Fertigteil- oder Modulbauweise stößt in Deutschland nicht gleich auf große Begeisterung. Sie weckt nicht leicht positive Assoziationen, meint Henger. „Dabei wird schnell an den Plattenbau der ehemaligen DDR gedacht. Das will niemand.“ Dass vorgefertigte Häuser heutzutage von viel besserer Qualität sind und es auch historische Positivbeispiele gibt (Stichwort: Amsterdamer Gartenstädte), ändert nichts an der skeptischen Haltung in Deutschland. „Hinzu kommt, dass die Montage auf der Baustelle oft länger dauert als gedacht, auch aufgrund von Personalmangel.“

ZU KOMPLEX

Ist die Welt für eine allumfassende Lösung für den Wohnungsmangel zu komplex geworden? Das könnte sein. „Was aber helfen würde, wäre, wenn das Thema Wohnen wieder in den Mittelpunkt der gesellschaftlichen Debatte rückte“, meint Patrick van der Klooster. Er ist Leiter des Bereichs Wissen & Innovation bei BPD sowie Leiter von BPD Studio, einer internen Denkfabrik mit Spezialisten aus Stadtplanung, Architektur und Konzeptentwicklung.
„In den Niederlanden gibt es derzeit keine übergreifende Vision für das Thema Wohnen“, sagt er. „Und bei der heutigen Wohnungsknappheit ist dieser Mangel besonders deutlich spürbar. Das hängt damit zusammen, dass wir vor einiger Zeit – zumindest in den Niederlanden – dachten, wir wären mehr oder weniger fertig“, analysiert er. „Das landesweite Vinex-Bauprogramm wurde um das Jahr 2000 abgeschlossen. Danach stand das Thema Wohnen nicht mehr ernsthaft auf der Tagesordnung, das Land schien fertig gebaut zu sein. Die Wirtschaftskrise von 2008 bis 2015 hat das noch verstärkt. Das Denken verlagerte sich von der Makro- zur Mikroebene. Überspitzt gesagt: Von großen räumlichen Visionen ging es hin zur Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen. Dadurch haben wir jetzt ein Problem.“
Eine solche nationale Vision ist dringend erforderlich, findet er. „Vor allem, wenn man bedenkt, dass wir in dem kleinen Gebiet, das die Niederlande nun einmal umfassen, vieles zugleich wollen. Ja, es gibt eine Wohnungskrise, aber eigentlich ist es eine Krise des Denkens. Die Kernfrage stellt sich auf einer höheren Ebene: Was für ein Land, was für eine Wirtschaft wollen wir sein? Welche Wohnungen gehören dazu? 27-Quadratmeter-Wohnungen? Sind das gute Wohnungen?“

WIR VERGESSEN FUNDAMENTALE FRAGEN

Bei dem Versuch, schnelle Antworten für den Wohnungsmangel zu finden („Bauen, bauen, bauen“), vergessen wir laut van der Klooster, fundamentale Fragen zu stellen. „Geht es um qualitative oder quantitative Wohnungsnot? Was erwarten die Bürger eigentlich von ihrer Wohnung? Muss sie groß sein oder genügt eine kleinere?“ Die Antworten auf solche Fragen werden bislang vor allem von den Umständen diktiert: steigende Kosten für Baumaterialien und Personal sowie die Anforderungen an die Bezahlbarkeit. Dadurch werden neue Eigentums- wie auch Sozialmietwohnungen in den Niederlanden immer kleiner, wie eine Studie des Grundbuchamtes und der niederländischen Tageszeitung *De Volkskrant* Ende 2024 ergab. Für eine Monatsmiete unter 1.185 Euro oder einen Kaufpreis von maximal 405.000 Euro ist nicht mehr viel Wohnfläche zu haben.

→

BIJLMERDREEF, AMSTERDAM
Die ersten Wohnungen in der Bijlmermeer wurden 1968 fertiggestellt. Insgesamt wurden in diesem neuen Stadtteil etwa 13.000 Wohnungen gebaut. Dieses Bild wurde von KI erstellt und kombiniert das aktuelle Straßenbild mit einem Foto aus dem Jahr 1973.

LELYSTAD
Im Jahr 1965 wurde der erste Pfahl gesetzt und damit begann der Bau von Lelystad. Inzwischen hat die Hauptstadt von Flevoland 85.000 Einwohner. Dieses Bild wurde von KI erstellt und kombiniert das aktuelle Straßenbild mit einem Foto aus dem Jahr 1967.

PATRICK VAN DER KLOOSTER

„Eine echte Lösung werden wir erst dann finden, wenn wir das Land als Gesamtsystem betrachten“

Dick van Gameren, Professor für Wohnungsbau an der TU Delft, bezeichnete diesen Schrumpfungstrend bei der Veröffentlichung der Studie als sehr problematisch. Er betrachtet die Qualität vor allem der kleineren Wohnungen mit Sorge. „Ich sehe neue Etagenwohnungen, die schmal und lang sind. Sie haben keinen Balkon und nur auf einer Seite Tageslicht.“
Für van der Klooster ist diese Kritik nicht neu. „Nach 1945 lag der Schwerpunkt in den Niederlanden auf Quantität. Es wurden sehr viele Wohnungen gebaut, teils auch industriell, um die große Nachfrage zu bedienen. Werden wir das wiederholen? Oder gehen wir es intelligenter an? Wenn sich die Wohnpräferenzen der Menschen ändern, müssen wir darauf reagieren. Dazu bedarf es aber einer Vision. Natürlich können auch kleinere Wohnungen – von hoher Qualität – eine gute Idee sein, zum Beispiel, weil es immer mehr Einpersonenhaushalte gibt. Aber dann ist das eine Entscheidung, die auf einer Vision basiert.“

TYPISCHE STÄRKE

Eine solche durchdachte Vision des Landes, des Raums und des Wohnungsmarktes war traditionell eine typische Stärke der Niederlande. Genau wie Schilt verweist van der Klooster auf das Wohnungsbaugesetz von 1901, das Bebauungspläne vorschrieb und einen wichtigen Qualitätsimpuls bewirkte. „Nach 1945 wurde die staatliche Einflussnahme noch stärker. Eigentlich haben sich die Niederlande ähnlich wie Taiwan aus der Nachkriegsmisere exportiert. Häfen und Infrastruktur hatten Priorität.
Die Gartenviertel, die niedrigen Löhne und Mieten, der soziale Wohnungsbau: Alles war darauf ausgerichtet, als kleines Land auf dem Weltmarkt konkurrieren zu können. Ob dieser Weg der beste war, mag Ansichtssache sein, aber es steckte eine Vision dahinter. In den 1980er-Jahren ging diese Ära zu Ende. In den Städten wuchsen die Probleme, Wohnungsbaugesellschaften wurden privatisiert und nach dem Ende des Vinex-Bauprogramms kam die zentrale Steuerung seitens der Regierung in Den Haag zum Erliegen.“
Und jetzt? Van der Klooster plädiert dafür, wieder auf einer höheren Ebene anzusetzen: „Es geht um Fragen wie: Wie wollen wir unser Geld verdienen? Was für ein Land wollen wir sein? Eine echte Lösung werden wir erst dann finden, wenn wir das Land als Gesamtsystem betrachten. Dann kommen wir weiter als ‚noch eine Straße mehr‘ oder Deregulierung, die so oft als die Lösung präsentiert wird. Wenn die Regeln gelockert würden, würde es schneller gehen! Ich bin dafür, solange wir die Qualität im Auge behalten. Denn das eigentliche Problem sind nicht die Regeln, es ist das Denken.“
Es mangelt nicht an Platz, sondern an Ideen, sagte der niederländische Architekt und Reichsbaumeister Francesco Veenstra Ende 2025 auf dem niederländischen Tag des Wohnungsbaus. Er zeigte ein Foto von Bologna, der italienischen Stadt, in der schon im Mittelalter einmal großer Wohnungsmangel herrschte. Die Lösung wurde in einer Idee, einer Vision gefunden. Die Straßen in der Innenstadt wurden überbaut, aber die Bürgersteige blieben frei.
So entstanden die mittlerweile weltberühmten Arkaden mit einer Gesamtlänge von 42 Kilometern, die inzwischen zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören.
Entwickeln Sie eine Vision und formulieren Sie diese vor allem konkret, sagt auch van der Klooster.
Er zeichnet abschließend ein Kreuz in Form eines X, oben mit zwei A (für abstrakt) und unten mit zwei K (für konkret). „Wir bekämpfen den Wohnungsmangel heute vor allem mit konkreten Lösungen ohne Vision“, erklärt er. „Noch eine Straße mehr, Deregulierung – das ist das K. Oder wir verlieren uns in Visionen, ohne sie entsprechend auszuarbeiten – das A. Die Nationale Raumordnungsstrategie der Niederlande, die 2025 nach jahrelanger Arbeit vorgestellt wurde, ist ein interessantes Dokument, eine Vision, ja, aber sie wird nirgendwo konkret. Es gibt keinen zugehörigen Umsetzungsplan.“
A und K müssen miteinander kombiniert werden.
Nur wie? Van der Klooster: „Das ist die entscheidende Frage. Es ist schwierig, aber möglich. Nehmen Sie die Pläne für Rijnenburg, ein großes Wohnungsbauprojekt bei Utrecht, das ein gutes Beispiel ist. Dort wird eine abstrakte räumliche Vision in einen konkreten Plan für Tausende von Wohnungen umgesetzt. Nachhaltig, bezahlbar, von hoher Qualität, passend zu modernen wirtschaftlichen Zielsetzungen – eine Zehn-Minuten-Stadt mit Wohnungen aller Art. Könnte Rijnenburg nicht der neue Grachtengürtel des 21. Jahrhunderts werden?“ ■

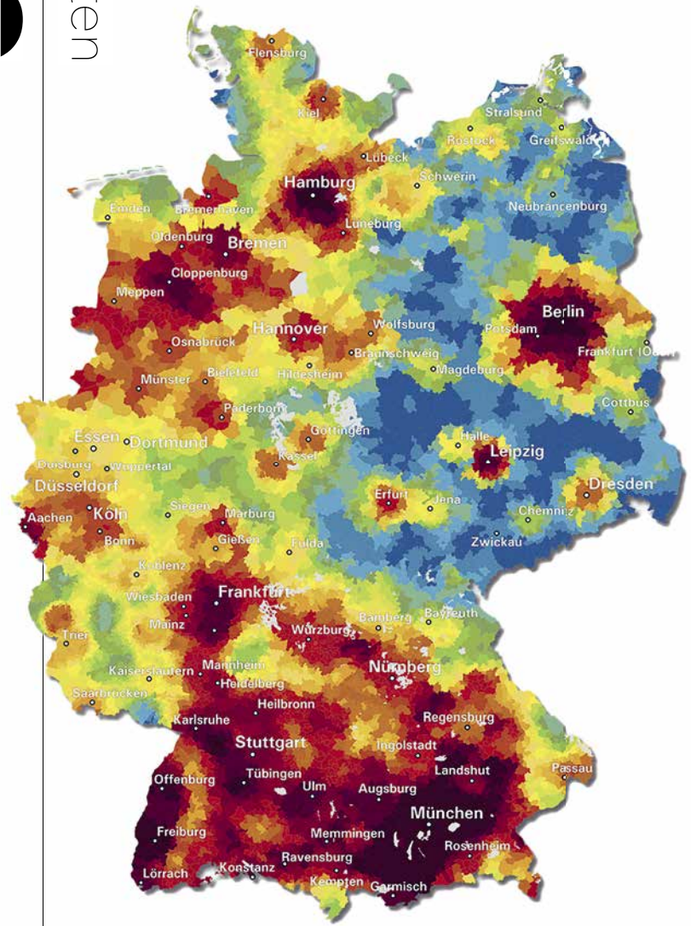
Die Wohnwetterkarte

2025

Die Hitze kehrt in die Metropolen zurück

In den vergangenen Jahren heizten sich laut Wohnwetterkarte v. a. die Umlandgemeinden der großen Städte stark auf. Diese Phase ist nun vorüber. Die neue Wohnwetterkarte 2025 zeigt: Die Hitze kehrt in die Kernstädte zurück. In München, Berlin und Hamburg ist der Wohnungsmarkt am stärksten angespannt. Parallel dazu sinkt die Temperatur an vielen Umlandstandorten leicht.

In den Zentren kumulieren 2025 mehrere Effekte: Rückläufige Fertigstellungen schlagen hier besonders durch – infolge des Zinsschocks 2022 wurden begonnene Wohnungsbauprojekte zwar fertiggestellt, jedoch deutlich weniger neue Wohnungsbauvorhaben begonnen. Entstanden in den Vorjahren regelmäßig um die 300.000 Wohneinheiten, so sank die Zahl der Fertigstellungen 2024 auf 252.000, und die Prognosen für 2027 liegen noch deutlich darunter. Gleichzeitig hat der Mangel an neu gebildetem Wohneigentum in den vergangenen zwei bis drei Jahre den Mietmarkt verengt. Haushalte verbleiben zunehmend länger in Mietwohnungen und damit häufiger im urbanen Raum.



www.wohnwetterkarte.de

© GeoBASIS-DE / BKG 2025

Hinzu kommen höhere Tarifabschlüsse, die in Teilmärkten die Tragfähigkeit steigender Mieten erhöht haben, eine zunehmende Haushaltsverkleinerung sowie ein hoher Anteil von Zuwanderung, der zum Umzugsgeschehen beiträgt. Die Suburbanisierung macht in Deutschland also derzeit eine Pause. Dies schließt aber nicht aus, dass bei einer wieder ansteigenden Nachfrage nach Wohneigentum auch das Umland wieder bedeutsamer wird.

REGIONALE DIFFERENZIERUNG DES WOHNKLIMAS NIMMT ZU

Der bereits 2024 erkennbare Trend eines sich weiter aufhellenden Wohnklimas in kleineren Großstädten hält auch 2025 ungebrochen an. Dies gilt auch für die Großstädte in Ostdeutschland, die sich vom ländlichen Raum noch stärker entkoppeln als bislang. Denn 2025 ist ein gegenläufiger Trend in den peripheren ländlichen Regionen zwischen Ost- und Westdeutschland erkennbar. Während in den letzten Jahren die Unterschiede zwischen West und Ost fließender wurden, zeigt sich jetzt – bis auf wenige Ausnahmen – ein wärmeres Wohnklima in den ländlichen Regionen im Westen. Grund hierfür ist die demografische Entwicklung. Der Geburteneinbruch der Nachwendezeit reduziert nun die für den Wohnungsmarkt so wichtige Altersgruppe der 30-35-Jährigen.

Für Kommunen und Projektentwickler leitet sich die Aufgabe ab, Wohnbauprojekte noch präziser auf lokale Nachfrageprofile zuzuschneiden, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Parallel hierzu sollte serielles bzw. teilserielles Bauen, Nachverdichtung und Umnutzung gezielt eingesetzt werden, um das Wohnungsangebot wieder auf das Niveau vor dem Zinsanstieg zu heben.

Der Wohnungsbedarf im Überblick

Zum siebten Mal in Folge stellen BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa ihre gemeinsame Studie zur Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor.

Mit der Wohnwetterkarte stellen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der rund 11.000 deutschen Städte und Gemeinden dar – analog zur Temperatur einer Wetterkarte. Als Indikator dient insbesondere der Bedarf an Wohnungen. Dabei wird unterschieden zwischen:
- Ersatzbedarf (wegen des Abrisses von Gebäuden)
- Zusatzbedarf (durch Haushaltswachstum) und
- Nachholbedarf (durch unterversorgte Haushalte oder verzögerte Haushaltsneugründungen).

Der Nachholbedarf wird auf mehrere Jahre verteilt. Dadurch ergibt sich ein Unterschied zu anderen Berechnungen, die den Nachholbedarf entweder gar nicht berücksichtigen oder vollständig in einem einzigen Jahr.

Die Methodik der Wohnwetterkarte ergibt deutschlandweit einen jährlichen Wohnungsbedarf von rund 440.000 Einheiten – und liegt damit auf dem Niveau der Wohnwetterkarten-Ausgabe von 2022. Die höheren Vorjahreswerte sind auf statistische Sondereffekte durch den Ukrainekrieg zurückzuführen.

Auf der Gemeindeebene wird der Gesamtbedarf sowohl ins Verhältnis zum Wohnungsbestand gesetzt (Indikator Wohnungsbedarf) als auch zur Prognose der Baufertigstellungen (Indikator Bedarfsdeckung). Wo ein hoher tatsächlicher Wohnungsbedarf und eine geringe Bedarfsdeckung aufeinandertreffen, wird es laut Wohnwetterkarte sehr heiß. Wie auch in den letzten Jahren werden dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben.

Um auf die Temperatur für einzelne Gemeinden zu kommen, werden anhand der Bevölkerungsprognose von bulwiengesa die Bedarfe auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Allerdings gleichen sich Wohnungsmärkte im Nahbereich aus. Deshalb wird über einen Geodatenalgorithmus um jede deutsche Gemeinde ein Radius von 15 km gezogen. In diesem Umkreis werden Bedarfe, Wohnungsbestände und Bautätigkeit miteinander ins Verhältnis gesetzt. Die 15-km-Radien entsprechen typischen Umzugsbereichen und spiegeln die Marktdifferenzierung deutlich besser wider als eine Analyse auf Kreisebene.

Die Wohnwetterkarte soll mit ihrer bildhaften Darstellung politische Entscheidungsträger, Investoren und Nutzer für die Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt sensibilisieren. Eine Prognose, wie sich die Preise in ferner Zukunft entwickeln werden, ist damit nicht verbunden.

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

KONZEPT & PRODUKTION
Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

GRAFISCHE GESTALTUNG Gitteke van der Linden

BILDREDAKTEUR Myra Muller

AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT Berber Bijma, Rosanne Bond, Kees de Graaf, Edwin Lucas, Els Mannaerts, Margot C. Pol, Eefje Rapati, Peter Steman, Francien de Vet, Joost Zonneveld

FOTOS AdobeStock, Alamy, Guido Benschop, Reinier Bergsma, Ulf Celander, Collectie Het Nieuwe Instituut, Ossip van Duivenbode, Getty Images, Bart van Hoek, De Hogeweyk/Be Advice, Hans Hollestelle, Michel Keppel, Jack Kilpatrick/The Phoenix, Henning Larsen, Jeroen Murrém, Stefan Müller-Naumann, MVRDV WERK 12/ Ossip van Duivenbode, Nationaal Archief, Frank Ruiter, Janita Sassen, Shutterstock, Erik Smits, Chantal Spieard, Turenscape, Allard Willemse, World Food Center, Ede

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

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

FOTO: HANS HOLLESTELLE

„WIR MÜSSEN NACH **GEMEINSAMEN INTERESSEN SUCHEN**, BEI DENEN DIE RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGEN SOWOHL DIE NEUBÜRGER ALS AUCH **DIE BEREITS ANSÄSSIGEN BEWOHNER BEGEISTERN**."

Niels Koeman, Spezialist für Umweltrecht und Raumordnungsrecht
S. 22