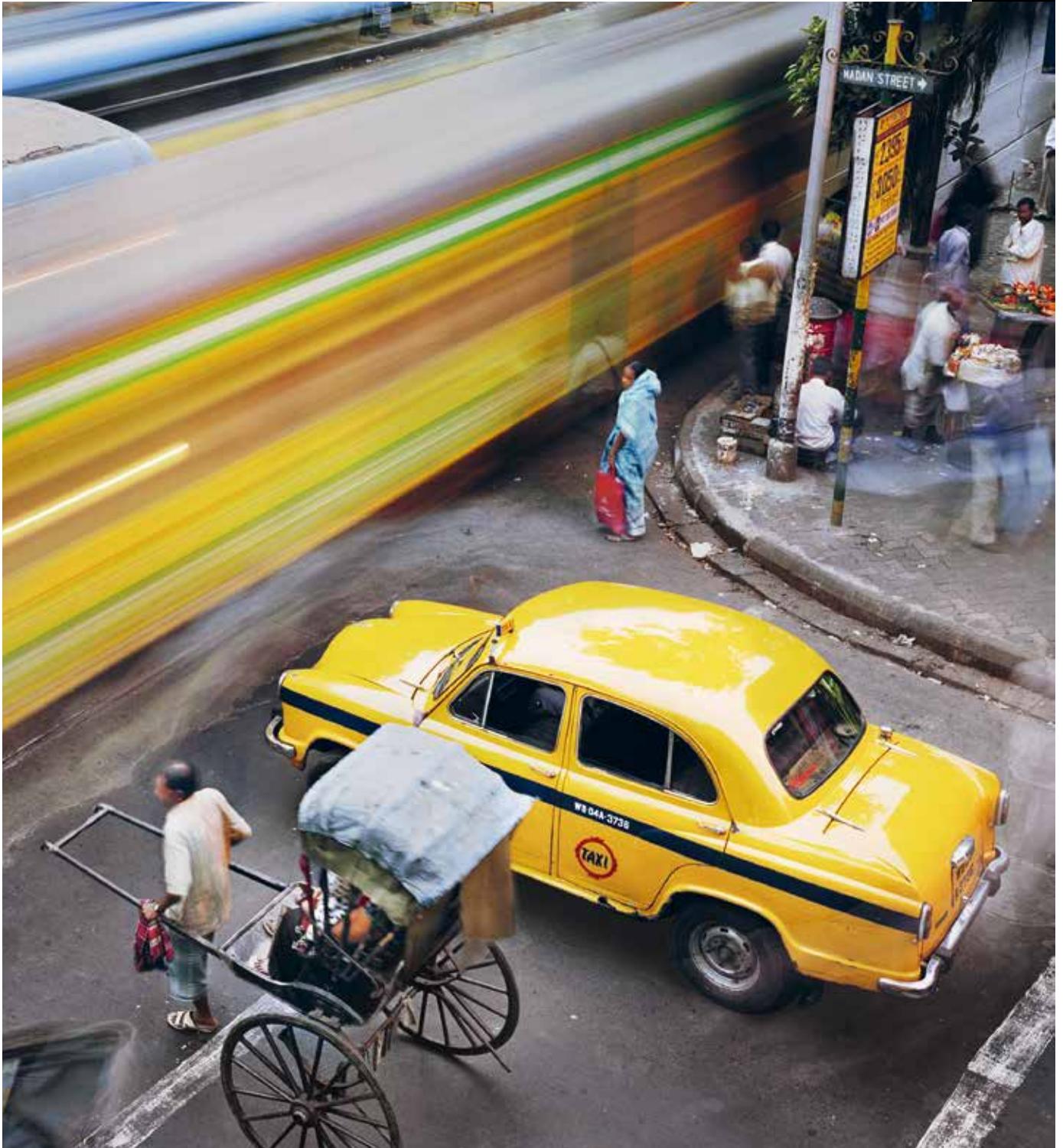


bpdMAGAZINE

NR. 10





bpdMAGAZINE

<< DETAILAUFNAHME: GUT GEFEDERT

Stündlich passieren Dutzende von Zügen und Straßenbahnen den Bahnhof Köln-Süd. Gegen den Lärm der Züge können sich die Anwohner noch mit guten Isolierfenstern schützen. Die Erschütterungen jedoch lassen sich weitaus schwieriger bekämpfen. Um diese auf ein Mindestmaß zu beschränken, hat BPD bei zwei Neubauprojekten in unmittelbarer Bahnhofsnähe - an der Dasselstraße und am Eifelplatz - eine besondere Form der Isolierung eingesetzt. In den Wänden der Tiefgaragen unter diesen Wohnungen wurden ungefähr fünfhundert sogenannte Federisolatoren verbaut, um die Erschütterungen möglichst abzufedern. Das Foto zeigt einen solchen Federisolator, der sich zwischen einer Kellerwand und der Kellerdecke befindet. ■

Inhalt

Welchen Beitrag kann der Bausektor zur Senkung der CO₂-Emissionen leisten?



In den Augen von Nachhaltigkeitsmanagerin Sladjana Mijatovic darf die Stadt die umgebende Natur nicht verdrängen, sondern sollte sie in ihre Mitte holen. Sie verrät uns, welche Städte sie in Bezug auf Nachhaltigkeit am meisten inspirieren.

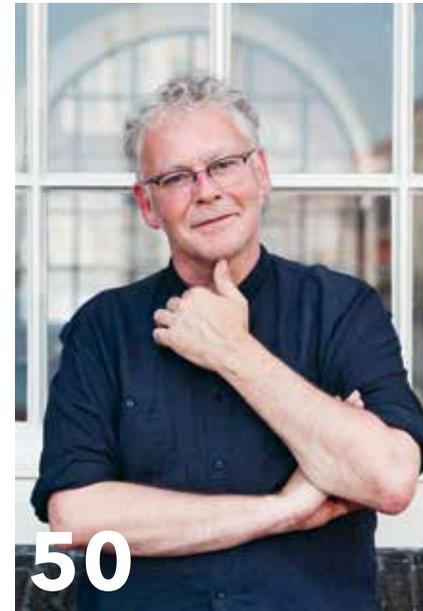


Die Dynamik von „Megacities“: Städte mit über 10 Millionen Einwohnern.



Was macht Städte als Lebensraum für Familien attraktiv?

Chris van Langen bespricht die Entwurfsprinzipien von Richard Sennett.



Toronto denkt 'out of the box'. Acht Beispiele innovativer städtischer Experimente.



Die Lösung des Wohnungsmangels erfordert drastische Maßnahmen. Doch welche? Fünf Kenner, darunter Marja Appelman, Referatsleiterin Wohnungsmarkt, berichten.



Titelseite

Eine Megacity ist eine Stadt mit über 10 Millionen Einwohnern. Martin Roemers reist um die Welt und fotografiert dynamische Großstädte.
S. 28

Und außerdem:

DAS WOHNVIERTEL VON MORGEN

Bewohner, die ihr Wohnviertel und ihr Leben selbst gestalten. Eine große Inspirationsquelle für Architekt Pieter Sprangers. Was braucht es für ein nachhaltiges Lebensumfeld?
S. 26

EIN NACHHALTIGE(RE)S LEBENSUMFELD

Die vier Säulen von BPD im Überblick.
S. 54

ANTWORT AUF FRIDAYS FOR FUTURE

Welchen Beitrag kann das Baugewerbe zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten? Rainer Kunze vertritt die Ansicht, dass wir der kommenden Generation eine Antwort schuldig sind.
S. 72



„Gerade in der heutigen Situation können wir etwas bewirken“

„WER BAUT für die Mittelschicht?“
„Wer füllt die Lücke zwischen sozialem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen?“
Solche Fragen werden in letzter Zeit in den niederländischen Medien und der Politik immer dringender gestellt. Wo der Schuh drückt, ist inzwischen allen klar. Etwa 3 Millionen Haushalte – Durchschnittsverdiener bis hin zu Menschen, die das Zweifache des Durchschnittseinkommens verdienen – würden leer ausgehen, wenn sie sich heute auf den Wohnungsmarkt begeben würden. Und diese Gruppe wächst. Das liegt daran, dass der Wohnungsmarkt in den Niederlanden jahrelang von staatlichen Förderungen für Eigenheime und Mietwohnungen bestimmt wurde. Es gibt einfach kein passendes Angebot an Wohnungen für diese Gruppe.

Auf die Frage, wer diese Wohnungen bauen wird, geben wir jetzt Antwort. BPD will Verantwortung übernehmen und nimmt sich dieses großen und wachsenden sozialen Problems an. Seit Anfang September steht definitiv fest: Wir legen den BPD Residential Core Fund (BPD RCF) auf. Dieser wird sich in zehn Jahren zu einem Fonds mit 15.000 bezahlbaren, energieeffizienten Neubaumietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entwickeln. Häuser in attraktiven Wohngebieten innerhalb und außerhalb der Randstad, dem Ballungsgebiet im Westen der

So sieht es Walter de Boer

VERANTWORTUNG

Niederlande. Die Wohnungen sind für Starterhaushalte, Familien und selbstständig wohnende Senioren mit einem Einkommen bis zum Zweifachen des Durchschnittseinkommens bestimmt. Sie werden endlich das finden, wonach sie schon so lange gesucht haben.

Damit wird BPD auch ein großer Player auf dem niederländischen Mietwohnungsmarkt. Eine wichtige Entwicklung. Nicht so sehr wegen der Chancen, die sich für uns als Entwickler der neuen Großflächenentwicklungen bieten, und der stabilen Rendite, die wir von dieser Investition erwarten. Es geht viel mehr um die große und weiter wachsende Gruppe von Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt nicht zum Zuge kommen und denen wir jetzt etwas Passendes bieten können. Das entspricht genau dem Kern, wofür wir da sind: BPD hat sich schon immer um die Menschen gekümmert, die eine erschwingliche Wohnung in einer angenehmen Umgebung suchen.

Gerade in der heutigen Situation, in der es schwieriger als je zuvor ist eine Wohnung zu finden, können wir etwas bewirken. Denn die Niederlande sind im Umbruch. Die Wirtschaft wächst und die Bevölkerung altert. Immer mehr Menschen sind auf sich gestellt, immer mehr Menschen leben allein. Die Lebenserwartung steigt. Und immer

mehr Menschen sind gezwungen zur Miete zu wohnen, ob es nun um ihre erste oder letzte Wohnung geht. Gleichzeitig vollziehen sich auf höherer Ebene einschneidende Entwicklungen und Veränderungen: Nachhaltigkeit – als Reaktion auf den Klimawandel –, die Energiewende und Mobilität. Als Entwickler werden wir mit erneuerbarer Energie helfen – sowohl im großen als auch im kleinen Maßstab – diese Ziele und Wünsche umzusetzen. Das Gute daran ist, dass wir hierbei mit unserer Muttergesellschaft der Rabobank zusammenarbeiten. Die Gründung von BPD RCF bietet eine Plattform, auf der neue Finanzprodukte entwickelt werden können, die auf die Mieter zugeschnitten sind – die später vielleicht einmal zu Käufern werden, beispielsweise über Mietspar- und Mietkaufprodukte. Es freut mich, dass die Rabobank diese Initiative vorbehaltlos unterstützt.

Von dem niederländischen BPD RCF werden Sie in der kommenden Zeit mehr lesen und hören. **Lesen Sie auch weiter auf Seite 42** in diesem BPD Magazine. Die Details werden wir in den kommenden Monaten näher erläutern. Selbstverständlich werden wir Sie über die Fortschritte auf dem Laufenden halten. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

Kurz

KURZ & BÜNDIG

1

BPD-Hochhaus in Konstanz: Siegerentwurf steht fest

Im Konstanzer Stadtteil Petershausen realisiert BPD auf dem ehemaligen Telekom-Gelände ein neues Wohnquartier. Der von BPD ausgelobte Architektenwettbewerb war in einen Realisierungsteil zum Umbau des Telekom-Hochhauses und einen Ideenteil zur Entwicklung des westlich angrenzenden Areals aufgeteilt. Hierbei haben 13 international tätige Architekturbüros um den besten Entwurf gewetteifert. Eine hochkarätige Jury aus Architekten, Verwaltung und Vertretern der Lokalpolitik sprach sich mit großer Mehrheit für den Entwurf des Berliner Büros Sauerbruch Hutton aus. Sieger der Herzen ist der Entwurf der Schulklasse 4a aus der benachbarten Gebhardschule. Die Schülerinnen und Schüler hatten ihre kreativen Ideen für das Areal bereits vor dem Architekturwettbewerb vorgestellt.



2



Bis zum Baustart wohnen in der Röpkestraße Stadtbiene

Nachhaltige Zwischennutzung in Hannover. Bis der Baustart des Serviced Apartment-Hauses auf dem BPD Grundstück in der Röpkestraße in Hannover erfolgen wird, bewohnen ca. 4 Millionen Bewohnerinnen das Areal. Auf 48 Holzpaletten verteilt leben insgesamt 192 Honigbienenvölker, die die reiche Tracht der Lindenblüten in deren Hochblütezeit nutzen. Durch den Hinweis eines Nachbarn des Grundstückes ist der Imker mit der Projektleiterin aus dem Regionalbüro Hannover in Kontakt getreten, die sich für diese nachhaltige Zwischennutzung eingesetzt hat.

Auf dem ca. 6.930 qm großen Areal entwickelt BPD den mehrgeschossigen Neubau mit ca. 200 modernen Einheiten, einer Gastronomieeinheit sowie PKW-Stellplätzen in einem Parkdeck.

3



Ist Nachverdichtung die Lösung für bezahlbaren Wohnraum?

Dieser Frage ist BPD-Geschäftsführer Franz-Josef Lickteig gemeinsam mit dem Frankfurter Planungsdezernenten Mike Josef und weiteren Immobilienexperten im Rahmen eines Pressefrühstücks nachgegangen.

Das Ergebnis: Durch Nachverdichtung lässt sich durchaus das Neubaupotenzial heben, aber bezahlbarer Wohnraum wird im freifinanzierten Wohnungsbau kaum geschaffen. Das zeigt zumindest der Blick in andere hochverdichtete europäische Metropolen wie Paris, London oder Amsterdam. Hohe Grundstückspreise und Baukosten, eine komplizierte Regulatorik und Spekulanten-Aktivitäten bremsen bezahlbaren Wohnraum aus. Diese Ausgangssituation zeigt, dass „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kein alleiniges Paradigma der Stadtentwicklung sein kann. Für bezahlbaren Wohnraum braucht es das Potenzial der Außenentwicklung. Aus „innen vor außen“ wird damit „innen und außen“.

4

Nachhaltig und bezahlbar

Die Niederlassung Köln geht als Sieger des Investorenwettbewerbs der Stadt Köln für das rund 24.000 qm große Grundstück hervor, die den Vorgaben des Leitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen Nordrhein-Westfalens“ entspricht. BPD legt neben der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes auch großen Wert auf ein nutzerfreundliches und kostengünstiges Bewirtschaftungskonzept. Neben Gebäudehüllen auf Passivqualität und regenerativen Energiequellen konzentriert sich BPD auf die Bezahlbarkeit der rund 120 Wohneinheiten und die Flexibilität der Grundrisse: Die Reihenhäuser sind zusammenschaltbar konzipiert und können bei Bedarf zum „Mehrgenerationenwohnen“ umgestaltet werden. Beim Kauf eines Reihenhauses erhält der Erwerber von BPD ein E-Bike. Mobility Points mit Lastenrädern, Car-Sharing, E-Bikes und E-Rollern runden das nachhaltige Angebot für die Anwohner ab.



5

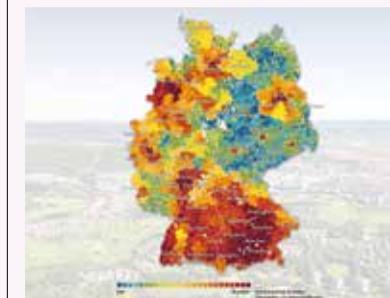
Saarburg-Terrassen Ein neues Zuhause für 1.000 Menschen

In Saarburg entsteht auf dem Gelände der ehemaligen De-Lattre-Kaserne ein neuer Wohnstadtteil mit ca. 140 Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern und 220 Wohnungen als Teil eines groß angelegten Konversionsprojektes. Seit dem Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 2010 ist das Areal verlassen und in einigen Teilen bereits abgerissen. In vielen Gesprächen mit der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bürgermeister Jürgen Dixius, Bauamtsleiter Nils Osterwalder und Liegenschaftsleiter Paul Loch wurden alternative Wohnbau-Ideen von BPD erörtert und zu einem interessanten und umsetzbaren städtebaulichen Gesamtkonzept weiterentwickelt, das von KA+P Klemme Architekten und Projektmanagement GmbH & Co. KG aus Mainz planerisch umgesetzt wurde. Im August 2018 konnte dann der Kaufvertrag zwischen der Verbandsgemeinde Saarburg und BPD für eine Bruttofläche von ca. 70.000 qm geschlossen werden. Momentan befindet sich der Bebauungsplan für eine erste Teilfläche von ca. 29.000 qm in der Bearbeitung und soll bis Anfang 2020 rechtskräftig sein. Der zuständige Projektentwickler Horst Künstler rechnet damit, dass die Erschließung Mitte 2020 beginnen kann. Dann soll auch der Vertrieb für einen ersten Bauabschnitt mit 30 Einfamilienhäusern und 15 Eigentumswohnungen starten.

6

Zwischen heiß und kalt

Die Bautätigkeit in Deutschland ist falsch verteilt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Projekt- und Gebietsentwicklers BPD und des Analyseunternehmens bulwiengesa. Die Resultate wurden im Rahmen einer sogenannten „Wohnwetterkarte“ zusammengetragen. Sie zeigt in Analogie zu einer Wetterkarte anhand eines Temperaturgefälles den Zustand des Wohnungsmarktes in rund 11.000 deutschen Gemeinden an. Für jede Gemeinde wird damit die „Temperatur“ des Wohnungsmarktes in den nächsten drei bis fünf Jahren bildhaft dargestellt. Als Indikatoren dienen insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum und das Fertigstellungsvolumen neuer Wohnungen. Während die Wohnungsmärkte in Süddeutschland und den großen Ballungsräumen heiß sind, weil die Bautätigkeit nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten kann, ist das Wohnwetter in den meisten Regionen im Osten der Republik und in vielen Mittelgebirgen kühl. Dort werden, gemessen an der geringeren Nachfrage, tendenziell zu viele Wohnungen errichtet. Unter www.wohnwetterkarte.de können die Ergebnisse zur Wohnungsmarktsituation in rund 11.000 Gemeinden eingesehen werden.



7



Lofts mit Geschichte

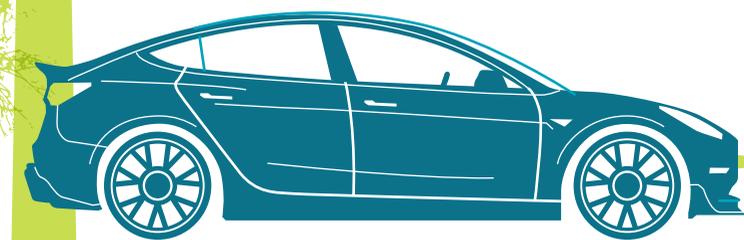
BPD entwickelte das denkmalgeschützte, ehemalige Nürnberger Straßenbahndepot aus dem Jahr 1913 zu 78 exklusiven Wohneinheiten. Es entstanden Galerielofts mit bis zu 5 Meter Deckenhöhe, Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen oder Business-Apartments mit Balkon und teilweise spektakulärem Ausblick – viel Platz also für unterschiedlichste Wohnträume.

Das Verwaltungsgebäude im Jugendstil mit seinem markanten Uhrenturm zählt zu den wenigen, gut erhaltenen Denkmälern der frühen Industriearchitektur. Dieser Ort ist nicht nur Geschichte, er erzählt auch Geschichten: vom gesellschaftlichen Wandel durch die Elektrifizierung, von der zunehmenden Technisierung, bis hin zum Wirtschaftswunder. „In einzigartiger Kulisse schreiben die neuen Bewohner der Tramlofts heute ihre eigenen Geschichten. Wir freuen uns sehr, der Ideengeber dafür zu sein“, sagt Günter Schenk, Niederlassungsleiter BPD Nürnberg. ■

Thema

WIE GRÜN IST DER VERBRAUCHER?

Das Thema Nachhaltigkeit wird bei Behörden und Marktparteien in Deutschland und den Niederlanden intensiv diskutiert. Auch der Verbraucher wird immer umweltbewusster. Doch ob dieses Bewusstsein auch wirklich in die Praxis umgesetzt wird, ist eine andere Frage. „Nachhaltigkeit muss in die Herzen gelangen und nicht im Kopf bleiben.“



FELIX JANSEN

„Die Priorität des Verbrauchers liegt nicht beim Klima.“

„Nachhaltigkeit ist ein äußerst wichtiges Thema in Deutschland. Allerdings muss man sich fragen, was genau darunter zu verstehen ist. Weil es sich dabei um einen so vielschichtigen Begriff handelt, kann der Verbraucher die einzelnen Aspekte davon bisweilen nur sehr schwer unterscheiden.“ Dies sagt Felix Jansen, Abteilungsleiter PR, Kommunikation und Marketing, der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (vergleichbar mit dem Dutch Green Building Council in den Niederlanden, Red.). In bestimmten Bereichen, so Jansen, herrsche ein großes Interesse für einen nachhaltigen Lebensstil. „Es gibt inzwischen ein großes Angebot an Bio-Lebensmitteln. Auch in der Mode wird das Thema Nachhaltigkeit von bestimmten Marken bereits aufgegriffen.“

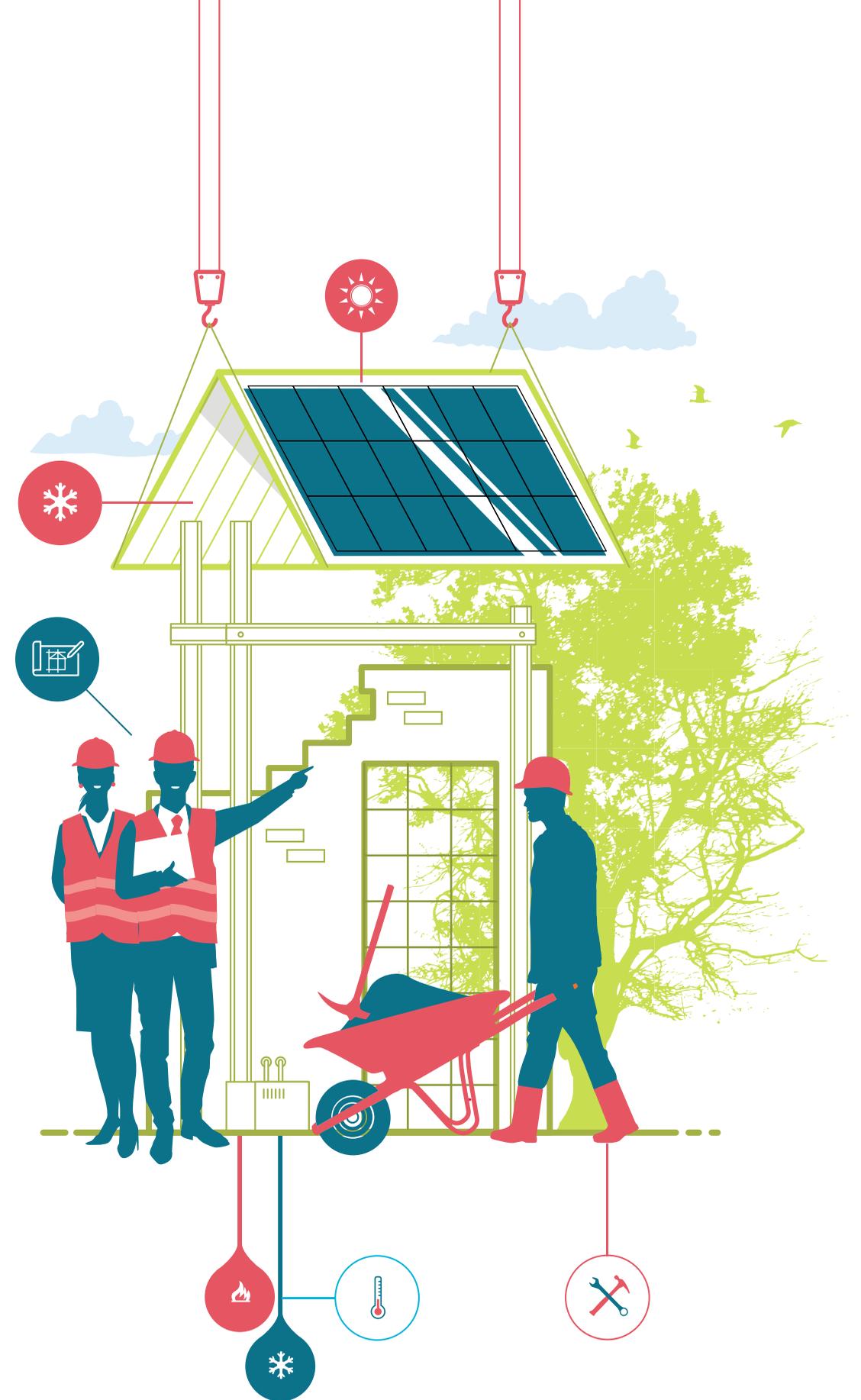
Unternehmen in Deutschland müssen seit einem Jahr eine Nachhaltigkeitsvision entwickeln und diese in

ihrem Geschäftsbericht darstellen. Viele Verbraucher halten den stärkeren Fokus auf Nachhaltigkeit an sich für eine gute Sache. Ob sie sich in der täglichen Praxis jedoch auch dafür entscheiden, steht auf einem anderen Blatt. Wir stellen immer wieder fest, dass Menschen in diesem Punkt Kompromisse eingehen, beispielsweise weil nachhaltige Produkte häufig teurer sind.“ Unbestritten ist jedoch, dass nach Paris 2015 – und besonders auch nach dem heißen Sommer 2018 – die Klimafrage in Deutschland mehr Beachtung findet. „Das Thema ist stärker ins Bewusstsein geraten. Das sehen wir auch an dem Erfolg der Klimastreiks von *Fridays for Future*, die auch in Deutschland stattfinden.“

SPÜRBARE VORTEILE

Eine vergleichbare Entwicklung sieht Jansen im Bereich von Bauen und Wohnen. „Auch hier sind bestimmte Unternehmen in Bezug auf die Nachhaltigkeit schon sehr weit. Seit einigen Jahren arbeitet man in Deutschland an einem Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. Auch Themen wie Gesundheit werden dabei berücksichtigt. Für den Verbraucher sieht die Sache – wie bei dem Kauf nachhaltiger Produkte – jedoch noch anders aus. Nachhaltigkeit geht in den Köpfen vieler Verbraucher mit erheblichen Investitionen, höheren Kosten und Einbußen an Komfort und Nutzerfreundlichkeit einher. Zu Unrecht. Ich habe das selbst beim Bau meines Hauses gemerkt. Dieses habe ich ganz bewusst klimaneutral bauen lassen. Ich profitiere täglich von den Vorteilen.“

Das Thema Nachhaltigkeit muss also eher positiv



Highlights

- > Das Interesse für nachhaltiges Wohnen nimmt deutlich zu.
- > Der Verbraucher scheut sich vor langfristigen Investitionen.
- > Neue Gebäude werden in Deutschland und in den Niederlanden inzwischen schon relativ grün konzipiert, doch vor allem bei Bestandswohnungen gibt es beim Verbraucher noch Überzeugungsbedarf.
- > Der Staat hat - sowohl auf landesweiter als auch auf lokaler Ebene - eine wichtige Aufgabe beim Erstellen einer klaren Zukunftsperspektive für den Verbraucher.

ANDRÉ KAMPHUIS

„Der Bedarf an klaren Orientierungshilfen und Struktur – auch bei den Unternehmen – ist riesig.“

besetzt und kommuniziert werden. Es muss in die Herzen gelangen und nicht nur im Kopf hängen bleiben.“ Gleichzeitig hat der PR-Chef von DGNB auch Verständnis dafür, dass nicht alle in Deutschland dem Thema Nachhaltigkeit aufgeschlossen gegenüberstehen: „Vor allem in den Großstädten ist das Wohnen erheblich teurer geworden. Dass der Verbraucher dann nicht in erster Linie an das Klima denkt, kann ich gut nachvollziehen.“

DIE ZEIT DES „JA, ABER“ IST VORBEI

Dennoch stehen wir noch vor einer großen Herausforderung, vor allem bei der nachhaltigen Sanierung von Bestandswohnungen: „Nachhaltigkeit wird noch zu sehr auf Neubau reduziert. Doch das bebaute Umfeld, mit welchem wir es in den kommenden Jahrzehnten zu tun haben, existiert ja zum Großteil bereits. Hier liegt ein großer Teil unserer Aufgabe. Es muss deutlich gemacht werden, dass sich Investitionen in Nachhaltigkeit lohnen. Hier macht sich auch das Image von Nachhaltigkeitsmaßnahmen bemerkbar, die noch keinesfalls sexy sind und die manchmal sogar belächelt werden. Es ist eben nicht hip, seine Wohnung nachhaltiger zu machen. Wie lässt sich in diesem Zusammenhang das Bewusstsein beim Verbraucher erhöhen? „Wohnungsbaugenossenschaften spielen hier eine wichtige Rolle, doch hinken sie noch zu sehr hinterher. Sie können Mieter für Nachhaltigkeit interessieren und begeistern.“ Auch die deutschen Behörden sind nach Auffassung von Jansen in der Pflicht: „Es gibt zwar Fördermöglichkeiten, doch die werden zu wenig genutzt. Die Regeln und Bedingungen sind kompliziert und unzugänglich. Manche

Regelungen sind sogar widersprüchlich, und das schreckt die Leute ab. Und so bleibt es für sie häufig unklar, ob sich ihre Investitionen langfristig überhaupt lohnen. Last but not least müssen auch wir selbst in Bewegung kommen. Die DGNB hat 1.200 Mitglieder aus allerlei Bereichen im Baugewerbe. Diese müssen in diesem Zusammenhang viel mehr eine Vorbildrolle übernehmen. Die Zeit des „ja, aber“ ist definitiv vorbei. Nachhaltigkeit muss der Standard werden.“

NACHHALTIGES WOHNEN IST HERE TO STAY

Gerard van der Werf und André Kamphuis von Motivaction kennen die Situation in den Niederlanden. Ihre Firma untersucht bereits seit einiger Zeit, wie der Verbraucher über Nachhaltigkeit denkt. Es begann 2013 mit dem provozierenden Whitepaper „Vijf tinten groen“ (Fünf Töne Grün) von Van der Werf, das Anfang 2019 mit „Vijf tinten groener“ (Fünf Töne grüner) fortgesetzt wurde. Im Mittelpunkt der beiden Publikationen stehen die fünf Nachhaltigkeitsstile, die Motivaction beim Verbraucher unterscheidet. In diesen fünf Jahren hat sich, so André Kamphuis, allerdings einiges geändert: „Es ist unbestritten ein Momentum entstanden. Die Grundhaltung in Bezug auf Nachhaltigkeit entwickelt sich in die richtige Richtung. Das spiegelt sich im tatsächlichen Verhalten wider. Überall schaffen Verbraucher beispielsweise Solaranlagen an. Die Gründe dafür sind zwar sehr unterschiedlich, doch was zählt ist, dass sie tatsächlich angeschafft werden.“ Gerard van der Werf bestätigt dies: „Das Thema ist in der Gesellschaft angekommen. Nachhaltiges Wohnen ist here to stay.“

Lese weiter auf Seite 20 →



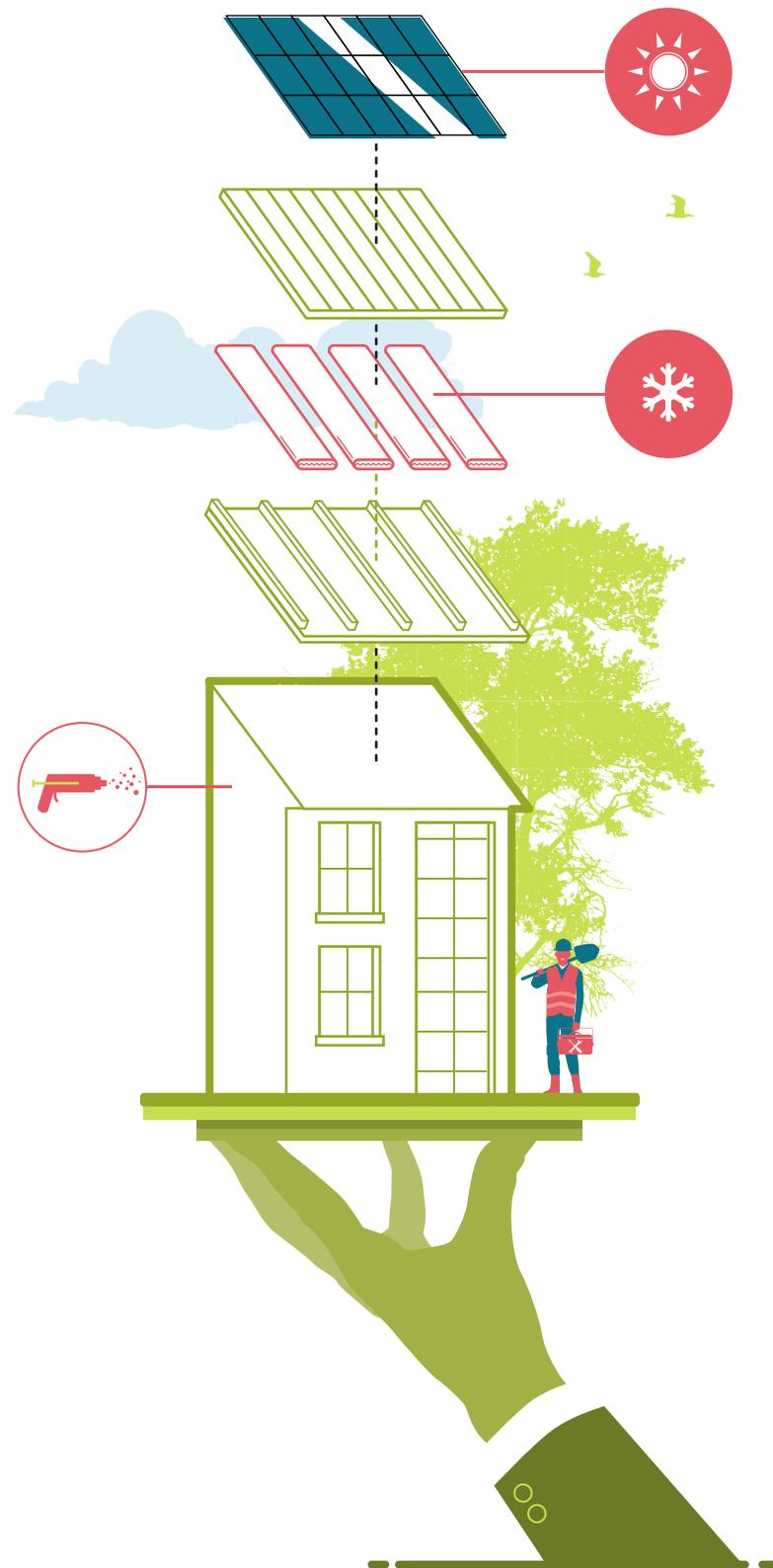
Felix Jansen,

Leiter PR, Kommunikation und Marketing bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Studium der angewandten Kommunikations- und Medienwissenschaften an der Universität Duisburg-Essen. Tätigkeiten an der Universität Stuttgart und bei verschiedenen Unternehmen, unter anderem beim innovativen IT-Unternehmen und in der Markenentwicklung. Er begann beim DGNB als PR-Manager, ist heute u. a. Pressesprecher.



Gerard van der Werf,

Senior Research Consultant bei Motivaction. Studium der ökonomischen Psychologie in Groningen und Tilburg (Niederlande). Tätigkeiten unter anderem bei Medienunternehmen (Endemol) und im IT-Bereich. Die Schwerpunkte von van der Werf bei Motivaction sind Sozialverantwortung von Unternehmen (SVU), Nachhaltigkeit und Energie. Mitglied im Aufsichtsrat von HIER Klimaatbureau.



DER GRÜNE WOHNUNGSNUTZER IM FOKUS

Wieviel ist dem Kunden nachhaltiges Wohnen eigentlich wert? Zur Beantwortung dieser Frage untersuchte BPD in Zusammenarbeit mit dem niederländischen Marktforschungsbüro Motivaction in den vergangenen Monaten, wie die Verbraucher die Nachhaltigkeitsaufgabe sehen und was ihre vorrangigen Motive sind. Wir fassen die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.

UNBEWUSST NACHHALTIGE WOHNWÜNSCHE DER VERBRAUCHER

Die Untersuchung zeigt, dass der Wohnkonsument unbewusst nachhaltiger ist, als angenommen wurde. Nachhaltigkeit wird vor allem mit der Energiewende assoziiert, wobei in erster Linie an die Installation von Solarmodulen und die Energieeffizienz des Hauses gedacht wird. Aspekte wie seniorengerechte Wohnungen und die Gestaltung des Viertels werden nicht so schnell mit Nachhaltigkeit in Zusammenhang gebracht. Es fällt auf, dass bei der Frage nach den Wohnwünschen die Vorteile von nachhaltigem Wohnen deutlich herausstechen, wie z. B. eine grüne Wohnumgebung, öffentliche Verkehrsmittel und das Vorhandensein von Rad- und Wanderwegen.

MEHRHEIT DER VERBRAUCHER IST AN NACHHALTIGEM WOHNEN INTERESSIERT

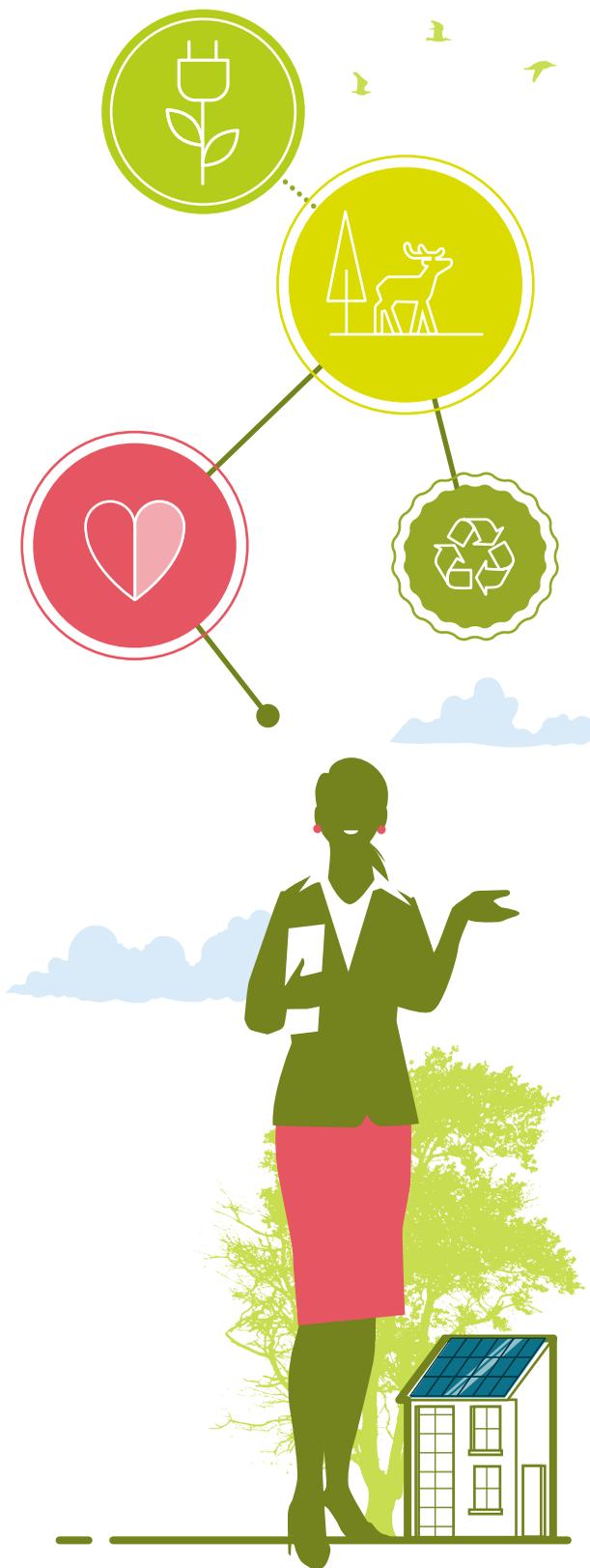
Neunzig Prozent der niederländischen Bevölkerung sind an nachhaltigem Wohnen interessiert – sechzig Prozent sogar stark. Nur jeder zehnte Niederländer will von diesem Thema – aus finanziellen Gründen – noch nichts wissen. Die Frage, ob Investitionen in die Nachhaltigkeit eines Hauses rentabel sind, spielt für alle Verbraucher vorab eine sehr wichtige Rolle. Darüber hinaus geht es auch um den Nutzen in Form von Qualität, Gesundheit und Komfort. Bei der Suche nach einer anderen Wohnung ist Nachhaltigkeit immer ein Faktor. Bei einem Neubau wird davon ausgegangen, dass dieser bereits so nachhaltig wie möglich ist.

INTERESSENTEN ACHTEN AUF ZUKUNFT UND UMWELT

Verbraucher, die sich schon jetzt für nachhaltiges Wohnen interessieren, richten ihren Blick auf die Zukunft. Die finanzielle Seite spielt für sie weniger eine Rolle. Sie finden es wichtiger, mit einer nachhaltigen Wohnung einen positiven Beitrag für die Erde und die Zukunft zu leisten – für sich und für kommende Generationen. Auch auf Zukunftssicherheit, Wohnkomfort und gesundheitliche Vorteile legen sie Wert.



André Kamphuis, Senior Research Manager bei Motivaction. Studium der Sozialpsychologie an der Universität Groningen (Niederlande). Begann seine Karriere beim Baudienst von Rijkswaterstaat (ausführende Behörde des niederländischen Ministeriums für Infrastruktur und Umwelt). Anschließend Tätigkeiten u. a. bei Smart Agent, Woonzorg Nederland und Veilig Verkeer Nederland mit Kundenwünsche und Schwerpunkt auf Konzeptentwicklung. Befasst sich vorzugsweise mit Fragen zur Verhaltensveränderung und Wertsegmentierung.



GERARD VAN DER WERF

„Es gibt nur wenige Verbraucher, die sagen, dass sie dies auf keinen Fall wollen.“

Es gibt nur wenige Verbraucher, die sagen, dass sie dies auf keinen Fall wollen. Unter den Pionieren herrscht immer große Begeisterung für dieses Thema. Inzwischen jedoch interessieren sich auch eher konservative Gruppen für nachhaltiges Wohnen, die dem anfänglich eher skeptisch gegenüberstanden.“

Das heißt allerdings nicht, dass wir jetzt von einer allgemeinen Halleluja-Stimmung sprechen könnten. In dieser Hinsicht ist die Situation in den Niederlanden mit der in Deutschland vergleichbar. Was wir jetzt brauchen, ist eine starke Zukunftsperspektive, die Verbraucher zu langfristigen Investitionen stimuliert. „Die Leute machen sich Sorgen. Sollen sie beispielsweise jetzt in eine Wärmepumpe investieren oder gibt es vielleicht in fünf Jahren eine viel bessere Alternative? Eine berechnete Frage, da sich die Technik schnell weiterentwickelt. Allgemein herrscht große Unsicherheit.“ Unter dieser Schicht verbirgt sich bei vielen Verbrauchern eine Unzufriedenheit über die Kosten, die mit Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit einhergehen, so Kamphuis: „Die Bereitschaft, für Nachhaltigkeit mehr zu bezahlen, ist in den Niederlanden sehr unterschiedlich. Der durchschnittliche Niederländer fragt sich, warum ihm die Rechnung präsentiert wird und nicht den Unternehmen. Allgemein herrscht das Empfinden vor, dass der Staat das Thema Nachhaltigkeit allein auf den Verbraucher abwälzt.“

PASSENDEN FINANZIERUNGSFORMEN

Es ist daher vorrangige Aufgabe des niederländischen Staates, diese beiden Aspekte anzugehen.

Kamphuis: „Die Strategie muss präzisiert werden. Der Bedarf an klaren Orientierungshilfen und Struktur – auch bei den Unternehmen – ist riesig.“ Van der Werf: „Auf lokaler Ebene können die Gemeinden Unterstützung bieten, beispielsweise bei der Finanzierung.“

Sie können Nachhaltigkeitsmaßnahmen kollektiv einkaufen, so wie das bereits in Zaanstad geschieht. Das kann die Bereitschaft ankurbeln, die Nachhaltigkeit bei Bestandswohnungen zu verbessern.“ Van der Werf: „Der nachhaltige Neubau und die dazugehörigen Finanzierungsformen müssen jetzt mit voller Kraft weitergeführt werden.“ Doch bei der weiteren Bewusstmachung können nach Auffassung der beiden Wissenschaftler die Behörden eine wichtige Rolle spielen. Kamphuis empfiehlt, ein gutes Framing zu wählen, um die Vorteile der Nachhaltigkeit zu kommunizieren: „Experten verwenden gerne als Argument für mehr Nachhaltigkeit den Klimawandel. Es kann allerdings weitaus interessanter sein, den Leuten vorzuhalten, dass sie dadurch viel mehr Grün in ihrem Lebensumfeld bekommen. Das spricht sie viel mehr an.“ Sowohl für Deutschland als auch für die Niederlande gilt folgendes Fazit: Das Interesse für nachhaltiges Leben und Wohnen ist deutlich angestiegen. Bei Experten war dies bereits länger der Fall und der Verbraucher folgt nun diesem Trend. Dennoch lässt sich auf Investitionsseite vieles verbessern. Der Verbraucher benötigt eine klare und attraktive Perspektive, nämlich die Antwort auf die Frage, ob sich seine Investitionen in Nachhaltigkeitsmaßnahmen seiner Wohnung lohnen. ■

Best of...

„Selbst nachhaltiger leben“

Was Nachhaltigkeit angeht, so gewinnen alte und neue Stadtviertel zunehmend an Lebensqualität und Inklusivität. Sladjana Mijatovic, Nachhaltigkeitsmanagerin, nimmt uns mit in ihre Lieblingsstädte, -viertel und -projekte weltweit, die sie am meisten inspirieren.



Sladjana Mijatovic ist Nachhaltigkeitsmanagerin bei BPD. Schwerpunkt ihrer Arbeit sind nachhaltige Gebietsentwicklung, Energiewende, Klimaanpassung, Mobilität und gesundes Wohnen und Leben. Zuvor war sie als Managerin für Kreislaufwirtschaft und Innovation bei der Stadt Amsterdam tätig. Sie studierte Architektur, Städtebau und Raumordnung an der Hogeschool Amsterdam und der TU Delft.



Djurgården, Park in Stockholm

1 DIE STADT DER ZUKUNFT IST ...

... nachhaltig

Das Ziel der Stadt ist es, Menschen zusammenzubringen. Für einen wirkungsvollen Beitrag zu Umwelt und Gesellschaft reicht es nicht aus, einen guten Entwurf für ein Gebäude oder die Einrichtung einer Straße zu machen. Vielmehr müssen die Voraussetzungen zur Bildung einer Gemeinschaft geschaffen werden. In meinem Utopia verschlingt die Stadt nicht mehr die Natur der Umgebung, sondern lässt sie stattdessen in ihr Zentrum und stellt damit den Kontakt zwischen Mensch und Natur wieder her. Die Stadt wächst in kompakten,

fußgängerfreundlichen Clustern, in denen das Auto zu Gast ist, rund um ein Netzwerk mit schnellen öffentlichen Verkehrsmitteln. Wenn weniger Autos in der Stadt fahren dürfen, wird weniger Asphalt benötigt. So können die Stadtbewohner selbst einen Beitrag leisten, die Erderwärmung zu mindern. Blinkende Architektur oder futuristische Technologie ist dazu nicht unbedingt notwendig, kann aber natürlich nicht schaden. Wichtig ist vor allem, die Fehler der jüngsten Vergangenheit zu korrigieren und die Bewohner mitdenken und mitmachen zu lassen.

2 MEINE TOP 2 DER ÖFFENTLICHEN RÄUME

Parc 'n' Play, Kopenhagen

Tiefgaragen sind generell nicht unbedingt die inspirierendsten Gebäude. Kopenhagen jedoch zeigt, dass es anders geht. Das i-Tüpfelchen des Entwurfs von JAJA Architects ist der Spielplatz auf dem Dach: eine leicht hügelige Landschaft mit Schaukeln, Balkkäfigen, Klettergestellen, Sportgeräten, Trampolinen und Sitzgruppen. Das monofunktionale Parken wurde hier ausgebremst. Die Tiefgarage wurde so flexibel und adaptiv entworfen, dass diese künftig – falls aufgrund neuer Mobilitätsformen weniger Parkplätze notwendig sein sollten – für andere Funktionen umgebaut werden kann. Die neue Tiefgarage ist eine soziale Begegnungsstätte und ein herausforderndes Konzept für die lokale Umgebung. Und schließlich – und das ist nicht ganz unwichtig – können die Menschen dort ihre Autos parken, solange es notwendig ist.

Comuna 13, Medellín

Eine Rolltreppe an einem steilen Hang in den Slums bauen, darauf muss man erst einmal kommen. In Medellín, Kolumbien, haben sie eine gebaut. Seit 2012 können die Bewohner des Elendsviertels Comuna 13 auf der 95 Meter langen Rolltreppe kurz verschlafen, statt 357 Treppenstufen steigen zu müssen. Damit trat eines der Viertel mit der höchsten Kriminalitätsrate von Südamerika zum ersten Mal positiv in Erscheinung. Im Vorfeld durften die Kinder des Viertels in einem exklusiven Einkaufszentrum die Verwendung einer Rolltreppe üben. So etwas hatten sie nämlich bisher nie gesehen. Der innovative Charakter des Projekts und die damit einhergehende öffentliche Aufmerksamkeit hat außerdem bei den Bewohnern ein Gefühl von Stolz und Würde hervorgerufen und dafür gesorgt, dass dieses Viertel endlich auf positive Weise in die Öffentlichkeit kam.



Comuna 13, Medellín



3 LIEBLINGSBLOGS

- Inhabitat inhabitat.com
- Steden in transitie (Städte im Wandel) stedenintransitie.nl
- Circulate circulatenews.org
- World Economy Forum weforum.org
- TechCrunch techcrunch.com



HafenCity, Hamburg

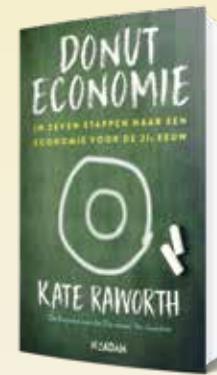
4 BESTE ENTWICKLUNGEN

Kopenhagen

Kopenhagen hat ein umfassendes Klimaprogramm entwickelt, das aus Hunderten von Maßnahmen und Projekten besteht. Um bei Starkregen Überflutungen von Teilen der Stadt zu verhindern, investiert die Stadt in „Stormwater Roads“. Es handelt sich dabei um Straßen, die das Regenwasser leichter aufnehmen oder es schneller in Parks, Becken oder in das Hafengebiet ableiten. Bei dem Bau neuer Wohnviertel werden in großem Umfang natürliche Materialien wie Holz und Gras verwendet. Im Viertel Nordhavn analysieren Forscher den Energieverbrauch von Bewohnern und Unternehmen, um auf der Grundlage dieser Daten clevere Energiesparlösungen zu entwickeln.

Hamburg

Die wirtschaftliche Diversifizierung ist Hamburg – mehr als anderen europäischen Hafenstädten – gelungen, ohne das Gleichgewicht mit sozialen und ökologischen Interessen aus dem Auge zu verlieren. Auch wenn die Wettbewerbsfähigkeit im Vordergrund stand, so wurde doch das zweite Strategieziel „Lebensqualität“ im Laufe der Zeit mit unterschiedlichen Sozial- und Umweltprogrammen erfolgreich umgesetzt. Dieser hanseatische Ansatz scheint gut zur Handelskultur der Stadt zu passen: erst die Kosten, dann die Erträge. Die Investitionen und die gut durchdachten Einrichtungen der Stadt führten unter anderem zu dem Projekt HafenCity, einem Gebiet zwischen der Innenstadt und der Elbe. Im Rahmen dieses Projekts wurde auch gezielt an Vertrauensbildung, Führungsqualität, Kontrolle, Zuverlässigkeit und transparenten Finanzen gearbeitet.



5 MEINE INSPIRATION

Dokumentarfilm: Our Planet

In dieser wundervollen Serie der Produzenten von *Planet Earth* wird der Betrachter auf eine fantastische Reise durch die seltensten natürlichen Lebensräume der Welt mitgenommen. Der Zuschauer sieht mit eigenen Augen, auf was für einem prachtvollen Planeten wir wohnen und gleichzeitig, wie wir diese Welt durch unser eigenes Handeln zerstören. Sprecher ist Sir David Attenborough. Der Dokumentarfilm löst unweigerlich eine Diskussion bei den Zuschauern darüber aus, wie wir besser für unseren Planeten sorgen können.

Lesefutter: Donut Economie

Die britische Wirtschaftswissenschaftlerin Kate Raworth ist eine rebellische Forscherin aus Oxford, die sich Gedanken über das gängige Wirtschaftsmodell macht. In ihrem Buch zeigt sie, wie sehr sich Politik, Gesellschaft und Wirtschaft dem Modell von ewigem Wachstum und Gewinn verschrieben haben. Ihrer Auffassung nach geht dies auf Kosten des Ökosystems und der Gleichheit. Für mich ist dieses Buch die Bestätigung, dass die Grundlage für die neue Wirtschaft die Verbindung zur Natur und ihren Grenzen, die Verbindung untereinander und Gegenseitigkeit sein muss.



6 HÄSSLICHSTE STADT

Putrajaya: Das neue administrative Zentrum von Malaysia ist ein gutes Beispiel für eine misslungene Stadt. Hier zeigt sich dasselbe Problem wie in vielen asiatischen und amerikanischen Städten, nämlich die Zersplitterung. Durch eine solche Zersplitterung entsteht ein Umfeld ohne jeglichen Zusammenhang. Die Hälfte von Putrajaya besteht aus Grünflächen. Von einem Gebäude bis zum nächsten muss man daher weit laufen. Die Bewohner von Hochhäusern leben isoliert von ihren Nachbarn. Auf den Straßen sind keine Fußgänger zu finden. In modernen asiatischen Städten sind die schmalen Gassen voller kleiner Läden zehnspurigen Verkehrsachsen gewichen, auf denen Autos den Ton angeben. Fußgänger oder Radfahrer sucht man vergebens. Dadurch ist das soziale und ökonomische Gefüge der Stadt zerstört.

7 BESTE INNOVATION

Entwickelt sich das 3D-Printing in der jetzigen Geschwindigkeit weiter, wird 2060 die Hälfte aller Produkte mit 3D-Druckern hergestellt werden. Dies wird deutliche Auswirkungen auf die Baubranche haben. Eine interessante Entwicklung der vergangenen Jahre ist die Verwendung von biobasiertem oder Recyclingmaterial als Rohstoff für 3D-Drucker. In den Niederlanden recyceln Unternehmen beispielsweise bereits Plastikabfall und stellen daraus neue Druckfilamente her. Dadurch werden Verbraucher auch zu Produzenten beziehungsweise zu „Prosumenten“. Stellen Sie sich vor, Sie könnten selbst nachhaltige Produkte für Ihre Wohnung (oder Ihr Wohnviertel) drucken mit Materialien, die Sie selbst (oder Ihr Viertel) aus Abfall recycelt haben. Das wäre doch eine fantastische Entwicklung. ■



FOTO: MIREILLE SCHAAP

Kolumne

SCHICKSAL IN DIE EIGENEN HÄNDE NEHMEN

Die Voraussetzung dafür, dass Menschen länger und glücklicher in ihrem eigenen Haus und ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben, ist, dass ihr Haus und ihre Umgebung dies zulassen. Wie lässt sich das realisieren, abgesehen von cleveren Entwürfen? Indem man zuerst den Bewohnern selbst zuhört, findet Architekt Pieter Sprangers.

„ES FUNKTIONIERT IN BOTU“. Mit diesem Slogan nehmen rund hundert begeisterte Bewohner in den Rotterdamer Vierteln Bospolder und Tussendijen – deshalb BoTu – ihr Schicksal in die eigenen Hände. Die beiden Viertel gehören zu den fünf ärmsten Postleitzahlgebieten der Niederlande und kämpfen mit hartnäckigen sozialen Problemen. Zusammen mit der Stadt und mit Unternehmern gestalten die Bewohner jetzt ihr Viertel und ihr Leben selbst.

Ein anderes inspirierendes Beispiel ist für mich die Genossenschaft Kalkbreite, ein Züricher Wohnprojekt, bei dem die Bewohner bereits in die Planungsphase der Siedlung einbezogen wurden. Sie organisierten sich in einem Netzwerk. Dies ist bis heute die Stärke des Projekts. Kernpunkt war die Diversität des Wohnungsangebots, von exklusiven, großen Apartments bis hin zu kleinen Studios. Die Gemeinschaftsorte und -einrichtungen wie Garten, Spazierwege und Waschsalon werden von allen genutzt. Zwischen den Bewohnern untereinander hat sich ein starkes, partizipatives Band entwickelt. Initiativen wie diese inspirieren mich enorm. Als Architekt suche ich gerne

die Verbindung zu den Menschen, die in unseren Entwürfen wohnen und leben. Deshalb ist mein Architekturbüro Groosman einer der Initiatoren von iCAREnext, einem multidisziplinären Kooperationsverbund von Stadtplanern, Architekten, Gesundheitsdienstleistern, Forschern und Kommunikationsexperten, mit dem alle notwendigen Fachbereiche für das Wohnviertel von morgen mobilisiert werden. Alle diese Disziplinen werden in einen integrativen Ansatz einbezogen: sozialer Aufbau, Gesundheitsfürsorge, Technologie, Nachhaltigkeit und Raumordnung. Damit sollen die Bewohner wieder mehr Einfluss auf ihr eigenes Leben erhalten und behalten: bei guter Gesundheit, bei Krankheit und im Alter. So erreichen wir, dass die Wohnviertel auf nachhaltige Weise für jedermann in jeder Lebensphase optimal bewohnbar bleiben. Durch diesen interdisziplinären Ansatz über die herkömmlichen gesellschaftlichen Grenzen des sozialen, räumlichen

„BEWOHNER WERDEN ZU SPÄT IN DEN PROZESS EINBEZOGEN.“

und technischen Bereichs hinweg können wir einen Unterschied bewirken. Der dänische Stadtplaner Jan Gehl sagte es bereits: first life, then spaces, then buildings, the other way around never works. Es ist das Netzwerk von Menschen, das einen Ort zu einem lebenswerten Ort macht. Dies ist unser Ausgangspunkt bei jedem Projekt. Zuerst erfolgt eine Bestandsaufnahme der bestehenden sozialen Netzwerke, und darauf wird der partizipative Entwurf aufgebaut. Wie ist das in der Praxis umsetzbar? Für den, der den ganzen Tag an Reißbrett und PC sitzt, mag es vielleicht merkwürdig klingen, aber gehen Sie auf die Straße. Erleben Sie selbst, wie das Viertel funktioniert, sprechen Sie mit allen wichtigen Personen im Viertel – bis hin zum Revierpolizisten. Bewohner lassen sich nicht so einfach von einem – von den Behörden ausgearbeiteten – Plan anregen. Schnell kommen Reaktionen wie: „Soso, Sie wollen also mal eben unser Netzwerk starten?“ Um diesem Gefühl des Misstrauens vorzubeugen muss man den Menschen zuhören, sie ernst nehmen und ihnen die Vorteile aufzeigen. Die bereits angeführten Beispiele aus Rotterdam und Zürich zeigen, dass dies funktioniert. ■

LEBENS LAUF Pieter Sprangers ist seit 2016 Architekt und Partner beim Architekturbüro Groosman, wo er seine interdisziplinäre Arbeitsweise bei Großprojekten einsetzen kann. Seit zwei Jahren arbeitet er mit od205, Kaap-O und der Betreuungsorganisation +Vijf im Rahmen der Initiative iCAREnext am Stadtviertel von morgen. Er absolvierte ein Architekturstudium an der TU Delft (Niederlande). 2015 gewann er den Publikumspreis des Rotterdamer Architekturpreises für die Transformation des Margriet-Hochhauses im selben Jahr.



Fotoreportage

MEGACITIES

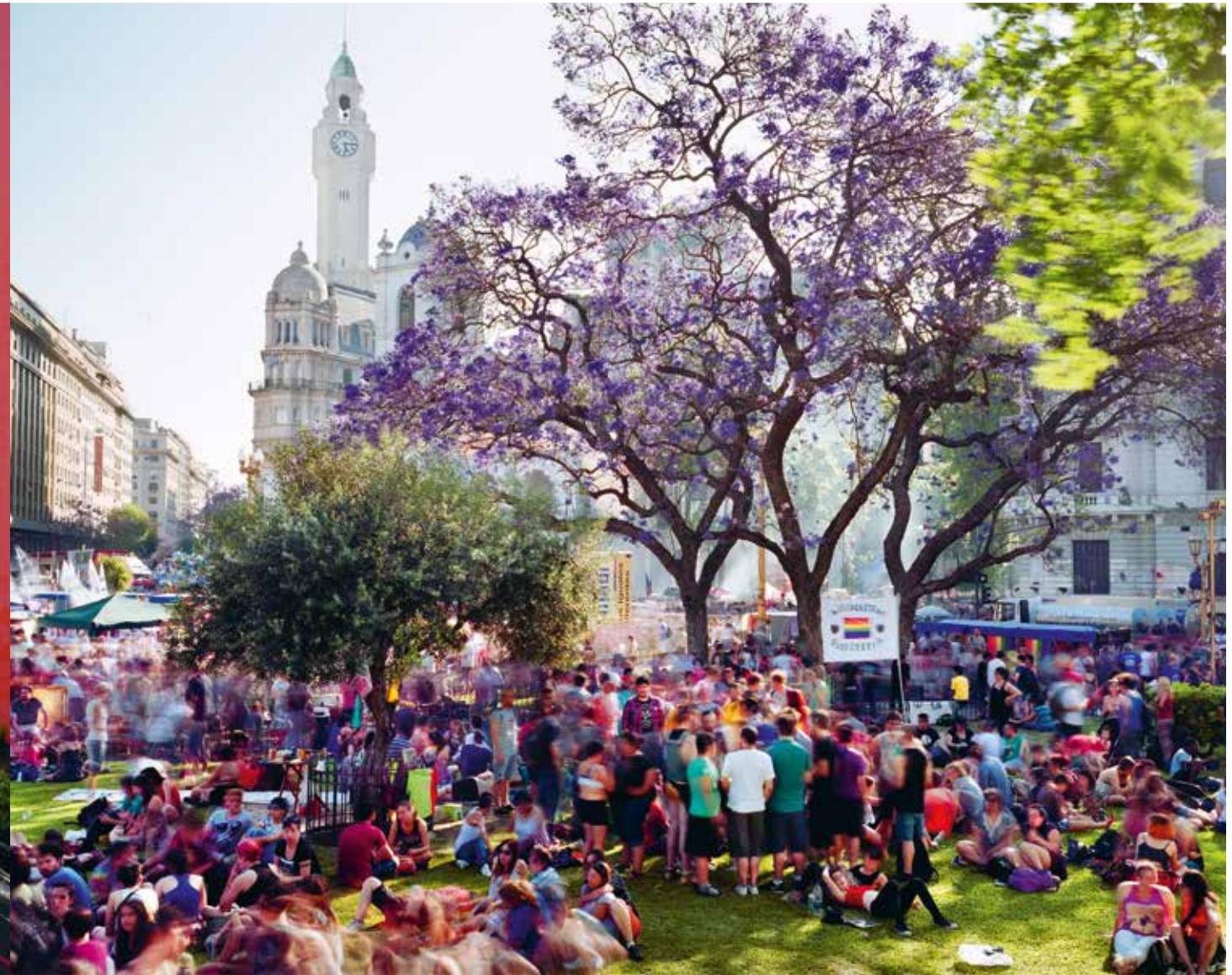
Laut den Prognosen der Vereinten Nationen leben im Jahr 2050 75 Prozent der Weltbevölkerung in einer städtischen Umgebung. Aktuell tragen 28 Städte die Bezeichnung Megacity, eine Stadt mit mehr als 10 Millionen Einwohnern. In der Serie *Metropolis* des Fotografen Martin Roemers wird die Dynamik einiger dieser Städte sichtbar.

KARACHI

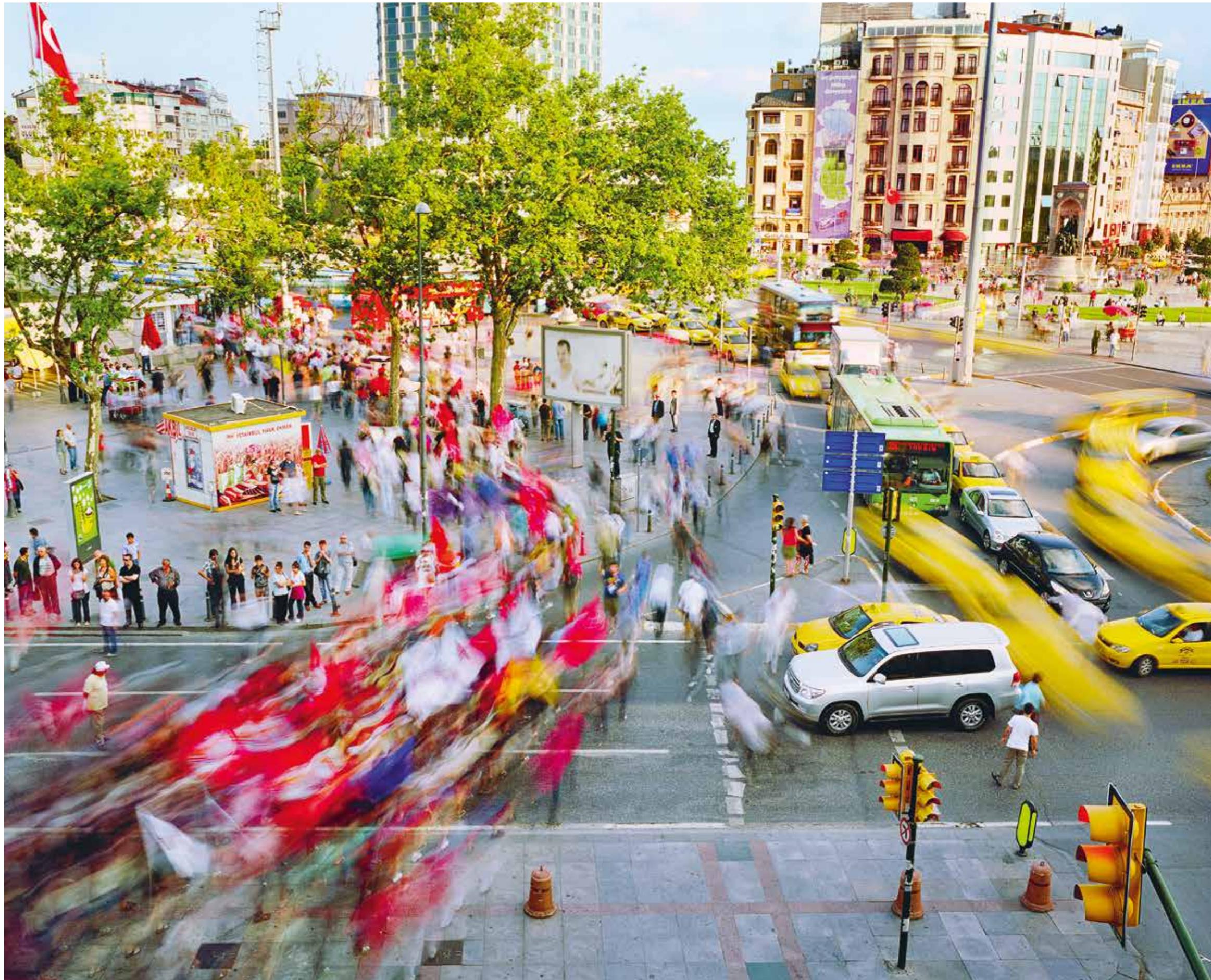
New M.A. Jinnah Road
Pakistan, 2011



SÃO PAULO
Elevado Costa e Silva
Brasilien, 2013



BUENOS AIRES
Plaza de Mayo
Argentinien, 2014



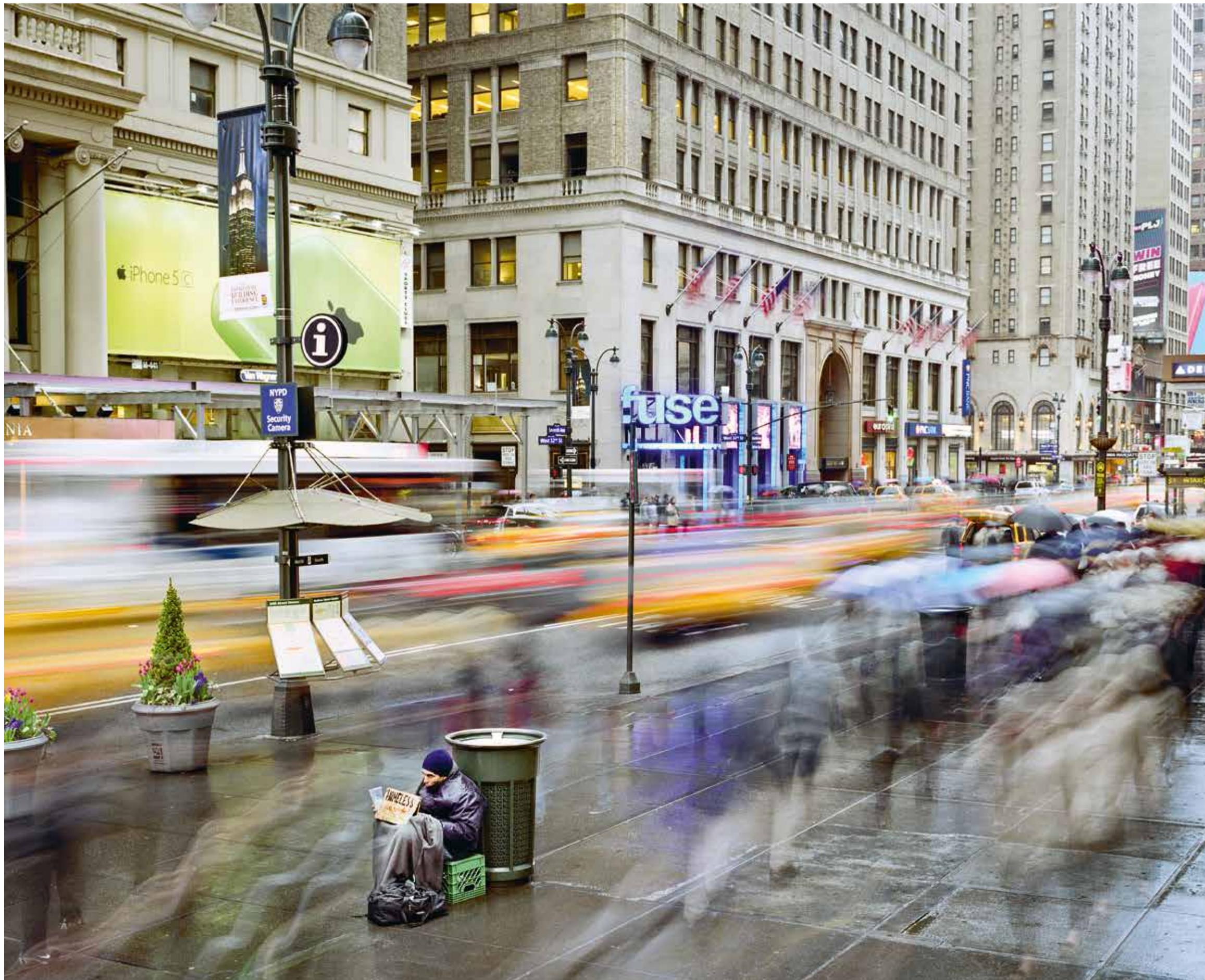
ISTANBUL
Taksim Meydanı
Türkei, 2010



PARIS
Jardins du Trocadéro
Frankreich, 2015



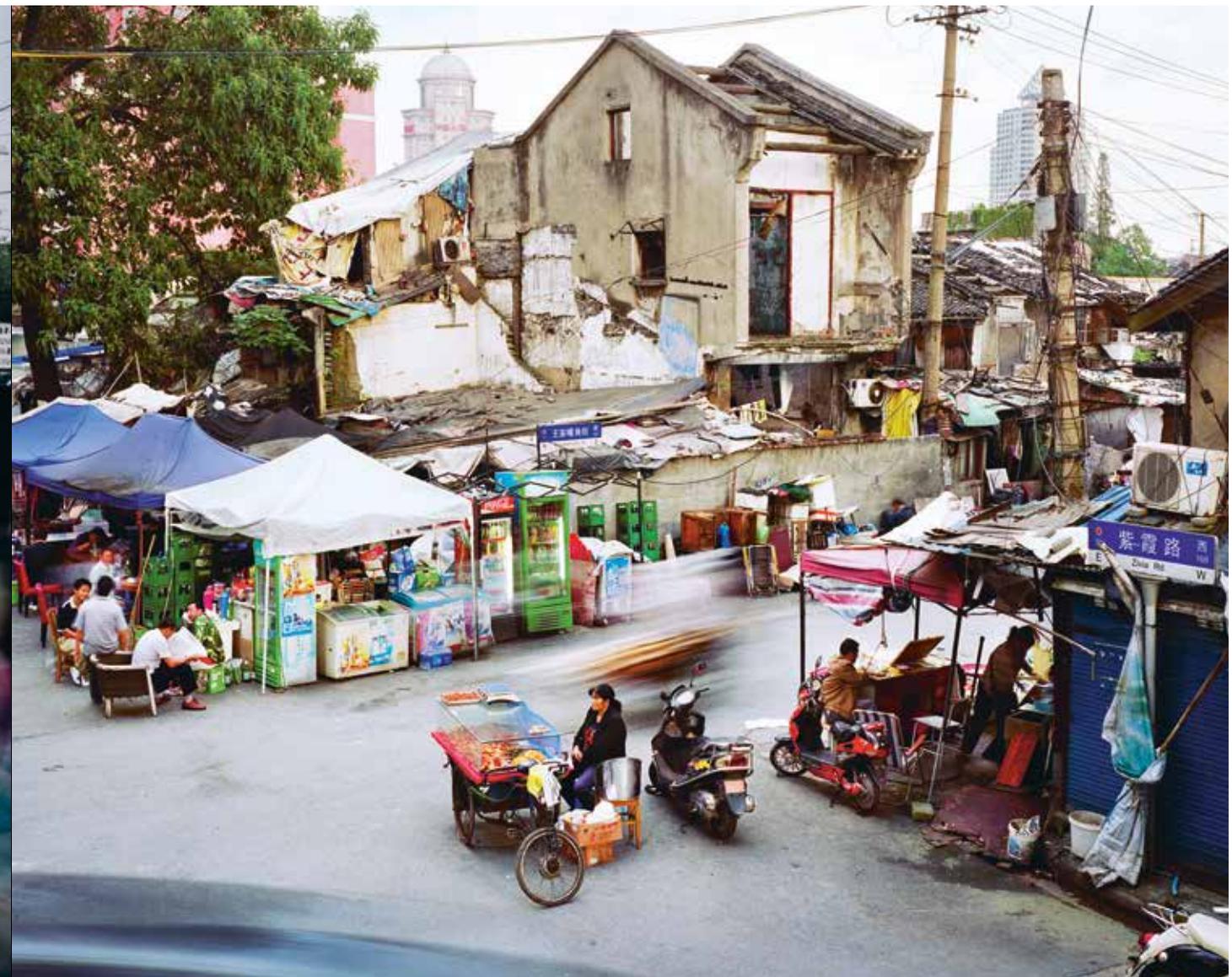
GUANGZHOU
Shang Xiajiu Road
China, 2012



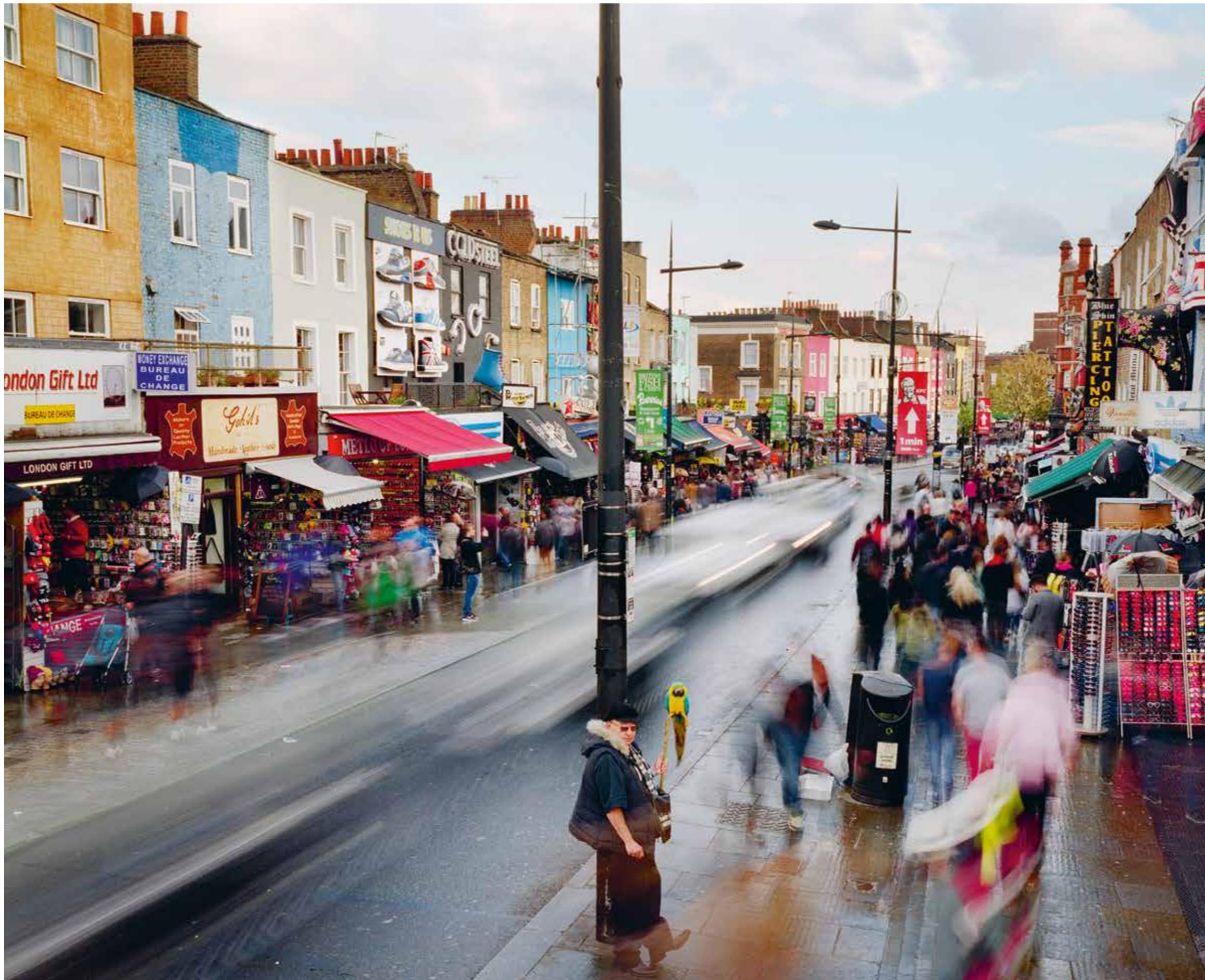
NEW YORK
7th Avenue
USA, 2014



MOSKAU
Uralskaya Ulitsa
Russland, 2010



SHANGHAI
Zixia Road & Wangjiazuijiao Street
China, 2012



LEBENS LAUF

Martin Roemers (1962) ist Fotograf und Künstler. Er studierte an der Academie voor Kunst en Industrie (AKI) im niederländischen Enschede. Roemers arbeitet an langfristigen Fotoprojekten, die in Büchern und Ausstellungen präsentiert werden, z. B. *Kabul*, *Relics of the Cold War*, *The Eyes of War* und *Metropolis*.

Die Arbeit von Roemers wird weltweit ausgestellt und findet sich u. a. in Kollektionen des Rijksmuseums in Amsterdam, des Deutschen Historischen Museums in Berlin und des Museum of Fine Arts in Houston. Roemer erhielt zwei World Press Photo Awards, u. a. für *Metropolis*.

LONDON

Victoria Embankment
Großbritannien, 2014

Kurz | Bezahlbarkeit



Diese Trends führen dazu, dass Wohnen für immer mehr Zielgruppen gleichbedeutend ist mit Mieten.

BPD RESIDENTIAL CORE FUND ALS ANTWORT AUF DEN WOHNUNGSBEDARF DER DURCHSCHNITTSVERDIENER IN DEN NIEDERLANDEN

EINE GROSSE GRUPPE von Menschen kommt auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr zum Zuge. Das hat sowohl demographische als auch wirtschaftliche Ursachen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird in den Niederlanden bis 2030 auf über 23 % steigen, bei einer Gesamtbevölkerung von 18 Millionen Menschen. In 11 Jahren werden in den Niederlanden etwa 3,5 Millionen Menschen alleine wohnen, was über 41 % der insgesamt 8,5 Millionen Haushalte entspricht. Auch die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes setzt sich weiter fort, was zu einem Anstieg der Zahl an Freiberuflern und Arbeitnehmern mit flexiblen Arbeitsverträgen führt. Gleichzeitig liegen die Preise für neue Eigentumswohnungen in Holland inzwischen bei fast 380.000 Euro (Niederländischer Verband der Bauunternehmer NVB) und Menschen ziehen kaum aus Sozialwohnungen in mittelpreisige Miet- oder Eigentumswohnungen um. Diese Trends führen dazu, dass *Wohnen oft gleichbedeutend ist mit Mieten*. In den Niederlanden gibt es einen hohen Mangel an Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Die rund 3 Millionen Haushalte mit mittlerem Einkommen im Land – Durchschnittsverdiener bis hin zum Zweifachen des Durchschnittseinkommens –, würden

keine für sie bezahlbare Wohnung finden, wenn sie jetzt nach einer solchen suchen würden. BPD wird – mit der Rabobank als einzigem Investor – in der kommenden Zeit als Antwort auf den Wohnungsmangel den BPD Residential Core Fund – kurz BPD RCF – auflegen. Dieser Immobilienanlagefonds wird in den nächsten zehn Jahren in den Niederlanden 15.000 energieeffiziente, mittelpreisige Mietwohnungen mit durchschnittlichen Monatsmieten von 650 bis 1.250 Euro auf den Markt bringen. Diese neuen Mietwohnungen sollen in attraktiven Wohngebieten in der Randstad, in Nordbrabant und in anderen städtischen Agglomerationen entstehen. Ein größeres und stabiles mittleres Segment ist notwendig, um den festgefahrenen niederländischen Mietwohnungsmarkt in Bewegung zu bringen. Derzeit werden fast keine bezahlbaren Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen angeboten. BPD füllt damit die Lücke zwischen sozialen Mietwohnungen – mit einer Obergrenze von 720,42 Euro pro Monat – und den teureren Wohnungen auf dem freien Mietmarkt ab 1.250 Euro. Der Fonds wird diesen Herbst gegründet, die ersten Akquisitionen sollen bald darauf folgen. ■

Vision

„KINDER SIND DER GRUND FÜR DIE LEBENSQUALITÄT IN STÄDTEN“

Von New York bis Berlin und von Helsinki bis Amsterdam – es ist ein internationaler Trend, dass die Städte immer kinderfreundlicher werden. In den letzten Jahrzehnten bleiben Familien immer häufiger in der Stadt. Vorausgesetzt, sie finden die richtigen Bedingungen vor.



DENKT MAN AN DIE SECHZIGER, , siebziger und achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts zurück, so waren Städte häufig schmutzig und armselig. In einer Stadt wie Amsterdam lebten viele Junkies, und eine Menge Häuser waren verlassen und Fenster und Türen mit Brettern vernagelt“, sagt Lia Karsten, Dozentin für Stadtgeographie an der Universität von Amsterdam. In der Folge zogen viele Haushalte aus den Städten weg: Zwischen 1963 und 1984 sank die Bevölkerung der Hauptstadt von 870.000 auf 680.000 Einwohner, darunter viele Familien. Heute geht es der Stadt dank effektiver Stadtpolitik weitaus besser. Das Stadterneuerungsprojekt und später die städtische Erneuerung haben die Wohn- und Lebensqualität erheblich verbessert. Familien haben davon nicht nur profitiert, sondern auch dazu beigetragen. „Es gibt Spielplätze, Streichelzoos und schöne Parks. Noch vorige Woche fuhr ich mit dem Rad durch das Amsterdamer Viertel Rivierenbuurt, und auf vielen Plätzen sah ich spielende Kinder und Eltern, die miteinander sprachen. Familien passen zur Stadt, und die Lebendigkeit, die von ihnen ausgeht, macht die Stadt attraktiv.“

AUFWACHSEN IN DER STADT WIRD IMMER NORMALER

Aus welchen Gründen möchten Familien eigentlich in der Stadt wohnen? Lange Zeit zogen viele Familien mit Kindern lieber in Einfamilienhäuser in Dörfern und Vorstädten außerhalb der vollen Städte. Dieser Trend hat sich umgekehrt. In Amsterdam stieg die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte zwischen 2000 und 2018 von 94.811 auf 113.428. Nach Auffassung von Lia Karsten ist der Grund für die Beliebtheit der Stadt in den vergangenen dreißig Jahren, dass Eltern Arbeit und Familie anders verteilen. „Wenn Mütter arbeiten und Väter sich auch um die Kinder kümmern, ist es notwendig, dass Arbeitsstelle und Schule nicht zu weit voneinander entfernt sind. Der Familienalltag spielt sich häufig in einem Umkreis von wenigen Fahrradkilometern ab.“



Lia Karsten

Lia Karsten ist Associate Professor in Stadtgeographie an der Universität von Amsterdam. Seit Jahren forscht sie an den Themen Stadtfamilien, Kinder und öffentlicher Raum. Gemeinsam mit Naomi Felder schrieb sie das Buch *De nieuwe generatie stadskinderen* (Die neue Generation Stadtkinder). Freiraum zum Aufwachsen schaffen. Karsten trägt die Ehrendoktorwürde der Universität von Uppsala und ist Präsidentin des *Scientific Program Committee der Child in the City Foundation*.



Paul Jansen

ist Property Business Unit Leader und Europe Planning Leader bei der Ingenieur- und Beratungsfirma Arup. Darüber hinaus ist er Ansprechpartner für die Entwicklung kinderfreundlicher Städte. Jansen absolvierte ein Studium der Sozialgeographie und Planologie an der Radboud Universität Nijmegen. Außerdem bekleidete er über Jahre hinweg verschiedene Funktionen im Bereich räumlicher Entwicklung bei Royal Haskoning.

„Viele Familien werten es als positiv, wenn ihre Kinder in der Stadt aufwachsen können.“

Arbeit, Schule, Sportverein, draußen spielen und ins Kino oder Theater gehen: Für Familien in der Stadt ist die Nähe all dieser Einrichtungen wichtig. „Außerdem ist das Alter, in dem Paare Kinder bekommen, gestiegen. Sie haben dann bereits ein großes soziales Netzwerk in der Stadt aufgebaut. Von der Stadt an den Stadtrand zu ziehen, ist dann nicht mehr so attraktiv. Außerdem finden Stadtbewohner die Viertel am Stadtrand häufig zu verschlafen und bürgerlich. In Interviews höre ich immer wieder: „Wir sind keine Familie für eine Neubausiedlung.“

Neueste Forschungen von Lia Karsten zeigen, dass Familien, die aus der Stadt wegziehen – weil sie keinen passenden Wohnraum zu einem bezahlbaren Preis finden können – dies häufig nur sehr schweren Herzens tun. „Viele Familien werten es als positiv, wenn ihre Kinder in der Stadt aufwachsen können. Diese Haltung wird längst nicht mehr mit Stirnrunzeln quittiert, sondern ist im Gegenteil akzeptiert. Allerdings müssen dann die entsprechenden Einrichtungen vorhanden sein.“ Beispielsweise ausreichend bezahlbare und geräumige Wohnungen. Die Zahlen des niederländischen statistischen Zentralamts für Amsterdam scheinen Karsten darin recht zu geben. Seit 2012 ziehen wieder mehr Familien aus der Stadt weg. 2012 verließen rund sechs Prozent der Familien mit Kindern unter vier Jahren die Stadt, inzwischen sind es fast zwölf Prozent. Diese Entwicklung zeigt sich auch in deutschen Städten. Stadtbewohner verlassen die Stadt und lassen sich im Umland nieder. Ursache sind die extrem hohen Mieten und das Fehlen von Wohnungen mit genügend Zimmern. Die Stadt ist also beliebt, doch anscheinend nicht zu jedem Preis.

MASSTAB FÜR LEBENSWERTE STÄDTE

Nicht nur Stadtviertel in Amsterdam sind bei Familien beliebt. Karstens zufolge gilt dies auch für andere Städte in Europa und für New York. „In Deutschland nimmt beispielsweise die Zahl der Kinder ab, in Berlin hingegen steigt die Kinderzahl.“ Nach Auffassung von

Paul Jansen, Property Business Leader bei Arup, ist es signifikant, wenn Familien in der Stadt bleiben. „Städte, die für Kinder gut sind, sind schließlich für alle gut.“ Zu diesem Schluss kommt er anlässlich der internationalen Studie *Designing for Urban Childhoods*, die Arup mit hundert Mitarbeitern weltweit durchgeführt hat. „Das Zauberwort heißt Inklusivität. Ein Beispiel sind grüne Innenhöfe. Dort können Kinder sicher und frei spielen, doch auch Eltern und Großeltern können sich hier wohlfühlen. Kinder sind der Maßstab für lebenswerte Städte.“ Jansen plädiert daher dafür, mehr kinderfreundliche Prinzipien in die Praxis umzusetzen. Arup hat dies in Zusammenarbeit mit BPD auf dem ehemaligen Militärgelände in Utrecht bereits vorgemacht. Hier wurden ausreichend Möglichkeiten für Kinder geschaffen, sich frei zu bewegen und auf möglichst wenig Autoverkehr zu stoßen. Außerdem ist die Sicht von den Wohnungen aus auf die spielenden Kinder wichtig. Besonders kostspielig oder kompliziert müssen die Maßnahmen laut Jansen nicht sein. „Es geht vor allem um das Bewusstsein von Stadtplanern und Politikern. Sie müssen kinderfreundliche Prinzipien berücksichtigen.“ Karsten kann dem nur zustimmen. →

Highlights

- > Der Grund für die Beliebtheit der Stadt in den vergangenen dreißig Jahren ist, dass Eltern Arbeit und Familie anders verteilen.
- > Der Familienalltag spielt sich häufig in einem Umkreis von wenigen Fahrradkilometern ab. Arbeit, Schule, Sportverein, draußen spielen und ins Kino oder Theater gehen: Für Familien in der Stadt ist die Nähe all dieser Einrichtungen wichtig.
- > Viele Städte arbeiten an mehr Nachhaltigkeit. Hier liegen Chancen für eine kindgerechtere Einrichtung des öffentlichen Raums.
- > Familien, die sich bewusst für ein Leben in der Stadt entscheiden, begnügen sich oft mit einer kleineren Wohnung. Für sie ist es wichtig, genügend Zimmer zu haben. Deshalb sind clevere Grundrisse von Wohnungen für Familien entscheidend – und nicht nur die Quadratmeterzahl.



Inspirationsquellen

Lia Karsten: Bücher, in denen beschrieben wird, wie Kinder ihren Weg im Labyrinth der Stadt finden, wie *Der unsichtbare Junge* von Bernlef oder *Istanbul* von Orhan Pamuk. Auch inspirierend: der Film *Little Men* von Ira Sachs über die Gentrifizierung von New York durch die Augen zweier Kinder.

Paul Jansen: Enrique Penalosa – der ehemalige Bürgermeister der kolumbianischen Hauptstadt Bogota, der sich für eine kinderfreundliche Stadt eingesetzt hat. Außerdem sind die Kindheitserlebnisse von Jansen selbst – und die seiner Kinder – relevant, um zu wissen, wie entscheidend ausreichend Raum für Kinder in der Stadt ist.

PAUL JANSEN

„Maßnahmen für kindgerechtere Städte sind ‚No-regret‘-Maßnahmen.“

Kinder machen Städte besser

Anhand der Studie *Cities Alive. Designing for Urban Childhoods* zählt Arup die Vorteile kinderfreundlicher Städte auf.

- > Mehr kinderfreundliche Räume in der Stadt fördern die Bewegung aller Einwohner – und damit auch die geistige Gesundheit.
- > Im Bereich der lokalen Wirtschaft profitieren Städte von einem für Kinder attraktiven Umfeld. Die Familien geben nicht nur Geld aus, sondern machen Städte auch lebendig.
- > Kinderfreundliche Städte achten mehr auf Verkehrssicherheit, und das ist für alle Stadtbewohner von Vorteil.
- > Kinder, die auf der Straße spielen, erhöhen die soziale Sicherheit. Die soziale Interaktion, die durch die Anwesenheit von Kindern entsteht, kann die Entstehung starker und inklusiver Gemeinschaften fördern.

Attraktive und grüne Spielflächen für Kinder tragen zu mehr Natur und Nachhaltigkeit in der Stadt bei. Insgesamt bedeutet dies laut der Studie von Arup, dass Kinder der Motor für die Verbesserung von Städten sind. arup.com/perspectives/cities-alive-urban-childhood

„Viele Städte arbeiten an mehr Nachhaltigkeit, unter anderem mit mehr Grünflächen und weniger Autos. Hier liegen Chancen für eine kindgerechtere Einrichtung des öffentlichen Raums.“ Jansen nennt als Beispiel für diesen Trend neun Straßen in Barcelona, in denen die Autos fast gänzlich verbannt wurden. „Auf den ehemaligen Kreuzungen wurden Kinderspielplätze eingerichtet. Das sind fantastische Beispiele, bei denen für Kinder wieder ein vollwertiger Platz in der Stadt geschaffen wird.“

In den Augen von Jansen besteht vor allem außerhalb der westlichen Welt großer Verbesserungsbedarf. „Im Jahr 2050 gibt es schätzungsweise zwei Milliarden Kinder auf der Welt, von denen der Großteil in Städten lebt. Darin besteht eine immense Herausforderung, nicht zuletzt deshalb, weil viele Städte in der Welt alles andere als kinderfreundlich sind (beispielsweise Mexico City oder Bombay. Sie sind nicht nur gefährlich, sondern haben auch eine schlechte Luftqualität, Red.). Arup möchte konkrete kinderfreundliche Entwürfe machen. „Im dänischen Billund entwerfen wir beispielsweise zusammen mit Kindern – mithilfe von Legosteinen – einen öffentlichen Raum, den sie sich wünschen.“ Obwohl die Unterschiede zwischen den Stadtvierteln groß sein können, und damit auch der Verbesserungsbedarf, um die Viertel childproof zu gestalten, lässt sich Jansen zufolge schon mit relativ wenigen Mitteln schnell viel erreichen. „Generell geht es oft darum, Netzwerke von Straßen, Plätzen und Grünflächen zu verbinden, so dass eine größere zusammenhängende und sichere Spielfläche für Kinder entsteht. Das muss nicht unbedingt kompliziert sein. Die Auswirkungen sind jedoch groß: Kinder haben dann einen größeren Bewegungsspielraum in der Stadt und können sich selbstständig entwickeln. Mehr Rücksicht auf Kinder macht die Städte für alle angenehmer. Deshalb sind es, No-regret‘-Maßnahmen.“



STADTWOHNUNGEN FÜR FAMILIEN

Nicht nur die Gestaltung des öffentlichen Raums ist eine Voraussetzung dafür, dass es Familien in der Stadt gut geht. Das gilt natürlich auch für das Wohnungsangebot. Die Studie von Arup bezog sich nicht auf Wohnungstypen, doch Jansen weiß, dass Kinder, die in Hochhäusern wohnen, nicht unbedingt weniger häufig draußen spielen. Karsten weist darauf hin, dass sich Familien, die sich für ein Leben in der Stadt entscheiden, oft mit kleineren Wohnungen begnügen. Den Wunsch nach einem Garten haben sie oft schon aufgegeben. „Deshalb sind die Grundrisse von Familienwohnungen so wichtig. Meist steht nur die Quadratmeterzahl im Fokus, während für Familien eher entscheidend ist, dass die Wohnung genügend Zimmer hat. Hier sind clevere Entwürfe gefragt. Und zwar zusammen mit der Zielgruppe.“ ■

WOHNWÜNSCHE VON FAMILIEN IN DER STADT

Die Stadt ist in. Auch bei Familien. Mit dem zunehmenden Raumdruck werden mehr geeignete Wohnungen für Familien in der Stadt gebraucht. Aber können die Wohnwünsche von Stadtfamilien auch wirklich erfüllt werden, so dass sie der Stadt erhalten bleiben? BPD fragte Kinder im Alter von sechs bis elf Jahren und ihre Eltern danach, wie sie in der Stadt leben möchten. Diese Studie bietet Anknüpfungspunkte für die Gestaltung einer kinderfreundlichen Stadt und Wohnung. Vor allem in den niederländischen G4-Städten – Rotterdam, Den Haag, Utrecht und Amsterdam – besteht ein Bedarf an familiengerechten Wohnungen an verdichteten, hochstädtischen Orten. In vielen Fällen wohnen die Eltern selbst bereits in der Stadt und legen großen Wert auf die vielen Einrichtungen. Am liebsten möchten sie dort auch bleiben, wenn sie dann Kinder bekommen. Außergewöhnlich ist, dass hier auch die Wohnwünsche der Kinder untersucht wurden, den Stadtbewohnern der Zukunft. bpd.nl/onderzoek-stadsgezinnen

Essay

DIE OFFENE STADT ALS GEGENGIFT GEGEN SEGREGATION

Segregation bewirkt die Polarisierung von Bevölkerungsgruppen und fördert Exzesse. Wie lassen sich solche Entwicklungen bremsen? Der amerikanische Autor und Soziologe Richard Sennett legt in seinem neuesten Buch *Die offene Stadt – Eine Ethik des Bauens und Bewohnens* fünf Gestaltungsprinzipien vor.

Chris van Langen, Leiter der Rotterdamer Akademie van Bouwkunst, erklärt, wie es funktioniert und wie wir uns diese Ideen zunutze machen können.

DIE BANLIEUES VON PARIS sind bereits seit Jahrzehnten berüchtigt, doch auch ein Land wie Dänemark versieht seine Ghettos inzwischen mit einem offiziellen Status. Auf der anderen Seite des Spektrums entstehen weltweit immer mehr gated communities. Die geschlossene Stadt wird durch die getrennten Gebiete für Arme, Reiche und den Mittelstand geprägt. Ihre Leben spielen sich entlang sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Trennlinien ab. In Ländern wie den Niederlanden und Deutschland sind diese Linien noch nicht so scharf umrissen. Aber es gibt sie. In einer

Stadt wie Amsterdam gibt es nicht umsonst einen inneren und einen äußeren Ring. Eine solche Aufteilung von Städten ist Gift für die Solidarität untereinander. Die Menschen leben dann mit ihrer eigenen Gruppe in der eigenen Blase und kümmern sich nur wenig um diejenigen in der anderen. Darüber hinaus versagen sie sich die Möglichkeit von Begegnungen, die sie als Menschen bereichern könnten.

STÄDTISCHE ETHIK

Dies sind mehr als genug Gründe dafür, Architekten und Stadtplaner der Zukunft auf das Werk von Richard

Sennett aufmerksam zu machen. Dieser amerikanische Soziologe schreibt bereits seit vielen Jahren aus einem gesellschaftlichen Engagement heraus Bücher über Arbeit und die Stadt. Nach Sennetts Auffassung darf niemand ausgeschlossen werden. Diese Vision prägt seine Bücher, die inhaltlich bisweilen sehr komplex sind, die sich jedoch auch durch einen hohen Wert für die Praxis auszeichnen. Sennett, der intensiv an UN Habitat – dem Projekt der Vereinten Nationen für Wohnen und nachhaltige städtische Entwicklung – beteiligt war, ist nicht nur ein Denker, sondern auch ein Macher. In seinem

neuesten Buch *Die offene Stadt – Eine Ethik des Bauens und Bewohnens* präsentiert er fünf Gestaltungsprinzipien für eine offene Stadt. Ein inspirierendes Rezept, das in vielfacher Hinsicht Räume für die Begegnung zwischen den Bewohnern als Gegengift gegen Segregation eröffnen soll.

KEIN ENTWEDER-ODER SONDERN UND-UND

Das erste Gestaltungsprinzip ist das **synchrone Zentrum**. Sennett spricht darin über zentrale Orte in der Stadt, die häufig keine Möglichkeit für mehr als eine Aktivität gleichzeitig bieten.

Der Afrikaander-Platz in Rotterdam ist ein Beispiel dafür. Obwohl er erst kürzlich neu gestaltet wurde, wird er kaum genutzt. Hier kann man nichts anderes tun, als auf einer Bank zu sitzen oder durchs Gras zu laufen. Würde man hier einen kleinen Sportplatz ergänzen, ein kleines kommunales Informationszentrum oder einen Ort, an dem man sich gerne verabredet, hätten Menschen unterschiedlicher Gruppen einen Grund, sich gleichzeitig an diesem zentralen Ort zu befinden. Dadurch wären Begegnungen und Interaktionen möglich. →

Highlights

- > In vielen Städten kommt Segregation vor: Arm und Reich wohnen zwar in derselben Stadt, jedoch zunehmend in ihrem eigenen abgegrenzten Gebiet. Eine solche Stadt ist eine geschlossene Stadt.
- > Das Buch *Die offene Stadt – Eine Ethik des Bauens und Bewohnens* von Richard Sennett präsentiert fünf Gestaltungsprinzipien, anhand derer sich eine offene Stadt schaffen lässt, in der Raum für Begegnungen von Menschen aller Gruppen ist.
- > Die fünf Gestaltungsprinzipien sind: synchrone Zentren, Unterbrechung, Porosität, Unvollständigkeit und Samen pflanzen.
- > Planer und Projektentwickler sollten sich diese Prinzipien zu eigen machen, um Städte zu schaffen, die ein tatsächliches Zusammenleben ermöglichen und keinen Raum für Segregation bieten.



„SETZEN SIE KREATIVE MENSCHEN FÜR EINE BESTANDSAUFNAHME EINES GEBIETS EIN.“



Chris van Langen

ist Leiter der Rotterdamer Academie van Bouwkunst (RAvB). Er studierte Architekturgeschichte und -theorie und architektonisches und städtebauliches Entwerfen an der Technischen Universität Eindhoven und arbeitete anschließend 17 Jahre bei der Gemeinde Rotterdam, Abteilung Städtebau und sozialer Wohnungsbau (dS+V). Seit 2008 ist er in Vollzeit bei der RAvB tätig.

VERBINDUNG

Zur Schaffung von **Gelegenheiten** zur Begegnung plädiert Sennett für die bewusste Schaffung von Unterbrechungen in den Städten. Sennett vergleicht die Nutzung einer Stadt mit der Nutzung von Sprache. Setzen Sie im übertragenen Sinn Punkte, Kommata und andere Lesehilfen, die Menschen als Orientierungshilfe dienen, um ihren Platz in der Stadt zu finden. Eine Kreuzung kann die Funktion eines Semikolons in einem Satz haben: Man möchte weitergehen und hält doch kurz inne. Dies ist ein ausgezeichnetes Moment für Begegnungen, aber auch, um bestimmte Elemente der Stadt wahrzunehmen. Ein Ausrufezeichen ist beispielsweise ein auffälliges Gebäude. Setzen Sie dieses Gebäude in Anführungszeichen, indem Sie eine Bank davor platzieren, die zum Hinsetzen einlädt und zum Betrachten dieses auffälligen Gebäudes. Damit bieten Sie Menschen die Gelegenheit, eine Stadt kennenzulernen und sich mit ihr zu verbinden. Dies fördert das Gefühl der Sicherheit und bewirkt, dass Menschen offener für Interaktion sind.

BARRIEREN AUFHEBEN

Grenzen verhindern den Austausch. Deshalb meint Sennett, dass Städte möglichst nach **Porosität**

streben sollten. Wählen Sie statt harter Grenzen lieber durchlässige Grenzbereiche. Das können Gebiete zwischen Stadtteilen sein, aber auch transparente und offene Gebäudesockel. Menschen können ein- und ausgehen und andere Menschen treffen. Barrieren in Form schwerer Infrastruktur müssen überbrückt werden. In Rotterdam ist der Luchtsingel ein gutes Beispiel dafür. Diese hölzerne Fußgängerbrücke verbindet das Zentrum mit dem Stadtteil Noord und heilt damit den Bruch, den der Eisenbahntunnel so lange zwischen diesen beiden Stadtteilen verursacht hat. Die Porosität stellt sich Sennett übrigens auch in vertikaler Richtung vor. Lassen Sie den Fahrstuhl in Hochhäusern beispielsweise nicht vom Erdgeschoss bis zum obersten Stock fahren, sondern sorgen Sie für eine Unterbrechung auf halber Strecke. Der Nutzer muss dann für die restliche Strecke umsteigen. Dazu muss er einen kleinen Innenplatz überqueren, an dem er Mitbewohnern und Besuchern begegnen kann.

BEWUSST NUR HALB FERTIG

Nach dem Erdbeben in Constitución entwarf der chilenische Architekt Aravena sein *incremental housing*, ein Beispiel für Architektur, die Raum

lässt für eine spätere Fertigstellung der Städte. Bewusste **Unvollständigkeit** heißt, Städte zu bauen, die nicht fertig sind. In dem Beispiel von Aravena konnte für Menschen mit einem begrenzten Budget gebaut werden, die später selbst weiterbauen konnten. Eine ähnliche Entwicklung entstand spontan während der Krise nach 2008. Stadtviertel wurden nicht weitergebaut, weil der Immobilienmarkt zusammengebrochen war. Auf den Geländen, die aus diesem Grund als Brache liegen blieben, entstanden ganz unterschiedliche Projekte wie Schrebergärten, Stadtteilzentren und Sportplätze. Alles Orte, an denen Menschen einander begegnen und gemeinsam etwas tun können.

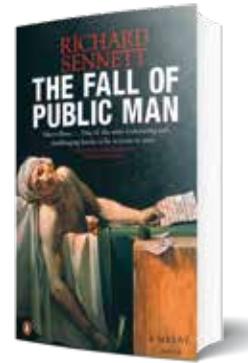
HIER UND DA

Das letzte Gestaltungsprinzip von Sennett ist **Samen pflanzen**. Anders ausgedrückt heißt dies, dass Form und Funktion nicht zu dicht aufeinander geplant werden sollten, da sonst mögliche andere Funktionen ausgeschlossen werden. Planen Sie ein Gebäude beispielsweise nicht ausschließlich für Wohnungen, weil es sich sonst für nichts anderes mehr eignet. In Bezug auf Gebiete regt er an, hier und da etwas auszuprobieren, ohne aber ein festes Ziel zu

formulieren, auf das alles hinführen soll. Binden Sie kreative Menschen ein, um eine Bestandsaufnahme eines Gebiets zu erstellen und nutzen Sie ihre Interaktion mit den umringenden Gebieten, um herauszufinden, was eine Stadt oder ein Stadtteil braucht.

MISCHUNG AUS TOP-DOWN UND BOTTOM-UP

Die fünf Gestaltungsprinzipien von Sennett sind interessant und konkret genug, um sie in der Praxis zu testen. Sie sind Instrumente zum Nachdenken darüber, wie eine Stadt, ausgehend von ihrer Nutzung, weiterentwickelt werden kann. Dies ist übrigens gleichzeitig – neben dem Plädoyer für die offene Stadt – das zweite Kernthema des Buchs. Sennett möchte die Kluft zwischen einer top-down geplanten und einer bottom-up gelebten Stadt schließen. Wir leben heute nämlich in einer Gesellschaft, in der die Kluft zwischen Arm und Reich, hohem und niedrigem Bildungsstand und Menschen mit und ohne Perspektiven größer zu werden droht. Planer und Gebietsentwickler können bzw. müssen dabei diese Ideen und Prinzipien nutzen. Sie bieten ein interessantes Instrumentarium, um mit allen beteiligten Parteien – einschließlich der Nutzer – an einer Stadt zu arbeiten, in der wirkliches Zusammenleben Realität ist. ■



Buchtipps:

- > *Die offene Stadt und andere Werke* von Sennett
- > *Verfall und Ende des öffentlichen Lebens* (1977) handelt von dem Verhalten von Menschen im öffentlichen Raum. Zivilisierte Umgangsformen und eine gewisse Distanz haben eine Funktion bei Interaktionen im öffentlichen Leben.
- > *Fleisch und Stein* (1994) zeichnet eine alternative Geschichte der Stadt anhand von körperlichen Erfahrungen. Sennett nutzt diese Idee, um unter anderem die Geschichte des antiken Roms und vom Paris des siebzehnten und neunzehnten Jahrhunderts mit ganz anderen Augen zu betrachten.



Made in ... Toronto



Ken Greenberg

Ken Greenberg ist ehemaliger Leiter der Abteilung Städtebau und Architektur der Stadt Toronto und Vorsitzender von Greenberg Consultants. Greenberg kam als Student nach Toronto und lebte die meiste Zeit seines Lebens in der Stadt. Als junger Architekt wurde er von dem legendären Bürgermeister David Crombie damit beauftragt, eine Gruppe von Stadtplanern zu gründen, um die Veränderungen, die im Rahmen einer neuen Vision für die Stadt formuliert worden waren, umzusetzen. Es war der Beginn einer Zeit des großen Wandels für Toronto – und für Greenberg selbst. Er teilte seine ‚lessons learned‘ mit Städten in der ganzen Welt, beispielsweise New York, Paris, Detroit und Amsterdam.

Mehr lesen?

In dem kürzlich erschienenen Buch *Toronto Reborn. Design Successes and Challenges* bespricht Ken Greenberg besondere städtebauliche Projekte in Toronto.

Toronto denkt outside the box

Kanadas größte Stadt geht in Bezug auf Städtebau und Innovation neue Wege, beispielsweise in Bezug auf smarte Technologie, die Wiederverwendung von Infrastruktur oder die Neugestaltung von Stadträndern. Diese Stadt ist immer offen für Experimente. Ken Greenberg teilt seine Lieblingsbeispiele.



„Mehr als die Hälfte der **Bevölkerung Torontos** ist nicht in Kanada geboren und mehr als die Hälfte gehört einer nicht-weißen Minderheit an. Es ist gerade diese Vielfalt – all diese unterschiedlichen Menschen, die so friedlich und produktiv zusammenleben –, die junge Unternehmer und große Tech-Konzerne nach Toronto lockt. Sie sorgen für einen sehr positiven Vibe in der Stadt. Einen Vibe, den man sehen und fühlen kann.“



BLICKFÄNGER DER STADT

„Vor langer Zeit arbeitete ich in einem Lagerhaus in dieser Gegend. Wenn ich heute auf das Wasser blicke, ist es schwer, sich vorzustellen, dass **Queens Quay** früher mit Güterzügen, die dort entlangdonnerten, das wichtigste Tor für die Schwerindustrie darstellte. Heute ist es einer der Blickfänge Torontos, mit einem grünen Boulevard am Ufer entlang, der für Fußgänger, Radfahrer und Jogger eingerichtet wurde. Eine fantastische Verbindung zwischen der Stadt und dem See.“

„Mit dem **Bentway** wurde eine zwei Kilometer lange Fläche unter einer Hochautobahn zu einem einzigartigen und innovativen öffentlichen Raum umgewandelt. Aus der Auto-Infrastruktur des 20. Jahrhunderts wurde eine Fußgängerzone. Ein großes städtisches Wohnzimmer, in dem Menschen aus der Umgebung und dem Rest der Stadt sich zu Kunst, Kultur und Freizeit treffen.“





ERNEUERT UND BELIEBT

„**Regent Park** is das älteste und größte soziale Wohnungsbauprojekt von Toronto. Dieses Stadtviertel stand in einem schlechten Ruf und war von der Stadt komplett isoliert. Dank eines innovativen Masterplans aus dem Jahr 2002, der zusammen mit den Bewohnern entwickelt wurde, ist es nun ein dynamisches Viertel mit gemischten Einkommen. Die Zahl der Sozialwohnungen ist gleich geblieben. Kombiniert wird dieses Wohnungsangebot mit Wohnungen des privaten Marktes und mit vielen neuen Dienstleistungen, Einrichtungen und öffentlichem Raum. Hier wurde mit großem Erfolg ein äußerst beliebtes, modernisiertes Viertel geschaffen.“

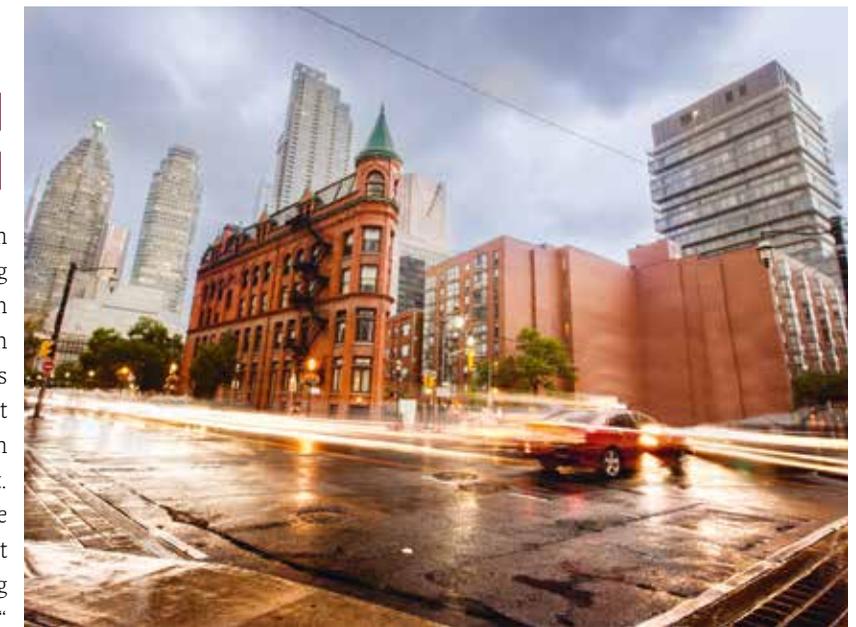
TESTS MIT DER SMARTEN STADT

„Wie clevere Technologie mit zur Lösung der Herausforderungen einer wachsenden Stadt beitragen kann, lässt sich möglicherweise in Kürze in **Sidewalk Toronto** erleben. Es gibt nämlich Pläne, diesen Teil der Uferzone von Toronto zu einem living lab für Sidewalk Labs zu entwickeln. Das Unternehmen – Tochter des Google-Mutterunternehmens Alphabet – wird hier modernen Städtebau und neue Technologie kombinieren, um das Viertel neu zu gestalten und die Lebensqualität zu verbessern. In Toronto liegt der Schwerpunkt auf der Einrichtung von Straßen für Menschen statt für Autos. Außerdem auf nachhaltigen Lösungen für Energie und Abfall, flexiblen Gebäuden und neuen Bauweisen. Tests sind dabei sehr wichtig. Würden die neuen Ideen nämlich einfach so umgesetzt, könnte es geschehen, dass neue Technologien falsch genutzt werden und unerwünschte Nebenwirkungen für künftige Generationen erzeugen.“



HEUTE NEBEN GESTERN

„In **Wellington Place** hat Toronto zum ersten Mal die traditionelle Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten aufgegeben und nun allerlei Kombinationen davon ermöglicht. Das Ergebnis ist ein lebendiges Viertel mit verschiedenen Funktionen. Es hat sich inzwischen zu einem der beliebtesten Orte zum Wohnen und Arbeiten entwickelt. Vitalität und Respekt vor der Geschichte gehen Hand in Hand. Der aktive Bezirksrat hat gemeinsam mit der Stadt für die Gestaltung des Viertels gesorgt.“



5 KILOMETER

„**Leslie Street Split** ist ein schmaler, fünf Kilometer langer Streifen von neu gewonnenem Land, das für den Bau eines Hafens vorgesehen war. Als sich herausstellte, dass die Containerschiffe zu groß waren, um den St. Lawrence Seaway nach Toronto passieren zu können, wurde aus dem geplanten Hafen ein fantastischer, unerwarteter Stadtdschungel.“



MIT LUFT NACH OBEN

„**Mississauga** zeigt, wie Stadtrandviertel der Nachkriegszeit wachsen und florieren können. Was in den vergangenen dreißig Jahren ein ausgedehntes und ländliches Gebiet mit einzelnen Ortschaften war, wird nun verdichtet und erneut von Stadtplanern gestaltet. Es wurden Viertel mit guten Anbindungen geschaffen, um die Kreativität und Innovation zu fördern. Ein ehemaliges Einkaufszentrum mit einer wichtigen Funktion für die Region wurde zum neuen Stadtzentrum, auf den Parkplätzen entstanden Gebäude. Das Gebiet ist vor allem bei Unternehmen sehr beliebt, von Tech-Startups bis hin zu Großkonzernen wie Microsoft, Oracle und NetSuite.“



Absolute World, Mississauga

These

DIE LÖSUNG DER WOHNUNGSNOT ERFORDERT DRASTISCHE MASSNAHMEN

Die Wohnungsnot in Deutschland und in den Niederlanden nimmt dramatische Formen an. Vor allem in den Großstädten. Drastische Maßnahmen scheinen notwendig zu sein. Aber welche Hebel müssen dafür verstellt werden? Wir haben diese Frage fünf Kennern des Wohnungsmarktes vorgelegt.

Axel Gedaschko

*Vorsitzender des Spitzenverbandes der
Wohnungswirtschaft GdW*

„Deutschland braucht eine Kehrtwende für den Wohnungsmarkt, die Wohnwende. Angesichts der Anforderungen, die an das neue Wohnen gestellt werden, muss die Politik den Schwerpunkt auf Klimaschutz und Energiewende, lebenslaufbeständigen Umbau von Wohnungen, Entwicklung von Stadtvierteln und städtische Erneuerung, Digitalisierung, Reparatur und Sanierung sowie auf bezahlbare Wohnungen legen. Dafür muss bis 2030 ein Investitionsvolumen von 775 Milliarden Euro in die Hand genommen werden. Einen Großteil dieses Betrags kann weder sozial noch wirtschaftlich verantwortlich auf die Vermieter noch auf die Mieter abgewälzt werden. Kurzfristig ist es von zentraler Bedeutung, in den engen Märkten eine Überbrückung zu gewährleisten, bis in den einzelnen Regionen wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Dafür brauchen wir ein breit angelegtes Maßnahmenpaket. Stadt- und Umlandbeziehungen sollten attraktiver gestaltet werden, beispielsweise durch bessere ÖPNV-Anbindungen und neue Mobilitätsangebote auch jenseits der Metropolen. Darüber hinaus sollten sich Kommunen und Länder der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung zu fördern, statt auszubremsen. Und sie sollten dem seriellen Bauen bezahlbarer und architektonisch wertvoller Gebäude zum Durchbruch verhelfen. Von den Niederlanden kann Deutschland vor allem lernen, endlich das Baurecht zu entrümpeln. Die Bauvorschriften in Deutschland haben sich seit 1990 auf insgesamt 20.000 Vorgaben vervierfacht. Hier muss die Devise künftig lauten: weniger Regulierung, mehr Tempo!“

Desirée Uitzetter

Leiterin der Abteilung Gebietsentwicklung bei BPD und Vorsitzende von Neprom

„Ich würde sagen: Wir brauchen nüchterne und realistische Maßnahmen, und damit müssen wir die Verantwortung übernehmen! Wir wissen, was zu tun ist, und das haben wir in diesem Land schon öfter getan. Einfach ist es allerdings nicht. Außerdem kommen beispielsweise im Bereich Klima, Natur und Energie immer neue Aufgaben auf uns zu. Aber es ist durchaus möglich, nämlich indem wir langjährige öffentlich-private Partnerschaften schmieden. Wir nehmen dabei die Lehren aus der Krise mit, sind flexibel, anpassungsfähig und weisen möglichst größere Gebiete oder mehr Gebiete als Bauland aus, in der Stadt und an den Stadträndern. Wir müssen endlich in größeren Dimensionen denken und handeln. Und wir müssen dann gezielt an die Arbeit gehen, sowohl mit Partnern, die in Städtebau investieren möchten, als auch mit zusätzlichen öffentlichen Investitionen für die notwendige Erschließung. Dies ist erforderlich, wenn wir in das weitere Wachstum unseres Landes investieren wollen. In der letzten Zeit stellen wir jedoch Sand im Getriebe fest, was unter anderem zu steigenden Baukosten, Verzögerungen durch komplexe Verfahren, zwischenzeitlichen Anpassungen in Programmen, unzureichenden Kapazitäten für die erforderliche Planungsbetreuung und wachsendem Widerstand von Anwohnern gegen Neubau führt. Das stellt uns vor große Herausforderungen, und gleichzeitig nimmt die Wohnungsnot zu. "Aktuell befinden wir uns in einer Sackgasse. Dies lässt sich aber ändern." Ich denke, dass wir schnell neue Partnerschaften zwischen Marktparteien und den Behörden auf regionaler Ebene schließen müssen, damit wir in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren die komplexe städtebauliche Aufgabe strukturell bewältigen können. Es geht dabei natürlich nicht ausschließlich um das Wohnen, sondern um die Aspekte Klima, Natur, Energie, Mobilität und Wirtschaft.“



Andreas Ibel

Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

„Der Druck in dem angespannten Wohnungsmarkt steigt, sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden. Die Situation in Deutschland ist alarmierend und schreit nach neuen Ideen. So könnten verringerte Mehrwertsteuersätze für den sozialen Wohnungsbau, wie in anderen europäischen Ländern bereits üblich, den Neubau zusätzlich ankurbeln. Die aktuelle Praxis – linke Tasche Steuererhöhung und rechte Tasche unzureichende Förderpolitik – führt jedenfalls nicht dazu, genügend bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Bis jetzt fehlt es an einer klaren, langfristig verbindlichen Strategie der Politik, die sich mit vereinten Kräften auf die Vereinfachung und Beschleunigung des Neubaus fokussiert. Deshalb brauchen wir jetzt dringend einen nationalen Masterplan für den Wohnungsbau. Allem voran bedarf es eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Bauland, schnellerer Verfahren und langfristiger Planungssicherheit, um die notwendigen Investitionen im Wohnungsneubau vornehmen zu können. Der Vorschriftenchunzel von Bund, Ländern und Kommunen macht den Wohnungsbau immer teurer, langwieriger und komplizierter. Die Niederlande sind dabei ein Vorbild für mutige Schritte: Dort wurde die Bauordnung auf ein maßvolles Niveau abgesenkt, ohne dabei Kompromisse in Bezug auf Qualität und Energie einzugehen. Statt detaillierter Vorgaben stehen die Ziele im Vordergrund. Das sollte auch in Deutschland Grundsatz der Wohnungspolitik sein.“



Peter Boelhouwer

Hochschullehrer Housing Systems, TU Delft

„Es muss etwas getan werden. Das sage ich jetzt schon seit anderthalb Jahren. Für unsere Aufgabe, mehr Nachhaltigkeit zu erreichen, – aber auch für den Wohnungsbau – brauchen wir einen Deltaplan. Alle Signale stehen auf Rot. Die Zahl der Baugenehmigungen stagniert und der Trend ist in den letzten sechs Quartalen sogar leicht rückläufig, der Umbau von Bestandswohnungen bringt (zu) wenig und die Neubauzahlen liegen weit unter dem Stand von 2008. Außerdem hinken die Neubaupläne hinterher. Wenn wir immer nur verhältnismäßig teure, hohe Wohntürme in den Städten bauen, lösen wir das Problem nicht. Hinzu kommt, dass vor allem in städtischen Gebieten die Nachfrage explodiert. Die Maschinerie von Angebot und Nachfrage gerät dort mehr und mehr ins Stocken. Wir haben in den vergangenen Jahren angenommen, Gemeinden und Marktparteien würden dieses Problem selbst lösen, doch die Realität zeigt, dass dies nicht gelingt. Die Vergangenheit lehrt uns außerdem, dass große städtebauliche Aufgaben schon immer nur mit staatlicher Unterstützung gelöst wurden. Deshalb wird auch jetzt der Staat wieder die Regie übernehmen und das Ganze mit Fördermitteln unterstützen müssen. Der niederländische Staatshaushalt hat dieses Jahr einen Überschuss von 11 Milliarden Euro. Vielleicht sollte dieses Geld teilweise zur Lösung der Wohnungsnot und für mehr Nachhaltigkeit bei Bestandswohnungen verwendet werden. Auch die Europäische Kommission und die OECD verlangen von den Niederlanden mehr staatliche Investitionen. Mittelfristig wird dies die Produktion ankurbeln. Darüber hinaus muss versucht werden, die Not mithilfe von provisorischen Wohnungen und einer besseren Nutzung von Bestandswohnungen kurzfristig zu lindern.“

Highlights

- > **Zunehmende Wohnungsknappheit ist Grund zur Sorge in Deutschland und den Niederlanden.**
- > **Vor allem das Wohnen in Großstädten wird schnell unbezahlbar.**
- > **Es muss viel mehr Bauland ausgewiesen werden.**
- > **Der Druck auf die Regierungen, wieder die Regie zu übernehmen und mitzuinvestieren, steigt.**
- > **Außer dem Abbau von Vorschriften und schnelleren Verfahren brauchen öffentlich-private Partnerschaften einen Impuls.**



Marja Appelman

Referatsleiterin Wohnungsmarkt,
niederländisches Ministerium für Inneres
und Beziehungen des Königreichs

„Nur durch eine lokale und regionale Zusammenarbeit mit allen beteiligten Parteien kann die Wohnungsknappheit beseitigt werden. Auch wir sehen die Dringlichkeit dieses Problems. Die Zahlen zeigen es deutlich. So viele Wohnungssuchende wie jetzt gab es seit Jahrzehnten nicht. Eine Wohnung ist die Grundlage für ein gutes und gesundes Leben, und diese Grundlage steht nun unter Druck. Die Lage ist regional sehr unterschiedlich. Außer Gebieten mit einer hohen Wohnungsknappheit gibt es auch Gebiete, in denen die Bevölkerungszahl sinkt. Deshalb betrachten wir diese Aufgabe auch zusammen mit den einzelnen Regionen. Inzwischen haben wir auf regionaler Ebene einige Wohndeals geschlossen, an denen sich auch andere Behörden und Marktparteien beteiligen. Dies ist der Beginn einer gemeinsamen Suche nach Lösungen und der Ergreifung von Maßnahmen. So führen wir strukturelle Gespräche mit Behörden und Marktparteien, unter anderem für verfügbare Standorte und Maßnahmen, die jeder ergreifen kann. Auf diese Weise möchten wir sowohl kurzfristig als auch längerfristig Sicherheit schaffen und dennoch flexibel bleiben, um bei Bedarf angemessen reagieren zu können. Zusammen mit unseren Partnern besprechen wir gleichzeitig die Finanzierung der Gebietsentwicklung. Wir fokussieren uns auf spezielle Business Cases, so dass deutlich wird, ob ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und ob gegebenenfalls alternative Quellen angezapft werden müssen.“ ■



FOTO: MIREILLE SCHAAP

Kolumne

ANTWORT AUF FRIDAYS FOR FUTURE?

„Ob es uns nun passt oder nicht, das Klima geht uns alle an.“ So formulierte es eine Schülerin kürzlich auf einer *Fridays for Future*-Demonstration in Berlin, auf der vorwiegend Schüler und Schülerinnen gegen die Klimapolitik protestieren. Rainer Kunze, technischer Leiter bei BPD in der Niederlassung München, findet, dass diese Gruppe eine Reaktion der Baubranche verdient.

AUCH MEINE KINDER REDEN darüber: „Papa, wie umweltfreundlich ist der Wohnungsbau eigentlich?“ Eine legitime Frage, die mir als Ingenieur auch Sorge macht. Nicht nur meiner Kinder wegen, sondern auch, weil die Demonstranten von heute die Wohnungskäufer von morgen sind. Schon deshalb muss sich die Baubranche fragen, welchen Beitrag sie zur Senkung der CO₂-Emissionen leisten kann.

Der private Wohnungsbau ist für ein Viertel des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich. Das Baugewerbe ist auch einer der größten Rohstoffverbraucher. Jährlich werden in dieser Branche 517 Millionen Tonnen an mineralischen Rohstoffen verbraucht. Das sind rund neunzig Prozent der gesamten Rohstoffgewinnung. Unsere Branche muss und kann also viel zur Reduzierung der Emissionen beitragen. Um Lösungen zu finden, müssen wir den Lebenszyklus eines Gebäudes analysieren. Dazu müssen wir das Gebäude und den CO₂-Ausstoß der verbrauchten Energie über 50 Jahre betrachten. Dies entspricht in etwa dem Lebenszyklus

eines Gebäudes. Fast ein Fünftel ist für den Bau selbst notwendig, siebzig Prozent der Emissionen fallen durch die Gebäudenutzung an. Höchste Zeit also, dass wir Gebäude entwickeln, die energieeffizient sind oder – noch besser – Strom erzeugen. Außerdem müssen wir sehr bewusst und sparsam mit Baumaterialien umgehen. Mit diesen beiden Faktoren lässt sich eine drastische Reduzierung der Emissionen erzielen.

Holz kann als erneuerbares Baumaterial eine wichtige Rolle dabei spielen. Und wenn für jeden gefällten Baum ein neuer gepflanzt wird, ist Holz CO₂-neutral. Holz hat jedoch nicht nur eine gute Ökobilanz. Holz in Fassaden ist auch ein hervorragendes Dämmmaterial. So benötigt man dank der guten Isolierung weniger Rohstoffe und Energie. Wenn man dann noch gute Solaranlagen, Wärmepumpen und Energiespeicher einplant, beispielsweise

„EIN PLUSENERGIEHAUS KÖNNEN SICH HEUTE NUR WENIGE LEISTEN.“

zum Aufladen des elektrischen Autos, verbessert sich die Ökobilanz langfristig ganz erheblich. Das klingt einfach, und doch werden nur wenig Häuser so gebaut. Die Kosten von Plusenergiehäusern schießen nämlich aufgrund des erforderlichen Raums und der großen Isolierpakete für die Außenfassade schnell in die Höhe. In einer Zeit explodierender Grundstücks- und Baupreise können sich dies nur wenige leisten. Für eine breitere Lösung müssen wir daher untersuchen, wie innovative Bauweisen mit Holz bezahlbar werden. Wichtig ist dabei, nicht nur die ersten fünf Jahre in die Berechnung einzubeziehen, sondern eine Lebensdauer des Gebäudes von 50 Jahren. Die jetzige Politik bietet bereits viele nachhaltige Anknüpfungspunkte und kann das energiesparende Bauen mithilfe nachhaltiger Technologien ausdrücklich unterstützen. So sorgen wir dafür, dass Energiesparhäuser nicht der Elite vorbehalten bleiben, sondern dass jeder einen Beitrag zu einer saubereren Zukunft leisten kann. Nur so können wir den demonstrierenden Schülern und Schülerinnen die Antwort geben, auf die sie ein Recht haben. ■

LEBENS LAUF Rainer Kunze studierte Bauingenieurwesen an der Technischen Universität in München. Seit 2012 ist er für BPD in München tätig. Nachdem er zunächst als Projektmanager gearbeitet hatte, wurde er 2015 zum technischen Leiter ernannt. Seit 2018 ist er stellvertretender Niederlassungsleiter der Niederlassung München. In dieser Funktion koordiniert und unterstützt er die Projektmanager und ist an der Entwicklung von Baunormen beteiligt.



Klimaneutraler Dachgarten

PoortMeesters in der Innenstadt von Delft erhält den größten klimaneutralen Innengarten der Niederlande.

Der Garten des Wohngebäudes am Rande der historischen Innenstadt wird auf dem Dach der Tiefgarage angelegt. Zur Regulierung der Speicherung von Niederschlagswasser im Rahmen des eigenen Projekts wird ein Wasserspeichersystem von rund 500.000 Litern Wasser angelegt, in dem das Regenwasser zur Bewässerung des Innengartens aufgefangen wird. Sensoren überwachen den Feuchtigkeitsgrad des Gartens und steuern entsprechend die Bewässerung. Überschüssiges Regenwasser wird in das Oberflächenwasser abgeleitet. Die Bepflanzung besteht aus großen Sträuchern, Bäumen und Gräsern – bis zu neun Meter hoch – die bei Regenschauern das Wasser festhalten und im Sommer für Kühlung sorgen.

Grüne Tipps für Bewohner

Was wäre ein klimaadaptives Viertel ohne Bewohner? Ungefähr dreißig Prozent der Bodenfläche des Viertels Steenbrugge in Deventer besteht aus Privatgeländen und Gärten. Hier kann man einiges für das Klima tun, wenn die Bewohner ihre Gärten möglichst grün anlegen. Leider entscheiden sich viele Bewohner für Steine statt Pflanzen. Regenwasser fließt dann schnell zur Straße ab, und im Sommer ist ein solch versteinerter Garten wie ein Backofen. Bäume und Sträucher hingegen sorgen für eine natürliche Abkühlung und nehmen CO₂ auf. Außerdem schafft man so einen Lebensraum für Insekten und andere Tiere. Mit anderen Worten: Die Entscheidungen der einzelnen Bewohner haben enorme Folgen für das gesamte Gebiet. BPD hat aus diesem Grund in Steenbrugge – mit Unterstützung der Provinz Overijssel und der Stadt Deventer – eine Kooperation mit Groei & Bloei, einem Verein begeisterter Hobbygärtner, geschlossen, um Hauseigentümer und Mieter zu überzeugen, mehr Grün in die Gärten zu holen. ■



GELUNGENES PLACEMAKING



Vor ihrer Transformation in moderne Siedlungen und Wohngebäude sind ehemalige Fabriken, Krankenhäuser und Industriegebiete ideale Standorte für zeitlich befristete Projekte. BPD nutzt dies gern, um dem Gebiet schon vorzeitig eine Identität und mehr Bekanntheit zu verleihen.



BPD engagiert sich erstmals in Thüringen. In der Universitätsstadt Weimar sollen auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der **EDUARD ROSENTHALSTRASSE** unter anderem 450 Wohnungen und ein Hotel entstehen. Der Baubeginn ist für Anfang 2020 angesetzt. Bis dahin wird zum Beispiel das musikalische Veranstaltungsformat *Klangrausch* mit klassischer Musik auf dem Gelände organisiert. Keine Klassikkonzerte im herkömmlichen Sinne, sondern lockere Musikabende. Die Besucher können sich frei in den denkmalgeschützten Gebäuden bewegen, und in den verschiedenen leerstehenden Räumen spielen Studenten und Studentinnen der Musikhochschule Franz Liszt in kleinen Ensembles Werke unterschiedlicher Komponisten. Diese Zusammenarbeit bietet BPD die Möglichkeit, dauerhafte Kontakte zum Kunst- und Kultursektor der Stadt und der Region zu knüpfen und zu pflegen.



2

Die Landesfrauenklinik war eines der bekanntesten Krankenhäuser von Hannover. Zwischen 1960 und 1980 wurde jedes vierte Baby der Stadt in dieser Klinik geboren. Vor vier Jahren konnte BPD den Zuschlag für das Areal erhalten. Zurzeit werden das Hauptgebäude, die ehemalige Kapelle und die ehemalige Chefarztvilla in **CHARLOTTE'S GARTEN** umgebaut und um fünf Neubauten ergänzt. So entstehen insgesamt 163 Wohneinheiten. Für einen stilvollen Abschied von dem ehemaligen Geburtshaus bekam das Künstlerduo Schneewittchen ein Wochenende lang freie Hand, das Gebäude mit einer Inszenierung zu würdigen und die historische Vergangenheit darzustellen. Ein großer Erfolg. An drei Abenden konnten Dutzende von Zuschauern vor der besonderen Kulisse allerlei künstlerische Projekte bestaunen – vom Hebammenkampchor bis zur Fotogalerie von Menschen, die in dem Klinikum geboren worden waren.



Eindhoven steht für Design. Grund genug für BPD, dies bei der Neuentwicklung des **CAMPINA-GELÄNDES** in der Lichtstadt aufzugreifen. Wo bisher Milch zu ganz unterschiedlichen Milchprodukten verarbeitet wurde, entsteht in den kommenden Jahren ein grünes Stadtviertel. 2022 sollen die ersten Wohnungen fertig sein. In der Zwischenzeit erhalten kreative Unternehmer viel Raum für Neues. Sie sollen nicht nur besondere Dinge erdenken, entwerfen und verkaufen, sondern auch in einem kreativen Vibe zusammenarbeiten, Ausstellungen veranstalten und öffentliche Events organisieren. So finden Teile der Dutch Design Week in den kommenden Jahren hier statt. Die vorübergehenden Mieter werden das (erste) Gesicht des Campina-Geländes und arbeiten in einem flexiblen und aktiven Prozess auf ein mögliches Endszenario hin.

3

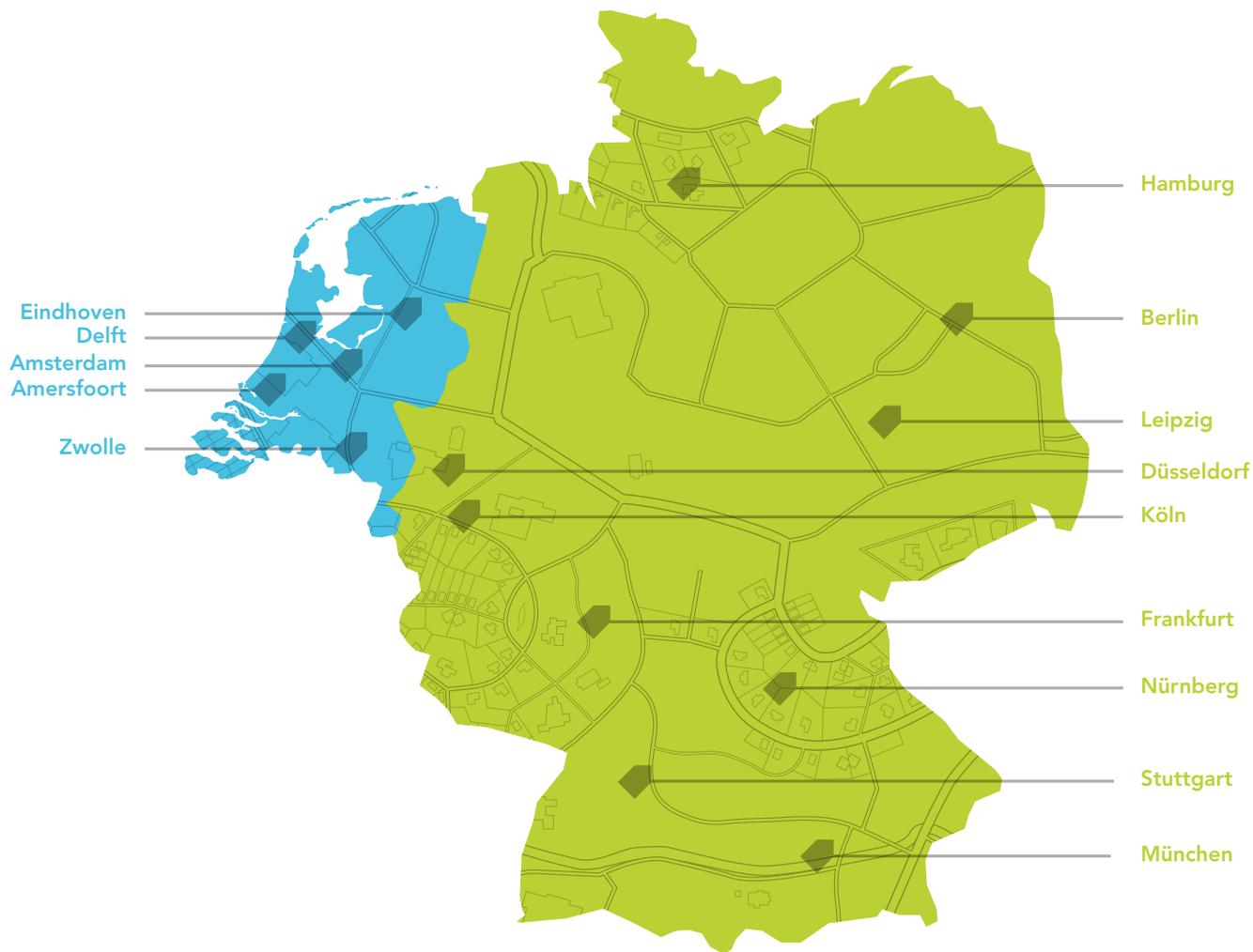


4

Noch vor einigen Jahren gingen am **OUDENOORD 330** Studierende der Fachhochschule Utrecht ein und aus. Davor war dieses Gebäude eine Niederlassung des ehemaligen Versicherers Concordia. Nach dem Ankauf im Jahr 2017 beschloss BPD, das Gebäude nicht einzuzäunen und auch nicht vor Hausbesetzern zu schützen. Stattdessen wurde die Organisation „Leegstands Oplossers Utrecht“ (Lösungen für Leerstand) eingeschaltet. Sie sorgt für einen gesellschaftlichen Mehrwert des leer stehenden Gebäudes, indem vorübergehende Bewohner angeworben werden. Inzwischen wird das Gebäude von über hundert Unternehmern und vom Karibu-Café genutzt. Die Tür steht buchstäblich offen, und so bleiben die monumentalen Räume ein Teil der Stadt. Was genau mit den Gebäuden am Utrechter Oudenoord geschehen soll, ist zurzeit noch offen. Auf jeden Fall soll es eine lebendige Mischung von Wohnen und Gastfreundlichkeit werden. ■



BPD IN FACTS & FIGURES



Für jeden ein Zuhause

> 1 Millionen
Menschen leben in Wohngebieten und Stadtvierteln, die unsere Handschrift tragen



> 20 Niederlassungen



> 600 Beschäftigte
in Deutschland und den Niederlanden

Lokal verbunden,
an der Seite unserer Partner

Marktführer in Deutschland und den Niederlanden
Aktiv in über 350 Städten und Gemeinden



Unsere Rolle
Regisseur von integralen Gebietsentwicklungen



> 350.000
verkaufte Wohnungen seit unserer Gründung 1946



Nachhaltigkeit
hat bei unseren Projekten hohe Priorität



Bezahlbarkeit
ist seit 1946 in unserer DNA

Bewohner
stehen im Mittelpunkt unserer Arbeit



Wir arbeiten schon heute an Lösungen für morgen
intelligente Städte, Viertel und Wohnungen



Ein Unternehmen der Rabobank
finanziell stark aufgestellt

Adressen & Impressum

BPD EUROPE BV

IJsbanaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
www.bpdeurope.com
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpdeurope.com
W. bpdeurope.com

MANAGING BOARD
Walter de Boer, *CEO*
Carl-Jan Kreikamp, *CFRO*
Gea Voorhorst, *Direktorin*
Legal & Compliance

NIEDERLANDE

BPD ONTWIKKELING BV

HAUPTVERWALTUNG
IJsbanaanpad 1
1076 CV Amsterdam
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling@bpd.nl
W. bpd.nl
Walter de Boer, *Geschäftsführer*

NIEDERLASSUNGEN

NIEDERLANDE

NORDOST + MITTE

NIEDERLASSUNG AMERSFOORT
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl
Frans Holleman, *Regionalleiter*

NIEDERLASSUNG ZWOLLE

Grote Voort 223
8041 BK Zwolle
T. +31 (0)38 425 44 40
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NORDWEST

NIEDERLASSUNG AMSTERDAM
IJsbanaanpad 1
1076 CV Amsterdam
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.nordwest@bpd.nl
Harm Janssen, *Regionalleiter*

SÜD

NIEDERLASSUNG EINDHOVEN
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl
Erik Leijten, *Regionalleiter*

WEST

NIEDERLASSUNG DELFT
Poortweg 2
2612 PA Delft
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
Patrick Joosen, *Regionalleiter*
Wim de Haas, *Regionalleiter*

DEUTSCHLAND

BPD

IMMOBILIENENTWICKLUNG

GMBH

HAUPTVERWALTUNG
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (0) 69 509 579 2900
E. info@bpd-de.de
W. www.bpd-de.de
Franz-Josef Lickteig,
Geschäftsführer (Sprecher)
Raymond van Almen,
Geschäftsführer
Alexander Heinzmann,
Geschäftsführer

NIEDERLASSUNGEN DEUTSCHLAND

NORD

NIEDERLASSUNG HAMBURG
Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
T. +49 (0) 40 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de
Marko Pabst,
Niederlassungsleiter

OST

NIEDERLASSUNG BERLIN
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin
T. +49 (0) 30 889 276 510
E. berlin@bpd-de.de
Carsten Hartwig,
Niederlassungsleiter

SACHSEN-THÜRINGEN

NIEDERLASSUNG LEIPZIG
Merseburger Straße 189
04179 Leipzig
T. +49 (0) 341 33 97 97-0
E. leipzig@bpd-de.de
Dirk Seidel, *Niederlassungsleiter*

NORDRHEIN-WESTFALEN

NIEDERLASSUNG KÖLN
Richard-Byrd-Straße 6a
50829 Köln
T. +49 (0) 221 49 80 00
E. koeln@bpd-de.de
Joachim Siepman,
Niederlassungsleiter
Carl Smeets, *Niederlassungsleiter*

NIEDERLASSUNG DÜSSELDORF

Roßstraße 92
40476 Düsseldorf
T. +49 (0) 211 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de
Joachim Siepman,
Niederlassungsleiter
Carl Smeets, *Niederlassungsleiter*

MITTE

NIEDERLASSUNG FRANKFURT
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (0) 69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de
Ingo Schilling, *Niederlassungsleiter*

FRANKEN

NIEDERLASSUNG NÜRNBERG
Gutenstetter Straße 2
90449 Nürnberg
T. +49 (0) 911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de
Günter Schenk, *Niederlassungsleiter*

SÜDWEST

NIEDERLASSUNG STUTTGART
Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T. +49 (0) 711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de
Antonius Kirsch,
Niederlassungsleiter

SÜDOST

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN
Bachbauernstraße 1
81241 München
T. +49 (0) 89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de
Samira Akhlaghi,
Niederlassungsleiterin

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europe. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 16.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter bpd.de/profil oder schicken Sie eine E-Mail an bpd-magazine@bpd.nl. Bitte geben Sie darin deutlich Ihren Namen und Ihre Adresse an.

BPD-REDAKTIONSRAT Carin Alves, Rosalie de Boer, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Frans Holleman, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Marlijn Lodewijks, Emile van Tuyl, Desirée Uitzetter, Katharina Zoll **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Media (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen BNO **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Bertus Bouwman, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel, Karen Jochems, Malin Kox, Chris van Langen, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt, Tolk Agentschap, Joost Zonneveld **FOTOS** Boudewijn Bollmann, Kay Coenen / Infographicmedia, Adriaan van Dam, Sjoerd Eickmans, David Giral / Alamy Stock Photo, Heike Gulker, Andrew Francis Wallace en Steven Kriemadis / Getty Images, Shawn Goldberg, Hollandse Hoogte, iStock, Ricardo Moraes/reuters picture, Martin Roemers, Steffen Roth, Janita Sassen, Helen sessions, Alamy Stock Photo, Mireille Schaap, Sven Schomburg, Darko Velazquez, Allard Willems **DRUCK** Druckerei Habo DaCosta, Vianen (NL) BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„BEI NACHHALTIGKEIT
DENKEN VIELE
BEWOHNER
GLEICH AN HOHE
INVESTITIONEN.“

*Felix Jansen,
Leiter PR und Kommunikation der Deutschen
Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
Seite 14*