

# bpdMAGAZINE

NR. 17







## bpdMAGAZINE

### << IM DETAIL - GLITZERnde FASSADEN

Das Erste, was dem Betrachter des neuen Komplexes auf der Oosterdok-Insel unweit des Amsterdamer Hauptbahnhofs ins Auge springt, ist die enorme Glashülle des Gebäudes. In der Fassade spiegelt sich das Glitzern des Wassers. Der *City Campus*, der neue Hauptsitz von Booking.com, wurde von UNStudio/Ben van Berkel entworfen. Das Bürogebäude steht fest auf dem Boden, hängt zum Teil auch in der Luft. Die Auskragung ist ganze 23 Meter lang. Um zu verhindern, dass sie sich unter den Kräften durchbiegt, wurde die betreffende Ecke zunächst 24 Zentimeter „zu hoch“ gebaut. Durch die Last der sechs darüberliegenden Stockwerke senkte sich die Auskragung schließlich bis in eine etwa waagerechte Stellung. Das Gebäude ist der letzte Baustein einer der größten innerstädtischen Gebietsentwicklungen in Westeuropa. Auf der Insel kommen Wohnen, Arbeiten und Erholung zusammen. Der Komplex umfasst 41 Wohnungen, Geschäfte, Büros, Gastronomie sowie kulturelle Treffpunkte wie das Amsterdamer Konservatorium und die Stadtbibliothek. Er ist Teil der Neugestaltung des Südufers des Flusses IJ, mit der die historische Amsterdamer Innenstadt erweitert, gestärkt und wieder mit dem IJ verbunden wurde. Mit der Fertigstellung dieses Gebäudes im November 2022 schloss BPD die Transformation der Oosterdok-Insel nach 22 Jahren ab. ■



# Inhalt

Es muss schnell und entschlossen gehandelt werden, denn Deutschland steuert auf eine Wohnungskatastrophe zu, meint der Hauptgeschäftsführer des ZIA, Oliver Wittke.



Carel Aartsen verrät in Best of ... seine Lieblingsorte.



Der Markt dient weltweit als sozialer Treffpunkt. Eine Fotoreportage.



Wie stellen wir sicher, dass pflegebedürftige über 74-Jährige altersgerecht und komfortabel wohnen können?



## Cover

Der Krishna Rajendra Market in Bangalore (Indien) verkauft Waren aller Art, ist aber vor allem für seine riesige Blumenabteilung bekannt.

Foto: Denis Vostrikov  
S. 36

Und außerdem:

## ESSAY

Die Architekturohistorikerin Michelle Provoost blickt anhand der historischen Entwicklung des Wohnungsbaus in die Zukunft.

S. 49

## EIN TAG IM LEBEN VON ...

Gegenseitiges Verständnis für die Situation des anderen ist eine Voraussetzung für den Erfolg, weiß die Gebietsentwicklerin José van der Plas.

S. 64

## MADE IN ...

Die Stadt Vilnius ist 700 Jahre alt, aber alles andere als verschlafen. Tipps von der Stadtplanerin Justina Muliolyte.

S. 68



BPD-Projektentwicklerin Corina Cuc über modulares Bauen als Lösung für bezahlbaren Wohnraum..



Intimität in Neubauvierteln schaffen - welche gelungenen Beispiele gibt es und wo ging es weniger gut? Mit der Architektin und Stadtsoziologin Ianthe Mantingh unterwegs in Utrecht.



Beschleunigung und Intensivierung des Wohnungsbaus mit Holzbau - was ist wirklich dran? Vier Experten äußern sich.



*„Wir müssen alle Wohnungsbauprogramme in diesem Frühjahr auf die aktuelle Realität und die mittelfristige Perspektive überprüfen. Es muss etwas passieren. Gerade jetzt, wo die Wohnungsnot so groß ist.“*



FOTO: ALLARD WILLEMSE

*So sieht es Walter de Boer*

## ENGAGEMENT UND ENTSCLOSSENHEIT

„OB SICH DIE MENSCHEN in ihrer Stadt wohlfühlen oder nicht, hängt von der Qualität unserer Arbeit ab“ – sagt ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke. In dieser Ausgabe des BPD Magazines beschreibt er in aller Deutlichkeit, was dafür notwendig ist. Das ist etwas, das uns als BPD sehr am Herzen liegt und schon seit Jahrzehnten in unserer Mission verankert ist: mehr zusätzliche Wohnungen, mehr Regie, mehr Tatkraft, mehr Umplanen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir stimmen auch mit Wittke darin überein, dass das so effizient und effektiv wie möglich geschehen muss. Serielles Bauen bietet sich dafür an. Unsere Kollegin Corina Cuc, Projektentwicklerin bei BPD in Berlin, beschreibt in unserer Kolumne die großen Vorteile des modularen Bauens. Dieses Verfahren verursacht außerdem auch weniger Transport, weniger Lärm und weniger Bauabfall.

Das absolute Wohnungsdefizit in Deutschland liegt inzwischen bei einer Million Wohnungen und jedes Jahr müssen 400.000 oder sogar 500.000 neue Wohnungen gebaut werden, während die Fertigstellungszahlen bei etwa 300.000 pro Jahr stagnieren. Großstädte wie Berlin, Hamburg, Düsseldorf und

Frankfurt haben in den letzten Jahren damit begonnen, den Stadtrand und mögliche Erweiterungsstandorte für Wohnungsbau unter die Lupe zu nehmen. Außer in Deutschland sehen wir die gleichen Wohnungsmarktprobleme auch in England, Polen, Dänemark und Schweden. Und auch in den Niederlanden ist die Situation nicht weniger schwierig. Es zeigt sich, dass wir es hier mit einem Problem zu tun haben, das in ganz Nordwesteuropa vorkommt.

Auch die demografische Entwicklung zwingt die gesamte Branche, von Architekten über Entwickler bis zu den Bauunternehmen, zum Nachdenken. Auf immer mehr Senioren kommen immer weniger junge Menschen, die informelle Pflege leisten können. Wir müssen eine Antwort auf die Frage finden, wie wir den Wohn- und Pflegebedarf der älteren Generation decken können. Das braucht eine möglichst gute Abstimmung zwischen Wohnen und Pflege. Unser Hintergrundartikel zum Thema Wohnungssuchende Senioren zeigt, dass wir unseren Fokus weniger auf „Steine“ und mehr auf soziale Aspekte richten müssen. Es geht also nicht darum, „Pflegehwohnungen zu

entwickeln“, sondern Quartiere – also Wohnumgebungen – zu planen, in denen die Senioren in den Alltag ihrer Nachbarschaft integriert sind und so einen wesentlichen Beitrag zu ihrem Umfeld leisten können.

Als Marktteilnehmer sehen wir uns mit der Tatsache konfrontiert, dass sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt innerhalb kürzester Zeit fundamental verändert haben. Verschärfend kommt hinzu, dass in den vergangenen fünf Jahren der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen für Durchschnittsverdiener kaum Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Wir werden unsere laufenden Entwicklungspläne auf Gebiets- und Projektebene mehr auf diese Zielgruppen ausrichten müssen. Das erfordert viel Kreativität, vor allem aber Engagement und Entschlossenheit. Diese Dringlichkeit scheint noch nicht wirklich alle in der Branche erreicht zu haben, aber wir müssen alle Wohnungsbauprogramme in diesem Frühjahr auf die aktuelle Realität und die mittelfristige Perspektive überprüfen. Es muss etwas passieren. Gerade jetzt, wo die Wohnungsnot so groß ist. ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD

---

# KURZ & BÜNDIG

---

1

## BPD Deutschland ist erneut „Top Company“

Zum zweiten Mal in Folge hat kununu, die Plattform für Arbeitgeberbewertungen, BPD Deutschland mit dem Siegel „Top Company“ ausgezeichnet. Die Basis dafür bilden die vielen positiven Bewertungen der Mitarbeiter in den vergangenen zwölf Monaten. Im Durchschnitt wurde BPD auf kununu mit 4,2 Punkten bewertet. Diese hohe Zufriedenheit spiegelt sich ebenfalls in der jährlich und unabhängig erhobenen BPD-Mitarbeiterbefragung wider. Aktuell beschäftigt BPD in Deutschland mehr als 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an insgesamt 16 Standorten.

[bpd.de/arbeiten](https://www.bpd.de/arbeiten)



2



## BPD & HomePlan – Eine Partnerschaft für ein Zuhause mit Zukunft

Jeder hat das Recht auf ein Zuhause, egal wo auf der Welt er oder sie lebt. Vielerorts ist dies nicht selbstverständlich. Um Familien mit dem Bau von Häusern eine Zukunft zu geben, unterstützt BPD seit 2019 die Arbeit der Stiftung HomePlan. Im Rahmen dieser Partnerschaft schenkt BPD jährlich 35 der aller-schwächsten Familien in Mittel- und Südamerika und in mehreren Ländern Afrikas ein Haus. Ein weiterer Bestandteil der Partnerschaft ist die Baureise. Pro Jahr haben zehn BPD-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter aus den Niederlanden und Deutschland die Möglichkeit, an diesen Häusern vor Ort mitzubauen. Zusammen mit ihrem Haus bekommen die Familien auch eine Chance geschenkt: auf ein sicheres Zuhause, von dem aus sie sich eine Zukunft aufbauen können. Das hat Auswirkungen: Untersuchungen haben gezeigt, dass sich die Bewohner von HomePlan-Häusern sicherer fühlen und sich ihre Gesundheit verbessert hat.

[homeplan.nl](https://www.homeplan.nl)



# 3

## Das Kirschberg-Quartier in Weimar wächst

Seit dem Start der Bauarbeiten im Oktober 2020 wächst die Baustelle des Kirschberg-Quartiers mit jedem Tag. Hier entwickelt BPD insgesamt rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Preislagen. Begonnen wurde mit den 288 Mietwohnungen. Sie rahmen das Gelände entlang der Rückseite des Quartiers ein und sind nun fertiggestellt. Bis zum Sommer werden die Mietwohnungen übergeben sein. Das Apartmenthaus an der südlichen Spitze ist ebenfalls fertig – hier sind bereits die ersten Bewohner eingezogen. Ein Teil der Eigentumswohnungen befindet sich derzeit im Bau. Das Kirschberg-Quartier ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Mitteldeutschland und wird bald das neue Zuhause von rund 1.000 Menschen werden. Hinzu kommt der Nahversorger tegut und ein Parkhaus mit begrünter Fassade. Die Entwicklung des gesamten Quartiers soll voraussichtlich 2025 abgeschlossen sein.



## Ein Jahr Bauzeit für 445 Wohnapartments in Modulbauweise

BPD errichtet zurzeit 445 Apartments für Studierende in Berlin-Oberschöneweide in Modulbauweise. Das innovative Herstellungsverfahren bietet viele Vorteile. Durch die Industrialisierung des Herstellungsprozesses wird im Werk bereits ein Vorfertigungsgrad von über 90 Prozent erreicht. Am Standort selbst wird alles nur noch zusammengefügt. Die Gesamtbauzeit für die 445 Wohneinheiten lässt sich dadurch auf etwa zwölf Monate reduzieren. Gegenüber der konventionellen Bauweise entspricht das einer Zeitersparnis von etwa 50 Prozent. Die voll ausgestatteten Apartments entstehen in direkter Nähe zum Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW). BPD entwickelt die Apartments für die Berlinovo Immobilien Gesellschaft.



# 5

## BPD managt Beanstandungen digital

BPD entwickelt seine eigens programmierte App stetig weiter. Die App hat im Bereich der Beanstandungen Listen und Papier in der Gewährleistungsphase abgelöst und soll den gesamten Prozess vereinfachen. BPD-Kunden können innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Immobilienkauf Beanstandungen digital erfassen. Sie können diese bequem per Foto oder Video dokumentieren und im Portal melden, ohne an Öffnungszeiten gebunden zu sein. Werden Dokumente, Bedienungs- oder Pflegehinweise zur Wohnung gesucht? Für die Kunden ist über die BPD-App alles nur einen Klick entfernt. Das ermöglicht eine bedürfnisgerechte Kundenbetreuung und schnelle Bearbeitungszeiten. So soll die Kundenbetreuung schrittweise digitaler, effizienter werden.

# 6

## Bausteine bedarfsgerechter Stadtentwicklung

Wer Wohnraum schafft, muss gut über Angebot, Bedarf und Nachfrage Bescheid wissen. Neben der gesellschaftlichen Vielfalt gilt es, auch den öffentlichen Raum und die Infrastruktur mitzudenken. Wenn BPD neue Wohngebiete entwickelt und Kommunen bei planerischen Entscheidungen unterstützt, kommen deshalb unter anderem Big Data und Analysen zum Einsatz. Die Zielgruppenanalyse BPD-Kaleidoskop zeichnet ein klares Bild von Nachfragestrukturen unterschiedlicher Wohnzielgruppen eines Ortes. Kombiniert mit Umzugsdaten und den Ergebnissen einer Wohnwunschbefragung lässt sich anschließend die Wahrscheinlichkeit berechnen, mit der ein Haushalt umziehen wird und welche Präferenzen dieser hat. Zusätzlich gibt die Wohnwetterkarte von BPD Auskunft, wie es um den gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt und der Umgebung steht. Mit all diesen Bausteinen entstehen passgenaue Konzepte – und bedarfsgerechte Wohnviertel.

[bpd.de/studien](https://bpd.de/studien)



# 7



## Street-Art und Urban Gardening in Lübeck

In Lübeck bietet das Grundstück des zukünftigen Wiesentalviertels Raum für Kunst, Kultur und Gemeinschaft. Bis zur Umwandlung in ein Wohnquartier lädt die Keimzelle zum Kennenlernen in der Nachbarschaft ein. Dieser Mitmachort ist ein gelungenes Beispiel für Placemaking, der das Viertel schon jetzt zu einem beliebten Wohnstandort macht. Hier fanden bereits zahlreiche Feste und Aktionen statt, zum Beispiel Street-Art durch die Lübecker Kunstinitiative „Out for Art“ oder die Gestaltung eines Gemeinschaftsgartens mit den Anwohnern durch die Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz und dem Hanse-Obst e. V. In den nächsten Jahren realisiert BPD hier ein autofreies Wohnquartier mit ca. 455 Wohnungen.

[wiesentalviertel-erleben.de](https://wiesentalviertel-erleben.de)

# 8

## Wohnraum intelligent geplant im 3D-Modell

Bevor ein Wohngebiet oder ein neuer Stadtteil entsteht, ist viel Planung notwendig. Um bereits in frühen Planungsphasen die bestmögliche Lösung für das Wohnprojekt zu finden, arbeitet BPD mit der Planungssoftware Spacemaker aus Norwegen. Mithilfe der Künstlichen Intelligenz und des parametrischen Designs lassen sich 3D-Modelle und Machbarkeitsstudien erstellen, kollaborativ an Entwürfen arbeiten und diese mit den Kommunen diskutieren. Auf diese Weise können technische Aspekte visualisiert und zum Beispiel die Analyse von Sonne, Wind und Geräuschpegel sowie die Bebauungsdichte in die Planungen einbezogen werden. Das Ergebnis sind digitale Pläne, die sich optimal an die Umgebung anpassen – und von Hand so nie hätten gezeichnet werden können. Bald werden die ersten BPD-Projekte nach diesen Modellen realisiert.



*Interview*



---

# „WIR STEUERN AUF EINE WOHNUNGS- KATASTROPHE ZU“

---

Baukostensteigerung, Zuwanderung und Wohnungsmangel: Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist explosiv. **Oliver Wittke**, Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), fordert deshalb schnellere Genehmigungsverfahren und mehr Digitalisierung – und bezeichnet dabei die Niederlande als Vorbild.

MITTEN IM ZENTRUM BERLINS, am Leipziger Platz, hat der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) seinen Sitz. Der Verband versteht sich als Sprachrohr der deutschen Immobilienbranche und bringt sich immer wieder in die politische Debatte ein. Gerade in der Wohnungspolitik ist die Lage brisant: Wenige Tage vor unserem Gespräch haben Sozialverbände und Deutscher Mieterbund eine Studie vorgelegt, die einen Mangel von 700.000 Wohnungen in Deutschland diagnostiziert.

Seit März 2021 ist Oliver Wittke Hauptgeschäftsführer des ZIA. Dass an der Wand seines Porträts unter anderem der Bundeskanzler Konrad Adenauer, Helmut Kohl und Angela Merkel hängen, ist kein Zufall: Wittke war lange für die Christlich Demokratische Union (CDU) politisch aktiv und vor seinem Wechsel zum ZIA Mitglied des Deutschen Bundestags.

**OLIVER WITTKÉ, IM DEZEMBER 2022 HAT SICH DER ZIA ZUSAMMEN MIT 16 ANDEREN VERBÄNDEN DER DEUTSCHEN IMMOBILIEN- UND BAUBRANCHE MIT EINEM APPELL AN POLITIK UND ÖFFENTLICHKEIT GEWANDT, IN DEM ER EINE „DRAMATISCHE LAGE IM WOHNUNGSBAU“ BEKLAGT HAT. WIE IST DIE SITUATION AUF DEM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT?**

Es war ein Hilferuf, den wir gestartet haben. Denn die Nachfrage nach Wohnraum nimmt dramatisch zu, da die Bevölkerung in Deutschland wächst. 2022 hatten wir die stärkste Zuwanderung aller Zeiten, was nicht nur auf den Krieg in der Ukraine zurückzuführen ist, sondern auch auf eine seit Jahren anhaltende Arbeitszuwanderung aus Südeuropa und anderen Ländern. Das wird sich weiter verstärken, da die Bundesregierung zu Recht eine aktive Anwerbepolitik betreibt, um dem Arbeitskräftemangel zu begegnen. Auch wegen des Trends zur Versingelung und der Zunahme der durchschnittlichen

# „WIR BRAUCHEN NICHT NUR 400.000, SONDERN SOGAR 500.000 NEUE WOHNUNGEN PRO JAHR“

Pro-Kopf-Wohnfläche wird die Nachfrage nach Wohnraum massiv steigen. In Berlin stehen jedem Einwohner im Durchschnitt etwa 40 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, in Paris gerade mal 22. Auch wenn wir aktuell beim Neubau eine Delle haben, bin ich deshalb überzeugt: Die Wohnungen, die heute nicht gebaut werden, werden in wenigen Jahren errichtet werden.

**MOMENTAN LAHMT DER WOHNUNGSBAU. VOR KURZEM MUSSTE BUNDESBAUMINISTERIN KLARA GEYWITZ EINRÄUMEN, DASS DAS ZIEL DER BUNDESREGIERUNG, JÄHRLICH 400.000 NEUE WOHNUNGEN ZU SCHAFFEN, VORERST NICHT ERREICHBAR SEI. WORAN LIEGT ES, DASS DER WOHNUNGSBAU NICHT AUF TOUREN KOMMT?**

Zunächst: Wir beim ZIA glauben, dass wir nicht nur 400.000, sondern sogar 500.000 neue Wohnungen pro Jahr brauchen. Dass trotzdem nicht mehr gebaut wird, liegt an mehreren Faktoren, die zur selben Zeit auf den Wohnungsmarkt einwirken: Die Baukosten sind 2022 um 16 Prozent gestiegen, die Finanzierungskosten haben sich vervier- bis verfünffacht, und auch die Energiepreise haben sich erhöht. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen an die Energiestandards von Gebäuden sowie der Fachkräftemangel. Das alles führt zu einem massiven Kostendruck. Und dann gibt es zusätzlich die strukturellen Probleme, bei denen die Politik seit Jahren untätig geblieben ist.

→







---

„PRIORITÄT  
HAT HEUTE,  
BEZAHLBAREN  
WOHNRAUM IN  
**GUTER QUALITÄT  
ZU SCHAFFEN.**  
DAFÜR MÜSSEN AN  
DER EINEN ODER  
ANDEREN STELLE  
KOMPROMISSE  
GESCHLOSSEN  
WERDEN“

---



# „WIRTSCHAFT UND POLITIK HABEN EIN GEMEINSAMES ZIEL: WIR WOLLEN DIE WACHSENDE BEVÖLKERUNG MIT AUSREICHEND BEZAHLBAREM WOHNRAUM VERSORGEN“ //

## WELCHE SIND DAS?

Die Genehmigungsverfahren dauern zu lange, und es werden zu wenige Grundstücke ausgewiesen. Wir müssen die Prozesse entbürokratisieren und die Standards senken. Da sind die Niederlande viel weiter als wir! Die Behörden müssen flexibler werden und zum Beispiel die Möglichkeit eröffnen, höher zu bauen als bisher erlaubt. Priorität hat heute, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität zu schaffen. Dafür müssen an der einen oder anderen Stelle Kompromisse geschlossen werden. Denn die Not ist groß, und sie wird größer werden. Wenn wir jetzt nicht gegensteuern, steuern wir sehenden Auges auf eine Wohnungskatastrophe zu.

**ABER 2022 HAT SICH DOCH DAS VON DER BUNDESREGIERUNG EINBERUFENE BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM, IN DEM SICH AUCH DER ZIA UND ANDERE IMMOBILIENVERBÄNDE EINGEBRACHT HABEN, AUF EIN UMFANGREICHES POSITIONSPAPIER MIT ZAHLREICHEN EINZELMASSNAHMEN GEEINIGT. HAT DAS DENN GAR NICHTS GEBRACHT?**

Der Ansatz ist eindeutig richtig, einen partnerschaftlichen Weg zu gehen. Jetzt aber müssen wir Prioritäten setzen. Und Priorität hat für mich die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren. Wir brauchen außerdem mehr Flexibilität bei der Bauweise, wobei wir vor allem auf serielle und damit kostensparendes Bauen setzen – damit haben übrigens wieder die Niederlande gute Erfahrungen gemacht.

**WIE LASSEN SICH DIE PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN BESCHLEUNIGEN?**

Ein wichtiger Punkt ist die Digitalisierung. Da lahmt die Verwaltung. In den Niederlanden ist es nicht mehr möglich, einen Bauantrag auf Papier einzureichen – davon sind wir in Deutschland weit entfernt. Außerdem ist Transparenz nötig. Es ist ein Skandal, dass eine Stadt wie Berlin bis heute kein Baulückenkataster hat, das es Investoren ermöglicht, schnell bebaubare Grundstücke zu finden. Um dem Fachkräftemangel in der öffentlichen Verwaltung zu begegnen, müssen außerdem die Berufsbilder im öffentlichen Dienst attraktiver werden.

**SIE HABEN DAS SERIELLE BAUEN ERWÄHNT. WIE GROSS IST DAS POTENZIAL DIESER BAUWEISE?**

Das Potenzial ist erheblich, gerade im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, wo es besonders auf Kostenersparnis ankommt. Dabei geht zwar Individualität verloren, aber das ist hinnehmbar, wenn dafür bezahlbarer Wohnraum entsteht. Ein

Hindernis für das serielle Bauen ist, dass jedes der 16 Bundesländer eine eigene Landesbauordnung mit unterschiedlichen Vorgaben hat. Damit sich das serielle Bauen durchsetzen kann, brauchen wir deshalb eine Typenzulassung.

**WIR HABEN JETZT VIEL ÜBER PROBLEME GESPROCHEN. SEHEN SIE AUCH POSITIVE ENTWICKLUNGEN UND VORBILDICH INITIATIVEN?**

Da denke ich zum Beispiel an unser Mitgliedsunternehmen Goldbeck, das Neubauwohnungen zu einem Festpreis von 1.995 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstück und Nebenkosten) anbietet – in modularer Bauweise und in hoher Qualität. Ich denke auch an die Howoge, eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft im Eigentum des Landes Berlin, die es schafft, selbst in diesem schwierigen Jahr 2.000 Wohnungen zu bauen. Und ich denke an die Hafencity in Hamburg, eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands, das sich durch ein mustergültiges Zusammenspiel von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft auszeichnet. In der Hafencity ist es gelungen, hochwertige Architektur mit einer sozialen Mischung zu verbinden, die sowohl teure Eigentumswohnungen als auch Sozialwohnungen umfasst – super. Da werden Sozialwohnungen quasi quersubventioniert.

**BLICKEN WIR ÜBER DIE GRENZEN DEUTSCHLANDS HINAUS. DER ZIA HAT IN LETZTER ZEIT LÄNDERBÜROS IN ZÜRICH UND WIEN ERÖFFNET. PLANEN SIE EIN SOLCHES BÜRO AUCH IN DEN NIEDERLANDEN?**

Der Start in Zürich und Wien war vielversprechend. Dabei wollen wir uns natürlich nicht in die österreichische und die schweizerische Politik einmischen, sondern unseren international tätigen Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit zur Vernetzung bieten. Denn immer mehr Fragen, welche die Immobilienwirtschaft betreffen, werden nicht mehr in Wien, Bern oder Berlin entschieden, sondern in Brüssel.



*Oliver Wittke*

ist Diplom-Geograph. Bevor er im März 2021 Hauptgeschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) wurde, war er tätig als Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen, Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Mitglied der Geschäftsführung der Hellmich-Gruppe (Immobilienunternehmen in Duisburg), Generalsekretär der CDU Nordrhein-Westfalen, Mitglied des Deutschen Bundestags und Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.



# „OB SICH DIE MENSCHEN IN IHRER STADT WOHLFÜHLEN ODER NICHT, HÄNGT VON DER QUALITÄT UNSERER ARBEIT AB“

Unser Ziel ist es deshalb, auch in andere Länder zu gehen. Und die Niederlande als fünftgrößte Volkswirtschaft der EU und wichtiges Partnerland der Bundesrepublik Deutschland steht da ganz oben auf der Liste. Aber zunächst einmal wollen wir die Erfahrungen der beiden bisherigen Büros auswerten.

## WIE GUT IST DIE ZUSAMMENARBEIT DER IMMOBILIENBRANCHE IN EUROPA?

Viele Immobilienunternehmen handeln schon lange international. Auf Verbandsebene ist die Zusammenarbeit hingegen noch ausbaufähig, was damit zusammenhängt, dass die Gesetzgebung trotz des Einflusses der EU im Wesentlichen national ist.

## DER PRÄSIDENT DES ZIA, DR. ANDREAS MATTNER, SAGTE BEI DER ERÖFFNUNG DES WIENER BÜROS: „DER BLICK ÜBER DEN NATIONALEN TELLERRAND BEDEUTET, IM PRODUKTIVSTEN SINNE VONEINANDER ZU LERNEN.“ WELCHE INITIATIVEN UND PROJEKTE IN ANDEREN LÄNDERN SIND FÜR DEN WOHNUNGSBAU UND DIE STADTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND VORBILDICH?

Die nordeuropäischen Länder sind in meinen Augen

Vorbild bei innovativen Stadtentwicklungs- und Mobilitätskonzepten. Und beim Wohnungsbau können wir, ich habe das schon angedeutet, viel von den Niederlanden lernen. Dort sind die Baustandards weniger hoch als in Deutschland, und trotzdem stürzen die Gebäude nicht ein. Auch die Digitalisierung ist deutlich weiter vorangeschritten, und die Kommunalverwaltungen sind viel flexibler als bei uns. Bei der Partizipation und dem Einbinden von Nachbarschaften sind die Niederlande ebenfalls vorbildlich.

## IST ES MÖGLICH, DIE VORSCHRIFTEN AUS DEN NIEDERLANDEN EINS ZU EINS AUF DEUTSCHLAND ZU ÜBERTRAGEN?

Das wohl nicht. Denn es gilt, immer auch die Menschen mitzunehmen, und die Mentalitäten sind unterschiedlich. Der Wille zur Veränderung ist in Deutschland nicht so ausgeprägt wie in anderen Ländern. Damit die Menschen offener werden für Veränderungen, müssen sie Vertrauen fassen. Und da hat die Immobilienwirtschaft einiges aufzuholen. Wir müssen uns immer wieder vor Augen führen, dass wir es sind, die das Gesicht einer Stadt schaffen: Ob sich die Menschen in ihrer Stadt wohlfühlen oder nicht, hängt von der Qualität unserer Arbeit ab.

## ZUM SCHLUSS EIN BLICK IN DIE GLASKUGEL: WIE WIRD DER WOHNUNGSMARKT IM JAHR 2050 AUSSEHEN?

Ich wünsche mir einen Wohnungsmarkt, auf dem jeder Mensch so wohnen kann, wie er gerne wohnen möchte. Und ich wünsche mir, dass die Menschen wieder leichter umziehen können, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Denn das ist momentan eine Ursache der Probleme auf dem Wohnungsmarkt: Weil es kaum freie Wohnungen gibt, müssen selbst diejenigen in der alten und vielleicht längst zu groß gewordenen Wohnung bleiben, die gerne umziehen würden. ■



## Drei Dilemmas

- 1 Wohnungsbau: Im Stadtzentrum oder an der Peripherie?**  
Die Innenentwicklung muss Vorrang haben. Wir müssen bestehende Gebäude umnutzen, Baulücken füllen und Aufstockungen vornehmen. Aber wo das nicht reicht, müssen wir auch in die Fläche gehen. Deshalb: Priorität für die Innenentwicklung, aber kein Ausschluss der Außenentwicklung.
- 2 Was ist wichtiger: Günstige Wohnungen oder hohe Energieeffizienz?**  
Wir brauchen beides. Wir dürfen die Klimaschutzziele nicht aufgeben. Allerdings muss der Staat mit seiner Förderung einen beträchtlichen Teil der für die Energieeffizienz erforderlichen Mehrkosten abdecken.
- 3 Verhältnis zwischen Politik und Immobilienwirtschaft: Kooperation oder Konfrontation?**  
Ganz klar Kooperation. In dieser schwierigen Zeit brauchen wir das Gespräch und das gegenseitige Verständnis. Wirtschaft und Politik haben ein gemeinsames Ziel: Wir wollen die wachsende Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum versorgen. Das geht nur, wenn wir zusammenarbeiten.



# „Wir sind die Vorfahren der Zukunft“

Carel Aartsen nimmt den Klimaschutz nicht auf die leichte Schulter: Er hat ein großes Herz für die Umwelt und beschäftigt sich oft mit der Frage, wie wir noch nachhaltiger bauen, leben und uns fortbewegen können. Dabei blickt er nicht nur in die Zukunft, sondern auch in die Vergangenheit.

Best of ...



**Carel Aartsen**

wurde nach seinem Bauingenieurstudium Projektentwickler und ist seit 22 Jahren bei BPD tätig. In den letzten Jahren hat er sich auf innerstädtische Gebietsentwicklungen konzentriert, zum Beispiel auf das Projekt Maasbode in Rotterdam. Dieses Neubauprojekt vereint mehrere Aspekte, die ihm wichtig sind, wie Nachhaltigkeit und die Verkehrsanbindung von Wohnungen.



Museum Boijmans Van Beuningen, mit Dachgarten

## 1 DIE STADT DER ZUKUNFT ...

„... **inspiriert unsere heutigen Entscheidungen.** Wir sind die Vorfahren unserer Zukunft und treffen die Entscheidungen für später. Vor etwa dreißig Jahren bauten wir im Rahmen des niederländischen Vinex-Bauprogramms 420.000 Wohnungen. Die heutige Herausforderung ist wegen der Vielzahl dringender Aufgaben viel größer. Wir müssen uns mit intelligenter Mobilität und erschwinglichen Wohnlösungen auseinandersetzen. Und wenn unsere Stadt in Zukunft klimaangepasst sein soll, müssen wir in unseren heutigen Planungen viel Platz für Wasser, Grün und Natur einräumen. All das gelingt uns immer besser, ohne fossile

Brennstoffe zu nutzen. Wenn wir das früher gewusst hätten.“

„... **bietet immer wieder neue Möglichkeiten** für Verbesserungen und passt sich an die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen an. Das gilt beispielsweise für das Aufkommen elektrisch angetriebener Verkehrsmittel und den Rückgang bei Benzinautos. Irgendwann werden Tankstellen in der Stadt nicht mehr rentabel sein, aber sie stehen dann noch immer an gut erreichbaren Stellen. Meine Idee wäre, sie zu E-Auto-Ladestationen umzubauen, die gleichzeitig ein Café, Arbeitsplatz oder Lebensmittelgeschäft sind. Dann macht es in Zukunft Spaß, in einer solchen Stadt aktiv zu sein.“

## 2 BESTER ÖFFENTLICHER RAUM

„Vor ein paar Jahren bin ich mit meinen Kindern nach London gefahren – mit dem Zug, weil das nachhaltiger ist und viel Zeit und Ärger spart. Der riesige Londoner Bahnhof St. Pancras International ist ein wunderbares Gebäude, in dem Zugreisende in aller Pracht empfangen werden. Mit seiner viktorianisch-gotischen Fassade aus hellroten Ziegeln und dem hohen Uhrenturm steht der Bahnhof in großem Kontrast zu einem durchschnittlichen Flughafen, der meistens eine viel trostlosere Atmosphäre bietet.“



St. Pancras International, London





Superblock in Sant Antoni, Barcelona

### 3 VERKEHRSKREUZUNG WIRD STADTPARK

„Barcelona ist ein großartiges Beispiel dafür, wie die Lebensqualität in einer Stadt verbessert werden kann, ohne zu bauen. Ende des 19. Jahrhunderts entwarf der Stadtplaner Ildefons Cerdà einen Plan für die Erweiterung der Altstadt: Es wurde ein Raster aus 100 Meter langen Blöcken angelegt. 60 Jahre später waren die Straßenblöcke alle vollgebaut, und es herrschte ein starker Autoverkehr. Dank der Vision des Stadtökologen Salvador Rueda ist dies heute anders. Er bildete sogenannte ‚Superblöcke‘ (Superilles), um wieder grüne Inseln in der Stadt zu schaffen. Rueda fasste neun Blöcke zusammen und machte die dazwischenliegenden Straßen verkehrsberuhigt oder autofrei, sodass Platz für Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder entstand. Damit machen Autoverkehr, Lärm und schlechte Luft immer mehr Platz für kühle Zonen, sicheres Stadtleben und Begegnungen.“



### 4 DENKANSTÖSSE

„Für interessante Sichtweisen und neue Entwicklungen besuche ich oft Vorträge von Fachkollegen, zum Beispiel im Pakhuis de Zwijger in Amsterdam. Inspiration finde ich auch in Büchern wie *Building with a Positive Footprint*. Der Autor Vincent van der Meulen erklärt klar und deutlich, wie wir dafür sorgen können, dass Gebäude zu einer saubereren Welt beitragen. Das geht ziemlich weit, denn für einen positiven Fußabdruck muss bis zur Quelle zurückgegangen werden und sogar noch weiter. Das Buch ist auch eine Handlungsempfehlung, in der der Leser sofort umsetzbare Nachhaltigkeitstipps findet.“

### 5 HÖRENSWERTE PODCASTS

- *Zirkuläres Bauen*: ein sachlicher Podcast mit umfassenden Informationen über Vorschriften für zirkuläres Bauen und die Nachhaltigkeit von Baustoffen.
- *Architectenweb*: interessante Geschichten über Stadtentwicklung, insbesondere die Folge *Turm von Babel* über richtigen Hochhausbau in der Stadt.
- *Podstad*: behandelt Themen rund um Stadtentwicklung und wer in diesem Bereich tätig ist.



Spoorzone Delft



Bahnhof Delft Campus

### 6 INNOVATIVE GEBIETSENTWICKLUNG

„Die Stadt Delft hat in den letzten Jahren eine beeindruckende Entwicklung durchgemacht. Im Rahmen des Projekts Spoorzone wurde der oberirdische Zugverkehr im Stadtzentrum in einen großen Tunnel verlegt, wodurch im Bahnhofsgebiet und auf dem Bahngelände viel neuer Wohnraum entstand. Und an der Stelle, wo früher nur ein verschlafener kleiner Bahnhof stand, in der Nähe der Universität, wird ab etwa 2040 der neue Stadtteil *Delft Campus* entstehen. Die künftigen Bewohner werden bequem mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit Sharing-Mobilität den Bahnhof erreichen können. Das hat den Vorteil, dass sowohl die Bewohner als auch Besucher seltener das Auto brauchen.“



*Reportage*

# EINE HELFENDE HAND FÜR SPONTANE BEGEGNUNGEN

Alltägliche, spontane Begegnungen sind für den sozialen Zusammenhalt in Quartieren notwendig. Sie sorgen dafür, dass Menschen sich begegnen, einander helfen und selbstständig sein können. In einer Gesellschaft, in der wir zunehmend nebeneinanderher leben, ist dies wichtiger denn je. Aber wie lässt sich das organisieren? Eine Betrachtung zu diesem Thema.



# „IN UNSERER GESELLSCHAFT WENDEN SICH DIE MENSCHEN ZUNEHMEND VONEINANDER AB. SIE LEBEN IN BLASEN VON GLEICHGESINNTEN“

„HOPP, EINFACH RUNTER mit dem Müll, über das Geländer des Laubgangs. So ging es früher in Zuidwijk zu, einem Rotterdamer Neubauviertel der Nachkriegsjahre. Die Bewohner warfen ihren Müll auf die Rasenfläche zwischen zwei Wohnblocks. Sie fühlten sich kaum für ihre Umgebung verantwortlich. Sie liefen normalerweise schnurstracks den Laubengang entlang zu ihrer Haustür. Wie anders es heute ist. Jede Wohnung, die am unteren Laubengang liegt, bekam eine Treppe zum Erdgeschoss. So wurde die anonyme ‚Müllkippe‘ zu einer beliebten Grünfläche. Der Laubengang wurde zu einer Veranda. In dieser ‚Randzone‘, einem zusätzlichen Außenbereich, stellten die Bewohner Bänke, Stühle und Pflanzen auf. Das Ergebnis: weniger Unrat und mehr menschliche Kontakte. Die Nachbarn begegnen sich wieder. Es ist ein Paradebeispiel für einen kleinen Eingriff mit großer Wirkung.“ Der Wert davon ist nicht zu unterschätzen, genauso wenig wie die Notwendigkeit, meint Ianthe Mantingh, die mit ihrem Büro Zijdekwartier Architecten im Auftrag von Estrade für diese Verbesserung verantwortlich zeichnete. „Die sozialen Probleme sind heute so groß, dass es keine eindimensionale Antwort darauf gibt. Überalterung, Einsamkeit: Der Sozialbereich kann das nicht allein lösen, genauso wenig wie die Politik. Wir müssen gemeinsam etwas dagegen tun, auch über das Thema Wohnen.“

## LEBEN IN BLASEN VON GLEICHGESINNTEN

Mantingh sieht, wie Wohnungsbaugesellschaften tagtäglich mit Fragen zu Gesundheit und Wohlbefinden konfrontiert werden. Und auch Gebietsentwickler müssen sich damit auseinandersetzen, denn es gibt in den Niederlanden viele Viertel wie Zuidwijk. Nach Ansicht von Mantingh trägt jeder in der Wohnungswirtschaft eine Verantwortung, vom Entwickler oder der Wohnungsbaugesellschaft bis hin zum Stadtplaner und Architekten. „In unserer Gesellschaft wenden sich die Menschen zunehmend voneinander ab.“

Sie leben in Blasen von Gleichgesinnten. Es herrschen Angst und Misstrauen: gegenüber den Mitmenschen und gegenüber der Regierung.“ In der niederländischsprachigen Publikation *Begegnungen einplanen. Wie die gebaute Umwelt zum Kontakt einladen kann* (Plattform31, 2021) erklärt sie, wie der Kontakt zwischen Nachbarn und Besuchern, zwischen Fremden und Bekannten in einer Siedlung gefördert werden kann. Das lässt sich durch eine sinnvolle Konstruktion der gebauten Umwelt und eine gut durchdachte Gestaltung, insbesondere der Flächen zwischen den Häusern, erreichen. Kern ihres Plädoyers: Alltägliche Begegnungen sind das A und O in einer Gesellschaft. Der Kontakt zwischen Nachbarn ist die Grundlage für Vertrauen, ein Gemeinschaftsgefühl und gegenseitige Hilfe. Aus solchen Kontakten kann ein Netzwerk entstehen, das den Menschen im Alltag als Stütze dienen kann. Bei der Gestaltung eines Gebäudes, eines Häuserblocks oder eines Viertels ist Raum für Begegnungen ein unverzichtbares Element. Es ist wichtig, dass Planer, aber auch Entscheidungsträger sich dessen bewusst sind.

## BEGEGNUNG ALS BEWUSSTE ENTSCHEIDUNG

Um zu sehen, wie dies in einer Stadt wie Utrecht in Alt- und Neubauvierteln umgesetzt wurde, fahren wir mit dem Rad vom Utrechter Hauptbahnhof nach Lombok, dem multikulturellen Herzen der Stadt. Dieses ehemalige Arbeiterviertel ist bei Utrechtern jeden Alters und jeder Herkunft beliebt. An der Ecke Kanaalstraat/Balistraat ist zu sehen, warum. Überall gibt es nette Geschäfte mit exotischen Spezialitäten. „Durch die relativ niedrige Bebauung hat es etwas Dörfliches“, erklärt Mantingh. „Gleichzeitig herrscht hier ein typisch städtisches Treiben. Es ist ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen, um Dinge auszutauschen, von Waren bis hin zu Gedanken.“ Aber sie sieht weitaus mehr. „Ich spüre eine gewisse Zerbrechlichkeit. Was würde aus dieser Straße werden ohne die Geschäfte? Auch wenn es auf den ersten Blick nicht so aussieht, ist alles ziemlich funktional. Ich würde gerne etwas hinzufügen – vielleicht kleine Plätze an den Straßenecken?“



Lombok: das multikulturelle Herz von Utrecht



Mit seiner relativ niedrigen Bebauung wirkt Lombok wie ein Dorf





## Arjen van Drunen

ist seit Juni 2022 Beigeordneter der niederländischen Stadt Breda. Davor war er als Organisationsberater und Sprecher der Stadt Helmond tätig.

# Zusammenhalt schaffen

**Der Einfluss des Wohnumfelds auf den sozialen Zusammenhalt in einer Siedlung und – breiter betrachtet – auf die Zufriedenheit und das Engagement der Bürger wird in immer mehr Städten diskutiert. So auch in Breda.**

Arjen van Drunen ist in Breda als Beigeordneter für Wohnungswesen tätig, aber auch die Bereiche Bildung, Chancengleichheit, Gesundheit und gebietsbezogene Projekte gehören zu seinem Aufgabenbereich. Es ist eine nicht ganz alltägliche Kombination für einen Beigeordneten, dessen ist er sich bewusst:

„Ich verbinde gern Dinge miteinander“, erklärt van Drunen. „Zur Planung und zum Bau einer Stadt gehört mehr als nur Steine aufeinanderzustapeln. Bei der Entwicklung eines Gebiets – wie jetzt zum Beispiel bei der Sanierung eines ehemaligen Industriegeländes – muss von Anfang an über Verbindung nachgedacht werden; Verbindung zwischen den Menschen und genauso zwischen der neuen und der bestehenden Stadt. Eine Stadtverwaltung kann das nicht den guten Absichten der Gebietsentwickler überlassen. Wir greifen dabei aktiv ein. Ein Beispiel: Wir haben vorgeschrieben, dass beim Bau von kleineren, mittelpreisigen Häusern auch ein guter Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt wird – mit Waschmaschinen, einem Billardtisch und so weiter. Es geht um Orte, an denen sich Menschen begegnen können und Kontakte entstehen.“

Das ist keine unverbindliche Option, betont der Beigeordnete. „Wir sehen, dass die Einsamkeit zunimmt. Die Kluft zwischen Bevölkerungsgruppen wird größer, die Anonymität nimmt zu. Mit dem Projekt ‚Für ein besseres Breda‘ wollen wir in den kommenden Jahren etwas dagegen tun. Die unterschiedlichsten Partner – von Wohnungsbaugesellschaften über Schulen und Unternehmen bis hin zur Polizei – arbeiten zusammen, um die Kluft zwischen den Menschen zu überbrücken. Es geht um ganz konkrete Dinge: zum Beispiel eine sachgerechtere Zuweisung von Mietwohnungen in benachteiligten Vierteln oder einen verlängerten Schultag, der Kindern in bestimmten Siedlungen eine bessere Ausgangsposition verschafft. Das entspricht genau der Zielsetzung des staatlichen Programms für Lebensqualität und Sicherheit. Alle Bürger von Breda müssen die gleichen Chancen haben, unabhängig von dem Viertel, in dem sie aufwachsen. Dafür setze ich mich ein.“



Das 30er-Jahre-Viertel Oog in Al zeigt, wie wichtig eine gute Übergangszone ist



Oog in Al

Der Titel *Begegnungen einplanen* suggeriert, dass Entwickler und Planer (oder Stadtverwaltungen) das Verhalten der Menschen steuern können. Mantingh sieht dies differenzierter. „Es wird zu wenig dem Zufall oder der freien Entscheidung überlassen, alles wird geplant. Aber es geht darum, so zu planen, dass die Menschen von sich aus miteinander in Kontakt kommen.“

Begegnung ist eine bewusste Entscheidung, meint Mantingh. Jeder hat das Recht, sich auch einmal nicht mit anderen auseinandersetzen zu müssen. Ein guter Entwurf beginnt daher mit der Privatsphäre. „Gerade in der Stadt muss es Rückzugsmöglichkeiten geben. Aber die Planung muss stimmen. Wenn ich in einer Straße oder einem Wohnblock mit Laubengängen sehe, dass die meisten Vorhänge zu sind, ist der Entwurf meistens nicht ideal. Der Grundriss ist falsch herum, die Schlafzimmer sind den Verkehrsflächen zugewandt, obwohl doch gerade dort Kontakt entstehen kann. Oder ein Laubengang ist so schmal, dass sich die Bewohner in ihren Wohnungen beobachtet fühlen.“ Der Kontakt ist das Zentrum einer Gesellschaft. Er ist der Sauerstoff für das menschliche Ökosystem.

### ÜBERGANGSZONE

Von Lombok aus radeln wir zum Thomas à Kempisplantsoen nahe der Ausfallstraße zur Autobahn A2. Hier beherrscht der Verkehr das Bild. Für spontane Begegnungen scheint es keinen Platz zu geben.

„Der Raum verschwindet hier gewissermaßen“, stellt Mantingh fest. „Es gibt keine Randstücke, niemand hat hier etwas in Besitz.“ Sie zeigt auf eine großzügige 30er-Jahre-Wohnung an der Ecke zum Spinozaweg. „Wer dort wohnt, mit einer vierspurigen Straße vor der Tür, will nur schnell ins Haus. Ein allmählicher Übergang zwischen verschiedenartigen Räumen würde einen großen Unterschied machen.“ In Oog in Al, einem Viertel aus den 30er-Jahren, weist Mantingh auf die unterschiedlichen Haustüren hin. „In einem Häuserblock liegen sie unmittelbar an der Straße, in einem anderen sind sie hinter hohen Hecken versteckt. Eigentlich ist der Bereich vor den Häusern entweder

zu schmal – die Fußgänger schauen dann direkt in die Häuser hinein – oder zu breit, wodurch große Vorgärten den Kontakt zwischen Haus und Straße unmöglich machen.“ In ihrer beruflichen Arbeit spielt diese Übergangszone eine wichtige Rolle. Der Raum vor der Haustür, also der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum, muss sorgfältig gestaltet sein und die richtige Breite haben. Das ist wichtig für den zwanglosen Kontakt. Hier ist der Raum, um die Nachbarn zu grüßen oder sich spontan mit jemandem zu unterhalten. „Es braucht nur ein paar kleine Eingriffe“, erklärt Mantingh, „und schon werden die Chancen für Begegnungen viel größer.“

### EIN GESPRÄCH AUF DEM BÜRGERSTEIG

In letzter Zeit fällt auf, dass den sozialen Aspekten der Gebietsentwicklung immer mehr Aufmerksamkeit geschenkt wird. In vielen Neubaugebieten wurde Platz für einen guten, gemeinsam genutzten (halb)öffentlichen Raum gelassen. Das ist zum Beispiel im neuen Veemarkt-Viertel in Utrecht zu beobachten. Aber auch in Ede (World Food Center) und im Erasmusveld in Den Haag kombinieren die Bewohner einen relativ kleinen Privatgarten mit einer großen, gemeinschaftlichen Grünfläche. Es ist noch viel zu tun, auch in den bestehenden Vierteln. Untersuchungen zeigen, dass 80 Prozent aller Begegnungen in einem Viertel vor der Haustür auf dem Bürgersteig stattfinden. Mantingh denkt, dass dies bei der Gestaltung von Straßen und Wohnungen besser berücksichtigt werden könnte. „Der Fokus liegt traditionell mehr auf dem Wohnraum als auf der Nachbarschaft, mehr auf dem Ich als auf der Gesellschaft.“

Inzwischen sind wir in Kanaleneiland angekommen, einem typischen Viertel der Wiederaufbaujahre: lange gerade Straßen, Hochhäuser, geschlossene Sockel, öffentlicher Raum im Überfluss und überall parkende Autos. Mantingh: „Das menschliche Maß fehlt hier. Alles ist auf Effizienz ausgerichtet. Es fehlt die Zwischendimension. Hier lässt sich mit Liebe und Sorgfalt viel verbessern. Als Erstes sollte für Abstufungen gesorgt werden, indem Wohnungen







### Ianthe Mantingh

ist Architektin und Partnerin bei Zijdekwartier Architecten, einem Büro, das sich auf den Wohnungsbau konzentriert, von der Renovierung bis zum Neubau. Die Architekten wollen angenehme, menschliche Wohngebiete schaffen, in denen es Raum für Begegnung und Identität gibt. „Weiche Seiten schaffen starke Siedlungen“ lautet das Motto des Büros, das sich mit Projekten in Leiden (Sumatrahof), Den Haag (Mariahoeve) und Rotterdam (Zuidwijk) einen Namen gemacht hat. Während ihres Architekturstudiums in Delft beschäftigte sich Mantingh auch mit Stadtsoziologie.



In Kanaleneiland fehlt der menschliche Maßstab



Der Hof van Bern belebt das Vinex-Gebiet Leidsche Rijn

„STRASSEN SOLLTEN  
LEBENDIGE  
FLÜSSE SEIN,  
DIE DURCH EINE  
STADT FLIESSEN,  
MÄANDERN, SICH  
VERLANGSAMEND  
UND  
BESCHLEUNIGEND“

hinzufügt werden – also Verdichtung. Die ‚toten Sockel‘ müssen erschlossen und belebt werden, beispielsweise mit neuen Läden, Wohnungen oder Treffpunkten auf Erdgeschosshöhe.“

Hinter hohen Fassaden verbirgt sich ein grüner Innenhofgarten (siehe Seite 28 und 29). Mantingh: „Wunderbar! Aber auch hier vermisse ich die Übergänge. So wie es jetzt ist, ist es schroff. Und dann die Laubengänge ... hier halten sich die Menschen nicht länger als unbedingt nötig auf.“ Es ist die Aufgabe von Architekten, solche Zonen richtig zu gestalten, meint sie. „Es kommt darauf an, dass der Weg von der Straße zur Wohnung angenehm und menschlich ist, zum Verweilen einlädt und als Treffpunkt dienen kann. Sehen Sie sich die Innenhöfe in historischen Innenstädten an – qualitativ hochwertig. Ein guter Planer kann das jetzt auch erreichen, vielleicht sogar gerade jetzt. Denn je weniger sich die Bewohner sehen und kennen, desto schwieriger wird das Zusammenleben.“

### RAUM FÜR INTIMITÄT SCHAFFEN

Es ist nicht die Aufgabe von Architekten und Stadtplanern und auch nicht von Entwicklern oder Kommunen, den Menschen vorzuschreiben, wie sie zu leben haben, meint Mantingh. „Aber wir tragen als Berufsgruppe eine soziale Verantwortung. Wir haben es in der Hand, die Bedingungen für Verbesserungen zu schaffen. Wenn wir sehen, dass die Menschen nebeneinanderher leben, sollten wir uns das zu Herzen nehmen. Dieses soziale Problem ist in gewissem Sinne unser eigentlicher Auftraggeber.“ Und eine gute Gestaltung kann dabei Wunder bewirken, betont sie. Das zeigt sich im Hof von Bern im neuen Zentrum von Leidsche Rijn, dem größten ‚Vinex‘-Neubaugbiet der Niederlande. Das sieht hervorragend aus, findet Mantingh. „Die Proportionen stimmen, die Abstände zwischen den Gebäuden sind gut, sie sind nicht zu hoch: fünf Stockwerke. So wird Intimität geschaffen. Auch die Begrünung ist gut. Wer will, kann sich hier auf eine Bank unter einen

Baum setzen und sich mit jemandem unterhalten. Alles lädt zu Begegnung ein. Auch die Kombination von Wohnen und Geschäften scheint gelungen. Die Architektur ist abwechslungsreich, aber nicht grell. Das Gesamtbild ist übersichtlich.“ Leidsche Rijn befindet sich seit 1995 im Bau und das Projekt läuft noch immer. Wir halten in einem der ältesten Abschnitte, der Pepermontstraat im Teilgebiet Parkwijk, das um 2000 gebaut wurde. Mantingh: „Viele Neubauviertel wurden als Endzustand konzipiert, nicht als Beginn einer Entwicklung, die die Bewohner selbst gestalten können. Ich fürchte, diese Straße ist dafür ein Beispiel. Straßen sollten lebendige Flüsse sein, die durch eine Stadt fließen, mäandern, sich verlangsamen und beschleunigen – das sorgt für Überraschungen und Begegnungsmöglichkeiten. Aber das hier sieht eher wie ein Kanal aus.“

Eine kleine Verschiebung im städtebaulichen Raster kann dann einen Unterschied bewirken. Wenn die Gebäudeblöcke untereinander ein wenig verschoben werden, entsteht ein verändertes Muster kleinerer Räume mit einem menschlicheren Maßstab, das mehr Geborgenheit ausstrahlt und in dem Begegnungen leichter entstehen. Ich garantiere nicht, dass wir alles besser machen können“, so Mantingh abschließend, „aber als Bauwirtschaft verfügen wir über das entsprechende Wissen. Es geht darum, ein bisschen gründlicher nachzudenken. Es reicht nicht aus, in einem Gebäude einen speziellen Raum für Begegnungen einzurichten: Die meisten Leute gehen dort nicht hin. Es müssen viel mehr Räume geschaffen werden, die die Menschen automatisch besuchen. Solche Räume müssen wir überall schaffen, im Großen wie im Kleinen: im Haus, bei der Haustür, in anderen Gebäuden, auf der Straße und in der Siedlung.“ ■





FOTOS: DE BEELDREDAKTIE / AMIN AKHTAR

Kolumne

## MODULARES BAUEN MACHT WOHNEN IN DER STADT WIEDER BEZAHLBAR

Die Projektentwicklerin Corina Cuc ist ständig auf der Suche nach effizienten, zukunftssicheren Bauverfahren. Mit ihrem Team baut sie in der Ostendstraße in Berlin 445 neue Studentenwohnungen. Das geschieht fast ausschließlich in Modulbauweise.

WIE VIELE ANDERE GROSSSTÄDTE auch, hat Berlin mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu kämpfen. Vor allem Studierende haben es schwer. Im Dezember 2022 standen mehr als 5.000 von ihnen auf der Warteliste des Studierendenwerks, das mehr als 30 Wohnheime betreibt. Die durchschnittliche Wartezeit für einen Wohnheimplatz für 388 Euro beträgt eineinhalb Jahre. Deshalb müssen viele Studierende in umliegende Dörfer ausweichen, bei ihren Eltern wohnen bleiben oder für viel Geld auf dem privaten Mietwohnungsmarkt etwas suchen. Es ist klar, dass etwas getan werden muss, und zwar besser gestern als heute. Im Januar dieses Jahres kündigte die Senatsverwaltung an, bis 2026 über 4.560 Wohnungen für Studierende zu bauen. Damit sollen 17.350 neue Wohnheimplätze für die insgesamt 200.000 Studierenden geschaffen werden. Ein guter Anfang, doch die Zeit drängt und damit auch der Ruf nach effizienten Bauverfahren.

Eine Bauweise, die sich immer mehr durchsetzt, ist modulares Bauen. Dabei werden komplette, vorgefertigte Module vor Ort zusammengesetzt, was die Bauzeit

drastisch verkürzt. Da hierfür deutlich weniger Transportschritte nötig sind und auf der Baustelle weniger Lärm und weniger Bauabfall entsteht, ist dieses Verfahren auch für die Umwelt um ein Vielfaches besser.

In der Ostendstraße in Oberschöne-weide (Bezirk Treptow-Köpenick) wird die Modulbauweise bereits angewendet. An diesem Projektstandort in der Nähe des Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft realisieren wir für Berlinovo, dem Immobilienunternehmen des Landes Berlin, 445 Mietwohnungen, die ausschließlich aus Fertigmodulen bestehen. Sogar die Treppen werden komplett aus der Fabrik geliefert. Nur die verputzte Fassade wird noch auf der Baustelle erstellt, damit sie sich in das Straßenbild einfügt.

Um eine Vorstellung davon zu

„MIT MODULEN LASSEN SICH ZWEI STUDENTENWOHNUNGEN BAUEN ODER EINE SENIORENWOHNUNG“

geben, wie schnell in Modulbauweise gebaut werden kann: Drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung für die Ostendstraße standen bereits 385 Wohnungen. Jeden Tag werden acht bis zehn Wohnungen vor Ort zusammengebaut. Mit einem herkömmlichen Bauverfahren wäre das unmöglich. Ab 2024 können Studierende hier ein möbliertes, zwanzig Quadratmeter großes Apartment mieten, das allen Ansprüchen genügt und mit 390 Euro Miete auch noch sehr günstig ist.

Auch langfristig sehe ich Möglichkeiten für modulares Bauen: wegen der Effizienz und der Skalierbarkeit, und auch, weil sich die Module für flexible Entwürfe eignen. Wenn die Zusammensetzung der Bevölkerung es erfordert, können in Zukunft zum Beispiel zwei Studentenwohnungen zu einer Seniorenwohnung zusammengefügt werden. Auf diese Weise ist es jederzeit möglich, auf den sich ändernden Wohnungsbedarf in der Stadt zu reagieren. Dann gehen Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit wirklich Hand in Hand. ■

**PROFIL Corina Cuc** wurde in Rumänien geboren und studierte Architektur an der Technischen Universität in Berlin. Sie begann ihre Karriere als Architektin und ist seit 2019 als Projektentwicklerin bei BPD in Berlin tätig.



Fotoreportage

# ZENTRALER TREFFPUNKT

Märkte sind seit Jahrtausenden in aller Welt ein Ort, an dem sich Menschen treffen, lokale Markthändler ihre Waren verkaufen und Gemeinschaften gebildet und gefestigt werden.

## ACHTECKIGES GESCHÄFTSZENTRUM

Der überdachte, achteckige Markt Siti Khadijah ist nicht nur eine Sehenswürdigkeit, sondern auch das wirtschaftliche Zentrum der malaysischen Stadt Kelantan. Der Markt ist nach der Frau des Propheten Mohammed benannt, die für ihr unternehmerisches Geschick bekannt war, und wird fast ausschließlich von Frauen betrieben.





#### LICHT IN DUNKLEN TAGEN

Im 14. Jahrhundert sollten die ersten Dezembermärkte Licht, Wärme und Freude bringen. Sieben Jahrhunderte später erfüllen sie diesen Zweck noch immer. Jedes Jahr besuchen etwa 85 Millionen Menschen einen deutschen Weihnachtsmarkt, um zu essen, zu trinken und in Weihnachtsstimmung zu kommen.



#### TAUSENDUNDEINE NACHT

Der Markt als Freizeiterlebnis? In Marrakesch zeigt der Nachtmarkt auf dem Djemaa El-Fna-Platz, wie das aussehen kann. Der Nachtmarkt zieht täglich Tausende von Besuchern an. Die Stadtbewohner kommen nicht nur wegen der Gewürze und frischen Lebensmittel, sondern auch wegen der zubereiteten Gerichte, der Geschichtenerzähler und der Musik.





**MIT DEM RUDERBOOT ZUM MARKT**

In abgelegenen, wasserreichen Gebieten ist der schwimmende Markt noch immer ein wichtiger Bestandteil des Alltags. Rund um die Salomonen, östlich von Papua-Neuguinea, bewegen sich die Menschen hauptsächlich auf dem Wasser und transportieren in ihren Kanus frisches Gemüse und exotische Früchte für den Verkauf.





#### **FRISCH VOM SCHIFF**

Die Half Moon Bay in der Nähe von San Francisco ist für den Fang von Meeresfrüchten berühmt. Während der Krabbensaison (von November bis Juni) treffen sich die Fischer der Region täglich im Pillar Point Harbor und verkaufen ihre Krabben direkt vom Schiff.



#### **KAUFT HIER!**

Die Märkte in den Niederlanden haben es schwer. Dennoch schätzen viele Städte ihren Wochenmarkt, auf dem noch Platz für ursprüngliche Produkte und persönliche Kontakte ist. Das gilt auch für diesen Fischverkäufer auf dem Biomarkt in Utrecht, der seinen Kunden Fischarten anbietet, die sie im (Online-)Supermarkt nicht finden.





#### SCHWIMMENDE GEMÜSEGÄRTEN

Auf dem Dal-See in Kaschmir mit seiner kilometerlangen Reihe festgemachter Boote herrscht immer ein reges Treiben. Der schwimmende Basar ist einer der wenigen Orte in Indien, an denen es zum Teil noch echten Tauschhandel gibt. Neben handgefertigten Waren wird hier vor allem viel Gemüse angeboten, das in schwimmenden Gärten angebaut wird.





#### NEUE MITTELKLASSE

Dass Märkte ein Katalysator für Unternehmertum sein können, beweist der Mercado La Cancha in Cochabamba in Bolivien. Dieser Markt im Freien wird von Cholas, Frauen gemischter Abstammung, geleitet. Sie sind an ihrer ethnischen Kleidung zu erkennen und bilden dank ihres Unternehmergeistes eine neue Mittelklasse.

#### ZUSAMMENHALT IN DER NACHBARSCHAFT

Die Menschen besuchen einen Markt wegen der Qualität und Frische der Produkte und der persönlichen Beratung durch Fachleute. Gleichzeitig bietet der Markt die Gelegenheit, sich die Beine zu vertreten, sich zu unterhalten und Bekannte aus der Nachbarschaft oder dem Dorf zu treffen. In den letzten Jahren haben jedoch das Aufkommen des Online-Shoppings und die Alterung des Marktpublikums zu rückläufigen Kundenzahlen, leeren Ständen und einer Verlagerung von Non-Food hin zu Lebensmitteln geführt. Textilien, Schuhe und Haushaltswaren verschwinden und die Zahl der Frischwarenstände nimmt zu. Um zu verhindern, dass der Markt aus dem Straßenbild verschwindet, ist ein Eingreifen der Kommunen erforderlich, das auf diese Entwicklungen reagiert. Denn der Gemeinnutzen der Märkte liegt auf der Hand: Sie tragen nicht nur zur lokalen Wirtschaft, sondern auch zum sozialen Zusammenhalt in einem Dorf oder einem Stadtviertel bei.





MELDEN SIE SICH FÜR  
EIN **KOSTENLOSES**  
ABONNEMENT DES  
**BPD MAGAZINES** AN:

[bpd.de/anmelden](https://bpd.de/anmelden)



TEXT: MICHELLE PROVOOST / FOTOS: FRANK RUITER

*Essay*

## LEHREN AUS DEN 70ER-JAHREN

Große Neubauprojekte sollten mit großen Ambitionen beginnen, meint die Architekturohistorikerin und Geschäftsführerin des International New Town Institute **Michelle Provoost**. Mit Blick auf die Wachstumskernpolitik der 1970er- und 1980er-Jahre kommt sie zu dem Schluss, dass bei einer rein quantitativen Ausrichtung die Qualität verloren geht und Probleme in der Zukunft vorprogrammiert sind. „Bei Wohnungsbauprojekten kommt es vor allem auf programmatische und typologische Vielfalt an“, meint sie.





### Michelle Provoost

ist als Geschäftsführerin des New Town Institute und Architekturstudienhistorikerin auf die Geschichte der Stadtplanung, der Nachkriegsarchitektur und der Stadtentwicklung in jüngster Zeit weltweit spezialisiert. Ihr besonderes Interesse gilt den niederländischen Vinex-Neubauvierteln und den New Towns, also den Wachstumskernen im Umland einer Großstadt.

ES SCHEINT, ALS WÜRDEN WIR immer warten, bis der Wohnungsbedarf eine Million Wohnungen erreicht, bevor wir Maßnahmen ergreifen. Und diese Maßnahmen sind dann immer so massiv, dass es danach Jahrzehnte dauert, ihre Nachteile zu beheben. Das legt zumindest ein Blick auf die jüngere Wohnungsbaugeschichte in den Niederlanden, Deutschland und anderen westeuropäischen Ländern nahe. Dort ging es in den letzten Jahrzehnten um die sozialen Probleme in den Großwohnsiedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre, den Plattenbauten, den New Towns oder Banlieues. Ein wesentlicher Grund für das Unattraktive dieser Gegenden ist ihre Einseitigkeit: die fehlende Vielfalt an Wohnungstypen, Wohnungsgrößen und Wohnumfeldern. Sie haben den Charakter von Schlafstädten ohne Gewerbe oder Einrichtungen. Hierin liegt eine wichtige Lehre für die anstehende Bauaufgabe.

#### DIE FORTSCHRITTLICHEN 1970ER-JAHRE

Auch in den 1970er-Jahren herrschte große Wohnungsnot. Damals gab es in den Niederlanden eine staatliche Raumplanungspolitik, in der 15 Dörfer dazu bestimmt wurden, sich zu mittelgroßen Städten, den sogenannten „Wachstumskernen“, zu entwickeln. Spijkenisse, Nieuwegein, Purmerend, Hoofddorp, Houten, aber auch Zoetermeer, Almere und Lelystad sind bekannte Beispiele. In diesen Wachstumskernen wurden rund 800.000 Häuser gebaut, in denen fast 1,5 Millionen Menschen wohnen. Heute haben viele dieser Städte

mit einem schlechten Image zu kämpfen: Sie gelten als langweilig und spießig. Es gibt eine bekannte Redewendung: „In Almere will man nicht einmal tot angetroffen werden.“ Die negative Außenwahrnehmung hat viel mit der Massivität dieser Schlafsiedlungen zu tun, die aus endlosen Reihen von Einfamilienhäusern bestehen und sonst nichts zu bieten haben. Das war jedoch nicht die ursprüngliche Absicht: In den 1970er-Jahren begann der Bau dieser Wachstumskerne mit großem Elan. Auffallend ist, wie in kurzer Zeit viele Experimente und Neuerungen zustande kamen, nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im Gesundheits- und Bildungswesen und bei den sozialen Einrichtungen. So förderte die Regierung beispielsweise die Schaffung neuer Wohnungsbauformen wie die Entwicklung von Flachbauten mit hoher Dichte. Es wurden Grundstücke für Co-Housing-Projekte bereitgestellt, bei denen Wohngruppen ihre Wohnungen und Wohnumgebung nach eigenen Vorstellungen mit Einrichtungen wie einem Garten, einem Café, einem Spiel- oder einem Gästezimmer gestalteten. In fast allen Wachstumskernen wurde mit Holzrahmenbau experimentiert. Landschaftsarchitekten wandten sich von den geraden Linien der modernistischen Grünflächen ab und gestalteten sie natürlicher und ökologischer. Öffentliche Räume wurden als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, in dem das Auto eine untergeordnete Rolle spielt. Es wurden ausgedehnte Wegenetze für Radfahrer, Fußgänger und Busse angelegt.



#### ERSCHWINGLICH, VIELFÄLTIG, URBAN

Vielfalt stand beim Wohnungsbau im Vordergrund: Im Stadtteil Almere-Haven wurden nicht weniger als 70 verschiedene Wohnungstypen gebaut, einschließlich subventionierter Studios für Kleinhaushalte und kollektiver Wohnformen. Erschwinglichkeit war ein wichtiges Kriterium, und manche Siedlungen bestanden zu über 60 Prozent aus geförderten Wohnungen.

Im Nachhinein betrachtet war das vielleicht ein bisschen zu viel des Guten. Die Wachstumskerne sollten eine gewisse Urbanität bekommen. Deshalb wurde mit einer relativ hohen Dichte gebaut. Bei der Gestaltung wurden Vertrautheit und Geborgenheit angestrebt. Manchmal wurde das Stadtbild mit Grachten und Grachtenhäusern historischer niederländischer Städte auf moderne Weise neu interpretiert, an

anderer Stelle diente der Architekturstil der Amsterdamer Schule als Inspirationsquelle. Überall sind kleine Gassen in „menschlicher Dimension“, Überhänge und Durchgänge zu sehen. Gleichzeitig entstand in den 1970er-Jahren unter dem Einfluss des Club of Rome ein starkes Bewusstsein für die Bedrohung der Umwelt und die Notwendigkeit, die Natur zu schützen und zu unterstützen. Deshalb wurde in den Wachstumskernen eine Struktur aus Parks und Grünflächen vorgesehen, die in natürlicher Weise angelegt wurden. Diese Grünstrukturen bilden auch heute noch das „Kapital“ der Wachstumskerne.

Was auch oft vergessen wird, ist der soziale Aspekt der Stadtviertel aus dieser Zeit. Das soziale Ziel der „Verteilung von Bildung, Macht und Einkommen“ spiegelte sich in den zahlreichen kollektiven Einrichtungen wider: dem reichen Angebot an Bibliotheken, Gemeindezentren, Jugendzentren und Schulen. Leider war diese aufregende, innovative Zeit der Wachstumskerne nur von kurzer Dauer und geriet dadurch, wie ich immer wieder merke, in Vergessenheit. Die Rezession der 1980er-Jahre und das Ende der Wachstumskernpolitik (und der damit verbundenen Subventionen) führten dazu, dass viele Wachstumskerne verarmten und ihre ehrgeizigen Ziele zurückschrauben mussten. Der Schwerpunkt wurde auf Einfamilienhäuser verlagert, die in großer Zahl aus dem Boden gestampft werden konnten. So wurde der einzige Vorteil, den die unpopulären Wachstumskerne boten – viel Platz für wenig Geld – maximal ausgeschöpft. Außerdem gelang es der Öllobby, die



# „WIR BRAUCHEN NICHT MEHR LAUTER EINFAMILIENHÄUSER. WAS WIR BRAUCHEN, SIND VOR ALLEM ANDERE WOHNUNGEN“

Prognosen zum Klimawandel in Zweifel zu ziehen, weshalb dem Auto keine Steine in den Weg gelegt wurden. Die Wachstumskerne entwickelten sich trotz ihrer fortschrittlichen ÖPNV-Systeme zu echten Autostädten mit morgendlichen und abendlichen Pendlerströmen.

## EIN NEUER WENDEPUNKT

Heute stehen wir erneut vor der Aufgabe, den Wohnungsmangel zu beheben und für künftige Generationen zu bauen. Was haben wir aus früheren Zeiten gelernt, als wir vor der gleichen Aufgabe standen? Die Aufgaben, vor denen wir im Jahr 2023 stehen, weisen überraschend viele Parallelen zu denen der 1970er-Jahre auf. Es wird nicht nur gefordert, schnell und viel zu bauen, sondern das Klima verlangt auch den Einsatz neuer Baustoffe, der demografische Wandel erfordert neue Wohnformen und die Klimaanpassung eine andere Gestaltung des öffentlichen Raums. Viele der Experimente der jüngeren Vergangenheit sind in Vergessenheit geraten und wurden nie analysiert.

Wir kennen mittlerweile auch die Nachteile früherer Wohnbauprojekte. Die Baupolitik der 1980er-Jahre hat zu viel Einheitsbrei geführt: ein ausgedehntes Wohnviertel nach dem anderen entstand, große Entfernungen wurden mit dem Auto überbrückt, und gleichzeitig wurde selbst für kürzeste Wege das Auto genommen, der öffentliche Raum ist kaum für Fußgänger, Radfahrer oder spielende Kinder geeignet. Die kinderfreundlichen Viertel sind zu grauen Siedlungen geworden; Spielplätze wurden von

parkenden Autos verdrängt, die immer noch die heilige Kuh der Vorstädte sind. Auch in sozialer Hinsicht haben sich diese Viertel nicht wirklich als nachhaltig erwiesen, denn die relativ schnelle Überalterung der Bevölkerung führte zu einer starken Belastung der Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen und zu viel Einsamkeit. Der letztgenannte Aspekt spricht für die (Wieder-)Einführung gemeinschaftlicher Wohnformen, gegen die Einsamkeit und für soziale Bindungen. Siedlungen oder Städte, die in kurzer Zeit gebaut werden, haben einen großen Nachteil: Am Anfang ist alles neu und attraktiv, aber nach ein paar Jahrzehnten sind alle Häuser, Büros, Geschäfte und Schulen gleichzeitig veraltet und renovierungsbedürftig. Das haben wir bei den Vierteln der Wiederaufbauzeit gesehen, die vor 20 Jahren massenhaft „saniiert“ werden mussten, und das werden wir zweifellos in 30 Jahren bei den Vierteln des niederländischen Vinex-Bauprogramms sehen. Das scheint mir ein gutes Argument dafür zu sein, solche großflächigen, gleichförmigen Viertel nicht mehr zu bauen.

## ABER WAS DANN?

Ein großer Unterschied zu der Aufgabe im 20. Jahrhundert ist die Art der Wohnungsnachfrage. Sie ist ganz anders als zu der Zeit, als die Wohnungssuchenden in die Wachstumskerne strömten. Damals war die vorrangige Zielgruppe relativ homogen: junge Familien. Diese Homogenität ist heute nicht mehr gegeben, auch nicht in den Wachstumskernen. 2022 stieg

die Einwohnerzahl der Niederlande vor allem durch Zuwanderung um 188.500 (niederländisches Statistikamt CBS). Die künftigen Bewohner werden eine bunte Mischung aus vorübergehenden und dauerhaften Migranten, Senioren, Expats, Wanderarbeitern und Studenten sein. Über die Hälfte des Zuwachses werden Flüchtlinge sein, ein unberechenbarer geopolitischer Faktor der Zukunft. Außerdem werden bald 20 Prozent der niederländischen Bevölkerung alleinstehend sein, im Ballungsgebiet Randstad sogar 50 Prozent (Prognosen von CBS und PBL, 2022). In den Großstädten wird es sich vor allem um junge Menschen handeln, in den kleineren Städten wie den Wachstumskernen dagegen vor allem um ältere (aufgrund des Todes des Partners oder einer Scheidung). Die Überalterung vollzieht sich in den Wachstumskernen schneller als in den Großstädten. Viele Wachstumskerne haben sich daher zu Recht darauf konzentriert, die bestehenden Viertel mit Seniorenwohnungen zu verdichten, sodass die Menschen zu einem erschwinglichen Preis in ihrem eigenen Viertel bleiben können und ihre Wohnung für eine junge Familie frei wird, wodurch das Viertel insgesamt vielfältiger wird. In den Niederlanden gibt es 8 Millionen Wohnungen. 5 Millionen davon sind Einfamilienhäuser. Es gibt jedoch nur 2,7 Millionen Familien mit Kindern. Das bedeutet, dass wir nicht mehr lauter Einfamilienhäuser brauchen. Was wir brauchen, sind vor allem andere Wohnungen.

## VIELFÄLTIG UND IM KLEINEN MASSSTAB

Die Aufgabe ist deshalb so kompliziert, weil in den letzten 15 Jahren wichtige Transformationsfragen ungelöst blieben, wodurch sie noch dringlicher geworden sind. Die Liste ist mittlerweile bekannt: Energiewende, Klimaanpassung, Mobilitätsanpassung, Ernährungssicherheit, naturverträgliche Landwirtschaft, aber auch soziale Fragen wie Ungleichheit, Migration oder Polarisierung in der Gesellschaft. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei künftigen Wohnprojekten vor allem vielfältiges und kleinmaßstäbliches Bauen wichtig ist. Die Zeit der großen Neubausiedlungen mit Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese ist meiner Meinung nach vorbei. Die Ausdehnung von Wachstumskernen und vergleichbaren Mittelstädten geht zu Lasten der Lebensqualität in den bestehenden Quartieren und zu Lasten von Natur, Landwirtschaft und öffentlichem Raum. Die Natur, die Artenvielfalt, die Möglichkeiten und Einschränkungen der Böden und Gewässer müssen künftig bei all unseren Entscheidungen im Vordergrund stehen (Parlamentarischer Brief *Staatliche Steuerung in der Raumplanung*, 2022).

Statt unbegrenzter Erweiterung würde ich also erst einmal auf Verdichtung setzen. Ja, das ist komplizierter, aber so schlagen wir zwei Fliegen mit einer Klappe: mehr Wohnraum und die Aufwertung bestehender Quartiere, die durchaus ein Facelifting gebrauchen könnten. Eine zielgerichtete Anzahl von Verdichtungsprojekten kann mühelos zu

einer Erhöhung des Wohnungsangebots um zehn Prozent führen, nicht nur durch den Bau neuer, sondern auch durch die Aufteilung bestehender Wohnungen (Archined, 2022). So wird die Qualität des Wohnumfelds und der Einrichtungen verbessert sowie Vielfalt geschaffen. Außerdem können die Bewohner in ihrem eigenen Gebiet wohnen bleiben. Gleichzeitig wird der vorhandene Wohnraum effizienter genutzt. Vor allem aber ist das der Weg hin zu einer nachhaltigeren und sozialeren Stadt mit mehr Möglichkeiten, die für Familien mit Kindern attraktiv ist. Auch hierfür wurde in den 1970er-Jahren unter dem Namen „eine entspannte Gesellschaft“ eine reizvolle Perspektive geboten. Wir alle wissen, dass unsere Baukultur nicht auf diese Aufgabe ausgelegt ist, sondern immer noch am einfachsten und schnellsten Großprojekte umsetzen kann. Was jetzt vor uns liegt, klingt wie ein widersprüchliches Projekt: Wie realisieren wir ein Großprojekt zur kleinräumigen Verdichtung – gezielt an den richtigen Stellen wie bei einer Akupunktur? Das erfordert eine andere Denkweise, andere Arbeitsmethoden, andere Berechnungsmodelle, eine andere Baukultur. Es erfordert eine aktive Rolle und Vision seitens des Staates und dass sich auch andere Akteure wie Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften am Bauen beteiligen können. Schließlich erfordert es nicht so sehr mehr, sondern andere Arten von Wohnungen. Das ist die eigentliche Aufgabe. ■



## Lesetipp

- > Provoost publiziert regelmäßig über Vinex-Wohngebiete und Wachstumskerne. In ihrem jüngsten Buch *Ein unvollendetes Projekt – über die Zukunft unserer Wachstumskerne* (2022, in niederländischer Sprache) behandelt sie die ehrgeizige Entstehung der Wachstumskerne und deren unerreichtes Potenzial. Sie zeigt, warum diese jungen Städte der Beachtung und Erneuerung bedürfen. Können die zukünftigen Entwicklungen in den Wachstumskernen zur Behebung der Wohnungsknappheit beitragen und gleichzeitig die Attraktivität und Urbanität dieser Städte verbessern?



Kurz | Studie



## Hohe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Laut der Deutschen Alterssurvey leben rund zwei Drittel der Baby-Boomer heute im Eigentum, die meisten in einem abbezahlten, oft großzügigen Eigenheim. Ereignisse wie der Auszug der Kinder oder der Eintritt in den Ruhestand sind eine besondere Chance, die Wohnsituation zu verändern. Wie die Ergebnisse der BPD-Studie zeigen, kann sich jedoch nur ein kleiner Teil der Baby-Boomer vorstellen, ihr Zuhause im Alter zu verlassen. Die Gründe sind vielfältig: Oft besteht eine starke emotionale Bindung an Immobilie und Wohnumfeld. Auch ist die überwiegende Mehrheit mit ihrer bestehenden Wohnsituation zufrieden. Die meisten empfinden Immobilie und Wohnumfeld als bedürfnisgerecht.

## Wohnen im Alter: die Wohnwünsche der Generation 60 plus

In Deutschland werden bis Ende dieses Jahrzehnts mehr Menschen in den Ruhestand eintreten als jemals zuvor.

Grund hierfür sind die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegsjahrzehnte, die sogenannten Baby-Boomer.

Der größte Teil dieser Kohorte wurde zwischen 1955 und 1964 geboren und ist mittlerweile 58 bis 67 Jahre alt. Wie die Baby-Boomer in ihrer neuen Lebensphase wohnen und leben möchten, wird Wohnungsmarkt und Immobilienentwicklung in den kommenden Jahren maßgeblich prägen. Aus diesem Grund hat BPD in Deutschland im Rahmen einer Studie untersucht, wie sich die zukünftigen Senioren ihre Wohnsituation im Alter vorstellen und welche Bedürfnisse und Wünsche sich dahinter verbergen.

## Wohnen im Alter muss ganzheitlich gedacht werden

Die hohe Wohnzufriedenheit lässt vermuten, dass viele den Verbleib in der anvertrauten Umgebung einem Umzug vorziehen. Dies setzt neben einer stabilen Gesundheit auch die finanziellen Mittel voraus, um sich bei Bedarf Unterstützung zu holen und notwendige Anpassungen durchzuführen. Zugleich machen die Ergebnisse der Befragung deutlich, dass sich die Baby-Boomer dennoch für einen Umzug motivieren lassen können. Dies setzt ein entsprechendes Angebot an Wohnraum in attraktiven Lagen voraus, das einen aktiven Lebensstil mit sozialen Kontakten ermöglicht und dabei den Wunsch nach Selbstbestimmung, Eigenständigkeit und Privatsphäre erfüllt. Ganzheitlich geplante, neue Wohngebiete können hierbei einen maßgeblichen Beitrag leisten. Denn für ein selbstbestimmtes und aktives Leben im Alter bedarf es weit mehr als einer barrierefreien Wohnung. ■

Hintergrund

# EINE ZUKUNFT FÜR WOHNUNGS-SUCHENDE SENIOREN: WAS MUSS PASSIEREN?

Die Bevölkerung in den Niederlanden altert schnell. 2040 wird es doppelt so viele Menschen über 74 Jahre geben wie heute. Gleichzeitig nimmt die Zahl der jungen Menschen, die diese Gruppe mit (informeller) Pflege unterstützen können, ab. In Deutschland sind vergleichbare demografische Trends zu beobachten. Mit welchen bahnbrechenden Schritten kann der Bedarf an häuslicher Pflege für Senioren gedeckt werden?



## „Wir müssen ein Quartier ganzheitlicher als Ökosystem begreifen, in dem Prävention und Zusammenhalt eine Rolle spielen“

2021 WAREN KNAPP ACHT PROZENT der Niederländer 75 Jahre oder älter. Bis 2040 wird dieser Anteil voraussichtlich auf über vierzehn Prozent ansteigen (niederländisches Statistikamt CBS). Das entspricht einer Gesamtzahl von 2,5 Millionen Menschen. In Deutschland nimmt die Überalterung im gleichen Tempo zu. 2040 wird es Prognosen zufolge 10,5 Millionen Deutsche geben, die 75 Jahre oder älter sind. Das entspricht 12,7 Prozent der Bevölkerung (Statistisches Bundesamt). Dieser Anstieg hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf. Schließlich handelt es sich um eine Altersgruppe, die zunehmend mit gesundheitlichen Problemen zu kämpfen hat, sodass ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld möglicherweise nicht mehr geeignet sind. Das bedeutet, dass in den kommenden Jahren Zehntausende Wohnungen älterer Menschen mit Treppenliften, rollstuhlgerechten Badezimmern und/oder ebenerdigen Schlafzimmern ausgestattet werden müssen. Bautechnisch ist das längst nicht immer machbar. Dann steht der Umzug in eine seniorengerechte Wohnung im Raum.

### IMMER ÄLTER UND LÄNGER GESUND

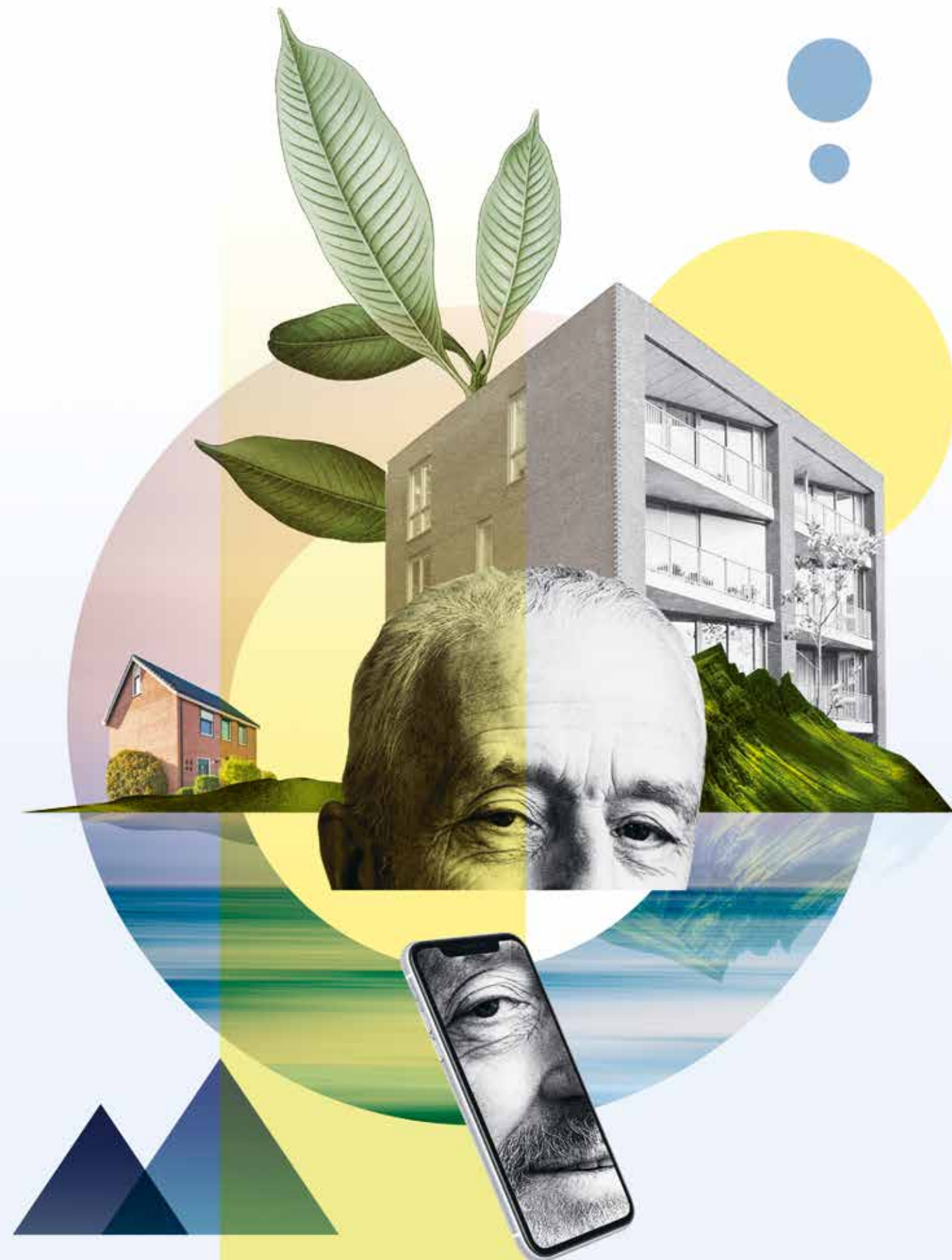
Wir werden nicht nur älter (die durchschnittliche Lebenserwartung liegt in Westeuropa bei etwa 80 Jahren), sondern bleiben auch länger gesund. Ab dem 75. Lebensjahr nehmen die gesundheitlichen Beschwerden zu. Ältere Menschen werden weniger mobil, leiden häufiger an Herz-Kreislauf-Erkrankungen, das Seh- und Hörvermögen lässt nach und die kognitiven Fähigkeiten nehmen ab. Durch die alternde Bevölkerung wird sich dies unter anderem in der stark steigenden Zahl der Demenzzkranken bemerkbar machen: in den Niederlanden von 280.000 im Jahr 2020 auf 520.000 im Jahr 2040, in Deutschland von 1,7 Millionen Menschen im Jahr 2020 auf 2,8 Millionen im Jahr 2050 (Deutsche Alzheimer Gesellschaft). Ein Blick auf diese Zahlen verdeutlicht, welche Herausforderungen dies für die Gesellschaft

mit sich bringt. In den Niederlanden leben derzeit 80 Prozent der über 65-Jährigen in einer Wohnung, die bei gesundheitlichen Problemen nicht mehr für sie geeignet ist. Etwa 65 Prozent haben eine Wohnung, die angepasst werden kann, aber für etwa zehn Prozent ist dies nicht möglich. Viele über 65-Jährige sind jetzt noch vital, werden aber umziehen müssen, wenn sie in Zukunft Pflege benötigen. Besonders besorgniserregend ist, dass die Zahl der informellen Pflegekräfte – die unverzichtbar sind, wenn Senioren länger zu Hause leben sollen – von derzeit 14 pro pflegebedürftiger Person auf sechs im Jahr 2040 zurückgehen wird. Die Folge ist eine stark steigende Nachfrage nach Plätzen in Pflegeeinrichtungen. Bis 2026 müssen in den Niederlanden 25.000 Plätze geschaffen werden, bis 2031 sogar 50.000, so die Zahlen der Taskforce Wohnen und Pflege.

### INDUSTRIELLES UND BEZAHLBARES BAUEN

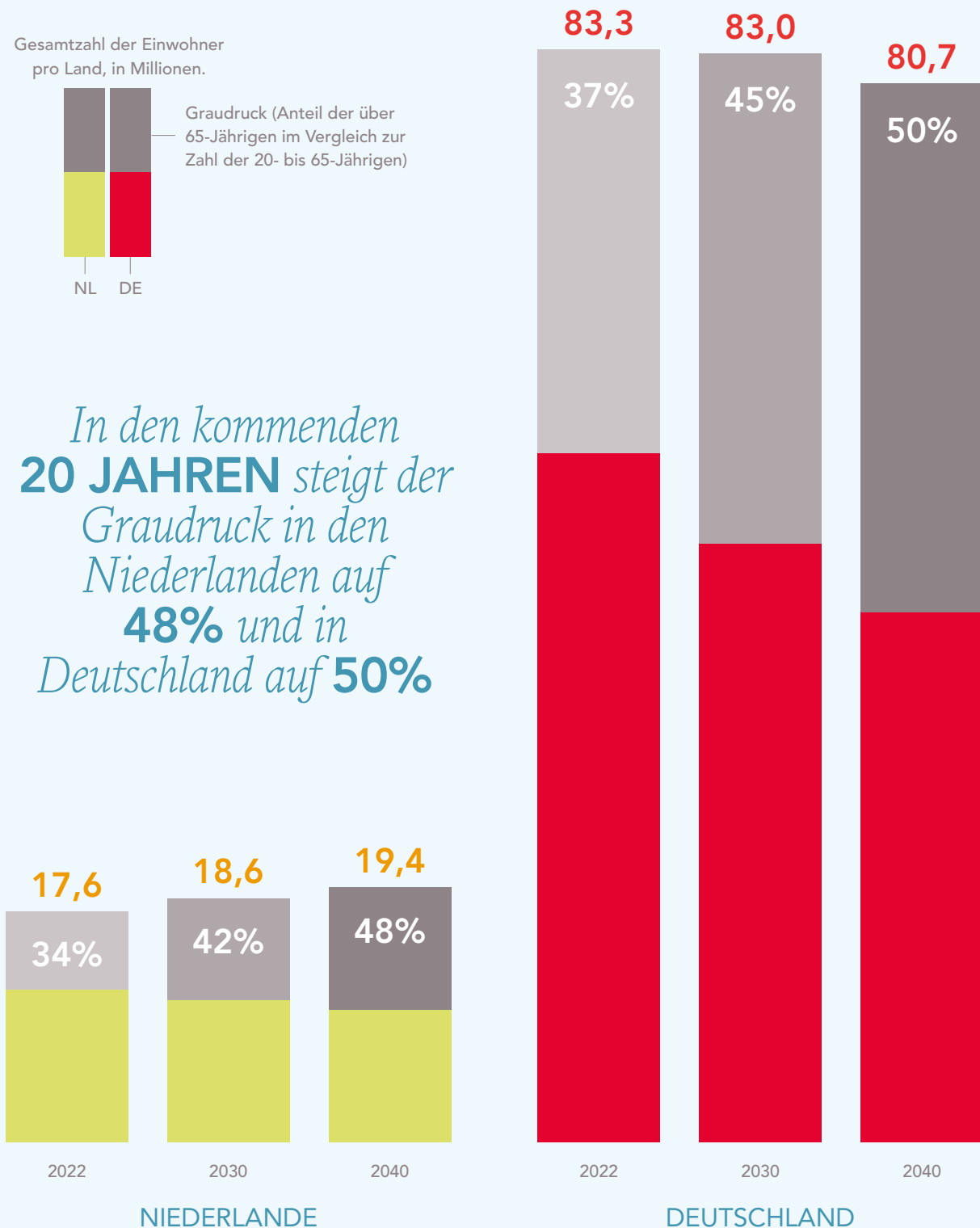
Die Tatsache, dass der derzeitige Wohnungsbestand nicht auf eine alternde Bevölkerung ausgelegt ist, ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass viele Gebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammen, als noch nicht an ein Altern der Bevölkerung gedacht wurde. Darüber hinaus ist der rasche Bau neuer seniorengerechter Wohnungen kompliziert, unter anderem wegen der langwierigen Verfahren (und in den Niederlanden wegen des Stickstoffproblems). Auch liegt die Verantwortung für die Finanzierung von Seniorenwohnungen bei unterschiedlichen Akteuren, und es fehlt an Koordination. Welche Lösungen sind denkbar? Jos de Blok von Buurtzorg Nederland, einem Unternehmen, das häusliche Betreuung anbietet, glaubt, dass die Wohnungsprobleme der über 74-Jährigen mit einer Kombination verschiedener Maßnahmen bis 2040 gelöst werden können. „Zunächst einmal brauchen wir skalierbare Modelle, mit denen Wohnungen in kurzer Zeit errichtet werden können. Industriell gebaute Seniorenwohnungen sind meiner Meinung nach die Lösung.“

→



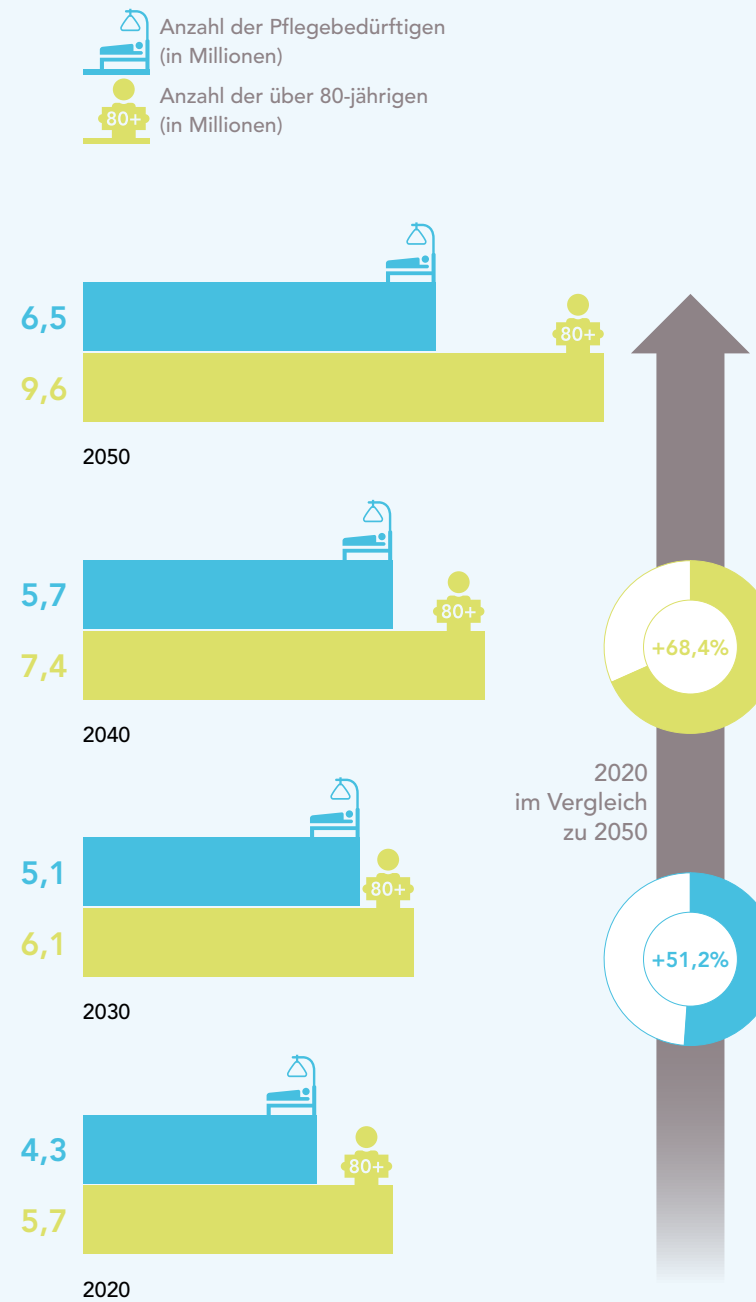


## GRAUER DRUCK NIMMT IN DEN KOMMENDEN JAHREN STARK ZU



Quellenangabe: CBS, RIVM, Statistisches Bundesamt (2021)

## ANZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN UND ANZAHL DER ÜBER 80-JÄHRIGEN



Quellenangabe: CBS, RIVM, Statistisches Bundesamt



*Anne-Mei The*

ist Kulturanthropologin und Professorin für Langzeitpflege und Demenz an der Universität Amsterdam. Mit ihrem Unternehmen Tao of Care entwickelte sie einen „sozialen Ansatz bei Demenz“.

## Bauen und sich kümmern

„Der Übergang vom Wohnen im eigenen Zuhause zum Aufenthalt in einem Pflegeheim ist heutzutage oft zu abrupt, was dazu führt, dass Senioren in kurzer Zeit ihre Selbstständigkeit und Privatsphäre verlieren“, meint Anne-Mei The. Die Kulturanthropologin ist auf Demenz spezialisiert und plädiert für einen sozialeren Ansatz. „Besser wäre die Schaffung von Übergangsformen, durch die sich die Menschen innerlich auf die Phase vorbereiten können, in der sie nicht mehr in ihrer eigenen Wohnung leben können. In Amsterdam experimentieren wir mit einem Begegnungszentrum, dem Haus der Zeit, in dem sich Menschen mit beginnender Demenz tagsüber treffen, Gesellschaft finden und betreut werden. Nach dem Abendessen gehen sie wieder nach Hause. Gemeinden, Pflegeeinrichtungen und Gebietsentwickler haben einerseits die Aufgabe, mehr Wohnungen mit Betreuungsformen zu schaffen, damit ältere Menschen mit Demenz länger unabhängig wohnen können, andererseits muss aber auch ein Kulturwandel stattfinden. Es hat keinen Sinn, nur Steine aufeinanderzustapeln oder etwas zu bauen, ohne sich darum zu kümmern, was danach damit passiert. Das Wohnumfeld der Senioren muss anregend sein. Die Gesellschaft muss zu ihnen gebracht werden, beispielsweise indem die Musikschule in einem ungenutzten Raum proben darf, Räume als Künstlerateliers zur Verfügung gestellt werden und die Kenntnisse der Bewohner sinnvoll genutzt werden. Vom Friseur bis zum Klempner: Wir müssen die Senioren in das Alltagsleben einbeziehen. So helfen wir ihnen, die letzte Lebensphase sinnvoll zu gestalten.“



## „Es sind Wohnungen gefragt, die sich leichter an soziale und gesellschaftliche Veränderungen anpassen lassen und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragen“

Sie können in einem Viertel in eineinhalb bis zwei Jahren gebaut werden, was zusätzlich den Vorteil hat, dass das soziale Netz der Bewohner – Nachbarn, Familie, informelle Betreuer – intakt bleibt. Auch im Hinblick auf die Vorschriften ist dies möglich. Buurtzorg Nederland ist mit etwa 30 Gemeinden im Gespräch, die Interesse an industriell gebauten Seniorenwohnungen haben. Konkrete Ergebnisse gibt es noch nicht, aber ich rechne in absehbarer Zeit damit.“ De Blok denkt, dass vor allem für Senioren mit mittlerem Einkommen Wohnraum geschaffen werden muss. „Ich sehe viele Initiativen von Senioren mit Geld, die Pflegevillen bauen lassen. Aber das ist nur eine spezifische Gruppe. Wir brauchen in den Niederlanden vor allem Sozialwohnungen unterhalb der Wohngeldgrenze, also mit einer Miete bis etwa 800 Euro. In diesem Bereich tut sich bisher wenig.“

### EINFÜHLUNGSVERMÖGEN

Wie in den Niederlanden herrscht auch in Deutschland ein enormer Mangel an Wohnungen für ältere Menschen, der bis 2035 auf zwei Millionen ansteigen wird. Zum gleichen Zeitpunkt wird in Deutschland mit einer halben Million offener Stellen im Pflegebereich gerechnet. Das prognostiziert Torsten Anstädt von humaQ, einem gemeinnützigen Unternehmen, das Quartiere dabei unterstützt, dass Senioren dort so lange wie möglich selbstständig wohnen können. Der Schwerpunkt liege daher auf dem Umbau und der Renovierung bestehender Wohnungen, erklärt Anstädt. „Wir brauchen neue Wohnformen und neue Arten des Bauens, zum Beispiel mit Holz. Es wäre jedoch falsch, nur auf großflächiges Bauen gleichförmiger Seniorenwohnungen zu setzen. Wir sollten keine neuen ‚Trabantenstädte‘ bauen, graue Einheits-Wohnblocks. Wichtig sind stattdessen Quartiere mit einer eigenen Identität mit Bewegungsräumen und viel Grün, um den Wohlfühlfaktor zu fördern.“ Anstädt nennt Wiesbaden als Beispiel. „Wir haben hier Begegnungsstätten in unserem Quartier geschaffen,

die die Generationen verbinden und in denen sich alle wohlfühlen“. Von Projektentwicklern wird Einfühlungsvermögen verlangt. Was braucht die Zielgruppe wirklich? Sie müssen sich selbst in den Quartieren umsehen. Klassische Standardlösungen sind heutzutage nicht mehr genug. Neubauten müssen als Mehrwert fürs ganze Quartier entwickelt werden.“

### RESILIENTE QUARTIERE

Der soziale Kontext des Bauens für über 74-Jährige ist in Deutschland, genau wie in den Niederlanden, eines der wichtigsten Kriterien. Nach Ansicht von Anstädt sind Wohnungen gefragt, die sich leichter an soziale und gesellschaftliche Veränderungen anpassen lassen (Alterung, aber zum Beispiel auch zunehmende Heimarbeit) und die den örtlichen Gegebenheiten, wie dem bereits erwähnten Pflegekräftemangel, Rechnung tragen. „Entwickler müssen sich die Frage stellen: Welche Einrichtungen gibt es in einem Einzugsgebiet und wie können wir sie einbinden? Dabei geht es nicht nur um die Frage, wie Wohnungen für ältere Menschen zu bauen sind, sondern auch, wie ein Quartier für informelle Pflegekräfte und andere Unterstützer attraktiv gestaltet werden kann. Resilienz entsteht, wenn Monostrukturen durchbrochen werden, indem unter anderem unterschiedliche Generationen in einem Quartier angesiedelt, Flächen gemeinsam und multifunktional genutzt und Einrichtungen wie eine Arztpraxis oder Kinderbetreuung hinzugefügt werden. Damit schlagen wir zwei Fliegen mit einer Klappe: Wir tragen zur ‚sozialen Ökonomie‘ eines Quartiers bei und schaffen wertbeständigere Wohngebiete.“

### STEINE MIT KULTUR

De Blok stimmt der Meinung von Anstädt zu. Er ist der Ansicht, dass Gebietsentwickler und Kommunen in den Niederlanden immer noch zu sehr von den „Steinen“ ausgehen. „Der soziale Aspekt des Bauens







### Jos de Blok

ist Geschäftsführer und Gründer von Buurtzorg Nederland, einem Unternehmen, das mit kleinen Teams, bestehend aus (Bezirks-)Krankenschwestern und Pflegefachkräften, häusliche Pflege anbietet.



### Torsten Anstädt

ist Mitbegründer von humaQ, das Quartiere dabei unterstützt, dass Senioren dort länger selbstständig wohnen können. Darüber hinaus gehört er dem Team ZukunftsQuartiere an, einem Netzwerk von Experten, das sich für mehr soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor einsetzt.



### Roland Bal

ist Professor für Politik und Governance im Gesundheitswesen in Rotterdam. Er beschäftigt sich mit den Schwerpunkten informelle Pflege, Zugänglichkeit der Pflege und Personalmangel.

und Wohnens ist mindestens genauso wichtig. Bei Demenz zum Beispiel – bis 2040 wird sich die Zahl der Erkrankten auf über 500.000 verdoppeln – denken wir schnell, dass die Menschen nicht mehr in ihrer Wohnung bleiben können. Wir stecken sie in Heime. Aber es gibt auch die Alternative, demenzfreundliche Quartiere zu schaffen. So können die Nachbarschaft mobilisiert, Einrichtungen geschaffen und Kontakte zwischen den Bewohnern gefördert werden.

Hier sehe ich auch eine Aufgabe für Kommunen und Pflegeeinrichtungen und vielleicht auch für Gebietsentwickler. Organisieren Sie Aktivitäten für die Bewohner. Bringen Sie sie zusammen. Das geschieht in den Niederlanden bereits in kleinem Rahmen; ich kenne Beispiele in Bergeijk und Winschoten. Aber ich merke auch, dass viele Gemeinden kaum etwas in diese Richtung unternehmen. Wir müssen ein Quartier ganzheitlicher als Ökosystem begreifen, in dem Prävention und Zusammenhalt eine Rolle spielen. Bei den Bauplänen muss darüber hinaus auf Sicherheit, Zugänglichkeit, die Gemeinschaftsräume und vor allem Überschaubarkeit geachtet werden, da dies den sozialen Zusammenhalt fördert.“

#### QUARTIERSMANAGER FÜR DEN ZUSAMMENHALT

De Blok weist darauf hin, dass für diesen Zusammenhalt dauerhaft etwas getan werden muss. Der Professor für Politik und Governance im Gesundheitswesen, Roland Bal, hat dafür vielleicht eine Lösung. Er plädiert für die Wiederherstellung einer sozialen Infrastruktur, die eine stärkere Vernetzung unter den Bewohnern eines Quartiers bewirkt. Früher wurde dies in Wohnkomplexen zum Beispiel durch Quartiersmanager bewirkt. „Ein Quartiersmanager, der praktische Arbeiten ausführt, aber auch Aufseher und Ansprechpartner ist, kann eine Schlüsselrolle als Vermittler zwischen Bewohnern und sozialen Helfern spielen, ein Bindeglied, das die Kette schließt.“ Denn Bal sieht diesen fehlenden Zusammenhang als eine der Hauptursachen für die

„Ein Quartiersmanager kann in der sozialen Infrastruktur eines Quartiers eine Schlüsselrolle als Vermittler zwischen Bewohnern und sozialen Helfern spielen“

Probleme im niederländischen Gesundheitswesen. „Unser System basiert auf Wettbewerb, während die Lösung in mehr Zusammenarbeit liegt. Aber zusammenzuarbeiten ist oft buchstäblich verboten.“ Als Beispiel nennt Bal einen Rentner mit leichter Demenz, der zu Hause wohnt. „Um eine solche Person herum gibt es ein Netzwerk von Pflegekräften. Aber diese Fachkräfte haben oft kein genaues Bild von der Arbeit der anderen und bleiben im eigenen Denken hängen. Angenommen, eine desorientierte Person wird von der Polizei auf der Straße angetroffen, dann setzt sich ein ganzes Räderwerk in Bewegung. Ein Quartiersmanager wäre in diesem Fall eine ideale Anlaufstelle. Er kennt die Bewohner und weiß um ihre Probleme und wen er in bestimmten (Not-)Situations anrufen kann.“

#### UNTERSTÜTZUNG FÜR INFORMELLE HELFER

Neben seinem Vorschlag, wieder Quartiersmanager anzustellen, plädiert Bal für ein längeres Engagement von Gebietsentwicklern. „Wenn die Häuser stehen, ist das noch nicht das Ende. Eine Siedlung beginnt sich zu entwickeln. Gebäude verändern sich, Räume werden anders genutzt – Siedlungen sind äußerst komplexe Systeme, das wissen wir seit Jahren.“ Bal fordert Gebietsentwickler auf, Antworten auf die Frage zu finden, wie sie auch nach Abschluss eines Bauprojekts noch einen Beitrag leisten können. Abschließend weist er auf einen Punkt hin, der seiner Meinung nach sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland mehr Beachtung verdient. „Das Wohnungsproblem der über 74-Jährigen lässt sich nicht allein dadurch lösen, dass mehr gebaut und renoviert wird. Natürlich sind Steine wichtig, aber typisch für Senioren ist der stark zunehmende Bedarf an Hilfe und Unterstützung. Es muss einfacher werden, informelle Pflege zu leisten, beispielsweise durch eine weitere Flexibilisierung des Arbeitsmarktes, die es den informell Pflegenden ermöglicht, eine feste Anstellung leichter mit Pflegeaufgaben zu kombinieren.“ ■

## Autonomie, Gemeinschaftssinn und Betreuung in Reichweite

Vier Projekte, die über 74-Jährigen ein angenehmes Zuhause bieten.

### Wir sind Zuiderschans, Den Bosch (Niederlande):

Wohnungen für pflegebedürftige und nicht pflegebedürftige Senioren. Die Nachbarn kümmern sich umeinander, und es gibt auch Wohnungen für freiwillige Helfer. [wijzijnzuiderschans.nl](http://wijzijnzuiderschans.nl)

### Haus der Zeit, Amsterdam:

Begegnungszentrum, in dem Menschen mit Demenz Anschluss und einen Zeitvertreib finden. [huisvandetijd.nu](http://huisvandetijd.nu)

### Boswijk, Vught (Niederlande):

Pflegeeinrichtung mit fünf „Lebenswelten“ und einem Tagesablauf, der zu dem früheren Leben der Demenzkranken passt. [vanneynsel.nl](http://vanneynsel.nl)

**MainQuartier, Volkach:** In diesem Quartier steht auf Knopfdruck innerhalb von 15 Minuten eine Pflegekraft vor der Tür. Die häuslichen Pflegekräfte arbeiten in kleinen Teams. [mainquartier.com](http://mainquartier.com)



Ein Tag im Leben von ... José van der Plas

# „DURCH VERSTÄNDNIS INS ROLLEN GEBRACHT“

Einander helfen zu wollen und Verständnis für die Sichtweise des anderen zu haben, ist eine Voraussetzung für erfolgreiche Gebietsentwicklungen, fand die Entwicklerin José van der Plas während der Zusammenarbeit mit der niederländischen Stadt Breda heraus. „Kommunen und Akteure bewegen sich jeweils in einem eigenen Spannungsfeld.“

ZUSAMMEN MIT EINEM TEAM VON ENTWICKLERN steht José van der Plas dicht an dicht im Aufzug, der sie ins siebte Stockwerk des Vertigo-Gebäudes der Technischen Universität Eindhoven bringt. Gemeinsam mit der Stadt Breda und dem Bauunternehmen Dura Vermeer arbeitet sie an der Sanierung des Parkplatzes „Achter De Lange Stallen“ im Stadtzentrum von Breda. Sie stehen am Anfang des Prozesses, und das Ziel steht noch nicht fest. Heute wollen sie den nächsten Schritt gehen:

Was soll aus dem Parkplatz werden? Nach dem Treffen werden sie sich wieder in die Haupthalle des Vertigo-Gebäudes begeben. Dort stehen Modelle, die Architekturstudenten als Fallstudie für das Projekt angefertigt haben.

#### AUS DER PATTSITUATION

„Dieses Treffen dient zur Inspiration“, erklärt van der Plas zu Beginn der Besprechung kurz nach zehn Uhr. „Wir betrachten den Stand der Dinge und

besprechen unsere Hausaufgaben. Welche Atmosphäre, welche Identität soll dieses Areal in Breda bekommen? Soll es sich in seine Umgebung einfügen oder im Gegenteil herauspringen? Soll es extrovertiert oder introvertiert sein?“ Bis jetzt sind fast alle Fragen offen. In kurzer Zeit kommen Ideen über Zielgruppen, Raumkonzepte, städtebauliche Ansatzpunkte und Kulturgeschichte auf den Tisch. Ein Teil des zu entwickelnden Gebietes überlappt mit einer als geschütztes Stadtbild ausgewiesenen Fläche. Der historische Kontext ist also relevant.

Der steinige Parkplatz sollte seit Jahren verändert werden, doch wegen der Finanzkrise kam es nicht dazu. Danach entstand eine Pattsituation zwischen der Stadtverwaltung und den Entwicklern. Die Besprechungen wurden im Februar 2022 wieder aufgenommen, zufällig gerade zu der Zeit, als van der Plas zu BPD stieß.

#### GEGENSEITIGE RÜCKSICHTNAHME

Van der Plas war viele Jahre lang Leiterin des





## Architekturstudenten arbeiteten eine neue Verwendungsmöglichkeit für den steinigen Parkplatz aus. „Wirklich ein Geschenk.“

kommunalen Programms für Liegenschaften und Raumentwicklung in Eindhoven und weiß, dass Kommunen und Akteure am Markt sich jeweils in ihrem eigenen Spannungsfeld bewegen. „Die Kommunen denken vielleicht, dass die Akteure nur auf finanziellen Gewinn aus sind, aber natürlich sind auch wir ehrgeizig, wenn es um Qualität geht, und wollen den Bewohnern ein perfektes Zuhause bieten. Gleichzeitig haben die Akteure manchmal immer noch das Bild einer Gemeinde im Kopf, die nicht in die Gänge kommt. Die Realität ist komplexer. Eine Gemeinde gibt den Rahmen vor und schafft die Voraussetzungen. Ein Projekt muss eine ganze politische Waschmaschine durchlaufen. Es verlangt Mut von den beteiligten Beamten und Politikern, die umstrittenen Entscheidungen zu vertreten, die oft notwendig sind, um zu einem echten Resultat zu kommen. Dabei müssen beide Seiten bereit sein, einander zu unterstützen und zu verstehen. Außerdem müssen Beamte und Entscheidungsträger auch auf ihre Wählerschaft und das Timing Rücksicht nehmen. Mutige Entscheidungen werden in der Regel im ersten oder zweiten Jahr einer Ratsperiode getroffen. Auch ein Marktakteur muss sich dessen bewusst sein.“ Van der Plas hatte Verständnis für die Sichtweise der Stadt, aber gleichzeitig hatte der Plan für den Parkplatz Achter De Lange Stallen nur dann Erfolgchancen, wenn die Stadt ihrerseits Rücksicht auf den Wert nahm, den das Gebiet aktuell hat. Dieser realistische Vorschlag führte dazu, dass die drei Parteien nun wieder miteinander im Gespräch sind. „Das Projekt war völlig festgefahren“, erläutert Egon van Ineveld, städtischer Projektleiter für Raumplanung und Immobilienentwicklung. „José vermittelte uns das Gefühl, dass es wirklich etwas zu besprechen gab. Sie weiß, dass Entwicklung mit Menschen zu tun hat und dass es wichtig ist, sich in die Sichtweise des anderen einzufühlen und sie zu respektieren. Eine Entwicklung kommt erst dann ins Rollen, wenn

jeder Verständnis für die Interessen des anderen aufbringt.“

### GREIFBARE INSPIRATION

Inzwischen sind die Modelle an der Reihe. In der Haupthalle sind 35 davon aufgestellt. Die Architekturstudenten bekamen als Fallstudie die Aufgabe, eine neue Verwendungsmöglichkeit für das Areal auszuarbeiten. Zehn Wochen lang arbeiteten sie in Gruppen an ihren Vorschlägen. Der Dozent Tom Veeger führt die Gruppe herum und erklärt alles. „Was für eine Ernte“, meint van der Plas. „Das ist wirklich ein Geschenk und kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. Diese Pläne sind viel konkreter, als wir in unseren Überlegungen sind.“ Die Modelle machen das zu entwickelnde Gelände für das Team greifbar, sie sehen auf einen Blick, in welche Richtung sie weiterdenken wollen und in welche nicht. Es verdeutlicht auch, welche Fragen offen sind, wie zum Beispiel: Wer wird hier wohnen und welche Atmosphäre sollte das Gebiet haben?

### DER NÄCHSTE SCHRITT

In diesem Jahr soll eine von der Stadt verabschiedete Entwicklungsvision für das Gebiet erstellt werden. Van der Plas: „In gemeinsamen Workshops analysieren wir die Aufgabenstellung und erarbeiten einen Auftrag für ein Stadtplanungsbüro. Außerdem beziehen wir Betroffene und Interessenvertreter mit ein, deren Sichtweisen in den Plan einfließen sollen. Der erste konkrete Schritt ist die Sanierung der Gebäude an der Ginnekenstraat. Sie soll vorab erfolgen, da sie Einfluss auf die Planung des Parkplatzes hat.“ Es wird eine spannende Reise werden, aber van der Plas ist optimistisch. Die Arbeiten, die die Studenten heute vorgestellt haben, bieten bereits zahlreiche Anknüpfungspunkte für weitere Überlegungen zur neuen Identität des Parkplatzes und der angrenzenden Gebäude. ■



### José van der Plas

José van der Plas studierte Technologie und Gesellschaft an der TU Eindhoven sowie Christian Studies of Science and Society an der Freien Universität Amsterdam. Später erwarb sie ihren Master-Abschluss in Urban & Area Development in Utrecht. Sie arbeitete zwölf Jahre bei der Stadt Eindhoven, unter anderem als Leiterin des Programms für Liegenschaften und Raumentwicklung. Seit Februar 2022 ist sie als Gebietsentwicklerin für BPD in der Region Südniederlande tätig. Darüber hinaus ist sie Aufsichtsratsmitglied bei der Wohnungsbaugesellschaft Zaam Wonen sowie bei SKOzoK, einem Träger von Kindertagesstätten und Grundschulen.





Made in ... Vilnius

# Alte Seele, junger Geist

Vilnius feiert in diesem Jahr sein 700-jähriges Bestehen. Die Hauptstadt Litauens hat eine bewegte Geschichte, die deutliche Spuren hinterlassen hat. Heutzutage zeigt sich die Stadt vor allem von ihrer jungen, kreativen Seite. Die Stadtplanerin Justina Muliulyte führt uns entlang der vielen Gesichter von Vilnius.



**Justina Muliulyte**

ist Stadtplanerin und Dozentin an der Technischen Universität in Vilnius. Sie ist Mitbegründerin des Planungsbüros PUPA, wo sie mit einem internationalen Team städtische Räume in Litauen und im Ausland strategisch gestaltet. Ihre Mission: bessere Städte für uns alle zu schaffen.



## Barocke ALTSTADT

„Vilnius ist ein Flickenteppich aus Geschichten, ganz alte und ganz neue und alles, was dazwischenliegt. Diese Mischung aus Klassik, Moderne, Natur und Kreativität macht die Stadt zu etwas Besonderem. Die Altstadt ist voll von barocker Architektur und zeugt von den katholischen Wurzeln von Vilnius. Mit ihren vornehmen Straßen, den vielen Kirchen und Universitätsgebäuden wirkt die **historische Innenstadt** wie ein Freilichtmuseum. In diesem Teil befindet sich die Literatai Street, die **Literatenstraße**. Es ist eine interessante Straße voller kleiner Kunstwerke, für die Texte aus Büchern verwendet wurden. Hier lohnt sich ein Besuch.“



## AUFPOLIERTES Gefängnis

„Die zahlreichen Sanierungsmaßnahmen schaffen eine lebendige Atmosphäre. Gebäude werden restauriert, umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt, wie zum Beispiel das **Lukiskiu-Gefängnis**. Dieses über hundert Jahre alte Gefängnis wurde vollständig ausgeräumt und umgebaut. Die besondere Konstruktion und die Fassaden sind erhalten geblieben, und im Inneren sind noch viele ursprüngliche Elemente wie Zellen und Gitter zu sehen. Heute dient das Gefängnis vor allem kulturellen Zwecken: Es gibt Konzerte, Ausstellungen und Nachtleben. Wenn Ihnen das Gebäude bekannt vorkommt ... Das Lukiskiu war der Schauplatz für die Netflix-Serie *Stranger Things*.“

## KUNST ANSEHEN

„Die letzten Bürgermeister waren jung und kreativ und haben mehr für die lebendige Atmosphäre getan. Dies zog unter anderem mehr Expats und Studenten an, von denen viele im **Künstlerviertel Uzupis** anzutreffen sind. Der Name bedeutet wörtlich übersetzt ‚die gegenüberliegende Seite des Flusses‘. Der Fluss Vilnia fließt um dieses Viertel herum, und an seinen Ufern befinden sich außer Cafés auch Galerien und Skulpturen. Wer sich Kunst ansehen möchte, muss dieses Viertel besuchen.“







# Grüner AUSSENRING

„Die später angelegten Stadtteile sind recht weit von der Altstadt entfernt. Aus städtebaulicher Sicht ist dies nicht sehr vorteilhaft, weil dadurch ein Ring zwischen den Wohngebieten und der Innenstadt entsteht. In Vilnius ist dieser Ring grün und bildet einen großen Wald. Natur und Nachhaltigkeit sind wichtige Themen. Nicht umsonst wurde Vilnius für die **EU-Strategie BiodiverCities 2030** ausgewählt, eine Initiative zur Förderung der Artenvielfalt. Die Natur ist unübersehbar ein Teil der Stadt: In der Altstadt gibt es sogar ein kleines Schloss, das von Wald, Bergen und einem Fluss umgeben ist.“



## AUSSICHTS-POSTEN

„Auch der **Fernsehturm** erinnert an die sowjetische Vergangenheit der Stadt. Wer Vilnius besichtigt, sollte diesen Turm besteigen. Von oben bietet sich eine weite Aussicht auf die Altstadt mit ihren vielen Kirchen und Schlössern, aber auch auf die neueren Stadtteile und den grünen Außenring, wo Wälder, Flüsse und Berge zusammenkommen.“

## MODERNE LITAUISCHE KÜCHE

„Ein gutes Beispiel für die Verflechtung von Alt und Neu ist das **Restaurant Dziaugmas**. Hier wird ein modernes Menü serviert, das von der traditionellen litauischen Küche inspiriert ist. Die Innenausstattung ist schwarz mit weißen Elementen und hat etwas Theatralisches, genau wie die Gerichte, die serviert werden. Sie verwenden viele reine, regionale Zutaten, zum Beispiel aus den umliegenden Wäldern.“



## STADTDILEMMA

„Seit einigen Jahren gibt es eine neue Wertschätzung für den Brutalismus der früheren Sowjetarchitektur. Der **Sporto Rumai** ist dafür ein gutes Beispiel. Wegen der unsicheren Baustatik ist das Gebäude für Besucher gesperrt, aber das markante Äußere des Sportpalastes ist bewundernswert und erzählt zudem eine besondere Geschichte. Der Sporto Rumai wurde in der Nähe des ältesten jüdischen Friedhofs von Vilnius gebaut. Eine geplante Komplettrenovierung wurde bisher durch Proteste verhindert. Die Pläne führen zu einer

interessanten und komplizierten Diskussion, denn wie ist so ein exzentrisches Gebäude zu renovieren, ohne der Geschichte dieses Ortes Gewalt anzutun?“

# 100 KILOMETER WANDERVERGNÜGEN

„Wanderer und Jogger kommen auf dem Wanderwegenetz **100 km Takas aplink Vilniu** auf ihre Kosten. Dieser 100 Kilometer lange Weg führt um ganz Vilnius herum und ist in mehrere Etappen unterteilt, die jeweils als Startpunkt dienen können. Der Weg führt viel durch den Wald und über unbefestigte Stücke und ist überall ausgeschildert. Auf **vilnius100km.lt** können Etappen ausgewählt und heruntergeladen werden.“







Das neue Dünenal

## Vom Garten zur Düne

An der Küste zwischen Kijkduin und Monster, in der Nähe von Den Haag, entsteht ein neues Viertel mit dem Namen „De Nieuwe Duinvallei“ [das neue Dünenal]. In diesem Dünenal, das traditionell ein Gartenbaugelände war, standen bis Anfang dieses Jahrhunderts vor allem Gewächshäuser. Früher gehörte das Gebiet zu der Dünenlandschaft Solleveld. Durch den Bau von De Nieuwe Duinvallei – bestehend aus etwa 130 Wohnungen – bietet sich in Zukunft die Möglichkeit, in einer neu geschaffenen Dünenlandschaft zu wohnen.

Zusammen mit einem Ökologen, einem Stadtplaner und der Stichting Duinbehoud [Stiftung Dünenal] wurde untersucht, wie der Bau von Wohnhäusern an diesem Standort im Einklang mit der Natur möglich ist. Die Ökologie in dem Gebiet soll wiederhergestellt und gestärkt werden.

Die Ambitionen sind groß: Der natürliche Übergang des Dünenalgebieten in das Hinterland wird wiederhergestellt, ökologisch wertvolle Flora und Fauna wird wiederbelebt, und der natürliche Wasserkreislauf erhält eine neue Chance.

Damit bietet das Gebiet wieder eine Lebensgrundlage für seine ursprünglichen Bewohner, sodass Kreuzkröten, Löffler, Silberreiher, Austernfischer und Kiebitze in die neu geschaffene Dünenalandschaft zurückkehren können. Der Baubeginn für De Nieuwe Duinvallei ist für 2024 vorgesehen.

## Mit dem Wasser mitwachsen

Das Gebiet Zwarte Waterzone an dem Fluss Zwarte Water – der im niederländischen Zwolle beginnt – wird in den kommenden Jahren eine wahre Metamorphose durchlaufen. Schon lange hegte die Stadt Zwolle den Wunsch, an dieser Stelle die Ufer und das gesamte Gebiet zugänglicher, lebendiger und schöner zu gestalten. Jetzt wurden zwei Gebiete ausgewiesen, die umgestaltet werden sollen: die Stadskais und die Stadufer. Im Zuge der Umgestaltung ist eine Verbesserung der vorhandenen Natur geplant. Da das Gebiet außerhalb des Deiches liegt, bieten sich gleichzeitig ausgezeichnete Möglichkeiten, den Hochwasserschutz und die Klimaanpassung in der Stadt zu verbessern.

Leben mit Wasser, Hochwasser und den Auswirkungen des Klimawandels sind daher wichtige Schwerpunkte der Entwicklung. Das Gebiet soll in Zukunft mit den immer rascheren Wetterveränderungen oder Veränderungen im Wasserhaushalt „mitwachsen“ können. BEMOG Projectontwikkeling und BPD wollen die Gebiete gemeinsam entwickeln. Außer Wohnraum sollen im Rahmen des Projekts auch Freizeiteinrichtungen, ein Hotel und Arbeitsplätze geschaffen werden. ■

# BESCHLEUNIGEN MIT HOLZ?

Holzbauweise war in den Niederlanden beim Wohnungsbau jahrhundertlang der Standard, bis sie vor etwa zweihundert Jahren einen schlechten Ruf bekam: Als Nachteile wurden der Instandhaltungsaufwand, Brandgefahr und schlechte Schalldämmung aufgeführt. Heute ist Beton die Norm, obwohl dieser Baustoff für fast 80 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist. Vier Experten nehmen Stellung zu der These: Mit Holzbau können wir den Wohnungsbau beschleunigen und intensivieren.





WILLEM OTTER

# „IN EIN PAAR JAHREN WIRD JEDER DAS BESTE MATERIAL WÄHLEN, NICHT DAS PREIS- GÜNSTIGSTE“

## STIMMT

„IN ANBETRACHT DER STICKSTOFFKRISE, die alle Bautätigkeit in den Niederlanden derzeit erschwert, kann der Holzbau den Wohnungsbau sicherlich beschleunigen. Holz ist leichter als Beton und Stahl, wodurch weniger Transporte und weniger schwere Maschinen nötig sind und öfter mit Elektrokränen gearbeitet werden kann. Für die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Bauen mit Beton bietet Holz in zweierlei Hinsicht eine Lösung: Zum einen speichert Holz CO<sub>2</sub>, während es wächst, und zum anderen trägt es in Kombination mit einem anderen Bauverfahren zur Senkung der Emissionen bei. Das probieren wir jetzt mit unserem Baukonzept FLOW aus. Mit einer Holzkonstruktion und Zellulose als Dämmstoff sparen wir bis zu 20.000 kg CO<sub>2</sub> pro Wohnung.

## FILE TO FACTORY

Holz ist im Allgemeinen teurer als Beton. Wenn ein Holzhaus bezahlbar sein soll, muss deshalb das gesamte Bauverfahren überdacht werden, zum Beispiel, indem Prozesse digitalisiert werden und auf industrielle Bauverfahren gesetzt wird. Wenn das richtig umgesetzt wird, ist eine sogenannte File-to-Factory-Produktion möglich. So wird es möglich, mithilfe von Plattformtechnologie ein Haus zusammen mit dem Kunden in 3D zu entwerfen und anschließend in der Fabrik weitgehend automatisiert zu bauen. Dort arbeiten immer noch Facharbeiter, aber die robotergestützte

Produktion ist, soweit möglich, die Norm. Die Plattformtechnologie bietet auch die Möglichkeit, die Qualitätskontrolle digital und direkt in die Prozesse einzubinden.

## WIE LEGO

Im Jahr 2023 werden wir in Haarlemmermeer in den Niederlanden die ersten 15 Häuser ganz aus Holz bauen. Die Holzwände und -böden kommen als 2D-Elemente aus unserer Fabrik. Auf der Baustelle wird alles zusammengesetzt, wie bei Lego. Fünf Mitarbeiter bauen das gesamte Haus an einem Tag zusammen. Es ist dann wind- und wasserdicht. In dreieinhalb Wochen kann ein solches Haus, je nach den vielen Größenoptionen, vollständig fertig sein. Früher war der Preis ausschlaggebend, und die künftigen Bewohner entschieden sich oft für das günstigste Material. Ich bin mir sicher, dass in ein paar Jahren jeder das beste Material wählen wird. Der Preis wird nur noch eines von mehreren Kriterien sein. Wir wollen ausschließlich mit natürlichen, biobasierten Baustoffen arbeiten und keine Wohnkonzepte aus Beton mehr realisieren. 2023 werden wir mit 200 Häusern beginnen, bis 2025 soll die Zahl auf 1.000 gesteigert werden. In ein paar Jahren müssen alle Bauunternehmen aufgrund von EU-Vorschriften mit dem CO<sub>2</sub>-armen Bauen beginnen, was zur Weiterentwicklung des Holzbaus beitragen wird. Ich denke, dass das eine gute Entwicklung für alle ist.“ ■

**PROFIL** Als Geschäftsführer des Bauunternehmens BAM Specials beschäftigt sich Willem Otter mit Konzepten und konzeptionellen Entwicklungen, Nachhaltigkeit und energieeffizientem Wohnungsbau.



GUDRUN SACK

# „HOLZ BEWIRKT EINEN ECHTEN UMSCHWUNG, VOR ALLEM DURCH DIE FERTIG- BAUWEISE“

## STIMMT

„DER HOLZBAU IST in Deutschland derzeit die beliebteste Bauweise und wird im Raum Berlin-Brandenburg stark politisch gefördert. Ich bin aber der Meinung, dass der Wohnungsbau ganzheitlich betrachtet werden sollte. Die Frage lautet vielmehr: Wie müssen wir im Hinblick auf den Klimawandel bauen? Holz ist eine gute Lösung, um viel CO<sub>2</sub> zu speichern. Bei Überlegungen zu den geeigneten Baumaterialien ist es sinnvoll, in regionalen Wirtschaftskreisläufen zu denken. Deshalb arbeiten wir in Berlin vorzugsweise mit Holz aus der Region. Wir haben in unserem Gebiet genug Kiefernholz, um in den nächsten fünfzehn Jahren in ganz Berlin mit Holz bauen zu können. Wenn wir die vorhandenen Monokulturwälder nachhaltig bewirtschaften und in widerstandsfähige Mischkulturen umwandeln, wird das Bauen mit Holz zu einer echten Win-Win-Situation.“

## BAUEN

Was das Bauen angeht, ist Holz ein echter Gamechanger. Die präzise Vorfertigung ermöglicht eine schnellere Montage auf der Baustelle und eine viel kürzere Gesamtbauteilzeit. In den letzten Jahren haben sich an verschiedenen Stellen in Deutschland viele hochmoderne Holzbaubetriebe angesiedelt, die auf Robotik setzen. Gleichzeitig müssen wir Häuser einfacher bauen,

die Notwendigkeit hoher Normen für Brandschutz und Schallschutz überdenken. Die Vorschriften in Deutschland sind viel strenger als in den Niederlanden, dabei eignet sich Holz sehr gut für eine einfache Bauweise mit losen Elementen und Modulen.

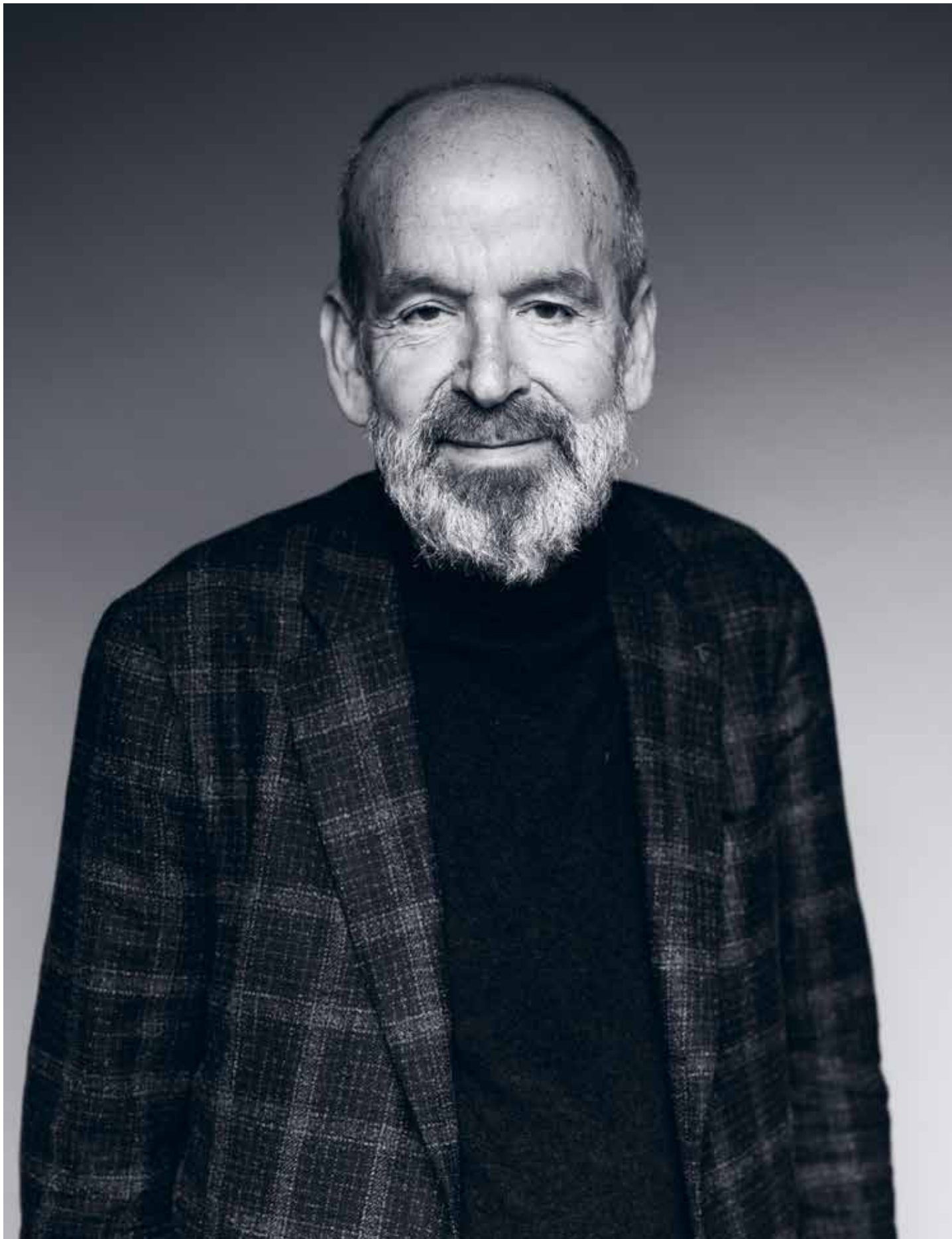
## SCHUMACHER QUARTIER

Auf dem ehemaligen Flughafen Berlin Tegel soll mit dem Schumacher Quartier ein Modellquartier in Holzbauweise entstehen. Es sind sechs Wohngebäude mit Punkten bis zu 60 Metern Bauhöhe geplant. Um das Erschließen neuer Einfamilienhausgebiete außerhalb der Stadt zu vermeiden, denken wir in neuen Planungsgebieten in TXL auch über Typologien wie gestapelte Einfamilienhäuser mit attraktiven Terrassen nach, die eine Alternative zu dem Wegzug ins Umland darstellen können. Im Schumacher Quartier sind die Ideen nicht nur von Planern, sondern auch von der Politik und durch viele Partizipationsverfahren eingeflossen. Das gesamte Quartier wird gemeinwohlorientiert entwickelt mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und Baugruppen. Alle Grundstücke werden in Erbbaurecht vergeben. Dieser gemeinwohlorientierte Ansatz ist derzeit in Europa, wenn nicht weltweit, einzigartig. Berlin TXL ist ein Modellprojekt, das in Zukunft zum Umdenken anregt.“ ■

**PROFIL** Die Architektin **Gudrun Sack** ist Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH in Berlin, die auf einem 500 Hektar großen Areal unter anderem ein Wohnviertel sowie einen Forschungs- und Industriepark entwickelt.







HARM TILMAN

# „KÖNNTEN WIR MIT WIEDERVERWENDUNG, RENOVIERUNG UND UMBAU NICHT SCHNELLER VORANKOMMEN?“

## STIMMT NICHT

„HOLZ IST EIN SEHR schönes, erneuerbares Produkt für den Wohnungsbau, aber nur, wenn es aus nachhaltiger Produktion stammt. Das ist per Definition ein langsamer Prozess. Wenn eine Million Häuser aus Holz gebaut werden sollen, muss es aus Wirtschaftswäldern bezogen werden. Holz aus Skandinavien, Deutschland oder Österreich zu importieren, verursacht zusätzliche Transportkosten und damit mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ein weitaus größeres Problem ist die geringe Artenvielfalt in diesen Wirtschaftswäldern. Auf diese Weise wird der Umweltvorteil von Holz im Wohnungsbau zunichte gemacht. Die Zahlen zeigen, dass es nicht genug Holz gibt, um alles aus Holz zu bauen. Bei den derzeitigen Waldbeständen weltweit beträgt die potenzielle Ernte zwölf bis 15 Milliarden Tonnen Holz pro Jahr. Die für den Bau benötigte Menge ist viel größer. Es müssten also große Summen in die Anpflanzung von Wäldern investiert werden, die dann im Interesse der Artenvielfalt nachhaltig bewirtschaftet werden müssten. Das erfordert eine enorme Vorinvestition, die erst nach 90 Jahren Ertrag bringen würde. Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand solche Investitionen tätigen will.“

## HYPE ODER FALSCHER HOFFNUNG?

Holz ist derzeit ein Hype, denn Brett-

sperrholz (auch CLT genannt) ist ein großartiger Baustoff, der sich für Dächer, Böden und Überspannungen eignet. Ein Nachteil ist, dass viel Holz benötigt wird, und der Brandschutz verlangt zusätzliche Masse oder eine Gipskartonschale. Aber selbst wenn es zur Anwendung kommt, wird oft noch Beton verwendet.

Beim Bauen mit Holz wird mehr auf die Gesundheit geachtet, aber Holz macht ein Gebäude nicht unbedingt gesünder. Bei CLT werden zum Beispiel mineralische Leime verwendet, deren gesundheitliche Auswirkungen wir nicht kennen. Und was geschieht am Ende der Lebensdauer, wenn Holz mit Leim darin zu Chemieabfall wird?

## DIE MISCHUNG MACHT'S

Die Lösung für die große Herausforderung im Wohnungsbau liegt in der Verwendung eines Materialmixes aus Holz, Beton, Stahl und biobasierten Baustoffen. Vielleicht sollten wir uns auch fragen, ob wir wirklich so viele neue Wohnungen bauen müssen. Könnten wir nicht schneller vorankommen, wenn wir leer stehende Gebäude durch Wiederverwendung, Renovierung und Umbau für Wohnzwecke nutzbar machen? Es würde helfen, Bewohner dazu zu ermutigen, ihre Wohnungen aufzuteilen oder sich für Co-Housing zu entscheiden. Außerdem gibt es immer noch auffällig viel Leerstand bei Wohn- und Geschäftsgebäuden.“ ■

**PROFIL** Der ehemalige Stadtplaner Harm Tilman ist Autor, Dozent, Moderator und Redakteur im Bereich Architektur und Stadtplanung. Er betreibt einen Blog über diese Themen mit dem Titel *Viva Architectuur*.





CARINA HAK

# „VIELE AKTEURE MÜSSEN WIEDER LERNEN, MIT HOLZ ZU ARBEITEN“

## STIMMT

„DER DERZEITIGE ZUSTAND der Natur verlangt, dass wir klimaneutral bauen, und auch die Kunden sprechen immer öfter über Klima und gesundes Wohnen. Deshalb entscheiden wir uns für klimaneutrale Gebietsentwicklung und verwenden dafür natürliche, biobasierte Materialien wie Holz. Das haben wir für die nächsten Jahre deutlich in unsere Pläne aufgenommen, denn diese Entwicklung ist unumkehrbar. Bei unseren Projekten werden wir künftig mehr als bisher auf Holzbau setzen. Außerdem kann der Holzbau den Wohnungsbau durchaus beschleunigen, vor allem wenn auf industrialisierte Weise gebaut wird.“

## ERFAHRUNGEN SAMMELN

Holzbau ist oft teurer als Bauen mit Beton, aber der Unterschied wird geringer. In dieser Hinsicht sehe ich große Chancen für die fabrikmäßige Modulbauweise. Das erfordert weniger manuelle Arbeit, ermöglicht viel Variation und ist qualitativ sehr gut. Für die Facharbeiter, die auf diese Weise bauen, verbessern sich zudem die Arbeitsbedingungen. Aber Achtung: Um diese Vorteile ganz auszuschöpfen, muss diese Art des Bauens die Grundlage der Planung bilden. Im kommenden Jahr werden wir in jeder unserer vier Regionen mindestens zwei Projekte entwickeln, die von biobasiertem Bauen ausgehen. Auf diese Weise wollen wir Erfahrungen sammeln und eine neue Produktionskette auf die Beine stellen, mit neuen Formen der Zusammenarbeit

und anderen wichtigen Partnern für den Bau. Bei einer Gebietsentwicklung in Purmerend arbeiten wir zum Beispiel mit der niederländischen Forstverwaltung zusammen. Mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung versuchen wir, wertvollere Natur zu schaffen und ökologische Zusammenhänge zu verbessern. Zudem gibt es in diesem Gebiet Flächen, die wir für den Anbau natürlicher Materialien wie Hanf nutzen können, mit denen wir später die Häuser isolieren.“

## SCHNEEBALLEFFEKT

Das Holz für unsere Häuser kommt hauptsächlich aus dem Ausland, wo es mehr als genug Holz gibt. In den Niederlanden hatte der Holzbau früher Tradition – etwa bei den Amsterdamer Grachtenhäusern –, die aber leider verloren gegangen ist. Viele Akteure müssen wieder lernen, mit Holz zu arbeiten. Das gilt sowohl für den Bau als auch für die Verfahren, denn die Genehmigungsbehörden müssen sich ebenfalls an andere technische Lösungen und Details gewöhnen, die für ein qualitativ hochwertiges Gebäude erforderlich sind. Das Gleiche gilt für Parteien wie den Versicherer Woningborg. Potenzielle Problempunkte wie Brandschutz, Lärm und die Genehmigungen können gelöst werden, wenn diese Parteien viel früher in den Prozess einbezogen werden und alles gründlich geklärt wird. Dieser Aspekt wird immer wichtiger, denn es wird zweifellos einen Schneeballeffekt geben, spätestens dann, wenn eine CO<sub>2</sub>-Steuer eingeführt wird. Dann wird sich der Holzbau als eine der Standardlösungen noch schneller durchsetzen.“ ■

**PROFIL** Die Senior-Entwicklerin **Carina Hak** leitet verschiedene Gebietsentwicklungen von BPD, beispielsweise das Projekt Oostflank in Purmerend, wo ökologisches Bauen eine von vielen Ambitionen ist.





## Online

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

## Büros

### BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Walter de Boer, *Geschäftsführer*

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

### NIEDERLANDE

### BPD | BOUWFONDS GEBIETSENTWICKLUNG

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

### REGIONEN

### NORDOST & MITTE

Joost Mulder, *Regionalleiter*  
T. +31 (0)33 453 41 11  
E. [ontwikkeling.nom@bpd.nl](mailto: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](mailto:ontwikkeling.noordwest@bpd.nl)

### SÜD

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

### REGIONEN

### NORD

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

### OST

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

### NIEDERLASSUNG LEIPZIG

T. +49(0)341 33 97 97 0  
E. [leipzig@bpd.de](mailto:leipzig@bpd.de)

### WEST

Carl Smeets,  
*Leiter der Region West*  
Joachim Siepmann,  
*Leiter der Region West*

NIEDERLASSUNG  
DÜSSELDORF  
T. +49 (0)211 537 290  
E. [duesseldorf@bpd.de](mailto:duesseldorf@bpd.de)

NIEDERLASSUNG KÖLN  
T. +49 (0)221 949 8000  
E. [koeln@bpd.de](mailto:koeln@bpd.de)

### MITTE

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

### SÜDWEST

Alexander Heinzmann,  
*Geschäftsführer (Sprecher)*  
NIEDERLASSUNG STUTT GART  
T. +49 (0)711 656 79 53  
E. [stuttgart@bpd.de](mailto:stuttgart@bpd.de)

### SÜDOST

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

### NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

T. +49 (0)89 384 76 80  
E. [muenchen@bpd.de](mailto: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 15.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter [bpd.de/anmelden](http://bpd.de/anmelden) an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie ändern oder abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter [bpd.de/profil](http://bpd.de/profil) oder schicken Sie eine E-Mail an [kommunikation@bpd.de](mailto:kommunikation@bpd.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** Helma Born, Leonie Eggen, 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** Kees de Graaf, Peter van der  
Horst, Internationaal Tolk Agentschap, Edwin Lucas, Marc Mijer, Michelle Provoost, Claudia Stoldt, Rutger Vahl, Ysbrand Visser, Astrid van Wijk, Caroline van  
Zijl **FOTOS** Amin Ahktar, BAU+HTV, De Beeldredactie, Robertas Daskevicius, Naim Fadil, Liz Harlin, Ray Heinsius, Gunnar Knechtel, Kraaijvanger Architects,  
Lunatikai, Elmer van der Marel, Annelien Nijland, Petronellanitta, Will Pryce, Steffen Rotht, Frank Ruiter, Janita Sassen, Shoot Media, Tamar Smit, Norbert Tukaj,  
Volta, Denis Vostrikov, Cathrine Wessel, Allard Willemse **DRUCK** Wilco. BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„OB SICH DIE  
MENSCHEN IN IHRER  
**STADT WOHLFÜHLEN**  
ODER NICHT,  
HÄNGT VON DER  
QUALITÄT UNSERER  
ARBEIT AB“

*Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer des ZIA*

*S. 12*