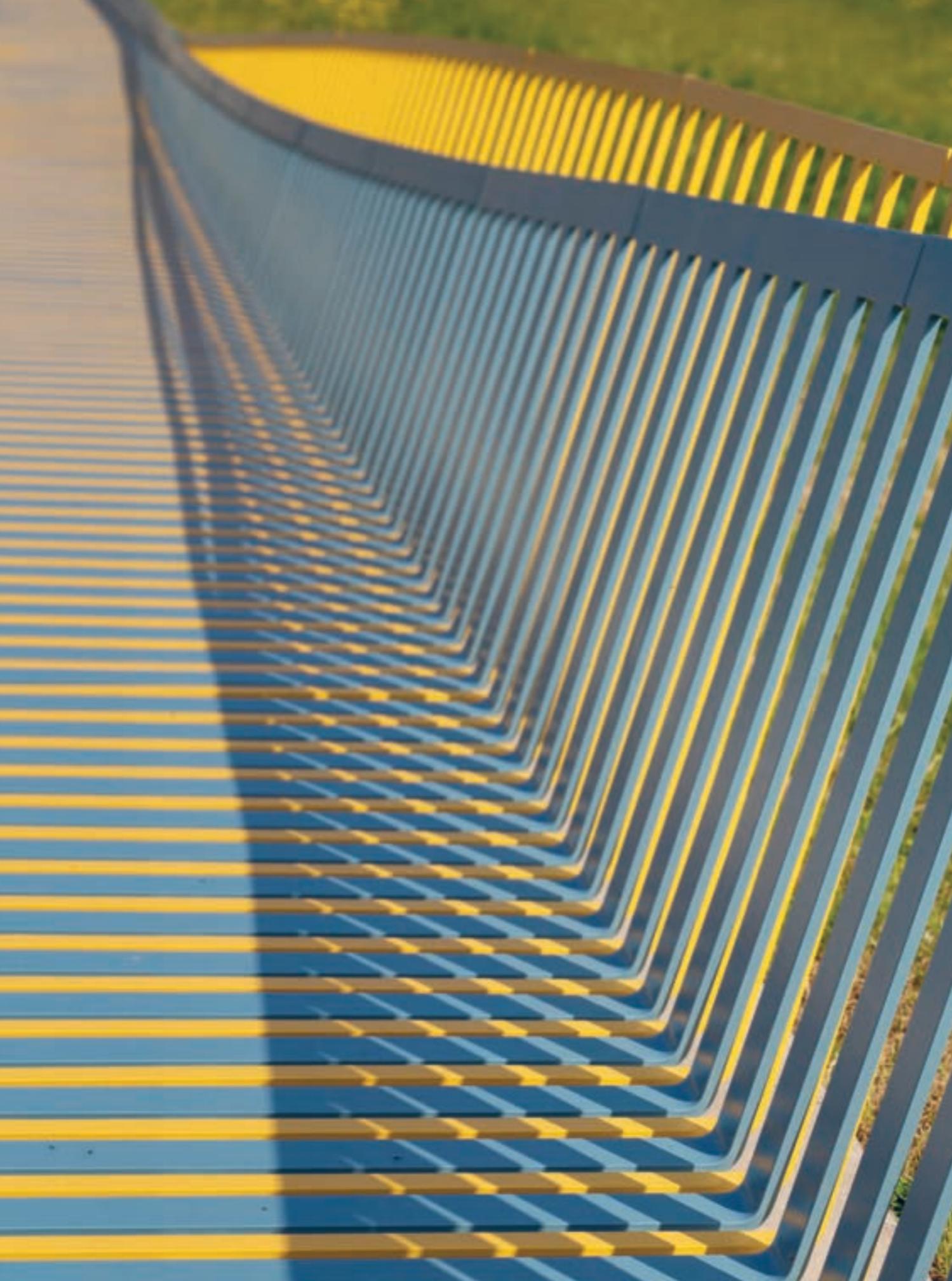


# bpdMAGAZINE



NR. 14





## bpdMAGAZINE

### << IM DETAIL: OPTISCHE TÄUSCHUNG

Es ist ein auffälliges Gebilde: mit einem Laser geschnittene Stahlstreifen, die mit einem grau-blauen und gelben Anstrich versehen sind. Sie gehören zu einer 170 Meter langen Bank in Amsterdam oder besser gesagt zu einem Kunstwerk, das aus zwei sich überlagernden „Wellen“ besteht. Marjet Wessels Boer entwarf dieses Werk für das „Niemandland“ zwischen der alten Spaarndammerbuurt und Houthaven, einem neuen - unter anderem von BPD entwickelten - Stadtteil. Die Bewohner dieser beiden unterschiedlichen Stadtteile werden durch diese Bank buchstäblich einander nähergebracht. Ein schönes Detail: Durch die Farbunterschiede und die Art der Befestigung der Stahlbänder entsteht für Passanten eine optische Täuschung, bei der die Wellen zum Leben zu erwachen scheinen. Es ist eine Anspielung auf die Vergangenheit, als hier noch ein Deich war, der diesen Teil von Amsterdam vor dem manchmal schwer zu bändigenden Wasser des damaligen Binnenmeeres Zuiderzee schützte. ■

# Inhalt

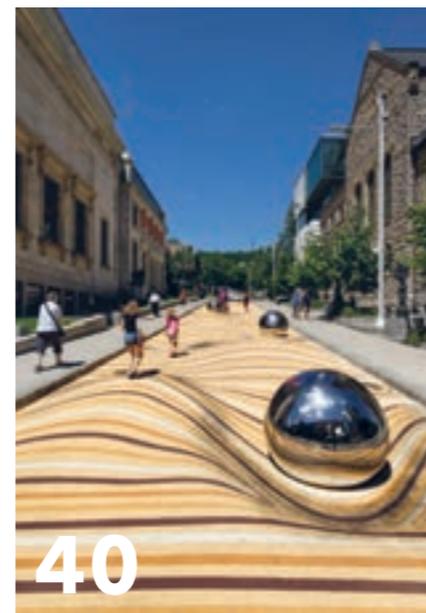
Wie hoch ist die Qualität des eigenen Wohnumfelds, und wie kann die Gebietsentwicklung zur Verbesserung des sogenannten „breiten Wohlstands“ beitragen? Fünf Experten äußern sich.



Erik Leijten führt uns zu seinen Lieblingsorten in *Best of ...*



Ein Überblick über inspirierende Kunst im öffentlichen Raum in aller Welt.



Was sind die Schlüsselfaktoren für eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung? Wir haben Experten aus Wissenschaft, Politik und Praxis befragt.



## Cover

*Now you see me, now you don't* ist der Titel dieses temporären Kunstwerks in einer Wüste in Saudi-Arabien. Die Pfützen sind nicht echt, sondern bestehen aus Trampolinen, die zum Ansehen gedacht sind und um darauf zu springen oder zu liegen.

S. 40

## Und außerdem

### ESSAY

Über die Chancen, die sich den Schrumpfungsräumen bieten. Von Europa aus betrachtet liegen die niederländischen Randgebiete sehr zentral.

S. 50

### KOLUMNE

Annett Cachay über die Bedeutung des Klimawandels für die Entwicklung von Wohngebieten.

S. 62

### MADE IN ...

Die belgische Stadt Gent trägt den Stempel ihrer Einwohner. Wir haben den Stadtarchitekten Peter Van Den Abeele nach dem Erfolgsrezept gefragt.

S. 64

### IM SCHEINWERFER

Vier beeindruckende deutsche und niederländische Hochhausprojekte im Scheinwerferlicht. Hyde Park (Hoofddorp), Maasbode (Rotterdam), Telekom-Turm (Konstanz) und Ackermannbogen (München).

S. 77



Kolumne des Stadtphilosophen Kees Jansen. Seine Nachricht an Planer: Konzentrieren Sie sich auf die Gruppe in der Mitte.



Professorin Marja Elsinga und BPD-Niederlassungsleiter Harm Janssen im Gespräch über mehr Tempo beim Bauen.



Begegnungen sind für eine inklusive Stadt unabdingbar. So lautet eine These. Ist das richtig oder nicht? Drei Experten antworten.



„Die niederländische Regierung muss eine neue Vision für die Raumnutzung entwickeln“

FOTO: ALLARD WILLEMSE

So sieht es Walter de Boer

## MOTOR

DER GROSSE MANGEL an Neubauwohnungen in Städten, die Nachhaltigkeitsanforderungen in Form von Vorschriften und die international vereinbarten Klima- und Naturschutzziele verlangen eine Neujustierung der politischen Ziele. Notfalls müssen Entscheidungen auch mit nicht so breiter Unterstützung gefällt werden, denn wir verzetteln uns in Diskussionen über Bauen innerhalb oder außerhalb der Stadt oder über die erforderliche Anzahl von Wohnungen. Bei den in den letzten Jahren vorgeschlagenen raumordnungspolitischen Maßnahmen in den Niederlanden liegt der Schwerpunkt nach wie vor auf einer weiteren Verdichtung durch die Konversion von Häfen und Gewerbegebieten. Zwei Drittel des gesamten Wohnungsbedarfs ließen sich innerhalb der bestehenden Stadtgebiete decken. Das bedeutet, dass vor allem mehr Etagenwohnungen gebaut werden. Nur ein Drittel wird am Stadtrand gebaut und auch erst dann, wenn es keine innerstädtischen Möglichkeiten mehr gibt. Angesichts der Erfahrungen mit dieser Politik bedeutet dies, dass wir in den kommenden fünf bis sieben Jahren wiederum Entscheidungen auf die lange Bank schieben.

BPD hält die vorgeschlagene Politik für wenig hilfreich und zielführend. Die Entwicklung von Wohnraum wird so stark von kontinuierlichen und sehr großen jährlichen Förderströmen in Höhe von vielen Milliarden Euro abhängig gemacht, die gleichzeitig im Hinblick auf die Bau- und Planungszeit

schwierig umsetzbar sind. Dabei bleibt großen Gruppen von Menschen der Zugang zum Wohnungsmarkt finanziell verwehrt, ganz zu schweigen von der Chance, ihre Traumwohnung zu finden. Achtzig Prozent der Wohnungssuchenden bevorzugen ein Einfamilienhaus beziehungsweise eine Umgebung im Stile einer grünen Gartenstadt.

Deshalb ist es dringend erforderlich, neue, großflächige Baugebiete auszuweisen. Im Zeitraum von 2032 – 2035 wird auf dem niederländischen Wohnungsmarkt wahrscheinlich ein enormer Wohnungsmangel und damit ein dramatisches Ungleichgewicht im Angebot an bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Dies wird zu einer inakzeptablen Segregation führen. Symbolpolitik hilft uns hierbei nicht weiter, der Schwerpunkt muss ab sofort auf einer effektiven Erhöhung des Angebots durch Stimulierung des Outputs liegen. In Deutschland hat die Regierung jetzt ein neues Gesetz verabschiedet: das Baulandmobilisierungsgesetz, das zu mehr bezahlbarem Wohnraum und einer Beschleunigung der Bauproduktion beitragen soll. Leider wird dieses neue Gesetz, über das mehr als drei Jahre nachgedacht wurde, sehr wahrscheinlich nicht das gewünschte Ergebnis bringen. Das wird von vielen Beteiligten als enttäuschend empfunden. Der Markt als die ausführende Partei bleibt außen vor. Die Folge sind mehr Vorschriften, längere Verfahren, weniger Raum für

die Marktteilnehmer. Zusammen mit den begrenzten Baukapazitäten der Wohnungsbaugesellschaften wird die Wohnungsproduktion auch in Deutschland sehr wahrscheinlich weiter sinken. Deshalb ist die Stimmung in der deutschen Bauwirtschaft zunächst verhalten.

Die niederländische Regierung braucht eine neue Vision für die Raumordnung, eine Urbanisierungsstrategie, die sich nicht nur auf den Wohnungsbau konzentriert, sondern auch eine Agrarreform und die Energiewende sowie die Naturschutz- und Klimapolitik der EU einbezieht. Das ist keine Utopie. Als Regierung und Marktpartner müssen wir diese unterschiedlichen Aufgaben miteinander verbinden, so wie wir das in den Niederlanden schon öfter getan haben, beispielsweise mit der Trockenlegung von Flächen, den Flevopoldern und dem Programm „Raum für Flüsse“. Wir sind davon überzeugt, dass der Wohnungsbau zum Motor für räumliche Entwicklungen werden kann und dass die Verteilung der Flächen auf der Grundlage von Mehrfachnutzungen erfolgen wird. Wenn Sie dies lesen, wird in den Niederlanden hoffentlich eine neue Regierung gebildet sein, die endlich auf die breit getragene Forderung nach mehr Lenkung von oben in der Raumplanung eingeht. Das wäre von unschätzbarem Wert. ■

**WALTER DE BOER,**  
CEO VON BPD

---

# KURZ & BÜNDIG

---

# 1

## BPD eröffnet Regionalbüro in Weimar

Mit dem Regionalbüro in Weimar eröffnet BPD den 16. Standort in Deutschland. 2019 erweiterte BPD mit der Gründung der Niederlassung Leipzig seine Marktpräsenz gen Sachsen und Thüringen. Vom neuen Regionalbüro aus werden Projekte in und um Weimar gesteuert und realisiert. Das erste Projekt ist das Kirschberg-Quartier an der Eduard-Rosenthal-Straße, eines der aktuell größten Stadtentwicklungsprojekte Mitteldeutschlands. Auf einer Fläche von etwa 60.000 Quadratmetern entstehen rund 500 neue Wohnungen. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen. Weitere Projekte sind in Erfurt und Chemnitz in Vorbereitung.



# 2



## Bochum: ParkViertel setzt neue Impulse

BPD hat den städtebaulichen Wettbewerb „Hunscheidtstr. 116“, ausgelobt von der Bochum Wirtschaftsentwicklung, für sich entschieden. Im beliebten Bochumer Stadtteil Wiemelhausen entwickelt BPD auf einem knapp 18.000 Quadratmeter großem Grundstück ein ganzheitliches Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Natur verbindet. Im zukünftigen ParkViertel sind ein umweltschonendes Regenwassermanagement, ein modernes Energiekonzept sowie eine extensive Dachbegrünung angedacht. Die naturnahen Außenanlagen, der verkehrsberuhigte Quartierszugang und ein Mobilitätskonzept mit E-Ladestationen sowie Car- und Bike-Sharing-Angeboten sollen das Konzept abrunden. Geplant sind knapp 250 Wohnungen zum Kauf und Mieten. Etwa 30 Prozent sollen öffentlich gefördert werden. Darüber hinaus wird es ein großzügiges Angebot an Büroflächen nebst einer viergruppigen Kindertagesstätte geben.

3



### Berlin: BPD verkauft rund 453 Apartments an berlinovo

BPD hat im Berliner Stadtteil Oberschöneeweide rund 453 Apartments mit einer Größe zwischen 17 und 20 Quadratmetern an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft veräußert. BPD erwarb das circa 5.500 Quadratmeter große Eckgrundstück in der Ostendstraße im Mai 2019. Die schlüsselfertige Übergabe ist für Mitte 2023 geplant.

Die Apartments entstehen in Modulbauweise. Diese Module werden nahezu bezugsfertig am Standort angeliefert. Die Konstruktion in Modulbauweise reduziert die Bauzeit und wird zugleich dem Anspruch an modernen Wohnraum gerecht. Das Bauvorhaben im aufstrebenden Berliner Stadtteil Oberschöneeweide liegt zentral und ist wenige Minuten von der Spree entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Berliner Hochschulen.

4

### Wohnwetterkarte 2021: Großstädte heizen ihr Umland auf

Bereits im dritten Jahr untersuchen BPD und bulwiengesa die Wetterlage auf dem deutschen Wohnungsmarkt und messen dabei das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in rund 11.000 deutschen Gemeinden. Ein zentrales Ergebnis: Großstädte heizen aufgrund der Nachfrage ihr Umland auf. Neben der Wohnungsknappheit in den Zentren ist ein weiterer Grund hierfür, dass Corona bei vielen die Sehnsucht nach dem Wohnen im Grünen und mehr Wohnfläche geweckt hat. Um den aktuellen Trend zum Wohnen im Umland besser zu fassen, arbeitet die Wohnwetterkarte jetzt mit einem verfeinerten Algorithmus und zeichnet ein detaillierteres Bild des Stadt-Umland-Bereichs.

Die Temperatur Ihrer Gemeinde erfahren Sie in der interaktiven Karte unter: [www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)



5



### Perspektiven und Wohnwünsche von Menschen aus Einwanderungsfamilien

Deutschland ist zu einem Einwanderungsland geworden, und dies hat erfreulicherweise auch Eingang in den gesellschaftlichen Diskurs gefunden. Als Projekt- und Gebietsentwickler bemerkt BPD diese gesellschaftliche Veränderung zum Beispiel an der Vielfalt der Mitarbeiter\*innen und auch Kund\*innen. BPD und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) aus Dortmund blicken in einer neuen Studie der Abteilung Gebietsentwicklung & Marktforschung auf die Wohnbedürfnisse von Menschen aus Einwanderungsfamilien. Welche Wünsche und Erwartungen hat diese große und immer wichtiger werdende Zielgruppe an das Wohnen? Und welche Handlungsempfehlungen für Wohnimmobilienentwickler und Kommunen lassen sich daraus ableiten? Die Studie steht unter [www.bpd.de/studien](http://www.bpd.de/studien) zum Download bereit.

6

### Holzhybrid trifft AktivPlus

BPD hat gemeinsam mit dem Architekturbüro Kränzle+Fischer-Wasels Architekten aus Karlsruhe den europaweiten Investoren- und Architektenwettbewerb für das Neubaugebiet Fuchsbühl in Aichwald gewonnen. Geplant ist ein einheitlich gestaltetes Ensemble aus neun Einzelhäusern mit 104 Wohneinheiten. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf einer sozial gemischten Bewohnerstruktur mit bezahlbaren Wohnungen: 49 Mietwohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Der Entwurf setzt auf eine Hybrid-Bauweise aus Holz und Stahlbeton. Gleichzeitig sollen sogenannte AktivPlus-Gebäude gebaut werden. Diese erzeugen durch die Nutzung erneuerbarer Energien Wärme und Strom. Ziel ist es, den Energiebedarf für den Gebäudebetrieb und die Nutzerausstattung zu decken, und – soweit möglich – sogar Überschüsse zu erzeugen.



8



### BPD plant Gebietsentwicklungen in Kiel und Lübeck

Im Norden Deutschlands entwickelt BPD in den kommenden Jahren rund 1.300 Wohneinheiten in zwei großen Neubaugebieten. Geplant sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungen. Beide Neubaugebiete setzen auf ein breites Wohnangebot und die Verbindung von öffentlichen und privaten Räumen für ein lebendiges Miteinander. Im *Kieler Süden* entstehen auf einer Fläche von 27 Hektar rund 800 Wohneinheiten. Für das Quartier ist zeitgemäßes und nachhaltiges Bauen mit einem modernen Energie- und Mobilitätskonzept vorgesehen. In der *Neuen Teutendorfer Siedlung* in Lübeck-Travemünde sind auf einer Fläche von 25 Hektar rund 480 Wohneinheiten geplant. Die Siedlung soll sich auszeichnen durch kurze Wege, viel Grün und eine hohe Aufenthaltsqualität. Aktuell entwickelt BPD in Lübeck das Wiesentalviertel, bei dem sich die Bewohner in einem Stadtteildialog einbringen konnten. ■

7

### BPD digitalisiert Prozesse rund um die Baustelle

BPD setzt die eigens entwickelte App *BOUW Tools* ein, um Prozesse rund um die Baustelle schrittweise zu digitalisieren. Was vorher handschriftlich notiert oder manuell übertragen wurde, lässt sich nun digital eingeben und automatisiert weiterverarbeiten. Die Anwendung, die an den Unternehmensnamen Bouwfonds angelehnt ist, vereint Funktionen wie ein Bautagebuch, den Bautenstandsbericht, Terminverwaltung und Dateiablage sowie die Erfassung von Mängeln. Außerdem bietet sie Zugang zu einem Portal für Kunden und Mieter. „Mit der Digitalisierung sehen wir uns für die Zukunft gut aufgestellt, um bei einer wachsenden Zahl an Neubauprojekten weiterhin flexibel und effizient zu arbeiten“, sagt BPD-Geschäftsführer Raymond van Almen.

Thema

# ZUFRIEDEN MIT IHREM WOHNUMFELD? ZUM GLÜCK SCHON!

Gibt es in der eigenen Wohngegend genügend Grünflächen? Ist bezahlbarer Wohnraum vorhanden? Bekommt jeder die gleichen Chancen? Bei diesen Fragen geht es um den Begriff des „breiten Wohlstands“. Gebietsentwickler können hierzu einen Beitrag leisten, meinen Ingrid Thijssen, Ronald Kaltenbrunner, Joks Janssen und Co Verdaas.

## Lorraine Wessels

(28) Kommunikationsmitarbeiterin, wohnt mit ihrem Mann (33) und ihren zwei kleinen Kindern (8 und 4) in Amstelveen (Niederlande).

„Wir haben früher in Amsterdam gewohnt und wollten für unsere Kinder einfach einen ‚bürgerlicheren‘ Lebensstil. Im Grünen wohnen, aber mit den Vorteilen der Nähe zur Stadt. Das haben wir in diesem Haus in Amstelveen gefunden. Jetzt haben wir endlich einen Garten und wohnen in einer Straße, in der die Kinder sicher spielen können. In dieser Phase unseres Lebens wollen wir vor allem, dass unsere Kinder glücklich sind.“

WOHNEN SIE IN einer Gegend, in der es viele Vögel gibt? Dann sind Sie wahrscheinlich überdurchschnittlich glücklich. Zu diesem Schluss kommt der Ökologe Joel Methorst (Goethe-Universität Frankfurt) in seiner Forschungsarbeit. Der Effekt lässt sich sogar in Geld ausdrücken: Wer durchschnittlich vierzehn Vogelarten und mehr in seiner Umgebung sieht, bekommt laut Methorst ein Glücksgefühl, das einer Gehaltserhöhung von 125 Euro pro Monat entspricht. Diese Zahlen (die in der Zeitschrift Ecological Economics veröffentlicht wurden) muten auf den ersten Blick seltsam an. Die Natur genießen, Gesundheit, eine gute Work-Life-Balance: Das lässt sich doch nicht in Geld ausdrücken, schon gar nicht als eine Art Monatseinkommen? Aber so unsinnig ist das nicht. Denn was buchstäblich und im übertragenen Sinne unbezahlbar ist, trägt dennoch zu breitem Wohlstand bei – was heißen soll, dass Wohlstand mehr ist als ein gut gefüllter (eigener) Geldbeutel oder ein steigendes Bruttoinlandsprodukt

## Highlights

- > Die Lebensqualität – der „breite Wohlstand“ – wird stark vom direkten Lebensumfeld bestimmt. Die meisten Veränderungen beim breiten Wohlstand sind RaboResearch/UU zufolge auf den Faktor Wohnen zurückzuführen.
- > Im neuen Strategiepapier des niederländischen Arbeitgeberverbands VNO-NCW spielt breiter Wohlstand eine zentrale Rolle. Die Bau- und Gebietsentwicklungsbranche leistet dazu einen entscheidenden Beitrag, vor allem durch Innovation und Nachhaltigkeit.
- > In Deutschland und den Niederlanden gerät der breite Wohlstand in den Städten durch steigende Immobilienpreise, eine zu geringe Bauproduktion und zunehmende soziale Ungleichheit unter Druck.
- > Nach Ansicht der Professoren Joks Janssen und Co Verdaas kann die Gebietsentwicklung einen fundamentalen Beitrag zu breitem Wohlstand leisten, wenngleich keine „Glücksgarantie“ gegeben werden kann.

(für die gesamte Volkswirtschaft). In den Niederlanden wird „breiter Wohlstand“ seit 2016 von der Universität Utrecht (UU) und RaboResearch erforscht und gemessen. Sie veröffentlichen den sogenannten Breiten Wohlstandsindikator (BWI), einen integrierten Wohlstandsmaßstab mit elf Dimensionen (siehe Kasten, S. 18). Der BWI beschreibt die Lebensqualität in den Niederlanden. Auch das niederländische Statistikamt CBS veröffentlicht hierzu jährlich Zahlen (siehe Kasten, S. 18). Sie sind ein Stück weit mit der von der EU übernommenen „Neuen Leipzig-Charta“ vom November 2020 zu vergleichen, die neue Parameter für die Stadtplanung definiert.

### DIE DIREKTE WOHNUMGEBUNG IST ENTSCHEIDEND

Die Zahlen zeigen Jahr für Jahr, dass die Lebensqualität stark von dem direkten Lebensumfeld abhängt. Natürlich geht es dabei um mehr als die Anzahl der Vogelarten in der eigenen Nachbarschaft. Es gibt hinsichtlich des breiten Wohlstands in den Niederlanden ohnehin Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden. Städte sind oft weniger sicher, sauber und gesund. Der soziale Zusammenhalt ist geringer, obwohl viele Einrichtungen in der Nähe sind. Andererseits ist der materielle Wohlstand im Allgemeinen höher als auf dem Land. Der Zuzug in die Städte zeigt, dass Städte etwas bieten, was es auf dem Land nicht gibt. Die meisten Veränderungen beim breiten Wohlstand sind RaboResearch/UU zufolge auf den Faktor Wohnen zurückzuführen. Mit anderen Worten: in Regionen, in denen der breite Wohlstand unter Druck steht, nimmt fast immer die Wohnzufriedenheit ab. Wer ein ordentliches Einkommen hat, aber keine passende Wohnung finden kann oder in einer Gegend ohne Grün wohnt, wird dies als Einschränkung seines Wohlstands empfinden. Mit dieser Feststellung richten sich die Scheinwerfer automatisch auf Gebietsentwickler und Bauunternehmen. Welche Rolle spielen sie bei der

# „FÜR BREITEN WOHLSTAND IST EIN GUTES WOHNUMFELD MIT AUSREICHENDEM WOHNUNGSANGEBOT UND EINER ANGENEHMEN, NACHHALTIGEN UND GESUNDEN UMGEBUNG UNERLÄSSLICH“

Förderung von breitem Wohlstand? Was tragen sie dazu bei? Tun sie genug, oder sollten sie vielleicht mehr als bisher unternehmen?

### NEUER KOMPASS

Wir sprechen hierüber mit Ingrid Thijssen, der Vorsitzenden des niederländischen Arbeitgeberverbandes VNO-NCW, der Anfang 2021 ein neues Strategiepapier zum Thema „Breiter Wohlstand durch Unternehmen“ veröffentlichte. Es ist ein aktualisierter Kompass, mit dem der Verband den Fokus auf mehr als nur Wirtschaftswachstum richtet. Es geht um Chancengleichheit, Nachhaltigkeit und Verantwortung für die Gesellschaft als Ganzes. „Der Bereich der Gebietsentwicklung spielt dabei zweifellos eine wichtige Rolle“, erklärt Thijssen. „Für breiten Wohlstand ist ein gutes Wohnumfeld mit ausreichendem Wohnungsangebot und einer angenehmen, nachhaltigen und gesunden Umgebung unerlässlich. Umgekehrt machen ein festgefahrener Wohnungsmarkt und Quartiere, die immer mehr herunterkommen, unser Land weniger attraktiv. Das ist weder gut für eine sozial integrierte Gesellschaft noch für die Niederlande als Wirtschaftsstandort.“ Thijssen sieht hier eine wichtige Aufgabe für die Bau- und Immobilienwirtschaft. „Vor allem in Sachen Innovation und Nachhaltigkeit muss rasch etwas geschehen. Nur so können wir den Wohnungsbau beschleunigen, ohne dass dies zu Lasten einer gesunden Wohnumgebung geht. Ich sehe diesbezüglich sehr gelungene Initiativen: von



*Ingrid Thijssen*

Vorsitzende des niederländischen Arbeitgeberverbandes VNO-NCW sowie unter anderem stellvertretende Vorsitzende des sozialökonomischen Rates (SER) der Regierung sowie stellvertretende Vorsitzende der „Stiftung der Arbeit“ der Tarifpartner. Davor war Thijssen Vorstandsvorsitzende des Bahnunternehmens NS Reizigers und CEO des Stromnetzbetreibers Alliander.



*Robert Kaltenbrunner*

ist gelernter Architekt und Stadtplaner und arbeitet in leitenden Positionen im Bau- und Wohnungswesen im öffentlichen Sektor in Berlin und Bonn. Er ist Herausgeber der Informationen zur Raumentwicklung und Mitglied des Kuratoriums von FORUM STADT (Esslingen).



### Joks Janssen

hat eine Gastprofessur für breiten Wohlstand in ländlichen Gebieten an der niederländischen Tilburg University und ist Senior Gutachter/Forscher bei Het PON-Telos. Zuvor war er Leiter von BrabantKennis. Darüber hinaus war er Stiftungsprofessor für Raumordnung und Kulturgeschichte bei der Environmental Science Group der Wageningen University.



### Riep Paulusma

(53) Bereichsleiter Nord bei Rho Adviseurs. Lebt mit seiner Familie in Emden (Deutschland).

„Nach der Geburt unseres zweiten Kindes sind wir von der Amsterdamer Innenstadt nach Deutschland umgezogen. Uns fehlte immer mehr der Platz. Wir wollten, dass unsere Kinder wissen, woher die Milch kommt und wo Holz gehackt wird. Bei unserer Entscheidung kam hinzu, dass sich die Stadt nicht mehr sehr kinderfreundlich anfühlte. Jetzt sind sie fast erwachsen, und es zieht sie wieder mehr in die Stadt. Und auch wir denken allmählich wieder über ein Leben in der Stadt nach, zum Beispiel in Groningen. Wieder in das Ballungsgebiet bei Amsterdam zu ziehen, kann ich mir nicht vorstellen.“

### Co Verdaas

hat eine Gastprofessur für Gebietsentwicklung an der TU Delft. Seit 2019 ist er Vorsitzender des Wasserverbands Rivierenland. Zuvor war er Abgeordneter im Parlament der Provinz Gelderland sowie Mitglied des niederländischen Parlaments.



industriell vorgefertigten Häusern bis hin zu nachhaltigen Neubausiedlungen. Ich denke auch an Unternehmen, die in die Aus- und Weiterbildung ihrer Beschäftigten investieren. Sie übernehmen Verantwortung und versuchen, junge Menschen für Technik zu begeistern.“ Thijssen richtet den Blick auf das große Ganze: „Es geht auch um Inklusion. Wie gehen Arbeitgeber mit Arbeitsmigranten um? Kümmern sie sich gut um ihre Beschäftigten, lassen sie sie am Wohlstand teilhaben, wenn es dem Unternehmen gut geht?“ Als Beispiel nennt Thijssen ein Bauunternehmen, das eng mit der lokalen Berufsschule zusammenarbeitet.

„Dieses Unternehmen bietet älteren Menschen und Menschen ohne berufliche Erstqualifikation oder mit verminderter Erwerbsfähigkeit ein Sprungbrett ins Berufsleben. Über solche Beispiele kann ich mich freuen.“

### DAS GEMEINWOHL IST IN GEFAHR

In Deutschland übersetzt der Stadtplaner Dr. Robert Kaltenbrunner den Begriff „breiter Wohlstand“ mit „Gemeinwohl“. Die Diskussion werde anders geführt als in den Niederlanden, meint er, „aber ich erkenne durchaus einzelne Elemente. Wir müssen über das Bruttoinlandsprodukt hinausschauen, um zu erkennen, ob es gut geht.“ Und geht es gut? Kaltenbrunner zögert. Er sieht große Probleme auf Deutschland zukommen. Bezahlbare Wohnungen in der Stadt sind schwer zu finden. „In unseren Städten wurden relativ wenige neue Wohnhäuser gebaut. Gleichzeitig gab es einen starken Zuzug in die Großstädte. Für diese Menschen gibt es immer weniger Platz.“ Die Preise für Wohnraum steigen, unter anderem wegen der vielen Vorschriften und einer einseitigen Fixierung auf Gewinn. Es wird hauptsächlich für Besserverdiener gebaut. „Die soziale Ungleichheit wächst, vor allem was das Wohnen angeht. Es ist die Frage, ob unser bestehendes Wirtschaftsmodell dies lösen kann. Vor fünf oder zehn Jahren wurde diese Frage nur in einigen Fachzeitschriften oder von links orientierten Gruppen gestellt, inzwischen aber von der ganzen Gesellschaft.“ Genau wie in den Niederlanden

# „DAS NACH- DENKEN ÜBER BREITEN WOHLSTAND IST KEIN ‚LINKES HOBBY‘ MEHR“

gibt es auch bei der Debatte in Deutschland regionale Unterschiede. Im Gegensatz zu den überfüllten und teuren Städten herrscht auf dem Land Stagnation: im Osten, aber auch in Nordbayern, dem Saarland und im Harz. Der breite Wohlstand ist ungleichmäßig verteilt. Gebietsentwickler können etwas zur Lösung dieses Problems beitragen, behauptet Kaltenbrunner. Er führt ein Beispiel aus seiner eigenen Forschungspraxis an: „In Ostdeutschland haben Häuser, die zum Abriss vorgesehen waren, eine neue Funktion bekommen. Zweimal in der Woche ist dort ein Arzt, einmal in der Woche eine Bibliothek, es gibt einen kleinen Supermarkt und einen Treffpunkt für die Vereine. So trägt ein Gebäude dazu bei, dass die lokale Gemeinschaft am Leben erhalten wird.“ Aber, fügt er hinzu, solche Initiativen müssen von der Politik unterstützt werden. „Dafür müssen öffentliche Gelder freigemacht werden. Es ist Aufgabe des Staates, breiten Wohlstand zu fördern. Der Markt denkt zu wenig an das Allgemeinwohl.“ Die Politik sollte dabei etwas von der typisch niederländischen Flexibilität zeigen, meint Kaltenbrunner, indem sie Experimente zulässt. „Politiker denken gerne in generischen Systemen, aber lokale Fragestellungen erfordern lokale Antworten.“

## **NICHT MEHR NUR EIN „HOBBY DER LINKEN“**

Auch Kaltenbrunners niederländischer Kollege Joks Janssen, Gastprofessor an der Tilburg University, findet, dass das Nachdenken über breiten Wohlstand nicht mehr nur ein „Hobby der Linken“ ist, wie in den Niederlanden manchmal gesagt wird. „Durch die einseitige wirtschaftliche Fixierung auf Deregulierung, Privatisierung und Dezentralisierung treten Probleme wie soziale Ungleichheit, abnehmende Artenvielfalt, ein in die Enge getriebener Agrarsektor und ein überhitzter Wohnungsmarkt zutage.“ Können Gebietsentwickler →

## **Was ist breiter Wohlstand?**

2016 riefen die Universität Utrecht und RaboResearch den Breiten Wohlstandsindikator (BWI) ins Leben. Der BWI-Index fasst elf Dimensionen des breiten Wohlstands zu einem integrierten Parameter zusammen. Wohlstand lässt sich nicht allein am Wirtschaftswachstum in Form des Bruttoinlandsprodukts (BIP) messen. Es geht um mehr: Arbeit, Einkommen, Umwelt, Sicherheit, Wohnzufriedenheit, subjektives Wohlbefinden, soziales Engagement, soziale Kontakte, Work-Life-Balance, Gesundheit und Bildung. Indem diese elf Dimensionen in einem einzigen Indikator zusammenkommen, wird dieser Zusammenhang durch den BWI hervorgehoben. In den Niederlanden sind die Regionen Norddrenthe, Südwestfriesland, Het Gooi und die Vecht-Region in Sachen breiter Wohlstand führend; die Städte Den Haag, Rotterdam und Amsterdam schneiden schlechter ab. Der breite Wohlstand entwickelt sich mit Höhen und Tiefen. Es hat lange gedauert, bis sich der breite Wohlstand nach der Wirtschaftskrise von 2008 bis 2013 erholt hat. Die Auswirkungen von Corona schlagen sich vielleicht erst in ein paar Jahren in den Zahlen nieder.

## **Im Jahr 2021: stabil geblieben**

Aus dem „Monitor Breiter Wohlstand“, den das niederländische Statistikamt CBS im Mai 2021 veröffentlichte, geht hervor, dass der breite Wohlstand in den Niederlanden stabil geblieben ist. Er ist jedoch nicht gleichmäßig verteilt. Außerdem steht die Natur unter großem Druck. Auch die Artenvielfalt gibt Anlass zur Sorge, und der Stickstoffüberschuss ist der höchste aller neunzehn EU-Länder, die Zahlen zu diesem Parameter veröffentlichen. Laut CBS schneiden die Niederlande auch im Bereich des Klimaschutzes schlecht ab. Die Zufriedenheit mit der Arbeit und der Freizeit nahm zu, und auch das verfügbare Einkommen stieg, nicht zuletzt dank staatlicher Hilfen.

(QUELLE: CBS.NL)



### **Dantes de Boer**

(26) Student, erste eigene Wohnung in Leidsche Rijn, einem Stadtteil von Utrecht (Niederlande).

„Am liebsten würde ich im Zentrum von Utrecht wohnen, aber als Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt ist das im Moment nicht realistisch. Deshalb bin ich ins Zentrum von Leidsche Rijn ausgewichen. Ich wohne hier in einer schönen Wohnung, und es ist viel los. Mit dem Fahrrad sind es zehn Minuten in die Stadt. Die Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Anbindung an Autobahnen sind hier hervorragend, vielleicht sogar besser als im Zentrum von Utrecht.“



### Janita Sassen

(56) Fotografin und Designerin. Sie lebt seit 26 Jahren mit ihrem Mann (60), ihrem Sohn (21) und ihrer Tochter (19) in einem Haus aus den 1930er Jahren in Amersfoort (Niederlande).

„Für sportliche Menschen wie uns war es sehr wichtig, in der Nähe der Natur und des Schwimmbads zu wohnen. In den ersten Jahren war das vor allem meinem Mann und mir wichtig, später auch unseren Kindern. Das Praktische an diesem Viertel ist die günstige Lage. Es liegt sowohl in der Nähe der Autobahn, was mir als Fotografin entgegenkommt, als auch in der Nähe des Stadtzentrums und der Natur.“

# „ENTWICKLER KÖNNEN MENSCHEN NICHT GLÜCKLICH MACHEN, SIE KÖNNEN ABER DAZU BEITRAGEN“

etwas dagegen tun? Innerhalb des bestehenden Systems? Janssen: „Ja. Ich denke dabei an Aspekte wie Gesundheit, eine intakte Umwelt, eine grüne Umgebung – eigentlich alle Elemente des breiten Wohlstands, die einen Bezug zum Raum haben, natürlich zugeschnitten auf die Qualitäten der Region. Wenn wir beispielsweise in der Stadt verdichten, gibt es die Möglichkeit, dies durchdacht und unter Einbeziehung von Grünflächen zu tun. Und durch die nachhaltigere Gestaltung des vorhandenen Wohnungsbestands können wir die Gesundheit der Menschen, die in benachteiligten Vierteln leben, verbessern. Wenn Häuser am Stadtrand gebaut werden, lässt sich der breite Wohlstand steigern, indem in die Neubauplanung auch Naturentwicklung und Klimaanpassung integriert werden. Das bietet interessante Möglichkeiten.“ Aber das ist noch keine Garantie, meint Janssen, es hängt von den Rahmenbedingungen ab. Mit anderen Worten: In einem Vorort im Grünen mit vierzehn Vogelarten in der Nähe (dank der Nistkästen in der naturinklusiven Siedlung mit nachhaltigen Neubauhäusern) kann sich ein Mensch doch unglücklich fühlen, zum Beispiel wegen einer Entlassung, eines Burnouts oder einer gescheiterten Beziehung.

Um dennoch einen Schritt weiterzukommen, arbeitet er seit Januar 2021 zusammen mit Partnern an einer „akademischen Werkstatt“, mit der der Begriff des breiten Wohlstands operationalisiert werden soll. „In meinen Gesprächen mit Behörden, Wohnungsbaugesellschaften und Entwicklern merke ich, dass hier ein Bedarf besteht. Wie lassen sich Begriffe wie ‚Wohlstand‘ und ‚Wohlbefinden‘ konkretisieren? In den kommenden Jahren wollen wir Instrumente erarbeiten, die bei der Gebietsentwicklung eine Rolle spielen können. Ein Beispiel ist ein Breiter-Wohlstands-Scan, mit dem Rahmen- und Projektpläne bereits in einem frühen Planungsstadium auf ihren Beitrag zum breiten Wohlstand hin überprüft werden können. Darüber

hinaus wollen wir Messmethoden entwickeln, die Aufschluss über die Auswirkungen von raumordnungsbezogenen Ausgaben auf den sozialen und ökologischen Bereich geben. Wie wirkt sich ein bestimmtes Programm auf den breiten Wohlstand aus? Eine Kommune oder ein Gebietsentwickler kann dann seine Flächenplanung durchrechnen, zum Beispiel die Planung von Hochhäusern – oder die Begrünung des Außenbereichs.“

### KEINE GARANTIE

Wir können viel berechnen, aber nichts garantieren – so sieht es auch Co Verdaas. Der Gastprofessor für Gebietsentwicklung an der TU Delft sieht Möglichkeiten, wie Gebietsentwickler den breiten Wohlstand fördern können, aber wir müssen uns unserer Grenzen bewusst sein, meint er. „Entwickler können Menschen nicht glücklich machen, sie können aber dazu beitragen. Nehmen Sie das wachsende Interesse am Kulturerbe – das ist für den breiten Wohlstand auch wichtig. Entwickler können hierauf Rücksicht nehmen, indem sie nach der Identität eines Standortes suchen oder beispielsweise mehr Grün in der Umgebung vorsehen. Corona hat gezeigt, wie wichtig das ist. Wir wissen auch, wie angenehm es ist, nicht jeden Tag pendeln zu müssen. Und wir wissen schon länger, dass zu guten Standortbedingungen mehr

# „DIE ANTWORT SOLLTE NICHT VON OBEN KOMMEN, SONDERN VON DEN MENSCHEN“

gehört als ein paar Infrastrukturknotenpunkte und ein gutes Wegenetz.“ Er sieht bei vielen seriösen Gebietsentwicklern, dass ihr Engagement für von Grün- und Wasserflächen umgebene Wohnungen authentisch ist. „Das beschränkt sich nicht nur auf ein paar schöne Visualisierungen. Es ist ein integraler Teil ihres Denkens und Handelns. Natur und Wasser sind nicht mehr nur das, was übrig bleibt, wenn die Flächen für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur festgelegt sind, sondern sie sind ein fester Bestandteil, der zum breiten Wohlstand beiträgt.“ Einer der Doktoranden von Verdaas erforscht nun, wie soziale Gesundheit in die Gebietsentwicklung eingebettet werden kann, unter anderem durch die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten. „Es bestehen bereits einige sehr gelungene Beispiele wie das BPD-Projekt Proeftuin Erasmusveld in Den Haag, das bei allen Kriterien für breiten Wohlstand punktet.“

## POLITISCHE FRAGE

Es bleibt die Frage – die auch eine politische ist –, ob breiter Wohlstand von staatlicher Seite zum Ziel erklärt und gefördert werden sollte. Thijssen sieht hier – typisch niederländisch – vor allem Möglichkeiten zur Zusammenarbeit. „Nehmen Sie zum Beispiel das Stickstoffproblem. Bei diesem Thema sind die Fronten in unserem Land verhärtet. Diese Pattstellung muss zusammen mit Landwirten, Bauträgern und Naturverbänden durchbrochen werden. Das geht nur mit konkreten Vorschlägen und einem gebietspezifischen Ansatz.“ Verdaas weist darauf hin, dass es immer regionale Unterschiede geben wird. „Wir sollten nicht versuchen, sie aufzuheben, sondern sie vielleicht sogar hegen. In Italien und Spanien ziehen die jungen Leute inzwischen aus der Stadt in verlassene Dörfer. Anscheinend finden sie dort, was sie suchen.“

Vielleicht breiten Wohlstand? Und all die niederländischen Familien, die aus der Stadt aufs Land ziehen: Sollte diese Entwicklung durch politische Maßnahmen gesteuert werden? Raumordnungsbezogene Investitionen sind natürlich immer nötig.“ Kaltenbrunner befürwortet Investitionen, und zwar auf allen Ebenen. „Hierbei ist die Regierung am Zug, um einen Rahmen vorzugeben und zugleich Überzeugungsarbeit zu leisten, die Raum für regionale und lokale Maßnahmen schafft. Aber letztlich sollte die Antwort nicht von oben kommen, sondern unmittelbar aus der Region, ausgehend von den Menschen dort.“ Dem pflichtet Janssen voll und ganz bei. „In den Randgebieten der Niederlande und in einigen städtischen Gebieten steht der breite Wohlstand unübersehbar unter Druck. Wir können diese Gebiete nicht ihrem Schicksal überlassen, aber noch weniger sollten wir auf die 1970er Jahre zurückgreifen, als die Hauptverwaltung des staatlichen Post- und Telefonunternehmens PTT nach Groningen verlegt wurde. Der Gedanke der wirtschaftlichen Machbarkeit funktioniert nicht. Außerdem sind heute auch andere Themen wichtig: Lebensqualität, Grünflächen, ein gut funktionierender Arbeitsmarkt und die Energiewende. Breiter Wohlstand bietet in dieser Situation einen Rahmen – um nicht zu sagen einen Kompass – für die Verbesserung der Qualität jeder Umgebung.“ Auch Janssen betont, dass Investitionen davon abhängen müssen, was den Menschen selbst wichtig ist. „Friesland schneidet bezüglich Einkommen und Bruttoinlandsprodukt schlechter ab, aber die Menschen dort sind trotzdem sehr glücklich. Die Bewohner schätzen den Platz, die Ruhe und den Gemeinschaftssinn in der Provinz. Deshalb muss eine politische Agenda erarbeitet werden, die darauf Rücksicht nimmt. Dann können wir uns auch von den Begriffen „strukturschwach“ und „Vorreiter“ verabschieden: Sie zeugen von altem Denken. Auch für Gebietsentwickler ist diese Sichtweise interessant: In den Dörfern können sie in geeigneter Weise auf lokale Bedürfnisse eingehen. Denn jede Region hat ihre eigenen Probleme und Möglichkeiten.“ ■



## Anny Barends

(79) wohnt in einer Etagenwohnung in Delft (Niederlande).

„Von meiner Wohnung aus habe ich einen schönen Blick auf das Wasser der Schie. Hier am Kai treffen sich junge Leute, und im Sommer wird hier sogar geschwommen. Ich genieße es, all die Geschäftigkeit vor meiner Haustür zu sehen. In der Wohnung ist es eher still, aber so habe ich gefühlsmäßig doch guten Kontakt zur Außenwelt. Das hier ist der schönste Ort in Delft!“

Best of ...

# „Die Stadt der Zukunft reagiert schnell auf Veränderungen“

Man kann es eine berufsbedingte Abweichung nennen, oder es ist einfach Neugierde: Erik Leijten kann keine Stadt besuchen, ohne zu untersuchen, welches die baukundigen Höhepunkte sind, und zu erspüren, wie eine Stadt sich entwickelt hat.



## Erik Leijten

ist als Niederlassungsleiter bei BPD für die Region Südniederlande zuständig. Er studierte Architektur an der TU Delft. Nach seinem Studium arbeitete er für kurze Zeit als Bauzeichner. Danach wechselte er in die Projektentwicklung. Er war zwanzig Jahre lang in dem Familienunternehmen Hurks in Eindhoven tätig. Ende 2018 wechselte er zu BPD.



In Helmond wird an einem neuen Stadtviertel gearbeitet: dem Brainport Smart District.

## 1 DIE STADT DER ZUKUNFT IST ...

### ... in gewisser Hinsicht auch wieder bodenständig

Ein Stadtgebiet muss charakteristisch sein, etwas Eigenes haben und darf sich dabei nicht zu sehr von vorübergehenden Moden beeinflussen lassen. Sonst verliert es seinen Charakter. In manchen Dingen muss die Stadt also bodenständig sein. Das Gleiche gilt für die Natur im Umland einer Stadt. Dieses Gleichgewicht zu wahren – das macht unseren ganzheitlichen Ansatz noch wertvoller.

### ... anpassungsfähig und dadurch in der Lage, schnell auf Veränderungen zu reagieren

Wenn ich von der Stadt der Zukunft rede, stelle ich mir kohärente räumliche Systeme vor, in denen Menschen arbeiten, lernen und wohnen. Diese Gebiete müssen imstande sein, rasch auf Veränderungen zu reagieren. Dabei geht es nicht nur um gesellschaftliche Veränderungen, sondern beispielsweise auch um die Klimaanpassung. Der Bereich der Mobilität ist auch stark in Bewegung. Alles in allem kommt eine komplexe Herausforderung auf uns zu.



## 2 BESTE ÖFFENTLICHE RÄUME

### Gorki-Park, Moskau

Dieser Park hat dunkle Zeiten erlebt. Heute ist es aber ein sehr angenehmer Ort, vor allem an schönen Sommertagen, wenn die Bewohner der Stadt hierherkommen, um zu flanieren, sich zu entspannen und in dem Brunnen zu schwimmen. Auch die Museen im Park sind einzigartig.

### Bryant Park, New York

Touristen, Anwohner, Menschen, die in der Nähe arbeiten: Sie alle kommen in diesen relativ kleinen und sehr zentral in der Stadt gelegenen Park. Im Sommer werden dort Filme gezeigt, im Winter wird Schlittschuh gelaufen. Der Park kam vor allem durch die Bemühungen der Anwohner zustande. Das ist einer der Gründe, warum er mir gefällt. Es herrscht immer eine entspannte Atmosphäre – ideal, um einfach nur dazusitzen und Leute zu beobachten.

Gorki-Park, Moskau



### 3 MEINE INSPIRATIONSQUELLE

#### Herman Hertzberger

Ich habe noch Vorlesungen von ihm besucht. Was ich an ihm mag, ist, dass er als Architekt eine klare Vision hat. Er legt nicht so sehr Wert auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, sondern mehr auf das Leben, das sich in einem solchen Gebäude abspielt. Es geht also um menschenbezogene Architektur.



Helsinki Central Library

### 4 HÖRENSWERTER PODCAST

#### Eindbazen

In diesem Podcast werden tiefeschürfende Gespräche mit besonderen Menschen geführt, die Führungsqualitäten bewiesen haben. Es sind interessante Lebensgeschichten über die Frage, woraus sie ihre Kraft schöpfen. Ich komme beim Zuhören immer wieder zu neuen Erkenntnissen.



### 5 LIEBLINGSHAUPTSTADT

#### Helsinki, Finnland

Eine lebendige Stadt mit guten öffentlichen Verkehrsmitteln, viel Fahrradverkehr, großzügigen Boulevards und sorgfältig gestalteten öffentlichen Räumen. Und trotz des nordeuropäischen Klimas wird dieser öffentliche Raum sehr gut genutzt. Er zieht die Menschen wirklich nach draußen.

### 6 ÜBERRASCHENDE ENTWICKLUNGEN

#### Aarhus, Dänemark

Wir kamen während eines Urlaubs auf dem Weg zur Fähre durch Aarhus. In den letzten zwanzig Jahren wurde kräftig in kulturelle Einrichtungen investiert. Es gibt zum Beispiel ein großartiges Museum, das von Schmidt Hammer Lassen entworfen wurde. Aarhus hat sich von einem verschlafenen Provinzstädtchen zu einer pulsierenden Stadt entwickelt. Später habe ich gelesen, dass die Stadt als „die glücklichste Stadt Europas“ gilt. Warum die Bewohner so glücklich sind? „Weil wir nicht meckern“, scheint ihre Antwort zu sein.

#### Manchester, England

Eine der ältesten Industriestädte Europas. Ende des 20. Jahrhunderts war die Wirtschaft am Boden, und es gab viel Arbeitslosigkeit und Kriminalität. Die Wende kam mit einem neuen Oberbürgermeister, der die Wiederbelebung der Stadt zur obersten Priorität erhob und dabei auch die Bewohner mit einbezog. Heute hat die Innenstadt von Manchester ein vollständiges Facelifting hinter sich, mit schönen Neubauten und moderner Architektur.



Aarhus, Dänemark

### 7 INNOVATIVE GEBIETSENTWICKLUNG

#### 't Sas in Breda (Niederlande)

't Sas ist ein kleines Einkaufszentrum in der Innenstadt von Breda, in dem es auch Wohnungen gibt. Es besteht bereits seit 2003 und ist schön und raffiniert zugleich gestaltet. Damals ersetzte es eine überdachte Einkaufspassage, die seit Jahren schlecht lief. Das Projekt gewann den FGH-Immobilienpreis für die beste Gebietsentwicklung des Jahres.

### 8 EINE VIELVERSPRECHENDE INNOVATION

#### Parametrisches Entwerfen

In der Architektur wird mit dieser Art von Software bereits viel gearbeitet, beispielsweise um die richtige Wahl zu treffen, wenn es um den Einfall von Sonnenlicht oder die Vermeidung von Lärmbelästigung geht. Jetzt ist es Zeit für den nächsten Schritt: parametrisches Entwerfen für Gebietsentwicklungen. Diese Entwicklung kann großen Einfluss auf unsere Arbeit haben, nicht nur wegen der Zeitersparnis. Der Einsatz dieser neuen Gestaltungssoftware kann die Qualität unserer Projekte verbessern. Schließlich beruhen Gestaltungsentscheidungen auf rationalen Überlegungen.



Manchester, England

## AN DEN RÄNDERN DES SCHWARMS

Zu dem Zeitpunkt, zu dem Menschen ihre Ideen zur Stadtentwicklung einbringen dürfen, stellt sich oft heraus, dass vieles bereits entschieden ist. Das muss sich grundlegend ändern, meint der Stadtphilosoph und Lehrer von Smart Circular Cities & Regions Kees Jansen. Planer sollten genau hinschauen, welche Gruppen sich im Schwarm befinden.

DIE MENSCHEN WOLLEN so viel wie möglich selbst bestimmen, was sie tun und wie sie es tun – auch in Gebäuden, dem öffentlichen Raum und in Städten. Das ist oftmals nicht möglich, weil die physische Umgebung bereits für eine bestimmte Nutzung eingerichtet ist. Sie fügen sich dem wie Einzelwesen in einem Schwarm. Aber an den Rändern des Schwarms befinden sich Individuen mit starken Überzeugungen und einem anderen Blick für den Raum. Sie gehen nicht auf der angelegten Straße geradeaus, sondern bahnen sich diagonal einen neuen Weg, wenn ihnen das besser passt. Sobald der Weg sichtbar wird, entscheiden sich ebenfalls andere Leute für diesen Trampelpfad. Ich nenne das „individuelles Schwärmen“. Der Schwarm besteht aus drei Gruppen. Eine kleine Gruppe von Pionieren will schnell den Schritt in die Zukunft machen, mit möglichst viel neuer Technologie. Eine andere, etwas weniger kleine Gruppe tritt grundsätzlich auf die Bremse. Sie sträubt sich gegen neue Entwicklungen und schreit das von den Dächern. Planer konzentrieren sich oft auf diese beiden Gruppen – an den Flanken des Schwarms. Die erstgenannte bekommt Aufmerksamkeit, weil „neu“ Freude

macht und aufregend ist, die zweite, weil sie am lautesten ist. Mein Rat ist: Hören Sie damit auf. Denn die dritte, große Mittelgruppe ist leicht zu beeinflussen. Diese Menschen sind durchaus zu Veränderungen bereit, nur oftmals nicht dazu in der Lage. Sie würden gerne in einem nachhaltigen und verkehrsberuhigten Gebiet wohnen, aber sie brauchen dazu einen Anstoß, zum Beispiel in Form von alternativen Verkehrsmitteln. Deshalb ist mein Aufruf an alle Planer: Konzentrieren Sie sich auf die Gruppe in der Mitte, aber denken Sie auch daran, dass sich die Bedürfnisse der Menschen ändern. Konstruieren Sie flexibel, sodass Raum für eine alternative Wiederverwendung bleibt. So werden Verfall und Abriss verhindert. Entscheidungsträger und

„AN DEN RÄNDERN  
DES SCHWARMS  
BEFINDEN SICH  
INDIVIDUEN  
MIT STARKEN  
ÜBERZEUGUNGEN  
UND EINEM ANDEREN  
BLICK FÜR DEN RAUM“

Architekten sollten sich frühzeitig und aufrichtig dafür öffnen, was die größte Gruppe will. Vermeiden Sie es, Bürger zum Mitdenken einzuladen, wenn bereits vieles feststeht. Das muss sich grundlegend ändern. Machen Sie auch Gebrauch von Big Data. Das funktioniert besser als nur Umfragen, die doch nur sozial erwünschte Antworten generieren.

Treffen Sie Ihre Entscheidungen stattdessen auf Basis harter Fakten über die Nutzung von Gebieten und Einrichtungen, die aus Big Data abzuleiten sind. Planer tun gut daran, sich auf Gebiete zu konzentrieren, in denen bereits viel Energie vorhanden ist. Die Entwicklung des Amsterdamer Stadtteils Sloterdijk ist dafür ein gutes Beispiel. Dieses Gebiet schien jahrelang nicht mehr als ein Industriegebiet mit einem Bahnhof zu sein. Aber dank dieses Bahnhofs, des vorhandenen Autobahnanschlusses und sogar eines Hafens eignet es sich für viel mehr. Beobachten Sie außerdem, wohin sich die Ränder des Schwarms bewegen: Wo siedeln sich die Pioniere an? Wo schaffen sie neue Trampelpfade? Nach einiger Zeit sind diese Gegenden oft ideal für neue Stadtentwicklungen. ■

**PROFIL** Kees Jansen ist Dozent für Smart Cities & Regionen an der Aeres Hogeschool im niederländischen Almere. Darüber hinaus ist er über sein Büro Pluraal als Stadtphilosoph/Stadtplaner tätig.

*Doppelinterview*

---

# SCHLUSS MIT DER POLARISIERUNG, ES MUSS SCHLEUNIGST GEBAUT WERDEN

---

Die Bauproduktion in den Niederlanden muss dringend gesteigert werden. Darin sind sich Professorin Marja Elsinga von der Technischen Universität Delft und BPD-Niederlassungsleiter Harm Janssen einig. Schließlich gibt es einen großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. „Wir brauchen dringend Menschen, die über die Branchengrenzen hinausblicken können.“



MARJA ELSINGA UND HARM JANSSEN beschäftigen sich aus sehr unterschiedlichen Perspektiven heraus mit dem niederländischen Wohnungsmarkt. Aber eines haben sie gemeinsam: Sie mögen keine aufgebauchten Gegensätze und politisches Taktieren. Als Professorin für *Housing Institutions & Governance* an der TU Delft versucht Elsinga stets, die Akteure dazu zu bewegen, auf der Grundlage von Sachargumenten miteinander über die Wohngebiete der Zukunft zu diskutieren. Harm Janssen muss in seiner Arbeit als Leiter der BPD-Region Nordwest täglich aufs Neue Politiker davon überzeugen, dass bezahlbarer Wohnungsneubau nur möglich ist, wenn sowohl in der Stadt als auch am Stadtrand gebaut wird. Oft stehen politische Dogmen einer sachlichen Lösung im Wege.

**DER MANGEL AN BEZAHLBAREN WOHNUNGEN WIRD ALLGEMEIN ALS GRÖßTER ENGPASS AUF DEM WOHNUNGSMARKT ANGESEHEN. WIE IST DIESER MANGEL EIGENTLICH ENTSTANDEN?**

## Highlights

- > Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist der größte Engpass auf dem Wohnungsmarkt. Während der Finanzkrise wurde in den Niederlanden zu wenig neues Bauland ausgewiesen. In den 1990er Jahren wurde zu viel auf den freien Markt gesetzt.
- > Bauprojekte und Innovationen aus der Branche stoßen zu oft auf komplexe Vorschriften und komplizierte Verfahren. Es werden mehr Menschen gebraucht, die ganzheitlich über die interdisziplinären Grenzen hinausblicken können.
- > Zur Lösung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum müssen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt Neubaustandorte hinzukommen. Durchdachte Wohnkonzepte für ältere Menschen können auch für mehr Bewegung auf dem Wohnungsmarkt sorgen.

**HARM JANSSEN:**

„AUCH MIT DER BESTEHENDEN LANDSCHAFT ALS AUSGANGSPUNKT IST ES SEHR WOHL MÖGLICH, STÄDTE AUF VERANTWORTUNGSVOLLE WEISE ZU ERWEITERN“

Elsinga: „Das ist ein Erbe aus den 1990er Jahren, als in den Niederlanden der Glaube an den Markt der Leitgedanke war. Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt ist nicht falsch, aber wir haben es in dieser Hinsicht ein wenig übertrieben. Der soziale Wohnungsbau hat in den Niederlanden eine lange Tradition, und es wurde immer viel Wert auf die Bezahlbarkeit der Miet- und Eigentumswohnungen gelegt. In den letzten Jahren haben wir leider vergessen, dass dies nicht von selbst geht. Das erfordert intelligente Settings und Ideen, beispielsweise was die Aufteilung der vorhandenen Fläche angeht. Wohnen ist ein Grundrecht, aber in den 1990er Jahren wurde der Wohnungsmarkt eher aus dem Blickwinkel von Investitionen betrachtet.“

Janssen: „Ich war immer der Ansicht, dass der Wohnungsbau eine gemeinsame Aufgabe des Marktes und des Staats ist. Die Politik bestimmt den Rahmen, ist aber von Partnern aus dem Markt abhängig, um

genügend neue Wohnumgebungen errichten zu können. Das bedeutet auch, dass genügend Flächen vorhanden sein müssen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Städte. Meiner Meinung nach ist das die zweite wichtige Ursache für den derzeitigen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Während der Finanzkrise, ab 2008 in den Niederlanden, wurden zu wenige neue Standorte ausgewiesen und Konversionsprojekte initiiert. Wissenschaftler warnten bereits damals, dass aufgrund der demografischen Entwicklungen langfristig mehr Wohnungen benötigt würden. Hier hätte viel mehr unternommen werden müssen, aber die Rufe stießen auf taube Ohren.“

**DIE BAUWELT STEHT ABER NICHT STILL. ES WERDEN INNOVATIVE KONZEPTE FÜR SCHNELLES UND KOSTENGÜNSTIGES BAUEN ENTWICKELT. WELCHE ROLLE KÖNNEN SOLCHE KONZEPTE BEI DER LÖSUNG DER PROBLEME SPIELEN?**

Elsinga: „Es ist wahr, dass wir mehr auf Innovationen setzen könnten, als es derzeit der Fall ist. Das gilt zum Beispiel für modulares Bauen, das langfristig betrachtet zu höheren Stückzahlen und kürzeren Bauzeiten beitragen kann. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass neue Konzepte in der Praxis auf komplexe Vorschriften und komplizierte Verfahren stoßen. Es fehlt an Leuten, die über die Branchengrenzen hinausdenken. Außerdem ist schnelleres Bauen kein Allheilmittel. Es geht darum, gute, zukunftssichere Wohnumgebungen zu schaffen. In den Niederlanden verfügen wir über viel Erfahrung bei der Errichtung attraktiver Stadtviertel und Siedlungen.“

Janssen: „Mit einem intelligenten Ansatz führt Qualität nicht zwangsläufig zu höheren Kosten. Es wird auf den Baustellen schon jetzt mehr modular und standardisiert gebaut, aber der Standardisierungsgrad muss hochgeschraubt werden. Die Materialkosten steigen kräftig, und es ist nicht mehr so einfach, gut ausgebildete Fachkräfte zu finden.“



**Harm Janssen**

ist seit 2013 Leiter der BPD-Region Nordwest. Außerdem ist er innerhalb des Unternehmens Botschafter für das Thema Bezahlbarkeit. Von 2005 bis 2010 war er in der Stadt Utrecht als Beigeordneter und Mitglied unter anderem für die Ressorts Finanzen und Liegenschaften zuständig. Zu seinem Aufgabenbereich gehörte auch die Sanierung des Utrechter Bahnhofsgeländes.



**Marja Elsinga**

ist Professorin für Housing Institutions & Governance an der TU Delft. Sie beschäftigt sich mit Forschung und Wissensaustausch zum Thema Wohnen in einem breiten Spektrum politischer und gesellschaftlicher Systeme. Darüber hinaus ist sie Vorstandsmitglied des niederländischen Netzwerks *Konzeptionelles Bauen* und Aufsichtsratsmitglied der Amsterdamer Wohnungsbaugesellschaft Ymere. 2019 ergriff sie mit mehreren Kollegen die Initiative für das interdisziplinäre Forschungsprojekt *1 MillionHomes*, das an einer ganzheitlichen Vision der Wohnumgebung der Zukunft arbeitet.



---

MARJA ELSINGA:

„WENN ES  
UM  
**BEZAHLBARKEIT**  
GEHT, SOLLTEN  
WIR VERSUCHEN,  
AUCH DEN  
**DERZEITIGEN**  
**WOHNUNGS-**  
**BESTAND**  
BESSER ZU  
NUTZEN.“

---

HARM JANSSEN:

# „DER GRÖSSTE ENGPASS BLEIBT DER MANGEL AN BAULAND: STANDORTE, DIE FÜR VIELE MENSCHEN INTERESSANT SIND“

Darüber hinaus werden in puncto Nachhaltigkeit und im Zuge der Energiewende immer höhere Anforderungen an Neubauten gestellt. Niemand wird bestreiten, dass dies notwendig ist, aber vielleicht könnte der Staat dafür in anderen Bereichen etwas zurückhaltender sein, beispielsweise bei der Anforderung zum Bau einer Tiefgarage. Wenn Wohnraum bezahlbarer werden soll, muss abgewogen werden, was wirklich wichtig ist.“

## WIE GEHT EIN ENTWICKLER WIE BPD MIT DIESER WACHSENDEN KOMPLEXITÄT IM WOHNUNGSBAU UM?

Janssen: „Die Projekte dauern immer länger, weil sowohl die Verfahren als auch das Umfeld komplizierter geworden sind. Ein Beispiel ist der Wunsch, innerhalb der bestehenden Bebauung zu bleiben, was letztlich als Hemmnis wirkt. Es werden ständig neue Vorschriften

erlassen, die eine Gebietsentwicklung vor erhebliche Herausforderungen stellen können. Das illustriert die Stickstoffproblematik in den Niederlanden sehr gut. Bis dafür eine Lösung gefunden ist, kann es ein oder zwei Jahre dauern. Noch komplexer wird es, wenn verschiedene Ämter eine unterschiedliche Auffassung zu dieser Problematik vertreten. Wir erleben immer wieder, dass sich Städte nicht mit der übergeordneten Provinzbehörde einig sind. Wenn dann eine Lösung gefunden ist, haben sich oft bereits wieder die Vorschriften geändert. Das ist nicht einfach. Das gleiche Phänomen taucht jetzt auch in Bezug auf die Energiewende auf. Der Bau von neuen Windenergieanlagen und Solarwiesen stößt auf viel lokalen Widerstand. Im ganzen Land wird darüber diskutiert. Die Aufgabe wurde aus Bequemlichkeit den Regionen überlassen, die Regierung hat hierbei die Zügel zu weit aus der Hand gegeben. Das hat natürlich Konsequenzen, denn mittlerweile werden hierdurch an verschiedenen Orten auch Wohnungsbauvorhaben ausgebremst.“

## SOLLTE DIE REGIERUNG AUCH IM WOHNUNGSBAU WIEDER MEHR DAS HEFT IN DIE HAND NEHMEN?

Elsinga: „Ich denke, dass mehr staatliche Lenkung eine ernsthafte Option ist. Auch für die Marktparteien ist es wichtig, dass eine klare Vision auf dem Tisch liegt, wo wir in den Niederlanden gemeinsam bauen wollen. Es ist jedoch wichtig, dass eine solche Vision breit getragen und nicht einseitig von der Politik verkündet wird. Gemeinsam mit verschiedenen Universitäten und Organisationen denken wir zum Beispiel über die wichtigsten Ausgangspunkte für die zukünftige Gestaltung der Niederlande nach. Solche Initiativen aus der Gesellschaft heraus sind dringend notwendig, denn im Zuge der Dezentralisierung der Aufgaben und Befugnisse haben die Ministerien



MARJA ELSINGA:

# „SCHNELLERES BAUEN IST KEIN ALLHEILMITTEL. ES GEHT DARUM, GUTE ZUKUNFTS- SICHERE WOHNUM- GEBUNGEN ZU SCHAFFEN“

viel an Sachkunde und Erfahrung bezüglich einer integralen Gestaltung unseres Landes eingebüßt. Was mich wundert ist, dass die Diskussionen über die Raumplanung zurzeit so giftig geführt werden. Es ist mir nicht klar, woher das kommt.“

Janssen: „Die Politik argumentiert immer noch sehr stark anhand von Gegensätzen, wie zum Beispiel Asphalt gegenüber Natur. Wir müssen mit dieser Polarisierung aufhören. Vor allem angesichts der geforderten Bezahlbarkeit ist es unverantwortlich, dass einige Planer und Politiker so einseitig auf Bauen innerhalb der Städte pochen, als ob Wohnungsbau am Stadtrand nicht mehr zeitgemäß wäre. Dabei – und das wird in dieser Diskussion oft übersehen – würden viele Menschen lieber an solchen Orten wohnen als dichtgedrängt in der Stadt. Auch wenn die bestehende Landschaft als Ausgangspunkt genommen wird, ist es sehr wohl möglich, Städte auf verantwortungsvolle Weise zu erweitern. Dann können schnell mehr bezahlbare Häuser und Wohnungen angeboten werden. Das große Problem bei Projekten in der Stadt ist, dass sie langwierig sind und es nicht genügend Platz gibt, um eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen in unterschiedlichen Preisklassen hinzuzufügen. Letztlich muss beides gemacht werden.“

Elsinga: „Darin sind wir einer Meinung. Wir können nicht nur innerhalb der Städte bauen, sondern brauchen auch das Umland, wenn wir den Mangel an bezahlbarem Wohnraum beheben wollen.“

## WIR REDEN JETZT HAUPTSÄCHLICH ÜBER NEUBAU, ABER MÜSSEN WIR AUCH ETWAS AN DEM VORHANDENEN WOHNUNGSBESTAND ÄNDERN, UM ENGPÄSSE ZU LÖSEN?

Elsinga: „Das denke ich schon. Wenn es um Bezahlbarkeit geht, sollten wir ebenfalls versuchen, den derzeitigen Wohnungsbestand besser zu



nutzen. Nach dem Tod des Partners ziehen ältere Menschen zum Beispiel weniger schnell in eine kleinere Wohnung um. Ich will niemanden aus seinem oder ihrem Zuhause vertreiben, aber es gäbe die Möglichkeit, diese Gruppe mit durchdachten und attraktiven Wohnkonzepten zu überzeugen. Dann kämen mehr große Wohnungen für Familien auf den Markt. In Deutschland und der Schweiz ist man damit schon viel weiter. Dort werden Mehrgenerationenwohnungen und genossenschaftliche Wohnformen für ältere Menschen entwickelt. In den Niederlanden reden wir zwar über solche Konzepte, aber in der Praxis wird wenig getan.“

Janssen: „Als Gebietsentwickler haben wir uns in letzter Zeit auch mit der Frage auseinandergesetzt, welche Wohnformen gut zu einem nachfolgenden



Lebensabschnitt passen. Ich denke, dass wir in der kommenden Zeit bei unseren Gebietsentwicklungen in der Tat mehr Wohnungen speziell für Senioren vorsehen müssen. Es brauchen nicht immer nur Einfamilienhäuser zu sein. Eine großzügige Wohnung mit großem Balkon und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen ist für diese Zielgruppe auch sehr interessant. Aber der große Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist damit nicht auf einen Schlag behoben. Es kann ein Baustein sein, aber der größte Engpass bleibt doch der Mangel an Standorten; Standorte, die für viele Menschen interessant sind, und Wohnumgebungen mit divers zusammengesetzten Haushalten, Wohnungen für jeden Geldbeutel, ausreichend Grün und Einrichtungen in der Nähe. Das sind wir uns selbst und den zukünftigen Generationen schuldig.“ ■

*Fotoreportage*

# KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Kunst im öffentlichen Raum ist eine Kunstform für alle. Deshalb ist sie meistens an leicht zugänglichen Orten zu finden. Oft gibt es einen direkten Bezug zwischen Objekt und Ort, wodurch das Kunstwerk für die Menschen in seiner Umgebung von großem Wert sein kann. Die Verbindung mit dem Publikum entscheidet über den Erfolg. Ohne Interaktion hat Kunst keine Wirkung. Jedes der Kunstwerke auf den folgenden Seiten trägt auf seine Weise zur Interaktion an einem öffentlichen Ort bei.

**NOW YOU SEE ME, NOW YOU DON'T, MANAL AL DOWAYAN, 2020**  
Sie sehen aus wie Pfützen in der Wüste bei al-'Ula in Saudi-Arabien, in Wirklichkeit sind es Trampoline.  
Das Kunstwerk verweist auf die drohende Wasserkrise aufgrund des Klimawandels.



**PERCEPTION, EL SEED, 2015**

Die Einwohner von Zariaeb sammeln seit Jahrzehnten den Müll der Stadt Kairo. Deshalb gilt dieses Viertel als schmutzig, obwohl dort das effizienteste Recyclingsystem der Welt entwickelt wurde. Dieses Kunstwerk ist eine Anerkennung für die Einwohner.



**1.78, JANET ECHELMAN, 2018**

Die Elemente der Skulptur in Madrid sind ein weiches Gegenstück zu den harten Konturen der Gebäude – ein Beweis dafür, dass Städte nicht nur aus harten Materialien und geraden Linien zu bestehen brauchen.



**PLEASE BE SEATED, PAUL COCKSEGE, 2019 (VORÜBERGEHEND)**

Eine wellenförmige Skulptur und gleichzeitig eine Sitzgelegenheit für alle, die sich ausruhen oder unterhalten wollen: Das im autofreien Londoner Stadtteil Broadgate errichtete Kunstwerk ist ein riesiges, nutzbares Stadtmöbelstück.



**CLOUD GATE, ANISH KAPOOR, 2004**

Bei *The Bean* - wie dieses Kunstwerk, das flüssigem Quecksilber nachempfunden ist, von den Chicagoern auch genannt wird - kann der Betrachter wählen, was er oder sie sehen will. In der glänzenden Außenseite spiegeln sich der Himmel, die Skyline und die Passanten. Wer unter dem Objekt steht, kann es anfassen und sein eigenes Spiegelbild betrachten.



**MOVING DUNES, NÓS, 2020**

Jedes Jahr wählt das Musée des Beaux-Arts in Montreal ein Kunstwerk aus, um den angrenzenden Durchgang zu verschönern. 2020 fiel die Wahl auf die Anamorphose, eine spezielle optische Täuschung. Sie ergibt aus den meisten Betrachtungswinkeln ein seltsam verzerrtes Bild. Von einem bestimmten Standpunkt aus ist jedoch ein realistisches Bild zu sehen, in diesem Fall eine Landschaft mit Sanddünen mitten in der Stadt.



**SEVEN MAGIC MOUNTAINS, UGO RONDINONE, 2016**

Diese sieben Türme aus bunten, aufeinandergestapelten Felsblöcken stehen im Ivanpah Valley südlich von Las Vegas. Sie symbolisieren die Stadt mit ihren riesigen Hotels und glitzernden Leuchtreklamen.

Essay

# BEVÖLKERUNGS- RÜCKGANG ALS CHANCE

Überalterung, Wegzug, weniger Einrichtungen: Die Probleme der Schrumpfsregionen sind unübersehbar. Aber die Randgebiete stehen auch für Chancen, gerade in Zeiten von Wohnungs-, Klima- und Pandemieproblemen. Es wird Zeit, dass die Zentralregierung und die ländlichen Regionen gemeinsam einen Schritt nach vorne machen, meint die „Schrumpfsprofessorin“ **Bettina Bock**.

„EINE EINFACHE Definition einer Schrumpfsregion ist: ein Gebiet mit einer niedrigen Geburtenrate, aus dem mehr Menschen wegziehen als zuziehen. Da es in der Regel junge Leute und Leute mit höherem Bildungsabschluss sind, die wegziehen, hat dies nicht nur eine quantitative, sondern auch eine qualitative Dimension. Es ist eine Entwicklung, die seit Jahrzehnten im Gange ist. Zurzeit gibt es jedoch Anzeichen, dass sich der Trend umkehren könnte. Aus der Not heraus – wegen des überhitzten Wohnungsmarkts in der Randstad, dem Ballungsgebiet im Westen der

Niederlande, und aufgrund des corona-bedingten Arbeitens von zu Hause aus – steigt die Zahl der Wohnungskäufe in den Randgebieten. Auch die Wohnungspreise steigen. Andere Entwicklungen wie die steigende Zahl der Alleinlebenden und der Kauf von Zweitwohnungen – für den Urlaub oder als Kapitalanlage – scheinen ebenfalls eine Rolle zu spielen. Es ist jedoch noch zu früh, um von einer Trendwende zu sprechen. Regionen wie die Nordniederlande, die östlichen Grenzregionen und die Provinz Limburg haben nach wie vor mit einem Bevölkerungsrückgang zu kämpfen.

Schrumpfung wurde lange Zeit als Problem gesehen. Das ist verständlich, denn sie hat in vielen Gebieten zur Schließung von Einrichtungen geführt. Schulen und Krankenhäuser wurden geschlossen und öffentliche Verkehrsverbindungen gestrichen. Die Ursachen waren eine schrumpfende Einwohnerzahl und politische Entscheidungen wie beispielsweise Kürzungen im sozialen Bereich. Der Abbau von Einrichtungen zieht verschiedene negative Effekte nach sich. Menschen ohne eigenes Fahrzeug wie ältere Menschen und Jugendliche werden in ihrer



## Highlights

- > Die Den Haager Regierung kann die Regionen auch durch die europäische Brille betrachten. Von Amsterdam aus betrachtet liegen die Provinzen Groningen und Limburg abgelegen, von Deutschland aus sind sie in der Mitte.
- > Es muss in Verbindungen zwischen diesen Gebieten und dem Rest von Europa investiert werden. Das können die Landesregierung und die Regionen gemeinsam tun, auf der Basis von Geben und Nehmen. Andere Akteure, die von den Investitionen profitieren, wie z. B. die Wirtschaft, können sich ebenfalls beteiligen.
- > Der Leerstand bietet die Möglichkeit, „auszumisten“: Abriss und/oder Renovierung von Sozialwohnungen, Sanierung von Stadtvierteln und Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds durch Begrünung und Nachhaltigkeitsmaßnahmen, um gleichzeitig auf die Folgen des Klimawandels vorbereitet zu sein.

# „VERGESSEN WIR NICHT, DASS DIE NIEDERLANDE DIE SCHRUMPFENDEN REGIONEN DRINGEND BRAUCHEN.“



**Bettina Bock**

ist Stiftungsprofessorin für Bevölkerungsrückgang und Lebensqualität an der Universität Groningen und Professorin für Inklusive Ländliche Entwicklung an der Wageningen University & Research.

Mobilität eingeschränkt. Die Einwohner fühlen sich weniger sicher, weil die Gesundheitsfürsorge buchstäblich in weite Ferne gerückt ist. Es kommt zu Leerstand, schlechter Instandhaltung und einer Verschlechterung der Lebensqualität. Weniger Polizeistationen bedeuten weniger Kontrolle, was der importierten Kriminalität, zum Beispiel der Drogenproduktion in leer stehenden Gebäuden in den Niederlanden, Tür und Tor öffnet.

Unter den Bewohnern von strukturschwachen Gebieten steigt so die Unzufriedenheit. Es entsteht das Gefühl, dass ‚bei uns alles geschlossen und nicht mehr in uns investiert‘ wird. Es ist sicher kein Zufall, dass bei Wahlen in diesen Gebieten immer weniger Stimmen auf die traditionellen politischen Parteien entfallen und immer mehr auf lokale und populistische Parteien.

## LOKALES ENGAGEMENT

Es ist höchste Zeit, den Blick nicht nur auf die Probleme zu richten. Wer das tut, wird erkennen, dass Schrumpfung auch Chancen bietet. Ein Beispiel hierfür sind die sozialen Innovationen. In verschiedenen Schrumpfungsgemeinden sind Initiativen aus der Bevölkerung heraus entstanden. ‚Muss die Bibliothek oder die Wirtschaft schließen? Dann nehmen wir das Zepter selbst in die Hand!‘ So werden zum Beispiel seit Langem leer stehende Gebäude zu Dorfsälen

umgebaut. Als multifunktionale Zentren kann in Dorfsälen beispielsweise eine Bibliothek, ein Theaterverein oder ein Café untergebracht werden. Auch sind in Zusammenarbeit mit Pflegeeinrichtungen und Versicherungsträgern Pflegeunternehmen entstanden, die sich – nach der Schließung von Pflegeheimen – um ältere Menschen kümmern. Solche Initiativen passen zu dem Bedürfnis nach mehr persönlicher Betreuung und Autonomie, welches auch in anderen Bereichen besteht. Sie können somit für andere Bereiche exemplarisch sein. Die Beispiele sind Ausdruck eines starken Engagements und Gemeinschaftssinns in kleinen Gemeinden. Das erklärt vielleicht das sogenannte Friesenparadoxon, das im „Monitor Breiter Wohlstand“ beschrieben wird: Friesen haben im Durchschnitt ein geringes Einkommen, sind aber die glücklichsten Niederländer. Ich denke, dass der Gemeinschaftssinn und der viele Raum, die diese ländlichen Regionen charakterisieren, hiermit zusammenhängen. Auch für Gebietsentwicklungen bieten diese Regionen Möglichkeiten. Der Leerstand bietet die Möglichkeit, ‚auszumisten‘: Abriss und/oder Renovierung von Sozialwohnungen, Sanierung von Stadtvierteln und Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds durch Begrünung und Nachhaltigkeitsmaßnahmen, um gleichzeitig auf die Folgen des Klimawandels vorbereitet zu sein. Vergessen wir



# „DIE RANDSTAD IST NUR EINE VON VIELEN REGIONEN IN DEN NIEDERLANDEN“

nicht, dass die Niederlande die Schrumpfsregionen dringend brauchen, beispielsweise für die nachhaltige Energieerzeugung und den Bau von Wohnungen in höher gelegenen Gebieten, in denen der steigende Wasserspiegel keine Gefahr darstellt.

## SOLIDE BASIS

Schrumpfsregionen bieten viele Möglichkeiten, von denen sie nicht nur selbst profitieren können, sondern auch der Rest des Landes. Wessen Aufgabe ist es, diese Möglichkeiten zu nutzen? Ein Blick über die Grenze hilft vielleicht bei der Antwort. In Deutschland besteht trotz gewisser Unterschiede eine vergleichbare Problematik. Auch dort schrumpfen seit längerer Zeit viele Regionen, und auch dort geht es oftmals um ländliche Gebiete oder um frühere Industrieregionen. Bemerkenswerterweise gibt es jedoch in Deutschland auch derartige Gebiete, die ein Wachstum verzeichnen. Untersuchungen zeigen, dass dies durch das Vorhandensein einer soliden Basis zu erklären ist: leicht zugängliche Gesundheitsversorgung und Bildung sowie ein vitaler Mittelstand und eine florierende lokale Wirtschaft. Auch die Struktur Deutschlands als Bundesstaat spielt eine Rolle. Die deutschen Bundesländer sind selbstständiger und verfügen über mehr finanzielle Mittel. Die politischen Entscheidungen

werden dezentraler getroffen. Der Freistaat Bayern hat die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land sogar in seine Verfassung aufgenommen. Aber auch die Bundesregierung verfolgt seit 2019 aktiv das Ziel, die räumliche Gleichheit und Lebensqualität im ganzen Land zu erhalten.

## GLEICHWERTIGKEIT

Die Niederlande sind nicht Deutschland. Unsere Verwaltung ist anders aufgebaut. Trotzdem können wir von unserer Regierung eine Vision für die Niederlande als Ganzes erwarten. Darin muss die Gleichwertigkeit der Regionen eine Rolle spielen. Aber wie soll die niederländische Regierung dieses Ziel erreichen? In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Versuche unternommen, beispielsweise die Strategie in den 1960er und 1970er Jahren, halbstaatliche Organisationen in ländliche Regionen zu verlegen. So brachte das damalige Post- und Telefonunternehmen PTT sein Forschungszentrum im Norden der Niederlande unter, und die Rentenkasse für den Öffentlichen Dienst ABP zog von Den Haag nach Limburg um. Unternehmen erhielten Subventionen, um diesem Beispiel zu folgen. Das sorgte für mehr

Arbeitsplätze und Lebensqualität. Doch durch die Krise der 1980er Jahre ging vieles verloren, und diese Art der regionalen Investitionspolitik wurde eingestellt.

## ZICKZACKKURS

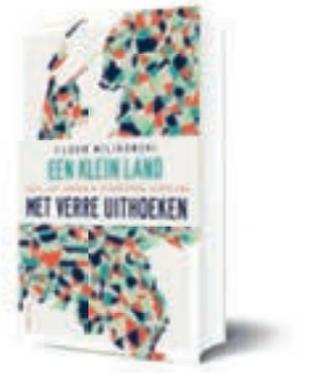
Unternehmen wanderten in Billiglohnländer ab, und die staatlichen Organisationen wurden aufgehoben oder zurück nach Den Haag verlegt. Seitdem verfolgte die Politik einen Zickzackkurs. Nach der Banken- und Finanzkrise von 2008 herrschte die Überzeugung vor, dass die Regierung in die Städte investieren sollte. Sie seien der Motor der Wirtschaft und würden das ganze Land mitziehen. Dieser Trickle-Down-Effekt ist, wie wir heute aus Untersuchungen wissen, leider nicht eingetreten. Die Investitionen in der Randstad kamen hauptsächlich der Randstad selbst zugute. Dabei ist die Randstad nur eine von vielen Regionen in den Niederlanden. Höchste Zeit also für den Staat, wieder in andere Regionen zu investieren. Die vor einem halben Jahrhundert praktizierte Methode kann dabei durchaus nützlich sein. Die Ansiedlung staatlicher Organisationen und Einrichtungen außerhalb der Randstad wäre immer noch ein positiver Impuls für den regionalen Arbeitsmarkt und die Wirtschaft. Aber dann muss die Regierung zu ihrer Entscheidung stehen.

Ein lehrreiches Beispiel dafür, wie es nicht laufen sollte, ist die geplante und dann wieder zurückgezogene Verlegung der Kaserne der Marineinfanteristen in die Provinz Zeeland.

## EUROPÄISCHE BRILLE

Aber es ist noch viel mehr nötig und möglich. Unabhängig davon, ob sich die hier angedeutete Trendwende fortsetzt oder nicht, gibt es in den Niederlanden eine regionale Wohlstandsschere und räumliche Ungleichheit. Deshalb plädiere ich für einen gemeinsamen Schritt nach vorne, bei dem die Zentralregierung und die ländlichen Regionen beiderseits Chancen nutzen. Die gemeinschaftlich getragenen, sogenannten Regio-Deals sind ein guter Anfang. Ein weiteres aktuelles Beispiel ist der sogenannte Deltaplan für die Nordniederlande. Die Provinzen Groningen, Friesland, Drenthe und Flevoland sind bereit, ein Viertel der landesweit zu bauenden Wohnungen auf sich zu nehmen – nicht weniger als 220.000 Häuser – im Tausch für den Bau einer schnellen Bahnverbindung in die Randstad. Mit diesem Ansatz würde ein Teil des Wohnungsmangels in der Randstad behoben, und den ländlichen Regionen würden Arbeitsplätze und eine bessere Verkehrsanbindung beschert. Natürlich sollte dies nicht zum Bau einer zweiten Randstad führen.

Die Qualitäten der umliegenden Gebiete dürfen solchen Plänen nicht zum Opfer fallen. Neben dieser Initiative kann die Den Haager Regierung die Regionen auch durch die europäische Brille betrachten. Von Amsterdam aus betrachtet liegen die Provinzen Groningen und Limburg abgelegen. Schaut man von Deutschland aus, liegen sie zentral. Die betreffenden Regionen geben sich alle Mühe, davon zu profitieren, aber die Zentralregierung kann nicht erwarten, dass sie das allein schaffen. Deshalb muss in Verbindungen zwischen diesen Gebieten und dem Rest von Europa investiert werden. Das können die Landesregierung und die Regionen gemeinsam tun. Geben und Nehmen ist die Basis dafür. Andere Akteure, die von den Investitionen profitieren, z. B. die Wirtschaft, können sich ebenfalls beteiligen. Mit Gegenseitigkeit und Zusammenarbeit kann viel erreicht werden – wie zum Beispiel attraktive, blühende und vitale Gebiete, die im Hinblick auf das Wohlbefinden nichts vermissen lassen. Randgebiete, die im Vergleich zur Randstad mehr Platz bieten, ihren Charakter bewahren und in denen die Einwohner dieselben Chancen haben und zum breiten Wohlstand in den Niederlanden beitragen können.“ ■



## Lesetipp:

- > *Een klein land met verre hoeken (Ein kleines Land mit entlegenen Ecken) von Floor Milikowski handelt von der Chancenungleichheit in den Niederlanden als Resultat einer Politik, die sich vor allem auf die Randstad, das größte Ballungsgebiet der Niederlande, und die vielversprechendsten Wirtschaftszweige konzentrierte. In dem Buch kommt das Gefühl der Unzufriedenheit zum Ausdruck, das in den Schrumpfsregionen gegenüber der Den Haager Politik herrscht.*

*Hintergrund*

---

# BÜRGER- BETEILIGUNG: KONKRET, KLAR UND BITTE MIT DEM RICHTIGEN TIMING

---



Das Schlüsselwort heißt Bürgerbeteiligung. Sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden versuchen die Verwaltungen und Marktparteien, die Bürger in die Raumplanung einzubeziehen. Die Prämisse: Miteinander entstehen bessere Pläne, die mehr Unterstützung finden. Aber wie lässt sich dieses Ziel erreichen? Drei Experten aus Wissenschaft, Politik und Praxis berichten von ihren Ideen hierzu. „Das ist wirklich keine Raketenwissenschaft.“

## „Transparenz und ein Auge für die Interessen anderer – das sind die entscheidenden Faktoren“

BÜRGERBETEILIGUNG BEI DER GEBIETSENTWICKLUNG, was sind die Do's und Don'ts? Professor Christian Burgers nennt drei Punkte, die es zu beachten gilt. „Als Erstes: Was soll mit der Bürgerbeteiligung erreicht werden? Es gibt vereinfacht gesagt zwei Ziele: Bürger und andere Interessengruppen mit ihrem Wissen bei der Entwicklung der Pläne mitdenken lassen oder die Akzeptanz für die bestehenden Pläne vergrößern. Das muss klar getrennt werden.“ In der Praxis werden oft Planung und Akzeptanz miteinander vermischt. Das führt zu Missverständnissen, findet auch der Politologe Menno Hurenkamp: „Es ist sehr wichtig, im Vorfeld klar anzugeben, wozu die Bürgerbeteiligung konkret gedacht ist. Ich habe den Eindruck, dass dies beispielsweise im neuen niederländischen Umgebungsgesetz nicht gut geregelt ist. Sollen die Bürger mehr Macht und Einfluss bekommen, oder sollen die Pläne und Vorhaben verbessert werden? Beides zusammen ist unmöglich, auch wenn dies oft behauptet wird.“

### MÖGLICHST VIELE IDEEN SAMMELN

Der zweite wichtige Punkt von Burgers betrifft die Frage der Initiative: „Wird Bürgerbeteiligung von oben nach unten initiiert, zum Beispiel von einer Organisation oder einer Behörde, oder entsteht sie von unten nach oben? Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Beteiligten einen eigenen Plan vorlegen oder Protestgruppen einen Platz am Verhandlungstisch fordern.“ Und drittens: An welchem Punkt des Verfahrensablaufs wird die Bürgerbeteiligung integriert? „Bürgerbeteiligung kann an jedem Punkt des Prozesses stattfinden. Beispielsweise ganz am Anfang, wenn ein noch recht abstraktes Gebietskonzept erstellt wird und viele Ideen gesammelt werden; aber auch am Ende, wenn zum Beispiel eine Straße erneuert wird und die Anwohner über die zu verwendenden Laternenmasten entscheiden können. Beide Ansätze sind gut, solange klar ist, dass die Funktion der Bürgerbeteiligung an verschiedenen Punkten des Prozesses unterschiedlich ist. Auch das muss transparent kommuniziert werden.“

Der deutsche Stadtplaner Arwin Shoostari hat vor allem mit der erstgenannten Variante Erfahrung: der möglichst frühen Einbindung der Betroffenen in die Veränderungen in ihrem Umfeld. „Für uns war Bürgerbeteiligung schon länger eine Methode zur Verbesserung der Planung. Das Mittel der Bürgerbeteiligung wird in letzter Zeit immer häufiger angewandt. Wir sind der Meinung, dass die Bürger und andere Interessengruppen – wenn möglich – schon früh in die Planung einbezogen werden können. Das zahlt sich normalerweise für alle Beteiligten aus: für die Investoren, die Kommune und natürlich auch die Bewohner. Unsere Erfahrung zeigt: Je früher die Betroffenen mitdenken, umso besser verläuft die Ausarbeitung von Plänen. Das führt oft zu Ideen, die den Fachleuten noch nicht eingefallen sind. Die Bewohner sind die Experten vor Ort. Bei verschiedenen Entwicklungswettbewerben, die wir betreut haben, wurden beispielsweise die Vorschläge der Bewohner in das Lastenheft für die jeweiligen Gebietsentwicklungen aufgenommen. Deshalb versuchen wir, möglichst vor Beginn des Wettbewerbs Ideen zu sammeln.“

### KLAR UND KONKRET

Laut Burgers müssen die drei Variablen – Ziel, Initiative und Timing – sorgfältig im Auge behalten werden. Sie spielen unter anderem bei der Wahl bestimmter Beteiligungsinstrumente eine Rolle. Auch er merkt, dass das Spektrum der Instrumente in letzter Zeit deutlich breiter geworden ist. „Zu dem klassischen Informationsabend kommen Online-Plattformen und andere neue Initiativen hinzu. Ich sehe in der derzeitigen Praxis viele gute Schritte. Um möglichst viele Beteiligte in den Prozess einzubeziehen, müssen die Akteure, die das Instrument der Bürgerbeteiligung einsetzen, dies in einer klaren Sprache kommunizieren. Die Dinge müssen so konkret wie möglich präsentiert werden, auch wenn das mitunter schwierig ist. Auch gilt es, genau zuzuhören – eine Kompetenz, die manchmal unterschätzt wird – und sich in die Perspektive des anderen hineinzusetzen.“

→



### Christian Burgers

ist Stiftungsprofessor für *Strategische Kommunikation* an der Universität Amsterdam. Darüber hinaus ist Burgers Senior-Dozent für Kommunikationswissenschaften an der Freien Universität Amsterdam. Er studierte Kommunikations- und Informationswissenschaft sowie Amerikanistik und promovierte 2010 an der Radboud Universität Nijmegen.



### Menno Hurenkamp

studierte Politologie und Soziologie. Hurenkamp ist an der Universität Amsterdam sowie der Humanistischen Universität Utrecht tätig. Darüber hinaus ist er Fellow der Wiardi-Beckman-Stiftung.



### Arwin Shoostari

studierte Raumplanung mit Städtebau als Vertiefung an der TU Dortmund. Shoostari arbeitet bei ISR Innovative Stadt- und Raumplanung in Haan.

## „Echte Bürgerbeteiligung ist keine Momentaufnahme, sondern ein kontinuierlicher Prozess“

Letzteres ist ganz besonders wichtig, denn nicht jeder versteht es, sich in Partizipationsprozesse einzubringen, erläutert Hurenkamp. „Die für die Bürgerbeteiligung Verantwortlichen müssen berücksichtigen, dass es für viele Bürger schwierig ist, sich auszudrücken. Oft wissen sie erst hinterher, was sie sagen wollten.“

Deshalb muss zu anderen Methoden gegriffen werden, beispielsweise zu Hausbesuchen oder dazu, dass die Leute Fotos von ihrer Umgebung machen. Es gibt viele Möglichkeiten. Die Initiatoren sollten – am besten gesetzlich – zur Erbringung des Nachweises verpflichtet werden, dass sie diese Menschen befragt haben. Es sollte nicht so sein, dass nur unzufriedene Leute mit viel Freizeit zu Wort kommen.“ In der Praxis in Deutschland sah Stadtplaner Shooshtari im letzten Jahr einen rasch zunehmenden Einsatz verschiedener digitaler Mittel. „Die Corona-Zeit führt dazu, dass jetzt auch viele andere Instrumente eingesetzt werden, mit denen unterschiedliche Zielgruppen – z. B. Jugendliche – erreicht werden können. Wir plädieren bei einer Bürgerbeteiligung für eine zweigleisige Strategie, digital und analog, damit den Bürgern alle Möglichkeiten geboten werden, sich einzubringen.“

### SPIELRAUM BEI DER PLANUNG

Den Beweis, dass eine sorgfältig durchgeführte Bürgerbeteiligung bei Gebietsentwicklungen in der Praxis tatsächlich einen Mehrwert haben kann, liefert Shooshtari mit seinen Projekten in Düsseldorf und Umgebung. Am Beispiel des Stadtumbauprojekts *Am Wehrhahn* in Düsseldorf zeigt Shooshtari, wie dieser Mehrwert aussehen kann: „Wir haben dort in kurzer Zeit zwei Beteiligungen durchgeführt, um die Anwohner in die Planung einzubeziehen. Am Anfang stand ein Brainstorming, auf das innerhalb von vier Wochen etwa dreihundert Beiträge eingingen. Dadurch bekamen wir ein Bild davon, welcher Spielraum bei der Planung bestand und

welche Faktoren es in dem Gebiet gab. Der zweite Schritt war eine Ausstellung mit einem interaktiven Livestream. Dabei haben wir die ersten Perspektiven gezeigt und den Beteiligten vorgelegt, was aus all ihrer Kreativität geworden war. Dieses Feedback wurde als sehr positiv empfunden. Natürlich ist es unmöglich, es allen recht zu machen, aber sogar die Skeptiker bekamen auf diese Weise das Gefühl, dass sie ernst genommen und in den Prozess einbezogen wurden. Transparenz und ein Auge für die Interessen anderer – das sind die entscheidenden Faktoren.“

### EINFACHE DINGE

Hurenkamp pflichtet Shooshtari bei: „Irgendjemand ist immer unzufrieden. Aber ich denke – wenn ich die Situation in den Niederlanden betrachte –, dass es durchaus möglich ist, die Bürgerbeteiligung so zu organisieren, dass die Bürger voll und ganz zu ihrem Recht kommen. Das ist für mich überhaupt keine Raketenwissenschaft. Es geht um ganz einfache Dinge: sich Zeit nehmen für den Prozess, die Betroffenen ausführlich informieren, sie ernsthaft nach ihrer Meinung fragen und ihnen beispielsweise auch ein Budget zur Verfügung stellen, um selbst Dinge zu untersuchen. Wir geben als Fachleute viel Geld für Gutachten von Beratungsfirmen aus – dann sollten die Betroffenen diese Möglichkeit auch bekommen. So entsteht ein Gefühl der Gleichwertigkeit.“ Burgers ergänzt: „Es gibt beispielsweise Kommunen, die den Einwohnern Gutscheine geben, sodass sie selbst Pläne erstellen können.“ Hurenkamp hat abschließend einen Tipp: „Wenn ein Gebiet mithilfe der Einwohner entwickelt wurde, sollten diese nach einer gewissen Zeit zu ihren Erfahrungen befragt werden. Es kann immer unvorhergesehene Dinge geben, aus denen wir alle lernen können. Echte Bürgerbeteiligung ist deshalb keine Momentaufnahme, sondern ein kontinuierlicher Prozess.“ ■

## KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBARKEIT: EINE IDEALE KOMBINATION

Warum ist es so wichtig, dass Nachhaltigkeit bezahlbar bleibt und nicht zum Luxus wird?  
Annett Cachay, Projektentwicklerin von BPD in Köln, erläutert ihre Sicht der Dinge.



ILLUSTRATION: SHOOTING SHADE | ANJE JÄGER

BEI DER ENTWICKLUNG attraktiver Wohngebiete wird klimagerechtes Bauen immer wichtiger. Über die Bedeutung dieses Aspekts sind sich alle einig. Das Bundesverfassungsgericht hat die Bundesregierung in diesem Frühjahr verpflichtet, auch Reduktionsziele für Treibhausgasemissionen nach 2030 zu formulieren. Verschiedene politische Parteien haben daraufhin das Thema Klimaschutz auf Seite eins ihrer Wahlprogramme gesetzt. In den Niederlanden gibt es ähnliche Entwicklungen, und in Europa hat EU-Kommissar Frans Timmermans kürzlich ein sehr ehrgeiziges Klimaschutzprogramm vorgestellt. Von der großen Dringlichkeit dieses weltweiten Problems sind also alle überzeugt. Jeder von uns muss einen Beitrag zur Lösung leisten. Das gilt auch für BPD. Sowohl im Hinblick auf die individuellen Gebäude als auch hinsichtlich der Quartiere als Ganzes gibt es mehrere Hebel, an denen wir als Gebietsentwickler ansetzen können. Bei unseren Gebäuden müssen wir in der Herstellung und im Betrieb zuverlässige und wirtschaftliche Systeme entwickeln, die den CO<sub>2</sub>-Verbrauch maximal minimieren. Dies ist eine wichtige Herausforderung für die gesamte Bauwirtschaft, wobei BPD die Rolle als Auftraggeber innehat, der die Initiative für neue Methoden und Verfahren ergreift. BPD setzt sich zum Beispiel in einem Kölner Projekt für die Entwicklung des „3-Liter-Hauses“ ein, das die Bauweise von

Passivhäusern mit Umweltenergien wie Luft oder Grundwasser und einer Photovoltaikanlage kombiniert. Bei den Innovationen auf Quartierebene denke ich an die Reduzierung der Autokilometer. Stattdessen muss Fußgängern, Radfahrern (und E-Bikern), dem Sharing-Verkehr und insbesondere den öffentlichen Verkehrsmitteln für Langstrecken Vorrang eingeräumt werden. Insbesondere auch für Stadtrandlagen sollten funktionierende Angebote bereits mit Einzug der Bewohner vorhanden sein, um deren gewohntes Mobilitätsverhalten von Anfang an nachhaltig zu verändern. So reduzieren wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und sorgen gleichzeitig für weniger Feinstaub und mehr Sicherheit. Daran anknüpfend wird der Anteil versiegelter Flächen in Neubaugebieten reduziert, um so Hitzestress und Überschwemmungen vorzubeugen.

**„BEI UNSEREN GEBÄUDEN MÜSSEN WIR IN DER HERSTELLUNG UND IM BETRIEB ZUVERLÄSSIGE UND WIRTSCHAFTLICHE SYSTEME ENTWICKELN, DIE DEN CO<sub>2</sub>-VERBRAUCH MAXIMAL MINIMIEREN.“**

Die ultimative Herausforderung besteht darin, zukunftssichere und klimagerechte Wohngebiete zu schaffen, in denen gleichzeitig die Wohnpreise den Bewohnern nicht zu sehr auf ihr Portemonnaie drücken. Als BPD zeigen wir, dass diese schwierige Kombination durchaus machbar ist, zum Beispiel im Senkelsgraben, einem Projekt im Kölner Stadtrandviertel Lind. Das Konzept für dieses neue Wohngebiet vereint alle Dimensionen: sehr energiesparendes Wohnen, nachhaltige Verkehrskonzepte in *Mobility Points*, kostenlose E-Bikes für Käufer eines Reihenhauses und eine naturnahe Gestaltung der Grünräume, die auf Begegnung und Gemeinschaft ausgerichtet ist. Diese Anforderungen wurden mit einem Wohnungsprogramm, das aus überwiegend bezahlbaren Mietwohnungen und sehr günstig zu erwerbenden Reihenhäusern besteht, kombiniert. Das funktioniert jedoch nur mit den entsprechenden Grundstücksangeboten, wie hier durch die Stadt Köln. Die Kommune hat bereits in ihrer Ausschreibung Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum vorgegeben. Der Grundstückskaufpreis war angepasst. Solche Konzepte verdienen meiner Meinung nach unbedingt Nachahmung in Deutschland und den Niederlanden, wengleich insbesondere in A-Städten bezahlbares Wohnen ohne die entsprechenden Grundstücksangebote nur begrenzt umsetzbar ist. ■

**PROFIL** Annett Cachay studierte Architektur an der Universität Dortmund. Sie ist seit dem 01.01.2017 als Projektentwicklerin bei BPD, Region Köln, tätig.



Made in ... Gent



*Peter Van Den Abeele*

ist Ingenieur/Architekt, Stadtplaner und anerkannter Raumplaner.

Früher war er unter anderem als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Gent und als Projektleiter bei AG Vespa in Antwerpen tätig.

Von 2009 bis 2011 war er Berater für Stadtentwicklung beim Amt für Städtebau in Antwerpen. Seit 2017 ist er der Stadtarchitekt von Gent.

Er lehrt Städtebau an der Universität Gent.

# Miteinander eine Stadt bauen in Gent

Die Einwohner von Gent engagieren sich für ihre Stadt und ihr Viertel. Viele Einwohner haben den Wunsch, sich aktiv in die Gestaltung ihrer Stadt einzubringen. Sie wollen vor allem ihre Straße, ihr Stadtviertel oder ihre Stadt lebenswerter machen. Gent ist heute eine quirlige Stadt. Pläne für Neues und historische Highlights verschmelzen miteinander.



## 2 GESCHMÄCKE

„Bürgerbeteiligung kann für Einspruch und zur Entscheidungsfindung genutzt werden. Sie lässt sich aber auch als eine Debatte mit Vertretern der Bevölkerung begreifen, die engagiert verfolgen, wie sich Gent entwickelt. Seit 20 Jahren bemüht sich Gent, Letzteres zu fördern. Diese Dimension steht bei meiner Arbeit im Mittelpunkt, wie mein **Visionspapier Miteinander eine Stadt bauen** zeigt. Die Stadtarchitekten des 19. Jahrhunderts bauten selbst, ich nicht. Ich führe vor allem einen Dialog über die Frage: Was ist Qualität?“



VIELSEITIGER

Ort

## ARCHITEKTUR IN DER STADT

„Im Gegensatz zu vielen niederländischen Städten gibt es bei uns kein lokales Architekturzentrum. Deshalb arbeiten wir an einem Netzwerk von Menschen und Organisationen, denen die Stadt Gent am Herzen liegt. Inzwischen wurde die **Genter Architekturplattform** gegründet, die für eine Verbindung sorgen soll. Im Rahmen dieses Netzwerks organisieren wir zahlreiche Aktivitäten und wollen so die Möglichkeit geben, in einen Dialog zu treten. Am 17. Oktober 2021 wird zum Beispiel zum ersten Mal der Genter Architekturpreis verliehen. Es nehmen 20 Projekte teil, die unter anderem im Rahmen einer Fahrradtour besichtigt werden können.“

[architectuur.gent](http://architectuur.gent)

„Bürgerbeteiligung kann zu wunderbaren Ergebnissen führen. Ein Beispiel ist die Standaerdsite in Ledeborg: Ein Holzhandel ging in Konkurs, die Stadt erwarb das Gelände und forderte die Anwohner zum Mitdenken auf. Die Bewohnerinitiative **Ledeborg Doet het Zelf** nahm sich der Sache an, und so entstand ein Plan für einen vielseitigen Treffpunkt mit zahlreichen Einrichtungen für die Nachbarschaft: von einer Fahrradreparaturwerkstatt über Tanzunterricht bis hin zu einem Gemüsegarten. Das Projekt funktioniert in Selbstverwaltung.“





## STADTERNEUERUNG

„Gent arbeitet quartiersbezogen und versucht dabei, verschiedene Aspekte zusammenzuführen: die räumliche Struktur, die sozialen Initiativen und die Bürgerbeteiligung. Ein gutes Beispiel ist die Konversion des ehemaligen Dienstleistungszentrums **Gentbrugge in De Felix**: Ein Gebäude als Zugang zu einem grünen Gebiet in der Stadt, in dem zahlreiche Angebote für die Nachbarschaft zu finden sind. Die Nutzer treffen sich dort und geben dem Ort gemeinsam einen Sinn.“



## ESSEN AUS DER STADT

„2018 bekam Gent einen Preis für seine Initiative zur Neugestaltung der lokalen Lebensmittelversorgung durch Bürgerbeteiligung. Mit **Gent en Garde** will die Stadt die Versorgung mit Lebensmitteln nachhaltiger gestalten, von der Produktion bis zur Resteentsorgung. Eine sympathische Neuerung ist das **Restorestje**, mit dem Gäste die Reste aus dem Restaurant mit nach Hause nehmen können. 170 Restaurants in Gent nehmen bereits hieran teil.“



# 21

## LEBENDIGE STRAßEN

„Gent begann hiermit im Jahr 2000: Einwohner, die zwischen Ostern und Weihnachten ihre Straße umgestalten durften. In diesem Jahr 2021 wurden für diese Initiative **21 Straßen** ausgewiesen, letztes Jahr waren es 13. Das Interesse steigt also eindeutig. Die Straßen werden zeitlich befristet so umgestaltet, dass sich die Anwohner leichter treffen und entspannen können. Dieser zusätzliche Platz ist vor allem in Zeiten von Corona sehr wertvoll.“

## NEUE ARCHITEKTUR

„Diese belgische Stadt ist sehr vielfältig. Sie besitzt ein mittelalterliches Zentrum, aber auch Gebäude aus den verschiedensten Epochen, die nebeneinanderstehen. Nicht alle Architektur der vergangenen Jahrzehnte war von gleich hoher Qualität: Es bedurfte einer Qualitätssteigerung. Dieser Ball ist inzwischen ins Rollen gekommen. Sehen Sie sich Gebäude wie die **Stadthalle (Stadshal)** und die Bibliothek **De Krook** an. Die Stadt geht als Auftraggeber mit gutem Beispiel voran.“



# Must see

„Der **Kapitein-Zeppospark**, die Uferpromenaden, das Stadthaus **Melopee** im Stadterneuerungsgebiet **De Dokken**. Und zum Abschluss ein Aperitif auf der Terrasse von Kiosko beim **Schleusenwärterhaus**.“



*Kurz | Bezahlbarkeit*

Den Haag Südwest

## Gemeinsam für einen inklusiven Den Haager Südwesten

In den kommenden Jahren wird der Den Haager Stadtteil Südwest zu einem lebendigen, attraktiven Gebiet für die heutigen und zukünftigen Einwohner umgebaut, auf den diese Einwohner stolz sein können. Das ist die Vorgabe der Stadt Den Haag für diesen Stadtteil mit viel Wohnungsbestand von kurz nach dem Zweiten Weltkrieg. Südwest wurde als einer der wichtigsten Teile der Stadt ausgewiesen, in denen der soziale Zusammenhalt gefördert und neue Wohnungen errichtet werden sollen. Die Wohnungsbaugesellschaft Haag Wonen und BPD werden in den kommenden Jahren gemeinsam an dieser Aufgabe arbeiten. Durch den Bau neuer Wohnungen in diesem Stadtteil – mit einer Mischung aus geförderten sowie mittelpreisigen Mietwohnungen und Häusern – können junge Menschen hier ihre erste Wohnung beziehen, Familien ein passendes Zuhause finden und ältere Menschen die Pflege erhalten, die sie brauchen. Auch die Nutzung des schon jetzt recht grünen öffentlichen Raums soll einen Impuls erhalten. Geschäfte, Erholung, Sport, Bildung und Pflege werden innerhalb des Gebiets ihren Platz bekommen, sodass die Menschen hier gut und gesund wohnen können. Gerade diese Mischung von Bewohnern und Einrichtungen wird Südwest in Zukunft eine besondere Identität verleihen.

## Konversionsprojekt Meeuwenlaan in Zwolle

Auf einem Industriegelände an der Meeuwenlaan in Kamperpoort, einem früheren Arbeiterviertel in der Innenstadt der niederländischen Stadt Zwolle, planen BPD, Dura Vermeer und Jansen Vastgoed eine neue Gebietsentwicklung. Dieser Teil der Stadt soll als Ganzes in ein Viertel verwandelt werden, in dem es sich gut wohnen, arbeiten und erholen lässt. Die Konversion soll nahtlos anschließen an den vorgesehenen Umbau des angrenzenden Messe- und Veranstaltungskomplexes IJsselhallen, in dem ebenfalls eine Kombination von Wohnen und Arbeiten geplant ist. Durch diesen Umbau werden etwa 600 Wohneinheiten entstehen, darunter Etagenwohnungen und Stadthäuser in verschiedenen Preisklassen – vom geförderten Mietwohnungsbau über Wohnungen mit mittlerem Mietpreis bis hin zu Eigenheimen. Außerdem sind Arbeitsstätten sowie Einrichtungen für die künftigen Bewohner und Nutzer vorgesehen. Die Konversion steht im Zeichen der Wachstumspläne der Stadt Zwolle, die in den kommenden Jahren Tausende neue Wohnungen für ihre Einwohner schaffen will. Die Planung sieht vor, dass die Umgestaltung der gesamten Meeuwenlaan bis spätestens 2030 abgeschlossen ist. ■

*These*

# BEGEGNUNG IN DER INKLUSIVEN STADT

Die Corona-Pandemie hat uns einmal mehr vor Augen geführt: Der Mensch ist ein soziales Wesen, das nach der Begegnung mit seinesgleichen verlangt. Der öffentliche Raum ist dafür wie geschaffen. Drei Experten antworten auf die These: *Begegnung ist in einer inklusiven Stadt essenziell. Sie schafft sozialen Zusammenhalt unter den Einwohnern.*

LINDA ZUIJDERWIJK

# „// DER TREND ZUR RÄUMLICHEN TRENNUNG IST IN DEN STÄDTEN UNVER- KENNBAR“

„ZUSAMMEN MIT KOMMUNEN, Wohnungsbaugesellschaften, Marktparteien und anderen Betroffenen versuche ich als unabhängige stadtsoziologische Forscherin die Einrichtung der Straßen und anderer öffentlicher Räume zu verbessern. Dabei geht es um mehrere Fragen: Was lässt sich messen, was lässt sich verändern, und was ist nicht beeinflussbar? Es beginnt mit vielen Betrachtungen und Gesprächen im Feld: Wer hält sich im Freien auf und wer nicht? Kommt es zu Begegnungen? Wir verfügen inzwischen über umfangreiches Wissen über die Faktoren, die die Nutzung des öffentlichen Raums beeinflussen, wie zum Beispiel die Einrichtungen, die angebotenen Programme und die räumliche Gestaltung. Aber dennoch kommt es vor, dass Menschen Orte nutzen, die überhaupt nicht als Treffpunkte vorgesehen waren, beispielsweise einen Kreisverkehr oder den Raum unter einer Autobahn.

## DAS GEFÜHL VON ZUHAUSE

Mir fällt auf, dass das Thema Begegnung immer weit oben auf der Wunschliste von Städten und Gemeinden steht. Es sei angeblich gut für den sozialen Zusammenhalt, für ein Gefühl von Zuhause in der eigenen Nachbarschaft. In letzter Zeit ist auch Inklusivität hinzugekommen. Es ist ein Gedanke, der bereits lange besteht und der unter anderem im Emanzipationsideal für die Arbeiter zu Beginn des

letzten Jahrhunderts eine Rolle spielte. Später tauchte es wieder im Denken über Wohngebiete während des Wiederaufbaus und im Plädoyer für gemischte Viertel auf: Es sei gut, wenn sich unterschiedliche Menschen im Freien begegnen. Die Menschen würden dann Vorbilder sehen, mit denen sie sich identifizieren könnten.

## ANONYM BEWEGEN

Persönlich habe ich Zweifel an dieser positiven Form von Social Engineering. Wir sehen zwar ein Abbild der Gesellschaft auf der Straße, aber ihre Probleme können wir nicht auf der Straße lösen – ganz gleich, wie schön sie gestaltet ist. Vergessen wir nicht, dass Begegnungen oft ein Nebeneffekt einer anderen Aktivität sind: Die Menschen gehen zur Schule, zur Arbeit usw., und dabei betreten sie den öffentlichen Raum. Außerdem ist es fraglich, ob Begegnung immer einen positiven Effekt haben muss.

Sie kann auch dazu beitragen, dass die Unterschiede zwischen den Menschen hervorgehoben werden. Manchmal wollen sich Menschen anonym durch die Stadt bewegen oder bewegen sich lieber in einem homogenen Umfeld mit Gleichgesinnten: Der Trend zur Segregation ist in den Städten unverkennbar. Vor diesem Hintergrund sollten wir manchmal bescheidener sein. Ich sehe es auch als meine Aufgabe an, andere darauf hinzuweisen.“ ■

**PROFIL** Linda Zijderwijk ist Stadtsoziologin und arbeitet mit Kommunen, Wissens- und Bildungseinrichtungen und anderen Akteuren im Bereich der Gebietsentwicklung und Nachbarschaftsprojekte. →





KLAUS OVERMEYER

## „BEGEGNUNG IST EIN WICHTIGER MOTOR FÜR DEN SOZIALEN ZUSAMMEN- HALT“

„BEGEGNUNG IST ein wichtiger Indikator dafür, ob sich die Menschen in einem Gebiet wohlfühlen. Ich bin der Ansicht, dass Begegnung ein wichtiger Motor für den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität in Städten ist. Wir sehen dabei zwei gegensätzliche Trends in der Gesellschaft. Einerseits gibt es den Rückzug in die eigenen vier Wände, was durch Corona noch verstärkt wird. Das kann zu Einsamkeit führen, da mittlerweile die Hälfte aller Stadtbewohner in Kleinhaushalten lebt. Auf der anderen Seite gibt es den zunehmenden Wunsch nach dem Gemeinsamen und Kollektiven. Das findet nicht mehr so formell statt wie früher – zum Beispiel in Vereinen –, sondern häufiger informell. Wir sehen dies an den Anforderungen, die die Bevölkerung an Wohngebiete stellt. Lebendigkeit ist dabei ein häufig genannter Punkt, und das interpretiere ich als den Wunsch, anderen zu begegnen. Diese Begegnung kann auf vielerlei Arten stattfinden, wenn Menschen nach draußen gehen und auf andere Menschen treffen. Sie können auch selbst einen Anlass für Begegnung kreieren: Tai-Chi im Park, Stand-Up-Paddling auf dem Fluss oder Gärtnern auf der Gemeinschaftsterrasse. In diesem Sinne sind gelungene Begegnungen in mehrere Levels zu unterteilen: vom eher abstrakten ‚Sehen und Gesehen-Werden‘ bis hin zur innigen Begegnung mit Gleichgesinnten. Bei der Gestaltung

des öffentlichen Raums können wir hierauf Rücksicht nehmen, indem wir gezielt verschiedenartige Orte in der Stadt schaffen: von geschäftig und dynamisch bis hin zu ruhig und privat. Begegnung braucht den richtigen Ort, davon bin ich überzeugt. Beispiele wie der Israelsplatz in Kopenhagen und die San Joan Promenade in Barcelona zeigen, wie eine gute Gestaltung einen Ort lebendig machen kann. Das gilt ebenso für die Sanierung einer 22 Kilometer langen stillgelegten Bahntrasse durch Wuppertal: eine Bürgerinitiative, durch die der Stadt dieser lange Streifen zurückgegeben wurde und zahlreiche neue, spontane Treffpunkte entstanden sind.

### BEWOHNER ALS ‚PRODUZENTEN‘

Die Grundvoraussetzung für einen guten Entwurf ist zunächst eine gründliche Analyse der Bedürfnisse der Menschen in einem Gebiet. Begegnung lässt sich nicht von oben auferlegen. Die Kunst besteht vielmehr im Gegenteil: Wie machen wir die Bewohner zu ‚Produzenten‘ des Raums in der Stadt? Wie leben, wohnen und arbeiten die Menschen, und welche Wünsche und Ansprüche haben sie an den sie umgebenden Raum? Wenn die Bewohner anschließend in die Ausarbeitung des Entwurfs einbezogen werden und eigene Ideen einbringen können, ist der Grundstein für eine lebendige Gemeinschaft gelegt.“ ■

**PROFIL** Klaus Overmeyer ist Landschaftsarchitekt und Gründer des Berliner Büros Urban Catalyst. Er ist auf städtische Transformation und Beteiligungsprozesse spezialisiert. Darüber hinaus ist Overmeyer Professor für Landschaftsarchitektur an der Bergischen Universität Wuppertal.

JOS GADET

# „MENSCHEN WOLLEN ANDERE MENSCHEN SEHEN, DAS STECKT TIEF IN UNSEREN GENEN“

„SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE BEGEGNUNG ist in unserer Wissensökonomie von entscheidender Bedeutung. Das ist es, was die Menschen in die Stadt zieht: andere zu sehen und sich mit ihnen zu unterhalten. Sie wollen mit anderen Gedanken austauschen, am liebsten von Angesicht zu Angesicht. Nicht umsonst ist dieses Prinzip im Amsterdamer Strukturplan 2040 festgeschrieben worden. Mit diesem Ausgangspunkt gehen wir Gebietsentwicklungen an. So gestalten wir den öffentlichen Raum.“

## NÄHE

Unterschiedliche Menschen nutzen zu verschiedenen Tageszeiten und aus unterschiedlichen Gründen den öffentlichen Raum. Als Stadt versuchen wir, die Voraussetzungen für Begegnungen zu schaffen.

Forscher wie Jane Jacobs und Jan Gehl haben dazu sinnvolle Dinge gesagt – wie lassen sich das Programm, der Entwurf und die Einrichtung richtig aufeinander abstimmen –, die immer noch Gültigkeit haben. Die Antwort sind ansprechende, charakteristisch gestaltete Orte, die zum Sitzen einladen und verschiedene Funktionen bieten. Wichtig ist zudem die räumliche Nähe: Die Menschen müssen die Möglichkeit haben, sich in unmittelbarer Umgebung ihrer Wohnung zu entspannen. Das trägt zur Verbundenheit bei. Gelungene Beispiele? Ich denke bei uns in

Amsterdam an das Zeeburgereiland, wo ein Park mit einem großen Skatepark kombiniert wurde, umgeben von städtischer Bebauung. Aber auch die Spreeufer in Berlin, die eindeutig auf Begegnung ausgelegt sind und zahlreiche Funktionen beherbergen.

## TIEF IN DEN GENEN

Wir kennen Beispiele, bei denen das nicht gelungen ist: das Amsterdamer Viertel Bijlmermeer, die Business-Viertel in Innenstädten oder die monofunktionalen Regierungsviertel. Dort geht der urbane Charakter verloren. Deshalb muss in diesen Aspekt investiert werden. Auch kommerzielle Akteure können hierbei Verantwortung übernehmen. Das Konzept der ‚15-Minuten-Stadt‘ bietet dafür gute Ansatzpunkte: Die eigene Umgebung muss stimmen. Untersuchungen der Abteilung Forschung, Information und Statistik der Stadt Amsterdam haben gezeigt, dass in Vierteln, in denen sich die Menschen im vergangenen Jahr nicht entspannt im Freien aufhalten konnten, das Wohlbefinden deutlich geringer war. Dass es letztlich zu einem größeren sozialen Zusammenhalt führt, wenn Menschen andere Menschen sehen können, können wir nicht beweisen. Aber dass dieses Bedürfnis fest in uns verankert ist, ist unbestritten: es steckt tief in unseren Genen. Wenn uns diese Möglichkeit verwehrt bleibt, werden wir unglücklich.“ ■

**PROFIL** Jos Gadet ist Stadtgeograf, Publizist für Stadtentwicklung und Chefplaner der Abteilung Raumplanung der Stadt Amsterdam.





Holzhäuser mitten im Grünen: Zuiver Bosrijk

## Holzhäuser mitten im Grünen: Zuiver Bosrijk

Im Neubaugebiet Meerhoven im niederländischen Eindhoven entwickelt BPD 32 Reihenhäuser aus kreuzweise verleimtem Fichtenholz (CLT: Cross-Laminated Timber). Dieser natürliche und nachhaltige Baustoff ersetzt in diesen Häusern das gesamte Mauerwerk und den Beton. Holz ist von Natur aus feuchtigkeitsregulierend und hat hervorragende Dämmeigenschaften. Dadurch bleibt die Luftfeuchtigkeit auf einem gleichmäßigeren Niveau, was wiederum für ein sehr angenehmes und gesundes Raumklima sorgt. Die Häuser – mit begrünten Dächern und Terrassen – stehen mitten im Grünen. Der Faunaturm ist dabei ein echter Blickfang. Dieses Bauwerk aus unbehandeltem Holz ist mit Stroh und Gras gefüllt und fungiert als Lebensraum für Vögel, Bienen und andere Insekten und wird nach etwa 15 Jahren vollständig in der Natur aufgehen. Die bestehende Natur in diesem Gebiet wird mit weiteren Bäumen, Sträuchern und Pflanzen ergänzt – ganz im Sinne des nachhaltigen Charakters von Zuiver Bosrijk.

[nieuwbouw-bosrijk.nl](http://nieuwbouw-bosrijk.nl)

## Gemeinschaftliches Erdwärmesystem für den Tuindershof

Auf dem ehemaligen Gärtnergelände im niederländischen Pijnacker entsteht ein neues, klimaangepasstes Viertel. Es trägt den Namen Tuindershof. Hier werden über 600 Neubauwohnungen mit Aquathermie versorgt, und jedes Haus erhält eine eigene Wärmepumpe. Die Aquathermie ist eine wenig verbreitete Methode zur Beheizung von Wohnungen mit Wärme aus Oberflächenwasser. Diese Wärme wird im Sommer im Boden gespeichert und im Winter über unterirdische Leitungen zu den Häusern gepumpt, wo sie zum Heizen und für Warmwasser genutzt wird. Das System funktioniert auch umgekehrt: Das im Winter abgekühlte Wasser wird gespeichert und im Sommer zu den Häusern gepumpt, um diese an warmen Tagen zu kühlen. Durch die Nutzung von 100 Prozent erneuerbarer Energie aus Wind, Sonne und Wasser sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Heizen und Kühlen gleich null. Darüber hinaus wurden im Tuindershof umfangreiche Maßnahmen für nachhaltiges Wassermanagement und nachhaltige Mobilität umgesetzt. Hintergrund ist das Ziel der Gemeinde Pijnacker-Nootdorp, im Jahr 2050 zu 100 Prozent energieneutral zu sein. ■

[nieuwbouw-tuindershof.nl](http://nieuwbouw-tuindershof.nl)



---

# 4 X DAS VERTIKALE QUARTIER

---

Wegen der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt und des Rufs nach innerstädtischer Verdichtung bauen wir immer öfter in die Höhe. Vier Beispiele, wie dies auf ansprechende und angenehme Weise möglich ist.



Die niederländische Stadt Hoofddorp baute bisher vor allem bei Bürogebäuden gern in die Höhe. Beim **HYDE PARK** werden auch Wohnungen buchstäblich und im übertragenen Sinne auf ein höheres Niveau gehoben. Es handelt sich um luxuriöse Wohnkomplexe, für die renommierte Architekturbüros wie MVRDV, Team V, Barcode, MVSA und Studionedots verantwortlich zeichnen. Die Ziele wurden hoch gesteckt. Der Hyde Park soll ein Gebiet mit großstädtischem Flair werden, das an die unkonventionellen Wohngebiete entlang des IJ in Amsterdam erinnert. In den verschiedenen Hochhäusern mit bis zu vierzehn Stockwerken sollen etwa 4.000 Wohnungen entstehen – gleich neben einem Park, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und dem Bahnhof entfernt, mit Blick auf den Flugverkehr des nahe gelegenen Flughafens Schiphol und unweit der Stadt Amsterdam. Viele der Gebäude sind stufenförmig gestaltet, wodurch sich eine markante Skyline ergibt. Ein angenehmer Nebeneffekt sind die vielen Dachterrassen. Hoofddorp zeigt Charakter!

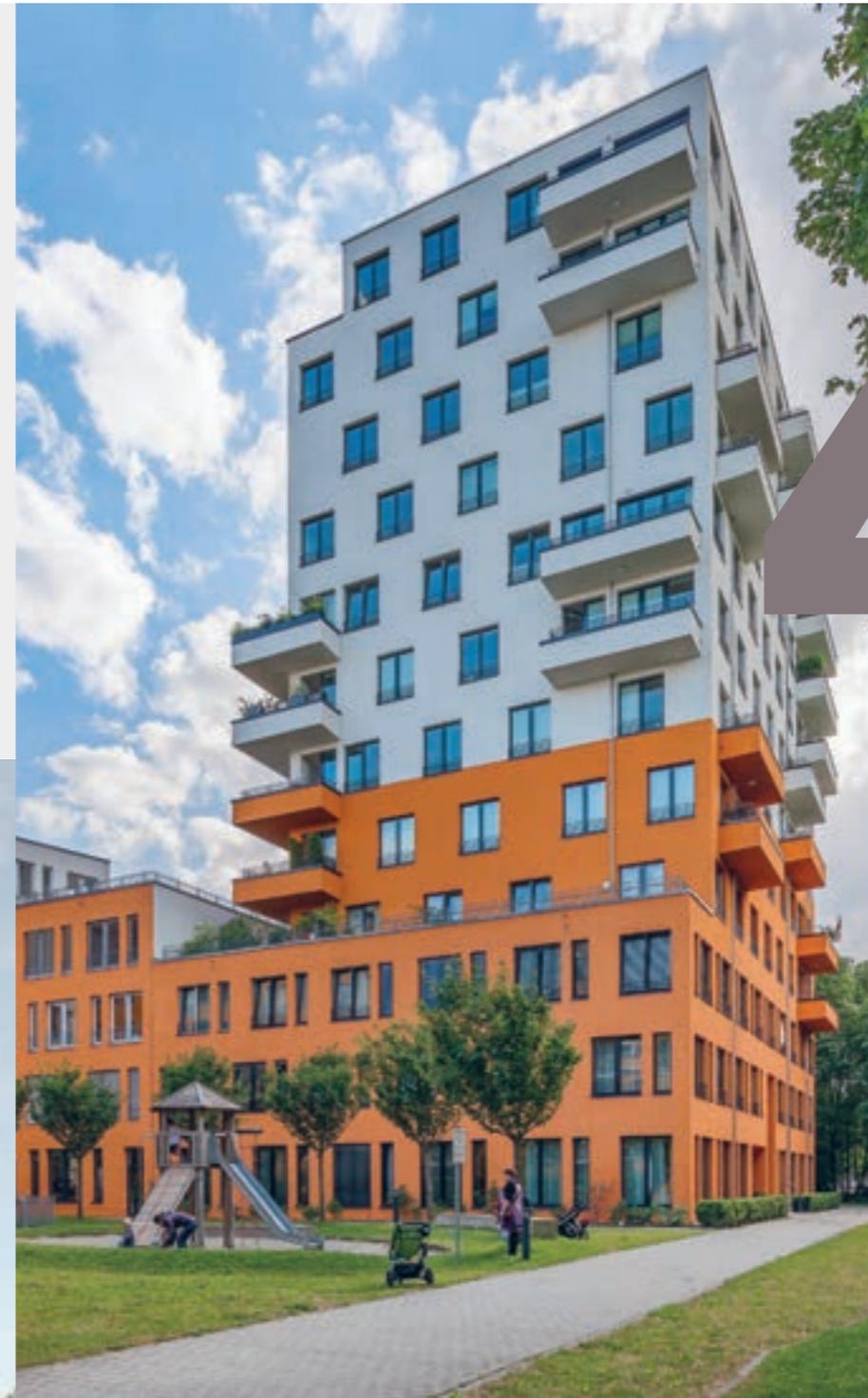


Geräumige, mehrstöckige Familienwohnungen in einer sicheren und gemütlichen Umgebung mit viel Platz zum Spielen, und das alles in einem Hochhaus mitten in einer Großstadt? Das mag wie eine unmögliche Aufgabe klingen, aber Rotterdamer nehmen gern eine Herausforderung an. Nur einen Steinwurf vom Stadtzentrum entfernt wird dort in den nächsten Jahren der Family Scraper **DE MAASBODE** gebaut. Der Entwurf stammt von Evert Kolpa vom Büro Van Bergen Kolpa Architecten in Rotterdam, einem Architekten, der auch auf das soziale Konzept eines Gebäudes viel Wert legt. Bei der Ausarbeitung des Plans wurden diesbezüglich keine Kompromisse geschlossen. Im Rahmen des Projekts entstehen insgesamt 94 Familienwohnungen: ungewöhnlich luxuriöse Wohnungen mit viel Platz im Freien, von denen viele drei Geschosse umfassen. Eine weitere Besonderheit: Im Inneren des Gebäudes sind auf jeder Etage kleine Straßen mit Blick auf die Stadt geplant, auf denen kleine Kinder gefahrlos „draußen“ spielen können. Dieses Konzept gibt es bislang noch nirgends – eine echte Weltneuheit.



In **KONSTANZ** gibt es nur wenige Hochhäuser. Das 15-stöckige, 62 Meter hohe Fernmeldegebäude hebt sich deshalb deutlich von seiner Umgebung ab. Einschließlich des Sendemastes erreicht das Hochhaus sogar 90 Meter. Das Anfang der siebziger Jahre fertiggestellte Bürogebäude wird derzeit gründlich renoviert. Es bekommt eine moderne Metallfassade, im Dachbereich werden zur Architektur passende Solarmodule angebracht und die Balkone werden mit Keramikplatten in Grüntönen verkleidet. Nach der Fertigstellung wird dies in der Stadt ein ikonischer Blickfang sein, in dem die Bewohner der 97 loftartigen Wohnungen eine weite Aussicht genießen können. Schon vom fünften Stock aus sind die Alpen zu sehen. Wer höher wohnt, sieht außerdem auch den Bodensee. Das garantiert ein permanentes Urlaubsgefühl.

# 3



# 4

Der Deutsche Bauherrenpreis wird alle zwei Jahre für Bauprojekte vergeben, bei denen qualitativ guter und bezahlbarer Wohnraum im Mittelpunkt steht. 2010 gewann das Projekt **ACKERMANNBOGEN** in München diesen Preis. Dieses Wohngebiet in fußläufiger Entfernung zum Olympiapark umfasst 33 Mehrgenerationenhäuser und viele offene Flächen. Die Bewohner haben viel Kontakt zueinander und organisieren regelmäßig gemeinsame Aktivitäten wie gemeinsames Gärtnern. Der Ackermannbogen vermittelt das Gefühl einer „Stadt in der Stadt“. Bei diesem Projekt wurden nicht nur die Wohnwünsche der damals noch zukünftigen Bewohner berücksichtigt, sondern auch ökologische Aspekte einbezogen. So wird das Regenwasser gesammelt und genutzt. Zudem gibt es überall begrünte Dächer. Diese hoch gelegene Begrünung harmoniert gut mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet, in dem über hundert verschiedene Pflanzenarten zu finden sind. Abgesehen von einem zwölfstöckigen Gebäude gibt es in diesem Viertel nicht viele Hochhäuser. Heute wohnen hier relativ viele Menschen auf einer kleinen Gesamtfläche, ohne dass die Siedlung einen überfüllten Eindruck macht. So entspannt kann sich eine städtische Umgebung anfühlen. ■

## Adressen & Impressum

### Online

- > [bpd.nl](http://bpd.nl)
- > [bpd.de](http://bpd.de)
- > [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

### Büros

#### BPD EUROPE

ZENTRALE  
IJsbaanpad 1  
1076 CV Amsterdam  
Niederlande  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [info@bpd.nl](mailto:info@bpd.nl)

#### NIEDERLANDE

##### BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING

ZENTRALE  
Walter de Boer, *Geschäftsführer*  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)

#### NIEDERLASSUNGEN

##### NIEDERLANDE

##### NORDOST + MITTE

NIEDERLASSUNG AMERSFOORT  
UND NIEDERLASSUNG ZWOLLE  
Jeanet van Antwerpen,  
*Niederlassungsleiterin*  
T. +31 (0)33 453 41 11  
E. [ontwikkeling.nom@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.nom@bpd.nl)

##### NORDWEST

NIEDERLASSUNG AMSTERDAM  
Harm Janssen, *Niederlassungsleiter*  
Esther Agricola,  
*Niederlassungsleiterin*  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling.noordwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.noordwest@bpd.nl)

#### SÜD

NIEDERLASSUNG EINDHOVEN  
Erik Leijten, *Niederlassungsleiter*  
T. +31 (0)40 265 98 59  
E. [ontwikkeling.zuid@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuid@bpd.nl)

#### SÜDWEST

NIEDERLASSUNG DELFT  
Patrick Joosen, *Niederlassungsleiter*  
Helma Born, *Niederlassungsleiterin*  
T. +31 (0)15 268 08 08  
E. [ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl)

#### DEUTSCHLAND

##### BPD | BOUWFONDS IMMOBILIENENTWICKLUNG

ZENTRALE  
Franz-Josef Lickteig,  
*Geschäftsführer (Sprecher)*  
Raymond van Almen,  
*Geschäftsführer*  
Alexander Heinzmann,  
*Geschäftsführer*  
T. +49 (0)69 509 579 2900  
E. [info@bpd-de.de](mailto:info@bpd-de.de)

##### NIEDERLASSUNGEN DEUTSCHLAND

**OST**  
NIEDERLASSUNG BERLIN  
Carsten Hartwig,  
*Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)30 889 276 510  
E. [berlin@bpd-de.de](mailto:berlin@bpd-de.de)

##### SACHSEN-THÜRINGEN

NIEDERLASSUNG LEIPZIG  
Dirk Seidel, *Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)341 33 97 97 11  
E. [berlin@bpd-de.de](mailto:berlin@bpd-de.de)

##### NORDRHEIN-WESTFALEN

NIEDERLASSUNG DÜSSELDORF  
Joachim Siepmann,  
*Niederlassungsleiter*  
Carl Smeets, *Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)211 537 290  
E. [duesseldorf@bpd-de.de](mailto:duesseldorf@bpd-de.de)

##### NIEDERLASSUNG KÖLN

Joachim Siepmann,  
*Niederlassungsleiter*  
Carl Smeets, *Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)221 949 8000  
E. [koeln@bpd-de.de](mailto:koeln@bpd-de.de)

#### MITTE

NIEDERLASSUNG FRANKFURT  
Ingo Schilling,  
*Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)69 509 579 1000  
E. [frankfurt@bpd-de.de](mailto:frankfurt@bpd-de.de)

#### NORD

NIEDERLASSUNG HAMBURG  
Marko Pabst, *Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)40 688 76 80  
E. [hamburg@bpd-de.de](mailto:hamburg@bpd-de.de)

#### SÜDOST

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN  
Samira Pichler,  
*Niederlassungsleiterin*  
T. +49 (0)89 384 76 80  
E. [muenchen@bpd-de.de](mailto:muenchen@bpd-de.de)

#### FRANKEN

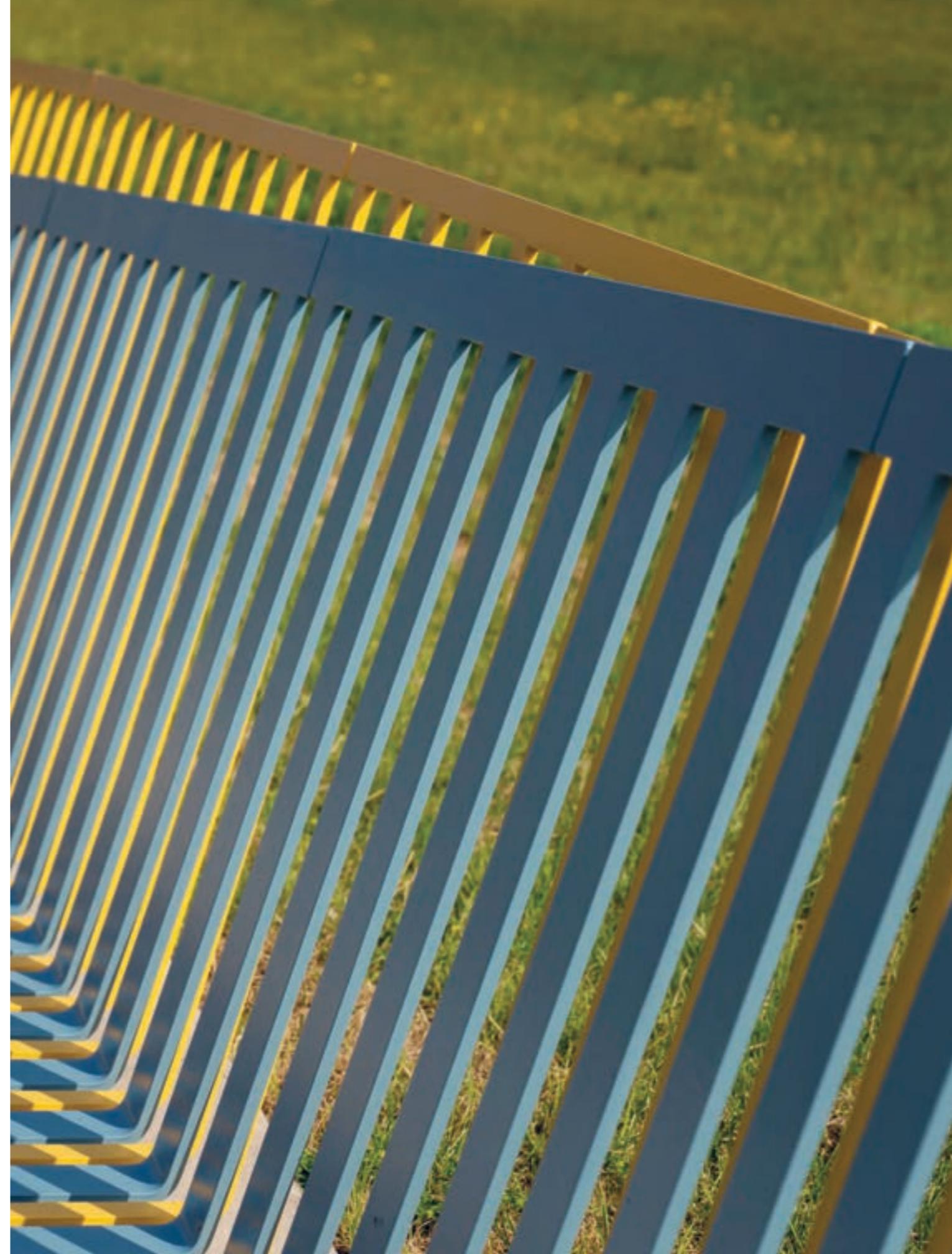
NIEDERLASSUNG NÜRNBERG  
Jochen Saam, *Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)911 801 29 90  
E. [nuernberg@bpd-de.de](mailto:nuernberg@bpd-de.de)

#### SÜDWEST

NIEDERLASSUNG STUTTART  
Antonius Kirsch,  
*Niederlassungsleiter*  
T. +49 (0)711 656 79 53  
E. [stuttgart@bpd-de.de](mailto:stuttgart@bpd-de.de)

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europe. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 13.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter [bpd.de/anmelden](http://bpd.de/anmelden) an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter [bpd.de/profil](http://bpd.de/profil) oder schicken Sie eine E-Mail an [kommunikation@bpd-de.de](mailto:kommunikation@bpd-de.de). Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

**BPD-REDAKTIONSRAT** Renske Algra, Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler, Niels Bossink, Tessa Dekkers, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Bas Kalter, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Anke Wolters **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen BNO **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Jaco Boer, Menno de Boer, Peter Devlin, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt **FOTOS** Abaca Press, Alamy stock photo, De Beeldredactie/Elmer van de Marel, Dpa Picture Alliance, Joao Ferrand, Just architects, Geerthuysman.be, Lance Gerber, Stad Gent, Stad Gent - dienst Toerisme/Bas Bogaerts, Ray Heinsius, Ken Howard Images, Bart Lunenburg, Emmely van Mierlo, Ilari Näckel, NFP Fotografie, Maarten Noordijk, Fred Romero, Steffen Roth, André Russcher / Group A / INBO, Van Santen & Bolleurs, Janita Sassen, Helen Sessions, Shooting Shade/Anje Jager, Andreas Terlaak, Raphael Thibodeau, TTStudio, Unstudio/Plomp, Sander van Wettum, Allard Willemse, Johan Wouters/Pix4profs, Your Rainbow Panorama/Olafur Eliasson/ANDERS TRÆRUP **DRUCK** Druckerei Habo DaCosta, Vianen (NL) BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„VOR DEM  
HINTERGRUND DER  
HERAUSFORDERUNGEN  
UNSERER ZEIT BIETET  
**BREITER WOHLSTAND**  
EINEN RAHMEN – UM  
NICHT ZU SAGEN  
EINEN KOMPASS – FÜR  
DIE VERBESSERUNG  
DER QUALITÄT JEDER  
UMGEBUNG“

*Joks Janssen, Professor für breiten Wohlstand*

*S. 12*