

bpd MAGAZINE

NR. 16





bpdMAGAZINE

<< IM DETAIL - MATERIALIEN MIT MEHRWERT

Das klare Farben- und Linienspiel springt bereits von weitem ins Auge. Wer näherkommt, sieht die Bestandteile dieser besonderen Fassaden: pechschwarze Backsteine und vertikale Holzprofile. In den fünf Häusern mit Speicherstadt-Charakter im Viertel Wiarda im niederländischen Leeuwarden – entwickelt und gebaut von Ekowood Houses in Zusammenarbeit mit BPD – folgt eine Überraschung auf die nächste. Die Vormauerziegel sind von ClickBrick, einem System, mit dem die Ziegel ohne Mörtel oder Kleber in einer Stapelbauweise verbaut werden und komplett wiederverwendbar sind. Das Holz ist thermisch modifiziert und besitzt dadurch besonders nachhaltige Eigenschaften. Mit stabiler Luftfeuchtigkeit und guter Wärmedämmung leisten die biobasierten Materialien einen Beitrag zu einem gesunden Raumklima. Der CO₂-Fußabdruck dieser Wohnungen liegt unter anderem dank der nachhaltigen Fertigbauweise und der Solarpaneele auf den Dächern bis zu 65 Prozent unter dem herkömmlich gebauter Wohnungen. ■

FOTO: DE BEELDREDAKTIE

ekowoodwoonconcept.nl

Inhalt



Cover

„Ohne Bienen kein Leben“.
Stadtmiker Andrew Coté und sein
Sohn kontrollieren die Bienenkörbe
auf dem Dach einer Schule
in New York.
S. 36

„Wir haben unsere Böden lange Zeit verwaht, aber es gibt Hoffnung!“ Unterwegs mit der Bodenökologin Ciska Veen in Hoef en Haag, einem Dorf in der Nähe von Utrecht.



12

Sabine Pfeifer verrät in *Best of...* ihre Favoriten.



22

Eine Fotoreportage über die Förderung von Biodiversität in der Stadt.



36

Die Wünsche und Bedürfnisse der künftigen Bewohner und Nutzer: messen oder weiterhin Kaffeesatz lesen?



49

Und außerdem:

EIN TAG AUS DEM LEBEN VON Helma Born, Geschäftsführerin der BPD-Region Südwest in den Niederlanden, ist überzeugt, dass man gemeinsam mehr erreicht. Wir durften sie einen Tag lang begleiten.
S. 58

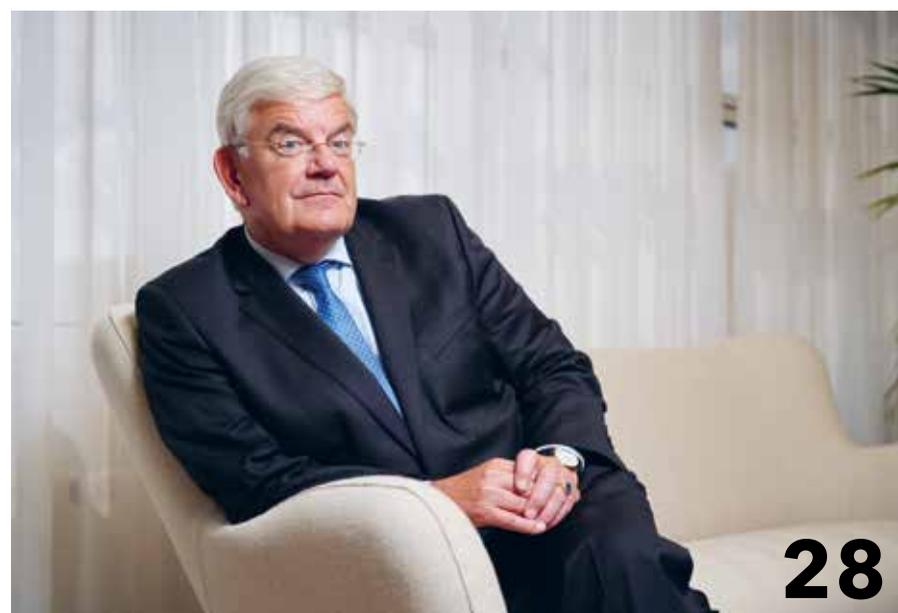
KOLUMNE
Futuristin Tessa Cramer über neue Ansätze zu bestehenden Problemen.
S. 62

MADE IN
Denver, progressive Stadt mitten in der Wildnis von Colorado. Tipps von John Tolva von Colorado Smart Cities Alliance.
S. 64



26

BPD-Regionalleiter Joost Mulder über konzeptionellen Wohnungsbau.



28

Ein Interview mit dem VNG-Vorsitzenden [niederländischer Städteverband] und Bürgermeister von Den Haag Jan van Zanen über die Schaffung einer lebenswerten Gemeinschaft.



69

Dürfen wir von Senioren erwarten, dass sie ihre Wohnung aufgeben, um die Wohnungskrise zu lösen? Vier Expertenmeinungen.

„Raum schaffen für alle Generationen: für Jung und Alt“



FOTO: ALLARD WILLEMSE

So sieht es Walter de Boer

SORGEN

DIE ZAHLEN KENNEN WIR bereits seit geraumer Zeit aus Studien und Bevölkerungsprognosen, aber es scheint, als würden sie nicht in unser Bewusstsein dringen. Der Anteil Menschen über 65 Jahren in der niederländischen Bevölkerung steigt von heute 20 Prozent auf 25 Prozent im Jahr 2040. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich verdoppeln, und zwar von rund 0,9 Millionen heute auf 1,7 Millionen im Jahr 2043.

Wir können dieses Zukunftsbild nicht ausblenden. Genauso wenig, wie wir die Regelung unserer Altersversorgung vor uns herschieben können. In dieser Ausgabe widmen wir uns daher dem Thema Wohnen und Senioren. Das niederländische Umweltbundesamt [Planbureau voor de Leefomgeving] und viele Gegner der - von Senioren sehr geschätzten - Wohnumgebungen mit dazugehörigem Grundstück fordern, Senioren sollten ihr Eigenheim verlassen und in Apartments umziehen. Für die Senioren wäre das in Bezug auf Komfort möglicherweise von Vorteil, doch was Wohnlasten und den physischen und sozialen Standort angeht, müssten sie in vielen Fällen erheblich einbüßen. Vor allem der letztere Aspekt ist wichtig.

Die Organisation von Pflege und Unterstützung in den Wohnbezirken ist viel dringender als die Lösung für die Wohnungsfrage. Das kürzlich von der niederländischen Regierung präsentierte Gesundheitsversorgungsabkommen

bietet hierfür keinerlei Anknüpfungspunkte. Das ist Grund zur Sorge. Eine stark vergreisende Gesellschaft braucht in diesem Punkt eine klare Vision. Die Ausweitung der häuslichen Pflege und der weitergehende Abbau der Pflegekapazitäten bieten keine Perspektive. Der anhaltende Fachkräftemangel und vor allem auch die rückläufige Qualität der Pflege sind schon schlimm genug. Könnte das Clustern von selbstständigem Wohnen und Pflege eine gute Lösung sein? Es gibt dafür viele gute Beispiele, wie De Bloem in Rijnsburg oder De Friese Vlaak in Volendam. Doch eine Ausweitung solcher Konzepte ist nicht leicht, und außerdem sollten wir nicht darüber hinwegsehen, dass viele Senioren lieber nicht zusammen mit anderen in einem großen Wohnkomplex wohnen möchten. Gleichzeitig stoßen Projekt- und Gebietsentwickler auf einen Mangel an geeigneten Grundstücken, und es werden leerstehende Schulen oder Einrichtungen zu Höchstpreisen auf den Markt gebracht.

Wenn ich das Sagen hätte, sollte die Priorisierung von Wohnprogrammen für Senioren bei den Kommunen auf Platz eins oder zwei der Tagesordnung stehen. Es hilft uns, wenn wir von den Wünschen und Bedürfnissen dieser - überaus vielschichtigen - Zielgruppe ausgehen. Dann zeigt sich nämlich, dass soziale Kontakte, gegenseitige Unterstützung und gute (gemeinschaftliche) Einrichtungen bei der Entscheidung, den nächsten Schritt

auf dem Wohnungsmarkt zu setzen, den Ausschlag geben können, oft rund um das 74. Lebensjahr, wenn sich Gesundheitsbeschwerden bemerkbar machen und die Notwendigkeit für einen Umzug deutlich wird.

Es gibt bereits viele gute Initiativen im Bereich von Wohnmöglichkeiten für Senioren, und auch BPD engagiert sich in diesem Bereich. Häufig sind es Projekte, die von passionierten Mitbegründern getragen werden. Unterstützung seitens der Kommunen ist in jedem Fall unentbehrlich, möglichst auf der Grundlage guter Absprachen in einer Koalitionsvereinbarung, oder noch lieber mit Blick auf eine Frist, die weiter reicht als die vier Jahre einer Wahlperiode.

Ein langfristiges Zukunftsbild ist dringend erwünscht. BPD investiert ganz bewusst in Know-how in diesem Bereich. Auf dieser Basis setzen wir dann den nächsten Schritt in Bezug auf die Entwicklung von Gebieten mit Wohnungen, die der großen Nachfrage nach gutem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum entgegenkommen. Dies kombinieren wir mit den großen, aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen im Bereich von Klima und Pflege, um so Raum für alle Generationen zu schaffen: für Jung und Alt. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD EUROPE

KURZ & BÜNDIG

1

Neue Wohngebiete als Chance für gesündere Wohn- und Lebensräume

Die Beschaffenheit unserer Städte hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Bewohner. Mit ihr entscheidet sich, ob Menschen im Alltag Lärm, Luftverschmutzung und Unfallgefahren ausgesetzt sind, wie sie sich fortbewegen und welche Erholungs-, Versorgungs- und Interaktionsmöglichkeiten bestehen. Gesundheitsbezogene Aspekte haben für die Planung und Entwicklung von Wohn- und Lebensräumen somit schon heute eine besondere Relevanz und werden aufgrund demographischer, sozialer und klimatischer Veränderungsprozesse sowie aus Gründen der Nachhaltigkeit in Zukunft immer wichtiger.

Mit der Entwicklung neuer Wohngebiete ergeben sich vielfältige Chancen, das Thema Gesundheit und Wohlbefinden von Anfang an einzubeziehen und im Rahmen einer integrierten Planung ganzheitlich umzusetzen. Wie dies gelingen kann, hat BPD in einer Studie gemeinsam mit dem Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) untersuchen lassen.

Die Ergebnisse zum Download:

bpd.de/studien

2

Visualisierung vom
Holzhybrid-Hochhaus mit
Tiny Forest in Nürnberg.



Nürnberg erhält ein Holzhybrid-Hochhaus mit Tiny Forest

Auf dem ehemaligen Firmengelände der N-ERGIE im Nürnberger Süden entwickelt BPD ein neues Quartier, das ein urbanes Wohnkonzept mit Frei- und Grünräumen, Gemeinschafts-Dachgärten sowie einem Tiny Forest vorsieht. Geplant ist der Erhalt des über vierzig Meter hohen N-ERGIE-Bestandsturms sowie eine sechsgeschossige Blockrandbebauung. Die Frankenmetropole erhält zudem einen zweiten stadtteilprägenden Hochpunkt: Neben dem Bestandsturm wird ein zweiter Wohnturm in Holzhybridbauweise errichtet. Für die Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers sind sowohl Frei- und Grünräume als auch Kommunikations- und Aufenthaltsorte geplant. Bis 2026 sollen rund 270 Wohnungen in einem Mix aus 2- bis 5-Zimmerwohnungen und Wohnflächen zwischen circa 50 bis 200 Quadratmetern entstehen.

3

BPD gewinnt Wettbewerb in der Region Hannover

In Garbsen, der zweitgrößten Stadt in der Region Hannover, wächst in den nächsten Jahren das „Wohnquartier an den Eichen“.

Die BPD Region Nord hat zusammen mit MOSAIK architekten bda, hmarchitekten und GrünPlan Landschaftsarchitekten den hochbaulichen Realisierungswettbewerb für Baufeld 3 gewinnen können. Der Entwurf sieht eine aufgelockerte Gebäudekontur mit Vor- und Rücksprüngen vor, wodurch Landschaft und Bebauung ineinander übergehen. Die Namensgeberin ist das direkt angebundene Eichenwäldchen, das das Quartier prägen wird. So soll der entstehende Quartiersplatz mit einer öffentlichen Durchwegung zu einem zentralen, gemeinschaftlichen und naturnahen Ort werden.

BPD entwickelt ca. 116 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern in zwei- bis zu fünfgeschossigen Wohnkörpern in Holz-Hybridbauweise mit je einer Tiefgarage.



Sehnsucht Grün: Ergebnisse der BPD-Wohnwunschbefragung

Der Wunsch nach einem grünen Wohnumfeld ist bei fast allen Menschen ausgeprägt. Gärten und Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohn- und Lebensqualität in Städten. Doch was können Städte und Immobilienentwickler bei der Planung nachhaltiger Quartiersentwicklungen daraus ableiten, und welche Bedeutung hat der Trend zur Suburbanisierung, der durch die Corona-Pandemie beschleunigt wurde? Diesen Fragen ist BPD zwischen 2019 und 2021 im Rahmen mehrerer Befragungen von insgesamt 25.000 Haushalten zum Thema „Grün als Wohnwunsch“ deutschlandweit nachgegangen. Die Ergebnisse der Befragung: bpd.de/studien

4

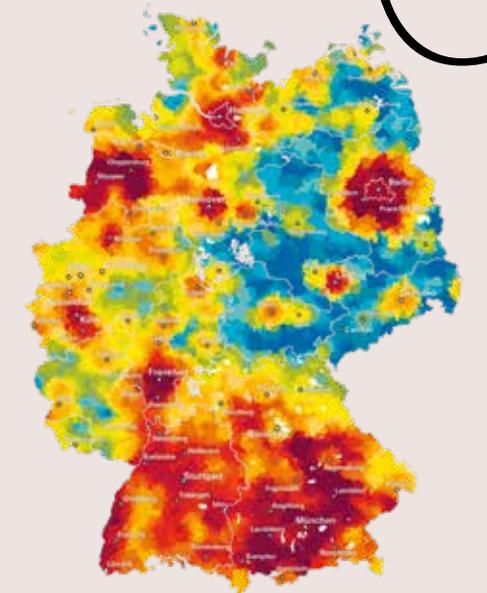
5

BPD gewinnt German Brand Award 2022

BPD erhält den German Brand Award für den BPD Ausstattungskonfigurator in der Kategorie „Brand Digitalization“. Mit dem BPD Ausstattungskonfigurator wählen unsere Kundinnen und Kunden bequem von zu Hause die Ausstattung für ihre Neubauimmobilie aus. Raum für Raum probieren sie virtuell aus, welche Türen, Böden und Armaturen zueinanderpassen. So haben sie alle Ausstattungsvarianten als 3D-Visualisierungen in ihrer zukünftigen Immobilie vor Augen und die Kosten im Blick – alles ganz einfach ohne Login. BPD hat mit der Anwendung einen Meilenstein für einen digitalen Ausstattungsprozess umgesetzt, und die Anwendung ist in der Customer Journey vielseitig einsetzbar – ein Gewinn für alle. Der Award wird jährlich von der Stiftung Rat für Formgebung in mehr als 60 Kategorien vergeben.



6



Wohnwetterkarte 2022: Zunehmender Wohnungsdruck im Umland

Im vierten Jahr in Folge legen BPD und das Analyseunternehmen bulwiengesa mit ihrer Wohnwetterkarte eine Analyse zur kleinräumigen Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor. Erstmals zeigt sich dabei an zahlreichen Standorten eine Trendwende – das Umland heizt sich stärker auf als die Kernstädte selbst, was auf einen stärker werdenden Wohnungsdruck in den Umlandgemeinden hinweist. Wachsende Regionen sind aufgrund des weiterhin hohen Wohnungsbedarfs zum Handeln gezwungen, sonst werden Menschen aus der Region verdrängt und das Verkehrsaufkommen steigt. Eine zentrale Bedeutung kommt deshalb einer Diskussion über die Wohnbedürfnisse und -wünsche der Menschen zu. Die Temperatur Ihrer Gemeinde erfahren Sie in der interaktiven Karte unter:

wohnwetterkarte.de

Bericht

AUF DEN BODEN HÖREN

Boden und Wasser müssen künftig bei der Gebietsentwicklung führend sein, schrieb der niederländische Wohnungsminister Hugo de Jonge in seinem Brief über Raumordnung vom Mai 2022. Darin fordert er auf, „wieder darauf zu hören, was Boden und Wasser zu sagen haben“. Doch wie soll das bei einer neuen Gebietsentwicklung umgesetzt werden? Unterwegs mit der Bodenökologin Ciska Veen in dem neuen Dorf Hoef en Haag nahe Utrecht.

„WIR SIND IN DEN VERGANGENEN Jahrzehnten schlecht mit dem Boden umgegangen“, sagt Ciska Veen zu Beginn unseres Spaziergangs. „Nahrungsmittelanbau mittels intensiver Landwirtschaft und vor allem mit Kunstdünger hat den Boden stark belastet. Der Boden ist jedoch nicht tot. Er kann sich erholen. Das ist sehr wichtig, denn der Boden ist die Basis von allem. Was sich im Boden abspielt, setzt sich oberirdisch fort. Im Boden befinden sich Organismen, die organische Reste abbauen. So werden Nährstoffe für Pflanzen und das Bodenleben verfügbar, und letztendlich entsteht so das Ökosystem, von dem wir für unseren Lebensraum, unser Klima und unsere Nahrung abhängig sind.“ Im Frühjahr 2016 wurde in Hoef en Haag der erste Stein für dieses neue Dorf am Lek bei Vianen (nahe Utrecht) gelegt. Bis 2030 sollen hier 1.800 neue Wohnungen, über drei Viertel verteilt, entstehen: Dorpshart [Dorfmitte], Lint [Reihenbebauung] und Erven [Höfe]. Für dieses städtebauliche Konzept stand der Charakter alter Festungsstädte am Fluss Pate. Ein Teil ist bereits fertiggestellt. Vieles ist noch im Bau. Die Siedlung ist eindeutig modern, doch die Architektur erinnert an vergangene Zeiten. An diesem Ort lag einst die mittelalterliche Stadt Hagestein, die 1405 – zusammen mit dem gleichnamigen Schloss – im Arkelschen Krieg völlig zerstört wurde. Die Umriss des alten Schlossgrabens wurden von den Gebietsentwicklern BPD und AM wieder sichtbar gemacht. Am Dorfrand steht ein hölzerner Aussichtsturm mit einer Palisade.

GOLD UND SILBER

2017 kam ein großer Fund auf dem Baugelände in die Schlagzeilen. Aus dem Boden wurde ein tönerner Topf mit rund fünfhundert Gold- und Silbermünzen geborgen. Diese Münzen wurden im fünfzehnten Jahrhundert, in einer Zeit mit großen politischen Spannungen, hier versteckt. (Lesen Sie weiter im Textkasten auf Seite 21.)



„UNTER EINEM PFLASTERSTEIN IST WENIG BODENLEBEN ZU FINDEN“

< SCHERBEN

Ciska Veen ist Bodenökologin. Archäologie gehört nicht zu ihrem Fachbereich. Dennoch fällt ihr Auge sofort auf eine alte Topfscherbe am Rand einer Baustelle in der Dorfmitte, wo eine neue Schule gebaut wird. Ciska: „Solche Scherben – ich glaube nicht, dass sie sehr alt ist – kommen aus dem Schutt, der als Tragschichtmaterial hierher transportiert wurde. In den Niederlanden wird für den Bau viel Erde hin- und hertransportiert. Das verstehe ich, aber für die Pflanzen ist das nicht unbedingt förderlich. Auf Baustellen herrscht manchmal ein ziemliches Chaos. Wie hier zum Beispiel, da liegt eine Coladose. Es kann gut sein, dass Menschen in über tausend Jahren diese Dose im Boden finden, die sie dann genauso als einen Schatz ansehen wie wir die mittelalterlichen Münzen.“

< DEN UNSPRÜNGLICHEN BODEN BEWAHREN

Wir gehen durch die Otto van Asperenstraat. Ciska: „Nette Straße, aber ziemlich viele Steine. Die Bürgersteige und Straßen sind nahezu komplett versiegelt, fast städtisch. Hier wächst ein wenig Grün um einen Baum herum, aber ansonsten ist wenig vom Boden zu sehen. Das wäre sehr gut machbar! Entlang der Häuser würde ich gerne Mini-Vorgärten sehen. Dort entsteht Bodenleben und damit auch Biodiversität.“

Sie erklärt: „Unter einem Pflasterstein ist wenig Bodenleben zu finden. In dem Boden ist keine Luft, kein Wasser und kein Licht. Die Entwicklung einer Neubausiedlung beginnt damit, dass Lehm durch Sand ersetzt wird. Der ursprüngliche Boden wurde hier also abgetragen. Mir ist klar, dass das nicht anders geht, es müssen nun einmal neue Wohnungen gebaut werden. Dazu gehört auch die Anlage von Kanalisation und Versorgungseinrichtungen, die den Boden auf mannigfache Weise verändern. Es wäre auch möglich, einen Teil des Bodens zu bewahren und sorgfältig damit umzugehen. An manchen Stellen wäre das sehr gut möglich. Darin sind wir in den Niederlanden inzwischen viel besser geworden als früher.“ Dies zeigt sich im weiteren Verlauf des Spaziergangs, beispielsweise bei dem Meander, einem neuen Wasserlauf quer durch Hoef en Haag. Er erinnert an den Flussarm, den es hier einst gab. Die Wasserstände sind dynamisch, sodass fluktuierende Flusswasserstände ausgeglichen werden können. So ist das Dorf für den Klimawandel gerüstet. Und die Bewohner können natürlich das Wasser genießen.



Entwurf vom Untergrund aus

In vielen Fällen findet die Gebietsplanung noch immer vom Grundriss aus statt. Zuerst wird festgelegt, was oberirdisch angelegt werden soll – Straßen, Gebäude, Wohnviertel – und anschließend wird untersucht, welche Lösungen im Boden gefunden werden müssen. In Amsterdam geht es anders an. Die Stadt ist ein Zusammenspiel ober- und unterirdischer Bauwerke. „Es ist jetzt wichtiger denn je, dass wir diese in ihrem Zusammenhang sehen“, sagt Hans van der Made, Stadtplaner der Gemeinde Amsterdam.

„Die Stadt steht vor vielen Herausforderungen. Wir müssen den Raum anpassen: an den Klimawandel, die Energiewende, Hitzestress und an ökologische Anforderungen. Alles Aufgaben, die wir im öffentlichen Raum lösen müssen. Gebäude stehen dabei nicht isoliert für sich, sondern haben eine Beziehung zur unter- und oberirdischen Infrastruktur, zum Wassersystem und zum Ökosystem. Wir müssen beispielsweise vom Gas weg und ein Wärmenetz anlegen, aber dazu gehört auch eine neue Infrastruktur. Und das, während der Boden häufig bereits voll liegt und der Raum in der Stadt durch Verdichtung zunehmend intensiver genutzt wird.“ Mit der „integralen Entwurfsmethode Amsterdam“ [IOOR], die 2021 eingeführt wurde, stellt sich die Hauptstadt dieser Herausforderung. Der Untergrund und die Mehrfunktionsnutzung stehen bei der integralen Planung des öffentlichen Raums an oberster Stelle. In Amsterdam Zuidooost wurden bereits Erfahrungen damit gesammelt. Van der Made: „Wir haben dort alle Straßen in 3D betrachtet. Nach der Bestandsaufnahme aller ober- und unterirdischen Aufgaben haben wir uns – zusammen mit Entwicklern und Netzwerkunternehmen – an die Planung gemacht. Erst danach kommt der Entwurf ins Spiel.“ So wird vermieden, dass es plötzlich keinen Platz mehr für Bäume gibt, weil überall Kabel und Leitungen liegen. Oder umgekehrt. Dies drückt sich auch finanziell aus, sagt Van der Made. „Es lassen sich im Handumdrehen 9 oder 10 Millionen Euro sparen, wenn wir den Raum erst von allen Seiten eingehend betrachten. Wir haben ausgerechnet, dass alle Amsterdamer Straßen mindestens fünf Mal aufgebrochen werden müssten, wenn wir alle Aufgaben erfüllen wollten. Mit einer durchdachten Planung lässt sich das vermeiden.“ In der kommenden Zeit wird dieses Entwurfsverfahren auf breiterer Front eingeführt.



„MANCHE LEUTE FINDEN HOHES GRAS MIT BLUMEN ZU UNORDENTLICH“

< WASSER UND WILDWUCHS

Ciska: „Das ist schön. Wie grün es hier ist! All das Wasser ist ausgezeichnet für die Biodiversität.“ In der Ferne arbeitet eine Mähmaschine, die nicht alles wegmäht. „Phantastisch, hier wird also ökologisch gemäht. Ein großer Teil des hohen Grases bleibt stehen. Dazwischen wachsen überall Wildblumen, die Insekten anziehen. Nicht jeder ist übrigens von diesem ‚Wildwuchs‘ begeistert. Es gibt Leute, die hohes Gras mit Wildblumen als unordentlich betrachten. Deshalb ist es so wichtig, die Hintergründe dieser Mähstrategie gut zu kommunizieren.“



< UNBEFESTIGTE UFER

Der Spaziergang führt uns weiter über den Weg mit Weiden am Ufer entlang. Ciska: „Hier wurde ein schönes unbefestigtes Ufer geschaffen, ganz anders und so viel besser als die befestigten Ufer, die es überall gibt. Die Biodiversität an solchen unbefestigten Ufern ist oft groß, hier ist Leben. Für diese Ränder gibt es Samenmischungen mit einheimischen Sorten. Die wurden hier gesät! Sehen Sie, hier steht Klee. Diese Pflanze kann hervorragend Stickstoff aufnehmen und binden. Stickstoff ist eine wichtige Nährstoffquelle für Pflanzen, doch leider haben wir in den Niederlanden zu viel davon.“ Generell, sagt Ciska, sollten an diesen Orten Pflanzen gesät werden, die in das ursprüngliche Habitat passen. „In diesem Fall eine reiche Vegetation, die zum Lehmboden der Auenlandschaft passt. Lehm an sich ist sehr nährstoffreich. Und dann sollte nicht zu viel gemäht werden. Dennoch ist Mähen wichtig. Ohne zu mähen, würde alles wuchern, und in kürzester Zeit würden hier Bäume wachsen.“

„DER BODEN IST DIE **BASIS VON ALLEM**. WAS SICH UNTERIRDISCH IM BODEN ABSPIELT, SETZT SICH OBERIRDISCH FORT“



^ MEHR PFLANZENARTEN ERFORDERLICH

Junge Bäume stehen in Reih und Glied auf einem Rasen mit zwei einzelnen Pflanzkästen; wir sind in der Hagesteinstraat. Ciska: „Hier haben wir etwas weniger Steine als in der Straße, in der wir vorhin waren. Aber dieser Grasstreifen ist doch ein wenig mager. Das Gras wird hier kurz gehalten; an dieser Stelle hätte ich lieber ein Blumenmeer gesehen. Trotzdem, wer gut hinschaut, sieht viele verschiedene Pflanzenarten. Je mehr Arten, desto besser kann der Boden das Wasser festhalten, und das ist sowohl für trockene als auch sehr feuchte Zeiten von Vorteil.“

Die Bedeutung des Bodens kann nicht hoch genug geschätzt werden, betont sie. „Der Boden sorgt für Biodiversität, die für die Nahrungskette so wesentlich ist. Doch der Boden ist auch ein wichtiger Wasser- und Kohlenstoffspeicher. Nicht nur Pflanzen, sondern auch Böden können Kohlenstoff aufnehmen. Das gilt überall, und es geschieht überall. Innerhalb und außerhalb der Stadt und hier, im Zentrum eines Dorfs.“



^ BLUMENMEER

„Wunderschön, die Margariten im hohen Gras.“ Etwas weiter am Wasser steht ein Meer von Blumen. „Sehen Sie diese Pflanze? Das ist wolliges Honiggras. Sie erinnert ein wenig an den gestreiften Schlafanzug von Opa. Nicht selten, aber schön anzusehen. Mir gefällt vor allem die Abwechslung zwischen hoher und niedriger Vegetation. Diese unterschiedlichen Strukturen sorgen für Mikro-Lebensräume und fördern die Biodiversität. Die Vielfalt der Pflanzensorten bietet hier nämlich vielen verschiedenen Insektenarten einen geeigneten Lebensraum mit genügend Nahrung. Und diese Insekten ziehen dann natürlich wieder andere Tiere an.“



Ciska Veen

ist Abteilungsleiterin im niederländischen Institut für Ökologie [Nederlands Instituut voor Ecologie] in Wageningen. Sie studierte Biologie in Groningen und promovierte über die Interaktionen zwischen oberirdischen Gräsern und Bodenorganismen. Ihre heutige Forschung richtet sich unter anderem auf die Auswirkung der weltweiten Umweltveränderungen auf Bodenprozesse.

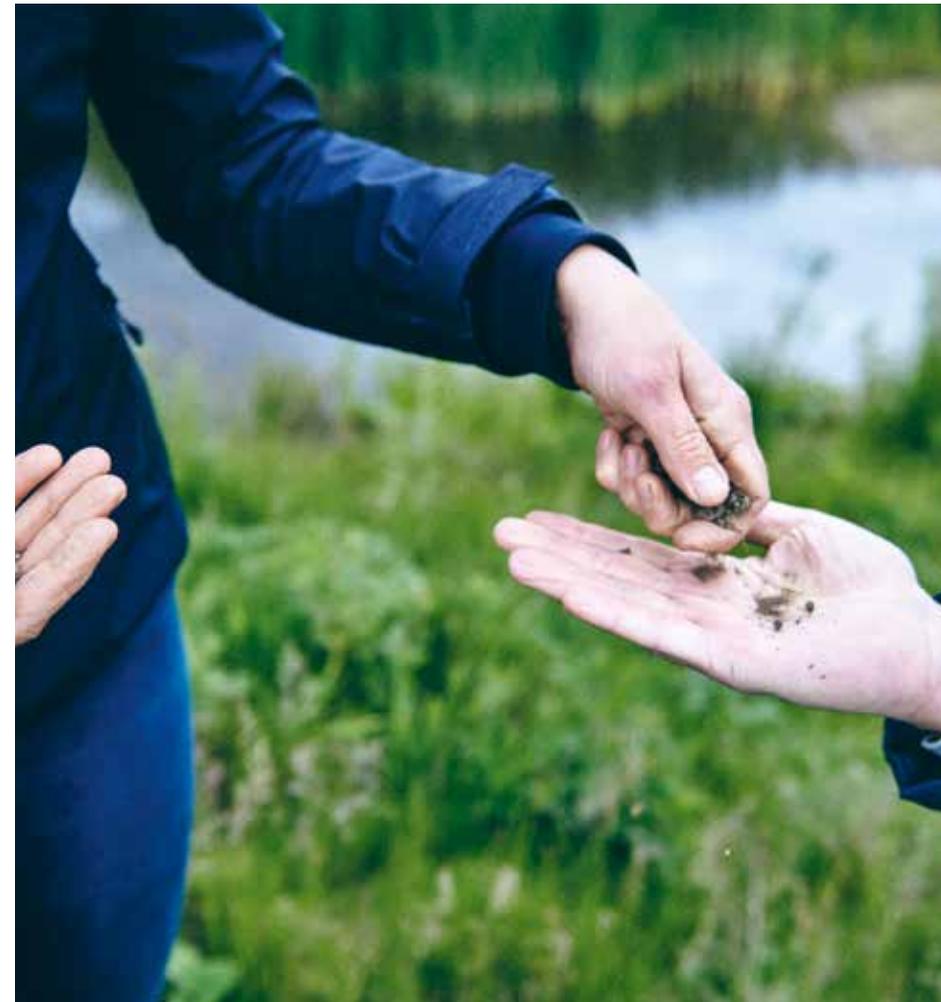
„WIR SIND IN DEN VERGANGENEN JAHRZEHNTE SCHLECHT MIT DEM BODEN UMGEANGEN. **ABER DER BODEN IST NICHT TOT!** ER KANN SICH ERHOLEN“

> WASSERDURCHLÄSSIGER BODEN

Am Valse Ijsboutpad wurde der Boden wasserdurchlässig gemacht. Außerdem wurden die Parkplätze anders gestaltet, als man sie in der Regel sieht: Durch das Rasengitter – eine offene Befestigung – kann das Regenwasser direkt in den Boden einsickern. Es wird also nicht abgeleitet. Ciska: „Das ist wirklich ausgezeichnet. Zwischen den Rasengittersteinen wächst alles Mögliche, und das fördert den Pflanzenreichtum und die Biodiversität. Aber auch das wirkt auf manche Menschen sehr unordentlich. Die wollen einen glatten, schön asphaltierten Parkplatz. Auch in diesem Fall ist eine gute Kommunikation das A und O.“

> URSPRÜNGLICHER LEHMBODEN

Am Ende des Meanders steht ein begrüntes Beton-Bauwerk: ein Fledermaushotel. Durch die ausgesparten Öffnungen, die zusammen die Buchstaben H & H bilden, können die Fledermäuse ein- und ausfliegen. Behände springt Ciska auf die Konstruktion. „Phantastisch. Dass es hier Fledermäuse gibt, heißt, dass es auch viele Insekten gibt, denn davon ernähren sie sich. Und die Insekten können hier natürlich nur leben, weil überall Blumen blühen.“ Sie zeigt auf den Boden und verkümmelt einen Erdklumpen zwischen den Fingern. „Hier gibt es noch den ursprünglichen Lehm.“ Der Pflanzenreichtum ist hier plötzlich auffallend groß. Ciska: „Je mehr Lehm Boden bewachsen ist, desto besser, denn das wirkt der Austrocknung entgegen. Alles in einem Ökosystem lebt vom Boden mit den richtigen Pflanzen. Ein gesunder Boden hat viele Funktionen. Er speichert Kohlenstoff, hat eine große Biodiversität, liefert Nährstoffe für die Pflanzen, hält bei Trockenheit Wasser fest und nimmt bei starkem Regenfall Wasser auf.“ Das Pflanzen- und Blumenparadies an dieser Stelle lässt einen fast vergessen, dass der niederländische Boden insgesamt in einer schlechten Verfassung ist. Vielerorts ist er durch die intensive Landwirtschaft stark verdichtet. Dünger, Versauerung, Stickstoff, Verschmutzung, Versteinerung und Austrocknung belasten den Boden stark. Stickstoffkrise, PFAS-Krise, Überschwemmungen: Bei all diesen Problemen spielt der Boden eine Hauptrolle. In Bezug auf die Gebietsplanung in den Niederlanden müssen wir in den kommenden Jahren viel mehr auf das hören, was der Boden zu sagen hat. Hoef en Haag zeigt, dass es genug Möglichkeiten gibt, den Boden mit Respekt zu behandeln und gleichzeitig ein neues Wohngebiet zu realisieren. ■



Ausgrabung bringt mittelalterlichen Schatz hervor

Es kommt immer wieder vor, dass bei Grabungsarbeiten in neuen Gebietsentwicklungen Schätze im Boden gefunden werden. 2017 wurde bei Grabungsarbeiten in Hoef en Haag ein Topf mit Münzen gefunden. Der sogenannte Münzschatz von Hagestein bestand aus einem tönernen Topf mit fünfhundert Gold- und Silbermünzen aus der zweiten Hälfte des fünfzehnten Jahrhunderts. Als größter mittelalterlicher Münzschatz der Niederlande ist dieser Fund von nationaler Bedeutung und wurde deshalb in die staatliche Sammlung aufgenommen. So bleibt der Fund als Ganzes erhalten. Der Münzschatz ist sowohl im städtischen Museum von Vianen [Stedelijk Museum Vianen] als auch im nationalen archäologischen Museum [Rijksmuseum van Oudheden] in Leiden zu sehen.

stedelijkmuseumvianen.nl

Urbaner Optimismus und vegane Kosmetik

Best of ...



Sabine Pfeifer

begann ihre Karriere als kommerzielle Projektleiterin bei Wüstenrot Haus- und Städtebau in München. Im Dezember 2018 hat sie als Projektentwicklerin bei BPD Immobilienentwicklung in München angefangen. Seit November 2021 ist sie für den Verkauf von BPD-Projekten an Investoren, vorwiegend private Anleger, verantwortlich.

Sabine Pfeifer mag große Städte, die zum stundenlangen Schlendern einladen und in denen es in jedem Viertel, an jeder Straßenecke Neues zu entdecken gibt. Sie arbeitet abwechselnd in München und Frankfurt und nimmt uns mit zu ihren Lieblingsorten, zu Projekten und anderen Inspirationsquellen aus der ganzen Welt.



Straßenszene München

1 DIE STADT DER ZUKUNFT ...

... ist in erster Linie für alle zugänglich. Zurzeit steckt der Wohnungsmarkt komplett fest, auch in meiner Stadt München. In einer gemischten Stadt müssen die verschiedenen Generationen und Einkommensgruppen viel einfacher geeigneten Wohnraum finden und umziehen können. Außerdem ist es

unbedingt notwendig, dass Städte auf Klimabeständigkeit setzen und selbst ihre eigene Energie erzeugen. Beispielsweise durch Gründächer, Holzbau oder innovative Konzepte, bei denen Restwärme von Betrieben für die Heizung von Wohnungen genutzt wird.

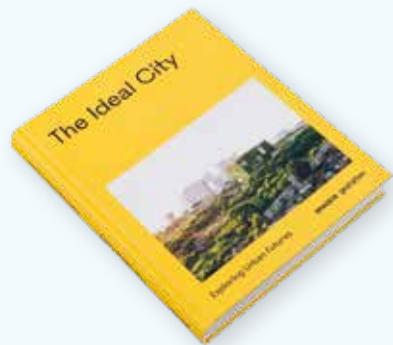


Memorial 9/11, New York

2 LIEBLINGSSTADT

New York

Von New York kann ich gar nicht genug bekommen. Es ist eine so abwechslungsreiche Stadt mit den vielen Vierteln, die jeweils ihre eigene Atmosphäre und Identität haben. In kultureller Hinsicht ist dort viel los, aber auch im öffentlichen Raum gibt es viel zu erleben. Beispielsweise das eindrucksvolle Memorial 9/11 mit dem neuen Hochhaus von Architekt Daniel Libeskind und den Leerstellen der beiden eingestürzten Hochhäuser, ein Entwurf von Michael Arad. Oder die High Line, inzwischen ein bekannter und beliebter Stadtpark auf einer nicht mehr genutzten Güterzugtrasse. Auch interessant ist die Anlage der vielen neuen Radwege, die die Stadt auf ganz neue Weise zugänglich machen.



3 BÜCHERTIPP

The Ideal City – Exploring Urban Futures des Forschungs- und Designlabors SPACE10 ist ein optimistisches Buch über die Zukunft unserer Städte. Voller inspirierender Essays und cleverer Innovationen im Bereich Wohnen, Mobilität und Nachhaltigkeit.



MuseumsQuartier, Wien



Piazza Giacomo Matteotti, Udine

4 ENTSPANNEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die **italienischen Städte** stechen mit ihren wunderschönen Plätzen hervor, aber die Piazza Giacomo Matteotti in Udine ist mein persönlicher Favorit. Es ist ein von farnefrohen Häusern umschlossener Platz voller Straßencafés. Was gibt es Schöneres, als in einem dieser Cafés bei einem Espresso die Passanten zu beobachten? Das MuseumsQuartier in Wien ist auch so ein lebendiger Ort. Hier treffen allerlei Kunstformen aufeinander. Es ist faszinierend zu sehen, wie ein einziger Ort dies alles verbinden kann. Das gilt übrigens nicht nur für die Kunst. Auf dem angrenzenden Maria-Theresien-Platz gibt es unzählige Möglichkeiten, andere Menschen zu treffen oder sich einfach allein zu entspannen. Auf diesem Platz tummeln sich alle Generationen und Kulturen.



Eindruck von Berlin TXL

6 VIELVERSPRECHENDE GEBIETSENTWICKLUNG

Berlin TXL

Ich interessiere mich sehr für die Neuentwicklung des ehemaligen Flughafens Tegel in Berlin: Berlin TXL. Wo der ehemalige Flughafen Tempelhof unbebaut geblieben ist, entsteht hier gerade eine Mischung aus Gewerbe, Tausenden Wohnungen und einem großen Landschaftspark. So ist Tegel ein wichtiger Zugewinn für die Stadt und damit ein willkommenes Kontrast zur endlosen Entwicklung des neuen Flughafens von Berlin Brandenburg. Der hätte eigentlich 2011 eröffnet werden sollen, nahm jedoch erst 2020 seinen Betrieb auf.



7 BEISPIEL FÜR FACHKOLLEGEN

Architekt Werner Sobek

Werner Sobek ist ein Vorbild für die gesamte Immobilienbranche. Seine Firma zeigt, wie ein Bauunternehmen wirklich etwas in Bezug auf die Bekämpfung des Klimawandels bewirken kann. Neben mehreren Büchern veröffentlichte Sobek siebzehn Aussagen über die notwendigen Veränderungen in der Baubranche. So sagt er unter anderem, dass wir weniger Material für mehr Menschen einsetzen müssen, dass Holzbau ohne Bäume nicht möglich ist und dass die Immobilienkette ihre Treibhausgasemissionen möglichst schnell auf null reduzieren muss. Empfehlungen, die wir uns alle zu Herzen nehmen sollten.

5 INSPIRIEREND

Nachhaltiges Unternehmen: NKM Naturkosmetik

Ich bekomme viel Energie von Unternehmen, die sich auf nachhaltige Weise mit der Zukunft der Erde befassen. Eine schöne Initiative, auf die ich neulich gestoßen bin, ist NKM Naturkosmetik. Dieses Münchener Unternehmen stellt vegane Kosmetik mit Rohstoffen her, die möglichst aus der Region stammen. Alle Verpackungen sind nachhaltig. Es ist eine Philosophie, die mich besonders anspricht. nkm-atelier.de





FOTOS: JANITA SASSEN

Kolumne

KONZEPTIONELLES BAUEN FUNKTIONIERT NUR, WENN ALLE MITDENKEN

Joost Mulder, Geschäftsführer der Region Nordost und Mitte von BPD in den Niederlanden, glaubt an die Chancen des konzeptionellen Wohnungsbaus. „Voraussetzung ist eine gute Abstimmung zwischen allen Beteiligten – und die Bereitschaft, über den eigenen Horizont hinauszuschauen.“

DASS WIR VOR EINER ENORMEN Aufgabe im Wohnungsbau stehen, brauche ich Ihnen nicht zu sagen. Das niederländische Wohnungsbauministerium beabsichtigt bis 2030 den Bau von 900.000 zusätzlichen Wohnungen. Zwei Drittel davon müssen bezahlbare Eigentums- oder Mietwohnungen sein. Da sind kreative Lösungen gefragt, damit wir effizienter, bezahlbarer und nachhaltiger bauen können. Standardisierter Wohnungsbau, bei dem mit einem vereinheitlichten Produkt gebaut wird, ist dafür ein ausgezeichnete Ansatz. Die Verwendung von Wohnungskonzepten, die die Bauunternehmen aus dem Effeff kennen, erlaubt ihnen, effizienter zu arbeiten. Gebietsentwickler wie BPD können sich dann auf ihre primären Aufgaben konzentrieren: Placemaking, Planung, Gestaltung und Qualitätsverbesserung des gesamten Gebiets. Es geht nämlich viel weniger Zeit für Kontrolle und Abstimmung verloren. Und bewährte Grundrisse und Optionen brauchen nicht immer wieder neu entwickelt zu werden. So können alle Beteiligten das tun, was sie am besten beherrschen. Allerdings geht das nicht von selbst. Die Voraussetzung für ein gutes Gelingen beim standardisierten Wohnungsbau ist die Abstimmung aller

Akteure. Das fängt mit dem städtebaulichen Plan und dem Gestaltungsplan an. Obwohl es unzählige Möglichkeiten für Varianten gibt, sind bestimmte Details beim standardisierten Wohnungsbau nur schwer umsetzbar und erhöhen die Kosten. Entwickler, Stadtplaner und Gemeinden müssen sich deshalb die Frage stellen, ob es wirklich notwendig ist, mitten in einem bestimmten Wohnungsblock ein komplett anders gestaltetes Haus zu bauen oder Wohnungen mit unterschiedlichen Etagenhöhen zu realisieren. Gleichzeitig dürfen Bauunternehmen bei ihren Wohnungskonzepten nicht zu starr sein und sollten versuchen, den Marktwünschen möglichst zu entsprechen – natürlich nur so weit, wie sie realisierbar sind. Ist die Abstimmung erst einmal erfolgt, sind die Vorteile gegenüber dem herkömmlichen Bau offensichtlich. Der standardisierte Wohnungsbau ist aufgrund des einheitlichen Entwurfs,

„DIE LÖSUNG LIEGT NICHT BEI EINEM EINZIGEN AKTEUR, SONDERN BEI DER GESAMTEN KETTE“

der niedrigeren Entwicklungskosten und des vorhersagbaren Bauprozesses ohne unangenehme Überraschungen finanziell attraktiv. So können in kurzer Zeit mehr Wohnungen gebaut werden. Der standardisierte Wohnungsbau bietet außerdem viele Möglichkeiten im Bereich der Nachhaltigkeit; ein Beispiel sind Wohnungen, die komplett demontabel oder vollständig aus Holz sind. Auch nicht unwichtig: Der künftige Bewohner erhält eine qualitativ hochwertige Wohnung mit allem Drum und Dran. Und dann die entscheidende Frage: Wie führt dies letztendlich zu Wohnungen, die auch wirklich bezahlbarer sind? Niedrigere Entwicklungskosten bewirken schließlich nicht immer auch einen niedrigeren Marktwert. Ich glaube, dass die Lösung nicht bei einem einzigen Akteur liegt, sondern bei der gesamten Kette. Die clevere Planung von Wohnungstypen und -größen bei der Gebietsentwicklung spielt eine ebenso wichtige Rolle. So macht der serienmäßige Wohnungsbau es für Entwickler attraktiv, auch kleinere (und damit bezahlbarere) Wohnungen zu bauen. Kurzum, der standardisierte Wohnungsbau bietet viele Chancen, vorausgesetzt alle Beteiligten sind bereit, über ihren Tellerrand hinauszublicken. ■

PROFIL Joost Mulder ist seit Februar 2022 Teil der Geschäftsführung der Region Nordost & Mitte der Niederlande von BPD. Zuvor war er seit 2001 bei Heijmans Vastgoed tätig, davon in den letzten fünf Jahren als Geschäftsführer der Region Mitte.

Interview



„WIR SOLLTEN EINANDER MEHR RESPEKTIEREN“

Die Klimakrise, die Energiewende, Einwanderung, Wohnungsnot ... die gesellschaftlichen Aufgaben türmen sich auf. Wenn es nach **Jan van Zanen** geht, dem Bürgermeister von Den Haag und Vorsitzenden des Verbandes niederländischer Gemeinden (VNG), ist der Bau von ausreichend bezahlbaren Wohnungen eine der vordringlichsten. Allerdings muss dies mit einem lebenswerten Wohnumfeld einhergehen, das alles bietet, was den Bewohnern wichtig ist.

ALS VAN ZANEN 2020 sein Amt als Bürgermeister von Den Haag antrat, entdeckte er eine besonders angenehme Art und Weise, die Stadt kennenzulernen. Per Fahrrad legte er regelmäßig die 5,8 Kilometer der Laan van Meerdervoort zurück. Die „längste Allee der Niederlande“ präsentierte ihm einen Querschnitt der sozialökonomischen Struktur von Den Haag. „Nachbarschaften, in denen es sich sehr gut leben lässt, wechseln sich mit Nachbarschaften wie ‚Zuidwest‘ ab, in denen die Menschen eine kürzere Lebenserwartung haben als in anderen Teilen der Stadt. An diesen großen Unterschieden in Bezug auf Wohlbefinden und Lebenserwartung muss die Politik etwas tun. Die Schaffung eines lebenswerten Wohnumfelds bzw. guten Wohnraums spielt dabei eine Schlüsselrolle. Deshalb sehe ich den Bau ausreichend gesundheitsfördernder und bezahlbarer Wohnungen als eine der wichtigsten Aufgaben.“

IHRE STADT IST EINGESCHLOSSEN ZWISCHEN NORDSEE UND NACHBARGEMEINDEN UND WÄCHST IN DEN KOMMENDEN JAHREN UM 10 PROZENT AUF ÜBER 700.000 EINWOHNER. WIE WOLLEN SIE DEN JETZT SCHON EXISTIERENDEN WOHNUNGSMANGEL BEHEBEN?

Highlights

- > Solide, langfristige Vereinbarungen, an die sich alle halten, sind eine Grundvoraussetzung, um das Problem des Mangels an bezahlbaren Wohnungen zu lösen.
- > Mit den richtigen Instrumenten können Gemeinden die Bezahlbarkeit beeinflussen.
- > Für Gemeinden ist eine regionale Zusammenarbeit von Vorteil, doch sie müssen auch ihre Autonomie behalten.

„DIE STADT IST NICHT LOSGELÖST VON BENACHBARTEN GEMEINDEN: EINE STARKE STADT BEDEUTET AUCH EINE STÄRKERE REGION“

„In Den Haag ist der verfügbare Raum äußerst begrenzt. Den Haag hat mit 6.000 Einwohnern pro Quadratkilometer die höchste Bevölkerungsdichte der Niederlande. Das sorgt für Konkurrenz: Wir müssen Wohnungen für Menschen bereitstellen, aber wir wollen nicht alle Parks und Grünzonen vollbauen. Also müssen wir die Höhe nutzen. Das ist technisch möglich, und wir tun dies in der Innenstadt bereits, unter anderem in den Vierteln Binckhorst und dem Central Innovation District. Doch mindestens ebenso wichtig ist es, den dazugehörigen öffentlichen Raum sinnvoll zu gestalten. Wo stelle ich mein Fahrrad ab, wo kaufe ich mein Brot, wo gehe ich zur Schule, wo kann ich Fußball spielen und wo finde ich eine Bank, auf der ich mit anderen windgeschützt sitzen kann? Darum geht es, denn schließlich wohnt ja niemand alleine in einem Viertel. Um ein gutes Wohnumfeld zu schaffen, sind Investitionen notwendig und Absprachen mit allen beteiligten Akteuren: Staat, Kommune, Bürger, Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und privatem Wohnungssektor.“

WAS IST DER KRITISCHE ERFOLGSFAKTOR FÜR DIE SCHAFFUNG EINER FUNKTIONIERENDEN GEMEINSCHAFT?

„Eine Mehrjahresstrategie beziehungsweise Vereinbarungen, an die wir uns alle halten. Was bauen wir wo und wann, und welche Anforderungen stellen wir daran? Diese Vereinbarungen werden innerhalb einer Kommune oder Region getroffen, aber auch auf Landesebene. Das aktive Engagement des Staates ist deshalb so wichtig, weil Kommunen – und das gilt ganz sicher auch für Den Haag – über ein unzureichendes Budget und unzureichende Instrumente verfügen, um diese Aufgaben bewältigen zu können. Nehmen wir das bereits genannte Stadtviertel Binckhorst als Beispiel: Dort wohnen auf Dauer rund 10.000 Menschen zusätzlich. Wenn wir das nicht für eine ausreichende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgen, sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert. Und dafür brauchen wir den Staat.“

INWIEWEIT MUSS DIE REGION HIER EINBEZOGEN WERDEN?

„Die räumliche Entwicklung einer Stadt und Region ist eine äußerst komplexe Angelegenheit, bei der viele Interessen aufeinandertreffen. Wie gelingt es, Themen wie Lebensqualität, Erreichbarkeit und Nachhaltigkeit fest im Wohnungsbau zu verankern? Die Stadt lässt sich dabei nicht losgelöst von den benachbarten Gemeinden betrachten: Eine starke Stadt bedeutet auch eine stärkere Region und umgekehrt. Regionale Zusammenarbeit ist also wichtig. Gemeinsame Investitionspläne sind dabei eine Hilfe, aber auch durch die regionale Abstimmung lokaler Wohnungsbauprogramme und Absprachen über den Anteil von Sozialwohnungen und bezahlbaren Eigentumswohnungen. Das läuft heute schon so: Im Gespräch mit der Provinz, dem Staat, Wohnungsbaugesellschaften und Marktakteuren werden solche Vereinbarungen in regionalen ‚Wohndeals‘ festgelegt.“



Jan van Zanen

ist Vorsitzender des Verbands niederländischer Gemeinden (VNG) und seit dem 1. Juli 2020 Bürgermeister von Den Haag. Zuvor war er Bürgermeister von Utrecht und Amstelveen und Parteivorsitzender der konservativ-liberalen Partei VVD.

DIE GROSSEN GESELLSCHAFTLICHEN AUFGABEN ENDEN NICHT AN DEN REGIONALEN ODER LANDESGRENZEN.

„Das stimmt. Deshalb ist auch eine weitergehende europäische und internationale Zusammenarbeit erforderlich. Wir von VNG versuchen dann stets, die Perspektive der Kommunen mit einzubringen. So gibt es beispielsweise einen Vorschlag der EU für eine Verordnung zur Wiederherstellung der Natur mit anzustrebenden Werten auf kommunaler Ebene. Das ist im Grunde positiv, aber Ökosysteme sind sehr unterschiedlich. VNG plädiert dafür, dass Gemeinden die Möglichkeit erhalten, solche Maßnahmen auf lokaler Ebene abzuwägen. In den Gemeinden trifft alles aufeinander, eine gewisse lokale Autonomie ist also erwünscht.“



„DIE
LEBENSQUALITÄT
EINES VIERTELS
LÄSST SICH NICHT
**VON EINEM AUF
DEN ANDEREN
TAG VERBESSERN.**
WAS WIR
ABER BIETEN
KÖNNEN, IST EINE
PERSPEKTIVE“

„IN DEN GEMEINDEN TRIFFT ALLES AUF EINANDER, **EINE GEWISSE LOKALE AUTONOMIE** IST ALSO ERWÜNSCHT“

GUTE VEREINBARUNGEN SPRECHEN FÜR SICH, ABER AUCH DIE POLITISCHEN ZYKLEN SIND EINE TATSACHE. WIE KÖNNEN SIE DANN DOCH EINEN WEG FINDEN?

„Langfristige Vereinbarungen sind leider noch keine Selbstverständlichkeit. Das hat unter anderem mit dem vierjährigen Wahlzyklus bei den verschiedenen Behörden zu tun. Kommt ein neues Ministerium oder ein neuer Stadtrat, dann können sich die Akzente im Nu verschieben. Das steht im Gegensatz zu dem Bedürfnis nach Sicherheit von privaten Akteuren, die in Wohnraum und den öffentlichen Raum investieren möchten. Wenn sich Vereinbarungen nach einer getätigten Investition ändern und Investoren immer wieder neue Hürden überwinden müssen, verlieren sie ihr Interesse. Ich würde deshalb sagen: Wir sollten einander mehr respektieren. Das gilt für alle Beteiligten. Die staatlichen Behörden und die EU stellen Anforderungen an die Gemeinden. Das ist schon okay, aber dann sollten die Gemeinden auch mit dem Spielraum und den Finanzen ausgestattet werden, diese umsetzen zu können. Das gilt auch für das Verhältnis zwischen den Gemeinden und privaten Entwicklern: Gönnen euch gegenseitig den Gewinn, finanziell und in anderer Hinsicht. Wir brauchen Gegenseitigkeit, und wir müssen einander gut zuhören. In Den Haag habe ich ein Frühstückstreffen mit Entwicklern, Investoren und Wohnungsbaugesellschaften initiiert. Das Interesse war so groß, dass wir gleich mehrere dieser Treffen veranstalten mussten. Bei diesen Treffen kamen die Probleme auf den Tisch: lange Durchlaufzeiten wegen mangelnder Kapazität bei der Gemeinde, Regeln, die sich während des Spiels immer

wieder ändern, fehlendes Vertrauen in die Politik. Heute wissen wir: Das sind Dinge, an denen wir arbeiten müssen.“

SIE SIND ENG IN DEN HAAG ZUIDWEST INVOLVIERT, EINEN STADTTEIL MIT EINER LANGEN GESCHICHTE GROSSSTÄDTISCHER PROBLEME. WIE WOLLEN SIE DORT DIE LEBENSQUALITÄT UND DAS LEBENSGLÜCK DER BEWOHNER VERBESSERN?

„In Den Haag Zuidwest wohnen rund 60.000 Menschen. Dieser Stadtteil kämpft unter anderem mit Armut, Jugendkriminalität, Gesundheitsproblemen und schlechten Wohnungen. Eine Häufung von Problemen, die schon seit Jahren besteht, sodass Bewohner sich im Stich gelassen fühlen. Das Vertrauen in die Behörden ist daher eher gering. Wir versuchen das zu ändern, indem wir eng mit Einrichtungen wie dem Jugendamt, den Schulen, der Polizei und der Schuldnerberatung zusammenarbeiten, aber auch mit Unternehmern und Bewohnern selbst. Darüber hinaus arbeiten wir intensiv an der Entwicklung neuer, bezahlbarer Wohnungen. Das sind vielversprechende Initiativen, auch wenn sie von den Bewohnern einen langen Atem verlangen. Es ist natürlich schwierig, wenn ein Kind Probleme in der Schule hat oder wenn die Wohnung von Schimmel befallen ist, wenn jemand arbeitslos ist oder die Energierechnung nicht mehr bezahlen kann. Denn diese neuen, bezahlbaren Wohnungen sind natürlich nicht morgen bezugsfertig und die Lebensqualität bessert sich nicht von einem auf den nächsten Tag. Was wir aber bieten können, ist eine Perspektive. Die Menschen spüren lassen, dass wir ihre Probleme anerkennen. Das bedeutet Präsenz zeigen, Treffen in Nachbarschaftshäusern, Kriminelle aufgreifen, Menschen zurück auf den Arbeitsmarkt begleiten und den kaputten Laternenmast sofort reparieren. Und wir können auch die geistige Stärke der Bewohner selbst nutzen. Ich spreche sie oft an und sehe die enorme Willenskraft, die sie in sich haben. Diese Kraft müssen wir nutzen, beispielsweise mit



Vorbildern in der Nachbarschaft, um zu zeigen, dass eine bessere Zukunft möglich ist.“

DIE BEZAHLBARKEIT DER WOHNUNGEN STEHT ÜBERALL GANZ OBENAN. WAS KANN DIE GEMEINDE TUN?

„Wir können den Anteil bezahlbarer Wohnungen beispielsweise in Plänen für Gebietsentwicklungen und Projekte festlegen. Parallel dazu müssen die entsprechenden rechtlichen Instrumente bereitstehen, sodass wir dies auch durchsetzen können. In Den Haag haben wir die Wohnagenda 2020-2023 mit diesen und anderen Maßnahmen erarbeitet. Dank des Wohnberechtigungsscheins für Sozialwohnungen und Mietwohnungen des mittleren Segments kommen diese Wohnungen beispielsweise Menschen mit einem entsprechenden Einkommen zu. Bei all diesen Maßnahmen müssen wir jedoch immer ein Gleichgewicht zwischen der benötigten Zahl bezahlbarer Wohnungen in unserer Stadt und den Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten der bauenden Akteure suchen. Wenn sich jedoch alle an die getroffenen Vereinbarungen halten, können wir gemeinsam an dem notwendigen Mix von Wohnformen und Wohn-

Drei Dilemmas

- 1 Dezentralisierung: Region oder lokale Autonomie?**
„Den Haag braucht die Region, vor allem, wenn es um die Gestaltung des physischen Lebensumfelds geht. Manchmal arbeiten wir im Rahmen einer gemeinschaftlichen Regelung zusammen, wie im Fall von Mobilität und Wirtschaft in der Metropolregion Rotterdam/Den Haag, und manchmal eher informell, wie bei der Gesprächsrunde ‚Wohntisch Haaglanden‘. Es gibt jedoch auch viele Fragen, die sich nur auf der Ebene des Wohnviertels selbst lösen lassen. Wir brauchen also beides.“
- 2 Wohnungsnot: Innerstädtisch bauen oder lieber am Stadtrand und in der Region?**
„Beides. In der Stadt bauen wir Apartments im Viertel Binckhorst und im CID, einem grünen Stadtviertel in Zuidwest. Doch für Einfamilienhäuser mit eigenem Grundstück arbeiten wir mit der Region zusammen, beispielsweise in Nootdorp.“
- 3 Die Häufung der Aufgaben: Chance oder Bedrohung?**
„Wohnen, Einwanderung, Klima, Energie ... es ist komplex und viel, aber ich möchte es als Chance begreifen. Es ist meine Aufgabe, gemeinsam mit anderen nach Lösungen zu suchen. Und ich bin fest entschlossen, sie auch zu finden.“

ungstypen arbeiten, von dem unsere Gesellschaft am meisten profitiert. In diesem Zusammenhang blicke ich auch manchmal ins Ausland. In München und Zürich beispielsweise gibt es eindrucksvolle Initiativen von gemeinschaftlichem Besitz. Wohnungsbaugesellschaften, bei denen Bewohner gemeinsam Eigentümer eines Gebäudes oder Grundstücks sind, stellen dort eine ganz normale Alternative für Miet- oder Eigentumswohnungen dar. Das wäre auch für eine Stadt wie Den Haag eine gute Sache.“

WIE SIEHT DIE STADT IHRER TRÄUME ANNO 2050 AUS?

„Das ist eine Stadt ohne große sozialökonomische Unterschiede zwischen den Bewohnern, in der die schwächeren Glieder gestärkt worden sind. Eine Stadt, in der Kinder und Jugendliche guten Unterricht und eine gute Ausbildung erhalten und ein gesundes Dach über dem Kopf haben. Die Herausforderung für Behörden, Entwickler und Bauunternehmen lautet: Bleiben Sie in Kontakt und suchen Sie im Dialog nach Lösungen und cleveren Maßnahmen. Das Ziel ist eine Stadt und eine Region, die morgen wieder etwas besser dasteht als heute.“ ■

Fotoreportage

NEUE STADTWILDNIS

Der Raum für Natur nimmt weltweit ab, doch inmitten dieser Entwicklung gibt es auch Städte, die ihre natürlichen Ökosysteme weiter ausdehnen und schützen, die also „wilden“ grünen Zonen und der Biodiversität Vorrang einräumen.

HIMMELGÄRTEN

Singapur ist für seine vielen Parks und Gärten bekannt. Um die Klimaziele zu erreichen, geht die Garden City jetzt jedoch noch einen Schritt weiter. Bis 2030 möchte die Stadt über 200 Hektar an „skyrise greenery“ verfügen. Mit grünen Fassaden und Dachgärten, wie bei diesem Hotel, erhält die Natur mehr Raum, und so ist die Stadt besser gegen Niederschläge und Hitzestress gewappnet.



EIN BAUERNHOF IN LUFTIGER HÖHE

In Bezug auf Biodiversität schnitt Hong Kong schon gar nicht schlecht ab, doch die grünen Ambitionen der Stadt reichen weiter. So regt sie Immobilienbesitzer an, ungenutzte Dachflächen als Urban Farm einzusetzen, auf der Bewohner ihr Biogemüse anbauen können.



HOCH HÄNGENDE FRÜCHTE

Ab Juli 2023 müssen viele Betriebsgebäude in Frankreich, die keine erneuerbaren Energien nutzen, ein Gründach anlegen. Das bietet Chancen für die städtische Natur und für Bewohner mit einem grünen Daumen. Inspiration finden sie unter anderem bei dieser Rooftop-Farm in Paris, wo mit neuen Formen der Hydrokultur experimentiert wird.



NÜTZLICHE HERDE

Die kanadische Stadt Calgary nutzte eine Ziegenherde, um der invasiven Unkräuter Herr zu werden, die die einheimischen Pflanzen verdrängen. Dank der „gezielten Beweidung“ ist weniger Unkrautvernichter notwendig, und es wird mehr Raum frei für andere Sorten, was das Ökosystem insgesamt stärkt.



LEBENDIGE UFERWAND

Betonkonstruktionen sind häufig das Ende der marinen Biodiversität, doch das gilt nicht für die „Living Seawalls“. Wie an dieser Uferwand in Sydney zu sehen, ahmt der Entwurf die Habitate der natürlichen Küstenökosysteme nach. Algen, Krustentiere und andere marine Organismen sind hier außerdem vor hohen Temperaturen und natürlichen Feinden geschützt.



MANGROVENPARADIES

Das „Schwammstadt-Konzept“ wurde vor einigen Jahren ins Leben gerufen, um chinesische Städte mittels grüner Infrastruktur vor Schäden durch Hochwasser und Überschwemmungen zu schützen. Die Stadt Sanya zeigt, dass dies auch der Biodiversität zugute kommt. Drei Jahre nach der Umwandlung des Überschwemmungsgebiets des Sanya-Flusses in einen Mangrovenpark zeigt sich die Natur hier von ihrer besten Seite, mit grünen Mangroven und zahlreichen Vogel- und Fischarten.



GRÜNE OASEN

Ungenutzte Flächen an die Natur zurückgeben – in Berlin ist das gängige Praxis. Seit dem Mauerfall wurden viele Ruinen der ehemaligen DDR in Parks, Wiesen oder Gärten umgewandelt. Auch Flughafen Tempelhof, der 2008 seine Tore schloss, wurde umgewidmet. Wo früher Flugzeuge landeten, befinden sich heute Kleingärten, in denen Bewohner Gemüse anbauen oder sich inmitten der grünen Natur erholen.



B & B FÜR BIENEN

Um der Abnahme der Bienenpopulation entgegenzuwirken, führten die Niederlande 2018 die „Nationale Bienenstrategie“ ein. Neue Brutstätten und Anlagen mit Wildblumen halten die Bienenpopulation konstant. Auch Städte machen mit: Amsterdam schuf „Hotels“ für Wildbienen, und auf Dutzenden von Dächern wurden Bienenkästen aufgestellt, wie hier beim Hotel Waldorf Astoria.

APPELL FÜR MEHR ARTENVIELFALT

Ohne Biodiversität kein Leben. Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen sind auch für unseren Fortbestand unverzichtbar. Dennoch denken wir dabei nicht häufig an die Stadt. Natur wird meist mit dem Land in Verbindung gebracht, während auch städtische Gebiete natürliche Ökosysteme beherbergen können. Und das ist notwendiger als je zuvor, denn heute geht es vielen Ökosystemen schlecht, und Pflanzen- und Tierarten sind vom Aussterben bedroht.

Im Jahr 2021 riefen die Vereinten Nationen in ihrem Weckruf zum Schutz und zur Wiederbelebung von Ökosystemen Länder dazu auf, jetzt Maßnahmen zu ergreifen. Indem Ökosysteme wiederhergestellt werden, können wir Klimawandel, Armut und dem Massensterben von Arten Einhalt gebieten. Das gelingt jedoch nur, wenn alle mitmachen, auch Stadtverwaltungen und Bürger.

Kurz | Bezahlbarkeit



Versuchsgarten
Erasmusveld in Den Haag

244 Mietwohnungen im mittleren Preissegment im Südwesten der Niederlande

BPD Woningfonds hat im Südwesten der Niederlande 244 Apartments von BPD erworben. Diese Mietwohnungen im mittleren Preissegment befinden sich im Viertel Leytsche Hof in Leidschendam, in Proeftuin Erasmusveld in Den Haag und im Viertel Park Triangel in Waddinxveen.

Durch den Kauf dieser neuen Energiesparwohnungen mit einer Miete zwischen 725 Euro und ungefähr 1.000 Euro monatlich erhalten 244 Haushalte Zugang zum Wohnungsmarkt. Die Wohnungen eignen sich für mehrere Zielgruppen, unter anderem (Wieder-)Einsteiger in den Wohnungsmarkt, Doppelverdiener, Familien und selbstständig lebende Senioren und werden voraussichtlich 2024 fertiggestellt. Damit setzt BPD Woningfonds erneut seinen strategischen Kurs um, mit dem das Angebot bezahlbarer Mietwohnungen in den Niederlanden vergrößert werden soll.

200 Wohnungen in Moergestel, davon mehr als ein Drittel Sozialwohnungen

BPD und die Gemeinde Oisterwijk haben sich auf den Bau von 200 Eigentums- und Mietwohnungen in Moergestel geeinigt. Zwei Wiesen in einer Größe von insgesamt acht Hektar werden in den kommenden Jahren zum Lebensraum Oostelvoortjes II entwickelt. 60 Prozent der Wohnungen sollen ohne größere Probleme bezahlbar sein; mindestens 35 Prozent sind als geförderte Wohnungen vorgesehen und 15 Prozent sind Mietwohnungen im mittleren Preissegment, die von BPD Woningfonds realisiert werden. Die Bezahlbarkeit hat bei allen Akteuren hohe Priorität. Diese gemeinsame Ambition erleichtert die Gestaltung des neuen Wohngebiets. ■

Hintergrund

DIE NUTZER IM FOKUS: HEUTE, MORGEN UND ÜBERMORGEN

Was macht ein Gebiet, ein Viertel oder eine Nachbarschaft erfolgreich? Die Grundvoraussetzung dafür ist, möglichst gut auf die Wünsche und Bedürfnisse der (künftigen) Bewohner und Nutzer einzugehen. Für die Zielgruppensegmentierung bedienen Gebietsentwickler sich zunehmend der Datentechnologie. Sie bietet nämlich überraschend viele Möglichkeiten. Doch dabei müssen die Entwickler natürlich mehr im Blick haben als nur den Rand ihres Bildschirms. Denn allein mit der Nutzung der digital verfügbaren Daten ist es nicht getan.



„MAN KANN NICHT DAVON AUSGEHEN, DASS EIN **BESTIMMTER WOHNUNGSTYP** AUTOMATISCH EINEN BESTIMMTEN KÄUFER- ODER MIERTERTYP ANZIEHT“

AUCH WENN DIE ZIELGRUPPENORIENTIERTE Entwicklung kein neues Phänomen ist, fest etabliert hat sie sich noch nicht. Trotz der Vielfalt an Zielgruppen in unserer Gesellschaft hat sich das Wohnungsangebot lange Zeit vor allem auf eine Gruppe beschränkt: die Familie. Dieser Fokus findet sich noch deutlich in vielen niederländischen und deutschen Wohnungen. Egal, in welcher Preisklasse, der Großteil der Wohnungen bietet ein Wohnzimmer und zwei oder drei Schlafzimmer. Die Bewohner können die Räume natürlich so nutzen, wie sie es selbst möchten. Doch wer eine solche Wohnung betritt, spürt intuitiv, dass sie ihrem Aufbau nach für eine vierköpfige Familie ausgelegt ist: Ein großes Schlafzimmer für die Eltern und daneben zwei kleinere Schlafzimmer für die Kinder.

Bis vor wenigen Jahrzehnten galt dies noch als Durchschnittsfamilie, und eine solche Wohnung erfüllte in den meisten Fällen ihren Zweck. Heute ist die Wahrscheinlichkeit, dass dort eine Familie mit zwei Kindern einzieht, weitaus geringer. Dennoch werden bis heute viele Neubauwohnungen fertiggestellt, die zwar modern aussehen, aber noch immer die gleiche traditionelle Einteilung haben. Und das in einer Gesellschaft, in der die Struktur der Haushalte unglaublich vielfältig ist. So gibt es heute mehr Singles als je zuvor: 2021 waren 38,5 Prozent der niederländischen Haushalte Singlehaushalte, in Deutschland sogar 42 Prozent. Für sie ist eine Einfamilienwohnung meist zu groß. Anfang 2022 gab es in den Niederlanden rund 8,1 Millionen Privathaushalte, davon 2,6 Millionen mit einem oder mehr Kindern und rund 3,1 Millionen Einpersonenhaushalte. Zu den Alleinlebenden gehören relativ viele Zwanziger, vor allem

aber Menschen über siebzig - insgesamt rund 800.000 -, meist Frauen, die häufig ihren Partner überleben.

BESTANDSAUFNAHME DER ZIELGRUPPE

Um das Wohnungsangebot besser auf die Nachfrage abzustimmen, müssen Gebietsentwickler im Vorfeld genau wissen, wer in einem Gebiet und einer Wohnung leben wird. Deshalb wird in der Anfangsphase einer Entwicklung immer häufiger eine Bestandsaufnahme der einzelnen Zielgruppen erstellt. Anschließend erhalten Segmentierungsexperten den Auftrag, die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen dieser bestimmten Zielgruppen zu erforschen, und zwar in Bezug auf die Wohnung und das Lebensumfeld. „Wir kennen die Merkmale, Interessen und das Verhalten von sage und schreibe acht Millionen niederländischen Haushalten“, sagt Erik van der Eijk, Leiter der Abteilung Daten & Analyse bei der Agentur für Marketinganalyse Whooz. „Viele dieser Daten eignen sich auch sehr für eine Bestandsaufnahme der Wohnwünsche. Auch in Deutschland führen wir diese Analysen durch. Da ist es etwas schwieriger, weil die Daten nur auf Gebäudeebene und nicht wie in den Niederlanden pro Adresse verfügbar sind. Anhand dieser vielen Daten werden historische Umzugsbewegungen analysiert und die Muster darin definiert“, sagt Van der Eijk. „Das sind in vielen Fällen keine Überraschungen. Jeder kann sich vorstellen, dass ein Paar um die dreißig wahrscheinlich in eine größere Einfamilienwohnung umziehen möchte. Aber dann wissen wir noch nicht, was sie sich in Bezug auf Wohnungstyp und die Nachbarschaft, in der die Wohnung steht, wünschen.“





Von der Momentaufnahme zum langfristigen Denken

Eine VR-Brille, mit der Bewohner durch eine digitale 3D-Darstellung einer Neubausiedlung ‚spazieren‘ können. Sensoren, die die Bewegungen von Menschen registrieren, und auf die Bewohner die Einrichtung einer Wohnung oder eines Wohnkomplexes abstimmen können. Dank des Einsatzes digitaler Technologie lassen sich die Wünsche und Bedürfnisse von Bewohnern immer besser darstellen. Doch es bleibt eine Momentaufnahme. Menschen ändern sich nun einmal. Wie auch die Gesellschaft.

Bei der Interpretation von Datenanalysen und Zielgruppenforschung ist also eine kritische Note angebracht. Die Wünsche von Bewohnern können sich verändern, aufgrund der Lebensphase, in der sie sich befinden oder aufgrund ihrer Weltanschauung. Auch gesellschaftliche Entwicklungen haben Einfluss auf die Wohnwünsche. Wir denken zum Beispiel an die Folgen des Klimawandels und der Vergreisung. Oder an den Einfluss einer weltweiten Pandemie; während der Corona-Pandemie stieg die Nachfrage nach Wohnungen mit Garten oder Balkon und einem gesonderten Arbeitszimmer. Sowohl Studien des niederländischen Versicherers Centraal Beheer als auch der Technischen Universität Delft aus dem Jahr 2021 zeigten kürzlich, dass durch die Lockdowns und das Homeoffice die Wohnbedürfnisse der Bewohner anders waren als vorher. Die zielgruppenorientierte Entwicklung heißt also auch, nicht blind auf Wohnungen und Wohnumfelder zu setzen, die auf die bestimmten Wohnbedürfnisse und Wünsche von jetzt abgestimmt sind, sondern auch langfristig zu denken. Dabei müssen gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigt werden, durch die sich die Bedürfnisse ganz plötzlich verändern können oder die in dreißig oder fünfzig Jahren auf der Wunschliste der Bewohner stehen.



„AUCH IN GEBIETSENTWICKLUNGEN MUSS **RAUM SEIN FÜR DAS UNERWARTETE**“

Vor allem letztere Informationen sind für Gemeinden und Entwickler jedoch häufig entscheidend. Man könnte davon ausgehen, dass ein bestimmter Wohnungstyp fast automatisch einen bestimmten Käufer- oder Mietertyp anzieht. Aber es geht um das Gesamtbild, bei dem auch das Wohnumfeld und die vorhandenen Einrichtungen eine wichtige Rolle spielen. Zwischen Menschen, die in erster Linie zur gleichen Zielgruppe gehören, stellen sich häufig wesentlich Unterschiede heraus, je nach persönlichen Interessen, ihrer Arbeit oder dem kulturellen Hintergrund. Bei unserer Zielgruppensegmentierung arbeiten wir deshalb mit 11 Hauptsegmenten und fast sechzig Untersegmenten.“ Anhand der Datenanalysen können die Forschenden ziemlich präzise angeben, was es braucht, damit die untersuchten Zielgruppen tatsächlich in ein bestimmtes Gebiet umziehen. Jüngere Zielgruppen beispielsweise werden angezogen durch Freizeiteinrichtungen in der Nachbarschaft wie ein Fitnesszentrum oder ein Kino. Oder eine Paketzustellmöglichkeit, die für mehrere Zielgruppen interessant sein kann, die häufig über das Internet bestellen. Van der Eijk: „Auch ein Blick auf die Karte führt zu neuen Erkenntnissen. So ist es von Vorteil, zu wissen, wo die untersuchte Zielgruppe gerade wohnt. Wenn das auf der anderen Seite der Stadt ist, müssen diese Menschen zu einem Neustart in einer neuen Nachbarschaft bereit sein. Das führt schnell zu der Feststellung, dass noch viel getan werden muss, bevor diese Menschen von ihrer vertrauten Umgebung Abschied nehmen. Das reicht viel weiter als die technischen Merkmale einer Wohnung. In den Datenanalysen müssen wir also auch berücksichtigen, auf welche Aspekte eine Zielgruppe Wert legt und was für ein Wohnumfeld sie sich wünscht. Findet jemand Nachhaltigkeit wichtig? Soll die Umgebung kinderfreundlich sein? Sollen Geschäfte fußläufig erreichbar sein? Solche Sachen eben. Alle Teilaspekte

ergeben dann ein gutes Bild der Elemente, denen eine Wohnung und ein Wohnumfeld für eine bestimmte Zielgruppe genügen muss.“

DIE BEVÖLKERUNG WÄCHST

Wie die Niederlande kämpft auch Deutschland mit einer Diskrepanz auf dem Wohnungsmarkt. Die Ursache dafür ist einerseits die Vergreisung; dadurch wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt geeignet sind. Diese Wohnungen stehen nur in begrenztem Ausmaß zur Verfügung. Hinzu kommt noch eine andere Herausforderung: Im Gegensatz zu den Prognosen, die zu Beginn dieses Jahrhunderts erstellt wurden, verzeichnet sich in der deutschen Bevölkerung doch wieder ein erhebliches Wachstum. Ende 2019 zählte Deutschland 83,2 Millionen Einwohner, ungefähr 13,8 Millionen mehr als 1950. Das liegt vor allem an dem großen Zustrom von Migranten. Die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund ist zwischen 2005 und 2019 um 47 Prozent gestiegen: von 14,4 Millionen auf 21,2 Millionen Personen in Privathaushalten. Diese Zielgruppe haben die Entwickler nicht immer gut im Fokus. „Den Migranten schlechthin gibt es natürlich nicht“, betont Ralf Zimmer-Hegmann, Forscher bei ILS, dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. „Die Frage, ob für diese Gruppe anders gebaut werden muss, ist in Deutschland eher heikel. Inzwischen ist die sozialwirtschaftliche Position von Migranten nicht immer gleich stark, und sie sind auf dem Wohnungsmarkt regelmäßig Diskriminierung ausgesetzt. Dadurch ist es für sie schwieriger, eine Wohnung zu kaufen. Das ILS versucht, durch Forschung mehr Erkenntnisse über die Wünsche der in Deutschland lebenden Migranten zu erhalten. Dies hat unter anderem zu der Feststellung geführt, dass es sich um eine äußerst diverse Gruppe handelt und dass das Angebot auf dem Wohnungsmarkt



„BEI NEUBAUWOHNUNGEN WEISS MAN OFT SCHON AN DER HAUSTÜR, WIE SIE INNEN EINGETEILT SIND“

noch vielseitiger werden muss. Außerdem hat sich gezeigt, dass viele Familien mit Migrationshintergrund eine Wohnung suchen, die größer ist als die durchschnittliche Einfamilienwohnung, doch auch davon gibt es zu wenige. Hier zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Zimmer-Hegmann: „Häufig wird Einwanderung als ‚Problem‘ behandelt. Und zwar zu Unrecht, denn es ist selbstverständlich auch Tatsache, dass viele Migranten gesellschaftlich sehr erfolgreich sind und Karriere machen. Bezüglich der Wohnwünsche unterscheiden sich Migranten kaum von den ursprünglich deutschen Haushalten in der gleichen Einkommensgruppe. Außerdem haben sie häufig eine positive, stabilisierende Wirkung in den Wohngebieten, in denen bereits viele Migranten leben. In diesem Sinn ist die Konzentration von Migranten in einer Nachbarschaft oder einem Viertel eher eine Chance.“ Die Wohnwünsche von Migranten sind jedoch nur eines der Forschungsthemen, mit denen sich Zimmer-Hegmann und das ILS befassen. Um eine Zielgruppe gut darzustellen, nutzen sie die Daten kommunaler und Landesbehörden. Diese kombinieren sie mit Sinus-Milieus, einem Modell zur Zielgruppensegmentierung, bei der die Bevölkerung anhand ihrer sozialwirtschaftlichen Situation, ihrem Lebensstil und ihrer Einstellung gegenüber der Welt eingeteilt wird. Das Ergebnis sind verschiedene Zielgruppen. „Es gibt übrigens auch Kritik hinsichtlich dieser Daten, weil darin auch Daten beispielsweise über den Kauf von Konsumgütern verarbeitet werden“, nuanciert Zimmer-Hegmann. „Doch auch wenn wir diese Färbung berücksichtigen, lässt sich mit den Daten gut arbeiten.“

PLÄDOYER FÜR GLEICHWERTIGE ZIMMER

Die Datentechnologie spielt zurzeit also eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der Bestandsaufnahme von Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen. Nach

dieser techno-optimistischen Perspektive bleibt allerdings noch eine wichtige Frage: Wie sieht der Wohnungsmarkt in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren aus? Passen die für bestimmte Zielgruppen entwickelten Wohnungen und Wohnumgebungen dann noch immer zu der dann bestehenden Nachfrage?

Für diese kritische Anmerkung sind wir bei Andrea Prins an der richtigen Adresse. Als Architektin, Forschende und Essayistin hat sie klare Vorstellungen über die Einteilung von Wohnungen. Prins: „Bei Neubauwohnungen ist oft an der Haustür schon klar, wie es drinnen aussieht. Zumindest was die Einteilung angeht. Jedes Zimmer ist in Bezug auf Größe und Lage in der Wohnung nämlich auf eine einzige Funktion zugeschnitten, und eine andere Nutzung der Zimmer ist kaum möglich. Anhand historischer Grundrisse habe ich festgestellt, dass die Wohnungen früher häufig gleich große bzw. gleichwertige Zimmer hatten. In bürgerlichen Wohnungen des neunzehnten und Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts sind die vorhandenen Zimmer ungefähr gleich groß. Diese Zimmer haben oft eine relativ quadratische Form, was eine unterschiedliche Nutzung erlaubt. Man kann sie bequem als Wohn-, Ess-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen, ohne dafür eine Wand versetzen zu müssen. So sollte es eigentlich auch heute sein.“

In den vergangenen zwanzig Jahren stellte Prins bei ihrer Arbeit als Architektin fest, dass Auftraggeber geneigt waren, bei ihrem Blick auf Neubauwohnungen doch häufig von konservativen Vorstellungen über Formen des Zusammenlebens auszugehen. Und sie sah auch, dass sowohl Auftraggeber als auch Architekten dabei wenig Auge hatten für Alternativen, die sich in der Vergangenheit bereits bewährt hatten, z. B. eine Einteilung mit gleichwertigen Zimmern.

Sie erklärt, warum das so ist: „Nach der Jahrhundertwende gab es nach oben keine Grenzen, aber diese größeren Budgets führten nicht zu mehr Vielfalt bei Wohnungstypen. Nur die Wohnungen selbst wurden größer. Und zwar meist nur zugunsten der Größe des Wohnzimmers.“

Herausgekommen sind Räume mit fünfzig Quadratmetern. Schön als Ballsaal mit einer erhöhten Decke, aber sehr ungemütlich, wenn die Höhe auf den wirtschaftlichen Standard von 2,60 m begrenzt ist, die Mindesthöhe ab Fußboden gemäß der niederländischen Bauverordnung von 2003. Es wird eine flache Schachtel, die den Bewohnern nicht wirklich viele Nutzungsmöglichkeiten bietet.“

VERÄNDERUNG BEGINNT MIT GUTEN FRAGEN

Statt Wohnungen für bestimmte Zielgruppen zu entwerfen, plädiert Prins für die Rückkehr der „gebrauchsneutralen Flexibilität“: Wohnungen, die Raum für die eigene Gestaltung lassen. Mit Zimmern, die für verschiedene Zwecke genutzt werden können und nicht nur auf eine einzige Funktion zugeschnitten sind. Wohnungen, die sich für Kinder, Erwachsene, Senioren zum Wohnen, Essen, Schlafen oder Arbeiten eignen. Solche Wohnungen passen in unsere heterogene, kulturell vielfältige und veränderliche Gesellschaft, sagt Prins. Auch andere Aspekte davon findet sie praktisch: „Gleichwertige Zimmer bieten so viel Flexibilität, dass die Bewohner ohne einen Umbau wirklich die Wohnung daraus machen können, die zu ihnen passt. Sie können sich die Wohnung zueignen.“

Wir werden sehen, ob die Auffassungen von Prins zu einer Wende bei der Einteilung neuer Wohnungen führen. Doch Veränderungen beginnen häufig mit dem Stellen der richtigen Fragen. Was bedeutet das Wohnen für Menschen? Und passen die Räume in ihrer Wohnung dann noch dazu, wer sie sind oder sein wollen? Als Beispiel nennt Prins die kleinen Eingangsbereiche, die sich in vielen niederländischen Häusern hinter der Haustür befinden. „Menschen anderer Kulturen finden das häufig befremdlich. Denn dieser winzige Bereich mit seinen Mänteln, Schuhen und anderem Kram ist doch kein guter Ort, seine Gäste zu empfangen oder sie zu verabschieden? Zielgruppen- und Lebensstilstudien sagen bestenfalls etwas über die Wohnbedürfnisse von heute aus. Wohnungen müssen jedoch achtzig oder hundert Jahre halten. Deshalb sollten wir öfter eine philosophische Brille aufsetzen“, sagt Prins, „und bestehende Ideen hinterfragen: Sind sie eigentlich noch brauchbar? Wir können nicht wissen, wie Menschen in einigen Jahrzehnten wohnen möchten. Deshalb sollte auch in Gebietsentwicklungen Raum sein für das Unerwartete. Ein umfassenderer, philosophischer Blick auf das Wohnen bringt nicht nur neue Erkenntnisse über unsere Gesellschaft, sondern führt auch zu einem vielfältigeren Wohnungsangebot und zu vielseitigen Lebensumfeldern, in denen für jeden Haushaltstyp eine geeignete Wohnung zu finden ist.“ ■



Andrea Prins

ist Architektin, Forschende und Essayistin. In ihrer Arbeit konzentriert sie sich auf das Schnittfeld von Architektur, Geschichte und gesellschaftlichen Entwicklungen. 2021 erschien ihr Buch *Wonen: de fascinerende gelaagdheid van een alledaagse bezigheid* [Wohnen: Die faszinierende Vielschichtigkeit einer alltäglichen Tätigkeit].



Erik van der Eijk

ist Leiter der Abteilung Daten & Analyse und Segmentierungsexperte bei der Agentur für Marketinganalyse Whooz. Anhand von Daten vermitteln er und sein Team Einblicke in die Merkmale, Interessen und Verhaltensweisen von Haushalten.



Ralf Zimmer-Hegmann

ist Soziologe beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) und stellvertretender Forschungsleiter der Abteilung Sozialraum Stadt. In seiner Forschungsarbeit befasst er sich vorwiegend mit den Themen Migration und Einwanderung.

Ein Tag aus dem Leben von ... Helma Born

„DAFÜR SORGEN, DASS MENSCHEN SICH **ZUHAUSE** **FÜHLEN**“

Das erste Jahr als Geschäftsführerin der Region Südwest in den Niederlanden bei BPD liegt inzwischen hinter ihr. Aus der Beraterin Helma Born wurde die Gebietsentwicklerin, und zwar in einer der dynamischsten Regionen der Niederlande. In der Praxis heißt dies: viele Gespräche führen und Abstimmungen mit internen und externen Stakeholdern erreichen.

AUF DEM TISCH LIEGT DAS BUCH *Cities for People* des dänischen Architekten Jan Gehl, und am Fenster hängt ein durchsichtiges Poster mit dem Gedicht "Thuis" [Zu Hause]. Es sind kleine Hinweise auf die Person, in deren Arbeitszimmer wir uns befinden. „Gehls Erkenntnisse über die Qualität eines guten öffentlichen Raums und des menschlichen Maßstabs in der Stadt sind sehr inspirierend. Er lehrt Menschen Städte bauen“, sagt Helma Born und dreht sich dann in Richtung Fenster. „Und dieses Gedicht von Kees

Spiering passt sowohl zu meinem Hintergrund als Niederlandistin als auch zu meiner Tätigkeit bei BPD. Es geht darum, nicht nur Häuser zu bauen, sondern dafür zu sorgen, dass Menschen sich zuhause fühlen.“

GEGENSEITIG DEN BLICK SCHÄRFEN

Der Arbeitstag in Delft [im Westen der Niederlande] beginnt mit einem Gespräch mit dem BPD Woningfonds, der BPD-Schwester, die sich auf Mietwohnungen im mittleren Preissegment spezialisiert



Helma Born

studierte niederländische Sprach- und Literaturwissenschaften an der Universität Utrecht. Nach einer ersten Anstellung als Projektsekretärin beim Projektbüro Leidsche Rijn und einer Rolle als Projektmanagerin bei der niederländischen Hochbaubehörde Rijksgedebouwendienst blieb sie dem Bereich der Gebietsentwicklung verbunden. Sie arbeitete als Beraterin bei Procap und absolvierte das Masterstudium *City Softwareentwicklung* an der Erasmus Universität Rotterdam und der TU Delft. Zehn Jahre lang war sie als Partnerin und Geschäftsführerin eines der Gesichter von Procap. Seit September 2021 ist sie Geschäftsführerin der BPD-Region Südwest in den Niederlanden.

„Wir versuchen, die Gemeinde zu unterstützen, ohne ihre Position einzunehmen“

hat. Born: „Mit einem monatlichen Fortschrittsgespräch schärfen wir uns gegenseitig stets wieder den Blick für die Fragen, die sich in unserer Region stellen. Wir sind zwar miteinander verbunden, doch wir müssen auch unsere eigenen Ziele verfolgen.“ Sie betont die gesellschaftliche Bedeutung des Fonds: „Investorenwohnungen sind wieder häufiger Diskussionsgegenstand. Das ist einerseits verständlich, denn es gibt noch immer (zu) wenig bezahlbare Mietwohnungen, und das wirkt sich auf die Preise aus. Doch der Fonds fügt dem städtischen Wohnungsmarkt mit Mieten bis 1.050 Euro auch ein neues Segment hinzu. Damit wird unser Angebot noch vollständiger. In der heutigen Zeit mit ihren steigenden Baukosten ist die Realisierung bezahlbarer Wohnungen ein ziemliches Puzzle. Aber wir legen dieses Puzzle gemeinsam.“

EIN ERFOLGREICHER PLAN

Beim Mittagessen wird der Fortschritt einer Ausschreibung für den Sportcampus Feyenoord besprochen. Auf dem Gelände des ehemaligen Trainingskomplexes Varkenoord ist Platz für 500 bis 800 Neubauwohnungen. Born: „Wir treffen uns wöchentlich mit dem Entwicklungsteam und unseren Partnern dieser Ausschreibung, VORM und Dudok Real Estate. Ganz bewusst arbeiten wir zusammen. Alle drei entwickeln wir nämlich Wohnungen. VORM kennt sich außerdem hervorragend mit cleveren Bausystemen aus, und Dudok hat sich auf die Realisierung von Anlagen und Einrichtungen spezialisiert. Wir hingegen sind eher der Gebietsentwickler und haben unseren Woningfonds. Wir begegnen uns auf Augenhöhe und arbeiten mit viel Enthusiasmus zusammen. Hoffentlich finden wir gemeinsam zu einem erfolgreichen Plan mit ausgeklügelten Lösungen für Immobilien in einem gesunden, sportlichen Viertel. Am Nachmittag steht der Delft Campus' auf dem Programm. Für dieses Projekt im Gebiet des gleichnamigen Bahnhofs arbeiten BPD und die Gemeinde Delft gemeinsam an einem Entwicklungskonzept. In einer Sitzung mit der Provinz Südholland wurde über den Plan beraten, bei dem ausgehend von dem BPD-Grundstück eine zukunftsbeständige Gebietsentwicklung geschaffen werden soll, mit einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Born: „Die Provinz ist als zuständige Verwaltungsebene für Straßen- und Wasserbau an der Entwicklung beteiligt, doch sie hat natürlich auch das größere Ganze im Blick. Mit der Provinzverwaltung haben wir vereinbart, dass wir unsere Zusammenarbeit vertiefen und dabei Innovation und Ausbildung verknüpfen wollen.“

Gemeinsam untersuchen wir die Möglichkeit für die Einrichtung eines Living Labs ‚Delft Campus‘.“

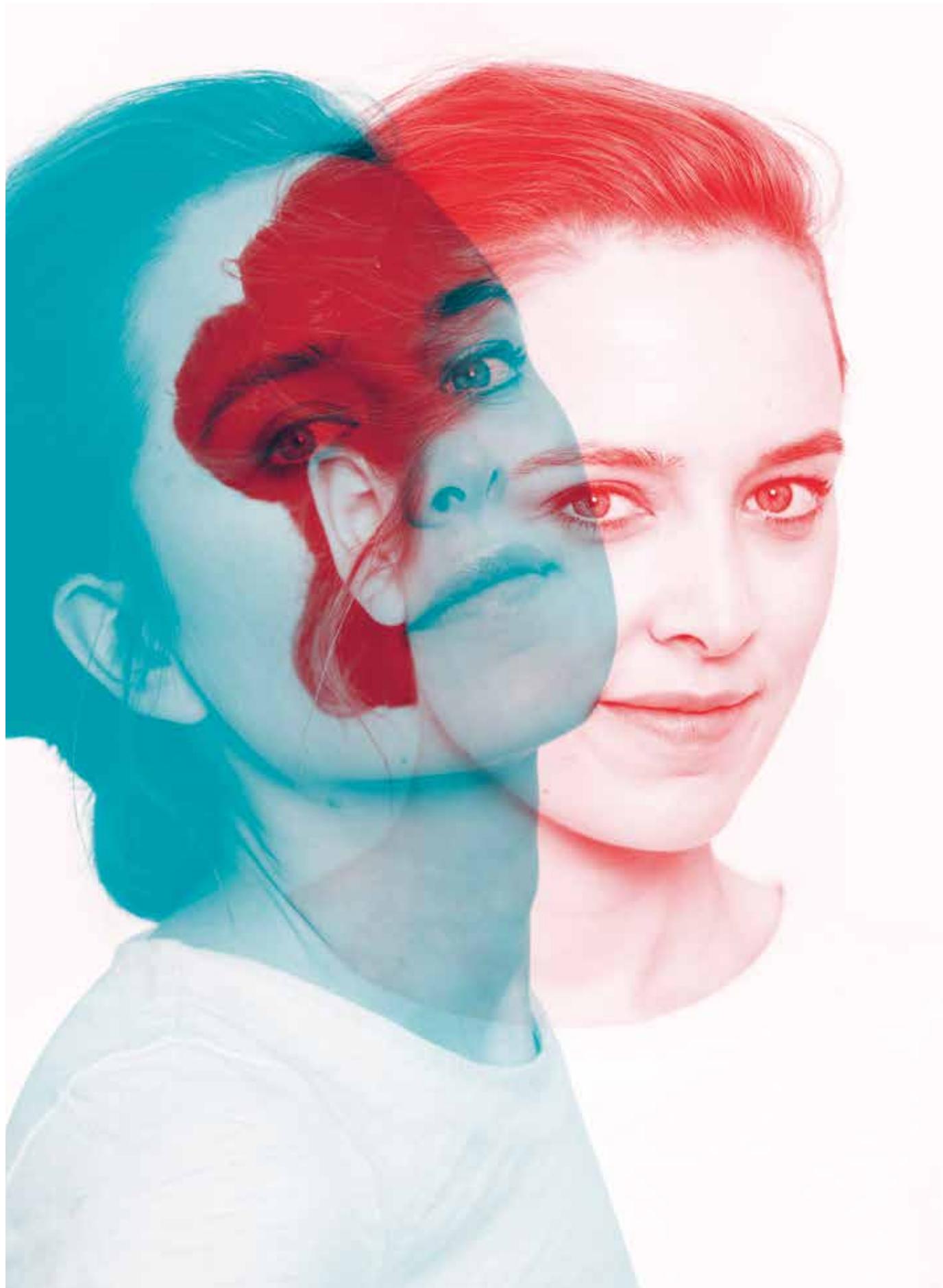
AMBITIONIERTE STADTENTWICKLUNG

Der Tag schließt mit einem Info-Abend in Vlaardingen, in der Nähe des Projekts Museumkwartier. Im ehemaligen Fischereizentrum des alten Hafengebiets, in dem die Vlaardinger früher den Hering an Land brachten, entsteht in den kommenden Jahren ein modernes Viertel mit neuen Einfamilienhäusern und Wohnungen in renovierten historischen Gebäuden.

Born: „Dieses Projekt verdient einen neuen Impuls. Wir verfügen bereits seit zwanzig Jahren über diesen Ort, doch es gibt eben Projekte, die einen Rückschlag nach dem nächsten erleben. Das war auch hier der Fall, mit mehreren Insolvenzen von Partnern und einer Wirtschaftskrise. Zum Glück liegt inzwischen ein vielversprechender Plan vor. Den müssen wir nun zusammen mit der Gemeinde umsetzen.“ Nach einem früheren Info-Abend für Bewohner sind heute also die Ratsmitglieder an der Reihe, zu dem Plan Stellung zu nehmen. Die ersten Reaktionen sind positiv. Besonders die Möglichkeit, mit eigenen Augen einen Blick auf die Pläne werfen zu können, wurde sehr geschätzt. Born: „Es ist wichtig, die Volksvertreter bei der Planung der Entwicklung mit ins Boot zu holen. Ein Entwicklungsprojekt wie das Museumkwartier ist außerdem kein Spaziergang. Für eine relativ kleine Gemeinde wie Vlaardingen (rund 74.000 Einwohner) ist es eine große Herausforderung, solche Großprojekte gut zu betreuen. Das gilt ganz besonders für einen Ort wie diesen mit den vielen historischen Gebäuden, mit denen oft etliche Emotionen verbunden sind. Wir versuchen, die Gemeinde zu unterstützen, ohne ihre Position einzunehmen.“ Als Born an der Westhavenkade in ihr Auto steigt, streifen die letzten Sonnenstrahlen den Hafen und den *Balder* – den ältesten noch seetüchtigen Segellogger der Niederlande. In ihrem Terminkalender notiert sie noch schnell, dass sie ein nächstes Treffen mit Steenvlinder einplanen muss, einem Nischen-Entwickler, der Rohbauwohnungen baut, die der Käufer selbst fertigstellen muss, und mit einem Entwickler-Kollegen, der auf dem benachbarten Gelände ein Projekt realisiert. Born: „Ganz besonders an einem Ort mit so vielen verschiedenen Stakeholdern sollten wir die Pläne gut abstimmen. Diese Abstimmung ist in hohem Maß ausschlaggebend für den Erfolg des Projekts und dafür, ob die Bewohner sich dort zuhause fühlen.“ ■



„Mit den steigenden Baukosten ist die Realisierung bezahlbarer Wohnungen ein ziemliches Puzzle. Aber wir legen dieses Puzzle gemeinsam“



FOTOS: JANITA SASSEN

Kolumne

WIR BESTIMMEN SELBST, WIE DIE ZUKUNFT AUSSIEHT

Tessa Cramer ist davon überzeugt, dass die komplexen Themen dieser Zeit sich nicht mit bestehenden Systemen und Denkweisen lösen lassen. Der Futuristin zufolge brauchen auch nicht alle Pläne von vornherein komplett festzustehen. Besser nicht sogar. „Wir sollten etwas mehr Ungewissheit zulassen.“

WORAN DENKEN WIR, wenn wir an die Zukunft denken? An fliegende Autos, hypermoderne Wolkenkratzer und Roboter? An eine Welt, die von Kriegen, Klimawandel und Pandemien heimgesucht wird? Oder vielleicht sehen wir die Zukunft viel rosiger vor uns; als eine Welt, in der wir auf nachhaltige und friedliche Weise zusammenleben können – mit Respekt füreinander und für die Natur. Was all diese Bilder verbindet, ist, dass wir die Antwort einfach nicht kennen. Die Zukunft ist schließlich nicht greifbar und ungewiss. Als Futuristin versuche ich daher nicht, die Zukunft vorherzusagen, wie manche glauben mögen. Vielmehr versuche ich höchstens, einen Zipfel des Schleiers in Richtung Zukunft zu lüften. Die Konstante dabei ist die Ungewissheit. Unser Umgang mit dieser Unsicherheit ist eine der Fragen, die mich faszinieren. Wie können wir die Zukunft trotz all dieser Unsicherheitsfaktoren dennoch aktiv in unser Leben einbinden? Ich bin nämlich fest davon überzeugt, dass wir zum Großteil selbst bestimmen, wie unsere Zukunft aussieht. Eine meiner Lieblingsaussagen stammt von der amerikanischen Schriftstellerin Annie Dillard, die sagte: „How we spend our days is how we spend our lives. What we are doing with this hour, and that hour,

is what we are doing.“ Was essen wir, was sehen wir uns an, was lesen wir? Es sind die Entscheidungen, die wir heute treffen – so klein sie auch sein mögen – mit denen wir die Zukunft gestalten. Wir sehen uns einer Wohnungskrise enormen Ausmaßes gegenüber, mit über 300.000 Wohnungssuchenden und einem Wohnungsmarkt, in dem die Preise und Mieten immer weiter steigen. Nicht nur in den Niederlanden, sondern auch in anderen europäischen Ländern ist der Wohnungsmangel ein großes Problem. Müssen wir dann zwingend bauen, bauen und nochmals bauen? Das scheint die logische Lösung zu sein, doch diese geht von der Annahme aus, dass das Morgen genauso aussieht wie das Heute. Die Futuristen bezeichnen dies als lineares Denken. Bekommen wir jedoch damit die Wohnungen, die die Menschen wirklich brauchen? Bedürfnisse sind keine feststehende Größe – sie ändern sich je nach Person, Lebensabschnitt und Zeit. Statt dieser

„GEBT DER UNGEWISSHEIT MEHR RAUM“

Ungewissheit aus dem Weg zu gehen, können wir sie auch kultivieren, vielleicht sogar willkommen heißen. Dazu müssen wir uns regelmäßig die Frage stellen: Was ist wirklich wichtig? Auf den ersten Blick eine einfache Frage, doch sie zwingt uns zum Innehalten und zur Reflexion. Wir müssen mehr Wohnungen bauen. Außerdem wollen wir, dass die Menschen gut wohnen, in Wohnungen, die ihren Wünschen entsprechen, und an Orten, an denen ein gutes Zusammenleben möglich ist. Was brauchen wir dafür? Kürzlich sprach ich mit einem Raumplaner über Wohnungen, bei denen alle Wände flexibel waren und sich an die Wünsche der Bewohner anpassen ließen. Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer: Alles war veränderbar, nichts stand fest. Das ist vielleicht nicht die einzige Lösung, aber wohl ein schönes Beispiel dafür, wie man die Unbestimmtheit manchmal – buchstäblich – selbst in die Hand nehmen kann. Tag für Tag haben wir die Möglichkeit, die Zukunft selbst zu gestalten. Wir sollten versuchen, das lineare Denken hin und wieder loszulassen und der Ungewissheit mehr Raum zu geben. Das kann zu wertvollen neuen Erkenntnissen führen. ■

PROFIL Tessa Cramer ist Dozentin für „Designing the Future“ an der Fontys Hogeschool. Sie ist Futuristin und akademische Zukunftsdenkerin und schloss im Herbst 2019 ihre Dissertation mit dem Titel *Becoming Futurists* an der Maastricht University ab.



Made in ... Denver

Mile High City umgeben von Wildnis



John Tolva

ist Experte im Bereich Smart Cities und städtische Technologie. Er ist Mitbegründer und Vorstandsvorsitzender von Colorado Smart Cities Alliance. Diese Non-Profit-Organisation bringt Gemeinden, Unternehmen und Wissenschaft an einen Tisch, um innovative Lösungen für städtische Probleme zu entwickeln und zu testen. Außerdem ist er *Scholar in Residence* am College of Engineering, Design and Computing der Universität von Colorado Denver.

Mit den Rocky Mountains nebenan und einer schnell wachsenden Bevölkerung ist Denver stark in Entwicklung. Die Hauptstadt des amerikanischen Bundesstaats Colorado grenzt fast buchstäblich an ungezähmte Natur, was sich spüren lässt. Smart-City-Experte John Tolva kam vor sechs Jahren in die Mile High City und lernte sie als einen progressiven, optimistischen Ort kennen, an dem die Sonne das ganze Jahr hindurch scheint.



1.609

METER

„Denver wird auch als die Mile High City bezeichnet. Das stimmt wörtlich: Die Stadt liegt genau **1.609 Meter** – eine Meile – über dem Meeresspiegel. Diese hohe Lage ist gut spürbar, es kostete mich ungefähr ein Jahr, bis ich wirklich an diese dünne Luft gewöhnt war. Auch die Sonne ist hier kräftiger. Sie scheint das ganze Jahr hindurch.“



Fahrradstadt

„Denver ist relativ flach und verfügt über ein **gutes Radwegenetz**. Einige Radwege verbinden die Stadt mit den Bergen. Die Bewohner können also schnell von der Stadt mit dem Fahrrad in die Natur gelangen.“

LEHREN AUS DER WILDNIS

„Die Skulptur **Blue Bear** ist eine Ikone von Denver und steht für die Beziehung zwischen Mensch und Natur. Wundervoll und bitter zugleich. Durch die Nähe der Wildnis sind die Folgen des Klimawandels hier nämlich unmittelbar spürbar. Trockenheit und Waldbrände sind bereits ein permanentes Problem. Gleichzeitig lernen wir von der Natur. Evolution ist im Grunde nichts anderes als Bottom-up-Experimentieren: Wir probieren tausend verschiedene Dinge aus, und ein oder zwei davon bleiben hängen. Behörden tun sich damit schwer, sie möchten vor allem keine Fehler machen. Die Colorado Smart City Alliance nimmt der Gemeinde das Experimentieren und das Risiko ab. Und wenn sich dann etwas als Erfolg erweist, kann die Gemeinde es einführen und die Lorbeeren dafür ernten.“





VON SCHROTT ZU GOLD

„In den achtziger Jahren war **Downtown Denver** ein Ort, wo niemand sich gerne aufhielt. Seither hat sich die Gegend neu erfunden und zu einem lebhaften Viertel mit wunderschön restaurierten Speicherhäusern und netten Bars und Restaurants entwickelt. Der ehemalige Bahnhof Union Station hat dabei eine wichtige Rolle gespielt. Es ist ein eindrucksvolles historisches Gebäude, das heute allerlei Gaststätten und trendige Läden beherbergt.“



Winter Garden

ENTSCHLEUNIGUNG IN DEN ROCKY MOUNTAINS

„Ein Besuch in Denver geht eigentlich nicht, ohne auch einen Abstecher in den **Rocky Mountain National Park** zu machen. Berge, Elche, Bären: Hier finden Sie noch echte Wildnis. Zum Wandern ist der Park mit dem Auto von der Stadt aus in nur anderthalb Stunden erreichbar.“

BIBLIOTHEK DES KLIMAWANDELS

„In der **National Science Foundation Ice Core Facility** werden Eiskerne aus der ganzen Welt aufbewahrt. Das sind zylinderförmige Proben, die aus Gletschern und Eiskappen herausgebohrt werden. Sie bestehen aus unzähligen Schnee- und Eisschichten, die sich im Laufe von Jahrhunderten aufgebaut haben. Dadurch bergen sie einen Schatz an Informationen über die Atmosphäre und Klimabedingungen, die zu bestimmten Zeiten geherrscht haben. Im Grunde ist dies eine Bibliothek des Klimawandels.“



30.000 NEUE NACHBARN

„Bis 1995 lag der Flughafen innerhalb der Stadtgrenzen. Irgendwann jedoch platzte er aus allen Nähten und sorgte für so viel Probleme, dass er an einen Ort außerhalb der Stadt verlegt wurde. So wurde plötzlich ein Gebiet von fast zwanzig Quadratkilometer frei, das komplett neu entwickelt werden konnte. Das Ergebnis ist **Central Park**, ein lebendiges, grünes Stadtviertel, das aus zwölf Nachbarschaften, unzähligen Parks und über 30.000 Einwohnern besteht.“



Kurz | Nachhaltigkeit



Krankenhaus wird neues Viertel

Auf dem Gelände des Amphia-Krankenhauses in Breda [im Süden der Niederlande] entsteht Park Langendijk, ein neues Viertel mit Raum für Grün, Zirkularität und Nachhaltigkeit. Dieser Ausgangspunkt wird bereits bei den Abrissarbeiten der Krankenhausgebäude sichtbar, bei denen die Zirkularität im Vordergrund steht. Frei werdende Materialien werden hier zu neuen Baustoffen, die für die Entwicklung von fast dreihundert Wohnungen verwendet werden. Alte Backsteine erhalten ein zweites Leben in den neuen Wänden, und altes Holz wird zu neuen Fensterrahmen und Türen verarbeitet. Außerdem gilt der Biodiversität und der Lebensqualität in der Nachbarschaft besondere Beachtung. So werden die Fassaden beispielsweise mit Nistkästen für Vögel und Fledermäuse bestückt, und es werden Gründächer angelegt, die das Regenwasser länger festhalten und gleichzeitig ein Biotop für allerlei Vögel und Insekten bilden. Außerdem wird die vorhandene Landschaft des Viertels noch stärker betont. Bestehende Bäume und Blumenbeete werden so weit wie möglich erhalten, und auch der naturreiche Zaaipark in der Nähe wird ausdrücklich in das Viertel einbezogen. Hier können Bewohner spazieren gehen und ihre Freizeit verbringen. ■

Holz und Bambus in Switi

Das neue – von BPD entwickelte – Stadtviertel Switi in Amsterdam ist fast fertiggestellt. In der letzten Phase werden noch in diesem Jahr rund siebzig Wohnungen an ihre neuen Bewohner übergeben, darunter Einfamilienhäuser und Apartments. Die Wohnungen bestehen vorwiegend aus Holz und Bambus. Zusammen mit cleveren Energiesystemen sorgen diese Baustoffe für ein gesundes und komfortables Wohn- und Lebensklima für die Bewohner. Einzigartig ist die Bauweise des Wohnkomplexes, das in dem Viertel entsteht. Sowohl die tragenden Wände und die Fußböden als auch der Kern bestehen aus massivem Brettsperrholz (CLT). Nachhaltiges Highlight ist zudem die Fassadenverkleidung aus einer schnellwachsenden Riesebambussorte. So produziert die Fassade Sauerstoff und absorbiert und speichert gleichzeitig CO₂. Fassaden, Fußböden und Dächer der Wohnungen sind durch das Holz und den Bambus ausgezeichnet isoliert. Außerdem erzeugen die auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen Energie. Für Heizung und Warmwasser nutzen die Apartments Fernwärme, während bei den Einfamilienhäusern eine Infrarotanlage die Wärme liefert.

Vision

UMZIEHEN
HILFT, ABER
WOLLEN
SENIOREN
DAS?

Viele Senioren wohnen in großen Häusern in guter Lage. Wenn sie bereit wären, umzuziehen, könnte dies den festgefahrenen Wohnungsmarkt teilweise wieder flottmachen. Wie bewegen wir diese Senioren zu einem Wohnungswechsel? Fragen wir die Senioren selbst zuerst nach ihren Wohnwünschen, raten diese Experten.



TINEKE ABMA

„MEHR VON DER PERSPEKTIVE DER SENIOREN SELBST AUSGEHEN“

„UNSERE GESELLSCHAFT ist nicht auf Senioren, sondern auf Erwachsene ausgerichtet, oder besser gesagt: auf den Auto fahrenden Alleinverdiener. Deshalb haben wir in den Niederlanden breite Straßen und schmale Gehwege. Außerdem stellt der ‚erwachsene Niederländer‘, gegebenenfalls mit Familie, häufig noch immer die Perspektive dar, von der Gebietsentwickler und Architekten ausgehen. Wenn sie für Senioren entwickeln, versuchen sie zwar, sich in die Zielgruppe hineinzusetzen, aber sie konzentrieren sich (noch) zu wenig darauf, was die Senioren selbst wichtig finden.

DER WERT SOZIALER KONTAKTE

Die Gruppe der Senioren ist sehr vielfältig, doch zumindest für die höhere Altersgruppe ist eine angepasste Wohnung in einer Umgebung mit den drei As – Arzt, Apotheke, Albert Heijn [Supermarkt] – wünschenswert. Vielleicht noch wichtiger ist, dass das Wohnumfeld die Möglichkeit bietet, soziale Beziehungen und Kontakte zu pflegen und neu einzugehen. Beim Älterwerden fallen nämlich Familie und Freunde weg, und der soziale Kreis wird kleiner. Diese Perspektive sollten Gebietsentwickler und Architekten viel mehr berücksichtigen.

Ich habe am eigenen Leib erfahren, wie notwendig es ist, die Wünsche von Senioren anzuhören und sich nach ihrer Perspektive auf das Wohnen zu richten. Meine Eltern zogen aus einem Bungalow in eine Wohnung in dem Dorf, in dem sie geboren wurden.

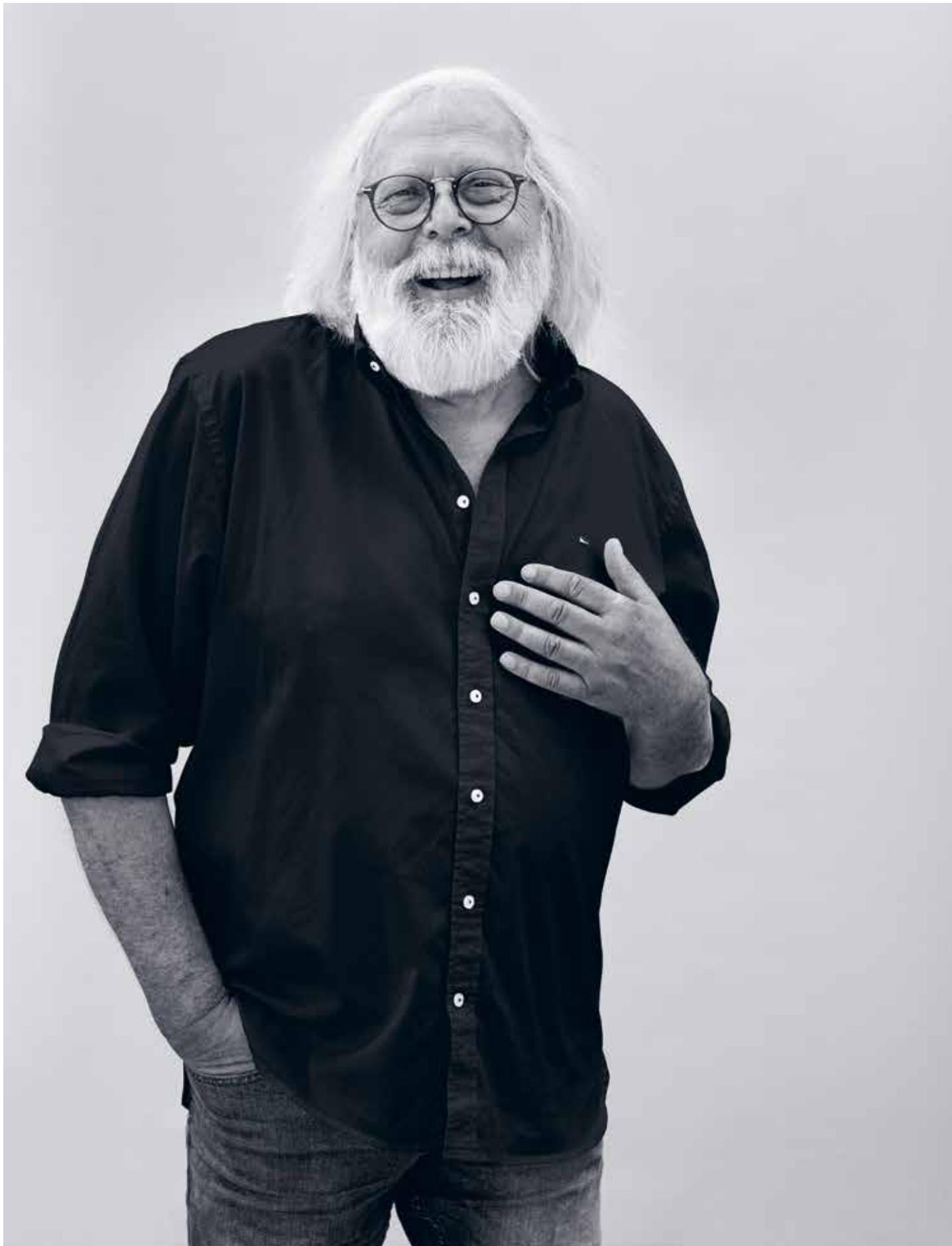
Allein schon der Blick auf den Dorfplatz, wo sich das Leben abspielt, mit Läden und Menschen und Geschäftigkeit, machte sie glücklicher. Erst da wurde mir klar, dass sie in ihrem Bungalowviertel, in dem sie in meinen Augen schön gewohnt haben, langsam vereinsamen. Soziale Kontakte waren wichtiger geworden als der Garten.

DAS KOLLEKTIVHAUS

Das Bedürfnis nach sozialen Kontakten lässt sich auf unterschiedliche Weise befriedigen. Für einen Teil der Senioren ist ein gemeinschaftlicher Begegnungsraum ausreichend. Studien haben jedoch ergeben, dass ein solches Wohnkonzept für viele noch einen Schritt weitergehen sollte. Beispiele sind intergenerationelle Wohnkomplexe oder andere Wohnformen, bei denen die Bewohner sich gegenseitig unterstützen. Auf einer Studienreise nach Stockholm sah ich ein schönes Projekt in diesem Sinne, das Senioren selbst erdacht und zusammen mit Architekten und Gemeindemitarbeitern entwickelt haben. In dem sogenannten Kollektivhaus [schwedisch: Kollektivhuset] wohnen vitale und weniger vitale Senioren zusammen. Dabei entsteht eine sehr interessante Wechselwirkung. Die nicht mehr berufstätigen Senioren kochen für jüngere Nachbarn; umgekehrt bringen die noch berufstätigen Senioren Energie und Gesprächsthemen ein und unterstützen die weniger vitalen Senioren bei der Erledigung von Hausarbeiten und helfen bei Arztterminen. ■

PROFIL Tineke Abma ist außerordentliche Professorin für Seniorenpartizipation bei der Abteilung öffentliche Gesundheit und medizinische Grundversorgung der Uniklinik Leiden [Leids Universitair Medisch Centrum]. Darüber hinaus ist sie Geschäftsführerin des Wissensinstituts Leyden Academy on Vitality and Ageing. →





KLAUS PIDUN

„SPORTSCHUHSENIOREN SUCHEN SELBSTSTÄNDIGKEIT UND MEHR SOZIALEN KONTAKT“

„LEBEN IN EINER GEMEINSCHAFT, in der soziale Kontakte zu anderen möglich sind, ohne das selbstständige Wohnen aufzugeben: Das wünscht sich ein Großteil der jetzigen Generation von Senioren. Sie haben Träume für ihren Lebensabend, den sie am liebsten in einem Umfeld sozialer Sicherheit verbringen. Diese Seniorengeneration ist häufig noch sehr vital und mobil. Deshalb nenne ich sie gerne Sportschuhsenioren.

MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

Längst ist es nicht mehr - wie früher - die Familie, die sich um die Senioren kümmert. Die Folge ist häufig Einsamkeit. Große Wohnungen und das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach sind für Senioren keine Option mehr. Grund dafür sind die hohen Mieten, aber auch unsere städtische Architektur. Die Verstädterung hat außerdem für viele zu einer Entwurzelung geführt. Bei Wohnungen für Senioren möchte ich daher für das Mehrgenerationenwohnen plädieren. Wir müssen uns wieder verstärkt dem familiären Ansatz widmen. Bewohner leben zusammen und können aufeinander zählen, doch gleichzeitig bleiben ihre Privatsphäre und Eigenständigkeit erhalten. In Deutschland entstehen zum Glück mehrere vielversprechende neue Wohnformen für Senioren. Mehrgenerationenwohnen, Service-Wohnen, Seniorenwohngemeinschaften in Höfen, Einrichtungen für Demenzerkrankte und Wohnparks: All diese

neuen Formen für Seniorenwohnungen haben ihren eigenen Existenzgrund und müssen weiterentwickelt werden.

ARMUT UNTER SENIOREN

Wir entwickeln neue Wohnkonzepte für Senioren. In Weißenthurm beispielsweise planen wir ein Mehrgenerationenprojekt, unter anderem mit einem ‚Bürgercafé‘ für die Anwohner. Die große Herausforderung für uns liegt vor allem in der Entwicklung bezahlbarer Wohnkonzepte. Denn nicht nur die Vergreisung in unserem Land nimmt zu, sondern auch die Armut unter den Senioren. Wir experimentieren mit neuen Bauformen wie dem Modulbau. Klimaneutrale Baustoffe und nachhaltige Energiekonzepte sind das Fundament unserer Entwicklungspläne. Ansonsten nutzen wir verschiedene Formen der Digitalisierung in der Wohnumgebung von Senioren. Mit zusätzlicher Kontrolle und Möglichkeiten für eine Kontaktaufnahme verbessern wir das Sicherheitsgefühl und auch die Gesundheitssituation von Senioren. Da diese Sportschuhsenioren in der Regel noch sehr aktiv sind, ist auch Mobilität ein wichtiges Thema. Dabei geht es in erster Linie um eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, doch für Senioren mit eigenem Auto wird die E-Mobilität immer wichtiger. Denn auch diese Generation nutzt Car-Sharing-Angebote. Und wenn wir schon über Mobilität sprechen: Parkplätze für die vielen Camper, die die Senioren haben, sind ebenfalls ein wichtiges Thema bei der Entwicklung von Wohnraum.“ ■

PROFIL Klaus Pidun ist Sozialwissenschaftler, Psychotherapeut und Projektentwickler bei der Coop Energie AG in Deutschland.



LEO BISSCHOPS

„ÜBER MEHR ALS NUR DIE WOHNUNG NACH- DENKEN“

„MANCHMAL ERSTAUNT ES MICH, dass Senioren relativ wenig über einen Umzug nachdenken. Sie kennen die Berichte über Demenz – jeder vierte Ältere bekommt sie – und Stürze im Haus. Aber sie beziehen diese Berichte nicht auf sich selbst. Das hat zum einen mit der Generation zu tun, zu der sie gehören: Diese im oder kurz nach dem Krieg geborene Gruppe konnte maximal vom Wohlfahrtsstaat profitieren. Sie ist seit jeher gewohnt, dass der Staat viel für seine Bürger regelt. Dass sich die Zeiten in dieser Hinsicht geändert haben, kommt bei dieser Gruppe möglicherweise nicht an. Zum anderen gibt es auch eine sozialpsychologische Erklärung: Experten können Menschen vor Problemen warnen, aber sie müssen auch eine Alternative haben. Fehlt diese, dann verschließen sie sich. Genau das sehe ich in der Praxis. Senioren können nicht einfach umziehen, weil es zu wenig geeignete Wohnungen gibt. Ihnen fehlt eine Handlungsperspektive.

DEN DIALOG EINGEHEN

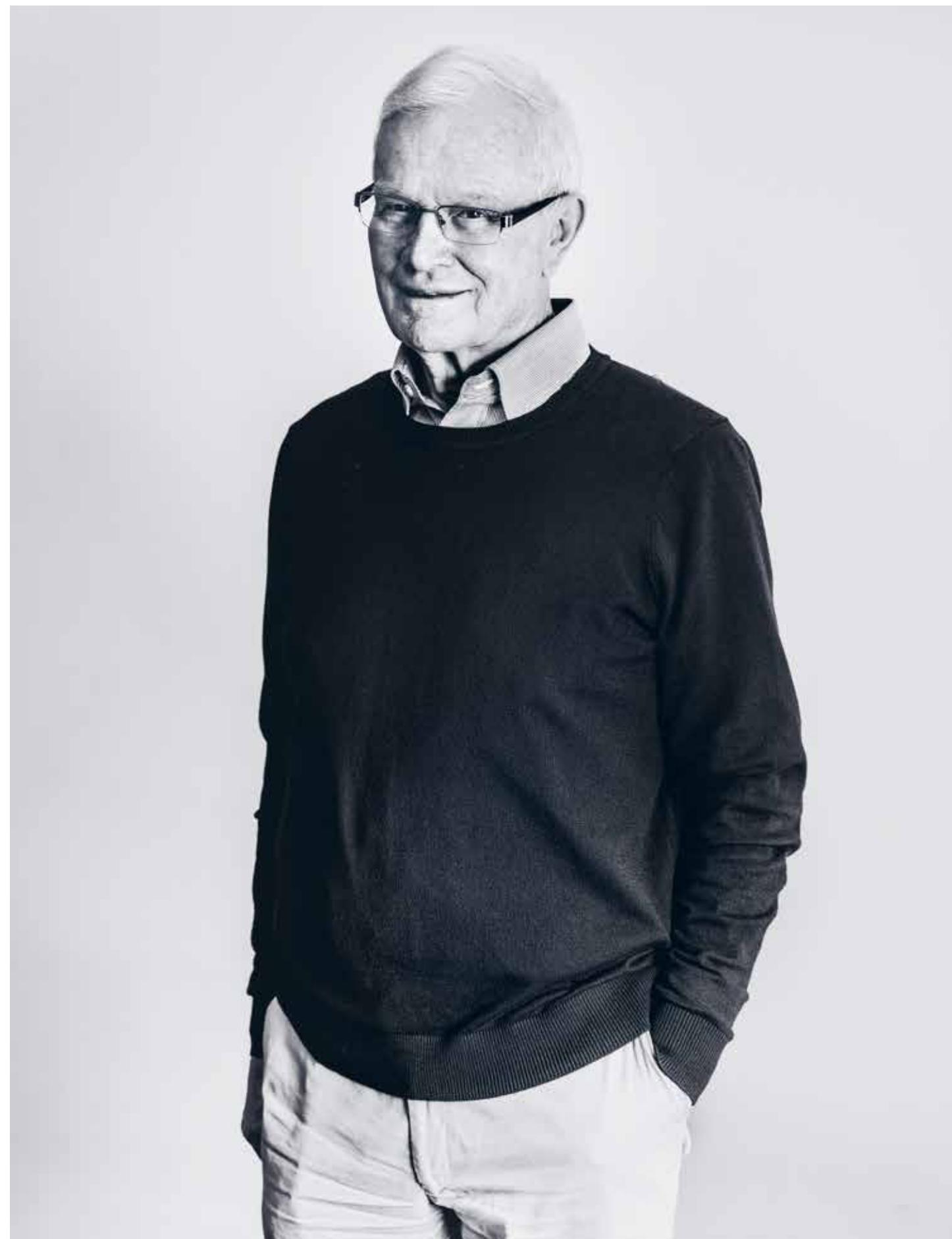
Senioren sollten aktiver in die Wohn-Pflege-Aufgabe einbezogen werden. In Brabant [Region in den südlichen Niederlanden] veranstalten wir Gesprächsrunden, in denen Senioren miteinander, aber auch mit der Familie und mit Nachbarn über Wohnfragen sprechen. Diese Gespräche werden auch sehr konkret: Wer hilft dir, wenn du dement wirst? Früher konnten Senioren meistens auf die Unterstützung ihrer Kinder zählen.

Doch in Brabant kehrt lediglich ein Viertel der Kinder dorthin zurück, wo sie aufgewachsen sind. Das bedeutet, dass Senioren häufiger alleine zurecht kommen müssen und Hilfe von Dritten brauchen. Sie scheinen dies noch nicht ganz verinnerlicht zu haben. Schließlich haben sie selbst oft bis zum Ende für ihre Eltern im Alter gesorgt. Vielleicht gehen sie unbewusst davon aus, dass es bei ihnen ebenso sein wird.

UMSETZUNG AUF DIE LOKALE EBENE

Ein Großteil der Gemeinden in Brabant hat diese Wohn-Pflege-Aufgabe aktiv aufgegriffen. Mithilfe der Taskforce Wohnen und Pflege wird sowohl auf lokaler als auch (sub-) regionaler Ebene untersucht, wie Wohnen, Pflege und Wohlbefinden für Senioren gewährleistet werden können. Das ist wichtig. Bislang wurde dem Mangel an guten Wohnungen für Senioren auf Landesebene zwar viel Aufmerksamkeit gewidmet, aber die Umsetzung auf die lokale Ebene wird erschwert. Meine Empfehlung lautet, die Senioren einzubeziehen. Auf Senioren abzielende Initiativen sind bereits sehr gut, aber sie könnten noch besser sein, wenn die Verbindung mit dem sozialen Umfeld fest verankert wird. Hier liegen Chancen für Gebietsentwickler, die nicht nur von Wohnungen aus denken, sondern der Umgebung, den Einrichtungen und vor allem der Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen, einen größeren Wert beimessen. Denn vor allem Letzteres ist für Senioren das Wichtigste.“ ■

PROFIL Leo Bisschops ist seit 2017 Vorsitzender von KBO Brabant, einem Interessenverband für Ü50 in Brabant. Darüber hinaus ist er Vorsitzender der Kommission Pflege, Wohlbefinden und Wohnen für den Dachverband von Rentnern [Koepel Gepensioneerden], der rund 300.000 Senioren vertritt.





IOULIA OSSOKINA

„SENIOREN SIND BEREIT, UMZUZIEHEN, WIR MÜSSEN NUR IHRE TRADE-OFFS KENNEN“

„ES IST BEKANNT, dass Umzüge bei Senioren selten sind: Das niederländische statistische Zentralamt geht von nur 5 Prozent der gesamten Gruppe pro Jahr aus, während der Anteil der Umzüge für alle Niederländer im Schnitt bei zehn Prozent liegt. Das ist schade. Denn durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung, die besser auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist, können Senioren länger selbstständig wohnen, weil beispielsweise die Gefahr von Verletzungen durch Stürze abnimmt. Wenn mehr Senioren einen Umzug wagen würden, könnte das außerdem dabei helfen, den festgefahrenen Wohnungsmarkt wieder in Bewegung zu setzen.

An der Eindhoven University of Technology arbeiten Verhaltensforscher zusammen mit Architekten und Städteplanern an einer Antwort auf die Frage: Welches Angebot würde Senioren dazu bewegen, in eine andere Wohnung zu ziehen? Meine Kollegen und ich versuchen, dies mittels Co-Creation-Experimenten zu erkunden. Dabei handelt es sich um spielbasierte Online-Umgebungen, bei denen Senioren Wohnentscheidungen treffen können.

BÄNKE ZUM AUSRUHEN

Wir verrichten auch Forschung anhand von Big Data. Dabei betrachten wir nicht nur Wohnwünsche. Genauso interessant ist es zu wissen, was Senioren aufzugeben bereit sind im Gegenzug für etwas anderes. Ökonomen bezeichnen dies als Trade-offs. Die Gruppe der 55- bis 75-Jährigen möchte beispielsweise in einer kleineren Wohnung ohne Garten wohnen, wenn sie in Bezug auf andere Wohnungs- und

Umgebungseigenschaften etwas hinzugewinnt. Neben einer komfortablen Wohnung legen sie vor allem Wert auf die Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und Einrichtungen. Sie wünschen sich einen nicht allzu großen Wohnkomplex, einen Gemeinschaftsraum im Gebäude und einen eigenen Parkplatz. Auch der öffentliche Raum ist sehr wichtig. Bänke zum Ausruhen, Grün in der Umgebung und ein gut begehbarer Spazierweg machen die Wohnung attraktiver.

DER HÖCHSTE WOHNWERT

Es ist natürlich nicht immer möglich, in einem einzigen Entwurf all diese Wohnwünsche unterzubringen. Aus unseren Experimenten und Studien wissen wir, welchen Wert Senioren Aspekten ihrer Wohnung und der Umgebung beimessen. Auf diese Weise können wir berechnen, welchen Wert die Senioren mit den verschiedenen Eigenschaften verbinden. So wissen wir beispielsweise, dass ein Zugang über eine Außengalerie die Attraktivität einer Wohnung um fünfzehn Prozent senkt. Ist ein Galerie-Zugang unvermeidlich, könnte man als Entwickler nach einem Ausgleich dafür suchen, beispielsweise durch einen Gemeinschaftsraum im Gebäude. Ein solcher Raum erhöht den Wert nämlich um 20 Prozent. Wenn wir die Trade-offs kennen, wird es möglich, Kombinationen mit dem höchsten Wohnwert zu finden. So können Gebietsentwickler passende Wohnkonzepte entwickeln, die verschiedene physische und finanzielle Rahmenbedingungen erfüllen und außerdem den höchstmöglichen Wohnkomfort für Senioren bieten. ■

PROFIL Ioulia Ossokina ist Stadtökonomin und Dozentin für Bautechnik an der Eindhoven University of Technology.

Adressen & Impressum

Online

- > bpd.nl
- > bpd.de
- > bpdeurope.com

Büros

BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Walter de Boer, *Geschäftsführer*

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

NIEDERLANDE

BPD | BOUWFONDS GEBIETSENTWICKLUNG

Harm Janssen, *Geschäftsführer*
T. +31 (0)20 304 99 99 (Zentrale)
E. ontwikkeling@bpd.nl

REGIONEN

NORDOST & MITTE

Jeanet van Antwerpen,
Regionalleiterin
Joost Mulder, *Regionalleiter*
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NORDWEST

NIEDERLASSUNG AMSTERDAM
Esther Agricola, *Regionalleiterin*
Peter van Oeveren, *Regionalleiter*
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

SÜD

NIEDERLASSUNG EINDHOVEN
Erik Leijten, *Regionalleiter*
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl

SÜDWEST

NIEDERLASSUNG DELFT
Patrick Joosen, *Regionalleiter*
Helma Born, *Regionalleiterin*
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl

DEUTSCHLAND

BPD | BOUWFONDS IMMOBILIENENTWICKLUNG

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

REGIONEN

NORD

Marko Pabst, *Leiter der
Region Nord*
NIEDERLASSUNG HAMBURG
T. +49 (0)40 688 76 80
E. hamburg@bpd.de

OST

Carsten Hartwig,
Leiter der Region Ost
NIEDERLASSUNG BERLIN
T. +49 (0)30 889 276 50
E. berlin@bpd.de

NIEDERLASSUNG LEIPZIG

T. +49 (0)341 33 97 11
E. leipzig@bpd.de

WEST

Carl Smeets,
Leiter der Region West
Joachim Siepman,
Leiter der Region West

NIEDERLASSUNG DÜSSELDORF

T. +49 (0)211 537 290
E. duesseldorf@bpd.de

NIEDERLASSUNG KÖLN

T. +49 (0)221 949 8000
E. koeln@bpd.de

MITTE

Ingo Schilling, *Leiter der Region Mitte*
NIEDERLASSUNG FRANKFURT
T. +49 (0)69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd.de

SÜDWEST

Verena Sommerfeld,
Leiterin der Region Südwest
NIEDERLASSUNG STUTT GART
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de

SÜDOST

Jochen Saam, *Leiter der Region Südost*
NIEDERLASSUNG NÜRNBERG
T. +49 (0)911 801 29 90
E. nuernberg@bpd.de

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd.de

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD | Bouwfonds Property Development. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 17.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie ändern oder abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter bpd.de/profil oder schicken Sie eine E-Mail an kommunikation@bpd-de.de. Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

CHEFREDAKTION Renske Algra **REDAKTION** Saskia Dijkstra, Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler, **REDAKTIONSRAT** Jeanet van Antwerpen, Helma Born, Tessa Dekkers, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen bno **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Menno de Boer, Elise Fikse, Kees de Graaf, Anja Hoekstra, Peter van der Horst, Internationaal Tolck Agentschap, Jeroen Kuiper, Edwin Lucas, Marc Mijer, Meander Media, Claudia Stoldt, Rutger Vahl **FOTOS** De Beeldredactie, Lucas Foglia, Jen Guyton, Ray Heinsius, Tess Mayer, JeRoen Murré, Annelien Nijland, Christoph Papsch, Petronellanitta, Jurre Rompa, Janita Sassen, Erik Smits, Allard Willems **DRUCK** Wilco. BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„WO STELLE ICH
MEIN FAHRRAD AB,
WO KANN ICH FUSSBALL
SPIELEN UND WO FINDE
ICH EINE BANK, AUF
DER ICH ZUSAMMEN
MIT ANDEREN
WINDGESCHÜTZT
SITZEN KANN?
DARUM GEHT ES“

Jan van Zanen, VNG-Vorsitzender und Bürgermeister von Den Haag

S. 28