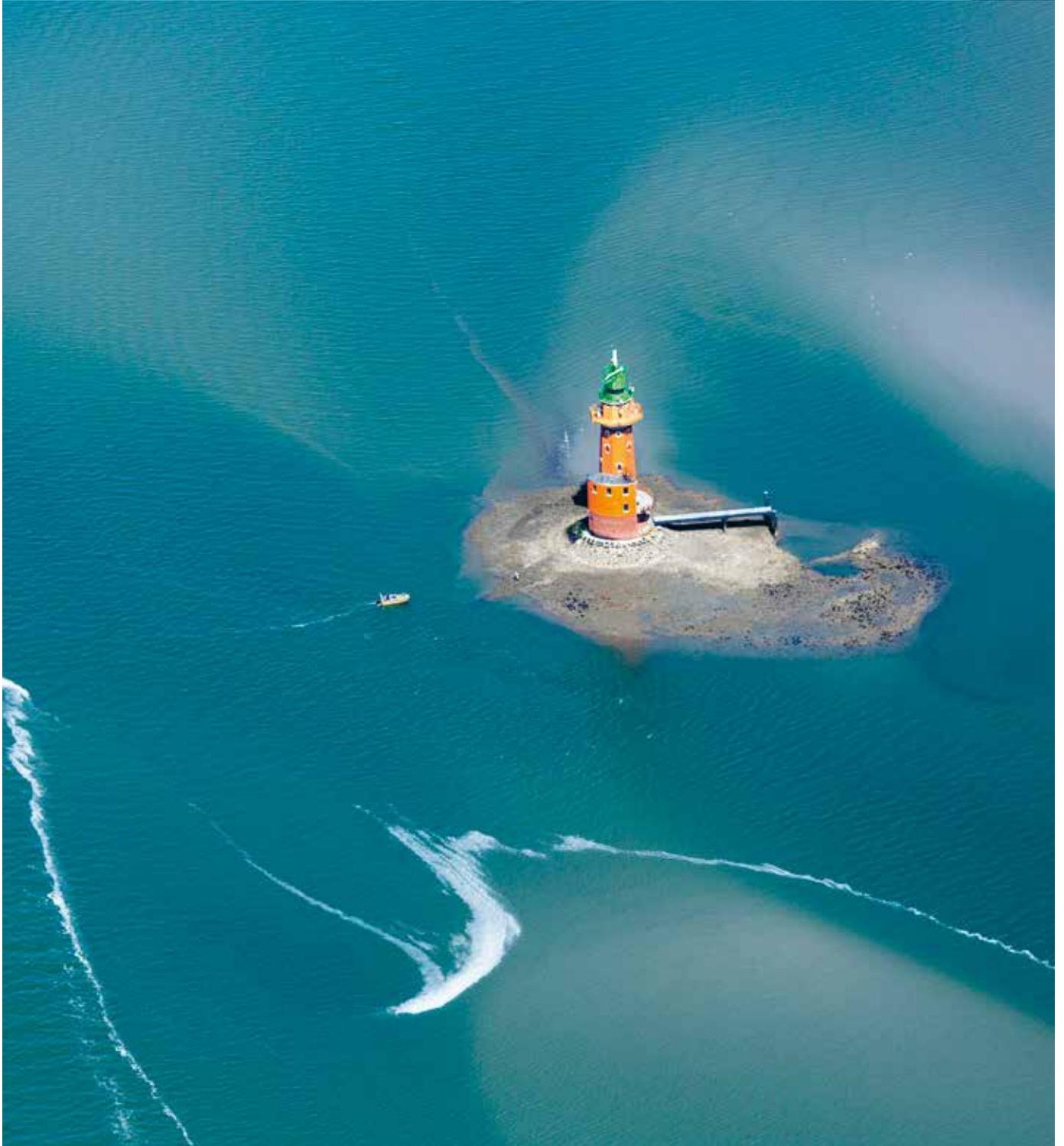
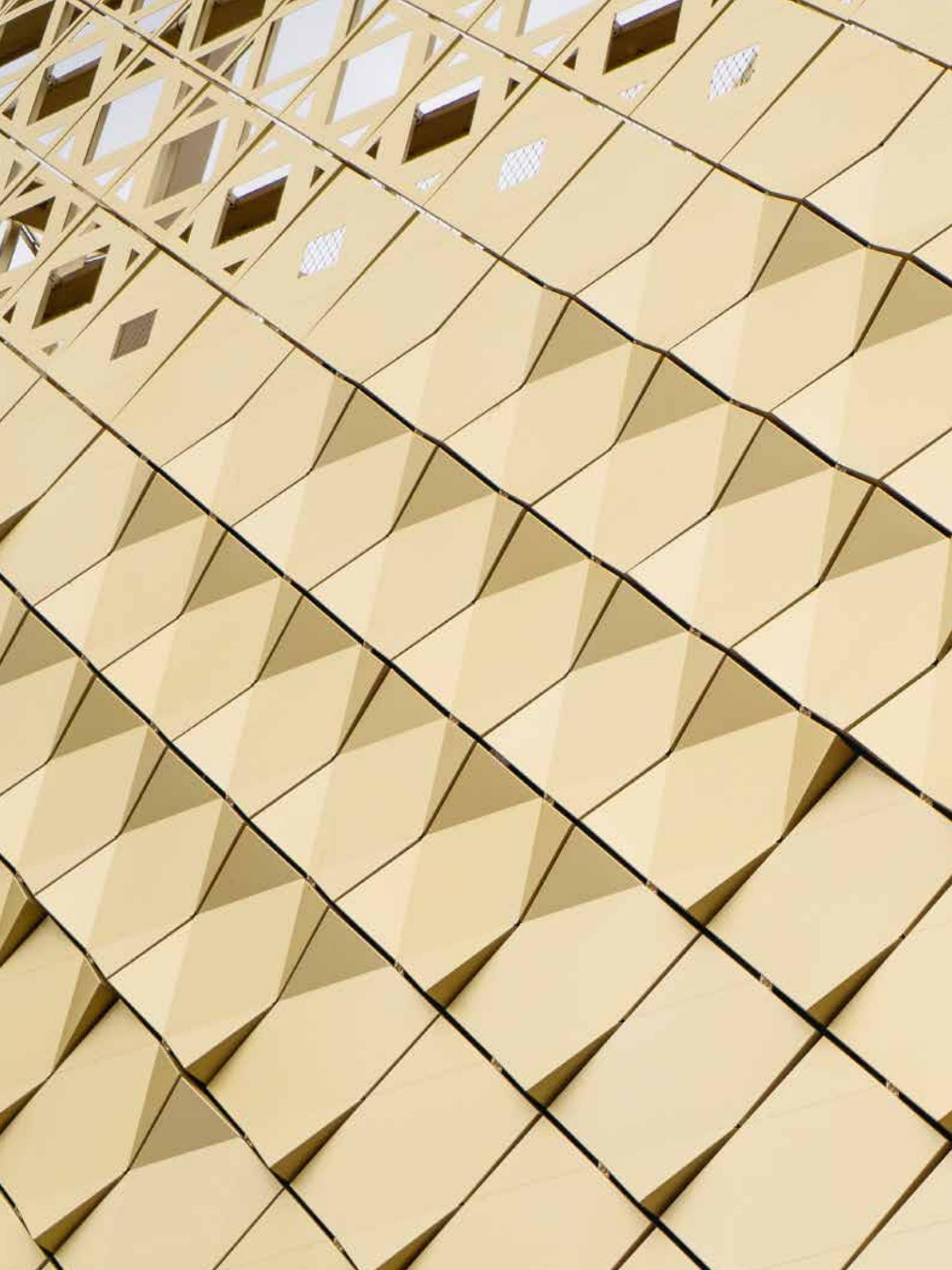


bpdMAGAZINE

NR. 15





bpdMAGAZINE

<< IM DETAIL - VOM POSTAMT ZUM MUSEUM

Eine Fassade aus Aluminiumpaneelen mit Briefumschlag-Effekt. Es ist die Arbeit von BiermanHenket architects, die mit einem Augenzwinkern auf die frühere Funktion dieses denkmalgeschützten Gebäudes in Venlo verweist, das Postamt. Seit Kurzem ist das Museum van Bommel van Dam hier untergebracht. Damit hat dieses historische Gebäude nach Jahren des Leerstands wieder einen neuen Zweck bekommen. Der Umbau - der unter anderem von der BPD-Kunststiftung unterstützt wurde - kommt mit einigen besonders auffälligen Details daher. Vorgefertigte, digital geschnittene und gefaltete Aluminiumplatten zieren die Dächer mit einem Muster offener und geschlossener Briefumschläge. Das neue Museum hat gute Chancen, der neue Treffpunkt von Venlo zu werden. vanbommelvandam.nl ■

Inhalt



Cover

Der Hohe Weg, ein Leuchtturm westlich von Bremerhaven, ist bei Flut vollständig von Wasser umgeben. Ein schönes Symbol des Wattenmeeres, das sich durch die Gezeiten ständig verändert.
S. 38

Bei der Sanierung benachteiligter Viertel geht es um viel mehr als Abriss und Neubau. Was ist dabei noch nötig?



12

Raymond van Almen verrät in Best of ... seine Lieblingsorte.



22

Eine Fotoserie über das dynamische Wattenmeergebiet, das immer in Bewegung ist.



38

Daten versus intuitives Denken und Arbeiten: Drei Experten erläutern ihre Sichtweise.



51

Und außerdem:

ESSAY

Wouter Jan Verheul von der Technischen Universität Delft geht der Frage nach, wer am öffentlichen Raum verdient und wer in ihn investieren kann.
S. 66

KOLUMNE

Frans Merks, Mitarbeiter des BPD Woningfonds, über die Stellschrauben, an denen wir drehen können, um Wohnen bezahlbar zu halten.
S. 72

MADE IN

Sheffield, die grünste Stadt Englands und ein Ort, an dem viel gewandert, Rad gefahren und geklettert wird. Tipps von Adam Murray von Urbana Town Planning.
S. 74



26

Ökotechnologin Nadina Galle über die Chancen des Internet of Nature (IoN).



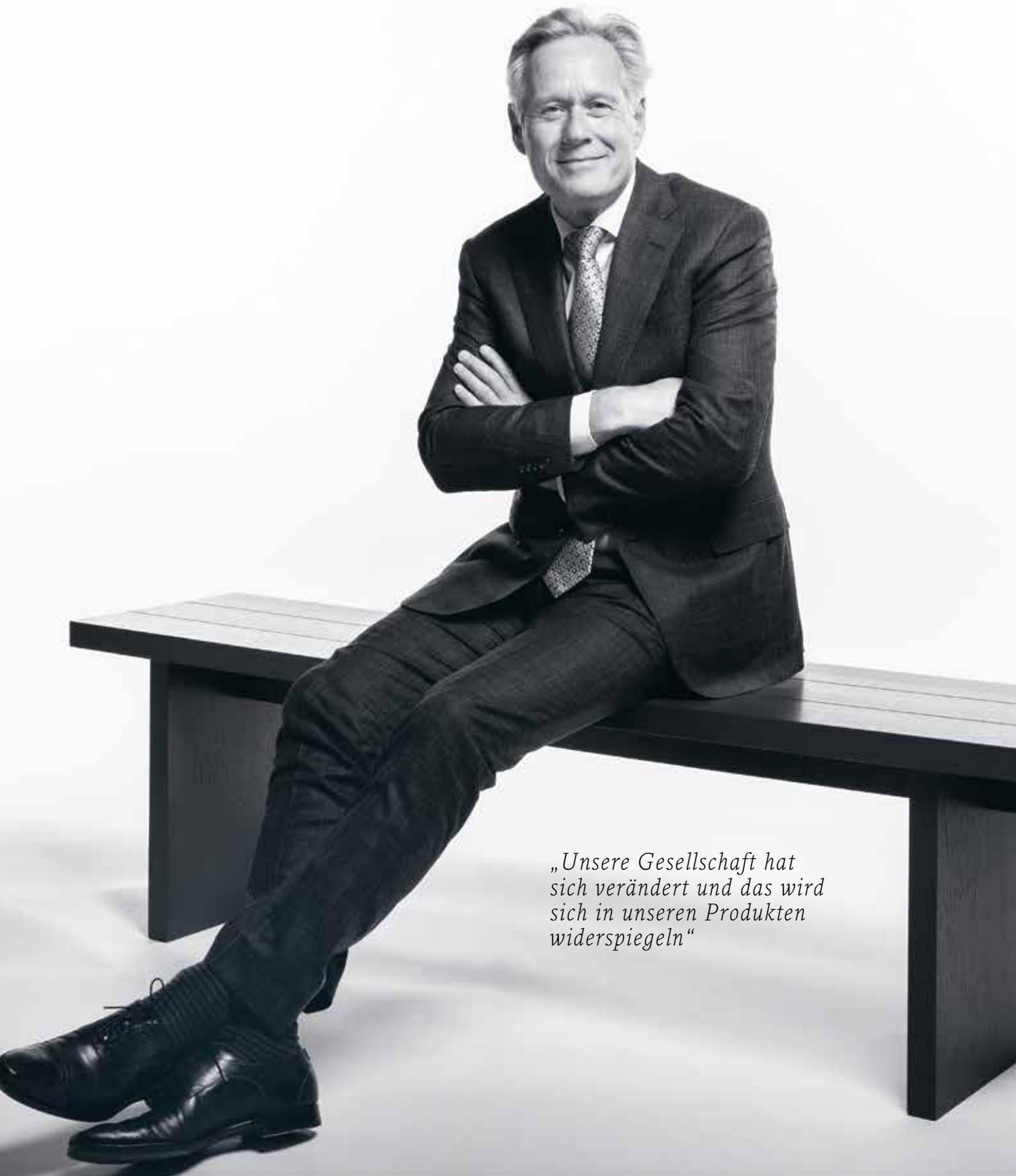
28

Ein Doppelinterview mit dem niederländischen Reichsbaumeister Francesco Veenstra und Patrick van der Klooster (BPD) über die Behebung des Wohnungsmangels.



59

Wie kleinere Großstädte die Probleme - vom Wohnungsbau bis hin zur Energiewende - angehen und lösen. Über die Wechselwirkung zwischen Stadt, Region und Markt.



„Unsere Gesellschaft hat sich verändert und das wird sich in unseren Produkten widerspiegeln“

FOTO: ALLARD WILLEWSE

So sieht es Walter de Boer

EIN NEUANFANG

SEIT DER LETZTEN AUSGABE dieses Magazins trat in den Niederlanden wie auch in Deutschland eine neue Regierung an. Alle diese neuen Politiker auf kommunaler und Landesebene stehen vor einer wichtigen Aufgabe: der Behebung des Wohnraummangels. Dieses Problem kann nicht noch länger aufgeschoben werden. Die Ernennung eines eigenständigen Ministers in den Niederlanden sowie von Klara Geywitz zur Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in Deutschland deutet darauf hin, dass das Thema Wohnen nun endlich ernst genommen wird. Ein Neuanfang. Aber sind die Städte und Gemeinden auch so weit? Die politische Landschaft ist in den Niederlanden wie auch in Deutschland zunehmend zersplittert. Früher war die politische Mehrheit eindeutig, heute müssen Politiker unterschiedlicher Ausrichtung in Koalitionen zueinander finden. Und das, obwohl der Bedarf an mehr Wohnungen nicht nur größer denn je ist, sondern auch zunehmend komplexer wird: Die Beteiligten werden mit immer mehr Anforderungen – Stichworte sind Klima, Nachhaltigkeit, Landwirtschaft, Stickstoffemissionen, Energiewende und die Bezahlbarkeit von Wohnraum – konfrontiert. Letztlich liegt die Planungshoheit für Wohnraum in den Händen der Kommunen in ihrem jeweiligen regionalen Kontext. BPD stellt ihnen gerne erfahrene Gebietsentwickler zur Seite – Personen mit nachweislicher Erfahrung, die den Gemeinden bei der komplexen Thematik einer Gebietsentwicklung anno 2022 helfen können. Dieser Beruf erfordert Einfühlungsvermögen, Expertise sowie die Fähigkeit, Interessen verschiedener Stakeholder auszugleichen

und Gegensätze zu überbrücken. Auch wenn die Niederlande im Verhältnis zu Deutschland relativ klein sind, ist die Aufgabe zu groß, um sie alleine auf lokaler Ebene zu lösen. Hier bedarf es der Unterstützung der Regierung. Denn die Bevölkerung fragt sich zu Recht: Warum wird beispielsweise in Zeewolde ein neues Rechenzentrum errichtet und nicht ein neues Wohngebiet? In diesem Magazin finden Sie wieder eine breite Palette von Artikeln. In enger Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften beleuchten wir unsere Positionen und Perspektiven bei der Sanierung bestehender Wohngebiete. Dieses Vorgehen bietet eine Alternative zum Bau neuer Wohngebiete am Stadtrand oder im Umland. Und wir erfüllen dennoch die erforderliche Quote bei Eigentums- als auch Mietwohnungen. Dafür setzen wir uns gemeinsam in Deutschland und den Niederlanden mit Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften mit voller Überzeugung ein. Oft handelt es sich dabei um langfristige Projekte, die viel Durchhaltevermögen erfordern, auch in finanzieller Hinsicht. Für BPD ist dieses Engagement Ehrensache. Wir sind es unserer Geschichte und unserer Mission schuldig, uns für lebendige, gemischte Stadtviertel einzusetzen. Des Weiteren analysieren wir die Stärken der B- und C-Städte in den Niederlanden und in Deutschland gewissenhaft. Denn diese haben in den letzten Jahren stark an Größe und Attraktivität gewonnen. In Zukunft werden gerade diese Städte eine wichtige Rolle bei den großen Themen unserer Zeit spielen: vom Wohnungsbau über die Energiewende bis hin zu einem

Zuhause für alle. Die Städte erfahren einen Zuzug, weil sie Platz, Grünflächen, gute Einrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung bieten. Die Coronapandemie hat gezeigt, dass sich das Leben und Arbeiten in solchen Städten sehr gut kombinieren lässt. Ein Beispiel ist die niederländische Stadt Ede, wo BPD am Bau des World Food Centers beteiligt ist, eines Neubaugebiets auf einem ehemaligen Kasernengelände. Die künftigen Bewohner haben dort einen direkten Zugang zu einer wunderschönen grünen Umgebung und gelangen in weniger als 25 Minuten nach Utrecht. Das geht schneller als die Suche nach einem Parkplatz in der Großstadt. Es zeigt, dass wir umdenken müssen. Wir müssen den Ballungsraum Randstad in den Niederlanden sowie das Umland von Metropolen in Deutschland in unserer Betrachtung weiter fassen. In den neuen Wohngebieten am Stadtrand werden wir eine abwechslungsreichere Bebauung vorfinden als im niederländischen Vinex-Bauprogramm der 1990er-Jahre, als zur Stärkung der Wirtschaft in der Stadt hauptsächlich Einfamilienhäuser für junge Familien gebaut wurden. Das typologische Angebot muss künftig vielfältiger sein. Zum Beispiel mit mehr drei- bis fünfgeschossigen Wohnkomplexen, wie sie in Deutschland bereits sehr verbreitet sind. Unsere Gesellschaft hat sich verändert und das wird sich in unseren Produkten widerspiegeln. Das betrifft beispielsweise das Thema Wohnen und Pflege oder auch das Wohnen für Senioren und Singlehaushalte. All das wird unsere Arbeit noch interessanter gestalten, als sie ohnehin schon ist. Ein Neuanfang – wir sind bereit dafür. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

KURZ & BÜNDIG

1

Starkes Ergebnis in 2021 für BPD Deutschland

2021 erzielte BPD erneut ein Rekordergebnis in seiner Unternehmensgeschichte. Zum zweiten Mal wurde mit 2.527 Einheiten die Marke von 2.500 verkauften Wohneinheiten überschritten. Der Umsatz wuchs auf 809 Millionen Euro. Trotz der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie ist das Grundstücksportfolio in Deutschland auf mehr als 15.000 Wohneinheiten gewachsen. BPD verfügt damit in Deutschland über einen Grundstucksvorrat mit einem Projektvolumen von mehr als 6 Milliarden Euro. Aktuell befinden sich 4.440 Einheiten im Bau. Das überaus erfolgreiche Jahr für BPD ist der Verdienst eines großartigen Teams.

2



Geschäftsführung von BPD Deutschland (v.l.n.r.):
Alexander Heinzmann (Sprecher), Raymond van
Almen, Franz-Josef Lickteig

Staffelübergabe: Alexander Heinzmann seit 1. Februar Sprecher der BPD- Geschäftsführung in Deutschland

Seit dem 1. Februar hat Alexander Heinzmann als Sprecher der Geschäftsführung die Gesamtverantwortung für BPD in Deutschland inne. Er hat die Funktion von Franz-Josef Lickteig übernommen, der weiterhin Teil der dreiköpfigen deutschen Geschäftsführung bleiben wird und die Geschäftsbereiche Gebietsentwicklung, spezielle Akquisitionen, Recht und Compliance verantwortet. Raymond van Almen bleibt als Geschäftsführer verantwortlich für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling und IT. Hintergrund ist die Weiterentwicklung der Aktivitäten von BPD in Deutschland und eine frühzeitige Nachfolgeregelung.

3

Bestens ausgestattet: der BPD Ausstattungs-konfigurator

Konfiguratoren sind aus der Automobilbranche nicht mehr wegzudenken. BPD zeigt, dass sie auch in der Immobilienbranche einsetzbar sind. Mit dem Ausstattungskonfigurator setzt BPD auf innovative Technologien und vereinfacht den Ausstattungsprozess für seine Kunden. Bequem von zu Hause wählen sie die Ausstattung für ihre BPD-Immobilie aus. Raum für Raum probieren sie virtuell aus, welche Türen, Böden und Armaturen zueinander passen. So haben die Kunden alle Ausstattungsvarianten als 3D-Visualisierungen in ihrer zukünftigen Immobilie vor Augen und die Kosten im Blick. Das Tool ist bereits in den ersten Projekten im Einsatz und die Resonanz ist positiv. Kunden können sich in Ruhe die Produktauswahl und Varianten anschauen – das erleichtert das Kundengespräch, da viele Entscheidungen bereits zu Hause getroffen wurden. Mit dem Ausstattungskonfigurator ist BPD ein neuer Meilenstein in der digitalen Customer Journey gelungen.



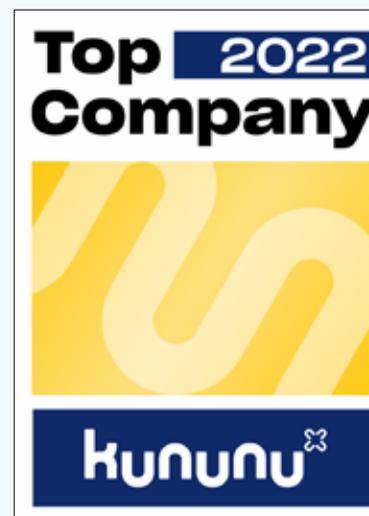
Umbau des Fernmeldehochhauses in Konstanz spart 2.268 Tonnen CO₂

BPD baut derzeit das ehemalige Fernmeldehochhaus in Konstanz zu einem Wohnturm mit 95 Wohnungen um. Die Stockwerke wurden bereits entkernt und die Fassadenteile abgetragen, sodass nur noch das Skelett des 62 Meter hohen Gebäudes zu sehen ist. Für den Erhalt des Turms sprechen Nachhaltigkeitsaspekte: die Primärkonstruktion und damit die in den Stahlbeton-Bauteilen enthaltene „Graue Energie“ bleibt so erhalten und kann wiederverwendet werden. Das zuständige Architekturbüro Sauerbruch Hutton hat in einer Ökobilanzierung berechnet, dass gegenüber einem Abriss und Neubau 2.268 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart werden. Hinzu kommt, dass sich bei einem Neubau die Wohnfläche vermutlich halbiert hätte, da BPD nicht mehr so hoch hätte bauen dürfen. Das zukünftige Wohnhochhaus steht übrigens nicht für sich allein, sondern ist Teil einer ganzheitlichen innerstädtischen Quartiersentwicklung mit weiteren 155 Wohnungen, 30 Prozent davon sind geförderte Wohnungen.

5

BPD Deutschland ist „Top Company 2022“

Kununu, die Plattform für Arbeitgeberbewertungen, hat BPD Deutschland mit dem Siegel „Top Company 2022“ ausgezeichnet. BPD hat sich auf Basis der positiven Bewertungen der vergangenen zwölf Monate für die Auszeichnung qualifiziert. Im Durchschnitt wurde BPD auf Kununu mit 4,2 Punkten bewertet und erreichte insgesamt eine Weiterempfehlung von 93 Prozent. Diese hohe Zufriedenheit mit BPD als Arbeitgeber spiegelt sich ebenfalls in der jährlich und unabhängig erhobenen BPD-Mitarbeiterbefragung wider. Aktuell beschäftigt BPD in Deutschland mehr als 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an insgesamt 16 Standorten in Deutschland.



6



Baustart für die Neue Johannistorstadt in Chemnitz

BPD übernimmt im Bauvorhaben Neue Johannistorstadt in Chemnitz die Entwicklung und den Bau von 283 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 26.000 Quadratmetern. Das neue Quartier entsteht in exponierter Lage im Herzen von Chemnitz. Wo vorher eine Baulücke war, wächst bis 2028 auf insgesamt sechs Baufeldern ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen, einem Gesundheitszentrum, Büro- und Gewerbeflächen, einem Hotel und Tiefgaragen. BPD entwickelt 143 Miet- und 140 Eigentumswohnungen. Die Bauarbeiten am Tietz starten im Frühsommer und sollen Ende 2024 beendet sein. So können die ersten Mieter pünktlich zu einem besonderen Jahr einziehen – denn 2025 ist Chemnitz Kulturhauptstadt Europas. „Den Termin haben wir fest im Blick, sodass die Stadt dann schon etwas vorzeigen kann“, sagt BPD-Geschäftsführer Franz-Josef Lickteig.

7

BPD gewinnt Investorenwettbewerb in Duisburg

Das BPD Regionalbüro Dortmund geht als Sieger des Investorenwettbewerbs für den ersten Teilbereich der Quartiersentwicklung „6 Seen Wedau“ in Duisburg hervor. Der Siegerentwurf umfasst zwei Grundstücke mit insgesamt 219 freifinanzierten Wohnungen und zusätzlichen zwölf Stadthäusern. Der Entwurf steht unter dem Motto „Gartenstadt“, die geprägt ist von kleinen Plätzen, zahlreichem Grün und maßgeblichen Aufenthaltsbereichen. Die Fassaden- und Dachbegrünung ist dabei ein wichtiger Baustein des ökologischen Footprints. Das Konzept des Entwurfs interpretiert die beiden zentralen Punkte im Quartier im Sinne einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts neu. Es sollen einzelne Hausbausteine entstehen, die städtebauliche Adressen ausbilden und soziale Identitäten stiften. So wird jeder einzelne Baustein als soziale Gemeinschaft verstanden, die im offenen Innenhof Platz für das Miteinander anbietet.



Thema

SANIERUNG MIT RÜCKSICHT AUF DAS SOZIALE GEFÜGE

Um ein benachteiligtes Viertel zu verbessern, ist mehr als Abriss und Neubau erforderlich. Mindestens ebenso wichtig ist es, in den sozialen Bereich zu investieren. Können Gebietsentwickler hier bei der Sanierung einen wichtigen Beitrag leisten? Und wenn ja, wie? Die Meinungen sind geteilt. Cees Tip, Jeroen Frissen, Christina Simon-Philipp, Martine van der Grient und Frans Soeterbroek erklären ihre Standpunkte.



Neubau und Sanierung, Purmerend und Hoorn

Die Wohnungsbaugesellschaft Intermaris schafft zusammen mit BPD 4.000 Neubauwohnungen in Hoorn und Purmerend, einschließlich etwa 1.500 Sozialwohnungen. Beide Partner erwarten, auf diese Weise schneller Resultate zu erzielen und auf ihr gemeinsames Ziel hinarbeiten zu können: eine inklusive, ungeteilte Stadt. Geplant ist eine Mischung aus Sozialwohnungen sowie mittlere und gehobene Mietwohnungen. Sowohl in Hoorn (Sanierung des Bahnhofsgeländes) als auch in Purmerend (Golfplatz, Wagenweg-Gebiet und Wheermolen-Ost) wird gebaut. Es wird erwartet, dass durch den Neubau auch mehr Mieter aus den Sozialwohnungen umziehen.

„Das Altbauviertel, das muss weichen, Haus für Haus kommt dran.
Und die Leute sehen zu und sagen: Schau dir das bloß an!“

Aus dem Lied „Woningnood“ (Wohnungsnot) von Boudewijn de Groot, niederländischer Liedermacher, 1964

In Zeiten der Wohnungsnot Häuser abzureißen – das wirft unweigerlich Fragen auf. Das gilt auch für die Sanierung des Tweebos-Gebiets im Rotterdamer Stadtviertel Afrikaanderwijk. Hier werden 524 Sozialwohnungen abgerissen und durch neue Sozialwohnungen, teurere Mietwohnungen und Eigenheime ersetzt. Das führt teils zu hitzigen Diskussionen. Abriss und Neubau ist eines der sichtbarsten Instrumente zur Restrukturierung veralteter Stadtviertel und Gebiete. Laut einer Untersuchung des Wissenszentrums Platform31 („Sturen op gemengde wijken“ (Förderung gemischter Quartiere), 2018) wird diese Methode jedoch in den letzten Jahren kaum noch angewandt. Seit dem Erlass des niederländischen Wohnungsgesetzes von 2015 und der Beendigung der eigens auf die vier größten Städte gerichteten

Stadtpolitik aus Den Haag müssen die Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften nach anderen Instrumenten und Kooperationspartnern suchen. Gleichzeitig sind in Fragen der Sanierung neue Dimensionen und Dilemmata hinzugekommen. Das Ziel mag dasselbe geblieben sein – mehr Durchmischung, bessere Qualität –, aber die Anforderungen haben sich verändert. So wird zum Beispiel immer mehr gefordert, bei Neubau in der Stadt mehr zu verdichten. Dies kann auf Kosten der Grünflächen gehen, von denen gerade mehr benötigt werden, um die Städte in Zeiten des Klimawandels und der Pandemie lebenswert zu halten. Denn es hat sich immer wieder gezeigt, dass die meisten Menschen gern in einer grünen Umgebung wohnen. Auch die Nachhaltigkeit stellt immer strengere Anforderungen an Neubauten. Natürlich sollen die Wohnungen trotzdem bezahlbar bleiben und in Absprache mit den Bewohnern entwickelt werden, denn Sanierungen führen immer zu Veränderungen, Unsicherheit und leider oft auch zu Misstrauen, wenn die Kommunikation nicht optimal ist.

ALLES AUF DEN KOPF STELLEN

Wie sieht eine Sanierung in der Praxis aus? Wir suchen die Antwort in Purmerend. Dort arbeiten die Gemeinde und die Wohnungsbaugesellschaft Intermaris an der Sanierung des 1960er-Jahre-Viertels Wheermolen-Ost. Die Planung sieht den Abriss von 372 Wohnungen und den Bau von 1.000 neuen Wohnungen (zum Teil mittlere und gehobene Mietwohnungen) sowie die Verbesserung des öffentlichen Raumes und der Grünanlagen vor. Auch die Kanalisation wird erneuert, denn wenn ein Gebiet schon umgebaut wird, dann am besten gleich richtig. Intermaris-Direktor Cees Tip zufolge ist das alles dringend nötig. „Unsere bestehenden, mittelhohen Wohnkomplexe sind technisch nicht mehr zu retten. Auch die Einfamilienhäuser sind schon zu alt, als dass sich eine Renovierung lohnen würde. Der öffentliche Raum muss aufgewertet werden:

„WENN DER SOZIALE BEREICH AUF ZU SCHWACHEN FÜßEN STEHT, KÖNNEN SIE BAUEN, WAS SIE WOLLEN. SIE WERDEN DAS PROBLEM NICHT LÖSEN“

grüner, klimaangepasster.“ Ein wichtiges Ziel des Projekts ist ein breiteres Wohnungsangebot, damit eine bessere Durchmischung des Viertels erreicht wird. „Im Augenblick gibt es hier nur preisgünstige Sozialwohnungen und teurere Reihenhäuser zum Mieten“, erläutert Tip. „Wir wollen für jeden etwas bieten. Dazu gehören auch bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen, also für die große Gruppe, die es aktuell so schwer hat, eine Wohnung zu finden.“

Im Zeitalter nach dem Wohnungsgesetz von 2015 musste sich Intermaris für Letzteres auf die Suche nach einem Partner machen. Die Wahl fiel auf BPD. Der Projekt- und Gebietsentwickler realisiert in Wheermolen-Ost die bezahlbaren mittelpreisigen Mietwohnungen, die Intermaris selbst nicht baut. Tip erklärte diese Entscheidung zuvor auf Aedes.nl wie folgt: „Intermaris hat sich bewusst für einen großen Partner wie BPD entschieden. Das Unternehmen verfügt über ein umfangreiches Wissen, zum Beispiel was Produktinnovationen betrifft. Durch unsere Zusammenarbeit können wir von diesem Wissen profitieren.“ Er merkt dabei an, dass eine Zusammenarbeit mit einem kommerziellen Partner nur dann sinnvoll ist, wenn es aus eigener Kraft nicht gelingt. Warum? Tip: „In Hoorn reißen wir beispielsweise 270 veraltete Wohnungen ab und bauen 400 neue. Das schaffen wir ohne Weiteres selbst. Aber bei einem Mix aus Eigenheimen und Mietwohnungen ab 900 Euro brauchen wir einen Partner – am liebsten einen mit nachweislicher Erfahrung und einem langen Atem, denn



Jeroen Frissen

ist Berater bei Circusvis, einem Beratungsunternehmen für sozialen Wohnungsbau. Er unterstützt Organisationen bei der Erstellung und Umsetzung von (Wohn-)Visionen und Unternehmensplänen. Frissen arbeitete zuvor als Direktor für Strategieentwicklung und -gestaltung bei den niederländischen Wohnungsbaugesellschaften Ymere und Vestia.



Martine van der Griendt

ist als Entwicklungsmanagerin bei BPD tätig. Sie ist für das Eingehen und Pflegen von Partnerschaften mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften zuständig und arbeitet an mittel- und langfristigen strategischen Kooperationen.

Highlights

- > Um ein benachteiligtes Viertel zu verbessern, ist mehr als Abriss und Neubau erforderlich. Mindestens ebenso wichtig ist es, in den sozialen Bereich zu investieren.
- > In Fragen der Sanierung sind neue Dimensionen und Dilemmata hinzugekommen, beispielsweise im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaanpassung.
- > Bei Sanierungen können Städte und Wohnungsbaugesellschaften gut mit Gebietsentwicklern kooperieren.
- > Normalerweise gehen physische Eingriffe in einem Viertel immer Hand in Hand mit sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen. Wenn sich Gebietsentwickler bei den anstehenden Sanierungen der kommenden Zeit wirklich einbringen wollen, müssen sie auch hierfür eine fundierte Vision entwickeln.

zehn Jahre sind für eine solche Zusammenarbeit nichts Ungewöhnliches. Dann müssen wir uns darauf verlassen können, dass dieser Partner wirklich hinter dem Viertel und unseren höheren Zielen steht. Längst nicht jeder Entwickler ist dazu bereit und im Stande.“

AMBITIONEN UND ERFOLGE

Aber immer mehr Projekt- und Gebietsentwickler sind dazu im Stande – oder sie behaupten es zumindest. BPD ist, außer in Purmerend, auch in den niederländischen Städten Tilburg, Utrecht, Haarlem, Rotterdam, Den Haag und Groningen aktiv. Auch andere Gebietsentwickler und Bauunternehmen haben Ambitionen in diesem Bereich und können Erfolge vorweisen. Entwicklungsmanagerin Martine van der Griendt erklärt das Engagement von BPD mit der Mission des Unternehmens: bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen – und das schon seit 75 Jahren. „Mit unserer Finanzkraft sind wir in der Lage, die Sanierung von Nachkriegsvierteln über Jahre hinweg zu gestalten.“ Eines der Instrumente ist dabei der BPD Woningfonds, der aus erschwinglichen Neubauwohnungen im mittleren Mietsegment besteht. Aber das ist nicht alles, meint van der Griendt: „Wir setzen uns ganzheitlich mit allen Aspekten eines Viertels auseinander, einschließlich der sozialen Lebensqualität.“ Dieser Anspruch von BPD und anderen Gebiets- und Projektentwicklern wurde von dem Soziologen Frans Soeterbroek in einem vieldiskutierten Meinungsartikel in Frage gestellt („Projektentwickler bieten Ihnen das gute Leben“, Stadszaken, Herbst 2021 (in niederländischer Sprache)). Darin kritisiert er die – wie er es nennt – stillschweigende Privatisierung der Stadterneuerung. Seiner Meinung nach haben Entwickler kein höheres Interesse an einem Viertel als ihr finanzielles Interesse: das Ziel, dass ihr Grundstücksbesitz und ihre Immobilien mehr Wert werden. Er kann sich die höheren Ansprüche aber durchaus erklären. Es habe mit der enormen Nachfrage nach mehr Wohnungen zu tun, bei der sich der Staat wegen der Zurückhaltung der Wohnungsbaugesellschaften stark auf den Markt verlassen muss, und mit der Antizipation des Inkrafttretens des neuen niederländischen Umgebungsgesetzes. Der Staat mache schon jetzt Platz für private Initiatoren, die dann auch die Bürgerbeteiligung aufgreifen würden.



Stuttgart-Rot

Stuttgart-Rot wurde als erste Stadterweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg am Nordrand der Stadt gebaut, um Flüchtlingen eine neue Heimat zu bieten. Der Stadtteil bestand aus vielen kleinen Häusern desselben Typs, überwiegend Sozialwohnungen. Auf Dauer drohte der soziale Zusammenhalt im Stadtteil verloren zu gehen. Der Anteil der sozial benachteiligten Einwohner war hoch. 2003 wurde Rot in ein Stadtentwicklungsprogramm aufgenommen, das in bauliche und soziale Maßnahmen investierte. Derzeit werden zwei neue Quartiere mit mehreren Hundert Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt.

Nie abgeschlossen

Eine Stadterneuerung ist ein Prozess, der im Prinzip nie abgeschlossen ist. Das ist die feste Überzeugung von Christina Simon-Philipp, Professorin für Stadtplanung und Städtebau an der Stuttgarter Hochschule für Technik.

Simon-Philipp betrachtet Stuttgart-Rot, einen grünen Stadtteil, der sich gut für eine weitere Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestands eignet, als ein gelungenes Beispiel. Dabei müssen die vorhandenen Qualitäten berücksichtigt werden. „Die Probleme in Stuttgart-Rot waren komplex. Mit dem Förderprogramm ‚Soziale Stadt‘ wurde versucht, diesem Stadtteil einen neuen Impuls zu verleihen. Die Ziele waren sehr breit gefächert: von der Verbesserung und Differenzierung des Wohnungsbestands in Art und Menge bis hin zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes und der Grünanlagen. Auch das Stadtteilmanagement (als Bindeglied zwischen den Einwohnern und der Stadt) und die Förderung des sozialen Zusammenhalts mussten verbessert werden. Ein weiterer Vorteil war die Tatsache, dass die Wohnungen einer begrenzten Zahl von Eigentümern gehörten: sozial orientierten Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften, die sehr gezielte Investitionen tätigen konnten.

Es wurde viel erreicht: Die Zahl der Wohnungen stieg, das Zentrum wurde renoviert, die Infrastruktur verbessert, und es wurde ein Bürgerhaus gebaut. Dieses Bürgerhaus dient als Treffpunkt für die Bewohner des Stadtteils, die Säle können für nicht kommerzielle Veranstaltungen genutzt werden. Bei der Erneuerung des Stadtteils wurde ein interdisziplinärer Ansatz gewählt, der Früchte getragen hat: Neben Fachleuten aus verschiedenen Bereichen wurden auch Bürger als ‚Experten vor Ort‘ in den Prozess einbezogen. Das Ende dieses Stadterneuerungsprojekts ist noch nicht in Sicht. Es bleibt noch genug zu tun. Neue Probleme treten zutage, die 2003 noch nicht absehbar waren, wie zum Beispiel der Wandel bei der Mobilität. Auch im Hinblick auf die städtebauliche Einheit – die Lebendigkeit des Stadtteilzentrums und das Image von Stuttgart-Rot – gibt es noch viel Raum für neue Initiativen und Verbesserungen.“

SOZIALES GEFÜGE

Und obwohl Soeterbroek es richtig findet, dass sich Entwickler zunehmend „mit sozialen Fragen befassen und nicht nur Steine aufeinanderstapeln wollen“, hat er dabei Bedenken. „Entwickler sind nicht ausreichend auf Tuchfühlung mit dem Geschehen in den Vierteln, um Rücksicht auf das empfindliche soziale Gefüge nehmen zu können“, behauptet er.

„Sie füllen die Lücke, die der Staat hinterlassen hat, und erhalten eine Menge Freiheit und Macht, ohne sogenannte ‚Skin in the Game‘.“ Hiernach gefragt, erklärt er: „Off fehlt der Beleg für ihre Behauptung, zur Verbesserung beizutragen. Natürlich können Entwickler durch ihre Finanzkraft, ihren Grundstücksbesitz und ihr Know-how eine Rolle spielen. Aber ich erlebe regelmäßig, dass die Bürger übergangen werden, obwohl gerade ihre Meinung der Ausgangspunkt sein sollte.“

Cees Tip (Intermaris) ist nach wie vor der Meinung, dass eine Zusammenarbeit mit Entwicklern sinnvoll ist. „Bei einer Sanierung muss heute an so vieles gedacht werden. Nachhaltigkeit, Wärmenetze, Holzbau, Biodiversität – vor ein paar Jahren hätten vielleicht ein paar vereinzelte Leute aus der Wohnungswirtschaft ein Seminar zu diesem Thema besucht. Heutzutage ist es schwer, mit den Entwicklungen Schritt zu halten. Ich habe gerne jemanden an meiner Seite, der sich damit auskennt. Unsere Stärke ist und bleibt der soziale Aspekt. Wir sind in diesem Bereich auch innovativ. Es hat sich zum Beispiel gezeigt, dass Biodiversität ein neuer Hebel für die Beteiligung der Einwohner sein kann. Die Menschen reden gern über Grün- und Wasserflächen in ihrem Viertel und damit über die Verbesserung ihrer Häuser. So steigt die Akzeptanz für unsere Arbeit. Dabei beziehen wir die Bewohner ausdrücklich mit ein. Die Entwickler und Bauunternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten, müssen hinter diesem Ansatz stehen können. Wenn Partner ausschließlich an Gewinn denken, kann ich sie wirklich nicht gebrauchen.“

NICHT GLEICH ABSCHREIBEN

Wir sollten die Entwickler nicht gleich abschreiben, meint auch Jeroen Frissen, Berater bei Circusvis. Frissen arbeitete früher bei den großen Wohnungsbaugesellschaften Ymere und Vestia und hat viele Sanierungsprojekte aus nächster Nähe miterlebt. „Die Beweise, dass Entwickler etwas bewirken können, müssen größtenteils noch erbracht



Der Mix, Utrecht-Overvecht

Dort, wo bislang in Utrecht-Overvecht 80 Sozialwohnungen standen, entstehen 180 neue Mietwohnungen in der mittleren Preisklasse. An anderer Stelle in der Stadt – auf einem ehemaligen Militärgelände und an der Oudenoord – werden als Ersatz 135 Sozialmietwohnungen gebaut. Dieser Austausch („der Mix“) wurde zwischen BPD, der Wohnungsbaugesellschaft Mitros und der Stadt Utrecht vereinbart. Neben neuen Wohnungen bekommt Overvecht auch fünf Gewerbeeinheiten für lokale Unternehmer sowie einen Begegnungsraum, den unter anderem die sogenannten „Buurtväter“ nutzen werden. Die Einwohner haben sich erfolgreich für den Erhalt des zentralen Platzes und für mehr Grün eingesetzt.



Frans Soeterbroek

ist gelernter Soziologe und Unternehmensberater. Seine Agentur De Ruimtemaker hat sich darauf spezialisiert, „die Stadt und die Gemeinschaft miteinander zu gestalten“. Dazu verbindet er Gebietspolitik, kollektive Intelligenz, Sozialkapital, Stadt- und Gebietsentwicklung und demokratische Erneuerung miteinander.



Cees Tip

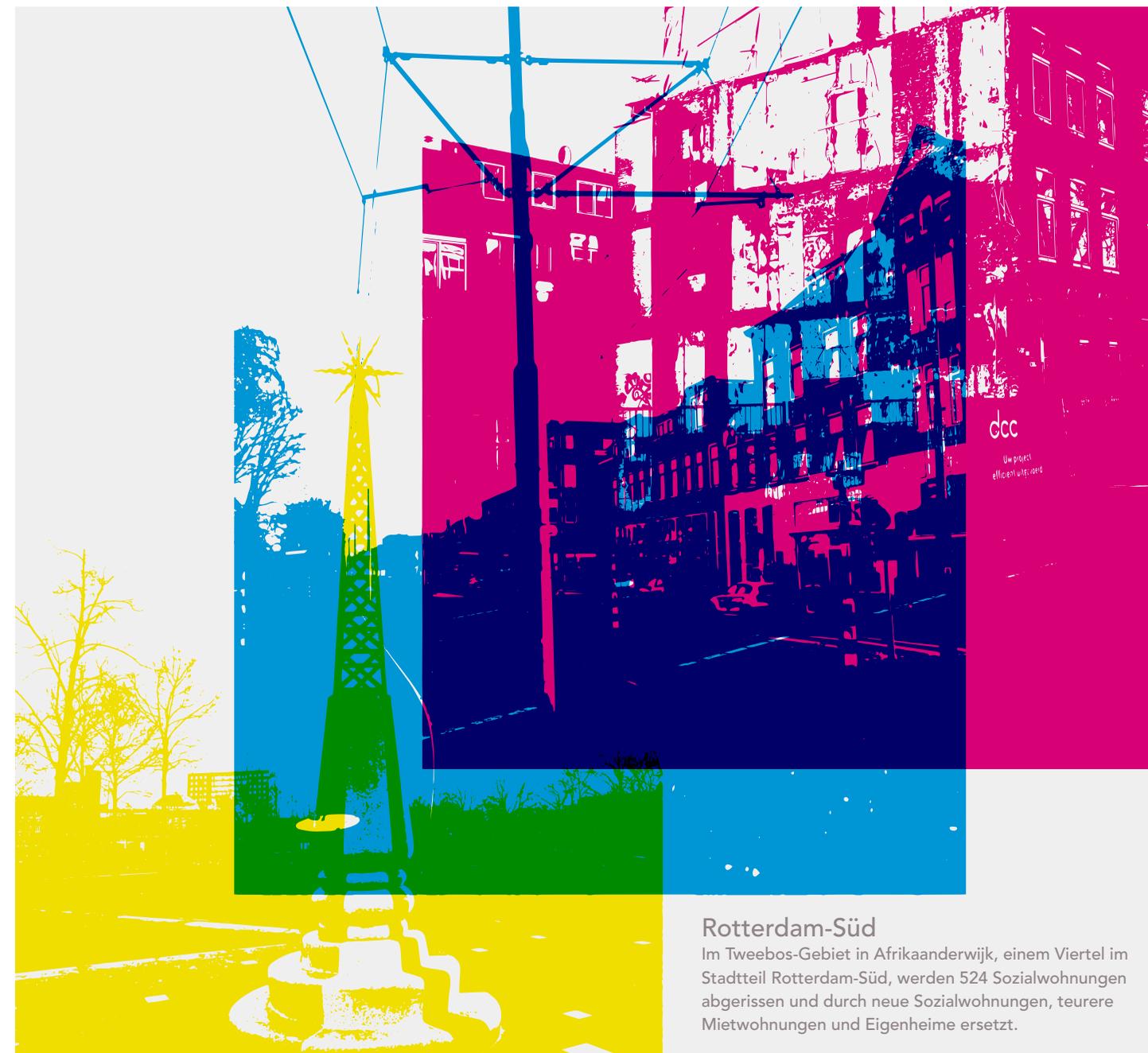
ist seit dem 1. Januar 2017 Direktor der niederländischen Wohnungsbaugesellschaft Intermaris (über 16.000 Wohnungen in Hoorn, Purmerend und Waterland). Davor war er Direktor für Stadtentwicklung bei der Gemeinde Zaanstad.

„VIELE MENSCHEN FÜHLEN SICH DURCH DIE REGIERUNG IM STICH GELASSEN. DAGEGEN MÜSSEN WIR ETWAS TUN. DAS HAT MEHR FOLGEN ALS ABRISS UND NEUBAU“

werden, da hat Soeterbroek nicht ganz unrecht“, gibt er zu. „Aber wenn eine Vision entwickelt wird, die von allen getragen wird, kann etwas entstehen. Sehen Sie sich an, wie BPD und die Wohnungsbaugesellschaft Mitros in Utrecht mit der gemeinsamen Vision einer integrierten Stadt zusammengearbeitet haben. Das funktioniert, obwohl ich sagen muss, dass dieses Beispiel schon einige Zeit zurückliegt. Danach kam noch nichts Vergleichbares.“ Frissen zieht eine einigermaßen positive Bilanz der jahrzehntelangen Sanierungsbemühungen: „In den Gartenstädten im Westen von Amsterdam, in Heerlen und in Rotterdam-Süd wurde abgerissen und neu gebaut, und das Ergebnis ist ein deutlicher Schritt vorwärts. Sowohl die neuen als auch die früheren Bewohner sind zufriedener. Dieser Erfolg ist zum Teil den physischen Eingriffen wie Abriss und Wohnungsrenovierung zuzuschreiben.“ Er verschließt sich jedoch nicht den kritischen Stimmen, die zum Beispiel die Gentrifizierung anprangern: „Nicht alles ging gut. Wenn in einem Viertel, in dem 400 Euro Miete im Monat schon viel sind, Wohnungen für 700.000 Euro gebaut werden, führt das unweigerlich zu neuen Problemen.“

INSTANDHALTUNG UND PFLEGE

Aber normalerweise gehen physische Eingriffe immer Hand in Hand mit sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen, erklärt er. „Und in diesem Punkt mache ich mir durchaus Sorgen. Manchmal ist ein Projekt baulich rundum gelungen, aber es wird an anderer Stelle so viel gekürzt, dass sich unter dem Strich wenig ändert.“ Ein Beispiel: „Wenn Hilfsbedürftige nicht die Pflege bekommen, die sie brauchen, die Polizei sich nicht mehr zeigt oder die Sozialarbeit nicht mehr funktioniert, steht der soziale Bereich auf zu schwachen Füßen. In einer solchen Situation können Sie bauen, was Sie wollen, aber Sie werden das Problem nicht lösen. Ein ähnliches Thema ist die Instandhaltung und Pflege. Ich bin neulich mit dem Rad durch Heerlen gefahren. Dabei habe ich wieder einmal gesehen, wie wichtig Pflege und Instandhaltung sind, ganz besonders, wenn auch verdichtet wird. Wenn der öffentliche Raum in schlechtem Zustand ist, hat das direkte soziale Folgen.“ Wenn sich Entwickler bei den anstehenden Sanierungen der kommenden Zeit wirklich einbringen wollen, müssen sie für alle diese Dinge eine echte Vision entwickeln, behauptet Frissen. „Dass sie im Gegensatz zu den Wohnungsbaugesellschaften, der Stadtverwaltung, der Polizei, den Sozialdiensten und den Schulen keinen Anteil an den Überlegungen zu diesem Thema haben, hat damit zu tun, dass sie eine solche Vision noch nicht entwickelt haben.“ Der Bericht „Sturen op gemengde wijken“ (Förderung gemischter Quartiere) des Wissenszentrums Platform31 kommt zu dem Schluss, dass Eingriffe in den Wohnungsbestand nicht ausreichen. Es ist ein breiteres Vorgehen erforderlich, das auch Bildung, Sicherheit und Beschäftigung einbezieht. Frans Soeterbroek drückt es folgendermaßen aus: „Das eigentliche Problem liegt woanders. Viele Menschen fühlen sich heute im Stich gelassen – von der Politik, von der Regierung. Dagegen müssen wir etwas tun. Das bewirkt mehr als Abriss und Neubau.“ Cees Tip ist der



Rotterdam-Süd

Im Tweebos-Gebiet in Afrikaanderwijk, einem Viertel im Stadtteil Rotterdam-Süd, werden 524 Sozialwohnungen abgerissen und durch neue Sozialwohnungen, teurere Mietwohnungen und Eigenheime ersetzt.

gleichen Meinung: „Es wird Zeit, dass sich die Politik wieder um wichtige Bereiche der Gesellschaft kümmert, die vernachlässigt wurden: Bildung, Gesundheit, Sicherheit. Die Lehre aus Rotterdam-Süd ist, dass wir gemeinsam daran arbeiten müssen, und das zwanzig Jahre lang. Dann kann es funktionieren.“ Er verweist damit auf das viel gelobte Nationale Programm Rotterdam-Süd (NPRZ), in dem verschiedene Akteure seit zehn Jahren gemeinsam an der Verbesserung des Stadtteils arbeiten und sich auf Bildung, Arbeit und Wohnen konzentrieren. Niemand kommt um dieses Beispiel herum. Auch Jeroen Frissen erwähnt es

schließlich. „Das Schöne daran ist, dass sich dort alle längerfristig einem gemeinsamen Ziel verschrieben haben. Deshalb hat auch die Den Haager Regierung zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt. Unter solchen Voraussetzungen lässt sich etwas erreichen. Jede Organisation hat dort das Eigeninteresse dem gemeinsamen Interesse untergeordnet. Das kann für einen kommerziellen Partner wie einen Entwickler problematisch sein. Ich bin sehr gespannt, wie diese darüber denken. Es ist wichtig, dass die Entwickler mit im Boot bleiben. Sie werden in den kommenden Jahren dringend benötigt.“ ■

Best of ...

„Klimaneutral, mehr Grün und Holz“

Wenn jemand die Beziehung zwischen den Niederlanden und Deutschland verkörpert, dann ist es Raymond van Almen. Mit 12 wechselte er von Rot-Weiß-Blau zu Schwarz-Rot-Gold und machte später Karriere in der Bankenwelt. Seit 2007 ist er bei BPD Deutschland tätig. Was sind seine Tipps für Orte, Städte und Inspiration?



Raymond van Almen

ist Finanzgeschäftsführer bei BPD Deutschland. Seit 2007 ist er in verschiedenen leitenden Finanzpositionen bei BPD tätig. Zuvor war er einige Jahre im Bankensektor aktiv. Er ist Certified International Investment Analyst (CIIA) und arbeitete unter anderem beim Investitionsfonds für Immobilien, der SEB Immobilien GmbH.



Holzbau in der Bibliothek von Calgary, Kanada

1 DIE STADT DER ZUKUNFT ...

... bietet Raum für Wachstum und Lebensqualität.

Städte erleben einen unerhörten Bevölkerungszuwachs. Wie sorgen wir für genügend Lebensqualität? Grün ist für mich dabei ein wichtiger Faktor. Grün an Fassaden, auf Dächern, im öffentlichen Raum. Aber auch Parkanlagen zur Erholung und zum Sport treiben. Damit halten wir die Städte außerdem kühl.

... ist autofrei und klimaneutral

Werden Städte wie das auto-arme Münster und das mit Autos überfüllte Stuttgart einander gegenübergestellt, zeigt sich ganz

deutlich, welchen Einfluss Autos auf die Qualität einer Stadt haben. Werden Autos aus der Stadt herausdrängt, entsteht mehr Raum zum Leben und Entspannen. Außerdem reduziert sich gleichzeitig der Ausstoß schädlicher Abgase und von Feinstaub.

... hat mehr Holzbau

Holz als Baumaterial wird gerade wieder neu entdeckt, und zur Ästhetik gesellen sich Vorteile wie Zirkularität, Klimaadaptation und Naturinklusivität beim Bau sowie Gesundheit. Bauen mit Holz ist heute noch teurer als mit Beton, aber ich vermute, dass sich das in näherer Zukunft ändern wird.



Schloss Chenonceau

2 BESTE ÖFFENTLICHE RÄUME

Die Schlösser Chambord und Chenonceau

an der französischen Loire. Dort ist die Einheit von Gebäuden und dem umgebenden Raum sehr gut sichtbar. Chenonceau ist übrigens über den Fluss Cher hinweg gebaut, mit einer Brücke als Basis. Ein Meisterwerk. Auch etwas Besonderes, die Île de Noirmoutier an der französischen Westküste, wo die fünf Kilometer lange Verbindungsstraße zwischen Insel und Festland bei Flut überschwemmt wird. Das ist schon ein Erlebnis.



3 MEINE LIEBLINGS-WEBSITE

Ich besuche regelmäßig die Website WohnGlueck.de. Hier gibt es beispielsweise eine Übersicht der sieben spektakulärsten Hochbauprojekte der Welt, die ganz aus Holz gebaut wurden. wohnglueck.de



Spielplatz auf einem Dach in Kopenhagen

4 TOP 3 DER LIEBLINGSSTÄDTE

Kopenhagen, Leipzig und Dresden

Für mich ist Kopenhagen die Fahrradstadt par excellence: Über dreißig Prozent aller Bewegungen erfolgen per Fahrrad. Außerdem bietet die Stadt wundervolle Architektur, beispielsweise das Projekt The Mountain der Architektengruppe BIG und das Parkhaus mit Spielplatz auf dem Dach von JAJA Architects. Eine sehr clevere Idee und damit ein gutes Beispiel für multifunktionale Raumnutzung. Auch Berlin steht hoch auf meiner Liste. Hier war ich 1989 zum ersten Mal. Inzwischen ist es eine komplett neue Stadt geworden, zum Beispiel rund um den Potsdamer Platz. Vor allem in Ostberlin ist viel passiert. Auch andere Städte wie Leipzig und Dresden haben sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm entwickelt. So sind mehr Arbeitsplätze entstanden, und die Innenstädte wurden eindrucksvoll restauriert. In den Außenbezirken ist jedoch noch einiges zu tun. Bei diesen Städten liebe ich vor allem die Gründerzeitviertel mit ihren prachtvollen Wohnblöcken und den wunderschönen Details, die oft ausgezeichnet restauriert wurden.

5 INNOVATIVE GEBIETSENTWICKLUNG

Koblenz, Deutschland

Das Quartier am Festungspark auf dem Gelände einer ehemaligen Bundeswehrkaseme in Koblenz wird wirklich sehenswert. Es hat eine Größe von 12,5 Hektar und wird aktuell von BPD realisiert. Nachhaltigkeit spielt dabei eine große Rolle, unter anderem im Bereich Mobilität. Wir untersuchen, ob wir dieses neue Wohngebiet mit der bereits vorhandenen Seilbahn erschließen können.

Woven City, Japan

Eine ganz andere Kategorie ist das Projekt *Woven City* in Japan, wo Toyota einen Stadtteil baut, bei dem sich alles um Wasserstoff dreht. Es ist ein „Living Lab“, in dem allerlei neue Techniken ausprobiert werden. Ich bin sehr gespannt, ob Toyota das gelingt, was Google mit seinen Plänen für eine Smart City in Toronto nicht gelungen ist.



Woven City in Japan



Schloss Schönbrunn in Wien

6 EINEN BESUCH WERT

Wien, Österreich

Wien ist für mich die Stadt, die alles hat, eine Kombination von Alt und Neu. Eine Stadt, die sich permanent entwickelt, und zwar immer mit dem Menschen im Blick. Es kommt nicht von ungefähr, dass Wien bereits mehrfach zur lebenswertesten Stadt der Welt ausgerufen wurde. Etwas Besonderes ist das Schloss Schönbrunn, das einst weit draußen lag, doch im Laufe der Jahre immer mehr Teil der Stadt geworden ist. Ich möchte aber auch den sozialen Wohnungsbau erwähnen, der im 19. und 20. Jahrhundert in Wien realisiert wurde und auch Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen Wohnraum in der Stadt bietet. Der Karl-Marx-Hof im Quartier Heiligenstadt ist ein gutes Beispiel dafür, eine schöne Erinnerung an das „rote“ Wien. Aber Wien steht nicht still. Zurzeit befindet sich eines der größten Bauprojekte Europas am Nordostrand der Stadt, wo künftig Tausende von Menschen wohnen werden: Seestadt Aspern. Natürlich hat Wien auch im Bereich Kultur und Entspannung viel zu bieten. Immer wenn ich da bin, mache ich einen Abstecher ins Restaurant Figlmüller, wo die besten Schnitzel der Stadt zubereitet werden. Die sind sogar größer als der Teller.

GESÜNDERES GRÜN DURCH DAS INTERNET OF NATURE

Die Natur hat es in der Stadt oft schwer. Ökotechnologin Nadina Galle möchte das mithilfe von Technologie ändern. „Aber nicht ohne gesunden Geschäftsplan. Das Internet of Nature (IoN) kann die Lebensqualität und den ökonomischen Wert im städtischen Bereich verbessern.“

EINKÄUFE BESTELLEN wir über eine App, Reisen buchen wir im Internet, und wenn wir irgendwohin müssen, suchen wir im Handy die schnellste Route. Technologie spielt in vielen Bereichen unseres Lebens eine große Rolle. Aber wenn es um die Natur geht, ist die digitale Entwicklung in weiter Ferne. Das ist schade, finde ich. Denn Grün ist für uns sehr wertvoll. Das gilt natürlich in ökologischer, aber auch in sozialer Hinsicht, weil Parks beispielsweise zu Begegnungen und zum gemeinsamen Erholen einladen. Auch bei der Klimaadaptation sind Grünflächen ein wichtiger Faktor. Sie sorgen beispielsweise bei Hitzestress für Abkühlung und fangen extreme Niederschläge auf. Außerdem belegen Studien, wie gesund eine grüne Umgebung für den Menschen ist. Sie senkt unseren Stress und hat sogar einen positiven Einfluss auf unseren Medikamentengebrauch. Schließlich gibt es noch den wirtschaftlichen Vorteil: Ein grünes Umfeld erhöht den Wert einer Immobilie und senkt aufgrund der natürlichen Kühlung die Energiekosten. Natur in der Stadt ist also kein Luxus. Ich bin davon überzeugt, dass Technologie dabei helfen kann. Ein gutes Beispiel kommt aus dem niederländischen Den Haag. Bodensensoren überwachen den Bodenzustand in Echtzeit. Ist der

Boden zu trocken, geht ein Signal an die Baumpfleger. Sie wissen dann genau, wann welche Bäume wie viel Wasser brauchen. In einer einzigen Bewässerungssaison konnte Den Haag damit sage und schreibe 1,2 Millionen Liter Wasser sparen! Es gibt aber mehr Einsparungsmöglichkeiten, unter anderem bei der Arbeitszeit und beim CO₂-Ausstoß, da die Bewässerungsfahrzeuge keine überflüssigen Strecken mehr fahren müssen. Ein fantastischer Geschäftsplan, der zeigt, wie sich Investitionen in Geräte für IoN amortisieren.

Den größten Vorteil habe ich noch gar nicht erwähnt. Das IoN kann einen Beitrag zur Senkung des Baumsterbens leisten. Von allen in Städten gepflanzten Bäumen überleben 15 bis 20 Prozent das erste Jahr nicht wegen der Bodenverschmutzung und des strukturellen Wassermangels. Das ist in ökologischer, aber auch in wirtschaftlicher Hinsicht inakzeptabel.

„INVESTITIONEN IN GERÄTE FÜR ION WURDEN SCHNELL WIEDER REINGEHOLT“

Weltweit herrscht ein Mangel bei Baumschulen. Jeder Baum, der stirbt, ist also einer zu viel. Außerdem erleiden die Firmen, die die Bäume pflanzen, großen wirtschaftlichen Schaden, da sie meist eine Garantie von mehreren Jahren für die Bäume gewähren. Technologie löst dieses Problem für sie. Der Einsatz von Bodensensoren ist nur eines von vielen Beispielen für den Vorteil, den das IoN bieten kann. Daher wundert es nicht, dass Unternehmen weltweit an der Entwicklung neuer Anwendungsbereiche arbeiten. Eine große, wenn nicht sogar die größte Rolle bei all diesen Entwicklungen spielen die Akteure, die an der Gebietsentwicklung beteiligt sind. Sie bauen die Wohnviertel der Zukunft. Mein Traum wäre, dass sie bei allen nachhaltigen und technologischen Ambitionen noch mehr die Bedeutung der grünen Stadt ins Auge fassen würden. Durch Messungen lassen sich sehr viele Erkenntnisse gewinnen. Alle beteiligten Akteure können die Chance nutzen, mehr nachhaltige und wertvolle Natur in die Städte zu integrieren. Die Technologie ist vorhanden, und die Möglichkeit eines guten Geschäftsplans auch. ■

PROFIL Nadina Galle ist (unter anderem) Ökotechnologin, TEDx- und Keynote-Sprecherin, Podcasterin, Gründerin des Internet of Nature und forscht am Massachusetts Institute of Technology.

Doppelinterview



DIE WÜNSCHE VON HEUTE GEGENÜBER DEN HERAUSFORDERUN- GEN DER ZUKUNFT

Die Niederlande brauchen neuen Wohnraum. Das muss jedoch mit einer realistischen Zukunftsperspektive für das Land einhergehen. Der neue Reichsbaumeister [Francesco Veenstra](#) und der Leiter des BPD Studio [Patrick van der Klooster](#) sind sich in diesem Punkt einig, haben aber unterschiedliche Ansichten bezüglich der Konsequenzen des Klimawandels und der Überalterung der Bevölkerung. „Über den Sinn eines neuen Erweiterungsgebietes lässt sich natürlich lange streiten, aber ein Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt will irgendwann ein eigenes Haus haben.“

„WIR BESCHÄFTIGEN UNS MIT DEN PROBLEMEN VON HEUTE, OHNE DIE FOLGEN UNSERER ENTSCHEIDUNGEN AUF LÄNGERE SICHT ZU ÜBERBLICKEN“

KLIMAWANDEL, ÜBERALTERUNG oder die Energiewende zwingen uns, die Entwicklung von Wohngebieten oder Rechenzentren aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten. Als Reichsbaumeister möchte Veenstra dabei vor allem die Folgen solcher Eingriffe kritisch unter die Lupe nehmen. Van der Klooster, warnt dagegen davor, die Bedürfnisse der Gesellschaft aus den Augen zu verlieren: „Wir sollten gemeinsam nach innovativen Urbanisierungsmodellen suchen.“

WO STEHEN WIR DERZEIT BEI GROßEN HERAUSFORDERUNGEN WIE DER KLIMAAANPASSUNG UND DER ENERGIEWENDE?

Veenstra: „Wir stehen bei fast allen diesen Aufgaben am Anfang. Zum Beispiel der Anteil des nachhaltig erzeugten Stroms: Das ist immer noch viel zu wenig, vor allem wenn der Strom aus Biomasse nicht mitgerechnet wird. Ich habe große Bedenken wenn ich höre, dass Rechenzentren im Jahr 2030 für zehn Prozent des gesamten niederländischen Energiebedarfs verantwortlich sein werden. Auch die Stahlindustrie benötigt viel erneuerbare Energie, wenn sie nachhaltiger produzieren will. Es wird viel zu wenig

über diese langfristige Perspektive diskutiert. Wir beschäftigen uns mit den Problemen von heute, ohne die Folgen unserer Entscheidungen auf längere Sicht zu überblicken.“

GILT DAS AUCH FÜR DEN WOHNUNGSMARKT?

Veenstra: „Ja. Hier in den Niederlanden ist von einer Million Wohnungen die Rede, die gebaut werden müssen. Aber ich finde diese Zahl nicht so interessant. Wir sollten vielmehr darüber nachdenken, wo wir in den nächsten fünfzig Jahren zwei oder drei Millionen Wohnungen bauen wollen, um das Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Inwiefern schränken wir mit den Wohngebieten, die wir heute bauen, unsere Wahlmöglichkeiten in zwanzig Jahren ein? Das ist der Punkt, über den diskutiert werden sollte.“

Van der Klooster: „Das ist sicherlich eine Untersuchung wert, und auch ich möchte die absolute

Zahl von einer Million neuer Wohnungen relativieren. Aber es sind zurzeit viele Menschen auf der Suche nach einer Wohnung. Wir stehen vor der enormen Aufgabe, hunderttausend Wohnungen pro Jahr bauen zu müssen. Wie sollen wir das schaffen? Wir müssen gleichzeitig denken und handeln, und zwar so schnell wie möglich. Die derzeitigen Wünsche müssen auf die eine oder andere Art mit den längerfristigen Aufgaben in Einklang gebracht werden.“
Veenstra: „Genau das ist die große Herausforderung der jetzigen Zeit.“

GEBÄUDE WERDEN AUF LANGE SICHT GEBAUT. ENTWICKELN WIR ZURZEIT DIE RICHTIGEN WOHNUNGEN?

Veenstra: „Da bin ich zwiespalten. Ich stelle fest, dass viele Gemeinden und Entwickler sich immer noch auf Einfamilienhäuser konzentrieren, während sich die Gesellschaft schnell verändert. In den letzten Jahren werden auch kleinere Wohnungen für Studenten und junge Berufstätige gebaut, aber für die wachsende Zahl älterer Menschen gibt es immer noch viel zu wenig geeigneten Wohnraum. Ein Teil der Senioren ist durchaus bereit, in ein kleineres Zuhause umzuziehen, solange es in ihrer vertrauten Umgebung ist. Das bietet Möglichkeiten für Entwickler.“

Van der Klooster: „Verschiedene Studien zeigen, dass ältere Menschen ihre Wohnung ohne Weiteres aufgeben wollen, solange sie in ihrem eigenen Viertel bleiben können, damit sie auf ihre persönlichen Netzwerke zurückgreifen können. Dabei kann es um die Betreuung durch Familienangehörige gehen oder um den Wunsch, mit Freunden Sport zu treiben oder Mitglied in einem Verein zu sein. Wir können neue Konzepte für Senioren entwickeln, die ihren spezifischen Bedürfnissen entgegenkommen und zugleich auch bezahlbar sind. Früher wurde bereits viel mit kollektiven Wohnformen oder Gemeinschaftseinrichtungen experimentiert.“



Patrick van der Klooster

leitet BPD Studio und BPDi und beschäftigt sich in dieser Funktion unter anderem mit der Entwicklung neuer Wohn- und Lebenskonzepte. Er studierte Wirtschafts- und Sozialgeschichte an der Universität Utrecht und arbeitete unter anderem als Berater für das Büro BVR Adviseurs von Riek Bakker. Außerdem war er dreizehn Jahre lang Leiter des Rotterdamer Architekturinstituts AIR.



Francesco Veenstra

ist Architekt und Partner bei Vakwerk Architecten in Delft. Seit dem 1. September 2021 ist er für vier Jahre niederländischer Reichsbaumeister und Vorsitzender des Beratungsgremiums der niederländischen Regierung. Veenstra studierte an der Rotterdamer Akademie für Architektur und arbeitete 23 Jahre lang im Architekturbüro Mecanoo. In dieser Zeit war er an zahlreichen Projekten mit sozialem Hintergrund im In- und Ausland beteiligt. Bis zu seiner Ernennung zum Reichsbaumeister war er Vorsitzender des Verbands Niederländischer Architekten BNA.

Highlights

- > Klimawandel, Überalterung und die Energiewende zwingen uns, unsere Raumordnung aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten.
- > Wir müssen uns die Folgen der derzeitigen Eingriffe in unsere Umgebung mehr vor Augen führen. Die Wünsche von heute müssen mit den langfristigen Aufgaben in Einklang gebracht werden.
- > Im Innenbereich der Städte ist noch genügend Platz, um mehr Wohnungen zu bauen. Trotzdem ist es unumgänglich, auch im Außenbereich zu bauen. Dabei kann es hilfreich sein, die Begriffe Innen- und Außenbereich nicht so starr zu trennen.



FRANCESCO VEENSTRA

„ES IST
UNVERMEIDLICH,
AUCH AUßERHALB
DER STÄDTE ZU
BAUEN. DAS
BEDEUTET ABER
NICHT, DASS WIR
**DIE BESTEHENDEN
STADTGEBIETE**
AUßER ACHT
LASSEN SOLLTEN, IM
GEGENTEIL“

„DIE DISKUSSION, OB INNERHALB ODER AUßERHALB DER STADT GEBAUT WERDEN SOLL, LÄSST SICH AUCH VON EINER ANDEREN PERSPEKTIVE AUS BETRACHTEN“

Darauf lässt sich aufbauen. Ich glaube an Co-Creation oder an andere Formen des nachfrageorientierten Entwickelns. Das Angebot muss sehr genau auf die Nachfrage abgestimmt sein, sonst entwickeln und bauen wir umsonst.“

SOLLEN DIE NEUEN WOHNUNGEN HAUPTSÄCHLICH IN BESTEHENDEN STADTGEBIETEN GEBAUT WERDEN, ODER IST EINE NEUAUFLAGE DES LANDESWEITEN VINEX-STADTERWEITERUNGSPROGRAMMS* NOTWENDIG?

Veenstra: „In den letzten Jahren wurde vielerorts die Aufnahmekapazität in den bestehenden Städten untersucht. In vielen Fällen ist noch Platz für zahlreiche Neubauwohnungen. Ein Beispiel dafür ist Eindhoven. Dort befinden sich ehemalige Betriebsgelände von Philips, die in ein Viertel umgewandelt werden, das Leben und Arbeiten kombiniert. Ich denke auch an eine bessere Nutzung der 1960er-Jahre-Viertel, die noch genügend Raum für Verdichtung bieten. Auch scheuen wir uns alle davor, die Aufteilung von Wohnungen zu erlauben, weil das mitunter missbraucht wird. Aber es ist und bleibt ein interessantes und günstiges Instrument, um innerhalb der Stadt schnell mehr Wohnungen zu realisieren. Die gesamte Infrastruktur und alle Einrichtungen, die die Bewohner brauchen, sind bereits vorhanden.“

REICHT DAS AUS, UM DEN DERZEITIGEN WOHNUNGSMANGEL ZU BEHEBEN?

Veenstra: „Es ist unvermeidlich, auch außerhalb der Städte zu bauen. In gewissem Umfang geschieht dies schon jetzt, auch in kleineren Dörfern und Gemeinden. Das bedeutet aber nicht, dass wir die bestehenden Stadtgebiete außer Acht lassen sollten, im Gegenteil. Darauf möchte ich als Reichsbaumeister ausdrücklich hinweisen.“

Van der Klooster: „Die Diskussion, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt gebaut werden soll, lässt sich auch von einer anderen Perspektive aus betrachten. In dem Gebiet zwischen Eindhoven und dem siebzehn Kilometer entfernten Helmond trägt der Wohnungsbau beispielsweise zum Funktionieren einer ganzen Region bei. Das ist eine bessere Maßstabebene für die Entwicklung integrierter Pläne als die kommunale Ebene allein, da soziale Fragen, Einrichtungen, Mobilität, Nachhaltigkeit und Wohnungsbau so ganzheitlich betrachtet werden können. Ein potenzielles Baugebiet wie Rijnenburg bei Utrecht ist dann nicht mehr als Außenbereich zu betrachten, sondern als logischer Teil einer Metropolregion. Dort kann auch mit einer höheren Bebauungsdichte gebaut werden, als wir es in der Vinex-Zeit gewohnt waren. Damals fanden wir 35 Wohnungen pro Hektar schon sehr städtisch, aber in den letzten Jahren beurteilen wir das anders. Außerdem ist die Nachfrage nach Wohnraum eine andere als damals, was zu neuen Urbanisierungsmodellen führen wird. Es ist meiner Ansicht nach immer ratsam, Lehren aus der Vinex-Zeit zu ziehen. Ich wundere mich manchmal über die abschätzigen Urteile über diese Zeit seitens der
→

* Raumplanungsmemorandum des niederländischen Ministeriums für Wohnungswesen, Raumplanung und Umwelt aus dem Jahr 1991. Es enthält Grundsätze für den Neubau von Wohnstandorten für die Zeit vom 1. Januar 1995 bis zum 1. Januar 2005.





Stadtplaner. Die Fachleute haben damals eine große Leistung erbracht.“

**DANN ZU DEN ANSTEHENDEN AUFGABEN
IM LÄNDLICHEN RAUM: MEHR
NACHHALTIGKEIT IN DER LANDWIRTSCHAFT,
MEHR PLATZ FÜR WINDKRAFTANLAGEN UND
SOLARPARKS. WIE SEHEN SIE DAS?**

Van der Klooster: „Der ländliche Raum steht zweifellos vor einem enormen Umbruch. Ich denke, dass den Landwirten klare Zukunftsperspektiven geboten werden sollten, damit sie ihre Zukunft und ihr Wohlergehen selbst in die Hand nehmen können. Das steht jedem zu. Sie sind seit Generationen die Hüter unseres Lebensraums. Der Staat muss deshalb die Werte und Interessen auf gerechte Weise gegeneinander abwägen, sonst wird es nicht zu einer Lösung kommen.“

Veenstra: „Es ist unvermeidlich, dass sich die Landwirtschaft in den kommenden Jahren dramatisch verändern wird, aber das muss auf eine durchdachte und vor allem gerechte Weise geschehen. Ich würde mir zum Beispiel wünschen, dass die Landwirte an der Verbesserung der Boden- und Wasserqualität und einer ökologischeren Bewirtschaftung der Landschaft beteiligt werden. Dafür müssen sie eine faire Vergütung bekommen, damit sie extensiver Lebensmittel produzieren oder andere Dienstleistungen und Produkte liefern können. Ich denke dabei nicht an den Bau von Solarparks oder Windkraftanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen. Um unsere Energieversorgung zu sichern, sollten wir langfristig vor allem auf Offshore-Standorte setzen, damit die Landschaft erhalten bleiben kann. Vor hundert Jahren bearbeiteten Landwirte ihren Boden auch anders als heute. Ich sehe keinen Grund, warum sie heute nicht wieder den Hebel umlegen könnten, wenn sich die Gesellschaft verändert.“ ■

Fotoreportage

IM RHYTHMUS DER NATUR

Alles, was im Wattenmeer und auf dessen Inseln lebt, muss sich dem Rhythmus der Natur anpassen. Dieses 500 Kilometer lange Weltkulturerbe-Gebiet, das sich von den Niederlanden über Deutschland bis nach Dänemark erstreckt, hat das größte Gezeitsystem der Welt. Nirgendwo sonst auf der Welt entfaltet die Landschaft eine größere Dynamik. Das Wattenmeer ist konstant in Bewegung, jedes Jahr, jeden Tag, jede Stunde. Mehr als an anderen Orten um uns herum bestimmt hier die Natur den Gang des Lebens.

DICHTER NEBEL

Die Containerschiffe auf der Elbe in der Nähe der Hansestadt Stade sind in dichten Nebel gehüllt. Die Häfen an der Landseite des Wattenmeers sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Das Wattenmeer wurde zur „Particularly Sensitive Sea Area“ ausgerufen – und das bedeutet, dass sich die Schifffahrt an strenge (Umwelt-)Richtlinien halten muss.



NAH UND FERN

Die reiche Natur, die Weite und die Ruhe des Wattenmeers zieht Menschen von nah und fern an. Ein schöner Kontrast zu der Stille und den einsamen Orten, die es hier auch gibt.



AUSTERN

Bei Ebbe macht sich Willem, ein Bewohner der Insel Schiermonnikoog, auf die Suche nach Austern. Jede Watteninsel hat ihr eigenes Ökosystem, das die Bewohner seit Tausenden von Jahren beobachten. Jeden Tag „lesen“ sie die Landschaft.



WATTWANDERER

Wattwanderer entdecken bei Ebbe das besondere Wattenmeer in der Nähe von Cuxhaven.
Dieses Gebiet darf nur mit einer Führung auf genehmigten Routen betreten werden.



SALZWIESEN

Im März grasen die Lämmchen normalerweise auf Salzwiesen, weil das Wasser im Wattenmeer im Winter steigt. So erhält ihr Fleisch einen salzigen Geschmack. Doch wenn plötzlich Frost einsetzt, gefriert alles, und die Dünentäler auf Schiermonnikoog verwandeln sich in kleine Eisbahnen.



LEUCHTTURM

Der Hohe Weg, ein Leuchtturm westlich von Bremerhaven, ist bei Flut vollständig von Wasser umspült. Dieser 165 Jahre alte Turm hat schon unzähligen Schiffen den sicheren Weg gewiesen.



DAS RIFF

Durch die starken Tidenunterschiede können Plattbodenschiffe trockenfallen, wie hier auf dem Riff, einer Sandbank zwischen Ameland und Schiermonnikoog. Diese Sandbank ist außerdem bei Seehunden ein beliebter Ort zum Ausrufen.



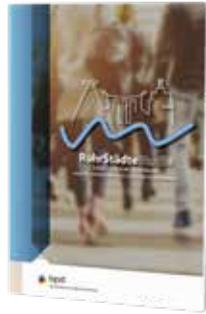
DAS WATTENGEBIET IN BILDERN

Der in Ecuador geborene Fotograf und Journalist Cris Toala Olivares hat – angetrieben von seiner Faszination für Orte, an denen die Verbindung des Menschen mit der Natur am größten ist – dieses UNESCO-Weltkulturerbe durch die Linse seiner Kamera festgehalten. Sechs Jahre arbeitete er an seiner Serie über das Wattenmeer.

Fotograf Martin Elsen (der die Fotos der Containerschiffe machte) hat sich auf Luftaufnahmen spezialisiert und ist für seine besonderen Aufnahmen von Deutschland aus großer Höhe bekannt.

UNBEWOHNT

Griend, eine unbewohnte Watteninsel bei Terschelling, existiert bereits seit dem Mittelalter. Damals war die Insel größer als das heutige Texel. Bei Flut bleiben heute von Griend nur noch fünfzig Hektar übrig.



Kurz | Studie

RuhrStädteStudie: eine Region, mehrere Städte, viele Quartiere

Das Ruhrgebiet war in den letzten Jahren von der Karte der deutschen Wohnungsbau-Projektentwickler fast verschwunden. Einwohnerrückgänge infolge des Strukturwandels führten dazu, dass Wohnen nahezu nur im Altbestand gedacht wurde. Die wieder steigenden Haushaltszahlen führen nun dazu, dass in substanziellem Maße Wohnungsneubau nötig ist. Dies stellt eine Chance dar, die Städte baulich weiterzuentwickeln. Bei begrenzter Kaufkraft, starken institutionellen Bestandhaltern und einem hohen Anteil an Projektentwicklungen auf Brachflächen hat das Ruhrgebiet jedoch seine klaren Eigenheiten. Hinzu kommt die polyzentrische Struktur der Region und die Imagesuche zwischen Metropole und Landschaft sowie zwischen Industriekultur und Wissensgesellschaft.

MEHR ALS EIN WOHNUNGSMARKTBERICHT

Die Idee einer Städtestudie, die im Diskurs mit Akteuren entsteht, sozialwissenschaftlichen Input liefert und damit mehr leistet als ein gewöhnlicher Wohnungsmarktbericht, hat einen Vorläufer bei der niederländischen Marktforschung von BPD. Hier gab es ein vergleichbares Projekt in Brabant (www.brabantstadstudie.nl). Essen, Bochum und Dortmund als die drei größten Städte im mittleren und östlichen Ruhrgebiet erschienen uns als geeigneter Teststandort für ein derartiges Format – die Offenheit, mit der alle Beteiligten mit uns sprachen und diskutierten, hat dies bestätigt.

Vor diesem Hintergrund untersuchte BPD die Potenziale, Leitbilder und Wohnwünsche. Wir wollten wissen, wie die Essener, Bochumer und Dortmunder ticken. Mit welchen Wohnungsbauprojekten reagieren Städte und Projektentwickler planerisch auf die Nachfrage und passt dies zu den Zielgruppen?

UNSERE ERKENNTNISSE

Die Erkenntnisse aus über einem Jahr Expertengesprächen, Standortbesichtigungen, Befragungen und „Streetology“ lassen sich in Kürze wie folgt zusammenfassen:

1. Mit seiner Verzahnung von kleinstädtischen Strukturen und Grün trifft das Ruhrgebiet aktuelle Wohnbedürfnisse mehr als die teuren Metropolen – und bietet gleichzeitig das komplette Kultur- und Arbeitsplatzangebot einer Metropole.
2. Nach außen hin ist das Ruhrgebiet überall gleich – eine stärkere Spezialisierung statt Einheitsbrei auf Stadt- und Quartiersebene schafft mehr Charakter und Image.
3. Wohnen ist ein Standortfaktor – nach Jahren des Strukturwandels geht es in Zukunft weniger um neue Arbeitsplätze, sondern um Attraktivität auch als Wohnstandort.
4. Städtebau mittlerer Dichte für die Landschaftsstadt Ruhr – bei immer kleineren Haushalten mit Wohnwunsch im Grünen und bietet das Ruhrgebiet große Potenziale für Städtebau mittlerer Dichte.
5. Attraktive Angebote verwirklichen stadtentwicklungspolitische Ziele – so können Einsteiger im Revier gehalten werden und der Generationswechsel im Einfamilienhaus-Bestand beschleunigt werden.

Als Wohnungsbauprojektentwickler möchte BPD mit dieser Studie einen Beitrag zum Diskurs um Stadtentwicklung im Ruhrgebiet leisten, mit den Akteuren der Region weiterhin im Gespräch bleiben und Ideen und Konzepte im Rahmen eigener Wohnungsbauprojekte auch umsetzen.

Die Ergebnisse werden auf der polis Convention in Düsseldorf vorgestellt und stehen danach zum Download bereit unter: www.bpd.de/studien ■

These

DATEN VERSUS INTUITION

Inwiefern ist es wünschenswert, dass fortschrittliche Datensysteme in der Gebietsentwicklung eine immer größere Rolle spielen? Ist es nicht ein überwiegend kreativer und intuitiver Prozess, der besser ganz den Menschen überlassen wird? Wir haben drei Experten befragt.

GEISKE BOUMA

„DER MENSCHLICHE KONTROLLSCHRITT BLEIBT NOTWENDIG.“

WIR MÜSSEN EINEN DIALOG FÜHREN“

„DIE DATENSYSTEME werden dank des maschinellen Lernens immer fortschrittlicher. Dabei handelt es sich – vereinfacht ausgedrückt – um Computermodelle, die wertvolle Informationen aus riesigen Datenmengen extrahieren können. Darüber hinaus verfügen diese Computermodelle oft über Echtzeitdaten, sodass sie aktuelle Entwicklungen schnell erkennen können. So lässt sich beispielsweise mit anonymisierten Telekommunikationsdaten herausfinden, wie sich die Menschen in einem bestimmten Gebiet bewegen und welche Routen sie bevorzugen. Solche Informationen können bei einer Gebietsentwicklung sehr nützlich sein. Datenanalysen können helfen, Gebiete räumlich optimal aufzuteilen, wobei rascher deutlich wird, welche Funktionen wo am besten angeordnet werden können. In bestehenden Stadtvierteln können Daten auch zur Verbesserung der Mobilität und der Gesundheit dienen. Computermodelle können beispielsweise anzeigen, welche Zonen möglichst verkehrsberuhigt gestaltet werden sollten. Ein Vorteil ist auch, dass mit der Digitaltechnik viele Dinge in kürzeren Zyklen untersucht und gemessen werden können. So können in einem Gebiet kleine Experimente durchgeführt werden, und anschließend wird anhand der Daten beurteilt, ob eine solche Änderung den gewünschten Effekt hat.“

UNTERSCHIEDLICHE ERWARTUNGEN

Bei der Entwicklung eines neuen Gebiets oder bei einem Stadtumbauprojekt ist

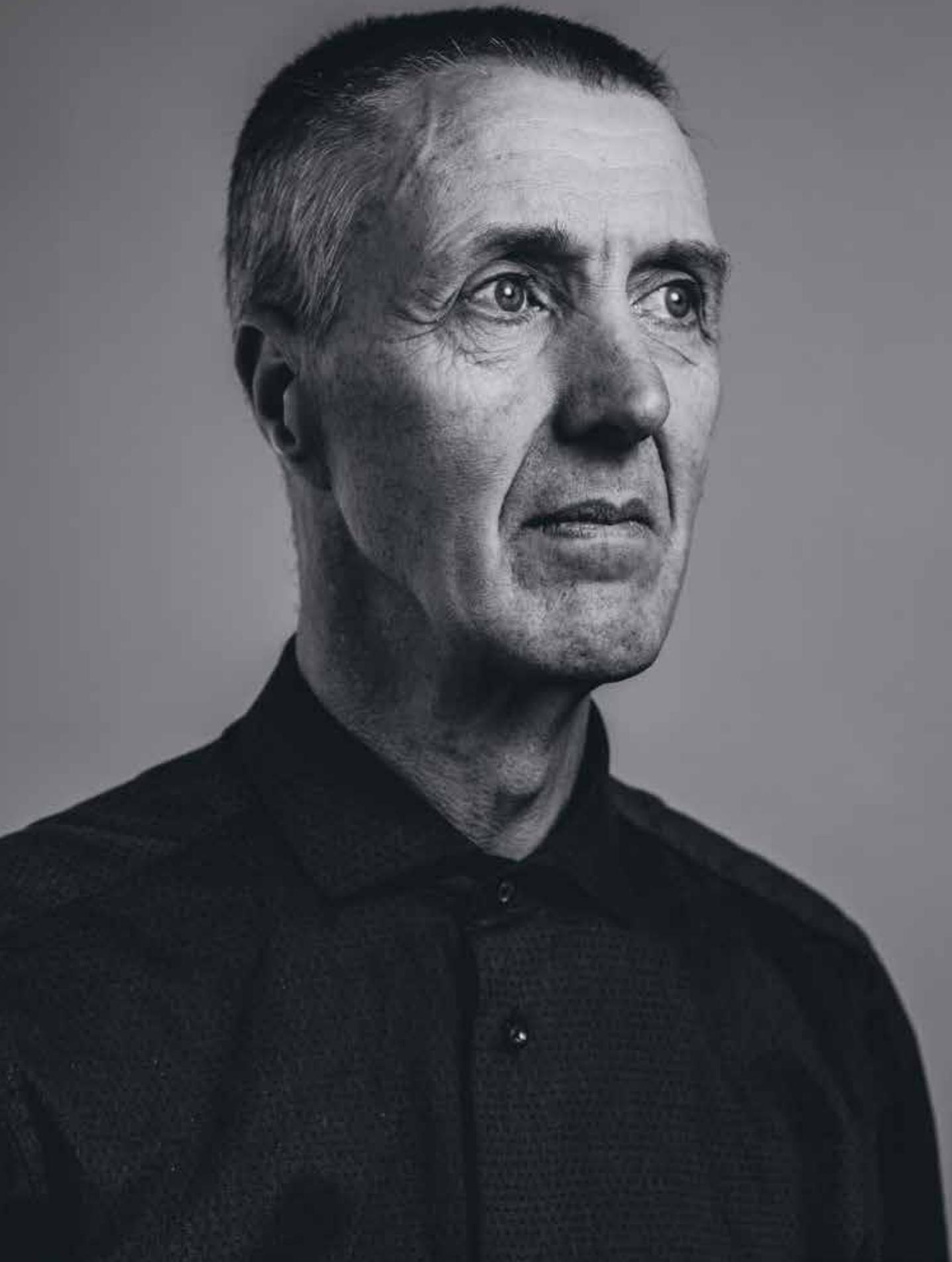
die Nutzung von Datensystemen daher ein nützlicher erster Schritt. Aber die Ergebnisse müssen anschließend noch mit den wichtigsten Betroffenengruppen besprochen werden. Was ist für sie bei einem bestimmten Gebietsentwicklungsprojekt wichtig? Das hängt von persönlichen Dingen ab, aber auch vom Ort. Was die Bewohner in einem Gebiet als akzeptabel empfinden, kann für die Bewohner eines anderen Gebiets ein unerträgliches Problem sein. Das gilt zum Beispiel für die Lärmbelästigung. Wer sich für eine Wohnung in der Innenstadt einer Großstadt entscheidet, hat diesbezüglich andere Erwartungen als jemand, der – auch wegen der Ruhe – ein Leben in einem Dorf oder einer ländlichen Gegend wählt.

GRENZEN DER DATENSYSTEME

Also ja: Meiner Meinung nach sollten wir in der Gebietsentwicklung auch weiterhin Daten nutzen, weil wir damit viele Probleme im Voraus erkennen und vermeiden können. Aber Datensysteme haben auch ihre Grenzen. Sie können nicht einschätzen, was die Menschen genau wollen und inwieweit sie etwas als Problem betrachten. Infolgedessen können Datensysteme die falschen Schwerpunkte setzen. Neben dem Einsatz von Datensystemen müssen wir daher immer auch einen Dialog mit den Menschen führen, die in einem solchen Gebiet wohnen und arbeiten wollen. Dieser Kontrollschritt bleibt notwendig. Deshalb kann ich mir auch nicht vorstellen, dass die Gebietsentwicklung eines Tages vollständig von einem Computer übernommen werden kann.“ ■

PROFIL Geiske Bouma ist Forscherin beim niederländischen Forschungsinstitut TNO und beschäftigt sich unter anderem mit Gebietsentwicklung, städtischer Innovation und Smart Cities.





JURRIAAN VAN STIGT

„DATENSYSTEME SIND NÜTZLICH, ABER KEIN HEILIGER GRAL“

„UNSER BÜRO hat frühzeitig erkannt, dass die Digitalisierung interessante Möglichkeiten bietet. In den 1980er-Jahren waren wir eines der ersten Büros, das bei der Planung von Gebäuden einen Computer einsetzte. Und zu Beginn dieses neuen Jahrtausends waren wir an ‚Het Digitale Huis‘ (Das digitale Haus) beteiligt. Dabei handelte es sich nicht um ein echtes Haus, sondern um den Namen eines BIM-Softwareprojekts, mit dem die Initiatoren damals in den Niederlanden führend waren. Ich bin fest davon überzeugt, dass der Einsatz von Datensystemen dafür gesorgt hat, dass die einzelnen Partner in der Baubranche heute viel schneller und effizienter arbeiten können. Das ist eine gute Sache. Aber ich finde es schade, dass Datensysteme oft nur mit dem Gedanken eingesetzt werden, dass sich so schneller, billiger und vor allem standardisierter bauen lässt. Ich würde mir auch wünschen, dass die Digitalisierung genutzt wird, um an maßgeschneiderten und spezifischeren Lösungen zu arbeiten. Mithilfe von Datensystemen und spezieller Software können zum Beispiel das Tageslicht, Witterungseinflüsse, Verkehrsströme und Umgebungslärm räumlich analysiert werden.

WOHLÜBERLEGTE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN

Das Wohngefühl, die Erfahrung einer Begegnung und die Dinge, die uns täglich

mit Zufriedenheit erfüllen – so etwas lässt sich nicht in allgemeinen Begriffen fassen. Jeder Standort erfordert einen spezifischen Ansatz und wohlüberlegte Entscheidungen. Das bleibt eine Aufgabe für Menschen. Einen Computer mit allen Daten zu füttern, um so einen fix und fertigen Plan generieren zu lassen, das wird nicht funktionieren. Datensysteme sind nützliche Werkzeuge, aber kein heiliger Gral.

ERKENNTNISSE ÜBERPRÜFEN

In unserem Land haben wir die Möglichkeit, Einspruch zu erheben, wenn uns bestimmte Aspekte einer geplanten Gebietsentwicklung nicht gefallen. Das ist der normale Lauf der Dinge in einem demokratischen Staat. Und wenngleich das zu erheblichen Verzögerungen führen kann, ist es natürlich gut, dass es diese Möglichkeit gibt. Aber immer von einem Kompromiss auszugehen, hat auch Nachteile. Deshalb muss es bei der Gebietsentwicklung immer Menschen geben, die anhand der verfügbaren Informationen versuchen, ausgewogene Entscheidungen zu treffen. Das ist sowohl ein rationaler als auch ein intuitiver Prozess und damit eine komplexe Angelegenheit. Natürlich ist es gut, wenn Datenmodelle helfen, Erkenntnisse zu überprüfen. Aber künstlicher Intelligenz in solchen Prozessen wirklich Vorrang zu geben, das halte ich für eine ganz schlechte Idee.“ ■

PROFIL Jurriaan van Stigt ist Architekt und Partner des Architektenbüros LEVS in Amsterdam. Er ist häufig als Gastdozent tätig, unter anderem an der Technischen Universität Delft. →

KLAUS DEDERICHS

„DIE DIGITALISIERUNG DIENT DEM MENSCHEN UND MUSS ZU MEHR LEBENS- QUALITÄT BEITRAGEN“

„DIE VERWENDUNG VON Daten im Baugewerbe boomt sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden. Wir betrachten die Digitalisierung inzwischen nicht mehr als Selbstzweck, sondern als ein Mittel, um Ökonomie, Ökologie, Innovation und soziale Qualität miteinander zu verbinden. Bei Drees & Sommer nennen wir das den blue way. Wir stehen für die Entwicklung intelligenter Gebäude und Siedlungen, die sich eng an den Wünschen der Nutzer orientieren. Das ist unser Ausgangspunkt: ein ganzheitlicher Ansatz. Die Digitalisierung dient dem Menschen und muss zu mehr Lebensqualität beitragen. Sie sollte allen Generationen zugutekommen: von den Jugendlichen, den Digital Natives, bis zu den älteren Menschen, den Digital Immigrants, die mit den digitalen Möglichkeiten viel weniger vertraut sind. Wenn bei der Planung von Gebäuden von Anfang an die durch Digitaltechnik und Daten gebotenen Möglichkeiten genutzt werden, entstehen sogenannte Customised Smart Buildings. Beispiele dafür sind der Cube Berlin, der zum ‚intelligentesten Bürogebäude Europas‘ gekürt wurde, oder das derzeit ‚intelligenteste Gebäude der Welt‘ Digital Hammerbrooklyn in Hamburg. Diese Gebäude sind nach dem Bau des Menschen mit seinem Gehirn, den Nervensträngen und Sinnesorganen konstruiert. Customised Smart Buildings

wie diese sind in der Lage, nicht nur den Energiebedarf, sondern auch das Komfortniveau in Abhängigkeit von der tatsächlichen Personenzahl im Gebäude zu bestimmen. Dieses Konzept passt zu einer nachhaltigen CO₂-Strategie.

INNOVATIONSHUB

Die Digitaltechnik kann auch in ganzen Neubausiedlungen eingesetzt werden, wie beispielsweise im Quartier Heidestraße – ebenfalls in Berlin –, wo Daten für Funktionen wie die Zuweisung von Parkplätzen oder die Suche nach einem Babysitter-Service genutzt werden. Das Know-how in diesem Bereich entwickelt sich sehr rasch.

Wir arbeiten eng mit spezialisierten Partnern wie der RWTH in Aachen zusammen, auf deren Campus auch unser Innovationshub untergebracht ist. Wir führen dort zusammen mit Partnern aus Industrie und Forschung unter anderem Tests mit intelligenten Gebäuden durch. Die Digitalisierung von Immobilien bringt jedoch auch die Gefahr von Cyberangriffen mit sich. Deshalb muss über das Thema Cybersicherheit nachgedacht werden, vor allem während der Nutzungsphase. Es hat bereits Fälle gegeben, in denen Erpresser Gebäude ‚gehackt‘ und die Aufzüge und die technische Infrastruktur abgeschaltet haben, um Bitcoins zu verlangen. Deshalb müssen Gebäude und Wohnsiedlungen durch ein Cybersicherheitsmanagement vor Cyberangriffen geschützt werden.“ ■

PROFIL Klaus Dederichs ist Partner und Leiter ICT der Drees & Sommer SE in Aachen.



Kurz - Nachhaltigkeit



Die Warft bei Blije in Friesland, eine Provinz im Norden der Niederlande

„Warft der Zukunft“

Auf dem friesischen Land sind Warften ein sehr häufiges Bild. Diese Erhebungen in der Landschaft wurden künstlich aufgeworfen, um bei Hochwasser trockene Füße zu behalten. Sie erzählen die Geschichte dieser Landschaft.

Das am Wattenmeer gelegene Dorf Blije hat die Initiative ergriffen, eine „Terp fan de Takomst“ (Warft der Zukunft) zu realisieren. Das Dorf fühlt sich dem Watt sehr verbunden. In der Dorfvision heißt es: „Wir möchten mehr mit dem Gesicht zum Wattenmeer wohnen, leben und arbeiten.“ Die Warft der Zukunft lädt dazu ein, in dieser Landschaft die Kultur und Geschichte der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Landschaft zu erleben. Die BPD-Kunststiftung unterstützt die „Terp fan de Takomst“ als Teil des übergreifenden Projekts „Sense of Place“. Dahinter steht der Gedanke, dass lokale Gemeinschaften mitdenken und -arbeiten, um die Attraktivität der niederländischen Wattenküste und der Watteninseln zu erhöhen. So unterstützen sie den Hintergrundgedanken des UNESCO-Status des Wattengebiets.

Kloostergoed: In die bestehende Landschaft integrierter Neubau

Auf einem prachtvollen Landgut in Vught entwickelt BPD dort, wo früher Nonnen wohnten, Kloostergoed Theresia. Dieses Projekt beruht auf einer überzeugenden Philosophie, nämlich dass die Bewohner lediglich Nutzer des Gebiets sind und dass die vorhandene Landschaft mit ihrer Flora und Fauna der Ausgangspunkt für die Entwicklung des Wohnumfelds ist. Beim Kloostergoed wird der authentische Charakter des Ortes also wertgeschätzt und dazu bereichert.

In dem vorhandenen wald- und parkartigen Gebiet des Landguts entstehen 135 Neubauwohnungen. Der Entwurf von Kloostergoed wird auf den Menschen und die Natur abgestimmt, mit parkartigen Alleen, einem unberührten Waldrand und unzähligen Pflanzen. An vielen Orten darf sich die Natur frei entfalten. Dazu wurde intensiv mit einem Ökologen zusammengearbeitet, der eine Bestandsaufnahme der Flora und Fauna vorgenommen hat. Die Qualität des Grüns wird durch die regenerative Art des Entwurfs unterstrichen. Was gut und schön ist, wird möglichst erhalten, und der Rest wird mit Pflanzen bestückt, die neue Vögel und Insekten anziehen. So entsteht ein Gebiet, in dem geschützte Tierarten und Menschen zusammenleben. Ein hervorragendes Beispiel für die naturinklusive Entwicklung! ■

Hintergrund

MITTELGROß BEDEUTET NICHT MITTELMÄßIG

Während die Metropolen oft im Vordergrund stehen, wenn es darum geht, ihre Bedeutung für das nationale Wachstum zu betonen, leisten die kleineren Großstädte einen mindestens genauso wichtigen Beitrag. In Deutschland und den Niederlanden zeigen sie, dass sie bei der Lösung der Zukunftsfragen – vom Wohnungsbau über die Energiewende bis hin zur Inklusion – ebenso eine Rolle spielen, sofern sie dies im regionalen Kontext tun. Bürgermeister Paul Depla, Henri de Groot, Spezialist für Regionalwissenschaften, und Dr. Christian von Malottki, Marktforscher bei BPD, über die Wechselwirkung zwischen Stadt, Region und Markt.

„Wir sehen in Deutschland eine ganze Wachstumskaskade, die sich über die Regionen ausbreitet“

SOWOHL IN DEUTSCHLAND als auch in den Niederlanden steigt der Druck auf die kleineren Großstädte. Die großen Großstädte sind so beliebt, dass die Preise dort sehr stark gestiegen sind und das Immobilienangebot nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann. Das führte dazu, dass auch die Beliebtheit der kleineren Großstädte als Wohnort wie auch als Standort für Unternehmen gestiegen ist. Für diese Nachfrage muss Platz geschaffen werden. Das gilt aber auch für zahlreiche andere Aufgaben wie Mobilität, die Energiewende und Grünflächen. Auch soziale Fragen wie Lebensqualität und Inklusion müssen berücksichtigt werden. Wie gehen die Städte mit diesen Fragen um? In den Niederlanden befasst sich vor allem die G40, ein Zusammenschluss von 40 Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern von Maastricht bis Groningen, mit dieser Problematik. Von der Größe her liegen sie unter den G5 der Niederlande: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht und (seit neuestem) Eindhoven.

Paul Depla ist neben seiner Tätigkeit als Bürgermeister von Breda auch Vorsitzender der G40. Er stellt fest, dass es vielen Städten dieser Größe in den Niederlanden gut geht: „Es ist noch gar nicht so lange her – zur Zeit der gezielten Großstadtpolitik der Regierung in den 1990er-Jahren –, dass viele kleinere Großstädte in ihrer Entwicklung ins Stocken gerieten. In den letzten Jahren hat sich ihre Position erheblich verändert. Sie sind zu wirtschaftlichen und kulturellen ‚Motoren‘ geworden. Daraus ergibt sich aber auch Verantwortung: Die G40 muss zur Stärke der Niederlande als Ganzes beitragen. Die nationale Regierung erwartet von uns ausdrücklich, dass wir zum Beispiel einen Beitrag zum Wohnungsbau leisten. Wir übernehmen diese Aufgabe gerne.“

WACHSTUMSKASKADE

BPD-Marktforscher Dr. Christian von Malotki sagt, dass das Bild in Deutschland ähnlich ist. Allerdings

wird die Hierarchie der Städte hier anders benannt als in den Niederlanden: „In Deutschland gibt es die so genannten Top-7-Städte, das sind die echten Metropolen wie Berlin, Hamburg und München. Städte wie Hannover und Leipzig haben zwar mehrere hunderttausend Einwohner, fallen aber noch nicht in diese Kategorie. Wir zählen sie zu den B-Städten mit einer etwas geringeren Bedeutung. Alle diese B-Städte sind aber Großstädte mit über 100.000 Einwohnern. Wenn wir einen korrekten Vergleich mit den G40 in den Niederlanden anstellen wollen, dann entsprechen sie in Deutschland den kleineren Großstädten mit 100.000 bis 400.000 Einwohnern.“ Auch in Deutschland stehen diese Städte hinsichtlich des Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums überwiegend gut da, wobei es große regionale Unterschiede geben kann: „Die Metropolen wie Frankfurt können das Wachstum schon lange nicht mehr selbst bewältigen – wegen fehlender Flächen, zu hoher Preise –, sodass die Städte im Umland einen Teil der Dynamik auffangen. Und auch ihnen gelingt dies nicht immer hundertprozentig, sodass auch die noch entfernteren kleineren Städte davon profitieren können. Eigentlich sehen wir eine ganze Wachstumskaskade, die sich über die Regionen ausbreitet.“

BLICK ÜBER DIE STADTGRENZEN HINAUS

Während die großen Großstädte selbst für ihr Wachstum sorgen können, sind die kleineren Großstädte für das Erreichen ihrer Ziele grundsätzlich auf die Zusammenarbeit mit dem Umland angewiesen. Henri de Groot, Forscher an der Freien Universität Amsterdam, beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit regionaler Entwicklung und meint dazu: „In den Niederlanden sind die Gemeinden zu klein und die Provinzen zu groß, um die bestehenden Aufgaben zu bewältigen. Wohnungs- und Arbeitsmärkte machen nicht an den Gemeindegrenzen halt. Auch die Mobilität erfordert eine umfassendere Betrachtungsweise.“



Vor vier Jahren hat sich Breda das Ziel gesetzt, 6.000 neue Wohnungen zu bauen.

Es geht also um die Ebene dazwischen: die kleineren Großstädte mit ihrem festen Umland, ihrem Daily Urban System.“ De Groot stellt fest, dass erste zaghafte Erfolge bei der Überwindung der Gemeindegrenzen und der Einbeziehung der Region erzielt werden. „Zum Beispiel in der Metropolregion Amsterdam, aber auch in Eindhoven, Zwolle und der Region Achterhoek in der Provinz Gelderland nahe der deutschen Grenze, wo jetzt durch regionales Monitoring erfasst wird, wie es um das Gebiet steht.“

Depla unterstützt diesen Ansatz aufgrund seiner eigenen Erfahrung in der Praxis: „Es geht um die Qualität der gesamten Region und die Zusammenarbeit zwischen Behörden, Wohnungsunternehmen und Marktparteien – und nicht zu vergessen den Einwohnern und Unternehmern.“ Die kürzlich in den Niederlanden erstellten Regionalen Investitionsagenden (RIA) sind nach Ansicht von Depla ein gutes Beispiel für diesen gemeinsamen Ansatz: „Ohne dafür eine neue Verwaltungsorganisation auf die Beine zu stellen, konnten wir diese Agenda zusammen mit den Gemeinden in und um Breda ausarbeiten. Doch zunächst mussten wir unsere Hausaufgaben machen und der Regierung gegenüber eine einheitliche Position vertreten.“ Dann ging es weiter: Die RIA Breda wurde mit der RIA Brabant Mitte verbunden, die für neun kooperierende Gemeinden in der Mitte der Provinz Nordbrabant erstellt wurde. Diese beiden RIAs dienen als Input für die Urbanisierungsstrategie von Tilburg und Breda. Das Ziel ist eine Metropole mit einer großen Vielfalt an Stadt- und Naturflächen. Depla: „Wenn der erste Dominostein fällt, kommt auch der Rest in Bewegung.“

KEINE KLUFT ENTSTEHEN LASSEN

Für die kleineren Städte besteht die Kunst vorerst darin, das begonnene Wachstum beizubehalten. Dr. Christian von Malottki rät den Städten, mit Bedacht zu



Kleinere Großstädte wie Groningen nutzen ihr Umland, um ihren Wohnungsbedarf zu decken.



Paul Depla

ist seit 2015 Bürgermeister der niederländischen Stadt Breda und wurde 2019 zum Vorsitzenden des G40-Städtenetzwerks ernannt. Davor war er zuerst Beigeordneter von Nimwegen und ab 2010 Bürgermeister von Heerlen.



Henri de Groot

ist Professor für regionale Wirtschaftsdynamik innerhalb der Abteilung für Regionalwirtschaft an der Freien Universität Amsterdam. Darüber hinaus ist er für das Rotterdamer Beratungsbüro Ecorys tätig. Außerdem hat er als von der niederländischen Krone ernanntes Mitglied einen Sitz im Sozial-ökonomischen Rat (SER) des Landes.



Christian von Malottki

ist Senior Researcher bei BPD Immobilienentwicklung. Von Malottki studierte Architektur in Valencia und Raum- und Umweltplanung an der TU Kaiserslautern.



Leipzig verzeichnet Jahr für Jahr ein hohes Bevölkerungswachstum.

wachsen: „Eine Stadt wie Leipzig erlebt jetzt Jahr für Jahr ein hohes Bevölkerungswachstum, aber es wäre nicht von Vorteil, weiteres Wachstum mit plan- und zügelloser Suburbanisierung zu verbinden. Das passt nicht zu der Identität und Ausstrahlung von Leipzig.“ Es geht auch darum, Chancen zur Entwicklung von Zentren im Umland zu ergreifen, wenn sie sich bieten. „Die Entwicklung des Emscherparks im Ruhrgebiet durch verschiedene kooperierende Kommunen – mit der späteren Wahl zur Kulturhauptstadt Europas als

zusätzlichem Schub – ist dafür ein gutes Beispiel. Das zeigt, dass auch ‚schwächere‘ Städte einen Wandel schaffen können. Die Region hat einen starken thematischen Schwerpunkt auf der Wiederverwendung des industriellen Erbes, was es ihr ermöglicht hat, die Gunst der Stunde zu nutzen und ein Gebiet zu schaffen, das Besucher und auch viele neue Einwohner anzieht.“

Paul Depla plädiert für einen langfristigen Ansatz mit einer aktiven Rolle der Gemeinde: „Vor vier Jahren hat

„Wohlstand für alle erfordert auch eine regional gerechte Verteilung der Freuden und Lasten“

sich Breda das Ziel gesetzt, 6.000 neue Wohnungen zu bauen, und wir werden dieses Ziel bis 2023 erreichen. Aber gleichzeitig haben wir schon jetzt den Wohnungsbau für die nächsten zwanzig Jahre im Blick und stellen uns auf die Haushalte, die dann in der Stadt leben wollen, ein. Wir investieren als Stadt auch selbst in diesen Bereich, zum Beispiel durch den Kauf von Grundstücken.“ Depla weist jedoch darauf hin, dass nicht alles optimal läuft, und plädiert für mehr soziale Gleichheit und Inklusion. Er sieht, wie Städte mit zwei Gesichtern entstehen. In Breda gibt es zum Beispiel einen großen Unterschied zwischen dem Bredaer Norden und dem Rest der Stadt. „Die Kluft wird größer. Das Durchschnittsalter ist im Norden vier Jahre niedriger als im Süden der Stadt. Solche Unterschiede sind viel zu groß. Neben all den physischen Aspekten müssen wir uns deshalb auch explizit mit Themen wie Gesundheit und Lebensqualität befassen.“

JEDE STADT HAT IHREN EIGENEN SCHWERPUNKT

Henri de Groot sieht eine wichtige Herausforderung in der weiteren Stärkung der Region als eine Einheit, die sich selbst behaupten kann: „Die kleineren Großstädte können sicherlich einen positiven Beitrag für die Niederlande als Ganzes leisten, aber sie arbeiten jetzt oft auf freiwilliger Basis zusammen. In dieser Unverbindlichkeit liegt auch eine Schwäche.“ Nach Ansicht des Amsterdamer Wissenschaftlers stellt sich nämlich die Frage: Wo werden dann die politisch heiklen und schwierigen Aufgaben gelöst? Das gilt beispielsweise für die Verteilung von Sozialwohnungen und damit der sozioökonomisch Benachteiligten in einer Region. „Wir wollen Wohlstand für alle erreichen. Das erfordert auch eine regional gerechte Verteilung der Freuden und Lasten.“ In diesem Zusammenhang müssen die Gemeinden selbst ihre eigenen Entscheidungen für die Zukunft treffen und diese mit den anderen Gemeinden in ihrer Region koordinieren, meint de Groot:

„Nicht alles kann überall realisiert werden. Ein gutes Beispiel ist die Stadt Haarlem, die sich mit der Frage konfrontiert sah, ob sie mehr Gewerbegebiete ausweisen sollte, um Unternehmen anzuziehen. Sie entschloss sich letztlich bewusst dagegen und argumentierte: Unsere Einwohner arbeiten bereits andernorts in der Region, wir wollen uns lieber darauf konzentrieren, ihnen einen Rahmen zu bieten, um angenehm zu wohnen. Auf diese Weise können die Gemeinden zu einem gegenseitigen Austausch von Funktionen in der Region kommen.“

Die regionale Zusammenarbeit kann in der Tat dazu führen, dass mittelgroße Städte Entscheidungen treffen müssen, so Dr. Christian von Malottki: „Es hat wenig Sinn, wenn eine kleinere Großstadt versucht, alle Funktionen anzuziehen – die sogenannten Vollsortimenter [Städte, die wie ein Supermarkt alle Funktionen und Sektoren abdecken wollen, Anm. d. Red.]. Es ist besser, die Möglichkeiten innerhalb der Region aufzuteilen.“ Als Beispiel nennt von Malottki die Impulsregion, in der Erfurt, Jena und Weimar zusammenarbeiten. „Die Stadt Erfurt hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen Handel und Medien, Jena in der Technik und Weimar in der Kultur. Auch die umliegenden kleineren Gemeinden sind einbezogen.“ Welche Form der Zusammenarbeit in Deutschland gewählt wird, ist nicht von vornherein festgelegt: „Wir sehen unterschiedliche Modelle: von der Zusammenarbeit des Regionalverbandes im Ruhrgebiet – einem eher freiwilligen Ansatz – bis hin zu Hannover, wo Stadt und Umland zu einem einzigen Landkreis, einer echten regionalen Verwaltungseinheit als gemeindeübergreifender Ebene zusammengewachsen sind.“ Das ist eine interessante Perspektive für die kleineren Großstädte in Deutschland und den Niederlanden: sich auf die eigenen Qualitäten und Möglichkeiten zu besinnen und diese mit einer intensiven Zusammenarbeit in einem regionalen Kontext zu verbinden. ■

Hintergrund

ÖFFENTLICHER RAUM, DER ALLEN ZUGUTEKOMMT

Bei Stadtumgestaltungen wird – logischerweise – ein Teil der Fläche als öffentlicher Raum vorgesehen. Weniger logisch ist es vielleicht, wenn auch für die Gestaltung und Pflege dieser Flächen ein Privatunternehmen gesucht wird. **Dr. Wouter Jan Verheul** von der TU Delft geht unter anderem der Frage nach, wer am öffentlichen Raum verdient und wer in ihn investieren kann.

DIE UMGESTALTUNG innerstädtischer Gebiete spielt eine wesentliche Rolle bei der Behebung des Wohnungsmangels, der in den Niederlanden oft mit einer Million Wohnungen veranschlagt wird. Die genaue Höhe des gesamten Bedarfs kennt jedoch niemand. Das Gleiche gilt für das Verhältnis zwischen Standorten im Innen- und Außenbereich der Städte. Studien verschiedener Institute wie des Wirtschaftlichen Instituts der niederländischen Bauwirtschaft und des niederländischen Planungsbüros für Raumordnung und Umwelt kommen zu unterschiedlichen Zahlen.

Verheul: „Auf der Grundlage dieser sehr unterschiedlichen Untersuchungsergebnisse ist sicherheitshalber davon auszugehen, dass für den Bau von Hunderttausenden von Wohnungen auf jeden Fall umfangreiche Stadtumbauprojekte erforderlich sein werden. Diese enormen Zahlen machen gleichzeitig deutlich, dass viele Quadratmeter öffentlicher Raum nötig sind. Denn wie soll eine gute Gebietsentwicklung ohne angenehme Plätze, an denen sich die Menschen treffen und entspannen können, auskommen?“

Den Begriff des öffentlichen Raums müssen wir nach Ansicht von Verheul breit fassen. „Er bezieht sich unter anderem auf Außenbereiche, in denen sich Menschen treffen, vielleicht gemeinsam auf einer Bank sitzen, spazieren gehen und Sport treiben. Es geht aber auch um überdachte Flächen mit Publikumsverkehr, wie zum Beispiel ein Einkaufszentrum, oder um halböffentliche Räume wie Cafés oder Markthallen, die auch eine öffentliche Funktion für die Begegnung mit Menschen haben, wenngleich dort erwartet wird, dass die Besucher etwas konsumieren.“



Highlights

- > Wenn das Bereitstellen öffentlicher Einrichtungen in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Grundstückserschließung steht, kann der Staat hierfür (und für das Anlegen der Versorgungsanschlüsse) aufkommen. Normalerweise werden diese Kosten dann jedoch auf die betreffenden Grundstücksbesitzer umgelegt.
- > Unabhängig davon, wie der öffentliche Raum finanziert wird, darf die Zugänglichkeit und die Vielseitigkeit des Raums nach Ansicht von Verheul nie aus den Augen verloren werden.
- > Nur wenn mehrere Interessen auf gelungene Weise berücksichtigt werden, können sowohl die Gesellschaft als auch die privaten Eigentümer davon profitieren. Dann lässt sich mit Recht behaupten: Jeder verdient daran und kann finanziell dazu beitragen.

„ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN WIE PARKS SIND DIE LUNGE EINER STADT“



Wouter Jan Verheul

ist Senior Researcher und Universitätsdozent an der TU Delft im Bereich Großstadt- und Stadtumbauprojekte. Darüber hinaus ist er unabhängiger Berater sowie Mitverfasser der Veröffentlichungen „Leren van Stedelijke Transformaties“ (Lehren aus Stadtumgestaltungen) und „Financiering van Gebiedstransformaties“ (Finanzierung von Stadtumgestaltungen).

Im Allgemeinen, und ganz besonders bei einer Stadtumgestaltung, hat der öffentliche Raum einen großen mehrfachen Wert. „Da ist zunächst einmal der soziale und gesundheitliche Wert. Wir brauchen diese Räume zum Leben. Öffentliche Grünflächen wie Parks sind die Lunge einer Stadt. Wir können dort frische Luft schnappen, uns entspannen, uns fit halten und andere treffen. Vor dem Hintergrund von Corona ist dies wichtiger denn je, auch als Mittel gegen Einsamkeit. Darüber hinaus sind Parks wertvoll für die Klimaanpassung. Sie bieten Kühlung bei Hitzestress und in Kombination mit so genannten ‚blauen‘ öffentlichen Flächen Raum für die Speicherung von Wasser bei starken Regenfällen. Öffentliche Räume tragen auch zu dem demokratischen Wert bei, dass die Stadt für alle zugänglich sein muss. Ein schöner, kleiner Platz in einem wohlhabenden Viertel bedeutet, dass sich dort auch Besucher oder Bürger mit einem kleineren Geldbeutel aufhalten können und ein Austausch zwischen verschiedenen Gruppen stattfinden kann. In Zeiten, in denen sich Begegnungen oft auf den virtuellen Raum beschränken, sind Begegnungen in physischen öffentlichen Räumen noch wichtiger. Im Internet und in den sozialen Medien lauert die Gefahr von Algorithmen und Filterblasen. Die Menschen denken, dass sie frei mit anderen Menschen interagieren, aber in Wirklichkeit werden sie gesteuert, und ihr Besuch wird registriert. Das unterstreicht, wie wichtig vielfältige physische Räume sind, in denen sich Menschen spontan und frei treffen können.“

IMAGEAUFWERTUNG

Mit diesen unterschiedlichen Funktionen und Werten scheinen öffentliche Räume automatisch in den Zuständigkeitsbereich des Staates zu gehören. Schließlich betreffen sie öffentliche Interessen wie Gesundheit, soziale Zugänglichkeit, Demokratie und Klima. Aber gute öffentliche Räume haben nach Ansicht von Verheul auch einen unverkennbaren privatwirtschaftlichen Mehrwert. Bei Stadtumgestaltungen beginnt dies bereits im Vorfeld einer Entwicklung. Private Initiativen, die viel Publikum anziehen, machen ein industrielles Sanierungsgebiet bekannt. Das Hotel New York im Rotterdamer Viertel Kop van Zuid ist dafür ein klassisches Beispiel. Während der ehemalige Hauptsitz der bekannten Reederei Holland-Amerika-Lijn heute von Wohn- und Bürotürmen umgeben ist, war dies früher ein unzugängliches, altes Hafengebiet. Durch das Hotel-Restaurant wurde das Gebiet schon bald beliebt. „Eine solche Imageaufwertung durch eine öffentliche Funktion weckt das Interesse eines breiten Publikums und damit auch das von potenziellen Käufern für die zu dem Zeitpunkt noch zu bauenden Immobilien.“

PREISSTEIGERENDE WIRKUNG

Auch wenn ein Gebiet fertiggebaut ist, repräsentiert der öffentliche Raum einen wirtschaftlichen Wert. „Untersuchungen zeigen, dass der Marktwert von Häusern durch die Nähe zu einem Park steigt. Diese preissteigernde Wirkung ist zumindest für benachbarte Häuser – oder



„DER BRYANT PARK IN NEW YORK WURDE IN EINEN LEBENDIGEN, ATTRAKTIVEN UND EINLADENDEN ORT VERWANDELT. DANACH STIEG DER WERT DER ANGRENZENDEN IMMOBILIEN“

Häuser in einem Umkreis von etwa 500 Metern – messbar. Dasselbe gilt aber auch für andere öffentliche Räume wie gut gestaltete Plätze und öffentliche Innenräume wie Theater oder Museen.“ Der öffentliche Raum dient somit verschiedenen Interessen: den öffentlichen Interessen der Stadt und der Bewohner sowie den kommerziellen Interessen von Hausbesitzern, Investoren und Gebietsentwicklern. Sie alle „verdienen“ daran. „Das klassische Modell, bei dem der Staat für den öffentlichen Raum zahlt, ist nicht mehr selbstverständlich. Es entstehen immer mehr Finanzierungsmodelle.“

In der Publikation „Leren van Stedelijke Transformaties“ (Lehren aus Stadtumgestaltungen), die Verheul zusammen mit Tom Daamen, Erwin Heurkens, Fred Hobma und Simon van Zoest verfasst hat, ist nachzulesen, wie dies bei vier großen Projekten in den Niederlanden umgesetzt wurde: beim Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch, Strijp-S in Eindhoven, Spoorzone Delft und De Binckhorst in Den Haag.

ANZIEHENDE KULTURELLE EINRICHTUNG

Wenn das Bereitstellen öffentlicher Einrichtungen in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Grundstückerschließung steht, kann der Staat hierfür (und für das Anlegen der Versorgungsanschlüsse) aufkommen.

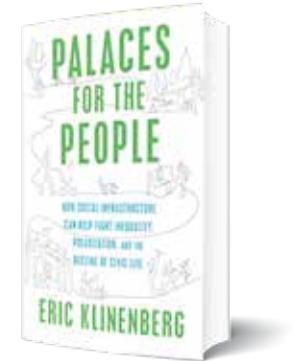
Normalerweise werden diese Kosten dann jedoch auf die betreffenden Grundstücksbesitzer umgelegt. „Das kann unter anderem in Vorabverträgen vereinbart werden. Dabei können auch andere Vereinbarungen getroffen werden, beispielsweise dass ein Entwickler den öffentlichen Raum einrichtet und später die Pflege der Gemeinde überträgt.“ Eine andere Konstruktion entsteht bei einer öffentlich-privaten Partnerschaft (Joint Venture). Die Gemeinde und der beteiligte Entwickler treten dann als gemeinsames Unternehmen auf. „Beide Parteien haben ein Interesse an dem öffentlichen Raum, der für die Attraktivität des Viertels notwendig ist. Sie tragen deshalb gemeinsam die Kosten.“ Es kommt auch vor, dass der öffentliche Raum rein privat entwickelt und finanziert wird. Ein Beispiel hierfür ist das EYE in Amsterdam-Overhoeks. Verheul: „Noch bevor der derzeitige Mieter (das Filmmuseum) in dieses Gebäude kam, erkannte der Entwickler, dass eine markante kulturelle Einrichtung einen anziehenden Effekt für das ganze zu entwickelnde Gebiet haben würde. Es gibt auch Beispiele dafür, dass private Akteure einen Kai oder einen kleinen Park für die zu bauenden Wohnungen anlegen. Das wirft nicht unmittelbar Einnahmen ab, kommt aber der Attraktivität, der Qualität und dem Immobilienwert eines Standorts zugute.“ Ein klassisches Beispiel für einen privat verwalteten öffentlichen Raum ist für

Verheul der Bryant Park in New York. „In den 1980er-Jahren war dieser Ort in Manhattan wegen der hohen Konzentration von Drogenabhängigen als ‚Needle Park‘ bekannt. Das war für die Eigentümer der angrenzenden Immobilien der Anlass, um in den öffentlichen Raum zu investieren. Sie übernahmen die Verwaltung und die Planung von Veranstaltungen im Park und verwandelten ihn in einen lebendigen, attraktiven und gut gepflegten Ort. Ihre Investitionen zahlten sich daraufhin auf zweierlei Weise aus: durch die Wertsteigerung ihrer Immobilien und durch den Betrieb der Kioske und Bistros im Park sowie die Vermietung des Geländes an unter anderem die New York Fashion Week.“

KOOPGOOT

Aber ein solcher Ansatz funktioniert nicht überall, meint Verheul. „In den USA werden die von der Regierung verwalteten öffentlichen Räume nicht gut gepflegt. Deshalb lässt sich auch mit begrenzten Investitionen leicht etwas gewinnen. In den Niederlanden ist das anders. Wir sind an gut gepflegte öffentliche Räume gewöhnt. Dennoch gibt es auch bei uns Konstruktionen, die der des Bryant Park ähneln, zum Beispiel Einkaufszonen wie die ‚Koopgoot‘ und die Lijnbaan in Rotterdam. Der dortige öffentliche Raum wird privat unterhalten, und die Qualität wird unter anderem durch Musikaufführungen, Springbrunnen und extra häufige Reinigung gesteigert. Der Handel profitiert davon, unter anderem weil es mehr Menschen anzieht.“ Eine vergleichbare Konstruktion kennen wir von BIDs (Business Improvement

Districts) und Immobilien- und Standortgemeinschaften. Das Grundstück, auf dem sich der öffentliche Raum befindet, bleibt dabei im Besitz der Gemeinde, aber die privaten Eigentümer von Geschäfts- oder Büroimmobilien in dem Gebiet investieren gemeinsam in die Attraktivität des Gebietes. Dabei spielt die Gesetzgebung eine wichtige Rolle: Wenn mindestens 70 Prozent der Unternehmen teilnehmen, sind auch die übrigen verpflichtet, sich zu beteiligen. Unabhängig davon, wie der öffentliche Raum finanziert wird, darf die Zugänglichkeit und die Vielseitigkeit des Raums nie aus den Augen verloren werden, so Verheul. „Wenn private Akteure den öffentlichen Raum der halben Stadt verwalten, besteht die Gefahr, dass dieser öffentliche Raum durch ein Stück Zaun hier oder einen ganzen Zaun da weniger öffentlich und immer exklusiver wird. Außerdem kann der kommerzielle Charakter überhandnehmen. Die Nutzer eines solchen öffentlichen Raumes befinden sich dann doch in einer Blase, nämlich der des Kommerzes.“ Daher ist es wichtig, im Vorfeld sorgfältig zu überlegen, wie öffentliche Räume in jeglicher Hinsicht nicht nur einer Gruppe, sondern den verschiedenen Nutzern zugutekommen können. „Nur wenn mehrere Interessen auf gelungene Weise berücksichtigt werden, können sowohl die Gesellschaft als auch die privaten Eigentümer davon profitieren. Dann lässt sich mit Recht behaupten: Jeder verdient daran und kann finanziell dazu beitragen. Behörden, Entwickler und andere private Akteure können gemeinsam investieren und gemeinsam profitieren.“ ■



Lesetipp:

- > „Palaces for the People. How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life“ (2019). Der Soziologe Eric Klinenberg beschreibt die enorme Bedeutung von Investitionen in gute öffentliche Innen- und Außenräume für jede Stadt und Gesellschaft.
- > „De Stad op Ooghoogte in Nederland“ (Laven et al., 2017). Ein reich illustriertes Buch mit über 40 Beispielen für Placemaking in den Niederlanden.

GEMEINSAM DIE WEICHEN FÜR BEZAHLBARKEIT STELLEN

Im neuen niederländischen Koalitionsvertrag steht es schwarz auf weiß: viel, schnell und zu zwei Dritteln „bezahlbaren“ Wohnraum schaffen. Die Wohnungsbauambitionen sind enorm, während gleichzeitig die Wohnlasten steigen. Es wird Zeit, miteinander zu schauen, welche Weichen wir stellen können, damit Wohnraum bezahlbar bleibt. Frans Merks ist Senior Asset Manager bei BPD Woningfonds und denkt voraus.

ES GIBT WEICHEN, die unsere Mieter stellen können, und es gibt Weichen, die wir als Fonds stellen können, damit Wohnraum möglichst bezahlbar bleibt. Ein Beispiel ist die Höhe der Nebenkosten einer Wohnung. Aber mit der jetzigen Inflation kommt auch die Kommune ins Spiel. Laut Koalitionsvertrag müssen zwei Drittel der neu gebauten Miet- und Eigentumswohnungen in die Kategorie „bezahlbar“ fallen. Sie müssen also für Haushalte mit mittlerem Einkommen erschwinglich sein. Das passt zu unseren Ambitionen. Bei BPD Woningfonds wollen wir bis 2028 15.000 neue, bezahlbare und nachhaltige Mietwohnungen im mittleren Segment auf dem niederländischen Wohnungsmarkt bereitstellen, die für Haushalte mit mittlerem Einkommen vorgesehen sind. Unter „bezahlbar“ verstehen wir nicht nur die Miete, die von den Bewohnern aufgebracht werden muss, sondern die gesamten Wohnkosten, also auch Kosten für Versicherungen, Instandhaltung, Reinigung und Energie. Was Letzteres angeht, so sind die Energiekosten in der letzten Zeit deutlich gestiegen. Indem wir als Fonds ausschließlich nachhaltige, energiesparende Wohnungen entwickeln, können wir die Auswirkungen dieses Energiekostenanstiegs für unsere Mieter zum Glück in Grenzen halten. Außerdem können wir so die

Höhe der Nebenkosten ein wenig beeinflussen. Wir tun dies, indem wir mit den Bewohnern mitdenken, wie sie ihren Verbrauch regulieren können. Ein Beispiel: Wir setzen in unseren Mietwohnungen nach innen drehende Fenster ein, sodass unsere Mieter sie selbst putzen können. Fensterputzgeräte und professionelle Fensterputzer sind dadurch überflüssig. Das spart Kosten. Mit der jetzigen Inflation sehen wir auch die Kommunen in der wichtigen Rolle, an der Bezahlbarkeit mitzuwirken. Es ist allgemein bekannt, dass wir auf der Grundlage lokaler Verordnungen pro Gemeinde Vereinbarungen über die Höchstmieten unserer Mietwohnungen treffen. Außerdem legen wir den Zeitraum fest, über den wir diese Wohnungen für Mieter verfügbar

VIEL, SCHNELL UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN, SIND DIE AMBITIONEN DER NIEDERLÄNDISCHEN KOALITIONSVEREINBARUNG. WELCHEN BEITRAG LEISTEN WIR ALLE DAZU?

halten, im Schnitt zehn bis 20 Jahre. Und schließlich treffen wir mit den Kommunen Vereinbarungen über die jährlich zulässige Indexierung der Mieten für unsere Wohnungen im mittleren Segment. Und genau hier gibt es zurzeit ein Problem. Die gute Nachricht: Es gibt eine landesweite Vereinbarung für diese Indexierung, nämlich den Verbraucherpreisindex (CPI) + 1 %. Eine Stadt wie Amsterdam hält sich an diese Vorgabe. Doch ich sehe auch, dass längst nicht alle Kommunen so vorgehen. Das hat zur Folge, dass institutionelle Anleger von bezahlbaren Wohnungen des mittleren Segments ihre langjährigen Betriebskosten nicht decken können. Und der Prozess verlangsamt sich. Deshalb rufe ich Kommunen auf, hier etwas zu tun. Durch die Einhaltung dieser landesweiten Norm können wir nämlich: erstens unseren Mietern ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Lebensklima bieten und zweitens ein Gebiet auf rentable Weise mit ausreichend und gut bezahlbaren Mietwohnungen im mittleren Segment entwickeln. So ist gewährleistet, dass Akteure wie der BPD Woningfonds langfristig in diese so dringend benötigten Mietwohnungen des mittleren Segments investieren. Und dann können wir es schaffen, viel bezahlbaren Wohnraum schnell zu realisieren. ■

PROFIL Frans Merks ist Senior Asset Manager bei BPD Woningfonds. Vor seiner Tätigkeit bei BPD hat er bei mehreren Immobilienentwicklern für institutionelle Anleger gearbeitet und war dort vor allem für die Bereiche Zentrumsgebiete, Senior Living und Pflege zuständig.



Made in ... Sheffield

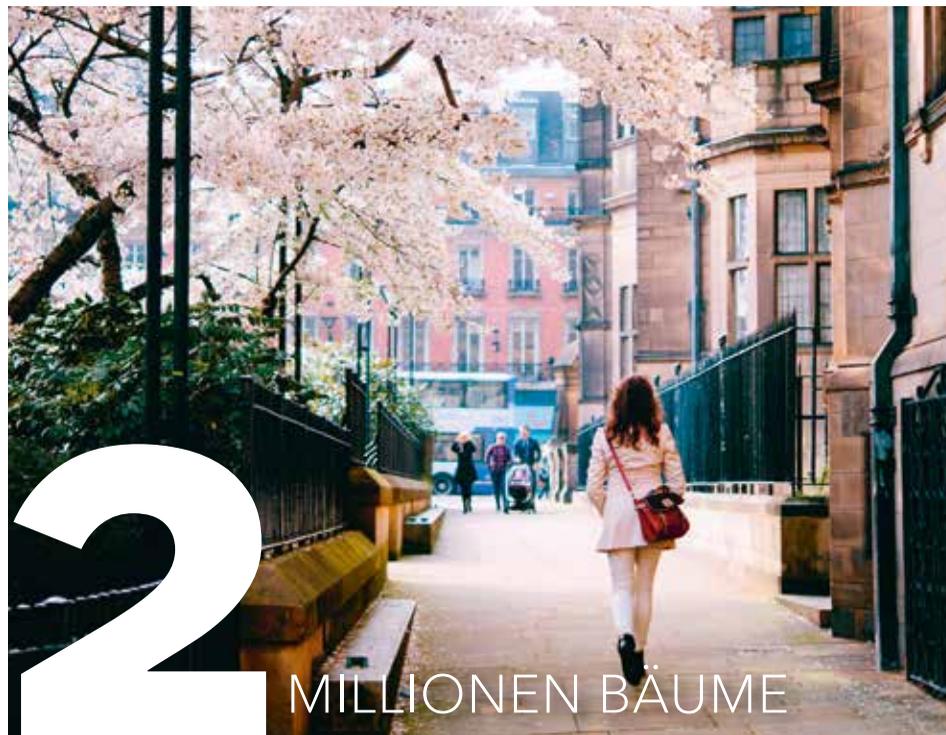
Von grauer Stahlstadt zu grüner Outdoor City

In der Blütezeit der englischen Stahlindustrie wähten sich Besucher von Sheffield regelmäßig in einer düsteren Unterwelt. Rauchschwaden konnten die Stadt regelrecht ersticken. Und der Fluss Don führte so viel Öl mit sich, dass er einmal sogar Feuer fing. Aber das ist Vergangenheit. Wer Sheffield heute besucht, findet eine völlig andere Stadt vor. Nicht oft gibt es einen Ort, an dem so viel gewandert, geradelt und geklettert wird wie in der inzwischen grünsten Stadt Englands.



Adam Murray

ist Gründer, Inhaber und Geschäftsführer von Urbana Town Planning. Die Berater dieses Unternehmens befassen sich mit städtischen Projekten mit einem nachhaltigen Charakter. Und das tun sie sowohl in London als auch in Sheffield, dem Geburtsort von Murray.



2

MILLIONEN BÄUME

„Innerhalb unserer Stadtgrenzen befindet sich ein Nationalpark. Ein Drittel von Sheffield ist Teil des **Peak District National Park**. Insgesamt haben wir über zwei Millionen Bäume in der Stadt. Das alles macht uns zur grünsten Stadt Englands.“



BEWEGUNG IM **Freien**

„Wer durch Sheffield geht, sieht auffällig viele Menschen joggen und Rad fahren. Das war auch während der Lockdowns so. Fitnesscenter geschlossen? Sowohl in der Stadt selbst als auch in der Umgebung gibt es genügend Möglichkeiten für **Outdoor-Aktivitäten**, um dennoch an die notwendige Bewegung zu kommen. In der Natur außerhalb der Stadt gibt es beispielsweise viele Felsen, die bei Kletterern beliebt sind. Außerdem verlaufen dort mehrere Mountainbike-Trails. Sheffield präsentiert sich heute als angesagte Outdoor City. Dafür wurde sogar eine eigene Website ins Leben gerufen: theoutdoorcity.co.uk.“

GREY TO GREEN

„Es gibt natürlich auch dicht bebaute Bereiche mit weniger Grünflächen, in der Innenstadt beispielsweise. Es bleibt schließlich eine Stadt. Inzwischen wurde jedoch ein Programm aufgelegt, Grey to Green, um auch diese Bereiche grüner zu machen. Ein gutes Beispiel ist eine **ehemalige große Verkehrsader** durch die Innenstadt, die heute eine Allee mit vielen Bäumen und breiten Fuß- und Radwegen ist. Ein riesiger Unterschied zur Situation von früher.“





DAS SCHÖNSTE

Gebäude



„Darüber brauche ich nicht lange nachzudenken. Das ist das **Steel City House**. Dieses prachtvolle Gebäude wurde 1927 errichtet und vor einigen Jahren mit viel Liebe zum Detail restauriert. Dabei wurden auf elegante Weise moderne Elemente hinzugefügt. Ich kenne das Gebäude gut. Sehr gut sogar. Unsere Büros sind nämlich dort. Das Fenster da an der runden Seite des Gebäudes im ersten Stock ... dahinter steht mein Schreibtisch.“

WIEGE DES FUßBALLS

„Der Sheffield FC wurde 1857 gegründet und ist damit der älteste Fußballverein der Welt. Es lässt sich also ruhig sagen, dass die Wiege des modernen Fußballs in dieser Stadt gestanden hat. Fußball liegt uns im Blut. In den kommenden Jahren möchte Sheffield sich noch stärker als **Fußballstadt** profilieren. Eine Fahrt zur Bramall Lane oder Hillsborough für einen Besuch der Vereine „Sheffield United“ oder „Sheffield Wednesday“ ist also ein Muss. Sehr eindrucksvoll, so ein Tag in einem wundervollen historischen Stadion mit seinen vielen Fans, die einen überwältigenden Lärmpegel erzeugen.“



Kelham



Viele angesagte Cafés in Kelham

Alt WIRD NEU

„Wie in vielen anderen großen Städten ist es auch in Sheffield ein Problem, eine Wohnung zu finden. Deshalb werden immer mehr Gebäude zu Wohngebäuden umgebaut. So auch die Old Town Hall, das alte Rathaus. Für den Eigentümer dieser Old Town Hall hat unser Büro die Pläne entwickelt. Als jemand, der in Sheffield aufgewachsen ist, war es mir eine Ehre, daran beteiligt gewesen zu sein. Inzwischen vollziehen sich auch in den Außenbezirken interessante Entwicklungen. So sind Sharrow Vale und **Kelham** zurzeit die angesagtesten Orte der Stadt, mit vielen lokalen, unabhängigen Läden und fantastischen Restaurants und Bars.“



Winter Garden

SEHR ZU EMPFEHLEN

„Ein Besuch der Millennium Gallery, des **Winter Garden** und der Peace Gardens. Sie alle befinden sich im Zentrum und vermitteln ein gutes Bild des „Innen-Außen“-Charakters von Sheffield und dem faszinierenden städtebaulichen Aufbau dieser Stadt.“

STUDENTENSTADT

„Wir haben hier zwei große Universitäten: die University of Sheffield und die **Sheffield Hallam University**. Viele junge Leute also, und das macht die Stadt lebendig. Wer mit dem Zug in Sheffield ankommt und über die Howard Street ins Zentrum läuft, dem springt das Gedicht „What If“ des preisgekrönten Dichters Andrew Motion auf dem Gebäude der Sheffield Hallam University sofort ins Auge. Sheffield hat viele Berühmtheiten hervorgebracht, und viele dieser Sheffielder haben sich einen Namen in der Sport- und Musikwelt gemacht.“



WHAT IF?
Andrew Motion
Of The Street 2007

Adressen & Impressum

Online

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

Büros

BPD EUROPE

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

NIEDERLANDE

BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Walter de Boer, *Geschäftsführer*
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Niederlande
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpd.nl

BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING

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

NIEDERLASSUNGEN

NIEDERLANDE NORDOST + MITTE

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

NORDWEST

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

SÜD

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

SÜDWEST

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

DEUTSCHLAND

BPD | BOUWFONDS IMMOBILIENENTWICKLUNG

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

NIEDERLASSUNGEN DEUTSCHLAND

NORD

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

OST

NIEDERLASSUNG BERLIN
Carsten Hartwig, *Niederlassungsleiter*
T. +49 (0)30 889 276 50
E. berlin@bpd-de.de

NIEDERLASSUNG LEIPZIG

Carsten Hartwig, *Niederlassungsleiter*
T. +49 (0)341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de

WEST

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

NIEDERLASSUNG KÖLN

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

MITTE

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

SÜDOST

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

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Samira Pichler,
Niederlassungsleiterin
T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de

SÜDWEST

NIEDERLASSUNG STUTTGART
Verena Sommerfeld,
Niederlassungsleiterin
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europe | Bouwfonds Property Development. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 13.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD in Europa. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden 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 kommunikation@bpd-de.de. Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

CHEFREDAKTEURIN Renske Algra **REDAKTIONSLEITUNG** Saskia Dijkstra, Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler, Ann-Christin Helmke.

REDAKTIONSRAT Jeanet van Antwerpen, Helma Born, Tessa Dekkers, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Desirée Uitzetter, Anke Wolters

KONZEPT & PRODUKTION ZB ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen BNO **AN DIESER AUSGABE HABEN**

MITGEWIRKT Jaco Boer, Menno de Boer, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Peter van der Plas, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt. **FOTOS** Alamy stock

photo, Bart Lunenburg, De Beeldredactie, Chris Watson, Cris Toala Olivares, Erik Smits, Joep van Gassel, Emmely van Mierlo, Martin Elsen,

Ray Heinsius, Steffen Roth, André Russcher, Group A, INBO, Janita Sassen, Paul Ryding, Sander van Wettum, Timon Both, Allard Willemse, Johan Wouters,

Pix4profs. **DRUCK** Habo DaCosta. BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„ES WIRD NOCH
VIEL ZU WENIG
ÜBER DIE
LANGFRISTIGE
PERSPEKTIVE DISKUTIERT.
WIR BESCHÄFTIGEN
UNS ZU VIEL
MIT DEN PROBLEMEN
VON HEUTE“

Francesco Veenstra, niederländischer Reichsbaumeister.

S. 28