

bpd MAGAZINE

+ DOSSIER
INNOVATION &
BEZAHLBARKEIT



Kunst mit Ambitionen

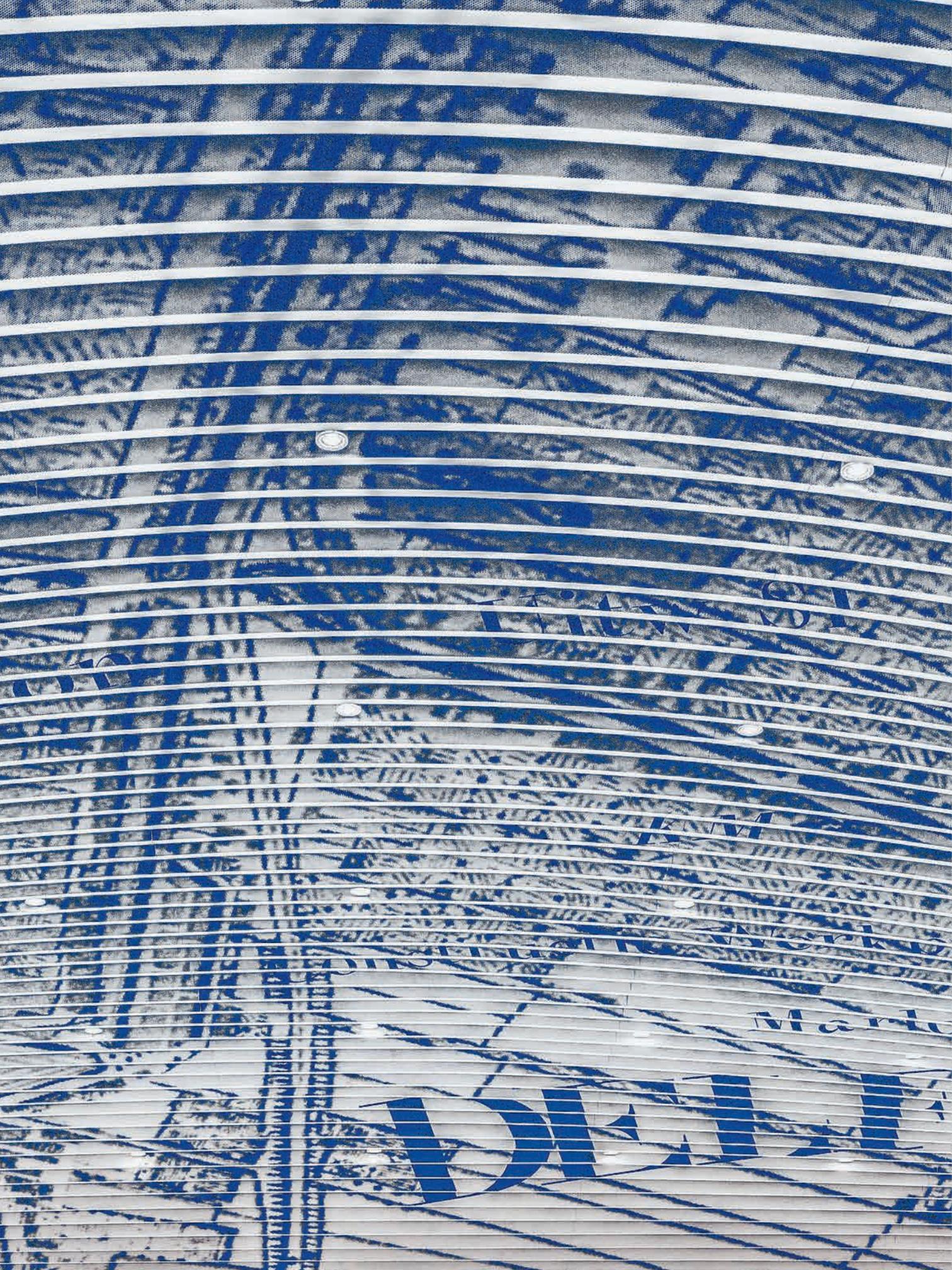
DIE KRAFT DER KUNST IM
ÖFFENTLICHEN RAUM

Grüne Norm

BÄUME SIND GENAU SO WICHTIG
WIE HÄUSER UND STRASSEN

Räumliche Herausforderung

BALANCEAKT ZWISCHEN ZENTRALER
STEUERUNG UND REGIONALER AUTONOMIE



bpdMAGAZINE

>> IM DETAIL – BLICK NACH OBEN

Der Bahnhof von Delft ist ein markantes Gebäude. Ein Besuch lohnt sich nicht zuletzt wegen der besonderen Decke. Sie besteht aus Aluminiumlamellen, auf denen der kunstvoll gezeichnete Stadtplan von Delft um 1876 abgebildet ist. Das Besondere an diesem etwa 110 x 70 Meter großen Deckenbild ist, dass es sich mit dem Betrachter „mitbewegt“. Aus jedem Blickwinkel sieht der Stadtplan für die Reisenden anders aus. Dazu wurden mit spezieller Software 3.858 Ausführungszeichnungen für die geraden und gekrümmten Lamellen berechnet. Das Bild setzt sich aus über 30 Millionen Punkten zusammen, natürlich in der Farbe Delfter Blau. Die auf den Lamellen angebrachte Folie hat eine Gesamtlänge von 14,8 Kilometern. ■

Inhalt

Die räumlichen Herausforderungen in den Niederlanden erfordern ein gutes Gleichgewicht zwischen nationaler Steuerung und regionaler Autonomie. Wie gestalten wir das?



Laut Margo Meijer (BPD) spielt es keine Rolle, auf welcher Seite man sitzt.



Bezahlbares Wohnen zwischen Wasserfläche und Wald bei Tilburg.



Peter Boelhauer und AeiSo Boelman über die Steuerung der Raumordnung.

Von Spanien bis Indien: Essen verbindet Menschen auf der ganzen Welt.



Hetty Klavers (Wasserverband Zuiderzeeland) über Gebietsentwicklung und Wassersicherheit.



Cover

Gardens by the Bay ist ein großer, von Menschen geschaffener Park im Zentrum von Singapur. Neben zwei Konservatorien hat der Park mehrere Gärten und verschiedene thematische Pavillons. Die Supertree Grove ist eine Sammlung von turmhohen Stahlstrukturen, die mit Pflanzen bedeckt sind. Das Besondere an Gardens by the Bay ist die Nutzung von innovativen und nachhaltigen Designs und Technologien, wie Solarpanelen und das Recycling von Regenwasser für die Pflanzen.
Foto: The Supertrees of Gardens by the bay, Stefano Zaccaria, Adobe Stock

Und außerdem

MADE IN

New York ist mehr als nur Hochhäuser. Renée Schoonbeek lebt dort und zeigt neue Viertel und Parks.
S. 28

ESSAY

Cecil Konijnendijk entwickelte eine neue Grünnorm, die die Bedeutung von Bäumen, Parks und Wäldern unterstreicht.
S. 42

HINTERGRUND

Kunst im öffentlichen Raum hat viele Funktionen, von der Erzählung der Geschichte des Gebiets bis zur Ermöglichung von Begegnungen.
S. 51

+ DOSSIER Innovation & Bezahlbarkeit

ab Seite 61

Der Wohnungsbau in Deutschland steckt in der Krise. Doch es gibt Lösungen: Innovative Bauweisen, digitale Planungsmethoden und serielle Fertigung können den Wohnungsbau effizienter machen.



EINGREIFEN

WIE KÖNNEN WIR die Wohnungsbauproduktion effektiv steigern? Diese Frage beschäftigt alle in unserem Beruf, ganz gleich auf welcher Seite des Tisches wir sitzen. Könnte stärkeres staatliches Eingreifen helfen? Und wenn ja, wie? Das ist ein großes Thema in dieser Ausgabe des BPD Magazins. In verschiedenen Beiträgen suchen wir nach Antworten.

Der Wohnungsmarkt steht derzeit unter großem Druck. Wir sehen eine zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, einen Bevölkerungsanstieg und komplexe städtebauliche Herausforderungen. Das Ziel ist klar: Wir wollen genügend Wohnungen bauen, wobei der Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum liegt.

Angesichts der Herausforderungen, vor denen wir dabei stehen, wird immer deutlicher, dass traditionelle Ansätze nicht mehr ausreichen. Das niederländische Kabinett und die Ministerin für Wohnungsbau und Raumordnung wollen ein klares Signal setzen: Abwarten ist keine Option, wir haben keine Zeit mehr, uns zurückzulehnen. Ganz gleich, wie stark Den Haag eingreift (oder eingreifen wird), letztlich sind vor allem die Regionen und Kommunen am Zug. Gebietsentwicklung ist per Definition eine lokale oder regionale

Angelegenheit. Als Land stehen wir vor großen Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Nachhaltigkeit, aber die Lösungen müssen auf lokaler Ebene konkret werden. Das kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich aussehen. Gerade deshalb ist die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Marktakteuren so wichtig, denn sie kennen die Situation vor Ort oft am besten.

Das beweist BPD zurzeit bei Projekten, u. a. in Enkhuizen, Purmerend, Alphen aan den Rijn und Eindhoven, aber auch in deutschen Städten wie Konstanz und Weimar. Dieses Magazin zeigt auch, wie wir uns für die soziale Nachhaltigkeit in den Stadtvierteln einsetzen und wie bedeutsam Kunst im öffentlichen Raum sein kann. In unserer Branche wird oft über Verfahren, Gesetze und Regeln diskutiert, aber im Grunde genommen geht es um die Lebensqualität in unseren Gebieten.

Bei allem Optimismus muss dennoch eine Einschränkung gemacht werden. Der Wohnungsmarkt steht vor komplexen Problemen: steigende Baukosten, knappes Bauland, strenge Nachhaltigkeitsanforderungen und eine wachsende Nachfrage nach flexiblen Wohnlösungen. Wenn ein Eingreifen an einer Stelle dringend

notwendig ist, dann bei der Suche nach innovativen Antworten auf diese Herausforderungen.

In den kommenden Jahren will BPD die Wohnungsbauproduktion auf jeden Fall weiter steigern. Die Aussichten in den Niederlanden sind gut, und auch in Deutschland sehen wir erste Anzeichen für ein vorsichtiges Wiederaufblühen.

FOTO: ALLARD WILLEMSE



Das ist vor allem für die vielen Menschen, die schon viel zu lange eine bezahlbare Wohnung suchen, eine gute Nachricht. Für sie setzen wir uns ein, dafür arbeiten wir bei BPD, Tag für Tag. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD Europe

„Ganz gleich, wie stark Den Haag eingreift (oder eingreifen wird), letztlich sind vor allem die Regionen und Kommunen am Zug“

Auf dem Bild

Innovation & Bezahlbarkeit – den Wohnungsbau neu denken!?

Der Wohnungsbau in Deutschland steckt in der Krise: Trotz steigender Nachfrage entstehen immer weniger neue Wohnungen – mit fatalen Folgen: Die Mietpreise schnellen in die Höhe, Wohnen droht zum Luxus zu werden. Warum? Bürokratische Hürden, explodierende Baukosten und komplexe Vorschriften lähmen den Markt. Doch es gibt Lösungen! Innovative Bauweisen, digitale Planungsmethoden und serielle Fertigung können den Wohnungsbau effizienter machen. Der wirkungsvollste Hebel ist jedoch die Regulatorik. Hamburg setzt mit dem „Hamburg-Standard“ genau dort an. Das Ziel: Die Baukosten drastisch senken. Ist das der Beginn eines Kulturwandels? Eine Suche nach Antworten und Lösungswegen.

WISSENSWERTES, INFORMATIVES UND ÜBERRASCHENDENDES ZUM THEMA „INNOVATION & BEZAHLBARKEIT“ ERFAHREN SIE IM THEMENDOSSIER AB SEITE 61.



Thema

WER NIMMT DAS STEUER IN DIE HAND?

Die Niederlande stehen vor großen Herausforderungen bei der Raumordnung. Das erfordert eine gute Balance zwischen zentraler Steuerung und regionaler Autonomie. Nach einer langen Periode der Zurückhaltung des Staates wird seit einiger Zeit der Ruf nach „mehr Steuerung“ laut. Wie soll diese Steuerung aussehen? Wie sieht ein gutes Gleichgewicht zwischen dem Staat und den Regionen aus? Und was zeichnet eine gute Regie aus? Wir diskutieren diese Fragen mit **Erik Leijten** (BPD), **Daan Zandbelt** (De Zwarte Hond) und **Edwin Buitelaar** (Universität Utrecht).

WILLKOMMEN IN OUD-WOENSEL, einem Stadtteil in der Nähe des Zentrums von Eindhoven mit etwa 12.000 Einwohnern. Schlendern Sie durch die Straßen mit den renovierten Arbeiterhäusern aus der Vorkriegszeit und fahren Sie dann mit dem Fahrrad durch die Kruisstraat, eine lebendige und multikulturelle Einkaufsstraße mit Läden wie einer Metzgerei, einem Reisebüro und einem Geschäft für Künstlerbedarf.

Von dort sind es nur etwa zehn Minuten mit dem Fahrrad zum Büro von Erik Leijten, dem Leiter der Region Süd von BPD. Seiner Meinung nach ist in Oud-Woensel – neben städtischer Betriebsamkeit – sehr gut zu sehen, wie eine gelungene Zusammenarbeit zwischen Behörden, Stadt und Entwickler funktionieren kann. „Eindhoven hatte einen Plan zur Sanierung des Stadtteils erstellt. Der Stadt war viel an diesem Plan gelegen. Doch dann tauchte ein Problem auf: Ein wichtiger Investor bekam kalte Füße

und zog sich zurück, woraufhin die Entwicklung ins Stocken geriet.“

Die Stadt bat BPD, die in der Region eine feste Größe ist, um Hilfe. Aus Den Haag wurden im Rahmen des Baustartimpuls-Programms zur Förderung des Wohnungsneubaus Subventionen gewährt. Leijten: „Dank des Vertrauens der Gemeinde und des Engagements und der finanziellen Unterstützung des Staates konnten wir mit gutem Gewissen in die Bresche springen. Die Regierung und die Gemeinde hatten selbst auch unmittelbar Interesse daran: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist hier groß.“ Im Gildekwarder in Oud-Woensel realisiert BPD in diesem Jahr etwa 190 neue, bezahlbare Wohnungen, die sich auf fünf Wohngebäude mit bis zu sechs Stockwerken verteilen. Etwa die Hälfte der Wohnungen wird vom BPD Woningfonds vermietet, die andere Hälfte sind Eigentumswohnungen.



STEUERUNG SCHAFFT KLARHEIT

Dieses Beispiel verdeutlicht perfekt, worum es bei dem viel diskutierten Thema „Steuerung in der Raumplanung“ geht, erklärt Erik Leijten. „Steuerung bedeutet für mich, Klarheit zu schaffen und Verantwortung zu übernehmen. Das ist ein Beispiel hierfür. Früher war die Rollenverteilung von Anfang an klar. In den Niederlanden hatte gute Planung Tradition und die Raumordnung auf nationaler Ebene war erstklassig. In den 1990er-Jahren haben wir uns davon verabschiedet.“

Der Rest ist Geschichte. Nachdem sich der Staat zurückgezogen hatte, mussten die Provinz- und Kommunalbehörden diese Aufgabe übernehmen, ohne dafür gerüstet zu sein. Als das klar wurde, erklang der Ruf nach staatlicher Steuerung – und dieser wurde in den vergangenen Jahren immer lauter. Seitdem wird nach einem neuen Gleichgewicht gesucht. Mittlerweile wurden dutzende von Artikeln, Studien, Symposien, Konferenzen und Untersuchungen dieser Suche gewidmet. Doch wie weit sind wir heute damit in den Niederlanden?

Erik Leijten: „Meines Erachtens wurde die Abgabe von Kompetenzen von Den Haag aus zu weit getrieben.“

Große, übergreifende Themen wie Umweltschutz, Stickstoffbelastung, Wasserqualität, Infrastruktur und Netzüberlastung können nicht regional oder lokal bewältigt werden, zumal diese zunehmen und miteinander zusammenhängen. Das sind die richtigen Aufgaben auf nationaler Ebene. Das gilt ebenfalls für Entscheidungen über große Wohnungsbauvorhaben. Hier muss die Regierung das Zepter in die Hand nehmen, damit es möglich ist, überregionale Interessen sorgfältig abzuwägen. Zum Glück hat der vorherige Minister (Hugo de Jonge, Anm. d. Red.) erste Schritte in diese Richtung unternommen. Die jetzige Ministerin führt diese fort, aber sie muss dazu harte Entscheidungen fällen.“

NICHT OHNE FINANZIELLE MITTEL

Inzwischen können die Regionen auch selbst eine Menge tun, jedoch nicht ohne finanzielle Mittel, wie das Beispiel Oud-Woensel zeigt. Dort gab der Baustartimpuls des Staates den entscheidenden Anstoß. Auch in diesem Punkt muss die Balance wiederhergestellt werden, meint Leijten. „Wenn schwierige Probleme im Zusammenhang mit der Überlastung der Netze und der Infrastruktur oder mit der Siedlungsentwicklung innerhalb und außerhalb der Städte im Spiel sind, kann eine Gemeinde oder Region

RAUMORDNUNG IN DEN NIEDERLANDEN

„Ich kann mit voller Überzeugung sagen, dass die Niederländer in Sachen staatlicher Planungspolitik Experten sind,“ schrieb der vielgelesene Stadtblog My Radiant City 2017. Dieser gute, international anerkannte Ruf in Bezug auf Raumplanung kommt nicht von ungefähr. In dem relativ kleinen Land war ein wohlüberlegter Umgang mit den vielen unterschiedlichen und manchmal widersprüchlichen Raumsprüchen schon immer wichtig.

Das Erste Memorandum zur Raumordnung (1960) skizzierte die räumliche Entwicklung, ausgehend von der wirtschaftsgeografischen Position der Niederlande in Europa. Das Memorandum zeugte von einem starken Glauben an die Formbarkeit des physischen Raumes unter der Leitung eines entschlossenen, kohärent handelnden Staates. Auch das Zweite (1966), Dritte (1974) und Vierte Memorandum (1988) zeugten von einer umfassenden Betrachtungsweise, die von Neubau in den sogenannten Wachstumszentren wie Almere und Zoetermeer bis hin zu kompaktem Bauen im Zusatz zum Vierten Memorandum reichten, mit viel Kontrast zwischen Stadt und Land, Wohnen, Freizeit und Arbeit in Fahrradentfernung. Aus allen Memoranden im Rahmen des Raumordnungsgesetzes ergaben sich verbindliche planerische Grundsatzbeschlüsse. Untere Behörden wie Provinzen und Gemeinden waren verpflichtet, ihre Regional- und Flächennutzungspläne damit in Einklang zu bringen. Mit dem Kabinett Balkenende III (2006 – 2007) fand dieser Zentralismus ein Ende. Ab dieser Zeit wurde die Raumordnungspolitik dezentralisiert.

Die **Gemeinden** sind seitdem für Wohn- und Gewerbegebiete zuständig. Der Umgebungsplan ist das wichtigste kommunale Instrument der Raumplanung.

Die **Provinzen** kümmern sich um die Landschaftspolitik. Sie müssen für ausreichend Grünflächen in und um die Städte sorgen. Der **Staat** prüft die Gebietspläne der Provinzen und Gemeinden. Diese Pläne dürfen nicht mit nationalen Interessen kollidieren. Heute konzentriert sich der Staat bei seiner Raumordnungspolitik auf folgende Interessen: Verteidigung, Stärkung der Wirtschaft, Instandhaltung und bessere Nutzung der wichtigsten Infrastruktur (Straßen, Bahntrassen und Wasserwege), Verbesserung der Wasser-, Boden- und Luftqualität, Schutz vor Hochwasser und Überschwemmungen sowie Erhaltung schützenswerter Kultur wie zum Beispiel Weltkulturerbestätten sowie Naturschutz. Der Staat, Provinzen und Gemeinden beschreiben in Strukturplänen, welche Entwicklungen sie im Bereich der Raumplanung erwarten. So gibt es beispielsweise Gebiete mit schrumpfender Einwohnerzahl, während andere ein starkes Wachstum verzeichnen. Die Behörden geben zudem an, wie sie diese Entwicklungen steuern oder beeinflussen wollen.

das nicht allein lösen. Was im Fall von Oud-Woensel gemacht wurde, sollte auch in größerem Maßstab (und strukturell) möglich sein. Dafür müssen ausreichend finanzielle Mittel für regionale Empfänger zur Verfügung gestellt werden.“

Geld ist jedoch nicht das Einzige, betont er. „Steuerung ist zudem eine Frage des Know-hows. Wer Entscheidungen trifft, muss sich mit der Materie auskennen. Früher war dieses Wissen bei der Regierung vorhanden, aber mit der Auflösung des Ministeriums für Wohnen, Raumordnung und Umwelt ist es leider weitgehend verlorengegangen. Der Wiederaufbau ist inzwischen im Gange, aber es braucht viel Zeit.“ Nach Ansicht von Leijten ist in dieser Hinsicht ein besseres Gleichgewicht zwischen Staat und Regionalverwaltung möglich. „Auch privatwirtschaftliche Unternehmen verfügen über viel Sachkenntnis, das systematisch ausgebaut und vertieft wird. Bisher wird diese Sachkenntnis jedoch nur zögerlich genutzt.“

Öffentlich-private Partnerschaften (PPP) bieten die Möglichkeit, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Bezug auf das Wissen wieder zu einem neuen Gleichgewicht zu kommen. Leijten signalisiert, dass PPPs ein Comeback erleben, aber die in der Krise zwischen 2008 und 2014 entstandenen Risse noch nicht gekittet sind. „Das ist logisch. Die Zusammenarbeit war damals nicht auf einen stagnierenden Wohnungsmarkt ausgelegt. Aber jetzt gibt es vielleicht wieder Möglichkeiten.“

Angesichts der großen Probleme auf dem Wohnungsmarkt könnten sich die Marktteilnehmer selbst zusammentun, um kommunale Behörden zu unterstützen, und das nicht nur mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung. „Sie könnten auf der Grundlage solider Vereinbarungen in Grundbesitz investieren. So könnten die Kommunen auch dazu beitragen, sie finanziell zu entlasten, was vor allem im Hinblick auf das Jahr 2026, in dem ein finanzieller Abgrund droht, von Vorteil wäre

ERIK LEIJTEN

„GROSSE THEMEN SIND WEDER REGIONAL NOCH LOKAL ZU BEWÄLTIGEN“

(2026 wird die niederländische Regierung 2,4 Milliarden Euro an Unterstützung für die Kommunen streichen, sodass 75 % der Kommunen rote Zahlen schreiben werden, Anm. d. Red.). Wir übernehmen dann auch das Risiko, oder wir verpflichten uns, soziale Ziele zu übernehmen.“

Leijten sieht viele Möglichkeiten, knüpft diese aber an eine klare Bedingung. „Der Staat muss sich dann so organisieren, dass er schwierige Entscheidungen treffen kann. Das erfordert vor allem Mut. Es geht nicht, dass Probleme wie der Stickstoffüberschuss ständig auf die lange Bank geschoben werden. Es müssen endlich Nägel mit Köpfen gemacht werden: Die Regierung muss Rückgrat zeigen und die unteren Verwaltungsebenen befähigen, mit den anwesenden Marktteilnehmern partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.“

ORGANISATION ERWÜNSCHT

Dass sich der Staat besser organisieren muss, ist eine Aussage, der Daan Zandbelt voll und ganz zustimmt. Der Architekt und Stadtplaner war von 2016 bis 2020 Berater der Regierung und einer der Autoren von *Panorama Niederlande* (2018), der Zukunftsvision der Niederlande, in der die großen Aufgaben des Landes – Klimaanpassung, Agrarreform, Wohnungsbau, Energiewende – in Form von Chancen beschrieben werden. Chancen, die vor allem dezentral ergriffen werden können. „Die Regionen sind die ideale Ebene zur Verbindung der Aufgaben in den Bereichen Wasser, Infrastruktur, Natur und Wohnungsbau,“ erklärte sein Kollege Berno Strootman, seinerzeit im Beratergremium der Regierung. „Auf regionaler Ebene kommen die kurz- und langfristige Perspektive sowie die unterschiedlichen Verwaltungsebenen zusammen.“

Wir haben seit 2018 leider kaum Fortschritte gemacht, meint Zandbelt. „Zugegeben, es gibt bei uns wieder ein Ministerium für Wohnungsbau und Raumordnung, es gab regionale Urbanisierungsstrategien, eine nationale



Edwin Buitelaar

ist Professor für Grundstücks- und Immobilienentwicklung und Forschungsleiter der Abteilung für Sozialgeografie und Planung an der Universität Utrecht. Er ist außerdem Research Fellow beim niederländischen Planungsbüro für Raumordnung und Umwelt (PBL) und Vorsitzender der Stiftung zur Vergabe des Rietveld-Preises.



Erik Leijten

ist Leiter der Region Süd von BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Er ist ausgebildeter Architekt und arbeitet seit über 25 Jahren als Entwickler an Gebietsentwicklungen im Süden der Niederlande und im westlichen Ballungsraum Randstad.



Daan Zandbelt

ist Stadtplaner und Architekt. Er ist einer der Partner der Rotterdamer Niederlassung des Architekturbüros De Zwarte Hond. Von 2016 bis 2020 war er außerdem Berater der niederländischen Regierung in räumlich-sozialen Fragen.



DAAN ZANDBELT

„**DER STAAT SOLLTE SICHERSTELLEN,**
RISIKEN GROSSER ENTWICKLUNGSPROJEKTE
NICHT VON DEN REGIONEN GETRAGEN
WERDEN MÜSSEN.“

Dennoch will Zandbelt nicht die Jahre des Ersten, Zweiten, Dritten und Vierten Memorandums zur Raumordnung idealisieren: „Das war zu viel von oben herab. Weiße Männer in – im wahrsten Sinne des Wortes – weißen Kitteln dachten, sie könnten das Land vom Reißbrett aus gestalten. Dieses Stadium liegt hinter uns. Ich vergleiche es manchmal mit der Ökologie: Wenn wir die richtigen Rahmenbedingungen schaffen, können tausend Blumen blühen. *Il faut cultiver notre jardin* – wir müssen unseren Garten bestellen, um Voltaire zu zitieren. Zu steuern ist nicht dasselbe wie den Vorgesetzten zu spielen. Die nationalen Interessen decken sich nicht immer mit den regionalen. Wir haben fünf Verwaltungsebenen, die aufeinander angewiesen sind. Der Staat sollte zwischen diesen Ebenen koordinierend auftreten.“

In einer Kolumne auf gebiedsontwikkeling.nu machte Zandbelt 2020 den Vorschlag, die wirtschaftlichen Stärken der einzelnen Regionen zu fördern. Er plädierte für eine raumorientierte nationale Wirtschaftspolitik, um Chancen für die Regionen und die nationale Wirtschaft zu nutzen, indem kohärente bildungs-, wirtschafts-, wohn- und mobilitätspolitische Entscheidungen auf die spezifischen Qualitäten einer Region abgestimmt und unter dem räumlichen Aspekt betrachtet werden. Dazu steht er nach wie vor. „Deshalb freue ich mich auch über die 17 von der Regierung ausgewiesenen NOVEX-Wohnungsbaugebiete mit insgesamt 45 Gebietsentwicklungen. Die aktivere Vorgehensweise der Regierung bezüglich Geld und Infrastruktur funktioniert dort gut. Bei komplexeren Gebietsentwicklungen kann der Staat viel Gutes bewirken, indem er Risiken beseitigt, beispielsweise durch die Gründung einer Bodenbank, über die der Staat Land aufkauft. Die Gemeinden haben diese Möglichkeit nicht, sie schrecken vor dem Risiko zurück. Schließlich kann

die Regierung – die Instanz mit den tiefsten Taschen – viel mehr und günstiger Geld leihen.“

Wie Erik Leijten spricht sich Zandbelt für Investitionen in Wissen aus. „Dabei sollte dieses Wissen gut mit dem auf regionaler Ebene vorhandenen Wissen abgestimmt werden. Und es sollte gezielt weitergegeben werden, denn geteiltes Wissen ist doppeltes Wissen. Im Idealfall wird eine Art Expertenteam gebildet, das auf regionaler Ebene helfen kann.“ Denn, so betont er: „Regionen haben eigentlich eine ideale natürliche Größe. Sie sind ein Biotop, mit dem viele Menschen etwas anfangen können. Arbeit, Bildung, Freizeit: Alles ist in einer Region zu finden. Auch viele Gemeinden organisieren sich regional.“

EINE EIGENARTIGE FRAGE

Diese ständige Forderung nach „staatlicher Steuerung“ hat in der Tat etwas Eigenartiges an sich, meint Edwin Buitelaar, Professor für Grundstücks- und Immobilienentwicklung an der Universität Utrecht. Im Auftrag des niederländischen Wissenschaftlichen Rates für die Regierungspolitik (WRR) veröffentlichte er 2024 die Studie *Een deskundige nationale ruimtelijke ordening* (Eine fundierte nationale Raumordnung). Dabei wird nicht von ungefähr auch die Frage erörtert, wie sich der Staat gegenüber regionalen Behörden verhalten sollte.

Buitelaar: „Der Ruf nach ‚mehr Steuerung‘ ist schon seit Jahren zu hören. Er ertönt aus verschiedenen Richtungen und unterschiedlichen Gründen. Manche Akteure wollen Steuerung, weil sie alles von oben bestimmen wollen. Andere können ihren Plan auf lokaler Ebene nicht durchsetzen und wollen dann eine Art starken Arm, der eingreift.“ Und es gibt noch etwas. „Wenn gefragt wird: Wie stellen Sie sich mehr Steuerung vor, wird es still.“

Raumordnungsvision (NOVI), und die nationale Raumordnungsstrategie ist in Arbeit, Fertigstellungsdatum offen. Die Regierung aber ist und bleibt innerlich gespalten. Ein Beispiel ist der Wohnungsbaugipfel Ende 2024: Schön, dass dabei endlich Standorte für großflächige Gebietsentwicklungen festgelegt wurden (z. B. Rijnenburg bei Utrecht, Anm. d. Red.), aber die finanzielle Deckung für die Infrastruktur war nicht enthalten. Das Ministerium für Infrastruktur und Wasserwirtschaft war nicht einmal auf dem Wohnungsbaugipfel vertreten! Diese ministeriumsspezifische Sicht der Realität wird uns früher oder später einholen. Denn Wohnen ist mehr als Wohnungsbau. Es geht um Mobilität, um Investitionen in die Infrastruktur und um soziale Einrichtungen. Der physische und der soziale Bereich sind fest miteinander verwoben.“

Solange die Abschottung fortbesteht, argumentiert Zandbelt, hat die Diskussion über eine „Steuerung“ durch „den“ Staat etwas Irreales. „Die Fragmentierung in Den Haag führt dazu, dass alles von einer isolierten Warte aus angegangen wird.“ Er gibt ein Beispiel. „Die Städte Ede und Zwolle sind dank ihrer ausgezeichneten Infrastruktur heute Hotspots auf dem Wohnungsmarkt. Das hat zu einem starken Zustrom von Menschen aus den Großstädten im

Westen geführt, wodurch die lokalen Wohnungsmärkte aus dem Gleichgewicht geraten sind. Viele ‚Einheimische‘ finden dort keinen bezahlbaren Wohnraum mehr.“ Er plädiert dafür, kurze Wege zu fördern, also dafür zu sorgen, dass mehr Menschen ihren Tag – und vor allem ihre Arbeit – in der Nähe ihres Wohnsitzes verbringen.

FAULE HAUT

Ist das die Aufgabe des Staates? Zandbelt: „Sicher, denn ohne den Staat sind die regionalen Organe nicht dazu imstande. Aber zurzeit liegt der Staat auf der faulen Haut. Dabei müsste er im Gegenteil sicherstellen, dass die Risiken großer Entwicklungsprojekte nicht von den Regionen getragen werden müssen.“ Wenn der Staat wieder gut organisiert ist, muss er in erster Linie die unteren Verwaltungsebenen als vollwertige Partner mit eigenen Zuständigkeiten behandeln, meint er. „Sie dürfen nicht als Ausführungsstellen behandelt werden, die ‚Entwicklungshilfe‘ brauchen, sondern müssen strukturell eingebunden werden.“

Zandbelt stimmt der viel gehörten Analyse zu, dass mit der Aufhebung des Ministeriums für Wohnen, Raumordnung und Umwelt und der umfassenden Dezentralisierung ab 2011 die Probleme begannen. Vor allem der Verlust von Know-how tat und tut weh.

„WIR SOLLTEN DIE LÖSUNGSFÄHIGKEIT DES REGIERUNGSAPPARATS NICHT ÜBERSCHÄTZEN“

In seiner Studie zeigt Buitelaar, wie die nationale Raumplanung in den letzten Jahrzehnten erodiert ist, während die Aufgaben paradoxerweise größer und komplexer wurden. Wie Zandbelt und Leijten (und viele andere) plädiert er für umfangreiche Investitionen in Wissen und Kompetenz auf nationaler Ebene. Diese kann dann als (wie er es nennt) „visionäre Planung“ ausgerichtet sein, d. h. als eine Vision „möglicher Zukünfte“. Es geht wohlgerne nicht um ein Denken in festen Entwürfen. Vielmehr soll eine überzeugende Geschichte über die Zukunft der Niederlande erzählt werden, die einen breiten Kreis von Menschen anspricht. Hinzu käme fundiertes Wissen über die praktische Umsetzung und damit zusammenhängend klare Visionen für die Regionen. Wie können komplexe Aufgaben in den Regionen erfolgreich umgesetzt werden? Wie wirken sich politische Maßnahmen und Vorschriften auf das Leben und das Lebensumfeld der Bürger aus?

EINE GEWISSE REGIONALISIERUNG

In *Een deskundige nationale ruimtelijke ordening* vertritt Buitelaar die Ansicht, dass eine gewisse Regionalisierung der nationalen Raumplanung dazu beitragen könnte, die Distanz zwischen politischer Entscheidungsfindung und deren Umsetzung zu verringern, wie zu Zeiten, als es noch die Überwachungsbehörde des Raumordnungsministeriums gab. Über diese Behörde hatte die Verwaltung in Den Haag noch Tuchfühlung mit dem Geschehen auf lokaler Ebene. „Das könnte sich positiv auf die Beziehungen zwischen den Verwaltungsebenen auswirken. Auf regionaler und sogar auf kommunaler Ebene ist viel Wissen und Kompetenz vorhanden, davon bin ich überzeugt“, meint Buitelaar. „Unsere VROM-Inspektion (eine Niederländische Regierungsbehörde, die die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften im Bereich Wohnungswesen, Raumordnung und Umweltmanagement überwachte) hatte früher regionale Vertretungen. Dort wurde jeder Flächennutzungsplan geprüft, was zu einem gewissen kollektiven Verantwortungsgefühl beitrug.“

Buitelaar hat das Wort *fundiert* im Titel nicht ohne Grund gewählt. Ein gutes Gleichgewicht zwischen Den Haag und den Regionen beginne mit dem Ausbau der Fachkompetenz, vor allem auf zentraler Ebene, sagte er. „Hier muss dringend in mehr Wissen investiert werden. Das kann auf vielerlei Weise geschehen, beispielsweise mit einem Wissenspool, einer Art Arbeitsgemeinschaft, die die Regionen unterstützt. Zurzeit wird viel mit externen Kräften gearbeitet, aber das ist eigentlich nicht gut.“ Es gibt noch ein weiteres Problem: „Für effektives Handeln des Staates bedarf es einer guten Abstimmung zwischen den Behörden. Daran mangelt es derzeit. Das liegt zum Teil auch daran, wie sich die Politik in den Niederlanden in den letzten Jahren entwickelt hat. Beamte sind heute eher Managementberater als Politikberater. Sie beschäftigen sich damit, wie der Minister in der Presse und im Parlament wirkt, wie er oder sie mit etwas ‚durchkommt‘, anstatt sich in erster Linie um Inhaltliches zu kümmern.“

Wie Zandbelt sieht Buitelaar ebenfalls die Ministerien als ein vielköpfiges Monster. „Die gegenseitige Abschottung ist hartnäckig. Ich bin daher der Meinung, dass wir die Lösungsfähigkeit des Regierungsapparats nicht überschätzen sollten. Schon 1998 forderte der Wissenschaftliche Rat für die Regierungspolitik die Regierung zur Bescheidenheit auf. Das gilt noch immer. Die Den Haager Behörden werden ohnehin selektiv vorgehen und sich auf die Dinge beschränken müssen, die ihre eigentliche Aufgabe sind: Infrastruktur, Mobilität, Energienetze, Natur. Die Ausgestaltung können sie den regionalen Entscheidungsträgern, den Provinzen und Gemeinden überlassen, wobei sie ihnen aber auch die Mittel zur Verfügung stellen müssen, um ihre Aufgaben zu erfüllen.“

FINANZIELLE VERANTWORTUNG

Eine solide Raumordnungspolitik bedeutet nach Ansicht von Buitelaar vor allem, dass ausreichende finanzielle Mittel bereitgestellt werden – eine Aussage, die vor



dem Hintergrund der drastischen Mittelstreichung im kommenden Jahr bitter klingt. „Die Regierung trägt hier finanzielle Verantwortung. Die Gemeinden und Provinzen müssen ausreichende Mittel und finanzielle Eigenverantwortung bekommen, um die räumlichen Herausforderungen anzugehen. Die geeigneten Instrumente hierfür sind der Fonds zur Förderung von Gemeinden und Provinzen oder die Grundsteuereinnahmen. Dann steht niemand mehr mit leeren Händen da.“ Dazu gehört sicherlich ein gutes rechtliches Instrumentarium, fügt er hinzu. „Ich denke sogar an eine Weisungsregelung, damit ein Eingreifen möglich ist, wenn es in einer bestimmten Region wirklich nicht klappt. Die Durchsetzung sollte nicht den dezentralen Behörden überlassen werden. Die Regierung muss selbst mit einer überzeugenden Geschichte kommen.“

Diese „überzeugende Geschichte“ oder visionäre Planung sollte die *nationale Raumordnungsstrategie* sein. Buitelaar: „Mir ist im Moment nicht klar, wie dieses Memorandum aussehen wird. Ich befürchte, dass darin eine lange Aufzählung von Ambitionen ohne konkrete finanzielle Deckung stehen wird. Die nationale Raumordnungsvision NOVI litt unter demselben Mangel.“

Das ist den Beamten angesichts der derzeitigen politischen Kultur übrigens kaum vorzuwerfen. *Den Besten fehlt jede Überzeugung, während die Schlechtesten von leidenschaftlicher Intensität erfüllt sind*, sagte schon der irische Dichter Yeats.“

Als positive Bemerkung zum Schluss denkt er, dass die Zusammenarbeit zwischen dem Staat und den Regionen durchaus fruchtbar sein kann. Sogar sehr fruchtbar. „Das sehen wir zum Beispiel in Nimwegen. Dort wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Seitenkanal der Waal gegraben, der mit einer neuen Brücke (gebaut von der staatlichen Straßenbaubehörde) und neuen Wohnungen in den Gebieten Waalfront und Waalsprong kombiniert wurde. Das war ein kluges Projekt mit einem gelungenen Ergebnis. Auch die Betuwe-Route ist ein gutes Beispiel. Die örtliche Einbettung dieser Güterverkehrsstrecke gelang letztlich gerade deshalb, weil die Kommunen selbstbewusster aufgetreten sind. Die Niederländische Bahn und der Infrastrukturbetreiber ProRail zeigten sich hierfür aufgeschlossen, was zu einem besseren Endergebnis geführt hat. Diese Beispiele zeigen, dass die Hauptinfrastruktur auch zu lokalen Entwicklungen beitragen kann. So können die Behörden verschiedener Ebenen gemeinsam etwas Gutes entstehen lassen.“ ■

Andere Perspektiven

„Gebietsentwicklung und Hochwasserschutz sind gut miteinander zu vereinbaren“

Sie sieht im Grunde keine gegensätzlichen Interessen, nur unterschiedliche Perspektiven. Behörden, Wasserverbände und Gebietsentwickler müssen früher miteinander ins Gespräch kommen, meint **Hetty Klavers**, Vorsitzende des Wasserverbands Zuiderzeeland. „Welcher Entwickler will Häuser auf einem Gelände bauen, das in zehn Jahren nicht mehr sicher ist?“

1 SIND WASSERWIRTSCHAFT UND GEBIETSENTWICKLUNG KONKURRENTEN?

„Nein, ich wage zu behaupten: in keinem Fall. Beide stehen vor denselben Herausforderungen bezüglich Wasser und Boden. Wer will, kann die Interessen der Gebietsentwickler, der öffentlichen Verwaltung und der Wasserverbände einander gegenüberstellen, aber letztlich sind sie eine Einheit, denn es geht um ein und denselben Ort. Für einen Gebietsentwickler kann ein bestimmtes Gebiet sehr interessant sein, aber dieser wird wohl kaum Wohnungen auf einem Gelände bauen wollen, das in zehn Jahren aufgrund des Hochwasserrisikos nicht mehr sicher ist. Gebietsentwicklung und Hochwasserschutz sind keine gegensätzlichen Interessen, sondern nur unterschiedliche Betrachtungsweisen. Unsere Aufgabe ist es, die Auswirkungen bestimmter geplanter Veränderungen in einem Gebiet auf das Wasser- und Bodensystem zu untersuchen. Unser Wasserverband tut dies in einem Gebiet, das zwar noch jung ist, mit dem wir aber schon viel Erfahrung haben: auf dem Grund der ehemaligen Zuiderzee.“

2 WIRD DER WASSERVERBAND IMMER FRÜHZEITIG HINZUGEZOGEN?

„Wir haben unterschiedliche Erfahrungen gemacht. Es setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass es wichtig ist, sehr früh gemeinsam am Tisch zu sitzen – und zwar bevor bestimmte Weichen gestellt werden. Wenn eine Behörde oder ein Projektentwickler uns nicht von Anfang an einbezieht, hören wir fast immer: Das nächste Mal laden wir Sie früher ein. Bei allen Beteiligten wächst das Bewusstsein, dass Entscheidungen, die nur von einem Blickwinkel aus getroffen wurden, oft unüberlegt und teuer sind. Unter einem ganzheitlichen Blick verstehe ich übrigens nicht nur alle an der Gebietsentwicklung beteiligten Akteure, sondern auch die gesellschaftliche Perspektive: Die Entwicklung eines Gebiets sollte zu einem angenehmen, möglichst verbesserten Lebensumfeld beitragen.“

3 WIE KANN SICH EINE SOLCHE FRÜHZEITIGE EINBEZIEHUNG DES WASSERVERBANDS KONKRET AUSZAHLEN?

„Der geplante Stadtteil Pampus in Almere ist ein gutes Beispiel. Dies ist jetzt eine große landwirtschaftlich



genutzte Fläche, auf der Wohnungen geplant sind. Das Land ist seit langem im Besitz des niederländischen Immobilienverwaltungsamts und wurde an Biobauern verpachtet. Schon vor Jahrzehnten war klar, dass dieses Land eines Tages nicht mehr für die Landwirtschaft geeignet sein würde, unter anderem wegen Bodenabsenkungen. Dank der ökologischen Landwirtschaft sind das Wasser und der Boden in hervorragendem Zustand. Die Stadt möchte das Land nun möglichst wenig bearbeiten, damit die Bodenqualität erhalten bleibt. Darüber hinaus soll das Viertel wasserneutral werden, indem das Regenwasser an den tiefstgelegenen Stellen aufgefangen wird. Wenn die Herausforderungen frühzeitig gemeinsam untersucht werden, kann das Gebiet im Hinblick auf alle Aspekte, einschließlich Wasser und Boden, optimal entwickelt werden. Ein anderes Beispiel ist das Neubauprojekt Weezenlanden-Noord in Zwolle. Hier ist unser benachbarter Wasserverband Drents Overijsselse Delta beteiligt. Bei diesen Häusern kann sowohl auf dem Dach als auch unterirdisch Regenwasser aufgefangen werden. Hier zeigt sich, dass Wohnungsbau und Wasserrückhaltung

einander nicht ausschließen. Mit etwas Geschick lassen sie sich sehr gut kombinieren. Voraussetzung dafür ist, dass wir uns frühzeitig einbringen können.“

4 WELCHE PUNKTE SIND IHNEN, ABGESEHEN VON DER WASSERRÜCKHALTUNG, NOCH BESONDERS WICHTIG?

„Einen Anstieg des Meeresspiegels um einen Meter können wir in den Niederlanden – wenn auch mit Mühe – technisch kompensieren. Was vielen nicht klar ist: Das Wetter, das mit diesem Anstieg um einen Meter einhergeht, ist nicht angenehm. Denken Sie an Starkregen, starke Stürme und langanhaltende Dürre, gefolgt von extremen Niederschlägen. Es genügt also nicht, ein Wasserrückhaltebecken im Plan einzuzeichnen. Bei der Gebietsentwicklung müssen wir viel stärker als bisher alle Arten von Wetterextremen berücksichtigen.“

5 WIE GELINGT ES, DASS SICH ALLE BETEILIGTEN AM TISCH EINIG WERDEN?

„Das kann mitunter zäh sein. So hatten wir beispielsweise intensive Diskussionen über das Projekt Almere Duin. Normalerweise halten wir eine Fläche um einen Deich herum frei, um eventuell später eine Deichverstärkung vorzunehmen. Andere Akteure wollten diesen Spielraum verringern. Wir haben dem zugestimmt, aber unter der Bedingung, dass wir den Deich bereits heute stärker machen als von der Norm gefordert, so sind wir in den kommenden 100 Jahren auf der sicheren Seite. Es war schwierig, eine Einigung zu erzielen, auch wegen der Kosten. Unser Auftrag ist der Hochwasserschutz, da können wir bei der Norm keine Abstriche machen. Das Komplizierte daran ist, dass wir mit verschiedenen Problemen gleichzeitig konfrontiert werden: dem Klimawandel, dem großen Wohnungsmangel, dem Umbruch in der Landwirtschaft und den Schwierigkeiten bei der Sicherung der Wasserqualität. Deshalb können wir alle uns keine Grabenkämpfe leisten. Dafür haben wir einfach keine Zeit.“ ■

PROFIL Hetty Klavers ist seit 2013 Vorsitzende des Wasserverbandes Zuiderzeeland. Zuvor war sie Programmleiterin des Deltaprogramms des IJsselmeer-Gebiets sowie Stabsdirektorin für Netzwerke im Stab des Generaldirektors der niederländischen Infrastrukturbehörde Rijkswaterstaat.

Doppelinterview

WIR MÜSSEN UNS WIEDER DER INTERESSEN DER ANDEREN BEWUSST WERDEN UND RISIKEN TEILEN

Platzmangel, teures Bauland und steigende Kosten hemmen die Ausführung von Bauplänen in den Niederlanden, während die Ziele hoch gesteckt sind. Die Anforderung, dass zwei Drittel der Wohnungen preisgünstig sein müssen, verschärft die Lage. Was braucht es, um die Pläne in Schwung zu bekommen? Der Raumplanung fehle es an staatlicher Lenkung, argumentiert **Peter Boelhauer** (TU Delft, Niederlande). **Aeisso Boelman** (Fakton) ist optimistischer.

„ES IST KEINE FRAGE DES KREATIVEN DENKENS,
SONDERN EINFACH NUR EINER AUSREICHENDEN
ZAHL VON BEAMTEN, DIE DAFÜR **SORGEN**,
DASS DIE RAUMPLANUNG IN ORDNUNG IST“

Die auf dem Wohnungsbaugipfel der niederländischen Regierung mit Branchenvertretern im vergangenen Dezember getroffenen Vereinbarungen sind ehrgeizig. Die Verfahren werden geändert, um den Verwaltungsaufwand zu verringern. Die Regierung will mehr großformatige Baugebiete ausweisen, um das Ziel von 100.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Von den noch zu bauenden Wohnungen sollen zwei Drittel für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar sein. Hierfür stellt die Regierung neben den bereits zugesagten 12,5 Milliarden Euro weitere 7,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Die Frage, ob das Maßnahmenpaket ausreicht, um den Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht zu bringen, lässt sich schwer beantworten. Einfacher sei es, die Ursachen für die hartnäckigen Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu finden, so die Meinung von Peter Boelhouwer, Professor für Wohnsysteme an der TU Delft, und Aeiiso Boelman, Partner bei der Unternehmensplattform Fakton und Experte für öffentlich-private Partnerschaften (PPP) in der Immobilien- und Gebietsentwicklung.

Peter Boelhouwer: „Auf dem Wohnungsmarkt fehlen eine Reihe von Merkmalen eines gut funktionierenden Marktes. Schon allein die lange Bauzeit macht es schwieriger, dass sich ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage einstellt. In den Niederlanden ist das Marktversagen besonders groß. Die Angebotselastizität – wie gut kann das Angebot auf die Nachfrage reagieren? – ist gering. Es gibt kaum einen Zusammenhang. Das hat damit zu tun, wie wir den Bauprozess organisiert haben. Die strengen räumlichen Beschränkungen führen zu zahlreichen Verzögerungen. Dadurch kann der Bau einer neuen Siedlung leicht zehn Jahre dauern. Ob der Markt diese Häuser dann

noch braucht, ist ungewiss. Darüber hinaus wird eine prozyklische Politik betrieben. Wenn die Nachfrage hoch ist, unterstützen wir die Käufer, während zu diesem Zeitpunkt eigentlich das Angebot erhöht werden muss. Wir brauchen stattdessen eine antizyklische Baupolitik. Unmittelbar nach der Kreditkrise wurden beispielsweise die Wohnungsbaugesellschaften zusätzlich besteuert, als sie ohnehin schon Probleme hatten. Durch diese Politik wurde der Wohnungsmarkt in den Niederlanden viel härter getroffen als in anderen Ländern.“

Aeiiso Boelman: „Neben den Folgen der Regulierung und einer nicht konsequenten Politik spielt noch etwas anderes eine Rolle. An der Umsetzung der Wohnungsbauziele sind viele verschiedene Akteure beteiligt. Diese Entwickler, Bauunternehmen, Investoren, Finanzierer, Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, Provinz- und Zentralbehörden leben zu sehr in ihrer eigenen Welt. Es wäre gut, wenn sich wenigstens die öffentlichen und privaten Akteure mehr füreinander interessieren würden. Es gibt so wenig Austausch. Auf einer Konferenz der kommunalen Grundstücksgesellschaften sehe ich oft nur kommunale Fachleute. Wenn ich sie frage, wer auf die PROVADA, die größte Immobilienmesse in den Niederlanden, geht, heben fünf Prozent die Hand. Umgekehrt gilt das Gleiche. Menschen, die jeden Tag miteinander am Tisch sitzen, gehen nicht gegenseitig zu ihren Fachkonferenzen. Das ist eigentlich merkwürdig. Bei Fakton tragen wir zu dieser Zusammenarbeit bei – wir sehen uns als Vermittler im Gespräch zwischen Akteur A und Akteur B –, dies sollte eigentlich viel mehr von selbst gehen. Von allen Problemen ist dies das am leichtesten zu lösende.“

DIE NIEDERLÄNDISCHE REGIERUNG UNTER PREMIER SCHOOF VERSPRACH ZWEI MASSNAHMEN ZUR BESCHLEUNIGUNG DES BAUS: EINE WERTZUWACHSABGABE (STEUER AUF DIE WERTSTEIGERUNG VON GRUNDSTÜCKEN) UND EINE GRUNDSTEUER. WIE NÜTZLICH SIND DIESE MASSNAHMEN?

Boelman: „Ich finde sie nur begrenzt nützlich. Egal, ob es um eine Wertzuwachsabgabe, einen Beitragswert, die Kostendeckung oder eine Bewertungsrichtlinie geht, der Kern ist immer das Gleiche. Wie hoch ist der Wertzuwachs eines Grundstücks, dessen Nutzung zum Beispiel von Gewerbe- oder Agrarfläche in Wohnungsbau übergeht, und wem kommt dieser Wertsprung zugute: dem Eigentümer, dem Entwickler oder der öffentlichen Hand? Meiner Meinung nach ist eine solche Wertzuwachsabgabe nur begrenzt sinnvoll, da in vielen Fällen überhaupt kein Wertzuwachs vorliegt. Ich wohne in Den Haag, wo im Stadtteil Binckhorst viele Gewerbeflächen in Wohngebiete umgewandelt werden sollen. Dort gibt es überhaupt keinen Wertzuwachs. Was dort jetzt steht, hat einen höheren Wert als der Bodenrichtwert dessen, was kommen soll. Ich denke, es ließe sich einfacher regeln. Meiner Meinung nach braucht es nicht allerlei neue Instrumente, um den Wertzuwachs zu verteilen und die Kosten umzulegen. Das ist im Prinzip schon jetzt gut geregelt. Die öffentlichen Akteure müssen einfach die Kosten klar auf den Tisch legen: Wenn Sie hier bauen wollen, ist dies das Programm und Sie müssen für diese Kosten bezahlen. Die einzige Bedingung ist, dass der Beitragswert angepasst wird. Er muss zum aktuellen Wert angesetzt werden anstatt zum zukünftigen Wert, damit eine Gemeinde noch Geld für bezahlbaren Wohnraum übrig hat. Dadurch wird verhindert, dass der derzeitige Eigentümer den ganzen Gewinn in seine Tasche steckt.“

Boelhouwer: „Ich denke, dass eine Wertzuwachsabgabe langfristig eine gute Sache ist. Wenn es gelingt, den Wertzuwachs eines Grundstücks abzuschöpfen, kann mit diesem Geld die Qualität eines Bauvorhabens verbessert werden. Außerdem wird die Wohnungsbauförderung dann nicht mehr vom



Peter Boelhouwer

ist seit 2001 Professor für Wohnsysteme an der Fakultät für Bauingenieurwesen der TU Delft. Er beschäftigt sich mit Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und der staatlichen Wohnungspolitik in den Niederlanden. Die Forschung an seinem Lehrstuhl setzt sich unter anderem mit Verfahren zur Auswahl von Wohnungen, der Kaufpreisentwicklung und der Wohnungsmarktsteuerung auseinander. Ein wichtiger Teil der Arbeit ist auch die international vergleichende Forschung zu öffentlichen Wohnungsbauprogrammen. Boelhouwer studierte Sozialgeografie in Utrecht. Neben seiner akademischen Tätigkeit ist er unter anderem Schatzmeister des European Network for Housing Research (ENHR) und Vorsitzender des Architekturzentrums Architectuurpunt Zoetermeer.



Aeiiso Boelman

Als Partner und CEO von Fakton Consultancy, einem auf Immobilien- und Gebietsentwicklung spezialisierten Beratungsbüro, beschäftigt er sich mit öffentlich-private Partnerschaften, städtischen Investitionen, Entwicklungsstrategien und Bodenpolitik. Außerdem hält er Vorlesungen an verschiedenen Wissensinstituten und ist Kolumnist für die Website Gebiedsontwikkeling.nu.



AEISSO BOELMAN

„DER GESCHÄFTSFÜHRER EINES GROSSEN WIRTSCHAFTSUNTERNEHMENS, DER MEINT, DASS DIE DINGE ANDERS GEHEN SOLLTEN, **SOLLTE AM BESTEN STADTRAT** IN SEINER EIGENEN GEMEINDE WERDEN“

Grundstückspreis aufgefressen. Davon werden wir vorläufig nichts merken. Viele Grundstücke wurden bereits erworben, und bis die entsprechende Gesetzgebung in Kraft treten kann, vergehen Jahre. Bei der Grundsteuer sehe ich Fragezeichen. Sie schreckt Investoren ab. Wer nicht innerhalb von zwei Jahren baut, riskiert ein Bußgeld, während das Problem oft nicht bei den Marktakteuren liegt. Meistens liegt es an anderen Dingen: an langwierigen Einspruchsverfahren bis zur höchsten Instanz oder an unerfüllbaren Vorgaben seitens einer Kommune. Dass Grundstücke bewusst nicht bebaut werden, erlebe ich nur selten. Die Grundsteuer ist ein radikales Mittel und überflüssig zugleich. Eine Kommune verfügt bereits über eine Reihe von Druckmitteln, um Marktakteuren anzutreiben, wie beispielsweise das Enteignungsrecht, Vorkaufsrechte und den Bauzwang. Damit wäre auch die Grundstücksspekulation beim Projekt Merwedekanaalzone in Utrecht vermeidbar gewesen. Diese Maßnahmen sind außer Mode geraten, weil die Gemeinden wegen der Risiken keine aktive Bodenpolitik mehr betreiben. Oft wurde die städtische Grundstücksgesellschaft aufgelöst und das Know-how ist verschwunden. Das ist ein großes Problem. Pläne von Marktakteuren bleiben in der Schublade, weil es den Behörden an Kapazitäten mangelt.“

WIE KÖNNTEN GRUNDSTÜCKE SCHNELLER VERFÜGBAR GEMACHT WERDEN?

Boelhouwer: „Wir müssen uns rückbesinnen auf das Vinex-Bauprogramm der 1990er-Jahre. Bei „öffentlich-privaten Projekten (PPP-Projekte)“ nehmen die Akteure mehr Rücksicht auf die Interessen der anderen und helfen einander, Risiken zu tragen und Probleme zu lösen. Eine gemeinsame Bodenbank, über die der Staat Land aufkauft, ist ein weiteres Instrument, mit dem sich dies erreichen ließe. Über diese Bank wird gemeinsam Land erworben. So lässt sich ein Business Case

erstellen, bei dem ein bei Standort A erzielter Gewinn eingesetzt wird, um Standort B mit Verlust bebauen zu können. Utrecht verdiente mit dem neuen Stadtteil Leidsche Rijn Geld. Mit diesen Erträgen konnte an anderer Stelle in der Stadt gebaut werden.“

Boelman: „Das sehe ich genauso. Es ist viel wert, dass sich die Kommunen wieder trauen, sich auf PPP-Projekte einzulassen. Sie ergreifen die Initiative, wenn der Markt es nicht tut. Immer mehr Gemeinden wagen den Schritt, sich ein Vorkaufsrecht zu sichern. Die finanzielle Unterstützung der Regierung in Den Haag hilft dabei. Was auch hilft, ist eine konsequente Politik. Wenn ein politischer Kurs im ganzen Gemeinderat unterstützt wird anstatt nur von einer Koalition, kann ein eingeschlagener Weg nach vier Jahren fortgeführt werden und es wird nicht alles nach dem Tag der Wahlen wieder umgestoßen. Hier trägt die Politik Verantwortung. Kommunen sollten deutlich machen, welche Pläne sie in einem Gebiet haben. In öffentlichen Dokumenten von Verwaltungen sollte klar angegeben sein, wo eine Gemeinde zum Beispiel in die Wasserrückhaltung, einen Park oder eine Erschließung investiert, damit Entwickler oder Wohnungsbaugesellschaften wissen, wie viel sie dafür bezahlen müssen. Dann ist der finanzielle Entwicklungsrahmen klarer abgesteckt. Bislang gibt es zwar oft eine Raumordnungsvision für ein Gebiet, aber ohne Finanzkennzahlen. Dass diese Zahlen fehlen, kann natürlich auch eine Vorsichtsmaßnahme sein, denn wer sich auf Zahlen festlegt, dem bleibt weniger Handlungsspielraum.“

BEDARF ES EINER REFORM DES SYSTEMS ODER SIND PRAKTISCHE LÖSUNGEN SINNVOLLER?

Boelhouwer: „Das Wichtigste ist Transparenz zwischen Behörden und Marktteilnehmern, damit der Rahmen der Möglichkeiten für alle klar ist. In Amsterdam



ist dies seit Jahren die Praxis. Dort hat die Stadt Vereinbarungen mit Investoren über Wohnungen im mittleren Mietsegment. Wer nachweisen kann, dass mit Wohnungen nur eine schmale Rendite erwirtschaftet wird, bekommt einen Nachlass auf den Grundstückspreis. Es wird vereinbart, dass die Mieten in den ersten 25 Jahren nur geringfügig steigen dürfen. Danach entfällt die Mietpreisbindung. So kompliziert ist das nicht. Mit solchen Vereinbarungen werden Ambitionen realistisch. Wenn ein Projekt finanziell nicht rentabel ist, gibt es drei Möglichkeiten: erstens an einem anderen Ort bauen, wo die Kosten geringer sind; zweitens die Qualitätsanforderungen herabsetzen oder drittens zu subventionieren, also die Gemeinschaft für die Finanzierungslücke aufkommen lassen. So haben wir es in der Vergangenheit immer getan. Das Rad braucht nicht neu erfunden zu werden.“

Boelman: „Das sehe ich genauso.“

MIETPREISBESCHRÄNKUNGEN SCHRECKEN INVESTOREN AB. DIE MIETE WIRD BEGRENZT, WÄHREND DIE KOSTEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK, DEN BAU UND DIE NACHHALTIGKEITSANFORDERUNGEN HOCH SIND. WIE KANN DAS ERTRAGSMODELL FÜR INVESTOREN UND ENTWICKLER ATTRAKTIV GEMACHT WERDEN?

Boelhouwer: „Wenn alle Beteiligten zu Investitionen bewegt werden sollen, muss gewährleistet werden, dass sie eine gewisse Rendite erzielen können. Eine Politik, die einerseits sehr hohe Steuern und Abgaben verlangt und andererseits die Mieten reguliert, ist geradezu grotesk. Das vergraut die Investoren. In anderen Ländern wird darüber besser nachgedacht. Dort werden Wohnungsbaugesellschaften nicht mit der Körperschaftsteuer geplagt. Institutionelle Anleger sind dort nicht von der Gewinnabschöpfungsmaßnahme betroffen, nach der Immobilienunternehmen Zinsen nur bis zu einem Betrag von einer Million Euro steuerlich absetzen können. Eine stärkere Berücksichtigung der Verbrauchernachfrage wäre ebenfalls hilfreich. Zurzeit liegt der Schwerpunkt zu einseitig auf den Erstkäufern, während eine Untersuchung des niederländischen Maklerverbandes NVM zeigt, dass umzugswillige Eigenheimbesitzer durchschnittlich 750.000 Euro für ein Haus zahlen können. Es sollte also

nachfragegerechter gebaut werden. Über 50.000 ältere Menschen stehen auf Wartelisten für Seniorenheime, weil ihre derzeitige Wohnung nicht mehr altersgerecht ist. Die Forderung, dass zwei Drittel der Neuwohnungen preisgünstig sein müssen, muss deshalb vom Tisch. Bei der Festlegung eines Wohnungsbauprogramms muss viel mehr berücksichtigt werden, was auf dem bestehenden Wohnungsmarkt frei wird und was die zahlungskräftigen Wohnungssuchenden wollen.“

Boelman: „Die Konzentration auf bezahlbaren Wohnraum und die Starrheit der öffentlichen Vorgaben ist in der Tat zu einseitig. In der Stadt Leiden bin ich Vorsitzender der Leidener Kooperationsrunde für den Wohnungsbau. Dort erwägt die Stadt nach guten Gesprächen mit Geschäftspartnern eine Anpassung der Normen. Dadurch wird der Bau größerer Wohnungen gefördert und der Zug ins Rollen gebracht. An sich finde ich Quoten für Sozialwohnungen und preisgünstigen Wohnraum sinnvoll, aber sie dürfen nicht zum Dogma werden.“

WAS HALTEN SIE VON DEN VERSUCHEN DER POLITIKER, DAS BLATT ZU WENDEN?

Boelman: „Ich bin sehr zufrieden mit der Arbeit des vorigen Wohnungsbauministers Hugo de Jonge in Sachen Raumordnung und Wohnen. Er ging nur ein wenig zu falsch zu Werke. Ich denke, dass de Jonge gute Absichten hatte, als er die Mieten im Mittelsegment regulierte, aber ein unbeabsichtigter Nebeneffekt war, dass die Investitionsbereitschaft zurückging. Es herrschte lange Zeit Unsicherheit in diesem Segment des Mietmarktes. Der Konjunkturverlauf war zudem nicht günstig. Durch die steigenden Zinsen fielen die Renditen zu stark zurück. Übrigens finde ich die Reaktionen auf politische Vorhaben oft überzogen. Wir verlangen von den Politikern, dass sie Probleme lösen, aber wenn sie Maßnahmen ergreifen, werden sie gleich wieder kritisiert. Der Geschäftsführer eines großen Wirtschaftsunternehmens, der meint, dass die Dinge anders gehen sollten, sollte am besten Stadtrat in seiner eigenen Gemeinde werden. Aber das kommt leider fast nie vor.“

Boelhouwer: „Dass die Politiker erkennen, dass es ein Problem gibt, stimmt mich positiv. Wir kommen aus einer Zeit, in der der niederländische *Reichsbaumeister*



PETER BOELHOUWER

„DIE NIEDERLANDE SIND ZU KLEIN, **UM ALLE SEKTORALEN ANFORDERUNGEN ZU ERFÜLLEN**“

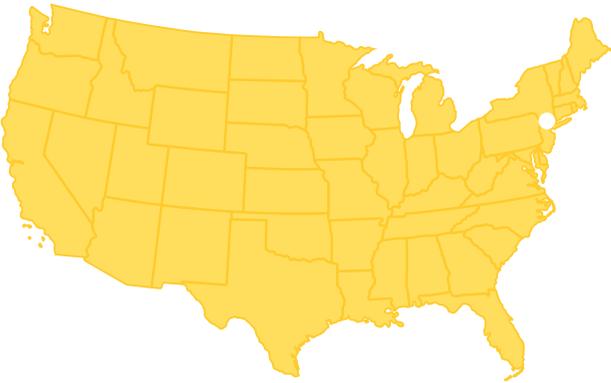
die Meinung vertrat, wir bräuchten gar nicht so viel zu bauen. Inzwischen werden beträchtliche Mittel zur Verfügung gestellt. Was uns zu schaffen macht, ist, dass der Staat die Raumplanung in den letzten 15 Jahren vernachlässigt hat. Die Pläne von de Jonge waren schöne Übersichten mit Ansätzen, aber es wurden keine Raumplanungsentscheidungen getroffen. Das ist dringend notwendig. Die Niederlande haben zu wenig Fläche, um die Anforderungen aller Bereiche wie Wasserspeicherung, Energie, Landwirtschaft, Natur und Wohnen zu erfüllen. Das ist keine Frage des kreativen Denkens, sondern einfach nur einer ausreichenden Zahl von Beamten, die dafür sorgen, dass die Raumplanung in Ordnung ist.“

GIBT ES GELUNGENE BEISPIELE AUS DEM AUSLAND, DIE WIR ÜBERNEHMEN KÖNNEN?

Boelhouwer: „Nein, dafür sind die Unterschiede zu groß. In Paris wurden in vier Jahren in einem Brennpunktviertel 8.000 Wohnungen für das olympische Dorf gebaut. Das sagt viel über das Durchsetzungsvermögen des Staates in diesem Land aus. In den Niederlanden hat die Regierung ihre

Hausaufgaben nicht gemacht. Hier rufen Ministerien und Wasserwirtschaftsämter das Verwaltungsgericht an, um Pläne zu stoppen, die der Reichsbauminister befürwortet.“

Boelman: „Ich möchte die andere Seite hervorheben. Ich finde es ermutigend, dass es wieder öffentlich-private Initiativen im Wohnungsbau gibt. Das sind sinnvolle Initiativen, wie beispielsweise das Neubauprojekt Gnephoek. Die Provinzverwaltung hat sich lange gegen die Initiative der Stadt und ihrer Geschäftspartner zur Entwicklung von Wohnraum gestäubt. Letztlich war es Minister de Jonge, der den entscheidenden Impuls gab. Die Regierung stellt im Gnephoekpolder bei Alphen aan den Rijn eine beträchtliche Summe für Tausende von Wohnungen und naturfördernde Maßnahmen zur Verfügung. Mit solchen PPP-Projekten, bei denen Kommunen und gemeinsam mit privatwirtschaftlichen Unternehmen ein Gebiet entwickeln, gehen wir in den Niederlanden mit gutem Beispiel voran.“ ■



Made in ... New York

The Urban Shift

New York ist viel mehr als nur Hochhäuser, Hektik und Gedränge. Besucher können neue Stadtviertel und Parks am Wasser entdecken und Orte besuchen, die per Fähre erreichbar sind. So wird der städtische Wandel sichtbar und die Konturen einer nachhaltigeren, resilienteren und menschenfreundlicheren Stadt zeichnen sich ab. Renée Schoonbeek entwickelt innovative Lösungen für großstädtische Herausforderungen und führt uns an neue Orte in dieser Stadt.



Renée Schoonbeek ist Senior Consultant für Stadtentwicklung bei Arcadis, einem führenden internationalen Ingenieur- und Beratungsbüro, das sich mit nachhaltigen bebauten und unbebauten Gebieten beschäftigt. Schoonbeek engagiert sich für eine zukünftige Urbanisierung mit Verdichtung, funktionaler Mischung, hochwertigen öffentlichen Verkehrsmitteln und gemeinsamem öffentlichem Raum. Sie wohnt in Amsterdam und in New York.

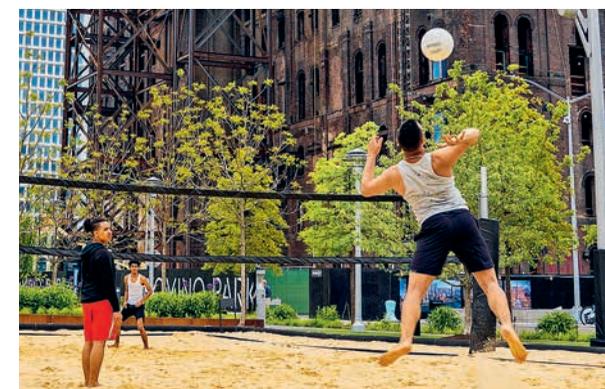


„In den letzten Jahrzehnten hat sich New York enorm verändert. Entlang der Ufer sind neue Stadtteile und Stadtparks entstanden. Es begann mit dem Bau der **Battery Park City** Anfang der 1980er-Jahre, gefolgt vom Hudson River Park auf der Westseite Manhattans nach dem 11. September. In den letzten 15 Jahren haben sich die ehemaligen industriellen Hafengebiete von Queens und Brooklyn in lebhaftes Wohnviertel verwandelt, vor allem Long Island City, Williamsburg und Greenpoint.“



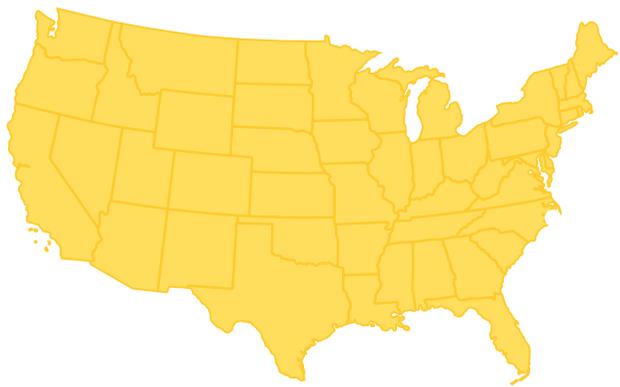
GENIESSEN NEBEN DER ZUCKERFABRIK

„Die neuesten Parks sind der **Brooklyn Bridge Park** und der **Domino Park**, die durch Spazier- und Radwege miteinander verbunden sind. Kinder und Jugendliche aus der ganzen Stadt strömen zu den öffentlichen Sportplätzen im Brooklyn Bridge Park. Es ist immer wieder eine Freude, diese sportliche Dynamik zu sehen. Der Domino Park ist Teil der Sanierung der ehemaligen Zuckerfabrik, deren Hauptgebäude erhalten geblieben ist. Gegenstände aus der alten Fabrik wurden bei der Gestaltung des Parks integriert. Hier ist rund um die Uhr viel los und die Atmosphäre ist ausgelassen.“



ÜBERSCHWEMMUNGSGEFAHR

„Mit einer Küstenlinie von fast 1.000 Kilometern ist New York besonders anfällig für die Auswirkungen des Klimawandels, wie den steigenden Meeresspiegel, Küstenstürme und extreme Niederschläge. Die katastrophalen Auswirkungen des Hurrikans Sandy im Jahr 2012 gaben Anlass zu dem Großprojekt *East Side Coastal Resilience*, durch das Lower Manhattan vor künftigen Überschwemmungen geschützt werden soll. Im vergangenen Jahr wurde der erste Teil des sanierten und angehobenen **East River Parks** eröffnet.“



WASSER UND VERKEHR

„Die New Yorker haben die Beziehung zwischen der Stadt und dem Wasser wiederentdeckt – zum Wohnen und sich Erholen und auch für den Verkehr. Mit der Neugestaltung des Uferstreifens ist die Anzahl der Fähren enorm gestiegen. Nach Staten Island konnte man schon immer kostenlos mit der Fähre fahren, aber jetzt fahren auch zwischen Manhattan, Brooklyn und Queens Fähren von **NYC Ferry** hin und her, zu ähnlichen Kosten wie dem normalen U-Bahn-Tarif (5,50 Dollar).“

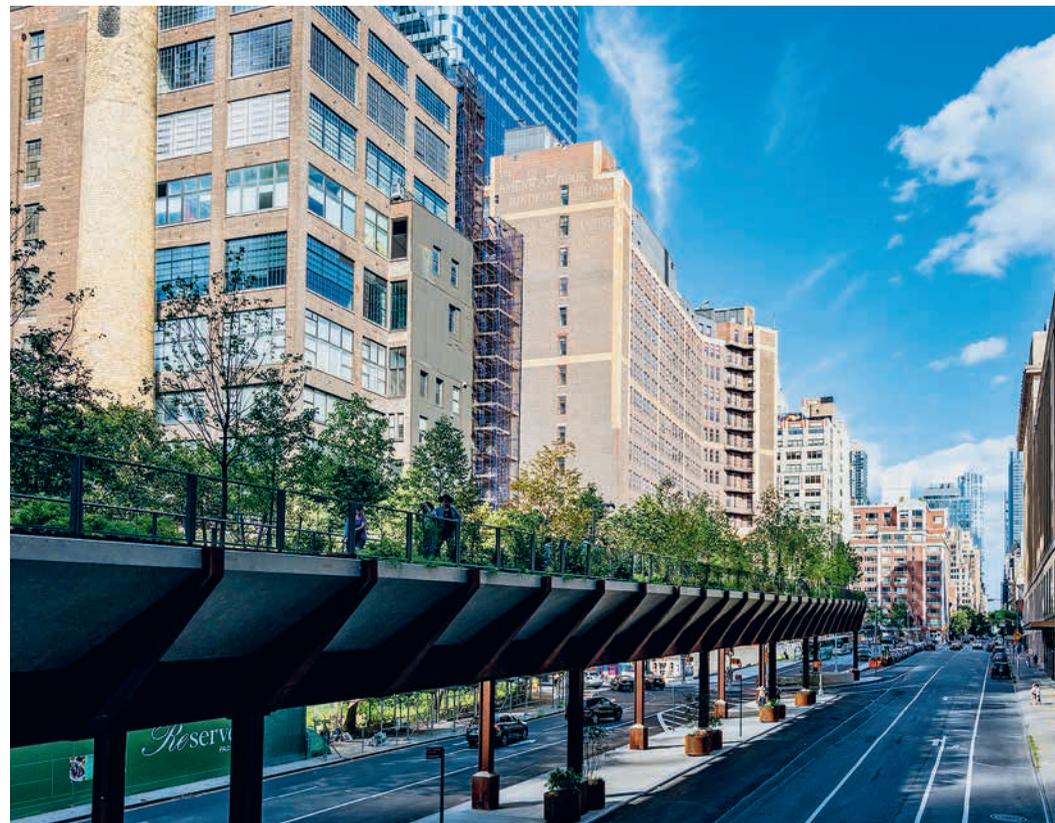


GEMISCHTES WOHN- UND GEWERBE GEBIET

„Der **Hudson Square** ist ebenfalls sehr zu empfehlen. Als Leiterin des Streetscape Masterplans für den **Hudson Square Business Improvement District** war ich intensiv an der Transformation dieses ehemaligen Printing Districts in ein gemischtes Wohn- und Gewerbeviertel beteiligt. Ein gelungenes Beispiel für Urban Placemaking, auf das ich immer noch sehr stolz bin! Ich habe für jeden Baum und jeden Meter Radweg gekämpft.“

The High Line

„Wer wenig Zeit hat, kann sich natürlich auch in Manhattan viel ansehen. Ein echtes Muss finde ich die **High Line**, die letztes Jahr ihr 15-jähriges Bestehen feierte. Sie wird ständig erweitert und reicht seit neuestem bis zur Moynihan Station.“



DIE VIER FREIHEITEN

„Das beste Ziel für einen Tagesausflug im Sommer ist der Strand von **Far Rockaway**. Ein anderer, weniger bekannter Ort, der einen Besuch wert ist, ist der **Four Freedoms Park** auf Roosevelt Island. Dieser Park nach einem Entwurf des Architekten Louis Kahn ist den vier Freiheiten von Franklin D. Roosevelt gewidmet: der Freiheit der Rede und des Ausdrucks, der Religionsfreiheit, der Freiheit von Not und der Freiheit von Furcht. Auch mein Lieblingsmuseum ist mit der Fähre zu erreichen: das **Noguchi Museum** in Long Island City (Queens), das 1985 von dem Künstler Isamu Noguchi selbst entworfen, erbaut und eingerichtet und kürzlich erneuert und erweitert wurde.“



Fotoreportage

EIN TELLER VOLLER VERBINDUNG

Es gibt wenig, das Menschen so sehr zusammenbringt wie Essen. Ein Gericht, das mit Liebe zubereitet wird, zeigt Fürsorge und Aufmerksamkeit für den anderen. Es spendet Trost und bringt Gespräche in Gang. Außerdem findet man auch Elemente von Kultur und Tradition in (manchmal jahrhundertealten) Rezepten wieder. Ein Blick in die Küche verschiedener Länder.

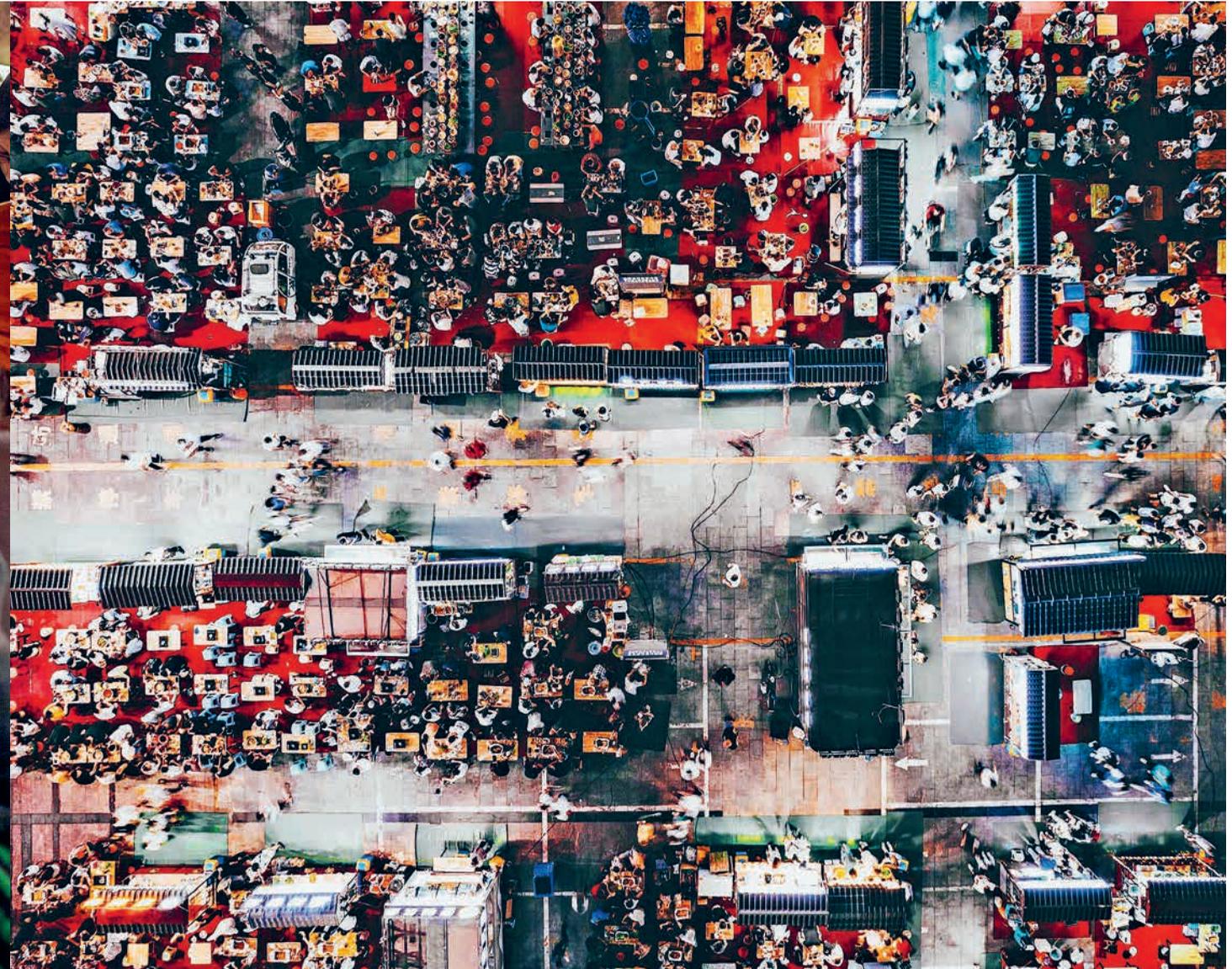
LAS FALLAS - VALENCIA, SPANIEN

Jedes Jahr im März wird in Valencia das Festival Las Fallas gefeiert. In der ganzen Stadt gibt es wunderschöne Figuren zu bewundern; und auch die Pfannen mit Paella, die auf Holzfeuern in den Straßen der spanischen Stadt dampfen, sind ein unverkennbarer Teil dieser kulturellen Tradition.



GOLDEN TEMPLE - AMRITSAR, INDIEN

Der heiligste Tempel des Sikhismus liegt im Norden Indiens. Täglich besuchen 100.000 Pilger und Besucher diesen Tempel. Freiwillige bereiten dort Chapati (indisches Fladenbrot) zu, das kostenlos verteilt wird.



NIGHT MARKET - BEIJING, CHINA

Das Essen auf einem Nachtmarkt ist ein echtes Erlebnis. Ganze Straßen werden abgesperrt und bei Sonnenuntergang öffnen die ersten Essensstände. Die traditionellen Gerichte werden gemeinsam an kleinen Tischen gegessen.



HIMMELBEET - BERLIN, DEUTSCHLAND

Mitten im multikulturellen Stadtteil Wedding in Berlin liegt eine grüne Oase. Dieser Gemeinschaftsgarten zählt 200 Hochbeete, die von Anwohnern gemietet werden können. Gemeinsam bauen sie dort Rüben, Kräuter, Tomaten, Zucchini und vieles mehr an.



DAKAKKER - ROTTERDAM, NIEDERLANDE

Eine 1.000 m² große Farm auf einem Dach in Rotterdam. Es wird alles Mögliche angebaut und es gibt ein Bildungsprogramm für Grundschulen über städtische Landwirtschaft, Klima und Wasser, gesunde Ernährung und Bienen.



NACHBARSCHAFTSGRILLFEST - EINDHOVEN, NIEDERLANDE

Wie gelingt eine gute Nachbarschaft zwischen einem Studentenwohnheim und den Anwohnern? Die Studenten in Eindhoven haben sich etwas einfallen lassen: ein Grillfest für alle Anwohner. Eine schöne Möglichkeit, miteinander in Kontakt zu kommen.



IFTAR - DUBAI, VEREINIGTE ARABISCHE EMIRATE

Während des Ramadan fasten Muslime einen Monat lang zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Viele Moscheen organisieren in dieser Zeit ein kostenloses Iftar, das heißt: die Mahlzeit nach Sonnenuntergang.

Kolumne

MITEINANDER ANSTATT GEGENEINANDER

In der Welt der Gebietsentwicklung sind wir keine Gegner, sondern Partner, ganz gleich, ob jemand im Namen der Stadt, einer Wohnungsbaugesellschaft oder eines Entwicklers am Tisch sitzt. Nach Ansicht von **Margo Meijer**, Leiterin der Region Nordost und Mitte bei BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling in den Niederlanden, mögen die Ausgangspunkte verschiedene sein, aber wir alle haben die gleiche Mission: ein gutes Lebensumfeld mit bezahlbaren und nachhaltigen Wohnungen, Arbeitsplätzen und Einrichtungen zu schaffen.

Bis Ende 2023 war ich bei der Stadt Utrecht für die Entwicklung der Merwedekanalzone verantwortlich, ein ehemaligen Gewerbegebiet, das zu einem nachhaltigen Wohngebiet für etwa 10.000 Haushalte inklusive Arbeitsstätten und Einrichtungen werden soll. In dieser Gemeinde habe ich auch das Stadtmanagement aufgebaut: Was tun, wenn Platz und Ressourcen begrenzt sind? Als ich 2023 ankündigte, dass ich zu BPD wechseln wollte, reagierten manche mit hochgezogenen Augenbrauen. Ob ich ein Überläufer geworden sei?

ALLE DASSELBE ZIEL

Ich fand diese Reaktion verständlich. Aber an einer anderen Stelle des Tisches Platz zu nehmen hat nichts mit Überlaufen zu tun. Ob wir nun in der öffentlichen Verwaltung, bei einer Wohnungsbaugesellschaft oder einem Gebietsentwickler arbeiten: Wir haben alle dasselbe Ziel. Wir wollen die Niederlande mit ansprechenden Wohngebieten, die zu einer nachhaltigen Zukunft mit Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit beitragen, (neu) gestalten.

Natürlich haben der Staat und die privaten Akteure unterschiedliche Interessen und Ansätze. Jedoch haben sie alle ein

wichtiges gemeinsames Anliegen: das öffentliche Gemeinwohl. Wir alle wollen Lebensräume mit langfristiger Perspektive entwickeln. Es geht um die Zukunft der Niederlande. Das inspiriert jeden von uns. Wir haben so gesehen den schönsten Beruf der Welt.

UNTERSCHIEDLICHE INTERESSEN

Neue Wohnungen und Wohngebiete dienen dem Wohl aller. Jedes Gebäude beeinflusst den öffentlichen Raum. Ein neues Viertel kann ohne Grün, Wasser, intelligente Mobilitäts- und Energielösungen, Schulen und andere Einrichtungen nicht gedeihen. Wir arbeiten gemeinsam daran, wir können all diese Dinge nicht alleine realisieren. Es bedarf der Abstimmung und Zusammenarbeit. Die Gemeinsamkeiten von Markt und Staat sind also viel größer als die Unterschiede. Natürlich haben wir unterschiedliche Interessen, die wir gemeinsam ausloten müssen, aber ein gemeinsames Ergebnis ist das Ziel.

Das verläuft oft genug sehr erfolgreich; ich kenne zahlreiche Beispiele für eine fruchtbare Zusammenarbeit. Einige habe ich von beiden Seiten aus

miterlebt. Beispielsweise war ich bei der Entwicklung des Amersfoorter Stadtteils Vathorst direkt in einer öffentlich-privaten Partnerschaft beteiligt. Jetzt sehe ich jeden Tag, wie gut es geworden ist. Ohne die gelungene Zusammenarbeit wäre dies nicht möglich gewesen. Jedoch sind die „althergebrachten“ Arbeits- und Denkweisen noch nicht verschwunden, auf beiden Seiten gibt es Vorurteile. Dabei kann keiner der Akteure ohne die andere. Wir kommen nur voran, wenn wir nicht in ein kontraproduktives Wir-gegen-sie-Denken verfallen. Eine Behörde, die dies aus den Augen verliert, handelt genauso unklug wie ein Entwickler, der nur an seinen Gewinn denkt.

Echte Zusammenarbeit bringt uns weiter. Das erfordert Transparenz, Vertrauen und die Überwindung alter Vorurteile und Gegensätze. Wenn wir dieses gegenseitige Vertrauen aufbringen und erkennen, dass wir – bei allen Unterschieden und unter Respektierung der verschiedenen Sichtweisen – auf dasselbe Ziel hinarbeiten, können wir viel erreichen. Nicht gegeneinander, sondern miteinander: Eins plus eins ist drei. ■

PROFIL Margo Meijer ist seit Dezember 2023 Leiterin der Region Nordost- und Mitte bei BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling in den Niederlanden. Davor arbeitete sie bei der Wohnungsbaugesellschaft de Alliantie und der Stadt Utrecht, unter anderem als Programmleiterin für die Merwedekanalzone.

Essay

EINE EINFACHE, WISSENSCHAFTLICH FUNDIERTE FORMEL FÜR GRÜN

Wir müssen uns für eine feste Grünflächennorm in den Niederlanden einsetzen, lautet der Aufruf von **Cecil Konijnendijk**, Direktor des Nature Based Solutions Institute. Mit diesem Streben sind viele grundsätzlich einverstanden, jedoch wenn es um die Ausgestaltung einer solchen Norm geht, werden die Wünsche diffuser. Selbst entwickelte Konijnendijk die 3-30-300-Regel, die von vielen Kommunen als Grünflächennorm begrüßt wird.

DIE NIEDERLÄNDISCHEN STÄDTE SIND NICHT GRÜN GENUG, meinen zwei Ministerien (das Ministerium für Inneres und Königsbeziehungen (BZK) & das Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Lebensmittelqualität (LNV)) in dem Handbuch *Grün in und um die Stadt*. Dieses Problem ist umso dringlicher, als die wachsende Bevölkerung und der damit einhergehende steigende Wohnungsbedarf, der Rückgang der Artenvielfalt und der Klimawandel die Bedeutung von Bäumen, Parks und Gärten in der Stadt noch verstärkt haben.

In Deutschland gab es bereits im 19. Jahrhundert eine Grünflächennorm, die als städtebauliches Instrument eingesetzt wurde und vorschrieb, wie viele Quadratmeter Grün es pro Einwohner und pro Haus geben musste. Diese Norm war sehr allgemein gehalten. Die Art der Begrünung wurde nicht spezifiziert. Heute wissen wir viel mehr über den großen Einfluss von Bäumen und Grünflächen in der Stadt. Die Bedeutung von Grün für die Stadt wird nicht mehr unterschätzt. Deshalb ist es an der Zeit, Konsequenzen aus dem Wissen über



den Nutzen von Grün zu ziehen. Zum Glück findet dieses Thema inzwischen Beachtung. Ich habe 25 Jahre im Ausland gelebt. Nach so langer Abwesenheit fällt es umso mehr auf, wie das Thema hier in den Niederlanden aufgeblüht ist. Der Klimawandel ist ein wichtiger Auslöser. Die Menschen wollen in einer nachhaltigen Umgebung wohnen. Ein weiterer Trigger ist das Thema psychische Gesundheit und die Wirkung eines Aufenthalts im Freien. Seit der Corona-Pandemie ist uns bewusster geworden, wie wichtig die Natur für uns ist.

HANDFEST

Trotzdem ist es nicht so einfach, dieses Bewusstsein in die Tat umzusetzen. Bei der Planung des begrenzten Raums in einer Stadt wird oft intensiv verhandelt, und Grünflächen müssen mit Parkplätzen, Straßen und Häusern konkurrieren. Die herkömmliche Argumentation lautet: Wir sollten einen Park anlegen oder die Gebäude mit etwas Grün verschönern, um das Viertel attraktiver zu machen. Die Schwierigkeit besteht darin, dass Bäume, Parks und Gärten schwer in Normen zu definieren sind. Grün ist unberechenbar. Es wächst und lässt sich nicht strikt planen. Mit einem so „irrationalen“ Faktor lässt sich in dem politischen Spiel schwer argumentieren, und so wird die Begrünung schnell zur Nebensache. Um den Fokus auf das Grün richten zu können, bedarf es einer Grünflächennorm, die möglichst konkret ist und als Vorgabe dienen kann. Begrünung muss für die Menschen sichtbar, erfahrbar und nutzbar sein. Sie wollen einen Park in der Nähe

„WIR BRAUCHEN BÄUME. SIE SIND GENAUSO WICHTIG WIE HÄUSER, STRASSEN UND GESCHÄFTE“



Cecil Konijnendijk

ist Forscher, Dozent und Berater für städtische Forstwirtschaft und Begrünung. Er ist Mitbegründer des Nature Based Solutions Institute. Darüber hinaus ist er Chefredakteur der Zeitschrift Arboriculture and Urban Forestry.

zum Spaziergehen, Grünstreifen in ihrer Nachbarschaft und Bäume in ihrer Straße oder anders ausgedrückt: Nutzgrün, Umgebungsgrün und sichtbares Grün. Das muss zu einem differenzierten Standard integriert werden, der zum handfesten Vokabular von Stadtplanern passt. Zu diesem Vokabular gehören Zahlen und Normen.

RICHTWERT

Bei der von mir entwickelten 3-30-300-Regel habe ich die verschiedenen Zwecke von Grün als Nutzgrün, Umgebungsgrün und sichtbares Grün in der Stadt berücksichtigt. Jeder und jede sollte vom Fenster aus drei ausgewachsene Bäume sehen können. Jedes Wohnviertel sollte zu 30 Prozent von Bäumen beschattet sein; die Bäume müssen also ausreichend groß sein. Und als Drittes sollte jedes Haus nicht mehr als 300 Meter von einer wertvollen öffentlichen Grünfläche wie einem Park oder Stadtwald entfernt sein. Letzteres ist in vielen Gemeinden bereits die gängige Norm. Diese Regel bietet als Richtwert einen gewissen Spielraum. In einem historischen Stadtzentrum werden diese drei Komponenten in einem anderen Verhältnis zueinander stehen als in einem Neubauviertel. Es hat keinen Sinn, wahllos Grünflächen anzulegen. Wenn die Artenvielfalt gesteigert werden soll, bietet sich vor allem Mischvegetation an. Bei Auswahl der richtigen Pflanzen siedeln sich die Tiere von selbst an. Die Richtschnur kann in verschiedenen Varianten für verschiedene Arten von Vierteln angewendet werden. Die Stadt Groningen hat beispielsweise einen

sogenannten Urban Forest Masterplan entwickelt, der unterschiedliche Pläne zur Realisierung der 30-prozentigen Beschattung durch Bäume umfasst. Es ist eine einfache Formel, die für Stadtbewohner genauso leicht zu verstehen ist wie für Politiker, und sie ist wissenschaftlich fundiert. So zeigt die Forschung, dass Bäume großen Einfluss auf das Klima und die Gesundheit haben. Sie bieten große Vorteile in kurzer Zeit. Wenn die Schattenfläche von Bäumen zunimmt, sinkt die Temperatur an einem heißen Sommertag um mehrere Grad. Das schützt die Gesundheit von mehr Menschen und trägt auch zu einer besseren psychischen Gesundheit bei.

HOHER ANSPRUCH

Den Anstoß für eine allgemeine Grünflächennorm gab im vergangenen Jahr ein Gutachten des Ingenieurbüros Sweco im Auftrag der niederländischen Forstverwaltung, des niederländischen Vogelschutzbundes, der Naturschutzorganisation Natuur & Milieu und des niederländischen Verkehrsclubs ANWB. Darin wurden verschiedene Grünflächennormen einschließlich der 3-30-300-Regel untersucht. Das Sweco-Gutachten stellt zur 3-30-300-Regel fest, dass der überwiegende Teil der untersuchten Stadtviertel diese Regel nur dann erfüllt, wenn dort alle Straßen autofrei gemacht werden. Ein signifikanter Teil der Viertel wird diese Regel niemals erfüllen können. Trotzdem finde ich, dass meine Regel als Grundlage für eine Grünflächennorm dienen kann. In der bestehenden Situation sind Stellplätze ein wichtiger Hinderungsgrund, aber viele Städte befinden sich derzeit

im Wandel. In den Bereichen Energie und Mobilität vollziehen sich große Veränderungen. Der individuelle Auto-besitz wird drastisch zurückgehen. Das bietet in den kommenden Jahrzehnten Chancen für mehr Grün in der Stadt. Dabei brauchen wir gar nicht so lange zu warten, schon jetzt ist mehr möglich als manche glauben. Machbarkeitsstudien in Berlin und Malmö zeigen, dass diese Städte die Schattenfläche der Bäume im öffentlichen Raum in kurzer Zeit verdoppeln können. Mit „Leben mit der Natur“ als Grundgedanke machen diese Städte Platz für große Bäume, sogar in verdichteten Vierteln. In Berlin gab es historisch gesehen schon immer viel Platz für Bäume, aber auch Malmö ist auf einem guten Weg. Dort wurde untersucht, wo noch mehr Bäume gepflanzt werden konnten, beispielsweise indem Kabel und Rohre so zusammengelegt wurden, dass die Wurzeln Platz zum Wachsen haben. Und es bleibt nicht bei theoretischen Überlegungen. In Malmö werden inzwischen Bäume in Vierteln gepflanzt, die bei der 3-30-300-Regel schlecht abgeschnitten haben. Diese Beispiele zeigen, wie Politik konkret werden kann und Partnerschaften

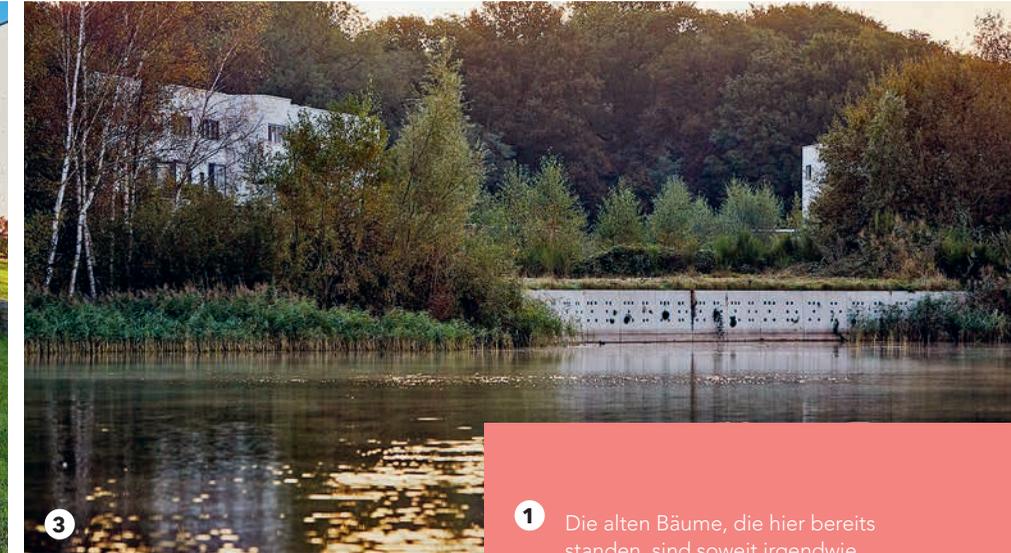
zwischen Stadtplanern, städtischen Gartenbauämtern und Projektentwicklern und Architekten geschaffen werden können. Das Gartenbauamt kann bei einem Projekt mitreden und stellt beispielsweise Anforderungen an die Baumarten. In dieser Phase ergeben sich übrigens ganz andere praktische Herausforderungen, wie die Frage nach ausreichend qualifiziertem Personal für die Pflege der Grünanlagen. Gerade bei der Verwaltung haben viele Kommunen noch Nachholbedarf.

STARKES SIGNAL

In dem bereits erwähnten Sweco-Gutachten wird zur Einführung einer Norm in den Niederlanden aufgerufen. Es wäre ein starkes Signal, wenn sich die Regierung für eine solche bindende Norm aussprechen würde. Ein solcher Vorstoß von oben hätte zur Folge, dass sich die Kommunen damit befassen. Das beweist das Beispiel Flandern: Dort wurde die 3-30-300-Regel geprüft und in abgewandelter Form zur landesweiten Grünflächennorm erhoben. Die drei Bäume als Aussicht aus dem Fenster und der maximale Abstand von 300 Metern zu einem Stadtpark wurden übernommen. Anstelle von 30 Prozent

Beschattung durch Bäume schreibt die flämische Grünflächennorm vor, dass dort, wo 30 Prozent nicht machbar sind, stattdessen Sträucher und andere Pflanzen verwendet werden können, jedoch in doppeltem Umfang. Wenn also der Baumschatten in einem Viertel nur 20 Prozent ausmacht, sind nicht zehn sondern 20 Prozent sonstige Grünflächen vorgeschrieben. Das flämische Beispiel zeigt, dass mit einer bindenden Norm mehr erreicht wird. Die 3-30-300-Regel treibt die Diskussion um Grünflächen in der Stadt weiter voran. Projektentwickler und Architekten sehen die Notwendigkeit von Grünflächen inzwischen mit anderen Augen, aber es ist noch immer in erster Linie eine Diskussionsgrundlage und keine allgemeine Grünflächennorm. Den verschiedenen Interessengruppen wäre mit mehr Klarheit geholfen. Dazu muss eine allgemeine Grünflächennorm ausgearbeitet werden, die im Prinzip verbindlich ist und von der nicht ohne gute Argumente abgewichen werden kann. Die 3-30-300-Regel ist einfach und leicht anzuwenden. Eine Stadt wird nur grüner, wenn dieses Bestreben Priorität bekommt. Wir brauchen Bäume. Sie sind genauso wichtig wie Häuser, Straßen und Geschäfte. ■

„GRÜN IST UNBERECHENBAR. ES WÄCHST UND LÄSST SICH NICHT STRIKT PLANEN“



„Das gesamte Viertel hat eine angenehme autofreie Ausstrahlung“

Zurück zum Wohnviertel

BEZAHLBARES WOHNEN ZWISCHEN WASSER UND WALD

Es ist ein Ort, der viele Pluspunkte in sich vereint: die Zentren von Tilburg und Goirle in wenigen Fahrradminuten Entfernung, ein See vor der Tür und ein Wald hinter dem Haus. Und das mit ansprechenden und bezahlbaren Wohnungen. Entwicklungsmanager Frans van den Boomen führt uns nach Goirle, wo BPD knapp 200 Wohnungen baute.

Der See zwischen den aneinandergrenzenden niederländischen Städten Tilburg und Goirle hat einen historischen Hintergrund: Hier wurde Sand für den Bau der Autobahn A58 abgebaut. Heute dient das Wasser des Baggersees als Kulisse für ein besonderes neues Quartier auf der Westseite. Van den Boomen: „Die Gemeinde Goirle wollte hier bezahlbare Eigentums- und Mietwohnungen für Erstkäufer und Familien entstehen lassen. BPD bot diese Möglichkeit, unter anderem mit Wohnungen im mittleren Mietbereich, die hier in dieser Region sehr gefragt sind.“

GRÜNE FINGER

Ein weiterer Fokus bei der Entwicklung war die Ökologie. Deshalb wurde Platz für Flora und Fauna vorgesehen. „Das ist zum Beispiel auf dem städtebaulichen Entwurf zu sehen, auf dem grüne ‚Finger‘ gewissermaßen die Verbindung zwischen dem See und dem Wald bilden. Hier wurden Lebensräume für verschiedene Tierarten wie den Kammolch vorgesehen.“ Zudem bieten die grünen Zwischenzonen den Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld: „Sie wohnen hier alle am Rand von viel Grün, bestehend aus älterem Baumbestand, der soweit irgendwie möglich erhalten blieb. Außerdem haben wir die Autos durch die Einführung von Parkbuchten weitgehend aus dem Blickfeld entfernt. Dadurch bekam das gesamte Viertel ein angenehmes autofreies Erscheinungsbild.“

- 1** Die alten Bäume, die hier bereits standen, sind soweit irgendwie möglich erhalten geblieben.
- 2** Frans van den Boomen vor einem der Häuser: „Wir haben hier sehr besondere freistehende Villen gebaut. Die hochwertige Architektur hat einen Bezug zu den 1920er-Jahren.“
- 3** Links steht ein Teil der Einfamilienhäuser. Die Betonstützmauer wurde speziell für die Uferschwalben errichtet. Sie bauen dort jedes Jahr ihre Nester.

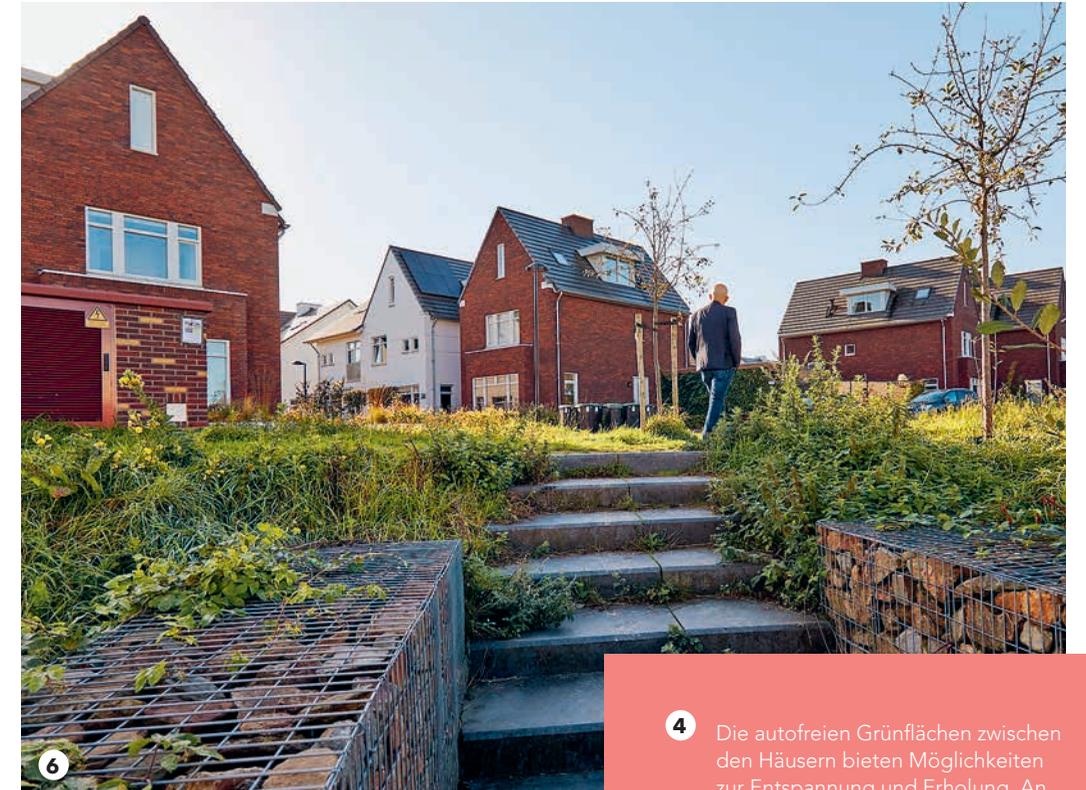
„Die Bewohner wohnen hier alle am Rand von viel Grün, einschließlich bestehend aus älterem Baumbestand, der soweit irgendwie möglich erhalten blieb“



4



5



6



Frans van den Boomen

ist seit 2004 als Senior-Entwicklungsmanager bei BPD tätig. Er absolvierte das Masterstudium Baumanagement und Ingenieurwesen an der Technischen Universität Eindhoven.

Der innovative Charakter der Gebietsentwicklung zeigt sich in der Verwendung von industriell gefertigten Häusern, die für den Bau bezahlbarer Eigenheime hervorragend geeignet sind. Van den Boomen: „Wir haben diese Konzeptwohnungen in verspielten kleinen Blöcken angeordnet, die zueinander versetzt sind. Bei der Materialverwendung – ein moderner Mix aus Stuck, mit Mineralfarbe gestrichenen weißen Fassaden und den dunklen Boschener Backsteinen – haben wir uns an den teureren Häusern der angrenzenden Bebauung orientiert.“

URLAUBSGEFÜHL

Bei einem Spaziergang durch das Gebiet weist Van den Boomen auf die kleinen Details hin, die diesem Wohngebiet einen schicken Touch verleihen: die ausgefrästen Fassadenstücke, die den Häusern eine Holzoptik verleihen, die Buchenhecken, die die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Bereich markieren, die länger durchgezogenen Mauern der Parkbuchten und die Metallzäune an den hinteren Gärten mit schnell wachsenden Kletterpflanzen.

Auch die Bewohner bemerken diese Qualität. „Ich habe zum Beispiel kürzlich mit zwei Bewohnern gesprochen, die in einem Eckhaus mit großzügigem Blick auf den See wohnen. Sie haben in ihrer Wohnung ein „permanentes Urlaubsgefühl.“

Am Ende des Tages gehen viele Bewohner über selbst installierte Treppchen kurz schwimmen oder sie genießen die Abendsonne im Garten. Mit etwas Glück sehen sie auch einen Eisvogel, der in dieser Gegend nistet.“

GESCHENKE NUTZEN

Zum Abschluss des Rundgangs werfen wir einen Blick in das angrenzende Waldgebiet. Van den Boomen weist auf die Landschaftsentwicklung hin, auf die BPD viel Wert legt: „Ich finde es wichtig, die Geschenke, die die Umgebung bietet, geschickt zu nutzen: das Wasser, die großen Grünflächen. Die Kunst besteht darin, diese in die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung des Wohngebiets einzubinden, bis hin zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Bei dem Surfsee ist das meiner Ansicht nach gut gelungen. Im Nachhinein betrachtet hätten wir vielleicht noch weniger Fläche für die Stellplätze verwenden können, eventuell in Kombination mit Shared Mobility. Heute achten wir bei unseren Planungen jedenfalls sehr genau auf diesen Punkt. Und ich denke, wir hätten den vorhandenen Wald und die Neubauwohnungen besser integrieren können. So lernen wir ständig dazu.“ ■

- 4 Die autofreien Grünflächen zwischen den Häusern bieten Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung. An mehreren Stellen wurden Spielgeräte aufgestellt. Der Bestand alter Bäume sorgt für Grün und Schatten im Viertel.
- 5 Die als Doppelhaus und freistehend angeordneten Wasservillen liegen direkt am Wasser. Der Garten grenzt an den See. Bei schönem Wetter gehen die Einwohner hier regelmäßig baden.
- 6 Als Trennwand zwischen dem hinteren Weg und dem ökologischen Bereich wurden Gabionen aufgestellt, die stattlich und robust zugleich wirken.



Wohnbauten des Jahres | UNITED HOMES GIESING

Im November 2024 wurde das Projekt UNITED HOMES GIESING in München vom Callwey Verlag zu den Wohnbauten des Jahres 2024 gewählt und für seine innovative Fassade ausgezeichnet. Die schachbrettartige Versetzung fällt direkt ins Auge. Das Besondere dabei: Jedes Apartment bietet eine individuelle Freifläche in Form eines Balkons oder einer Loggia. Dank Schiebeverglasungen können sich die Studierenden dort zurückziehen und ungestört arbeiten. Die Gemeinschaftsterrasse, die ins Satteldach des Gebäudeteils an der Seitenstraße integriert wurde, bietet einen weiteren, geschützten Freibereich – abseits des Verkehrslärms. Der Neubau im Stadtteil Giesing trägt mit 65 Apartments dazu bei, Wohnraum für die steigende Anzahl an Studierenden bereitzustellen. Die Apartments sind seit April 2024 bezugsfertig. Weitere Informationen: www.studentenapartments-muenchen.de



Kurz • Neuigkeiten

Ausgezeichnet:

Innovationen im Blick

Ende 2024 wurde BPD von Focus Money und Deutschland Test als eines von „Deutschlands innovativsten“ Unternehmen ausgezeichnet. Diese Auszeichnung spricht für die Arbeit von BPD. Die unternehmenseigene Research-Abteilung verfolgt aktuelle Trends und identifiziert beispielweise wirtschaftsstarke Standorte. Orte, wo Menschen gerne leben oder investieren möchten. Die Projektentwicklung hat die Bedürfnisse von Kunden und Bewohnern im Blick. BPD denkt ganzheitlich: An das Wohnen und an das Umfeld. Damit Menschen dort gut und gerne leben. Auch im Kundenservice stehen innovative und zukunftsgerichtete Lösungen im Fokus, beispielsweise das BPD-Kundenportal. Auch in Zukunft wird BPD

„Höchstes Vertrauen“:

BPD erhält Auszeichnung von Deutschland Test

Ein weiterer Erfolg: Im ersten Quartal 2025 hat Deutschland Test BPD mit dem Siegel „Höchstes Vertrauen“ ausgezeichnet. Das ist weit mehr als ein Titel – es ist der Beweis für das Vertrauen, das Kunden und Bewohner BPD entgegenbringen. Aspekte wie Seriosität, Weiterempfehlung und Qualität sprechen für sich. Für BPD ist Vertrauen die Grundlage für jede erfolgreiche Partnerschaft – besonders bei dem bedeutenden Thema Wohnen und Immobilien. BPD ist in jeder Phase verlässlicher Partner – sei es bei der Investition oder auf dem Weg ins Eigenheim. BPD setzt auf attraktive Lagen, Nachhaltigkeit und individuelle Betreuung. Wohnbauvorhaben werden zu lebendigen Quartieren mit Grünflächen, die Menschen miteinander verbinden und Begegnungen schaffen. BPD erschafft Orte, die lebenswert und langfristig bereichernd sind. Die Auszeichnung zeigt auf, dass BPD diesem Anspruch gerecht wird.



TEXT: JOKE DE WOLF

Hintergrund

KUNST MIT AMBITIONEN



An Kunst im öffentlichen Raum scheiden sich mitunter die Geister. Manchen gefällt es, andere finden es vielleicht scheußlich, wieder andere gehen mit einem Schulterzucken vorbei. Aber so ein Kunstwerk ist nicht einfach so entstanden. Auftraggeber, Künstler und Bewohner haben beim Zustandekommen auf jeweils eigene Weise einen Einfluss. Welche Schwierigkeiten, Sensibilitäten und Verantwortlichkeiten gibt es in einem solchen Prozess, an dessen Ende ein von allen geschätztes Kunstwerk stehen soll?

FOTO: MARKUS SCHREIBER/ANP

PINK ROSE, BERLIN / ISA GENZKEN

„Kunstwerke im öffentlichen Raum vermitteln den Eindruck,
dass Dinge möglich sind“

ES KANN PASSIEREN, dass Jeroen Boomgaard bei einem Spaziergang ein Kunstwerk sieht und denkt: „Das kenne ich doch noch gar nicht?“ Und dann stellt sich heraus, dass es schon seit zehn Jahren dort steht. Er will damit sagen, dass es so viele Reize im öffentlichen Raum gibt, dass sich Kunst längst nicht immer aufdrängt. „Diese Kunst braucht nicht unbedingt eine Botschaft zu haben, die einen trifft“, fügt er hinzu. Als Mitglied des Stadtkuratoriums berät Boomgaard die Stadt Amsterdam – auf Anfrage oder unaufgefordert – in Sachen Kunst im öffentlichen Raum. Dieses Gremium will „anregen, verbinden, zusammenarbeiten, bewerten und einen Dialog initiieren“. Auf der Website des Amsterdamer Kunstfonds hat das Stadtkuratorium einen *Leitfaden zu Kunst im öffentlichen Raum* veröffentlicht, in dem die Berater ihre Erfahrungen teilen. Erfahrungen, die Auftraggebern helfen können, wenn es um Fragen geht wie: Wie lässt sich erreichen, dass ein Kunstwerk im öffentlichen Raum die gewünschte Wirkung erzielt? Oder auch: Wie gewinnt das Kunstwerk die Wertschätzung der Anwohner?

MEHRWERT

Wer Antworten auf diese Fragen sucht, muss sich vorher zwei andere Fragen stellen: Warum wollen wir ein Kunstwerk im öffentlichen Raum? Und: Was gibt es den Besuchern dieses Raums, den Anwohnern und Passanten? Boomgaard: „Kunstwerke im öffentlichen Raum vermitteln den Eindruck, dass Dinge möglich sind. Ein Beispiel: Angenommen, Sie fliegen in ein anderes Land. Sie verlassen den Flughafen und sehen eine riesige Statue des Diktators. Dann wissen Sie sofort, dass in

diesem Land wenig möglich ist. Aber wenn dort eine merkwürdige Skulptur steht, brauchen Sie sie als Besucher nicht unbedingt zu begreifen, um trotzdem zu verstehen, dass es in dieser Gesellschaft mehr Raum für freies Denken gibt.“ Er fährt fort: „Ein Kunstwerk kann eine Frage beantworten, die nicht gestellt wurde. Mit anderen Worten: Es ist für eine Kultur unglaublich wichtig, dass sie manchmal über ihre eigenen Grenzen geht. Die Kunst hat oft etwas ‚Transgressives‘ an sich, etwas, das der Betrachter nicht versteht. Wenn ein Auftraggeber dafür nicht offen ist, führt es zu braver, langweiliger Kunst.“ Gleichzeitig warnt Boomgaard vor überzogenen Erwartungen: „Ein Kunstwerk im öffentlichen Raum wertet diesen Ort oft auf, ist aber kein Wundermittel. Wer gesellschaftliche Probleme lösen will, muss für eine gute Infrastruktur sorgen, für ein gutes Gesundheitswesen, gute Schulen, Geld. Das ist der Kern, Kunst allein hilft da nicht.“ Ruud Reutelingsperger sieht das ein wenig anders. Als schaffender Künstler hat er praktische Erfahrung mit Kunst im öffentlichen Raum. Reutelingsperger zufolge trägt ein Kunstwerk vor allem dazu bei, Geschichten zu erzählen und einem Ort ein Gesicht zu geben: „Wir finden es interessant, in Transformationsgebieten zu arbeiten, also in Gebieten, die sich im Umbruch befinden. Das sind automatisch Orte mit einer Geschichte und diese Geschichte wollen wir zeigen. Es ist eine Geschichte darüber, wo sich der Betrachter gerade befindet – was ist dies für ein Ort? – und zu was ein solcher Ort werden kann. Wissen Sie, schöne Häuser und Gebäude zu errichten, ist noch nicht ‚einen Ort schaffen‘. Selbst wenn dort bereits Menschen wohnen, ist es noch kein ‚Ort‘. Denn auch wenn das Auto vor der Tür steht, sind die Bewohner noch für sich. Es gibt noch keine Gemeinschaft. In diesem Sinne kann Kunst zu Begegnungen anregen, aber es geht zugleich auch um eine gemeinsame Geschichte an diesem Ort, um eine gedankliche Vorstellung, die zu einem Gemeinschaftsgefühl beiträgt. Das ist



UMSCHREIBUNG, MÜNCHEN / OLAFUR ELIASSON / 2004

Nach den Worten des Künstlers soll dieses Kunstwerk eine Bewegung ohne Ziel schaffen, einen Raum, der durch Bewegung und nicht durch Wände definiert ist. Es wurde schon bald zu einem der beliebtesten Fotospots in München, vor allem unter Architekturliebhabern. Manchmal wird es auch die Treppe zum Himmel genannt.

FOTO: ALAMY



MANN UND FRAU, HAMBURG / STEPHAN BALKENHOL / 2004

Die beiden Figuren auf dem Platz vor der Hamburger Zentralbibliothek würden kaum weiter auffallen, wäre da nicht ihre enorme Größe: Rund fünf Meter hoch mit endlos langen Beinen stehen eine Frau und ein Mann dort wie beiläufig beieinander. Wer möchte, darf gerne eine Symbolik in der Aufstellung der Figuren entdecken, doch eigentlich ist es ihre schiere Präsenz als Körper, die den Reiz des Kunstwerks ausmacht und den Platz für sich einnimmt.

FOTO: ALAMY

RUUD REUTELINGSPERGER

„In diesem Sinne kann Kunst zu Begegnungen anregen“

meiner Meinung nach eine Aufgabe der Kunst und Kultur.“

Schon allein wenn Bewohner über ein geplantes Kunstwerk mitdenken können, kann das verbindend wirken. In der von wiederkehrenden Erdbeben durch die Gasgewinnung betroffenen niederländischen Provinz Groningen suchten Reutelingsperger und seine Kollegen als Vorbereitung für die Gestaltung eines Kunstwerks das Gespräch mit den Bewohnern. „Zuerst wollten die Menschen von ihren Problemen erzählen. Von den schwierigen und unsicheren Zeiten, die sie durchgemacht haben und noch immer durchmachen. Sie wissen, dass es eines Tages vorbei sein wird. Und die Frage ist: Was bleibt dann? An diesem Ort? Darüber haben wir gemeinsam nachgedacht. Es war zu sehen, dass es für die Menschen eine große Erleichterung war, einmal nicht über die täglichen Sorgen zu sprechen. Sie sprachen über die Landschaft, den Himmel, die Farben. Es ist dann die Aufgabe des Künstlers, das gestalterisch zu verarbeiten.“ Martijn Hemmer, Senior-Entwicklungsmanager bei BPD in der Region Nordwest (Niederlande), stimmt dem zu. Er erklärt, dass ein Kunstwerk im öffentlichen Raum einen Mehrwert darstellt, insbesondere wenn das Kunstwerk die Bewohner und Besucher des Gebiets miteinander verbindet und dem Ort eine Identität verleiht. Hemmer: „Manchmal liegt das daran, dass das Kunstwerk zu einem Ort wird, an dem sich Menschen treffen. Manche Künstler sehen solche Begegnungen sogar in ihrer Vorrecherche vor, beispielsweise durch die Organisation von Workshops mit Beteiligten in dem Gebiet. Das können Bewohner, Schüler von Grundschulen oder ortsansässige Geschichtsvereine sein.“

DIE SPRACHE DES ANDEREN VERSTEHEN

Für Hemmer gehört es bereits zur Routine, bei der Planung eines Gebiets die Realisierung von Kunst zu berücksichtigen. Er bespricht im Vorfeld, ob ein Kunstwerk im öffentlichen Raum erwünscht ist. „Wir klären das am liebsten gleich bei der Festlegung der grundsätzlichen Punkte, dann ist diese Frage aufgeworfen und kann gemeinsam erörtert werden.“ Hemmer fährt fort: →



Jeroen Boomgaard

ist Kunsthistoriker und Mitglied des Stadtkuratoriums in Amsterdam.



Martijn Hemmer

ist Senior-Entwicklungsmanager der Region Nordwest bei BPD | Bouwfonds Gebietsentwicklung.



Ruud Reutelingsperger

ist Künstler und Mitglied des Künstlerkollektivs Observatorium.

„Wenn man der Kreativität des Künstlers freies Spiel lässt, kann es manchmal ziemlich Überraschungen geben“

„Ich möchte wissen, wo der Künstler selbst meint, etwas hinzufügen zu können. Dabei können wir natürlich einen Rahmen des Möglichen für den Kunstauftrag vorgeben, sodass der Künstler diesen berücksichtigen kann. Wenn man ansonsten der Kreativität des Künstlers freies Spiel lässt, kann es manchmal ziemlich Überraschungen geben!“ Wichtig ist, so Hemmer, dass die Anfrage an den Künstler im Vorfeld gut mit der Gemeinde abgestimmt wird.

Boomgaard empfiehlt, Künstler bei einer Gebietsentwicklung möglichst früh einzubeziehen. Leider geschieht das oftmals noch zu spät. „Dann wurden zum Beispiel schon drei Stellen festgelegt, an denen ein Kunstwerk errichtet werden könnte, aber das ist viel zu wenig. Es ist besser, einfach zu sagen: Wir hätten gerne etwas mit Kunst. So bleibt Spielraum; Künstler sollten in die eigenen Überlegungen für das Gebiet einbezogen werden und mitdenken können. Ein Kunstwerk braucht meiner Ansicht nach nicht unbedingt eine Skulptur zu sein. Es kann auch eine Veranstaltung sein, eine Parade oder eine Tanzaufführung.“ Solche Alternativen werden noch zu selten als Möglichkeit gesehen, meint Boomgaard. Ein häufig gemachter Fehler von Auftraggebern ist, dass sie sich nicht trauen, sich in die Ausarbeitung des Kunstwerks einzumischen. Boomgaard: „Diese Angst ist unberechtigt. Künstler, die gut darin sind, Kunst für den öffentlichen Raum zu machen, scheuen einen solchen Kontakt nicht. Das ist ein Teil der Ausarbeitung des Kunstwerks“.

Der allererste Auftrag von Observatorium kam von einem Projektentwickler, der bei der Fertigstellung der Rotterdamer Neubausiedlung Nieuw Terbregge „etwas zu feiern“ hatte. Das sollte „ein Sockel sein, auf dem etwas steht“, erzählt Reutelingsperger. Das Ergebnis war ein großes Werk in der Schallschutzwand entlang der Autobahn. Das Besondere dabei war, dass das Künstlerkollektiv immer wieder zu Besprechungen zum Geschäftsführer kam. Reutelingsperger: „Er wollte sich über unsere Pläne informieren. Wir waren junge Künstler, wir redeten und redeten. Aber er sagte nie, was er davon hielt. Das fanden wir merkwürdig, es verunsicherte uns.“

Jahre später trafen wir ihn wieder. Wir fragten ihn, warum er nie etwas gesagt hatte. Er antwortete, er habe Angst gehabt, etwas Falsches zu sagen. Was ich damit sagen will: Wenn ein Projekt mit einem Künstler durchgeführt werden soll, ist es wichtig, dass beide Seiten die Sprache des anderen verstehen. Sie müssen darüber sprechen, was Kunst bedeutet und welchen Beitrag die Kunst leisten kann. Das ist nur möglich, wenn von Anfang an auf gleicher Höhe Gespräche über Architektur, Landschaft, Kulturerbe, Raumqualität, Kultur und Kunst geführt werden.“

AUSWAHL UND KONSENS

Wie erfolgt die Auswahl der Künstler? Und wie wird gemeinsam festgelegt, welchen Spielraum ein Künstler bekommt? Hemmer bekommt dabei viel Unterstützung von der Abteilung Kunst & Kultur von BPD: „Diese Abteilung ist außergewöhnlich für einen Entwickler und zugleich sehr nützlich. Eine Stadt oder Gemeinde hat vielleicht bereits einen Künstler im Blick. Das kann beispielsweise ein lokaler Künstler sein, von dem alle sagen, er oder sie sei eine gute Wahl. Ich lege das meinen Kollegen vor. Ist es wirklich die richtige Wahl? Sie übernehmen dann den Kunstteil des Projekts im Kontakt mit der betreffenden Stadtverwaltung. Es ist wichtig, für breite Unterstützung für die Kunst zu sorgen. Welche Rolle soll die Kunst bei der Gebietsentwicklung spielen? Soll es ein Blickfang sein? Oder ein verbindendes Element? Darüber muss Einigkeit bestehen.“

Im *Leitfaden zu Kunst im öffentlichen Raum* betont Boomgaard, wie wichtig Diversität im Auswahl Ausschuss ist. Es sollten nicht nur Künstler und Kunstexperten im Ausschuss sitzen, sondern zugleich auch Vertreter verschiedener kultureller Perspektiven. „Bei Aufträgen für den öffentlichen Raum werden wenig junge Künstler mit bikulturellem Hintergrund berücksichtigt. Das hat zweifellos mit der Zusammensetzung des Auswahl Ausschusses zu tun.“

Reutelingsperger betont, dass der Künstler auch während des Prozesses unterstützt werden muss: Es wird viel über Kunst diskutiert. Die guten Gespräche miteinander, mit einem Anwohner, einem Projektentwickler, einem

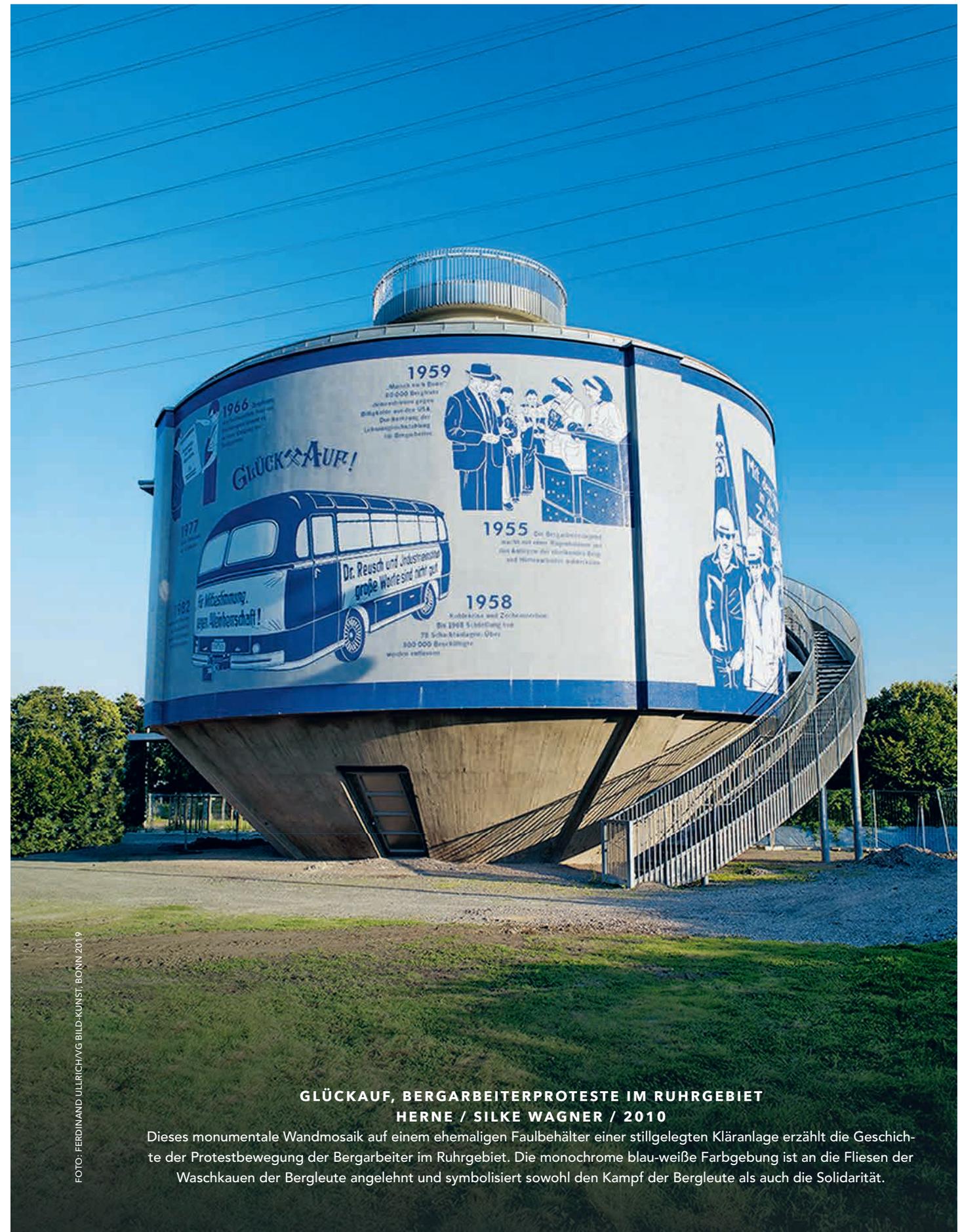


FOTO: FERDINAND LULLRICH/VG BILD-KUNST, BONN 2019

GLÜCKAUF, BERGARBEITERPROTESTE IM RUHRGEBIET HERNE / SILKE WAGNER / 2010

Dieses monumentale Wandmosaik auf einem ehemaligen Faulbehälter einer stillgelegten Kläranlage erzählt die Geschichte der Protestbewegung der Bergarbeiter im Ruhrgebiet. Die monochrome blau-weiße Farbgebung ist an die Fliesen der Waschkauen der Bergleute angelehnt und symbolisiert sowohl den Kampf der Bergleute als auch die Solidarität.



KUNSTBRUG, AMSTERDAM / MARTIJN SANDBERG / 2024

Aus dem vertikalen Linienspiel der freistehenden goldfarbenen Stahlstäbe wird der Text „Achtung! Kunstwerk! Achtung!“ sichtbar. Der Künstler spielt mit der wesentlichen Frage „Was ist ein Kunstwerk?“ Die Kunstbrücke fügt der Lebensumgebung zusätzliche Qualität hinzu und die Amsterdams Zuidas hat eine zusätzliche Verbindung mit dem Stadtteil Buitenveldert und umgekehrt.

FOTO: JAN VONK FOTOGRAFIE

RUUD REUTELINGSPERGER

„Es geht um den Kontakt zur Landschaft“

Architekten – das macht es für uns so interessant und wertvoll. Ein Künstler kann andere Aspekte einbringen, wie die Liebe zu einem Ort.“

Boomgaard stimmt Reutelingsperger zu und betont, dass der Künstler nicht völlig alleingelassen werden sollte. „Wer als Auftraggeber etwas mit Kunst will, trägt auch Verantwortung für die Ausführung. Es genügt nicht, zu denken: Es gibt eine Skizze, einen endgültigen Vorschlag, ein Budget ... der Rest geht mich nichts an. Schließlich geht es nicht um ein Buswartehäuschen, das aufgestellt wird. Es ist immer ein Experiment. Es können beispielsweise unerwartete Schwierigkeiten und Kosten auftauchen. Ein Auftraggeber muss bei diesen Dingen mitdenken.“

DIE TRÄUME DER BEWOHNER

Wenn es bereits Bewohner gibt, müssen sie – genau wie die Künstler – frühzeitig einbezogen werden. Boomgaard: „Die Frage ist dann nicht: Welches Kunstwerk wollen wir? Relevanter sind Fragen nach den Träumen, den Ängsten, nach dem, was die Menschen beschäftigt. Denn das können wichtige Informationen für den Künstler sein. Der Künstler kann seinerseits etwas über das geplante Kunstwerk erzählen. Das können Künstler, die im öffentlichen Raum arbeiten, oft sehr gut. Das heißt übrigens nicht, dass sie zum Beispiel die Farbe ihres Kunstwerks ändern, weil sie einem der Bewohner nicht gefällt. Aber sie sind durchaus bereit, mitzudenken, wie eine Skulptur an einem bestimmten Ort wirkt und wie diese Wirkung eventuell angepasst werden kann.“ Nach Ansicht von Boomgaard ist es nicht sinnvoll, wenn ein Kunstwerk im öffentlichen Raum Menschen erschreckt oder schockiert. „Eine potenzielle Kontroverse zeigt sich normalerweise schon im Vorfeld. Sie lässt sich somit auch schon im Vorfeld verhindern. Um bei Entscheidungsträgern und anderen Interessengruppen Unterstützung zu finden, müssen gute Gespräche geführt werden. Es kommt in dieser Phase nicht auf schlagkräftige Argumente an, sondern auf das Zustandekommen eines Dialogs, in dem über Möglichkeiten nachgedacht wird und nicht über Unmöglichkeiten.“

Reutelingsperger ist der festen Überzeugung, dass Kunst im öffentlichen Raum eine verbindende Funktion hat und dass die Menschen danach verlangen.

„Ich glaube, dass jeder auf die eine oder andere Art Verbundenheit sucht. Das hat Einfluss auf die Rolle von Künstlern. Ein Künstler kann nicht immer nur schöne Dinge machen. Es geht um den Kontakt zur Landschaft, einschließlich der Probleme in der Welt wie dem Klimawandel. Das ist eine Aufgabe für die Kunst.“ Boomgaard möchte den Projektentwicklern und anderen Auftraggebern noch einen Punkt ans Herz legen: „Es ist wichtig, ein Kunstwerk im öffentlichen Raum gut für die Umgebung zu erschließen. Sie können beispielsweise eine Broschüre dazu erstellen, eine Website mit Geschichten und Hintergrundinformationen oder ein Archiv, das für alle zugänglich ist. Denn auch das gehört zum öffentlichen Raum.“ ■

BPD KUNSTPROJEKTE

BPD wendet ihr Fachwissen im Bereich Kunst und Kultur über „BPD Kunstprojekten“ in Gebietsentwicklungen in den Niederlanden an. Die Aktivitäten reichen von der Realisierung von Kunst im öffentlichen Raum bis hin zur Ausarbeitung eines zeitlich befristeten Kunst- und Kulturprogramms für einen bestimmten Standort. Dabei werten wir die Qualität des Wohnumfelds der Menschen auf und arbeiten mit Künstlern, Architekten, Kultureinrichtungen, Bewohnern, Kommunen und anderen Beteiligten zusammen. Wir analysieren gemeinsam, was für den betreffenden Standort nötig ist, um das gewünschte Ergebnis zu erzielen.



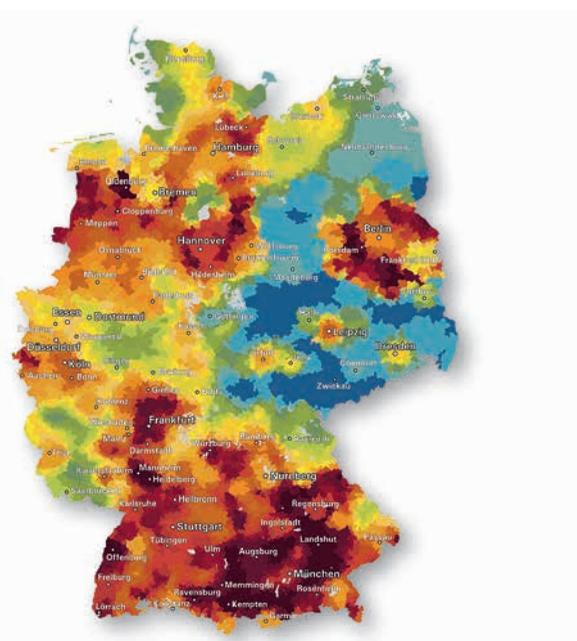
Die Wohnwetterkarte 2024

Kurz • Neuigkeiten



Canvas Living: Übergabe an Greystar

Ende Januar 2025 hat BPD das Wohnprojekt Canvas Living in Hamburg schlüsselfertig an den Käufer Greystar übergeben. Im Herzen des lebendigen Stadtteils Harburg bietet das neue Apartmenthaus modernes Wohnen. Mit besonderem Fokus auf Design, Funktionalität und Gemeinschaft wird hier ein attraktiver Lebensraum für alle Bewohner geschaffen. Auf dem Gelände des ehemaligen Harburg Centers wurde ein wegweisendes Beispiel für nachhaltiges und urbanes Wohnen mit rund 8.500 m² Wohnfläche und insgesamt 234 Wohneinheiten realisiert. Wichtiger Bestandteil des Wohnkonzepts sind die vielseitigen Gemeinschafts- und Gewerbeflächen auf rund 2.500 m². Auf die zukünftigen Bewohner wartet hier unter anderem eine Bewohnerlounge, ein Co-Working-Space, Meetingräume sowie ein Fitnessstudio mit zusätzlichem Yoga-Bereich.

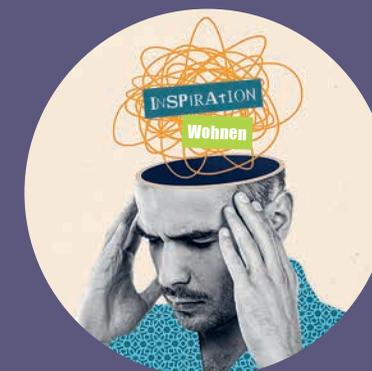


0 25 50 km
Kalt Überhitzt
Gemeindefreie Gebiete / Gemeinden mit Gebietsreformen
© GeoBASIS-DE / BKG 2024

Temperaturgefälle von heiß bis kalt und eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahren – die neue Wohnwetterkarte von BPD und bulwiengesa verrät, wie es um die Wohnungsmärkte in ganz Deutschland bestellt ist. Bereits zum sechsten Mal in Folge analysiert BPD gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut bulwiengesa die lokalen „Wetterverhältnisse“ in knapp 11.000 Gemeinden. Dabei zeigt die Karte auf einen Blick, wo es heiß hergeht, weil die Nachfrage nach Wohnraum hoch, das Angebot aber knapp ist – und wo der Markt eher abgekühlt ist.

Die aktuelle Wohnwetterkarte steht deutlich unter dem Eindruck der anhaltenden Krise im Wohnungsbau. Trotz noch guter Fertigstellungszahlen im letzten Jahr (294.000 Wohneinheiten) prognostiziert bulwiengesa – insbesondere für Hochpreisregionen – einen deutlichen Rückgang der Fertigstellungen. Vor allem 2026 könnte es mit nur rund 175.000 fertiggestellten Wohnungen frostig werden. Gleichzeitig steigt der Wohnungsbedarf – nicht zuletzt auch aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung nach Deutschland. Besonders betroffen sind Regionen rund um Berlin, aber auch kleinere Universitätsstädte wie Münster oder Erlangen, wo die Wohnwetterkarte deutliche Suburbanisierungstendenzen zeigt.

Ein interessanter Trend, der sich 2024 verstärkt abzeichnet, ist ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle in Ostdeutschland. Während es in den Regionen rund um Leipzig, Dresden und Südthüringen eher kühl bleibt, erwärmt es sich im dünn besiedelten Mecklenburg zunehmend. Überraschend heiß wird es in Oldenburg – eine Entwicklung, die vor allem kleineren Oberzentren zu spürbar steigender Nachfrage verhilft. Unser Fazit: Wohnungsbau braucht bezahlbare Flächen. Nicht zuletzt durch die Zinsschwankungen und gesteigerten Baukosten stehen Wohnpreise unter enormem Druck. Regionen mit guter Erreichbarkeit und moderaten Preisen bieten sich hier als Entlastungsstandorte an. Sie wollen wissen, wie das Wohnwetter in Ihrer Gemeinde aussieht? Zoomen Sie einfach rein – unter www.wohnwetterkarte.de.



Innovation & Bezahlbarkeit

Wohnraum sollte bezahlbar sein und bleiben: ganz gleich, ob innerstädtisch oder am Stadtrand. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Zur Miete wie zur Eigentumsbildung. BPD hat sich zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum zu erschaffen und dies auch in der länderübergreifenden ESG-Strategie festgehalten.

Denn: Bezahlbarkeit ist eine wichtige Komponente des Gemeinwohls. Wir setzen auf bedarfs- und zielgruppengerechte Wohnbauentwicklungen, Kooperationen und nutzen die Chancen, die uns Innovationen und die Digitalisierung bieten. Mut und kluge Ideen können einen Unterschied machen. Neue Wege entstehen, indem wir sie gehen – am besten gemeinsam.

INNOVATIONEN & FORSCHUNG

Mindestens **400.000 NEUE WOHNUNGEN** sollten jährlich in Deutschland gebaut werden. Dieses Ziel wurde bislang nicht erreicht: Während 2022 noch 295.300 Einheiten bezugsfertig wurden, sank die Zahl 2023 auf 294.400 Wohnungen. Für **2024** rechnen Experten mit lediglich **200.000** fertiggestellten Wohnungen.

Zum Jahresende 2024 lebten fast **83,6 MIO. MENSCHEN** in Deutschland. Das waren knapp 100.000 mehr als Ende 2023.

Die **REALLÖHNE** sind im dritten Quartal 2024 gegenüber dem zweiten Quartal um **2,9 % GESTIEGEN**. Es ist der sechste Anstieg in Folge. Der Reallohn berücksichtigt die Inflation und entspricht der tatsächlichen Kaufkraft.

Der **MIETPREIS** für eine Wohnung in **MÜNCHEN** beträgt im Schnitt 19,79 €/m². Im Neubau liegt der Quadratmetermietpreis bei 22,08 €.

Die Baupreise in Deutschland für Wohngebäude sind zwischen 2010 und 2022 stark gestiegen: Aus dem Index des Statistischen Bundesamtes geht hervor, dass sich das Bauwerk um **64 %** erhöht hat.

Mit **6,5 %** ist die **GRUNDERWERBSTEUER** in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, im Saarland und in Brandenburg am höchsten. Den niedrigsten Steuersatz erhebt Bayern (3,5%).

In Deutschland gibt es rund **20.000 BAUVORSCHRIFTEN**. Hinzukommt die stetig steigende Zahl an Normen: Von den insgesamt 35.000 Empfehlungen des Deutschen Institut für Normung sind **3.900** für das Bauen relevant und davon **350** speziell für den Geschosswohnungsbau.

16 VERSCHIEDENE LANDESBAU-ORDNUNGEN regeln, welche Anforderungen an Bauvorhaben zu beachten sind.

Die **INFLATIONSRATE** ist in Deutschland von 2010 bis 2022 um 25 % gestiegen.

Seit 2008 sind **750** baurelevante **NORMEN HINZUGEKOMMEN**. Das entspricht einem Anstieg von knapp 24 %.

2021 lag das durchschnittliche jährlich verfügbare **HAUSHALTSEINKOMMEN** pro Person bei **24.200 EURO**. Mit dem verfügbaren Einkommen wird das Einkommen der privaten Haushalte beschrieben, das für Konsum oder zum Sparen zur Verfügung steht.

Der **BAU** eines **TIEFGARAGENSTELLPLATZES** für einen Pkw kostet zwischen 1.200 und 2.500 € pro Quadratmeter.

Der **ANTEIL STAATLICH BEDINGTER KOSTEN** am Verkaufspreis einer Wohnimmobilie liegt etwa bei **37 %**. Zu den stärksten Preistreibern zählen u. a. die Grunderwerbsteuer und Notarkosten, Vorgaben und kommunale Anforderungen sowie Technische Baubestimmungen bzw. Normen und Standards.

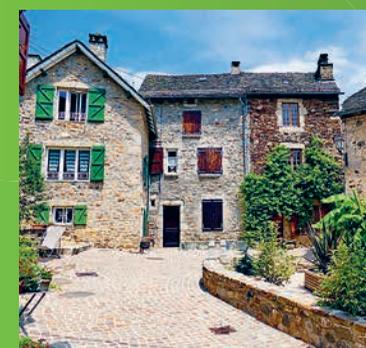


© Rupp Gebäudedruck GmbH

Europas erstes gedrucktes Mehrfamilienhaus steht in Wallenhausen (südlich von Ulm). Das dreistöckige Gebäude mit fünf Wohnungen wurde per **3D-GEBAUDEDRUCK** innerhalb von sechs Wochen errichtet – die reine Druckzeit lag bei **72 STUNDEN**.

Seit dem Jahr **1785** gab es sechs bedeutende Innovationszyklen, die zu grundlegenden Veränderungen von bestehenden Industriezweigen und Geschäftsmodellen geführt und Auswirkungen auf die Gesellschaft haben.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ (KI) wird mit großer Wahrscheinlichkeit der Treiber des siebten Innovationszyklus sein und zu tiefgreifenden Veränderungen der Wirtschaft, Gesellschaft und Technologie führen.



Eine kleine Stadt in Frankreich namens Chaudes-Aigues entwickelte im Jahr **1300** das erste dokumentierte **GEOTHERMISCHE FERNWÄRMESYSTEM**. Über 30 natürliche heiße Quellen heizten Häuser über Holzrohre.

Im Jahr 2015 gab die **GLOBAL GEOTHERMAL ALLIANCE** bekannt, dass sie bis 2030 ein fünfaches Wachstum der installierten Kapazität der geothermischen Stromerzeugung und ein mehr als zweifaches Wachstum der geothermischen Heizung erreichen will.

Weltweit arbeiten Wissenschaftler, Forscher und Technologen an der Entwicklung **innovativer Baustoffe** – wie z. B. **CARBONBETON**, der leichter und langlebiger ist als herkömmlicher Beton und zur Reduktion der CO₂-Emissionen beitragen kann.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat mit der **„ZUKUNFT BAU FORSCHUNGSFÖRDERUNG“** mehrere Forschungs- und Entwicklungsvorhaben gefördert, um innovative Ansätze zu konzipieren, zu erproben und die Ergebnisse mit der Fachöffentlichkeit zu diskutieren.

HRP-5P heißt der Prototyp, den das japanische Forschungsinstitut AIST entwickelt hat. Es handelt sich um einen humanoiden **BAUROBOTER**, 1,82 m groß und 101 kg schwer. Mit der Entwicklung von Robotertechnologie will Japan den gravierenden Arbeitskräftemangel u. a. im Baugewerbe lösen.

Am Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik wird an Verfahren gearbeitet, wie sich der unterirdisch wachsende Teil von **PILZEN** zu Dämmmaterial oder Baustoff verarbeiten lässt.

Kurzfassung der Forschungsberichte auf zukunftsbaude.de

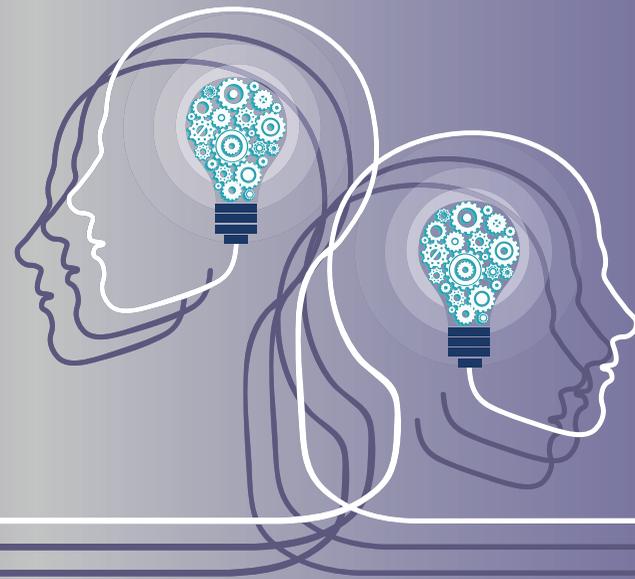


2022 wurden in der DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) **522 PROPTECHS** gezählt. Davon befinden sich 84 % in Deutschland. Der Begriff „PropTech“ steht für „Property Technology“ und bezieht sich auf den Einsatz digitaler Lösungen, mit dem Ziel die Immobilienbranche effizienter zu machen.

VORSCHRIFTEN & KOSTEN



INNOVATION UND BEZAHLBARKEIT – DEN WOHNUNGSBAU NEU DENKEN!?



AdobeStock/Feodora

Die Lage ist vertrackt: Obwohl die Nachfrage nach Wohnraum stark und der Bedarf an neuen Wohnungen groß ist, wird in Deutschland kaum noch gebaut. Sollte sich daran nichts ändern, wird der Druck auf den Wohnungsmärkten weiter steigen. Das Nachsehen haben zunächst alle, die auf Wohnungssuche sind. Zum Beispiel weil sie aus beruflichen Gründen umziehen müssen oder aus familiären Gründen ihre Wohnsituation verändern möchten. Die Auswirkungen der sinkenden Neubauaktivitäten sind jedoch in vielerlei Hinsicht fatal. Für einen Wirtschaftsstandort, weil Unternehmen in angespannten Wohnungsmärkten es schwer haben, neue Mitarbeiter für sich zu gewinnen. Für die Gesellschaft, in der es für die Vielzahl von Lebensentwürfen und Wohnwünschen ein breites Spektrum von Wohnungsangeboten braucht. Für die Entwicklung der Wohnungsmietpreise, weil sie bereits anfangen zu steigen. Denn es geht vor allem darum, dass Wohnungen bezahlbar sind. Zum Mieten wie auch zur Eigentumsbildung. Doch der Reihe nach. Wie passt das überhaupt zusammen? Warum werden viel weniger Wohnungen gebaut als gebraucht?

Eine Suche nach Antworten. Und Lösungswegen.

Die Zahl ist groß und steht nach wie vor im Raum: 400.000. So viele Wohnungen gab das Bundesbauministerium 2021 als jährliches Neubauziel aus. Doch der Plan ging nicht auf. Nicht mal annähernd: 2022 und 2023 wurden jeweils gerade einmal knapp 300.000 Einheiten bezugsfertig. Für 2024 rechnen Experten nur noch mit etwa der Hälfte dessen, was ursprünglich als Ziel ausgegeben wurde. Und für die kommenden Jahre droht noch viel größeres Ungemach, denn es werden nicht nur immer weniger neue Wohnungen gebaut, es kommen auch nicht genügend neue Wohnungsbauprojekte nach. 2024 wurde der Bau von gerade einmal 215.900 Wohnungen genehmigt. Das ist der tiefste Stand seit 14 Jahren, wie das Statistische Bundesamt bekanntgab. Die Ökonomen des ifo-Instituts erwarten sogar, dass 2026 im besten Fall gerade einmal 180.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden – also deutlich weniger als Jahre zuvor genehmigt wurden. Das Phänomen nennt sich Bauüberhang und hat inzwischen eine große Dimension erreicht. So lag die Zahl der genehmigten, aber noch nicht gebauten bzw. fertiggestellten Wohnungen Ende 2021 bei rund 845.000 Wohnungen. Das waren 2,5-mal so viel wie zehn Jahre zuvor. Die Ursachen für das Phänomen sind weder eindeutig noch einfach zu ermitteln, wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023 in einer Untersuchung zu Struktur und Gründen des Bauüberhangs feststellen musste. Manchmal verhindert ein Veto der Nachbarn den zeitigen Baubeginn, manchmal kommt es bei der Realisierung zu Verzögerungen oder ein Bauherr lässt von seinem Vorhaben ganz ab. Es lässt sich nicht mit Gewissheit sagen, wie hoch der Anteil der genehmigten Wohnungen ist, der im Schnitt nicht oder erst zeitverzögert gebaut wird. Was sich allerdings aus der Bauüberhangstatistik ableiten lässt: Nicht jede genehmigte Wohnung wird auch gebaut.

↑ STEIGENDE MIETEN

Obwohl die Zahl der Wohnungsneubauprojekte stetig zurückgeht, nimmt die Zahl der Einwohner weiter zu: Ende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Knapp 100.000 mehr als ein Jahr zuvor. Wen es in die Wachstumsregionen zieht, der braucht also einen langen Atem für die Suche nach Wohnraum – ganz gleich, ob zur Miete oder in Form von Wohneigentum. Dass zu wenig bauen auf der einen Seite und Bevölkerungswachstum auf der anderen Seite auf Dauer nicht gut gehen wird, liegt auf der Hand. „Der Mietmarkt bleibt insgesamt stark nachgefragt, während sich das Angebot aufgrund sinkender Baufertigstellungen verknappt“, resümierte



Wie wichtig ist Künstliche Intelligenz (KI) für die Bau- und Immobilienbranche und wie können Unternehmen mit dem Thema starten?

KI ist eine neue Grundlagentechnologie. Alphabet-CEO Sundar Pichai ist davon überzeugt, dass sie die Welt stärker verändern wird als das Feuer und die Elektrizität. KI kann Unternehmen dabei helfen, zeitaufwändige Aufgaben, wie zum Beispiel in der Planung, in der Beschaffung, in der Mieterkommunikation oder im Vertragsmanagement zu automatisieren. Es gibt KI-Anwendungen, die Verträge analysieren, die mit Mietern kommunizieren oder die auf Baustellen den Fortschritt und Sicherheitsrisiken erfassen und auswerten. Der wesentliche Vorteil besteht also darin, dass sie mit der gleichen Anzahl an Mitarbeitern deutlich schneller arbeiten und gleichzeitig bessere Ergebnisse erzielen können. Unternehmen können starten, indem sie ihren Mitarbeitern ein Zeit- und Geldbudget geben, um verschiedene Programme zu testen. Das Budget muss nicht hoch sein. 200 Euro pro Monat sind in der Regel erstmal ausreichend. Manche Unternehmen ziehen diese Testphase von KI-Tools wie einen Bewerbungsprozess durch. Sie führen mit den Programmen „Bewerbungsgespräche“ und laden sie zum Probearbeiten ein. Wenn eines davon in die engere Auswahl kommt, stellen sie es „auf Probe ein“. Danach wird ihm „gekündigt“ oder es wird „fest eingestellt“. Es gibt auch einen Talentpool für KI-Tool-Kandidaten, die aktuell nicht so richtig passen, die aber für die Zukunft interessant sein könnten. Denn wir stehen erst am Anfang der Entwicklung.

Portrait: Prof. Dr. Isabell M. Welpel leitet den Lehrstuhl Strategie und Organisation an der TU München, wo sie sich u. a. mit dem Impact von Digitaltechnologien beschäftigt.

das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Anfang Februar dieses Jahres. Das hat inzwischen Effekte auf die Mietpreisentwicklung: Deutschlandweit verzeichnete das IW 2024 bei den Wohnungsmieten einen Anstieg um 4,7 Prozent. Das klingt moderater als es tatsächlich ist. Denn die Wohnungsmietpreise weichen in vielen Städten zum Teil erheblich von dem Durchschnittswert ab. Ein Plus von 8,5 Prozent und damit den höchsten Mietpreisanstieg ermittelte das IW in Berlin, gefolgt von Essen mit einem Plus von 8,2 Prozent und Frankfurt am Main mit einer Steigerung um 8,0 Prozent sowie von Leipzig mit einem Anstieg um 7,3 Prozent. Eine Entspannung bei den Mieten sei nicht zu erwarten. „Wenn es so weitergeht, wird Wohnen zum Luxus. Dazu darf es nicht kommen“, kommentierte Pekka Sagner, Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik, den aktuellen IW-Wohnindex. „Wohnungspolitisch ist das die größte Herausforderung“, so das Fazit.

DIE URSACHENSUCHE

Es scheint auf den ersten Blick schwer nachvollziehbar, warum trotz der bestehenden Nachfrage so wenig neu gebaut wird. Die Gemengelage ist kompliziert. Vereinfacht lässt sich sagen: Bauen ist über die Jahre schlichtweg immer teurer geworden. 2006 lagen die Herstellungskosten im Geschosswohnungsbau (ohne Grundstück und Vertrieb) bei rund 1.800 Euro pro Quadratmeter. Fünf Jahre später waren es bereits 2.260 Euro und weitere fünf Jahre später bereits 2.800 Euro. Heute müssen im Schnitt 4.600 Euro aufgewendet werden, um einen Quadratmeter Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus einzurichten, so Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein. Dass die Kosten über die Jahre derart explodiert sind, hat viele Gründe. Einen wesentlichen Anteil an der Entwicklung haben die gesetzlichen und normativen Standards, nach denen in Deutschland gebaut werden muss. Es wurden nicht nur immer mehr, sondern die Anforderungen wurden auch immer höhergeschraubt. So sind seit 2008 allein 750 baurelevante Normen hinzugekommen. Zudem gibt es rund 20.000 Bauvorschriften und

16 verschiedene Landesbauordnungen, die noch mal auf Länderebene regeln, was wie zu beachten ist. Geht es darum, größere Stadtquartiere zu entwickeln oder gar neues Bauland zu schaffen, müssen zudem mehrere Gutachten erstellt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass auch noch die Baupreise buchstäblich explodiert sind: Von 2010 bis 2022 haben sich die Kosten für ein Bauwerk um 64 Prozent erhöht, wie aus dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes hervorgeht. In Zeiten, in denen die Finanzierungszinsen noch auf einem niedrigen Niveau waren, ließen sich erhöhte Standards, kommunale Auflagen und gestiegene Ansprüche an Bauvorhaben vergleichsweise wirtschaftlich darstellen. Doch mit der Zinswende war das vorbei. Seitdem läuft der Wohnungsbaumotor in Deutschland nicht mehr rund. Und nun?

DEN SCHALTER UMLEGEN

Die Forderungen der Branchen- und Interessensverbände wie auch von Wissenschaft und Forschung, das Bauen wieder zu vereinfachen und damit günstiger zu machen, werden immer lauter. Die Möglichkeiten, die dafür zur Verfügung stehen, sind längst bekannt: Es geht um den Abbau bürokratischer Hemmnisse, die Vereinfachung der mitunter komplexen Genehmigungsverfahren und das Lichten des Dickichts von Vorschriften. Das ist zwar einfacher gesagt als getan. Doch es scheint, als käme zumindest auf Länderebene allmählich Bewegung in die Sache. So sorgte im Februar dieses Jahres die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ mit der Präsentation des „Hamburg-Standard“ bundesweit für Aufmerksamkeit. Ein Jahr lang haben über 200 Fachleute, erfahrene Praktiker sowie Entscheidungsverantwortliche von rund 100 Institutionen und der öffentlichen Hand in der Hansestadt Hamburg an einem umsetzbaren Konzept gearbeitet, mit dem sich die Baukosten im Wohnungsbau effektiv senken lassen könnten. Sie sind davon überzeugt, dass durch bedarfsgerechte Standards, effizientere Planungs- und Managementprozesse sowie schnellere Genehmigungen die Kosten um bis zu 2.000 Euro

(brutto) pro Quadratmeter Wohnflächen gesenkt werden können. Alle sind sich einig: Damit die Ergebnisse ihren Weg in die Umsetzung finden, ist eine neue Kultur der Zusammenarbeit notwendig. Und das will man in der norddeutschen Hafenmetropole nunmehr an Pilotprojekten erproben. „Kostenreduziertes Bauen soll nicht als Ausnahme, sondern als grundlegendes Prinzip verstanden werden“, so die Aussage der Hamburger *Initiative kostenreduziertes Bauen* und bezieht auch die Genehmigungsbehörden mit ein. Wenn der angestrebte Kulturwandel in Hamburg gelingt, dürfte es nicht lange dauern, bis auch andere Bundesländer nachziehen. Denn ein gutes, breit diversifiziertes Wohnungsangebot in den prosperierenden Regionen Deutschlands hat einen erheblichen Einfluss darauf, ob Unternehmen die benötigten Fachkräfte für sich gewinnen können. Mithin macht auch die Wirtschaft Druck, dass der Wohnungsbaumotor zügig wieder zum Laufen gebracht wird. Und dafür müssen die Baukosten sinken.

INNOVATIONEN ALS SCHLÜSSEL FÜR BEZAHLBARKEIT

Der Zentrale Immobilien Ausschuss, die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessensvertretung der Immobilienwirtschaft, hat einmal ermittelt, wie groß der Anteil der staatlich bedingten Kosten am Verkaufspreis einer Wohnimmobilie ist: 37 Prozent. Zu den stärksten Preistreibern zählen unter anderem die Grunderwerbsteuer und Notarkosten, gesetzliche Vorgaben und kommunale Anforderungen sowie technische Baubestimmungen. Darauf zu hoffen, dass sich an allen Punkten etwas ändert, ist wahrscheinlich lebensfremd. Für Abwarten und Hoffen bleibt ohnehin keine Zeit. Um die Baukosten zu reduzieren und damit das Wohnen wieder bezahlbar zu machen, ist

deshalb die Immobilienbranche auch ein Stück weit selbst gefordert. Es überrascht daher nicht, dass immer mehr Bauträger, Architekten wie Ingenieure mit Hochdruck daran arbeiten, mit innovativen Lösungen den Wohnungsbau in eine qualitativ gute und nachhaltige Zukunft zu entwickeln, von der eine breite Bevölkerung profitiert. Die Einsparpotenziale sind beachtlich: Allein durch angepasste Standards im Bereich der Baukonstruktion und Gebäudetechnik lassen sich die Baukosten um etwa 600 Euro pro Quadratmeter reduzieren, ermittelte die *Hamburger Initiative kostenreduziertes Bauen*. Weitere 1.000 Euro „können durch eine effizientere Planung, Vermeidung teurer Bauweisen und teurer technischer Anlagen sowie durch den Verzicht auf besonders aufwendige Bauteile wie Tiefgaragen eingespart werden“, berichtet die *Initiative kostenreduziertes Bauen*.

Schneller bauen – seriell, modular oder vorgefertigt? In Bezug auf das Handlungsfeld „Baukonstruktion“ bekommt in jüngster Zeit die Idee wieder Auftrieb, Wohnungen – ähnlich wie ein Automobil – in Serie bzw. modular zu bauen. Das Prinzip ist einfach zu verstehen: Anstatt auf der Baustelle „Stein auf Stein“ zu setzen, werden Wohngebäude in einem Werk industriell in Teilen vorgefertigt und die Module vor Ort zusammengefügt. Dabei sind die Vorteile offensichtlich: Die Vorfertigung der Bauteile erfolgt wetterunabhängig und das Zusammenfügen auf der Baustelle funktioniert nach dem Baukastenprinzip. Das spart Zeit, reduziert die Produktionskosten und macht Wohnungsbau trotz





AdobeStock@miss-irine

Fachkräftemangel möglich, weil der personelle Bedarf bei dieser Bauweise deutlich geringer ist. Wobei zu bemerken ist, dass Vorfertigung nicht nur mit Beton funktioniert, sondern auch mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz. Doch der serielle bzw. modulare Bau bietet nicht nur Chancen, er hat auch Tücken. Wer hier Skaleneffekte erzielen will, braucht große Stückzahlen. Derart großvolumige Wohnungsbauprojekte sind in Deutschland selten. Darüber hinaus erschweren 16 verschiedene Landesbauordnungen, dass ein „Serienmodell“ in jedem Bundesland tatsächlich identisch gebaut werden kann. Nicht zuletzt besteht die Sorge, dass durch „Serienmodelle“ uniforme Wohnviertel entstehen könnten. Experten sehen im seriellen oder auch modularen Bauen deshalb nur einen Ansatz von vielen in Bezug auf die zügige Realisierung bezahlbaren Wohnraums.



PLANEN MIT KI, BAUEN MIT ROBOTERN?

Beim Handlungsfeld „Effizientere Planung“ scheint sich durch die Technologie der künstlichen Intelligenz ein neuer Innovationszyklus abzuzeichnen, der auch das Planen und Bauen regelrecht auf den Kopf stellen kann. Wieso? Echte Innovationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie tiefgreifende Veränderungsprozesse anstoßen. So hat die Dampfmaschine unter anderem die Mechanisierung der Textilindustrie ermöglicht. Die Erfindung der Dampfkraft beschleunigte Transport und Verkehr und so weiter. Im 21. Jahrhundert prägt die künstliche Intelligenz das Geschehen. Sie ist die bislang am schnellsten wachsende Technologie mit einer enormen Disruptionskraft und wird deshalb als neue Schlüsselinnovation bezeichnet. Ein Immobilienprojekt zu planen und zu bauen, ist per se sehr zeitaufwendig. Gelingt es hier, Prozesse deutlich zu verschlanken, kann das die gesamte Entwicklung verkürzen. Wer

die Effizienz im Bauwesen steigern möchte, setzt deshalb auf digitale Planungsmethoden, wie Building Information Modelling (BIM), und den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI). Mit BIM wird die Bauplanung präziser, wodurch Fehler vermieden werden. Das erhöht die Qualität, reduziert Kosten und verkürzt Bauzeiten. Es gibt erste Berechnungen, wonach mit BIM Einsparungen in Höhe von bis zu 20 Prozent erzielt werden könnten. Hinreichend belegt ist das allerdings noch nicht.

KI-Tools hingegen unterstützen bei komplexen Analyse- und Entscheidungsprozessen und können zu höheren Produktionsgewinnen führen. Inzwischen gibt es eine Vielzahl von so genannten PropTechs, die die digitale Transformation der Immobilienbranche vorantreiben. PropTech steht für Property Technology und bezeichnet in der Regel Start-ups, die mit innovativen technologischen Lösungen die Immobilienbranche insgesamt effizienter machen wollen. Auch das Planen und Bauen. Die ersten Architekturbüros haben bereits ihre eigenen KI-Systeme entwickelt, um sich bei der Entwurfsplanung gezielt unterstützen zu lassen. Es gibt auch Tools mit denen Architekten, Stadtplaner und Immobilienentwickler qualitativ hochwertige Bebauungskonzepte erstellen können, um in einer frühen Phase des Planungsprozesses Klarheit darüber zu erhalten, wie sich ein Baugrundstück effektiv nutzen und bebauen lässt. Eine Vielzahl von Alternativen lässt sich in Minutenschnelle erstellen, sodass alle am Planungsprozess Beteiligten gemeinsam schneller zu einer optimalen städtebaulichen Lösung kommen können. Es ist nur ein Beispiel von vielen, wie mittels KI mögliche Konflikte bereits in der Planungsphase vorbeugend gelöst werden können. Wer auf technologische Innovationen setzt, kann also nicht nur Kosten senken, sondern auch neue Wohnkonzepte schaffen, die den Wohnbedürfnissen der Menschen gerecht werden – heute und für zukünftige Generationen.

AdobeStock@Feodora

Auch beim Handlungsfeld „Bauweise“ tut sich etwas. So wird geforscht und ausprobiert, wie intelligente Roboter auf Baustellen eingesetzt werden können. Die ersten Gehversuche, Robotik auf Baustellen einzusetzen, werden schon unternommen. Auch diese Technologie soll einen Beitrag dazu leisten, die Produktivität zu steigern, dem Fachkräftemangel zu begegnen und Risiken auf Baustellen zu minimieren. Echte Bauroboter sieht man allerdings noch selten, denn sie sind in der Anschaffung nicht gerade günstig. Noch. Erfahrungsgemäß wird sich das mit der fortschreitenden technologischen Entwicklung rasch ändern.



ALLE MÜSSEN SICH BEWEGEN

Die Suche nach Antworten und Lösungen verdeutlicht, wie tiefgreifend der Einfluss von Bauvorschriften und langwierigen Genehmigungsverfahren auf Bauprojekte ist. Die Reformierung und die Vereinfachung der bestehenden Regularien könnten dazu beitragen, den Wohnungsbau wesentlich zu beschleunigen und deutlich kostengünstiger zu gestalten. Es wäre am wirkungsvollsten, genau dort anzusetzen. Jeder noch so innovative Ansatz bleibt am Ende doch nur ein Tropfen auf dem heißen Stein, wenn die Rahmenbedingungen bleiben, wie sie sind. Genau deswegen ist es spannend zu beobachten, ob der angestrebte Kulturwandel in Hamburg tatsächlich gelingt. „Umparken im Kopf“, lautete mal der Slogan eines Automobilherstellers. Das Gleiche gilt für die Immobilienwirtschaft. Jeder muss sich bewegen und bereit sein, neue Weg zu beschreiten. Kommunen, Projektentwickler, Architekten wie Fachplaner. Es geht darum, den Wohnungsbau neu zu denken und den Druck von den Wohnungsmärkten zu nehmen. Dabei können Innovationen Gamechanger für mehr Bezahlbarkeit sein. Kluge Ideen und neue Ansätze dürfen nur nicht (wieder) durch neue Regularien ausgebremst werden. Davon gibt es schon genug. ■



Mehr Inspiration

DER „HAMBURG-STANDARD“

Die Initiative *kostenreduziertes Bauen* hat in den drei Handlungsfeldern *Kostenreduzierende Baustandards*, *Optimierte Planung und Prozesse* sowie *Beschleunigte Verfahren* Kosteneinsparpotenziale ermittelt, die es ermöglichen, Baukosten um bis zu 2.000 Euro brutto pro m² Wohnfläche zu senken. Die Ergebnisse basieren auf systematischer Analyse; sie wurden wissenschaftlich plausibilisiert und monetär bewertet und sollen praxisnahe Lösungen für kostenreduzierten Wohnungsbau liefern. Alle Informationen sowie Arbeitshilfen sind kostenfrei abrufbar.



WOHNUNGSBAU 2024 IN DEUTSCHLAND

Eine umfangreiche Studie zu den Bedarfen, Rahmenbedingungen und Potenzialen durch angemessene Standards für den Wohnungsbau in Deutschland hat das Verbändebündnis Wohnungsbau im April 2024 vorgestellt. Der informative Bauforschungsbericht Nr. 88 ist kostenfrei abrufbar.



INNOVATIONSPROGRAMM ZUKUNFT BAU

Erkenntnisse aus verschiedenen Forschungsprojekten und Modellvorhaben zu Bauzeitverkürzung, Bauweise und -konstruktion und Kosteneffizienz sind einsehbar.



ESG-STRATEGIE

Auch die ESG-Strategie von BPD nimmt die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Blick. Welche Ziele im Hinblick auf Bezahlbarkeit definiert wurden, können Sie unter dem QR-Code abrufen.





„BEZAHLBARER WOHNRAUM IST EINE GEMEINSCHAFTSAUFGABE“

Der Wohnungsneubau ist eingebrochen, die Wohnungsknappheit spitzt sich zu. Alexander Heinzmann, CEO von BPD in Deutschland, und Joachim Häsler, Leiter Projektentwicklung bei BPD in der Region Südost, zu der Frage, wie Wohnraum bezahlbar bleibt.

Ist davon auszugehen, dass sich an den Rahmenbedingungen etwas ändern wird?

Heinzmann: Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, die wir nur gemeinsam angehen können. Alle Akteure sind deshalb gefordert, an Lösungen zu arbeiten. Das bedeutet, Liebgewonnenes zu hinterfragen und den Mut zu haben, neue Wege zu gehen. Das gilt auch für die Rahmenbedingungen. Um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken, muss mehr gebaut werden. Dazu braucht es verfügbares Bauland, schnelle Genehmigungszeiten und Projektentwickler, die Bauen. Hierbei können Modulbau und serielle Fertigung eine entscheidende Rolle spielen oder der Einsatz von digitalen Planungsmethoden. Wichtig ist, dass knappes Bauland nicht zum Spekulationsobjekt wird und die Preise weiter in die Höhe gehen. Der Kausalzusammenhang ist einfach: Stehen ausreichend Grundstücke für großflächige Gebietsentwicklungen zur Verfügung, und wird im substanziellen Umfang gebaut, lässt sich der Bedarf schneller decken und die Kosten für Wohnraum senken.

ist für breite Bevölkerungsgruppen inzwischen ein rares Gut. Mit unserer Wohnwetterkarte untersuchen wir zusammen mit dem Analysehaus bulwiengesa für rund 11.000 deutsche Gemeinden regelmäßig das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Dass die Nachfrage das Angebot vielerorts bei weitem übersteigt, ist bekannt. Eine neue Entwicklung ist, dass der Handlungsbedarf nicht mehr nur in den Metropolregionen, sondern auch im Umland zunimmt. Das Thema „Wohnungsknappheit“ kommt jetzt auch in Regionen an, die dies bislang nicht kannten. Und das ist eine ernstzunehmende Situation.

Umfragen bestätigen regelmäßig: Die meisten Menschen träumen davon, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Ein Blick auf die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zeigt, dass der Traum mittlerweile nur noch für die wenigsten in Erfüllung zu gehen scheint. Dabei ist Wohneigentum eine wichtige Säule der Vermögensbildung.

Alexander Heinzmann: In der Tat finden viele auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr das, wonach sie suchen bzw. was sie bezahlen können. Bezahlbarer Wohnraum

Joachim Häsler: Es wäre wünschenswert, wenn es gelänge Bauvorschriften zu verschlanken bzw. entrümpeln. Ich gehe allerdings davon aus, dass das nicht so schnell passieren wird. Bürokratieabbau geht schließlich auch wieder mit Bürokratie einher.

Was bedeuten die gegenwärtigen Rahmenbedingungen für die Planung von Wohnungsbauprojekten?

Häsler: Wir müssen Gebietsentwicklung und Wohnungsbau neu denken. Aus diesem Grund beschäftigen wir uns sehr intensiv damit, wie es gelingen kann, die Produkte an die beschriebenen Herausforderungen anzupassen und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Denn die Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden und wird perspektivisch eher zu- als abnehmen. Wir haben in unserem Einflussbereich daher alles ausgelotet, um die Kosten zu senken und dabei drei zentrale Stellschrauben für die Bezahlbarkeit des Wohnens identifiziert: die Digitalisierung, die Steigerung der Flächeneffizienz und das serielle Planen und Bauen.

Digitalisierung hat einen Einfluss auf Bezahlbarkeit?

Heinzmann: Die Digitalisierung der Planungs-, Bau- und Verlaufsprozesse kann die Entwicklungs-



zeiten eines Bauvorhaben verkürzen, das spart Kosten. Es ist allerdings kein Geheimnis: Deutschland respektive die Bau- und Immobilienbranche hat beim Thema Digitalisierung Luft nach oben. Bislang hat jede neue Technologie zu Produktivitätssteigerungen geführt, das wird auch mit der künstlichen Intelligenz so sein. Ich persönlich bin davon überzeugt, wer ein Verständnis davon entwickelt, was möglich ist und wie man künstliche Intelligenz im Unternehmen an den richtigen Stellen einsetzt, kann sogar mit

einem Leapfrogging das im Zuge der Digitalisierung Versäumte aufholen. Auch die Immobilienbranche.

Häsler: Zeit ist ein wesentlicher Faktor, um Bauen günstiger zu machen. Digitale Arbeitsmethoden helfen dabei, Prozesse zu strukturieren und effizienter zu machen und ermöglichen es zudem, frühzeitig Klarheit über die Kostenkalkulation zu haben. Die Planungszeit lässt sich also verkürzen. Hinzu kommt, dass sich Kommunen an einem





Joachim Häsler

Leiter Projektentwicklung | BPD Region Südost

Joachim Häsler ist Diplom-Ingenieur der Architektur und besitzt einen Master in Business Marketing sowie eine Weiterbildung zum Immobilien-Projektentwickler (EIPOS).

Zuvor sammelte er mehrere Jahre Erfahrung als Immobilienprojektentwickler und im strategischen Produktmanagement. Die markt- und kundenorientierte Entwicklung von Immobilienprojekten steht für ihn täglich im Mittelpunkt seiner Arbeit.

setzen uns mit allen Aspekten auseinander, um die jeweils passenden Angebote zu entwickeln. Denn es gibt nicht die eine Lösung, und nicht jede Lösung ist für jeden Standort die passende Antwort. Dazu sind Wohnwünsche und -bedürfnisse viel zu unterschiedlich. Deshalb werben wir regelmäßig für ein Nebeneinander an Konzepten bzw. ein Zusammenspiel von verschiedenen Wohnformen.

Häsler: Unsere Aufgabe ist es, Grundrisse kompakter und funktionaler zu machen, denn das ist auch ein Baustein für mehr Bezahlbarkeit. Weniger ist allerdings nur dann mehr, wenn es gelingt, die gleiche Qualität auf weniger Fläche unterzubringen.

Das heißt, statt vier Zimmern sind es nunmehr drei.

Häsler: Genau. Hand aufs Herz: Wie oft nutzt man das vierte Zimmer? Um mit drei Zimmern ein vergleichbares Wohngefühl zu haben, muss der Grundriss so strukturiert sein, dass er gut nutzbar ist. Flächeneffizienz bezieht sich allerdings auch auf die Grundstücksausnutzung. Bauland ist eine wertvolle Ressource. Wir sollten deshalb darauf achten, sie auch bestmöglich zu nutzen. Dabei ist unter anderem das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Wohnfläche ein guter Indikator.

3D-Modell viel früher ein Bild davon machen können, welche städtebaulichen Qualitäten mit dem neuen Vorhaben entstehen. Das verkürzt Abstimmungen. Wird die digitalisierte Planung mit entsprechenden Apps aus dem Bereich der künstlichen Intelligenz kombiniert, lassen sich sogar bereits bestehende ältere Bebauungspläne gemeinsam an veränderte Rahmenbedingungen anpassen oder zukunftsorientiert weiterentwickeln, da Optimierungen schneller sichtbar, belegbar und komplexe Sachverhalte nachweisbar werden. Das ist eine Chance für Baugrundstücke, deren Entwicklung ins Stocken geraten ist. Digitalisierung wirkt somit an vielen verschiedenen Stellen.

In Deutschland ist der Wohnflächenverbrauch mit 47 m² pro Kopf im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern relativ groß. Das ist deutlich mehr als beispielsweise in den 1990er-Jahren. Seinerzeit lag der Schnitt bei 35 m² pro Kopf. Stellen Sie fest, dass die Menschen Wohnraum wieder bewusster „konsumieren“, um sich ihren Wohnraum zu erfüllen?

Heinzmann: Unsere Mission ist, einer breiten Bevölkerungsschicht einkommensfinanzierten Wohnraum zu ermöglichen. Wir stellen bei unseren Planungen daher die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt einer Projektentwicklung und

Alexander Heinzmann

CEO | BPD in Deutschland

Als Diplom-Betriebswirt hat er langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Baulandentwicklung und im Städtebau.

„Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. In Wohngebieten, die wir entwickeln, müssen Menschen heute und morgen gerne und gut leben können.“

Heinzmann: Unser Ziel ist es, lebenswerten Wohnraum zu bauen, der auf effektive Grundrisse und eine gelungenen Flächenausnutzung zu moderaten Preisen setzt. Gleichwohl: Entscheidend ist, welchen Bedarf es in der jeweiligen Region gibt. Dazu liefern unter anderem die Analysen unserer Marktforschung im Vorfeld wertvolle Ergebnisse. So gelingt es uns, gemeinsam mit den Kommunen Stadtquartiere mit einem hohen Zukunftswert zu schaffen.

Kommunen haben in den letzten Jahren in den Metropolregion in Abhängigkeit zur Größe eines Wohnungsbauvorhaben im Bauplanverfahren die Zustimmung zur Realisierung des Projektes häufig noch an Bedingungen geknüpft - wie zum Beispiel den Bau einer Kita. Stellen Sie fest, dass sich an dieser Einstellung etwas ändert?

Häsler: Was sich feststellen lässt, ist, dass Kommunen gesprächsbereiter und aufgeschlossen dafür sind, neue Lösungswege mitzugehen. Dazu ein Beispiel: Unsere Planungen sahen in einem Projekt vorgesezte Balkone anstelle von freitragenden vor. Das ist nicht nur aus vielen Gründen kostengünstiger, sondern lässt sich auch barrierefrei



einfacher herstellen. Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist das also eine zukunftsorientierte Lösung. In dem besagten Fall war die Kommune bereit, die Planungsidee mitzutragen. Vergleichbares haben wir auch beim Thema Stellplätze erlebt. Insbesondere Tiefgaragenstellplätze sind in der Herstellung sehr aufwendig und teuer und müssen daher nicht selten quersubventioniert werden. Ein gut durchdachtes

Mobilitätskonzept kann dazu beitragen, nachhaltige Lösungswege aufzuzeigen, die sich auf ein Projekt kostenmindernd auswirken.

Heinzmann: Bezahlbarer Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Alle müssen an einem Strang ziehen und gemeinsam an Lösungen arbeiten. Dafür treten wir an.

Herzlichen Dank für das Gespräch.

Experten-Interviews

Unabhängige Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen sind sich einig: Die Baukosten müssen runter, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Doch an welcher Stelle ansetzen? Auch darin besteht Einigkeit: Innovationen sind ein wichtiger Schritt – vorausgesetzt, sie liefern einen Mehrwert und sind wirtschaftlich darstellbar. Innovationen sind allerdings nur ein Baustein von vielen. Es braucht vor allem ein gutes Konzept. Welche Hebel entfalten die größte Wirkung?



Bild: Biersack+Brunner Ingenieure Partnerschaft mbH

CHRISTIAN BRUNNER

Planen mit BIM kommt auch den Wohnungseigentümern zugute

DIE BAUKOSTEN SIND IN DEN LETZTEN JAHREN BUCHSTÄBLICH EXPLODIERT, WESWEGEN VIELE WOHNUNGSBAUPLÄNE BIS AUF WEITERES WIEDER IN DIE SCHUBLADE GELEGT WERDEN. AN WELCHEN STELSCHRAUBEN KANN EIN BAUHERR DREHEN, UM EIN BAUPROJEKT WIRTSCHAFTLICH ZU MACHEN?

Es gibt – wie so oft – nicht die eine Lösung. Vielmehr müssen viele verschiedene Komponenten zusammenspielen. Wenn man sich bei einem Bauvorhaben schon sehr frühzeitig, also bereits in der Planungsphase, Gedanken macht, in welchen Bereichen möglicherweise Probleme auftreten können, ist viel gewonnen. Building Information Modeling (BIM) ist eine Arbeitsmethode, die alle an einem Planungsprozess Beteiligten dabei unterstützt, den Blick zu schärfen. Es ist eine fundamental andere Art, an eine Aufgabenstellung heranzugehen, weil alle Planungsleistungen

gleichzeitig voranschreiten. Es arbeiten alle an einem dreidimensionalen Modell. Das ist ein großer Gewinn.

INWIEFERN?

Der Planungs- und Bauprozess ist durch die verschiedenen Fachdisziplinen sehr fragmentiert. BIM ist eine integrale Arbeitsmethode und reduziert diese Fragmentierung. Sie sorgt für Transparenz, spart Zeit und Kosten. Denn jeder kann direkt sehen, welche Auswirkungen sein Handeln hat. Man kann zudem auch Attribute von Bauteilen bestimmen – wie zum Beispiel den Grad der Energieeffizienz, den die Außenwände erfüllen sollen. Während Projektbesprechungen können die Planungsbeteiligten live am 3D-Modell ins Gebäude gehen und sich anschauen, wie sich einzelne Veränderungen auf das Gesamtprojekt auswirken. Die Leistungsfähigkeit von einem 3D-Modell ist gegenüber einem Plan auf Papier deutlich im Vorteil. Alle arbeiten mit derselben Datenbasis, Entscheidungswege werden dadurch kompakt und transparent.

WELCHE EINSPARUNGEN LASSEN SICH DADURCH ERZIELEN?

Die Effekte machen sich an vielen Stellen bemerkbar: Der Planungsprozess verbessert sich, wodurch sich der Änderungsbedarf nach dem Bauantragsverfahren minimiert. Auch reduziert sich das Nachtragsmanagement durch die frühere Detaillierung. Auftraggeber haben unmittelbar Zugriff auf die Daten und können Massen direkt auslesen. Das sorgt für Kostensicherheit. Mit BIM ist es zudem möglich, die Vorteile aus dem seriellen, modularen Bauen in die Planung zu bringen und trotzdem auf individuelle Wünsche einzugehen.

WAS HAT AM ENDE DER KÄUFER EINER WOHNIMMOBILIE DAVON?

Sehr viel. Dort, wo BIM eingesetzt wird, entsteht eine andere Qualität. Käufer können darauf vertrauen, dass die Dinge so sind, wie sie geplant sind. BIM erleichtert es, in Kombination mit KI unterstützender Animationssoftware individuelle Kundenwünsche schneller und einfacher darzustellen – zum Beispiel wie eine bestimmte Parkett- oder Fliesenfarbe wirkt. Das Wichtigste ist jedoch, dass zukünftige Wartungs- und etwaige Reparaturarbeiten deutlich erleichtert werden. Denn alle Daten und Gebäudeinformationen liegen digital vor, sodass Hausverwaltungen damit arbeiten können. BIM nützt somit auch den Eigentümern.

CV Christian Brunner ist Gründer, kreativer Kopf, Geschäftsführer und Teamplayer bei Biersack+Brunner Ingenieure Partnerschaft mbH.



Bild: Franziska Freiwald

JULIA KREIENBRINK

Das Potenzial liegt in den ersten Konzepten

DER WOHNUNGSBAU MUSS BEZAHLBARER WERDEN. WIE LASSEN SICH DIE BAUKOSTEN SENKEN?

Bezahlbarkeit im Wohnungsbau beginnt nicht erst bei den Baustoffen und den dazu gehörigen Baukosten, sondern wesentlich früher. Nämlich im Planungsprozess bei den ersten Konzepten. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist es zunächst einmal entscheidend, die Potenziale des Grundstücks voll auszunutzen. Falls möglich, kann es sinnvoll sein, mit den Kommunen darüber zu verhandeln, ob man ein Gebäude beispielsweise ein Geschoss höher oder einen Meter tiefer bauen kann. Das kostet im Verhältnis zur Wohnfläche wesentlich weniger als eine weitere Baumaßnahme.

Weiter geht es dann mit der eigentlichen Konzeption des Gebäudes. Hier sind kompakte Gebäude mit optimierter thermischer Hülle, minimierten Erschließungen, rationalen und gestapelten Grundrissen und einfach strukturierten Untergeschossen wesentliche

Ansatzpunkte, um Baukosten zu reduzieren. Wir erstellen gerade die Planung für ein Bauprojekt, in dem pro Treppenhaus bis zu zehn Wohnungen in einem Geschoss erschlossen werden. Dieses Treppenhaus ist natürlich größer als der Standard. Aber wir brauchen eben nur eine Treppe und nur einen Fahrstuhl, was wiederum viel Platz und Kosten spart. Gleichzeitig schaffen wir einen kompakten Baukörper mit bis zu 20 Metern Gebäudetiefe, der im Verhältnis zum Wohnraum eine geringere Außenhülle aufweist. Das spart Kosten und ist gut für die Energiebilanz, da wir nicht nur weniger Material für die teure Außenhülle brauchen, sondern auch durch die kleinere Oberfläche weniger Wärme entweicht.

WELCHE STELSCHRAUBEN SEHEN SIE IM GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU?

Hier in Bayern ist seit dem 01.01.2025 das Modernisierungsgesetz in Kraft. Dadurch ist festgesetzt, dass ab Oktober 2025 die Stellplatzanzahl für den geförderten Wohnungsbau auf 0,5 pro Wohneinheit reduziert wird. In vielen Kommunen liegt der Stellplatzschlüssel aktuell bei 1-2. Für diese Stellplätze müssen meist Tiefgaragen gebaut werden, d. h. dass große, teilweise zweistöckige Unterbauungen notwendig sind. Das treibt die Kosten massiv in die Höhe. Am Ende stehen dann viele Stellplätze leer, weil die Mieter keinen Bedarf haben. Das spiegeln uns zumindest die Eigentümer. Bestenfalls können sie zwar an Externe vermietet werden. Aber zunächst einmal produziert ein hoher Stellplatzschlüssel hohe Baukosten, die auch mit Steuergeldern gefördert werden.

WELCHE INNOVATIONEN NUTZEN SIE?

Wir haben in unserem Büro eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich mit dem Thema Künstliche Intelligenz befasst. KI wird uns sicher nicht ersetzen, aber sie kann uns helfen, Planungsaufgaben strukturiert und effizient in kürzerer Zeit zu entwickeln. Das beginnt bei der Erstellung von Protokollen und Terminplänen, führt über Visualisierungen bis hin zur Überprüfung unserer Pläne. Außerdem können wir mit Hilfe von Grundstücks- und Entwurfsanalysen, Potenziale noch besser ausschöpfen.

CV Julia Kreienbrink ist geschäftsführende Gesellschafterin von delaossaarchitekten in München und war bereits an der Realisierung mehrerer tausend Wohneinheiten beteiligt.



Bild: RUB, Marquard

PROF. DR.-ING. MARKUS KÖNIG

Wie der BIM-basierte Bauantrag das Bauen beschleunigen kann

SIE UNTERSUCHEN IM PROJEKT „INNOVATION IN DER BAUWIRTSCHAFT“ WIE EIN BIM-BASIERTER BAUANTRAG ZU EINEM BAUGENEHMIGUNGS-TURBO FÜHREN KANN. WAS IST DIE IDEE DAHINTER?

Wir beschäftigen uns seit 2016 mit der Integration von BIM, genauer gesagt von digitalen 3D-Gebäudemodellen im Bauantrags- und Genehmigungsprozess. Diese Modelle enthalten sehr viele Informationen zu den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, wie zum Beispiel zu den Abstandsflächen. Viele Architekten planen bereits in BIM und könnten die Daten nutzen. Bislang müssen sie jedoch zusätzlich einen 2D-Plan erstellen und ihn als PDF oder in Papierform einreichen. Die Mitarbeiter in den Behörden werten dann die Unterlagen manuell aus. Das ist natürlich sehr zeit- und arbeitsintensiv. Die Idee ist, dass mit dem Bauantrag direkt BIM-Modelle eingereicht werden. Die Informationen werden dann automatisch geprüft. In einem Demonstrationsprojekt mit der Stadt

CV Prof. Dr.-Ing. Markus König leitet den Lehrstuhl für Informatik an der Ruhr-Universität Bochum und befasst sich seit mehr als 20 Jahren mit dem Thema BIM.

Dortmund haben wir bereits eine solche BIM-basierte Baugenehmigung umgesetzt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen möchte mit der Förderung des Projektes nun prüfen, ob das auf das ganze Bundesland übertragbar ist. An unserem aktuellen Projekt nehmen acht Städte und Kreise teil. Dahinter steht die auch Überlegung, ob man dieses Verfahren nicht landesweit als zusätzliche Möglichkeit für eine Einreichung vorsehen kann.

WIE GEHEN SIE VOR?

Bei der BIM-basierten Bauantragsstellung wird zuerst festgelegt, welche Informationen das 3D-Gebäudemodell für die Genehmigungsplanung enthalten muss. So wird sichergestellt, dass immer die gleichen Daten vorliegen. Danach prüfen die Bauantragstellenden selbst, ob alle Angaben vollständig sind. Erst dann wird das Modell digital bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Dort erfolgt eine semi-automatische Prüfung, ob das Gebäude den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Ziel ist ein durchgängig digitaler Prozess, der die Bearbeitung beschleunigt und Fehler reduziert.

WIE KOMMT DAS VORHABEN BEI DEN BETEILIGTEN AN?

Wir hatten am Anfang befürchtet, dass unser Projekt auf Skepsis stößt. Aber die Resonanz und die Offenheit waren sehr groß. Wir sind mit einer Reihe von Prüfschritten gestartet. Im Laufe des Projekts wurden wir dann gebeten, die Zahl zu erweitern. Dabei ging es unter anderem um Brandschutz und Abstandsflächen in Hanglagen: Diese richten sich an der mittleren Geländehöhe aus. Das ist manuell extrem kompliziert auszurechnen. Zu den Bauvorhaben gehören unter anderem der Anbau einer Feuerwehrakademie, der Bau von zwei Schulgebäuden und Mehrfamilienhäusern.

WIRD DAS BAUEN DADURCH BEZAHLBARER?

Es ist nur eine Facette. Aber je schneller Sie das „Go“ bekommen, umso schneller können Sie bauen. Das kann mitunter ausschlaggebend sein. Wir haben es häufig erlebt, dass Investoren wieder zurückgetreten sind, weil die Baupreise explodiert sind, während sie auf die Genehmigung gewartet haben.



Bild: UniBw M

PROF. DR.-ING. NORBERT GEBBEKEN

„Die Medien berichten über uns nur dann, wenn etwas nicht funktioniert oder wenn die Carola-Brücke einstürzt“

WIE KÖNNEN INNOVATIONEN AUS DER FORSCHUNG IN DIE PRAXIS KOMMEN?

Das hängt davon ab, um welche Art von Forschung es sich handelt. In der Wissenschaft gibt es von der Grundlagenforschung über die angewandte Forschung bis hin zur Produktentwicklung eine große Bandbreite. Die Grundlagenforschung an Universitäten und Hochschulen ist in der Regel noch nicht anwendungsorientiert. Hier ist das Ziel, neue Erkenntnisse zu gewinnen. Das heißt zum Beispiel, die Forscher entdecken etwas, wonach sie gar nicht gesucht haben und wofür es noch keinen Anwendungsfall gibt. Das kann zum Beispiel ein Material mit besonderen Eigenschaften sein. Die angewandte Forschung hat das Ziel, eine Lösung für ein konkretes Problem oder einen Anwendungsfall, wie zum Beispiel für dieses Material, zu finden. In der Regel arbeiten die Hochschulen oder Forschungseinrichtungen hier gemeinsam mit Partnern aus der Wirtschaft zusammen.

CV Prof. Dr.-Ing. Norbert Gebbeken ist u.a. Präsident der bayerischen Ingenieurkammer-Bau und Leiter der Forschungsgruppe Bau-Protect an der Uni der Bundeswehr München.

Die Forschungsergebnisse aus solchen Projekten lassen sich oft auch zu einem Produkt oder zu einer Geschäftsidee weiterentwickeln. So finden sie dann den Weg in die Praxis. Mittlerweile gibt es an fast allen Hochschulen Einrichtungen, die Absolventen und Doktoranden bei der Gründung von Start-ups unterstützen.

GIBT ES FAKTOREN, DIE DEN PRAXISTRANSFER BESONDERS PUSHEN KÖNNEN?

Innovationen haben natürlich immer dann Potenzial, wenn sie Mehrwerte liefern, sei es im Bereich der Resilienz oder der Nachhaltigkeit. Oder wenn sie neue Geschäftsfelder eröffnen. Gerade in der Bau- und Immobilienbranche ist es aber auch wichtig, dass die Innovationen wirtschaftlich und einfach umsetzbar sind. Das heißt, Forschungsergebnisse gelangen immer dann schnell in die Praxis, wenn sie zu profitablen „Massenprodukten“ führen. Wenn diese Innovationen das Potenzial haben, häufig eingesetzt zu werden, ist der nächste Schritt die Zertifizierung durch das Deutsche Institut für Bautechnik. Dann werden sie durch Richtlinien und Normen zum Stand der Technik und kommen somit vermehrt zum Einsatz.

Ein Beispiel für einen erfolgreichen Praxistransfer ist der Infralichtbeton. Er ist durch die Zumischung von Gesteinskörnungen wie Blähton oder Blähglas zum Zement sehr viel leichter, besser recycelbar und hat außerdem gute Dämmeigenschaften, weil in dem Material viel Luft eingeschlossen ist. Ein weiteres Erfolgsbeispiel ist die so genannte Betonschraube. Sie wird zur nachträglichen Verstärkung von Stahlbetontragwerken verwendet.

WARUM HÖRT MAN IN DEN MEDIEN NUR SELTEN VON INNOVATIONEN IM BAU- UND IMMOBILIENSEKTOR.

GIBT ES SO WENIG ZU BERICHTEN?

Die Baubranche tickt anders als die meisten anderen Branchen. Sie macht keinen Wind um sich. Zumal die Innovationen in diesem Bereich für den Laien weniger spektakulär sind. Sie finden im Stillen statt. Die Medien berichten über uns nur dann, wenn etwas nicht funktioniert oder wenn die Carola-Brücke einstürzt. Ein Infralichtbeton oder eine Betonschraube treiben nicht gerade die Klickzahlen nach oben. Das ist nur für die Fachpresse ein Thema.



Bild: Verena Rock, TH Aschaffenburg; Chris Richter, Drees & Sommer

**PROF. DR. VERENA ROCK
DR. CHRIS RICHTER**

Digitalisierung:
CEOs meinen Top,
Fachkräfte sagen Flop

SIE HABEN IN DER STUDIE „TRANSFORM TO SUCCEED“ GEFRAGT, WIE DIGITAL DIE BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE AUFGESTELLT IST. WIE IST DER STAND?

Richter: Überspitzt gesagt hängt das davon ab, wen Sie fragen. Führungskräfte haben ihre Unternehmen sehr viel höher bewertet als Fachkräfte.

Rock: Wir haben für die Studie ein digitales Reifegradmodell entwickelt. Es besteht aus den Kategorien Strategie, Digitalisierung und Transformation. Die Teilnehmer sollten angeben, wie gut sie ihr Unternehmen in diesen Bereichen aufgestellt sehen. In der Kategorie Strategie war die Diskrepanz besonders hoch. Auf einer Skala von 1 für einen sehr geringen und 5 für einen sehr hohen Reifegrad kamen die Führungskräfte auf einen Wert von 3,89. Die Fachkräfte vergaben im Schnitt nur 2 Punkte.

WIE KOMMT DIESE DISKREPANZ ZUSTANDE?

Richter: Wir tippen auf den Klassiker. Je höher man steigt, desto weniger ist man im Tagesgeschäft. Da die CEOs tendenziell

älter sind, gehen wir davon aus, dass es auch am Alter liegen könnte. Denn wer nicht gerade mit der Digitalisierung groß geworden ist, ist weiter vom Thema entfernt.

WARUM IST DIE BRANCHE SO WENIG DIGITAL AUFGESTELLT?

Richter: Bei Digitalisierungsprojekten geht es meist darum, Ineffizienzen auszumerzen. In der Bau- und Immobilienbranche war das lange Zeit nicht nötig, weil das Geschäft geboomt hat. Nun möchten einige Unternehmen die Rückstände am liebsten ganz schnell aufholen. Sie können aber nicht den fünften vor dem ersten Schritt gehen. Die Organisation wird dem nie folgen. Digitalisierung besteht nicht nur aus der Implementierung von Hard- und Software. Es gibt auch die Komponente Mensch. Sie müssen die Menschen an das Thema heranführen und sie mitnehmen. Das ist ein permanenter Dialog. Digitalisierung ist nur ein Teil einer Gesamtstrategie, um sich zukunftssicher aufzustellen.

SIE IST ALSO NICHT DER KÖNIGSWEG, UM ZUM BEISPIEL DIE BAUKOSTEN ZU SENKEN?

Richter: Digitalisierung ist ein Hebel, aber Faktoren wie die Baulandpreise oder die regulatorischen Vorgaben haben einen viel höheren Einfluss auf die Gesamtkosten. Selbst bei innovativen Ansätzen wie dem Seriellen Bauen erzielt man zwar Preise unter den Preisen des konventionellen Bauens, doch das Konzept lohnt sich nur dann, wenn die Pipeline permanent voll ist. Sonst fangen Sie bei jeder Tranche neu an.

Rock: Digitalisierung funktioniert vor allem dann kostensenkend, wenn sie drei Aspekte adressiert: Geschwindigkeit, Umfänglichkeit des Geschäftsmodells und Skalierungsfähigkeit. Wenn das Neubauvolumen gering ist, wird es schwierig, bei Konzepten wie dem Seriellen Bauen auf die notwendige Masse zu kommen. Ich sehe aktuell in der Bauwirtschaft ein großes Potenzial im Einkauf von Baumaterial über Plattformen und im BIM sowie in der Immobilienwirtschaft bei digitalen Lösungen für das Objektmanagement in der Immobilien- und Mieterverwaltung. Dieses Potenzial wird noch erheblich unterschätzt. Insgesamt sollte es uns aber gelingen, mit digitalen Lösungen die gesamte Bau- und Immobilienwertschöpfungskette zu bespielen.

CV Prof. Dr. Verena Rock leitet den Studiengang „Digitales Immobilienmanagement“ an der TH Aschaffenburg. Dr. Chris Richter ist Associate Partner bei Drees & Sommer.



Berlin | Ostendstraße



Lübeck | Travehusen



Koblenz | Ellinger Höhe



Köln | Klimaschutzsiedlung LIV & ILMA

BEST PRACTICE

BPD EINBLICKE

Kostengünstig Bauen ist das Fundament dafür, dass bezahlbarer Wohnraum für eine breite Bevölkerung entstehen kann. Die Umsetzung von innovativen Ideen und Konzepten ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Aktuelle Beispiele verdeutlichen, wie individuell die Ansätze sind, um das scheinbar Unmögliche möglich zu machen.

Berlin-Köpenick Mikroapartments „Plug-and-Play“ für Studierende

Studierenden steht in der Regel nur ein sehr knappes Budget zur Abdeckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung. Nach einer repräsentativen Befragung des Deutschen Studierendenwerks sind es weniger als 1.100 €. Die Miete inklusive der Nebenkosten macht den größten Posten aus. In der Ostendstraße in Berlin-Köpenick ist es gelungen, dafür eine innovative Lösung zu entwickeln und bezahlbare 453 Mikroapartments im energieeffizienten KfW-55-Standard zu bauen. Der Clou: Modulbauweise. So konnten 90 Prozent der Bauteile vorgefertigt werden. Auf der Baustelle wurden sie nur noch zusammengefügt. Das sparte enorm viel Zeit, Geld und Emissionen. Zum Vorteil der Studierenden. Zudem war die Baustelle für die Nachbarschaft fast geräuschlos. Ein voll ausgestattetes Apartment wird für eine Warmmiete von 440 € vermietet. Und das mittendrin in fußläufiger Entfernung zur Hochschule.

Lübeck-Travemünde Neue Teutendorfer Siedlung: Der Traum vom bezahlbaren Eigenheim

Das Einfamilienhaus ist mit Abstand die beliebteste Wohnform. Viele Studien belegen regelmäßig, dass die meisten Menschen davon träumen. In Travehusen, unweit des Ostseestrandes, entsteht nunmehr ein familienfreundliches und lebenswertes Quartier, das diesen Wohntraum in Erfüllung gehen lässt. Denn als Teil des vielfältigen Wohnungsmixes, ist vor allem ein breites Angebot an unterschiedlichen Einfamilienhäusern vorgesehen. Das Besondere daran: Es werden auch Reihenhäuser mit pfiffigen, effizienten Grundrisslösungen errichtet, die den Traum von den eigenen vier Wänden auf 100 m² für viele wahrwerden lässt. Und das im nachhaltigen, energieeffizienten KfW-40-Standard. Denn Energieeffizienz gewährleistet Sicherheit und Bezahlbarkeit. Das zukunftsweisende Energiekonzept setzt auf Erdwärme und Photovoltaik und wurde bereits in der Planungsphase mit der DGNB-Vorzertifizierung in Gold ausgezeichnet.

Koblenz Ellinger Höhe: Mit Erdwärme heizen (und kühlen)

Auf dem 12,5 Hektar großen Areal der ehemaligen Fritsch-Kaserne in Koblenz-Niederberg entsteht ein neues Stadtquartier für etwa 2.000 Menschen. Ganzheitlich geplant. Es wird seinen Bewohnern alles bieten, was zu einem lebenswerten Quartier dazugehört. Vielfältige Wohnungsangebote, Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Mobilität sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. In der Konzeption des Quartiers erhält auch die Energieversorgung ein besonderes Augenmerk. Der Anspruch: Sie soll nachhaltig, sicher und bezahlbar sein. Die Planungen sehen deshalb für die (Strom- und) Wärmeerzeugung Geothermie vor. Erdwärme ist umwelt- und klimafreundlich und steht immer zur Verfügung, Tag und Nacht. Im Sommer wie im Winter. Das gibt Sicherheit, trägt dazu bei, Treibhausgasemissionen zu senken und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Wärmewende.

Köln-Lind Klimaschutzsiedlung NRW: Bezahlbar. Nachhaltig. Klimagerecht.

Wie gelingt es, die Nachfrage nach Wohnraum mit dem Klimaschutz in Einklang zu bringen? Das Quartier „LIV UND ILMA“ in Köln-Lind gibt als „Klimaschutzsiedlung NRW“ darauf kluge Antworten. Im Rahmen des ausgefeilten Energiekonzepts werden alle Wohnungen und Reihenhäuser nach dem KfW-40 QNG Standard gebaut. Die Wärmeversorgung erfolgt über moderne Wärmepumpen. Auf den Dachflächen ist die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen. So reduziert sich der Energiebedarf fürs Wohnen und das Wohnen bleibt für die Bewohner bezahlbar. Im Reihenhäuser. Oder im Mehrfamilienhaus. Das Gebiet wurde klimagerecht als „Schwammstadt“ konzipiert, in der das gesamte Regenwasser oberirdisch versickert. Der motorisierte Individualverkehr konzentriert sich weitgehend an den Rändern des Quartiers. Stellplätze werden gebündelt und Mobility-Points – zentrale Knotenpunkte für Sharing-Angebote bieten zudem zeitgemäße Alternativen zum Pkw. Das gesamte Gebiet wurde fahrradfreundlich geplant. Jedes Reihenhäuser bekommt eine eigene Fahrradgarage.



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

bpd.de/anmelden



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

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

CHEFREDAKTION Romy Pomp, Arjan de Jonge

REDAKTION

Meike Witte, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

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

KONZEPT & PRODUKTION

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

GRAFISCHE GESTALTUNG Gitteke van der Linden, Dossier: Sabine Fuchs

BILDREDAKTEUR Myra Müller

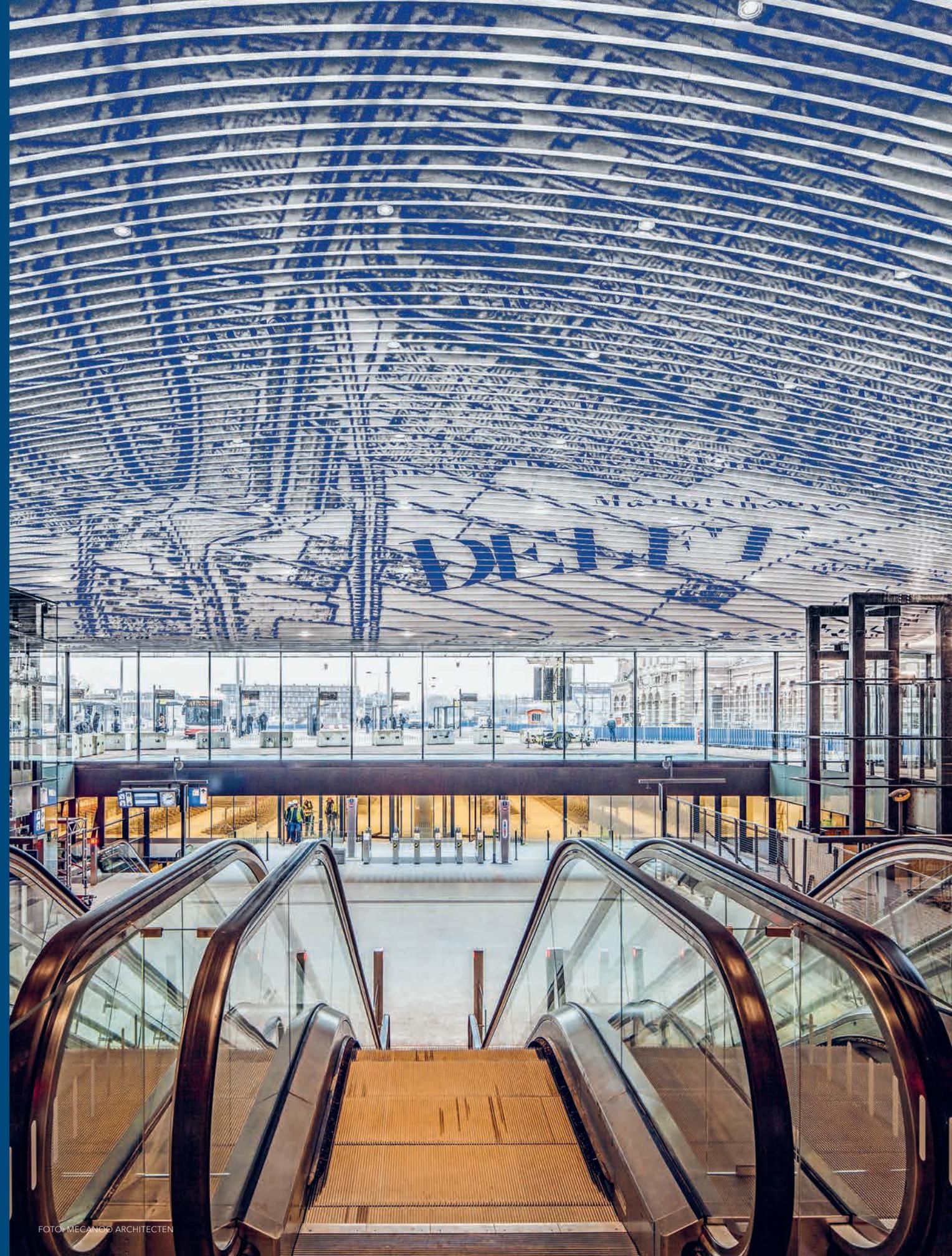
AN DIESER AUSGABE HABEN

MITGEWIRKT Berber Bijma, Kees de Graaf, Edwin Lucas, Alexandra May, Eefje Rapati, Peter Steeman, Francien de Vet, Joke de Wolf

FOTOS Adobe Stock, Alamy, ANP, Allard Willemse, DDC NYC, Elizabeth Felicella, Erik Smits, Ferdinand Ullrich/VG Bild-Kunst, Frank de Roo, Frank Ruiter, Getty, Guido Benschop, Ivographics, Jan Vonk Fotografie, Janita Sassen, Mecanoo Architecten, MNLA, Raymond de Vries, Jan Vonk Fotografie, Shutterstock, Studio Vong, STUDIOGARCIA, Veldboom.

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

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



„WIR MÜSSEN WIEDER
EIN AUGE FÜR **DIE**
INTERESSEN DES
ANDEREN HABEN UND
RISIKEN TEILEN“

Peter Boelhouwer (TU Delft)

S. 22