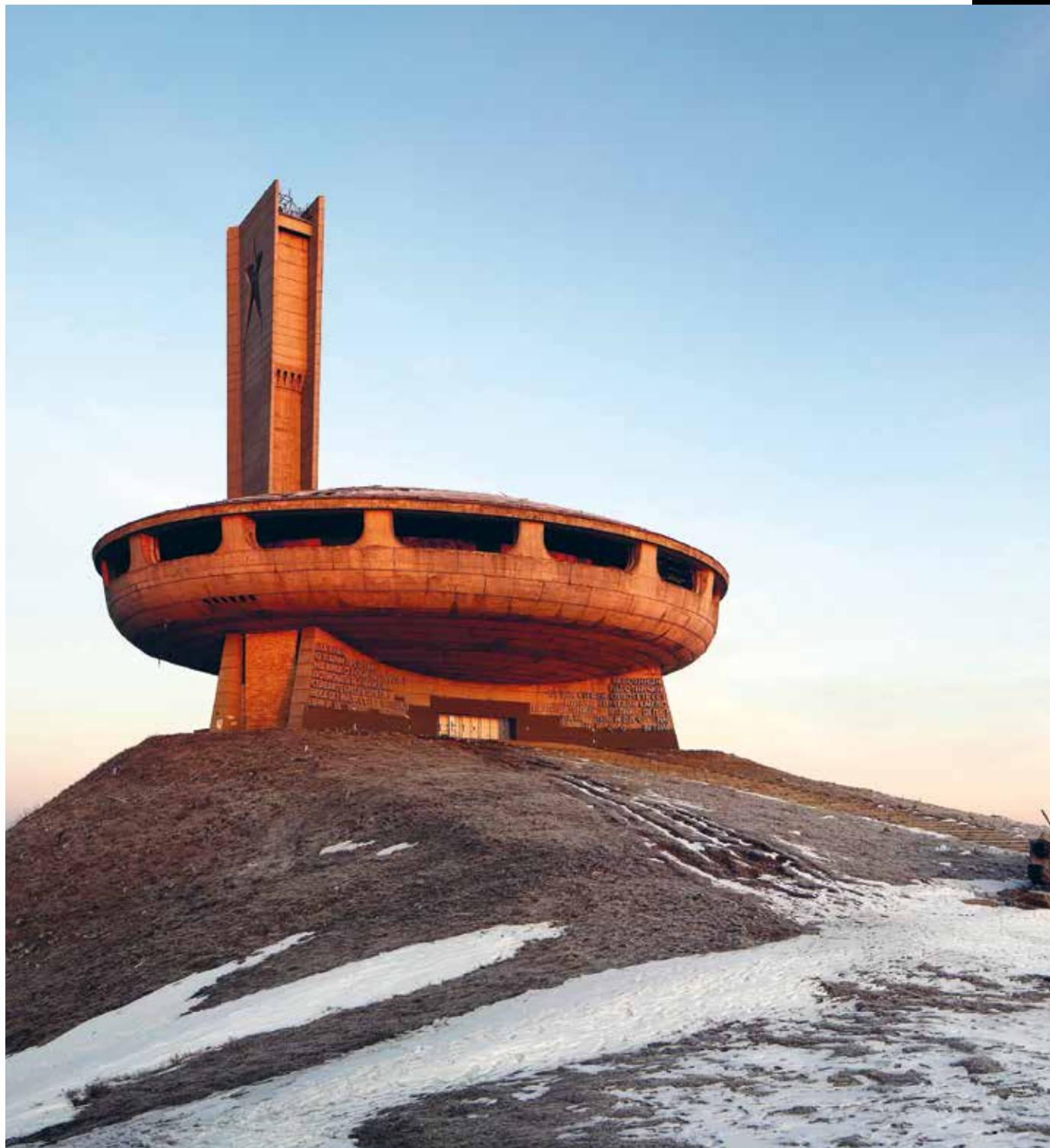


bpd MAGAZINE

NR. 12





bpdMAGAZINE

<< IM DETAIL: DELFTER BLAU

Das berühmte Delfter Blau ist nicht nur auf Fliesen, Geschirr und Vasen zu bewundern, sondern ab Ende 2022 auch an den Ufern von Nieuw-Delft. Zwei spektakuläre Tore, die zu dem Neubauprojekt PoortMeesters gehören und in einen gemeinsamen Hofgarten führen, werden mit Fliesen aus dem 3D-Drucker verkleidet. Die Idee zur Verkleidung der Tore stammt von den Designern von Studio RAP, einem Architekturbüro, das mit computergestützten Fertigungsverfahren arbeitet. Das Besondere an diesem Verfahren? Ein Roboter druckt 3.000 verschiedene formfreie Elemente. Die tiefblaue Farbe entsteht durch mehrere Glasurschichten. Keramik ist von Natur aus weich. Um die Tore mit stabilen Keramikplatten verkleiden zu können, werden mithilfe eines Computers Verstärkungen an bestimmte Stellen der Fassade angebracht. Jedes Element hat eine andere Form, woraus sich die blattartige Struktur ergibt. ■

Inhalt



Titelseite

Acht Jahre nach der feierlichen Eröffnung 1981 wurde das futuristische Gebäude auf der Spitze des kältesten Berges von Bulgarien wieder geschlossen. Diese verlassene Schönheit bleibt nicht unbemerkt, genau wie die vieler anderer Orte der Welt.
S. 38

Und außerdem

DAS HAUS DER ZUKUNFT BESTEHT AUS HOLZ
Holz ist als Baustoff groß im Kommen. Drei Architekten besprechen die Vorteile von Holzbauten.
S. 51

ESSAY
Robert Boshouwers, Senior Consultant der Rebel Group, ist der Ansicht, dass wir notgedrungen anders mit Mobilität umgehen müssen. Der Grund? Begrenzte Flächen, Klimawandel und der Ruf nach Integration.
S. 58

FÜR DIE NUTZUNG ZAHLEN ANSTATT FÜR DEN BESITZ
Das traditionelle Erbbaurecht ist eine interessante Möglichkeit, wie viel mehr Menschen an gefragten Standorten wohnen können. Die Projektentwicklerin Antje Maria Turban erklärt, warum.
S. 62

MIT DEM WASSER LEBEN
Vier BPD-Projekte in Deutschland und den Niederlanden, bei denen Wasser die Trumpfkarte in der Gebietsentwicklung ist.
S. 75

Von allen Seiten wird Anspruch auf den begrenzten Raum in Teilen der Niederlande und Deutschlands erhoben. Kämpfen wir um jedes Stückchen Land oder finden wir eine intelligentere Lösung?



Beispiele für gelungene Stadtplanung im In- und Ausland von Anouk Roelofs.



Die Schönheit des Verfalls. Die desolatesten Orte der Erde fotografisch festgehalten.



Fokus auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Klimawandel in Kopenhagen.



Steffen Lehmann über die Notwendigkeit von guter Führung.



Mit BPD verfügt die Rabobank über einen eigenen Gebietsentwickler. Der Vorstandsvorsitzende Wiebe Draaijer erklärt, wie diese Zusammenarbeit zu den sozialen Zielen beiträgt.



Die alternde Gesellschaft hat große Auswirkungen auf die westliche Welt. Wo bleiben die kreativen Ideen zur Behebung der Wohnungsnot unter Senioren? Fünf Experten antworten.



„Weiterhin nur über die Probleme zu diskutieren, anstatt sie anzupacken, das geht wirklich nicht mehr.“

FOTO: ALLARD WILLEMSE

So sieht es Walter de Boer

REGIE

BEIM ERSCHENEN dieser Ausgabe des BPD Magazine sind in den Niederlanden alle politischen Parteien im Begriff, ihre Wahlprogramme zu schreiben. Das ist diesmal anders als sonst. Durch die Corona-Krise und die wirtschaftlichen Folgen wird jetzt grundlegend über die Frage nachgedacht, wie wir die Gesellschaft gestalten wollen. Dabei geht es nicht zuletzt um die Frage, welche Rolle der Staat künftig spielen soll. Im Vorlauf zu den Wahlen im März 2021 ist von links bis rechts schon jetzt eines sicher: Vom Staat wird nicht mehr Zurückhaltung erwartet, sondern aktive Lenkung.

Der Covid-19-Ausbruch hat einen schleichenden Prozess beschleunigt. Sogar bei liberalen Parteien ist zu hören, dass wir bestimmte Dinge wie das Gesundheitswesen und den Wohnungsmarkt nicht ganz (oder sogar gar nicht) dem freien Spiel des Marktes überlassen können. Diese Töne gibt es schon seit längerem, aber sie werden jetzt lauter. Ein aktiver, tatkräftiger Staat, der die Regie übernimmt, ist wieder erwünscht.

Regie, Vision und die Notwendigkeit beziehungsweise das Fehlen einer solchen – darum dreht sich ein großer Teil dieses Magazins. In unserer Branche mangelt es seit Jahren an

einem Regisseur mit Sachverstand und Überblick. So bewegen sich auf unserer Bühne Schauspieler ohne Regieanweisung, denen es an einem deutlichen Konzept mangelt. Die dezentrale Raumordnungspolitik (wer hat was zu entscheiden?) hat in der Praxis zu endlosen unproduktiven Besprechungen geführt und vor allem zu einem zum Himmel schreienden Wohnungsmangel und hohen Mietsteigerungen.

Und das ist nicht das einzige Problem. Die Niederlande stehen – genau wie andere Länder – auch vor anderen, großen nationalen Aufgaben: Energiewende, Klimawandel, Mobilität und Naturschutz. Auch diese Aufgaben erfordern Regie. Eine Regie, die sich darauf versteht, die Aufgaben nicht als einander widersprechend aufzufassen, sondern sie miteinander zu verbinden, auch finanziell, sodass sie wie die Zahnräder eines Uhrwerks ineinandergreifen. Auf regionaler Ebene werden die Investitionsprogramme bereits aufeinander abgestimmt. Was noch fehlt, ist eine solide Rahmenplanung, in der alle diese Investitionen miteinander kombiniert werden können.

Wir haben oft die Neigung, in Konflikten zu denken. Das ist ein falscher Ansatz. Zwischen Landwirtschaft und

Wohnungsbau besteht nicht zwangsläufig ein Gegensatz, meint Wiebe Draijer, der Vorstandsvorsitzende unserer Muttergesellschaft Rabobank, in einem lesenswerten Interview in dieser Ausgabe. Auch er unterstreicht, dass wir anstelle des Konkurrenzdenkens nach Kombinationsmöglichkeiten suchen sollten. Unterschiedliche Interessen miteinander zu verbinden ist genau das, was ein Regisseur mit Sachverstand gut kann.

BPD und die Rabobank stimmen in ihrer langfristigen Ausrichtung überein. Das zeigt der BPD Woningfonds, der in diesem Jahr einen gelungenen Start in den Niederlanden hinlegte. So arbeiten wir gemeinsam an konkreten Lösungen für gesellschaftliche Probleme. Die Zeit drängt: Wir müssen diese Lösungen in der kommenden Zeit schleunigst umsetzen. Es wäre unverantwortlich, erst noch länger über die Probleme zu diskutieren, anstatt zu handeln. Hoffentlich sehen die Autorinnen und Autoren der Wahlprogramme das auch ein und trauen sich in dieser außergewöhnlichen Zeit, den Blick über die kommenden vier Jahre hinaus zu richten. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

Kurz

KURZ & BÜNDIG

1

Wie bleibt Wohnen bezahlbar?

Die Zahl der Wohnungssuchenden hat ihren Höchststand erreicht, doch bezahlbarer Wohnraum ist knapp in Deutschland. Das aktuelle BPD Themendossier betrachtet Bezahlbarkeit aus unterschiedlichen Perspektiven, denn bezahlbarer Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Sie beginnt bei den politischen Rahmenbedingungen und der Mobilisierung von Bauland und geht weiter bei der Planung, der Bauweise, digitalen Prozessen und einer funktionierenden Verkehrsinfrastruktur. Welchen Weg BPD geht, erzählt Geschäftsführer Alexander Heinzmann im Interview. Mehr auf [bpd.de](https://www.bpd.de)



2



BPD entwickelt ein ehemaliges Kasernen-Gelände in Koblenz mit besonderem Mobilitätskonzept

BPD hat ein 12,5 Hektar großes Grundstück auf dem Gelände der ehemaligen Fritsch-Kaserne in Koblenz gekauft. Geplant sind rund 800 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Die Konversionsfläche diente als Truppenunterkunft der Bundeswehr und ist Teil eines neuen Stadtquartiers, das innerhalb der nächsten acht bis zehn Jahre entwickelt wird. Der neue Stadtteil liegt rechtsrheinisch in unmittelbarer Nähe zur Festung Ehrenbreitstein. Als besondere Chance sieht BPD die Einbindung der vorhandenen Seilbahn in das Mobilitätskonzept des Stadtteils.

Das Projekt wird durch das Regionalbüro Koblenz betreut, das organisatorisch zur BPD Niederlassung in Frankfurt gehört. Nach dem Musikerviertel 3Klang im Stadtteil Oberwerth und dem Rosenquartier im Stadtteil Lützel ist es die dritte große Projektentwicklung in Koblenz.

4



v.l.n.r. Dirk Seidel, BPD Niederlassungsleiter Leipzig, Peter Kleine, Oberbürgermeister Weimar, Franz-Josef Lickteig, BPD Geschäftsführer stellen das Logo des Kirschberg-Quartiers vor

Projektstart für das Kirschberg-Quartier in Weimar

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Eduard-Rosenthal-Straße in Weimar fiel der Startschuss für den Bau von rund 500 Wohnungen. Das Kirschberg-Quartier ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Mitteldeutschland. Auf einer Fläche von 60.000 Quadratmetern entsteht bis 2025 ein Quartier für rund 1.000 Menschen inklusive einer kompletten Infrastruktur mit Nahversorger, Ärztehaus und Pflegeeinrichtung. 2018 hat BPD das Gelände übernommen, seitdem wird das Kirschberg-Quartier von der Leipziger Niederlassung betreut. Mehrere Grün- und Wasserflächen sollen angelegt werden, damit ein lebendiges Quartier entsteht, in dem sich Bewohner und Besucher willkommen und vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Geplant sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Die ersten Bewohner sollen bereits 2022 einziehen können.

5

Digitale Bürgerbeteiligung zur Quartiersentwicklung in Meerbusch-Büderich

Zusammen mit der Stadt Meerbusch hat BPD einen städtebaulichen Wettbewerb für das Projekt Böhlerleben ausgerufen. 15 Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern hatten die Möglichkeit, das Stadtquartier zu entwickeln. Um die Nachbarn und Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess corona-konform mit einzubinden, rief BPD zu einer digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Mit Erfolg: Die Bürgerinnen und Bürger reichten eine Vielzahl von Ideen ein und kommentierten rege die Vorschläge anderer – diese werden bei der weiteren Planung geprüft und an die Architekten weitergeleitet. Im Herbst 2020 wird der Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs bekannt gegeben. Der Vertriebsstart ist für 2022 geplant. Auf dem 13 Hektar großen Grundstück entsteht ein Stadtquartier mit gemischten Nutzungsformen wie Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen, einer Kita und einer Grundschule.



6

Hohe Mitarbeiterzufriedenheit bei BPD in Deutschland

Die Mitarbeiterzufriedenheit bei BPD in Deutschland ist hoch – das zeigen die Ergebnisse der diesjährigen Befragung durch das unabhängige Meinungsforschungsinstitut Ipsos (ehemals GfK). 87 Prozent aller BPD Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligten sich an der Umfrage. In ihren Antworten bescheinigten sie ein überdurchschnittlich hohes Vertrauen in die Geschäftsführung. Die Beschäftigten sind nach eigenen Angaben zu 100 Prozent sehr engagiert bei ihrer Arbeit – ein Spitzenwert, der bei vergleichbaren Umfragen in anderen Unternehmen selten erreicht wird. Teamgeist wird an allen Standorten großgeschrieben, von Hamburg bis München, und die Identifikation mit BPD ist besonders ausgeprägt. 95 Prozent der Befragten empfinden ein hohes Maß an persönlicher Verantwortung für ihre Tätigkeit. Die Unternehmenskultur ist geprägt von gegenseitiger Unterstützung und Wertschätzung. Die hohe Zufriedenheit zeigt sich auch darin, dass 80 Prozent der befragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter BPD als einen guten Arbeitgeber weiterempfehlen würden – damit liegt BPD über dem deutschlandweiten Benchmark bei 59 Prozent. ■

3

BPD launcht neues Jobportal

Das Recruiting bei BPD wird digitaler: Mit dem Launch des Jobportals bietet BPD allen Bewerberinnen und Bewerbern einen neuen Service. Neben den aktuellen Jobangeboten stellt sich BPD als Arbeitgeber vor und informiert über den Einstellungsprozess. Das Portal vereinfacht Prozesse und verkürzt dadurch Bearbeitungszeiten – Bewerbungen sind in wenigen Klicks möglich. Nach der Digitalisierung der Vertriebskanäle ist das Jobportal ein weiterer Baustein, mit dem sich BPD für die Zukunft aufstellt. jobs.bpd.de

Thema

WEGE AUS DEM KONKURRENZKAMPF

Wohnungen, Regenrückhaltebecken, Natur, Landwirtschaft, Mobilität, Windkraftanlagen, Energiewende: Von allen Seiten werden Ansprüche auf den begrenzten Raum in Teilen der Niederlande und Deutschlands erhoben. Die Entscheidung darüber ist nicht einfach. Kämpfen wir um jedes Stückchen Land oder finden wir eine intelligentere Lösung? Und wessen Aufgabe ist es eigentlich, alles in gute Bahnen zu lenken?



MONIQUE STAM-DE NIJS

„Was unvereinbar scheint, braucht nicht immer unvereinbar zu sein“

„JA, ALLMÄHLICH IST der verfügbare Raum erschöpft“, meint Monique Stam-de Nijs, Beigeordnete für Raumordnung in Heerhugowaard in der niederländischen Provinz Nordholland. „Alle Zweckbestimmungen konkurrieren miteinander. Das merken wir auch hier.“ In Heerhugowaard wird zurzeit das Bahnhofsgebiet entwickelt. Stam-de Nijs: „Eigentlich sollte hier eine neue Gleisunterführung gebaut werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern. Aber als wir diesen Plan ausarbeiten wollten – zusammen mit Anwohnern, den mittelständischen Unternehmern, der niederländischen Bahn und dem Infrastrukturunternehmen ProRail –, entwickelte sich eine Eigendynamik. Wir konnten verschiedene Dinge miteinander verbinden: Verkehr, Verbesserung des öffentlichen Raumes, mehr Grün, Wohnungsbau und neue Einrichtungen. Die Akteure hatten unterschiedliche Interessen, doch sie haben zusammengearbeitet, die Synergien genutzt und dadurch ein gemeinsames Ziel erreicht. Aber in den Niederlanden gibt es immer Nachbarn. Die Pläne für höhere Wohngebäude am Bahnhof stießen bei der Nachbargemeinde Lange-dijk, mit der Heerhugowaard am 1. Januar 2022 zusammengelegt wird, auf Widerstand. Sie würden

angeblich die Kulturlandschaft des Gebiets Oosterdel verschandeln. Der Kampf um den Raum hatte begonnen. Es kam sogar zu einem Rechtsstreit. Stam-de Nijs: „Daraufhin haben sich die Gemeinderäte zusammengesetzt. Sie stellten fest, dass sie sich nicht nur einigen, sondern auch einander helfen konnten. Was anfangs wie eine Bedrohung schien, entpuppte sich als Chance. Und weil wir das Projekt jetzt gemeinsam tragen, entsteht auch neuer finanzieller Spielraum. Die Entwicklung bekommt plötzlich Aufwind. Wir können die neuen Wohnungen jetzt sogar schneller als geplant realisieren.“

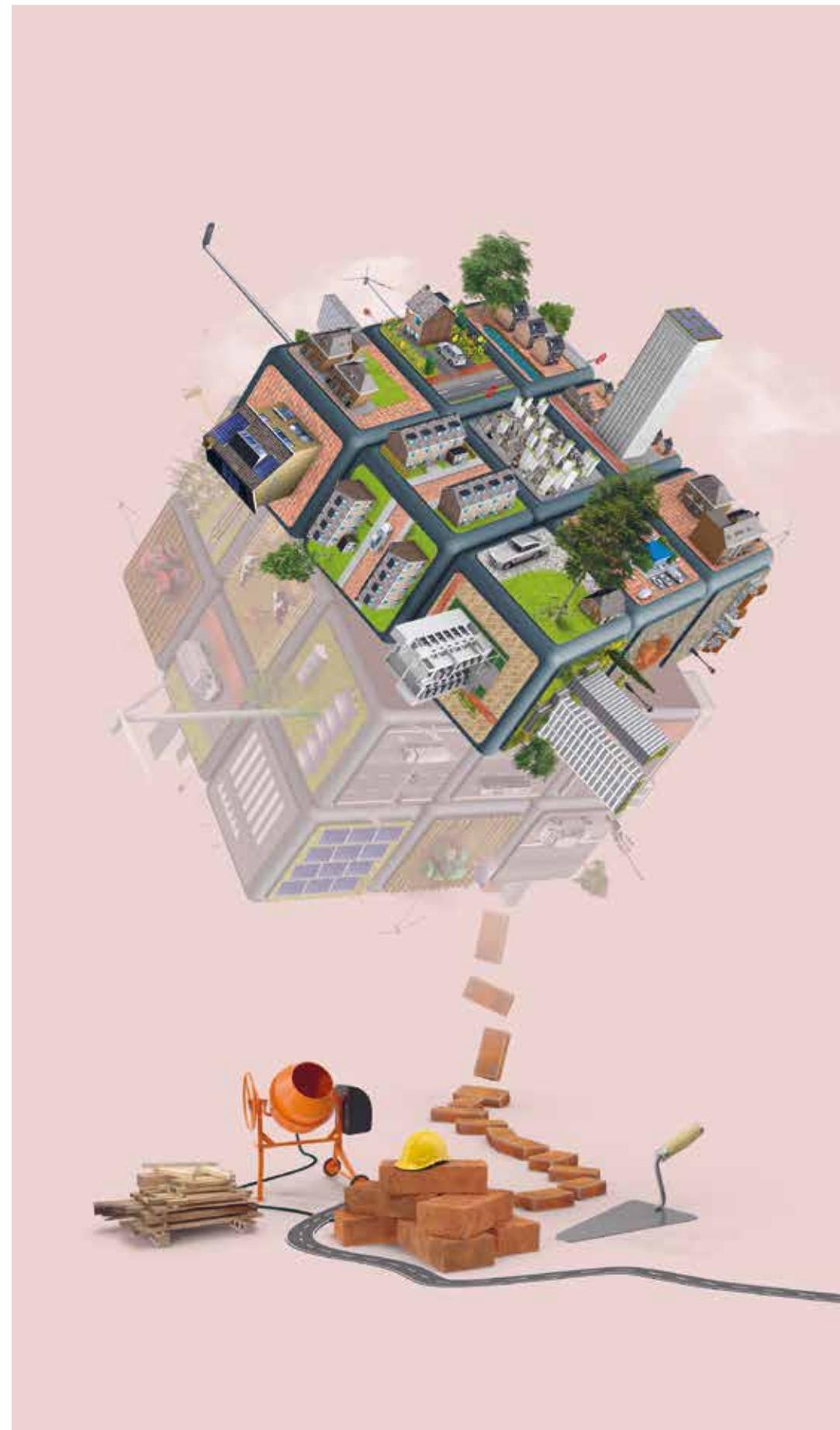
Was unvereinbar scheint, braucht nicht immer unvereinbar zu sein, merkte Stam-de Nijs. Vor allem dann nicht, wenn die Beteiligten über die Gemeindegrenze hinausblicken und selbst zu investieren bereit sind. Stam-de Nijs ist eine große Befürworterin der NOVI-Allianz, einer Initiative des Verbandes der niederländischen Projektentwickler NEPROM und anderen Organisationen zur Ausgestaltung der Nationalen Raumordnungsvision (NOVI), in der die Regierung die Grundzüge der Raumordnung für die kommenden Jahre festlegen will. „Ziel ist es, mit verschiedenen Akteuren wie Behörden, Naturschutz- und Umweltorganisationen sowie Verkehrsbetrieben regional zusammenzuarbeiten, gemeinsam mit regionalem Blickwinkel die Fragestellung zu untersuchen und als öffentliche Hand kohärente Entscheidungen mit langfristiger Perspektive zu fällen.“

IN MÖGLICHKEITEN DENKEN, NICHT IN GEGENSÄTZEN

Denken in Kombinationen, in Möglichkeiten – das ist auch der Grundgedanke von Panorama Niederlande (2018), in dem das Beratergremium der Regierung für Raumordnungsfragen seine Zukunftsvision für die Niederlande formuliert hat. In dieser Studie werden die Aufgaben, vor denen das Land steht – unter

Highlights

- > In Kombinationen, Möglichkeiten und Verbindungen zu denken, ist vielversprechender, als sich hinter Gruppeninteressen zu verschanzen.
- > Wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden, können die verschiedensten Ziele auf einen neuen, gemeinsamen Nenner gebracht werden.
- > Die Kombination von Aufgaben führt nicht zwangsläufig zu einem schwammigen Kompromiss. Die Suche nach Gemeinsamkeiten kann zu mehr Planungsstärke und innovativen Lösungen führen.
- > In der Debatte ist immer wieder der Ruf nach zentraler Steuerung durch die Regierung zu hören.



Monique Stam-de Nijs

ist seit 2012 Beigeordnete für Mobilität, das Bahnhofsgebiet, Wohnen, Nachhaltigkeit und Wirtschaft der Stadt Heerhugowaard. Zudem ist sie Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft, Klima, Energie und Umwelt des Verbands der niederländischen Gemeinden (VNG) und gehört der NOVI-Allianz an.



Berno Strootman

ist seit 1. September 2016 Regierungsberater für die physische Lebensumgebung. Er beschäftigt sich unter anderem mit den landschaftlichen Folgen der Energiewende sowie der Ausarbeitung und Umsetzung des Deltaprogramms. Strootman ist Gründer und Geschäftsführer des Büros Strootman Landschaftsarchitekten.



Peter Glas

ist gelernter Biologe und Jurist. Er war als Forscher/Berater beim Institut für Hydraulik und Wasserbau (Deltares) in Delft sowie als leitender strategischer Mitarbeiter beim niederländischen Ministerium für Wohnungswesen, Raumordnung und Umwelt tätig. Danach leitete er den Wasserverband De Dommel und war Vorstandsmitglied und Vorsitzender des Dachverbands der Wasserverbände. Seit 1. Januar 2019 ist er Delta-Kommissar.



Guido Spars

ist seit 2006 Professor für das Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal. Spars sitzt in diversen wissenschaftlichen Beiräten wie beispielsweise denen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Berlin und der Baulandkommission der Bundesregierung.



BERNO STROOTMAN

„Die Lösung wird nicht über Interessengruppen gefunden, sondern durch eine Kombination mit anderen Aufgaben“

anderem Klimawandel, Agrarreform, Wohnungsbau und Energiewende – nicht als Gegensätze betrachtet, sondern als Möglichkeiten. Der Wasserhaushalt und die Agrarreform lassen sich mit Naturentwicklung kombinieren; Maßnahmen im Zuge des Klimawandels und Stadtentwicklung greifen ineinander. Die Energiewende ist nicht nur eine Pflicht, sondern auch eine Chance, verschiedene Dinge wohlüberlegt miteinander zu verbinden. „Die Niederlande sind ein dicht bevölkertes Land, deshalb können wir die Dinge nicht isoliert betrachten“, erläutert der Regierungsberater für die physische Lebensumgebung und Landschaftsarchitekt Berno Strootman. Deshalb liegt auch bei Panorama Niederlande der Schwerpunkt auf der Region. Strootman: „Das ist die ideale Ebene zur Verbindung der Aufgaben in den Bereichen Wasser, Infrastruktur, Natur und Wohnungsbau. Auf regionaler Ebene kommen die kurz- und langfristige Perspektive sowie die unterschiedlichen Verwaltungsebenen zusammen.“ Er nennt das Hembrug-Gelände auf der Grenze zwischen Amsterdam und Zaandam als gelungenes Beispiel. „Dort kommt alles zusammen: Erhalt von Kulturerbe, neue Begrünung, Bauen innerhalb des Stadtgebiets, Bodensanierung, Nachhaltigkeit und Klimawandel.“ Die verschiedensten Ziele werden dort auf einen neuen, gemeinsamen Nenner gebracht. „Dafür müssen aber bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ein Beispiel, bei dem das nicht gelungen ist, ist der Plan für den Wieringerrandsee, an dem ich als Planungsingenieur mitgearbeitet habe. Auch das war eine Kombination aus Wasserauffangbecken, Natur, Erholungsgebiet und Wohnungsbau, aber das Vorhaben scheiterte. Es gab lokal zu wenig Unterstützung, zu wenig Nachfrage nach Wohnraum, Probleme mit der Finanzierung und es mangelte am politischen Willen.“

AUFFORDERUNG AN DIE REGIERUNG

Panorama Niederlande bürdet den Regionen nicht die

gesamte Last auf. Die Regierungsberater fordern die Kommunen, die Provinzen und die Regierung dazu auf, gemeinsam für jede Region einen deutlich umrissenen regionalen Raumordnungsrahmen zu erarbeiten, in dem Prioritäten gesetzt werden. Die Reform der Landwirtschaft – um nur einen der heiklen Punkte zu nennen – muss auch auf Landesebene entschieden werden. Befürchtet Strootman nicht, dass das wieder zu Demonstrationen aufgebracht Landwirte führen wird? „Natürlich haben die verschiedenen Interessengruppen ihre Wünsche und Ansprüche. Mehr Wohnraum! Oder: keine Beschränkungen für die Landwirtschaft! Aber die Lösung ist nicht über Interessengruppen zu finden, sondern durch eine Kombination mit anderen Aufgaben.“

Dabei spielt die Regierung eine Rolle, denn Kohärenz ergibt sich nicht von allein. „Deshalb haben wir die Regierung aufgefordert, sich einzubringen“, erklärt Strootman. „Wir müssen große Aufgaben und lang- und kurzfristige Ziele miteinander kombinieren. Das ist eindeutig eine Sache für Den Haag. Der letzte Bericht zum Fortschritt der NOVI von Ende April zeigt, dass dieser Appell angekommen ist. Wir dürfen aber keinen Schritt rückwärts machen. Eine zentrale Steuerung durch die Regierung passt nicht mehr in unsere Zeit. Die Regierung sollte jedoch klare Ziele setzen, die zugehörigen finanziellen Mittel bereitstellen und sich auf regionaler Ebene deutlich einbringen.“

KURZE ODER LANGE LEINE

Angesichts der zunehmenden Beanspruchung der Flächen sieht nicht mehr jeder eine kurze Leine als problematisch an. So wünscht sich der Delfter Professor Peter Boelhouwer wieder einen echten Wohnungsbauminister mit „viel Geld und umfassenden Kompetenzen.“ Einen Minister, der „etwas anstoßen kann“, wie er am 22. Mai 2020 in der Tageszeitung De Volkskrant erklärte. „Jeder kämpft jetzt um denselben Raum. Wir wollen mehr Wasserrückhaltekapazität, →

GUIDO SPARS

„Ich befürchte manchmal, dass es schon zu spät ist“

mehr Natur, mehr extensive Kreislaufwirtschaft, mehr Energieerzeugung aus Windkraft und Solaranlagen. Das sind Aufgaben auf Landesebene, die nicht zankenden lokalen Parteien überlassen werden sollten.“ Boelhouwer ist für klare Entscheidungen. Beispielsweise für die Umsiedlung des Flughafens Schiphol in die Nordsee, um zwischen Amsterdam und Leiden neue Natur und Wohngebiete anlegen zu können. Oder für den Bau von Wohnungen in der Mitte des Landes im Polder Rijnenburg bei Utrecht. Der dort geplante Energiepark könnte im strukturschwachen Ostgroningen angelegt werden, denn dort ist viel Platz. Solche Entscheidungen muss die Regierung treffen, findet Boelhouwer. Keine wackeligen Kompromisse auf regionaler Ebene, sondern eindeutige Beschlüsse. Wir legen dieses Dilemma Peter Glas vor, der als Delta-Kommissar für die Umsetzung des Nationalen Deltaprogramms verantwortlich ist. Das Programm soll die Niederlande vor Überschwemmungen und den Folgen des Klimawandels schützen. Räumliche Anpassungen sind ein wichtiger Bestandteil. Werden dabei Entscheidungen gefällt oder Kompromisse gesucht? Glas: „In den Niederlanden hat jeder Quadratmeter eine feste Verwendung, von allen Seiten werden Ansprüche auf die Flächen erhoben. Wenn daran etwas geändert werden soll, kommt es leicht zu Streitigkeiten. Ich finde das wenig hilfreich. Werden bei einem Streit Flächen untereinander aufgeteilt, gibt es Gewinner und Verlierer. Werden die Flächen dagegen miteinander geteilt, können Funktionen aufeinander gestapelt werden. Dann wird die dritte Dimension genutzt. Das setzen wir in den Niederlanden noch nicht so gut um, wie wir glauben.“

NICHT NUR EINDIMENSIONAL DENKEN

Der Hochwasserschutz wurde lange Zeit sehr eindimensional behandelt: Wir bauten einen Deich und der

Rest wurde dem untergeordnet. Aber diese Denkweise ist schon vor geraumer Zeit einem intelligenteren Ansatz gewichen. Das Programm Raum für Flüsse (2007–2019) kombinierte den Hochwasserschutz mit Naturentwicklung und Erholung. In kleinerem Maßstab gibt es inzwischen innerhalb und außerhalb des Deltaprogramms zahlreiche gelungene Beispiele dafür, wie Maßnahmen im Zuge des Klimawandels und andere Aufgaben, beispielsweise in Städten, miteinander kombiniert werden. Beim Benthemplein in Rotterdam wird Regenwasserrückhaltung mit einer Verbesserung des öffentlichen Raumes verbunden. Nieuwdorp in der Provinz Zeeland hat eine echte Klimastraße mit Nullenergiehäusern und einer Einrichtung, die für Starkregen und Trockenheit ausgelegt ist.

„Wir finden immer eine Lösung“, lautet die Schlussfolgerung von Glas. „Den historischen Kampf gegen das Wasser haben wir gewonnen, weil es um einen gemeinsamen Feind ging. Heute arbeiten wir mehr mit dem Wasser anstatt gegen das Wasser. Das ist, denke ich, der richtige Weg. Es bedeutet, dass Kreativität gefragt ist, aber auch Führungsqualitäten: Was lässt sich hier noch realisieren? Und wie kann ich die Beteiligten davon überzeugen? Über Hochwasserschutz gibt es nichts zu verhandeln, aber er lässt sich durchaus mit anderen Aufgaben kombinieren.“

Welche Parallelen gibt es zwischen dem Kampf um den Raum und dem Kampf gegen das Wasser? „Es geht um Solidarität: Die Behörden und die Region müssen gemeinsam handeln“, findet Glas. Auch bei der Nutzung des Raumes sollte die gemeinsame Aufgabe im Mittelpunkt stehen: „Suchen Sie nach Möglichkeiten, um mehr als gedacht zu erreichen. Setzen Sie sich mit Experten zusammen, einschließlich der Beteiligten vor Ort, und schalten Sie öffentliche Institutionen wie Wasserverbände und Universitäten ein. Das mag wie eine Kompromissuche aussehen, →





PETER GLAS

„In den Niederlanden hat jeder Quadratmeter eine feste Verwendung, von allen Seiten werden Ansprüche auf die Flächen erhoben“

ist aber in Wirklichkeit viel mehr. Es geht um Planungsstärke.“

INFORMELLE PROZESSE KÖNNEN HELFEN

Der niederländische Begriff „polderen“ für das Aushandeln von Kompromissen ist Guido Spars geläufig. Er ist Professor für Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal und zugleich Berater der Bundesregierung. „Wir sehen, wie das in den Niederlanden geht, und auch in Deutschland nehmen solche Formen kooperativer Planung zu. Reden, verhandeln, gemeinsam die beste Lösung finden. Das kann beim Wohnungsbau zu Zeitersparnis führen. Aber die Planungsabläufe sind in Deutschland traditionell recht starr, wodurch wir immer wieder in eine Sackgasse geraten. Informelle Prozesse könnten uns helfen, davon bin ich überzeugt.“

Auch in Deutschland wird der Kampf um den Raum geführt, wenn auch nicht überall mit gleicher Intensität. Der zunehmenden Flächenknappheit in Metropolen wie Hamburg, München und Berlin stehen strukturschwache ländliche Regionen mit anderen Problemen gegenüber. Spars: „Der Konkurrenzkampf ist dort am stärksten, wo ein hoher Wohnungsbedarf mit einer restriktiven Raumordnungspolitik zusammentrifft, bei der die Politik den Raum nicht zu geben bereit ist.“ In Deutschland liegt die Entscheidung, wie viel Raum eine Kommune bereitstellen kann, auf Länderebene. Das ist in Bayern anders als in Nordrhein-Westfalen. Spars: „Gemeinden, die dem Wohnungsbau mehr Platz einräumen wollen, stoßen an Grenzen. Es darf bundesweit – aus ökologischen und Nachhaltigkeitsgründen – maximal 30 Hektar pro Tag an Neubaufäche freigegeben werden.“

REGIONALE INITIATIVEN

Von einer Debatte über Steuerung durch den Bund

kann schon allein wegen der Größe Deutschlands keine Rede sein. Spars: „Nordrhein-Westfalen ist mit den Niederlanden vergleichbar. Wenn schon auf Landesebene keine Strategie zustande kommt, was soll die Bundesregierung dann tun?“ Die Bundesregierung hat zwar sogenannte Leitbilder als Orientierungshilfen für die Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und die nachhaltige Entwicklung des Raumes ausgearbeitet, die Entscheidungshoheit liegt jedoch bei den Ländern. Es wird allerdings nach einer Verbesserung der Rechtsinstrumente gesucht. Spars war Mitglied der Baulandkommission, die an einer Verbesserung des Baugesetzbuches mit dem Ziel einer schnelleren Vergabe von Bauland für den Wohnungsbau arbeitete. Bemerkenswerterweise erwartet auch Spars mehr von regionalen Initiativen. „Mit der Regionalplanung haben wir bereits gute Erfahrungen gemacht, unter anderem in der Region Hannover. Mehrere Städte bilden eine Region und verzichten auf bestimmte eigene Rechte, um so den Entscheidungsprozess zu beschleunigen.“ Trotzdem geht es seiner Meinung nach nicht schnell genug. „Ich befürchte manchmal, dass es schon zu spät ist. Die Menschen ziehen aus der Stadt weg, weil das Warten zu lange dauert, die Preise zu hoch sind und das Angebot zu gering ist. Sie suchen lieber anderswo eine Wohnung.“

KEINE ZEIT ZU VERLIEREN

Die Suche nach gemeinsamen Interessen innerhalb einer Region kostet Zeit, kann aber unter dem Strich zu Zeitersparnis führen. Stam-de Nijs drückt es folgendermaßen aus: „Wir müssen den Raum miteinander finden. Es genügt nicht mehr, nur die eigenen Interessen zu verfolgen. Die eigenen Interessen müssen mit denen anderer anhand einer klaren Zukunftsvision verbunden werden. Das ist nicht einfach, aber ich habe die Erfahrung gemacht, dass es möglich ist.“ ■

Best of ...

„Entwickeln hat auch etwas mit dem Raum zwischen den Gebäuden zu tun.“



Anouk Roelofs

beschäftigt sich als Mitglied des BPD Konzeptstudios unter anderem mit Planvorschlägen und Ausschreibungen. Das passt sehr gut zu dem breiten Wissen, das sie während ihres Studiums der Wirtschaftswissenschaften, des Bauingenieurwesens und der bautechnischen Betriebswirtschaftslehre sowie in der über zwanzigjährigen Berufserfahrung im Bereich Gebietsentwicklung erworben hat. Roelofs: „Bei einem neuen Konzept kommen alle Facetten zum Tragen, von der Stadtplanung über Architektur bis zu den Finanzen – das macht meine Arbeit so interessant.“

Während der ersten Hälfte ihrer Laufbahn ging die Konzeptentwicklerin Anouk Roelofs viel auf Auslandsreisen, um Inspiration für neue Projekte zu finden. In den letzten Jahren entdeckt sie ebenfalls in heimischen Gefilden immer mehr gute Beispiele für gelungene Stadtplanung und Gebietsentwicklung.



Cielo Alto

1 DIE STADT DER ZUKUNFT IST ...

... wendig

Eine Stadt muss mit der Zeit gehen und mit den zugehörigen Veränderungen umgehen können. Nehmen Sie beispielsweise die jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel in den Stadtzentren. Die Corona-Krise zeigt deutlich, dass dringend etwas geschehen muss. Anpassungsfähige Städte werden dies besser lösen.

... harmonisch

Um zufrieden und gesund leben zu können, brauchen Menschen ein Gleichgewicht zwischen Anspannung und Ruhe, Arbeit und Freizeit, Begegnung und Zurückgezogenheit. Die Stadt der Zukunft muss all diesen Aspekten gerecht werden, damit jeder Einwohner sie für sich in Einklang bringen und ein persönliches Gleichgewicht finden kann.



Alter Hafen, Dubrovnik

2 MEINE LIEBLINGSORTE

Alter Hafen, Dubrovnik

Am glücklichsten fühle ich mich in Städten, die langsam und organisch gewachsen sind, in denen keine Straße gerade ist und die voller kleiner Überraschungen stecken. Viele dieser Orte sind – zufälligerweise – alte Hafenstädte. Dort herrscht immer ein reges Treiben. Das gilt für die Fischauktion genauso wie für die Cafés, in denen sich jeder trifft. Es ist sehr lebendig dort und dadurch fühle ich mich immer willkommen.

Cielo Alto, Italien

In den 70er-Jahren boomte der Skisport in den italienischen Alpen. 1976 wurde auf 2.150 Meter Meereshöhe das neue Dorf Cielo Alto gebaut. Zwischen den Skipisten und mitten im Wald stehen sechs miteinander verbundene, in der Landschaft verwurzelte Betonbauten, die an den Architekten Le Corbusier erinnern. Das Hauptgebäude Condominio Circus des Architekten Francesco Dolza wurde als eine eigenständige Gemeinschaft konzipiert. Es beherbergt eine Kirche und verschiedene Einrichtungen. Mit der begrünten Dachterrasse, dem Tennisplatz und der Talstation des Skilifts ist es der Ort, an dem alle Wege zusammenlaufen: ein Dorfplatz im Schnee. Zu Beginn dieses Jahrhunderts verfiel die Gegend, aber jetzt blüht sie wieder auf, und ich bin gern mit meiner Familie dort, im Winter genauso wie im Sommer.



3 LIEBLINGSBLOGS UND -WEBSITES

- Internationale (Fach-)Inspiration: **dezeen.com**
- Ein Muss: **dearchitect.nl**
- Ideen im Überfluss: **pinterest.com**

Beim Ausdenken neuer Konzepte arbeite ich visuell. Auf Pinterest kann ich beispielsweise mühelos Uferzeilen von Flüssen in aller Welt suchen, finden und speichern, um sie später leicht zurückholen zu können. Der Algorithmus von Pinterest ist so ausgeklügelt, dass ich anschließend ständig neue Ideen vorgeschlagen bekomme – eine besser als die andere!



HafenCity, Hamburg

4 BESTE STADTENTWICKLUNGEN

HafenCity, Hamburg

Vor zehn Jahren – viel früher als andere Städte – hat Hamburg schon die Stadt zum Fluss gebracht. Das beginnt an den Stadtstränden und endet mit krönendem Abschluss an der Niederhafen-Uferpromenade von Zaha Hadid. Diese dient dem Hochwasserschutz und sorgt gleichzeitig dafür, dass die Stadt zum Fluss hin offen ist. Der Umgang mit dem Wassermanagement ist sehr fortschrittlich. Der Hamburger Senat akzeptiert, dass der Fluss über seine Ufer treten kann. Er scheut sich nicht davor, Dinge möglich zu machen, antizipiert diese aber. Hamburg lebt also bewusster mit dem Rhythmus der Natur.

Zeeburg, Amsterdam

Die Viertel Borneo, Sporenburg, Funenpark und IJburg zeigen, dass auch für Familien in der Stadt Platz ist. Hier wurde nicht nur in Einfamilienhäusern gedacht, sondern auch in die Höhe gebaut. Dadurch sind es echte städtische Viertel geblieben. Gleichzeitig wurde eine gute Basis für allerlei städtische Einrichtungen sowie für öffentliche Verkehrsmittel geschaffen. Mit solchen Vierteln hat Amsterdam ein gutes Beispiel für den Rest der Welt parat.

5 INSPIRIERENDE ENTWICKLUNG

DUIN, Almere (Niederlande)

DUIN ist kein Wohnviertel wie alle anderen. Hier wurde eine Dünenlandschaft angelegt, in der Wohnhäuser gebaut wurden, die mit Muschelwegen miteinander verbunden sind. Es ist etwas Besonderes, inmitten der vom Menschen geschaffenen Natur zu wohnen.

DUIN zeigt exemplarisch, welche Möglichkeiten sich bieten, wenn nicht nur in gängigen Mustern gedacht und von Grenzen ausgegangen wird. Das Projekt beweist, dass Entwickeln viel mehr ist, als nur Häuser hochzuziehen. Es geht um die Wechselwirkung zwischen den Häusern und dem Raum dazwischen. Wer sich auch darüber Gedanken macht, gelangt zu den gelungensten Ergebnissen.



5

DUIN, Almere



7

Williamsburg, New York

6 INNOVATIVES KONZEPT

Green Light Blue Circle

Mit diesem gewagten und nachhaltigen Konzept haben wir 2017 die Ausschreibung leider nicht gewonnen. Die Idee war ihrer Zeit weit voraus. An verschiedenen Stellen der Fassade sind Algen angebracht, die Energie erzeugen und gleichzeitig die Luft reinigen – CO₂ wird in reinen Sauerstoff umgewandelt. Die angewachsenen Algen müssen in regelmäßigen Zeitabständen herausgefiltert werden. Sie können dann zu natürlichen Farbstoffen und biologisch abbaubarem Kunststoff verarbeitet, aber auch gegessen, getrunken oder in Kosmetika verwendet werden. Wenn ich sehe, wie Weltstädte wie Peking, Neu-Delhi und Mailand mit Luftverschmutzung zu kämpfen haben, bin ich mir sicher, dass dies früher oder später zu einer erfolgreichen Innovation wird.

7 INSPIRIERENDSTER ORT

Williamsburg, New York

Es ist vielleicht nicht originell, aber New York lässt mein Herz noch immer höherschlagen. Es ist eine Stadt, die einen aufsaugt und immer wieder inspiriert. Das gilt für mich besonders für Williamsburg, einen aufstrebenden Stadtteil mit alten Fabrikgeländen und Packhäusern. Während der Meatpacking District und Brooklyn inzwischen schon sehr ordentlich und aufgeräumt aussehen, hat Williamsburg noch seinen eigenen, rauen Charakter. Das hat Charme, auch wenn es dadurch nicht überall sicher ist. Als ich das letzte Mal dort war, feierten wir im italienischen Restaurant Antica Pesa den vierzigsten Geburtstag einer Freundin, die in New York wohnt. Der Eigentümer erzählte stolz, dass dort am Abend zuvor Madonna auf dem Tisch getanzt hatte. ■



FOTO: HEINSUS

Kolumne

MUT UND FÜHRUNG GEFRAGT

Gute Pläne gut umzusetzen, erfordert Führung. Ohne Führungsqualität scheitern oft die besten Absichten und ein Projekt kommt nicht zum Abschluss. Professor Steffen Lehmann über die Notwendigkeit von guter Führungsqualität.

DIE STÄDTE STEHEN vor großen Aufgaben, wie zum Beispiel dem Klimawandel. Trotz durchdachter Entwürfe, smarter Technik und ausreichender finanzieller Mittel kommt es immer wieder vor, dass gute Pläne nicht oder nicht wie geplant ausgeführt werden. Die Ursache ist oft ein Mangel an Führungsqualität und politischem Willen. Es erweist sich dann als schwierig, ausreichende politische und gesellschaftliche Unterstützung zu finden, amtliche Hürden zu überwinden und die Interessen der vielen Beteiligten unter einen Hut zu bekommen. In der Praxis zeigt sich, dass die gewünschten Resultate mit starker Führungsqualität erreicht werden. Beispiele sind der Architekt John Nash in London und Baron Georges-Eugène Haussmann in Paris. Oder – aus neuerer Zeit – Hans Stimmann. Als Senatsbaudirektor erschuf er mit dem Planwerk Innenstadt nach dem Mauerfall einen neuen Innenstadtbereich in Berlin. Das Erfolgsgeheimnis bestand aus dem richtigen Verständnis der städtebaulichen Aufgabe und einer klugen politischen Strategie. Führung in der Stadtplanung und Gebietsentwicklung besteht aus gutem Zuhören, dem Wissen, wo und wie Entscheidungen gefällt werden, und

dem aufrichtigen Zusammenarbeiten, über alle Gräben hinweg. Darüber hinaus sind Unternehmergeist und Vision gefragt, aber auch der Mut, sich auf neue und innovative Projekte einzulassen, ohne Scheuklappen bei der Wahl der Partner. Bei den heutigen großen Herausforderungen sind diese Qualitäten nur schwer in einer Person zu vereinen. Ein klares Auftreten nach außen ist wichtig. Aber gute Führung besteht immer aus einem Kernteam von Beteiligten. Menschen, die gemeinsam das Fachwissen und Durchsetzungsvermögen besitzen, einen Plan unter Beibehaltung der Vision und der Ziele umzusetzen. Die Stadträte sind nicht immer in der Lage, diese Führungsqualität selbst auszustrahlen. Deshalb habe ich das Future Cities Leadership Lab gegründet. Eine unserer Aktivitäten besteht darin, Bürgermeister und leitende Beamte bei der Entwicklung von Führungskompetenzen innerhalb ihrer Organisation zu unterstützen,

damit sich die ausführenden Beamten, Planer, Architekten und Experten konsequent an die Vision und die beschlossenen Pläne halten. So gelang es dem Bürgermeister Jaime Lerner von Curitiba in Brasilien, der auch Stadtplaner ist, seinen Vorstellungen treu zu bleiben und seine Stadt zu einer grünen Stadt zu machen. Auch der Bürgermeister von Bogota, Enrique Penalosa, setzte seine Vision für Mobilität und Fußgängerfreundlichkeit in seiner Stadt mit Erfolg um. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wer die Führung übernimmt. In der Praxis sehe ich, dass dies auch die Entwickler tun. Natürlich müssen sie an den Gewinn und die Zufriedenheit ihrer Gesellschafter denken. Um auch in Zukunft Gewinn zu erzielen, ist ihnen zugleich daran gelegen, dass ihre Projekte den Wünschen und Bedürfnissen der Städte und ihrer Einwohner entsprechen. Ohne unternehmerische, verbindende und visionäre Führungsstärke verzetteln sich gute Absichten schnell in der Komplexität, die Großprojekten eigen ist. Das können wir uns in diesem 21. Jahrhundert nicht mehr leisten. ■

„MANGEL AN FÜHRUNG
KÖNNEN WIR UNS
NICHT MEHR LEISTEN“

PROFIL Steffen Lehmann ist Professor für Architektur und Rektor der School of Architecture an der University of Nevada. Er studierte Architektur an den Universitäten in Trier, Mainz, London und Berlin und ist Autor mehrerer Bücher, darunter das im letzten Jahr erschienene *Urban Regeneration: A Manifesto for Transforming UK Cities in the Age of Climate Change*.

Interview



„WIR MÖCHTEN ZUR LÖSUNG BEITRAGEN“

Warum ausgerechnet die größte Landwirtschaftsbank der Welt dem niederländischen Wohnungsmarkt weiterhelfen kann? Der Vorstandsvorsitzende der Rabobank Wiebe Draijer gibt hierauf Antwort: „Mit einem Gebietsentwickler wie BPD können wir unsere sozialen Ziele verwirklichen.“

„DIE GESELLSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PROBLEME AUF DEM WOHNUNGSMARKT SIND GROß“

AUCH DER SPITZENMANAGER einer der größten niederländischen Banken muss während der Corona-Krise notgedrungen ins Homeoffice. Und das geht zu seiner eigenen Überraschung dank digitaler Anwendungen wie Zoom, Teams und Skype eigentlich sehr gut. Natürlich hofft auch Wiebe Draijer, dass wir Covid-19 möglichst bald hinter uns haben, wenngleich er denkt, dass die Welt dann nicht mehr dieselbe sein wird wie Anfang 2020. Aber an Zukunftsprognosen wagt er sich nicht gerne. Eines steht fest: Auf dem niederländischen Wohnungsmarkt wird sich einiges ändern müssen, um einen völligen Stillstand zu vermeiden. Es müssen eine Million neue Häuser gebaut werden, und wenn sich die demografischen Trends nicht ändern, wahrscheinlich noch mehr. Gleichzeitig wird darauf gepocht werden, den besonderen Charakter der niederländischen Landschaft zu erhalten. Dass das eine komplexe Aufgabe wird, dessen ist sich Draijer bewusst. „Natur und Landwirtschaft konkurrieren miteinander um dieselben Flächen, genau wie Klimaziele, Energiewende und Wohnungsbau. Anstelle von Verdrängung sollten wir versuchen, sie

miteinander zu verbinden.“ Er ist froh, dass er – als CEO einer der größten Banken der Niederlande – hierzu beitragen kann. Und das sogar sehr konkret in Form von Backsteinen. Die Rabobank vergibt nämlich nicht nur Hypothekendarlehen, sondern entwickelt über ihre Tochtergesellschaft BPD auch selbst Wohnviertel. Draijer: „Verglichen mit der großen Bekanntheit der Rabobank operiert BPD bislang zwar eher im Stillen, leistet aber einen Beitrag, der sehr gut zu der Mission und den Zielen unserer Genossenschaft passt.“ Mit BPD verfügt die Rabobank als einzige niederländische Bank über einen eigenen Gebietsentwickler.

WAS SIND IHRER MEINUNG NACH DIE GRÖßTEN PROBLEME IM NIEDERLÄNDISCHEN WOHNUNGSMARKT?

„Als Erstes gibt es zu wenige Neubauwohnungen, was – zusammen mit den attraktiven Hypothekenzinsen – die Immobilienpreise in die Höhe treibt. Für 2020 erwarten wir einen durchschnittlichen Preisanstieg von 4,5 Prozent. In den Niederlanden wird das Defizit Ende des Jahres auf den Rekordwert von 350.000 Wohnungen angestiegen sein. Langfristig kann dieser Wert sogar eine Million oder mehr erreichen. Dadurch wird ein Eigenheim für immer mehr Niederländer unerreichbar, insbesondere für Erstkäufer.

Gleichzeitig gibt es im Mietmarkt ein massives Problem. Auch hier herrscht ein chronischer Mangel, wodurch zu wenig Bewegung entsteht und die Mieten steigen. Für junge Berufstätige wird es wegen des geringen Angebots und der hohen Preise immer schwerer, eine Wohnung zu kaufen. Andere junge Leute finden dadurch wiederum keine Mietwohnung. Viele Mieter bleiben – oft unfreiwillig – in ihrer Mietwohnung wohnen und können nicht näher zu ihrer Arbeit ziehen, obwohl sie das vielleicht gerne möchten. Deshalb pendeln sie mit dem Auto zur Arbeit, wodurch mehr Staus entstehen. Das zeigt, dass die gesellschaftlichen Auswirkungen der Probleme auf dem Wohnungsmarkt groß und weitverzweigt sind. Nicht zuletzt deshalb möchte die Rabobank zu einer Lösung beitragen.“

WARUM HAT DIE RABOBANK EINEN EIGENEN GEBIETSENTWICKLER?

„Die Rabobank verfolgt auf dem Wohnungsmarkt soziale Ziele, die wir ohne einen Gebietsentwickler wie BPD nicht verwirklichen können. 2019 haben wir den BPD Woningfonds ins Leben gerufen. Dieser Fonds wird in den nächsten zehn Jahren in den Niederlanden 15.000 energieeffiziente, mittelpreisige Mietwohnungen auf den Markt bringen. Die Mieten dieser Wohnungen werden im mittleren Bereich von 650 Euro bis 1.250 Euro pro Monat liegen. Es handelt sich vor allem um Etagenwohnungen und Einfamilienhäuser für Singles, Familien und selbstständig wohnende Senioren. Sie werden in attraktiven Wohnlagen in urbanen Gebieten innerhalb und außerhalb der Randstad, des größten Ballungsgebietes der Niederlande, gebaut. Gerade solche bezahlbaren Mietwohnungen sind sehr gefragt. So wollen wir helfen, die Lücke zwischen sozialem Wohnungsbau und den teuren Mieten auf dem freien Markt zu schließen. Der Fonds legte Anfang 2020 mit dem Kauf der ersten 1.000 Wohnungen, von denen 500 gleich vermietet wurden, einen gelungenen Start hin.“



Wiebe Draijer

studierte Werkzeugbau an der Technischen Universität Delft. Seit 2014 ist er Vorstandsvorsitzender der Rabobank. Außerdem ist er Vorstandsmitglied im Niederländischen Bankenverband, Mitglied des Palastausschusses der Stiftung Königlicher Palast Amsterdam, Aufsichtsratsmitglied der staatlichen Forstverwaltung Staatsbosbeheer und Aufsichtsratsvorsitzender der Krebsstiftung KWF Kankerbestrijding.

Highlights

- > Die gesellschaftlichen Auswirkungen der Probleme auf dem Wohnungsmarkt sind groß und weit verzweigt. Nicht zuletzt deshalb möchte die Rabobank zur Lösung beitragen.
- > Als Genossenschaft mit Mitgliedern anstelle von Aktionären ist die Rabobank weniger kurzfristig orientiert als viele andere Banken.
- > Bei Geldproblemen kann eine vorübergehende Aussetzung der Hypothek die Lösung sein, und das schafft Loyalität auf Lebenszeit.
- > Wiebe Draijer will die 8,2 Millionen Kunden am liebsten zu Mitgliedern der Genossenschaft Rabobank machen. Eine Mitgliedschaft ist der ultimative Ausdruck der gegenseitigen Verbundenheit.

„WIR GEHEN NICHT
IN ERSTER LINIE
NUR VON DER
RENDITE AUS,
SONDERN
MEHR VON DEN
PROBLEMEN,
DIE WIR ANGEHEN
WOLLEN“



„MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR DURCH- SCHNITTS- VERDIENER ZU BAUEN, FÜHRT LANG- FRISTIG ZU WERTSCHÖP- FUNG“

Im Februar begann das erste Anmeldeverfahren für 45 neue Mietwohnungen in Waddinxveen und im Juni zogen die Mieter ein.“

WARUM FOLGT KEINE ANDERE BANK DIESEM BEISPIEL? SEHEN SIE VORTEILE, DIE DIE ANDEREN NICHT SEHEN?

„Für eine Bank, die vor allem kurzfristiges Gewinnstreben im Blick hat, liegt ein eigener Gebietsentwickler nicht auf der Hand. Denn dabei geht es per Definition um Renditen mit einem langfristigen Anlagehorizont. Als Genossenschaft mit Mitgliedern anstelle von Aktionären ist die Rabobank weniger kurzfristig orientiert als viele andere Banken. Wir sehen gesellschaftliche Probleme, zu deren Lösung wir beitragen wollen. Wir gehen also nicht in erster Linie nur von der Rendite aus, sondern mehr von den Problemen, die wir angehen wollen. In den Niederlanden gibt es etwa drei Millionen Haushalte mit mittlerem Einkommen. Sie könnten

keine bezahlbare Wohnung finden, wenn sie jetzt eine suchen würden. Eines unserer Ziele ist, dieses Problem zu beheben, indem wir unter anderem für bezahlbare Wohnungen für Durchschnittsverdiener sorgen. Das führt langfristig zu Wertschöpfung. Um auf die Frage zurückzukommen: Wenn andere Banken besser über unsere Aktivitäten im Bilde wären, würden sie vermutlich nur allzu gerne einen eigenen Wohnungsfonds haben wollen.“

BESTEHT DARIN DER VORTEIL EINER GENOSSENSCHAFTSBANK?

„Ja. Wir haben nicht den Druck von Aktionären, die ständig auf Gewinnmaximierung pochen. Natürlich muss die Rabobank Gewinn erwirtschaften, beispielsweise um weiterhin Investitionen tätigen zu können. Aber wir können Entscheidungen treffen, die auf die fernere Zukunft abzielen. So gehen wir keine Darlehen mit hohem Risiko ein, die viel Gewinn abwerfen können. Investitionen müssen zu den gesellschaftlichen Themen passen, die wir relevant finden.

Eines dieser Themen ist die Hilfe für benachteiligte Gruppen wie Alleinstehende und Senioren. Auch sie müssen Finanzdienstleistungen in Anspruch nehmen können. Wir sind fest davon überzeugt, dass die Gesellschaft als Ganzes davon profitiert, wenn bei den gewählten Lösungen alle Gruppen berücksichtigt werden. Ein anderes Thema, mit dem wir uns auseinandersetzen, ist Nachhaltigkeit im Wohnungsmarkt. Wir wollen dazu beitragen, dass die Niederlande die Klimaziele von Paris erreichen. Diese schreiben vor, dass die CO₂-Emissionen bis 2030 um die Hälfte reduziert werden müssen und bis 2050 sogar um 95 Prozent.

Wir helfen unseren Kunden mit unterstützenden Maßnahmen, praktischen Lösungen und Finanzierungsangeboten bei Nachhaltigkeitsmaßnahmen an ihrem Haus. Wir stehen ihnen als zuverlässiger Partner zur Seite, beispielsweise wenn es darum geht, dass Städte und Bewohner von mit Erdgas beheizten Häusern auf nachhaltigere Alternativen umsteigen wollen. Unser Ziel für 2030 lautet: ein Portfolio mit im Durchschnitt



Dilemmas

Gemeinsames Ziel oder Eigeninteresse?

„Wir sind in unserem Unternehmen der tiefen Überzeugung, dass es besser ist, bestimmte Probleme gemeinschaftlich zu lösen anstatt durch Einzelgeschäfte, also zusammen mit den Kunden. Das passt zu dem genossenschaftlichen Denken, bei dem wir die Kunden gern zu Mitgliedern machen. Durch eine Mitgliedschaft steigt die Verbundenheit auf beiden Seiten.“

Dezentral oder zentral?

„Die Rabobank ist von den Vorteilen lokaler Präsenz überzeugt. Leider mussten auch wir Filialen und Geldautomaten schließen, aber wir haben noch immer mit Abstand die meisten lokalen Niederlassungen unter allen niederländischen Banken: fast fünfhundert. Auch bei der Gebietsentwicklung glauben wir, dass die Beteiligten vor Ort am besten wissen, welche Lösungen für ihre Region die richtigen sind.“

Landwirtschaft oder Wohnungen?

„Das ist kein Entweder-oder. Wir brauchen in den Niederlanden beides. Die Rabobank ist sowohl im Agrarbereich als auch auf dem Wohnungsmarkt groß. Deshalb können wir einen guten Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage schaffen. Wir kennen die potenziellen Interessenkonflikte und können frühzeitig mit allen Beteiligten nach Lösungen suchen.“

„WERTSCHÖPFUNG IST VOR ALLEM BEI DEN TREUESTEN KUNDEN ZU FINDEN“

Energieeffizienzklasse A. 2025 wollen wir Energieeffizienzklasse B erreichen. Als ersten Schritt wollen wir mindestens 50.000 Kunden zwei Klassen höher steigen lassen.“

WIE SEHEN SIE DIE WERTSCHÖPFUNG FÜR DIE RABOBANK UND FÜR BPD?

„Die Finanzinstitute führen einen starken Konkurrenzkampf und die Zinsen sind niedrig. Wir sind davon überzeugt, dass Wertschöpfung vor allem bei den treuesten Kunden zu finden ist, also bei denen, die Kunde bleiben, ganz gleich, was geschieht. Sehr viel von dieser Treue entsteht vor allem in Zeiten, in denen es die Menschen in ihrem Leben nicht leicht haben. Das ist oft am Anfang ihrer ‚Wohnkarriere‘, wenn ihr Einkommen noch nicht hoch genug ist, oder bei einer Entlassung oder wenn das Einkommen aus anderen Gründen plötzlich wegfällt. Viele Hauseigentümer geraten dann nach ein paar Monaten in finanzielle Schwierigkeiten. Wir lassen sie nicht fallen. Wenn es gelingt, Menschen in einer solchen Lage zu helfen, beispielsweise mit einer befristeten Aussetzung der Hypothekenzahlungen, bleiben sie ihr Leben lang treue Kunden.“

WARUM SIND SIE SICH DA SO SICHER?

„Wir untersuchen das natürlich. Aber ich beziehe mich vor allem auf eigene Gespräche mit Kunden, auf die Gründe, die sie für ihre Treue zur Rabobank nennen, auch wenn ein anderer Anbieter vielleicht ein bisschen günstiger ist. Darum will ich am liebsten alle unsere 8,2 Millionen Kunden auch zu Mitgliedern der Genossenschaft Rabobank machen. Die Mitgliedschaft ist für mich der ultimative Ausdruck der gegenseitigen Verbundenheit, der zeigt, dass sich zwischen

der Bank und dem Kunden mehr abspielt als nur ein Finanzgeschäft. Wenn die Mieter zugleich Mitglieder sind, können wir ihnen beispielsweise zu einer neuen Wohnung verhelfen, indem wir Nachfrage und Angebot miteinander abgleichen. Eine andere Möglichkeit sehe ich in Mietkaufkonstruktionen. Dabei beginnt der Kunde in einer Mietwohnung und kauft sich gewissermaßen in die Wohnung ein. Soweit ist es aber noch lange nicht. Wir haben bislang 1,2 Millionen Mitglieder.“

DIE RABOBANK IST IM AGRARBEREICH DIE GRÖßTE BANK DER WELT. SIE WOLLEN AUCH AUF DEM IMMOBILIENMARKT GROß WERDEN. BEIßT SICH DAS NICHT?

„Nein, die beiden Elemente lassen sich oft kombinieren. Eines der schönsten Beispiele ist, wie ich finde, dass wir regelmäßig Energiegenossenschaften finanzieren. Diese Genossenschaften beziehen den Strom immer häufiger von Landwirten, die zum Beispiel Wind- und Sonnenenergie erzeugen. Die Energie wird oft innerhalb der Region verbraucht. Das ist ein Beispiel für ein Ineinandergreifen von Landwirtschaft und Wohnungsbau.“

WENN DIE LANDWIRTSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU PLATZ MACHEN MUSS – WAS ANGESICHTS DER NACHFRAGE NACH WOHNRAUM UNVERMEIDLICH SCHEINT –, ENTSTEHT ABER DOCH EIN KONFLIKT?

„Das wird in der Diskussion oft als Konflikt bezeichnet. Aber die Wirklichkeit sieht oft anders aus, wie ich aus Erfahrung weiß. Die Rabobank kennt sich sowohl im Agrarbereich als auch im Wohnungsmarkt gut aus. Dadurch können wir Angebot und Nachfrage miteinander verbinden. Wir kennen die Landwirte, die gern aus ihrem Betrieb aussteigen würden, es aber nicht können – beispielsweise weil sie keinen Nachfolger haben –, und wir kennen die Landwirte, die ihren Betrieb vergrößern wollen. Außerdem wissen



wir, wo Dörfer und Städte Neubauwünsche haben, aber an ihre Grenzen stoßen. Die Rabobank kann in solchen Situationen als Mittler fungieren. Ich will nicht leugnen, dass gegensätzliche Interessen auftreten können. Aber BPD beweist seit Jahrzehnten, dass sie zusammen mit den Beteiligten gute Lösungen finden können.“

VOR ZEHN JAHREN WURDE DER FIKTIVE BANK-ANGESTELLTE JOCHEM DE BRUIN IN EINEM NIEDERLÄNDISCHEN WERBESPOT DER RABOBANK AUSGELACHT, WEIL ER BEI EINER GENOSSENSCHAFTSBANK ARBEITETE. HAT SICH DAS IMAGE VON GENOSSENSCHAFTEN INZWISCHEN VERÄNDERT?

„Ich sehe deutlich mehr Wertschätzung für das gemeinsame Lösen von Problemen. In den letzten fünf Jahren gab es einen exponentiellen Anstieg bei den genossenschaftlichen Initiativen. Das liegt, denke ich, daran, dass Genossenschaften nicht nur gewinnorientiert sind, sondern auch soziale Ziele verfolgen. Damit identifizieren sich nicht nur Kunden gern, sondern auch die Mitarbeiter. Und ich natürlich auch. Ich bin

bis in die Haarspitzen motiviert, mit den Talenten, die mir gegeben sind, einen Beitrag für die Gesellschaft zu leisten. Das kann Nachhaltigkeit sein, aber auch die Förderung der Fähigkeit zur Selbsthilfe bei Menschen. Das war schon immer meine Überzeugung. In diesem Unternehmen kann ich zu einer besseren Welt beitragen. Bei einer anderen Bank wäre das nicht möglich.“

2020 WIRD ALS JAHR DER CORONA-KRISE IN DIE GESCHICHTE EINGEHEN. ERWARTEN SIE DAUERHAFT AUSWIRKUNGEN AUF UNSERE GESELLSCHAFT?

„Ja, ich denke, dass Wohnen und Arbeiten nicht mehr so streng getrennt sein werden wie früher. In den letzten Jahren war das Arbeiten von zu Hause ein wenig im Rückzug, auch wegen der agilen Arbeitsformen, bei denen die Teams gern miteinander in einem Raum arbeiten. Diese Krise hat gezeigt, dass sich diese neue Arbeitsweise sehr gut mit Homeoffice kombinieren lässt. Ich denke, dass wir in Zukunft zu Hause vor allem Routinearbeiten erledigen werden. Für die kreativen Prozesse und die Managementaufgaben gehen wir dann ins Büro.“ ■

FOTOS: HENK VAN RENSBERGEN

Fotoreportage

DIE SCHÖNHEIT DES VERFALLS

Überwucherte Krankenhäuser, aufgegebene Ferienhäuser oder verlassene Vergnügungsparks. Der Verfall birgt mitunter große Schönheit in sich. Wie würde die Welt aussehen, wenn die ganze Menschheit verschwunden wäre? Bei seinen zahlreichen beruflichen Reisen macht sich der Pilot und Fotograf Henk van Rensbergen auf, um die desolatesten Orte der Erde fotografisch festzuhalten.

MILITÄRKRANKENHAUS, BELGIEN, 2009

Überwuchert und vergessen ist dieses verlassene Krankenhaus in der Nähe von Doornik.



WAGAKAWA HIGHWAY, JAPAN, 2014
Unterwegs zum ehemaligen Wasserkraftwerk
von Wagakawa.



KUPPELHÄUSER, USA, 2013
Hurrikans haben den Sand des Strandes, auf dem diese Häuser einst standen, weggeblasen.
Nur der Mangrovenwald hält noch stand.



BEELITZ HEILSTÄTTEN, DEUTSCHLAND, 2007
OP-Saal eines verlassenen Tuberkulose-Sanatoriums in
der Nähe von Berlin.



NARA DREAMLAND, JAPAN, 2012

Tagsüber wird der Vergnügungspark bewacht - dann ist ein Besuch zu riskant. Aber nachts erwacht der dunkle Park zum Leben.



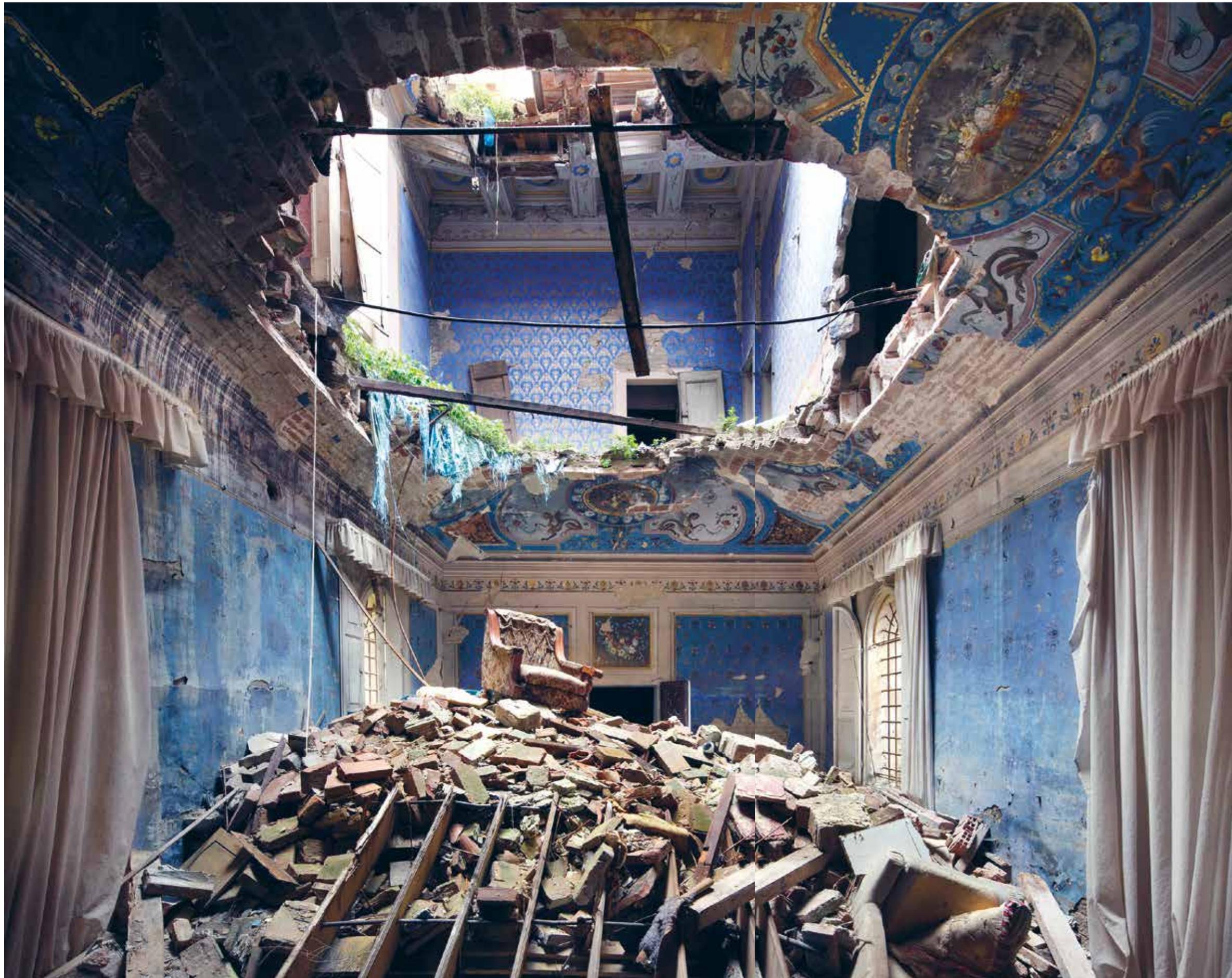
TITOS SCHULE, KROATIEN, 2018

Eine verlassene Schule für Politikwissenschaft im Heimatdorf des ehemaligen Präsidenten Josip Broz Tito, die seit dem Ausbruch des Bürgerkriegs im ehemaligen Jugoslawien geschlossen ist.



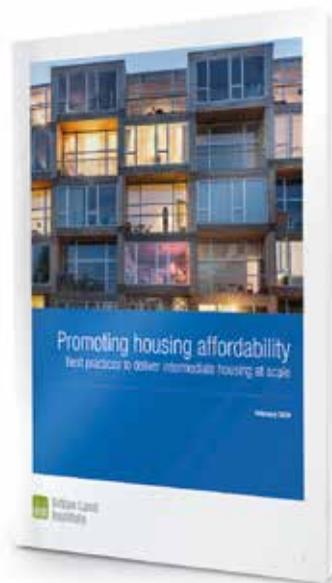
ADAM'S THEATER, USA, 2009

Das Adam's Theater steht in einem alternativen Viertel in New Jersey (USA). Der Zugang ist gesperrt, offiziell werden keine Besucher zugelassen.



PROFIL Henk van Rensbergen ist ein belgischer Pilot und Fotograf, den verlassene Orte faszinieren. Während seiner zahlreichen Reisen, die er als Pilot unternimmt, erkundet er verlassene Paläste, Theater, Krankenhäuser und Industriegebiete. In zerstörten, verfallenen und verlassenen Orten sieht er Schönheit, wie seine Fotoserien zeigen, die weltweit Anklang finden. Er hat mehrere Bücher veröffentlicht, darunter drei Bände seines Fotobuchs *Abandoned Places*.

THEATRO BLUE, ITALIEN, 2019
Erdbeben, Regen und Wind haben das Dach und die darunterliegenden Decken dieses „Traumschlösses“ im Norden Italiens zum Einsturz gebracht.



Neubauwohnungen für Durchschnittsverdiener

Immer mehr Menschen in den Städten westlicher Länder haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor allem die Durchschnittsverdiener kommen auf dem Wohnungsmarkt nicht zum Zuge, weil sie für eine Sozialwohnung zu viel verdienen und für ein Eigenheim zu wenig. Das Urban Land Institute (ULI) untersuchte anhand von Best-Practice-Beispielen im internationalen Vergleich die Faktoren, die den Bau von Wohnungen für Durchschnittsverdiener erschweren. Dabei wurden auch eventuelle Lösungen untersucht. BPD hat sich an dieser Untersuchung beteiligt.

4.000 Wohnungen in Hoorn und Purmerend

BPD und Intermaris wollen gemeinsam in den kommenden Jahren in den niederländischen Gemeinden Hoorn und Purmerend etwa 4.000 Wohnungen bauen. Es handelt sich um 1.500 Sozialwohnungen, einige mittelpreisige Mietwohnungen und Mietwohnungen des gehobenen Segments sowie Eigentumswohnungen. In Hoorn und Purmerend herrscht derzeit ein großer Mangel an Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen, zum Beispiel von Lehrern und Pflegepersonal, weshalb diese Gruppe oft notgedrungen in einer Sozialwohnung bleibt. Durch den Bau von Wohnungen für diese Mittelschicht werden Sozialwohnungen für Geringverdiener frei. Damit wollen BPD und Intermaris ausdrücklich dazu beitragen, integrative, nicht segregierte Viertel in beiden Städten zu schaffen. ■

Hintergrund

DAS BAUMATERIAL DER ZUKUNFT IST HOLZ

Es ist umweltfreundlicher. Es ist leichter und flexibler, schneller und letztlich günstiger. Holzbau hat ideale Voraussetzungen und ist deshalb auch stark im Kommen. Und es gibt noch einen weiteren, selten genannten Pluspunkt.

MARCO VERMEULEN

„Der Unterschied zwischen Bauen mit Holz und Bauen mit Beton beträgt 100 Millionen Tonnen“

DER NIEDERLÄNDISCHE ARCHITEKT und ehemalige Haupt-Regierungs-Architekt Mels Crouwel erklärte im April 2020: „Neue Wohnungen müssen wirklich nachhaltig sein und aus ökologisch vertretbaren Baustoffen wie Holz und Stahl hergestellt werden. Die Niederlande haben inzwischen eine gewisse Tradition im Holzbau, und das könnte in Zukunft deutlich mehr werden.“ Er ist nicht der Einzige, der so denkt. Der Holzbau macht bislang nur einen Bruchteil der gesamten Bauproduktion aus, aber nach Meinung von Experten wird sich dies bald ändern. So merkt das niederländische Ingenieurbüro Sweco bereits bei verschiedenen Ausschreibungen, dass Kommunen ein Nutzgebäude in Holz errichten lassen wollen. In Deutschland herrscht das gleiche Bild. In München will der Stadtrat viel mehr neue Gebäude aus Holz bauen lassen. „Holzbau ist die Zukunft“, erklärte der Stadtrat Johann Sauerer ausdrücklich. Auch in Berlin ist Holz im Kommen. Katrin Lompscher, ehemalige Senatorin für Stadtentwicklung, kündigte im März an, dass die geplanten Neubausiedlungen auf dem ehemaligen Flughafen Tegel hauptsächlich aus Holz errichtet werden sollen. In den Niederlanden wird das Thema vor allem seit der Fernsehsendung Tegenlicht im Oktober 2019 diskutiert. Der Architekt Marco Vermeulen, der

Highlights

- > Mit Holz bauen ist nachhaltig, flexibel, schnell und (in der Endabrechnung) günstiger.
- > Unkenntnis und Misstrauen stehen einem Durchbruch noch im Wege, aber das kann sich schnell ändern.
- > Der Holzbau kann die Architektur bereichern und dem Verbraucher mehr Einfluss geben.



Das Besucherzentrum der militärischen Gedenkstätte im niederländischen Bergen op Zoom ist komplett aus Holz gebaut und wird so Teil der Umgebung. Bäume sind erhalten geblieben und ragen durch das Dach empor.

in der Sendung zu Wort kommt, meint ein halbes Jahr später: „Seitdem hat sich wirklich etwas verändert. Die Sendung wurde im Nachhinein viele Male angeschaut und hat viele Menschen im Baugewerbe zum Nachdenken gebracht. Die Auftraggeber, Bauunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften sind wach geworden.“

„HOLZ IST EIN NACHWACHSENDER ROHSTOFF“
Warum mit Holz bauen? Es hat vor allem große ökologische Vorteile, erklärt Vermeulen. „Wir bauen heute zu über 90 Prozent mit fossilen und mineralischen Baustoffen. Damit nutzt der Bau fast ausschließlich endliche natürliche Ressourcen. Holz dagegen ist ein nachwachsender Rohstoff. Es kann immer wieder neu angepflanzt werden.“ Außerdem speichert Holz CO₂.
→



Marco Vermeulen
leitet das Studio Marco Vermeulen, ein Büro für Architektur, Stadtplanung, Landschaft und gestalterische Forschung in Rotterdam.

MARKUS LAGER

„Viele Leute wohnen gern in Holzhäusern. Sie schätzen diese wegen des Gefühls, der Ästhetik, aber auch wegen der Nachhaltigkeit. Sie identifizieren sich damit“

Vermeulen berechnete, dass etwa 50 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden könnten, wenn die eine Million neuer Häuser – die die Niederlande bis 2030 benötigen – aus Holz anstatt aus Beton und Stahl gebaut würden. „Außerdem sind weitere 50 Millionen Tonnen CO₂ in dem verwendeten Holz gebunden. Damit beträgt der Unterschied zwischen Bauen mit Holz und Bauen mit Beton ganze 100 Millionen Tonnen.“

Es geht allerdings nicht um den traditionellen Holzrahmenbau. Das Schlüsselwort heißt jetzt CLT: Cross-Laminated Timber oder Brettsperrholz. Schnell wachsendes Holz aus heimischen Wäldern wird kreuzweise zu großen Brettern in verschiedenen Dicken verleimt. Damit lassen sich Bauelemente in jeder gewünschten Form industriell vorfertigen und Ausschnitte für Türen und Leitungen anbringen. Diese Elemente werden auf der Baustelle zusammengesetzt. Dadurch lassen sie sich einfach ersetzen oder anpassen. Muss ein CLT-Gebäude abgerissen werden, kann es leicht recycelt werden. CLT atmet, dämmt, ist leicht zu ver- und bearbeiten und kann gut feuer- und feuchtigkeitsbeständig gemacht werden.

HOLZ ENTWICKELT SICH ZUM STANDARD

Der deutsche Architekt Markus Lager nennt einen weiteren großen Vorteil: Die Bauzeit ist dank der vorgefertigten Elemente (viel) kürzer. „Die Planung mag etwas komplexer und langwieriger sein, aber auf der Baustelle wird diese Zeit mehr als nur aufgeholt. Und je mehr wir in Holz bauen, desto niedriger sind die Kosten.“ Sein Büro Kaden+Lager hat in Deutschland einen guten Ruf. Es plant unter anderem Schulgebäude und Wohnhäuser aus Holz und errichtete 2019 in Heilbronn das bislang höchste hölzerne Wohnhaus Deutschlands. Ist Deutschland weiter als die Niederlande? Lager: „Das kann ich nicht so gut beurteilen. Jedenfalls scheint sich Holz in Deutschland

zum Standard zu entwickeln. Ich erwarte, dass der Holzbau noch viel wichtiger werden wird. Er wird professionalisiert und standardisiert werden.“

Was meinen die Bewohner dazu? Lager: „Viele Leute wohnen gern in unseren Holzwohnungen. Sie schätzen sie wegen des Gefühls, der Ästhetik, aber auch wegen der Nachhaltigkeit. Sie identifizieren sich damit.“ Vermeulen fügt hinzu: „Die Bewohner empfinden das Raumklima in einem Holzhaus als angenehm. Holz atmet. Das gilt auch für andere ökologische Baustoffe wie Flachs und Stroh. Und ein gesundes Raumklima ist ein zusätzlicher Pluspunkt, vor allem in der heutigen Zeit.“

Es gibt aber auch Anlaufschwierigkeiten, räumt Vermeulen ein. „So muss zum Beispiel genügend Bauholz verfügbar sein und die Produktionskette – vom Wald bis zur Baustelle – muss gut organisiert werden. Ein Beispiel: Es gibt in den Niederlanden keine Fabrik, die Brettsperrholz herstellt. Dieser Baustoff muss importiert werden, was auf Kosten der Umweltvorteile geht.“ Brandschutz und Akustik werden oft als Nachteile genannt (Holz leitet den Schall besser als Beton, Anm. d. Red). Doch solche Probleme lassen sich lösen, so Vermeulen.

FEUERFESTER ALS BETON

„Es ist sogar so, dass ein CLT-Gebäude letztlich feuerfester sein kann als ein Betongebäude“, meint der britische Architekt Andrew Waugh. Er entwarf 2008 in London Murray Grove das erste neunstöckige Holzhaus Großbritanniens. Vor allem seit dem Brand im Londoner Granfell Tower 2017 wird Holz als Baustoff kritisch betrachtet. Waugh: „Doch das Gebäude war aus Beton. Letztlich ist jedes Material brennbar. Trotzdem wird diese Katastrophe jetzt von der Beton- und Ziegellobby als Argument gegen den Holzbau benutzt.“ Das erschwert seiner Meinung nach bisher den echten Durchbruch von Holz im Baugewerbe.



Beim Bau der Hauptniederlassung der SEO Gruppe in Vianden in Luxemburg wurde viel CLT verwendet.



Markus Lager

ist zusammen mit Tom Kaden Eigentümer von Kaden+Lager, einem Architekturbüro in Berlin, das im Holzbau tonangebend ist.



Der Hauptsitz der schwedischen nationalen Wohnungsbaugesellschaft steht auf der Insel Gotland, ist aus CLT-Elementen gebaut und wird nur durch grüne Energie gespeist.

ANDREW WAUGH

„Es geht schnell, es ist gut und es ist nachhaltig. Nur ist das noch nicht allen bewusst“

diese Branche kann sich weiterentwickeln. Ich denke, dass sie in zehn Jahren erwachsen sein wird. Vor zehn Jahren hätten wir uns in den Niederlanden nicht vorstellen können, dass wir aus dem Erdgas aussteigen würden.“

CHANCEN FÜR ENTWICKLER

Auch Lager sieht hier eine Rolle für Entwickler. „Je mehr gute Beispiele, desto besser. Wenn Entwickler merken, dass sich Holzwohnungen besser verkaufen, wird es schneller gehen. Es ist eine Frage des Durchhaltevermögens, und natürlich auch der Anpassung der Bauvorschriften und der Berücksichtigung des Holzbaus in der Ausbildung von Architekten.“ Waugh sieht sogar neue Chancen für Entwickler. „Entwicklern wird oft mit Misstrauen begegnet. Zu Unrecht, denn sie leisten großartige Arbeit. Der Holzbau bietet ihnen die Gelegenheit, sich als fortschrittlich zu profilieren. Sie können zeigen, dass sie Nachhaltigkeit ernst nehmen. In Großbritannien ist das bereits zu sehen, insbesondere bei einer neuen Generation von Entwicklern. Das wird zweifellos in Deutschland und den Niederlanden auch kommen.“ Es gibt noch einen anderen Punkt: Vermeulen vermutet, dass das Bauen mit Holz zu einem neuen architektonischen Elan führen kann, so wie in der frühen Moderne, als Beton in Mode kam. „Beton wird mit einer Schalung hergestellt, Holzteile mit einer Fräse. Das Praktische dabei ist: Mit einer Fräse lässt sich alles nach Maß anfertigen. Das macht Anpassungen im Prinzip preiswert. Dadurch hat der Verbraucher ohne Mehrkosten mehr Einfluss auf das Aussehen des Hauses. Das wünschen sich Entwickler und Verbraucher schon lange. So hat der Kunde mehr Optionen als nur eine andere Farbe auf der Fassade. Vielleicht kehrt der Detailreichtum früherer Zeiten zurück, wie bei der Amsterdamer Schule. Ich wage zu behaupten, dass der Holzbau die Architektur bereichern kann.“ ■



Andrew Waugh
leitet Waugh Thistleton Architects in London, das im Holzbau weltweit führend ist und auch Großprojekte im sozialen Wohnungsbau durchführt.

„Leider, denn wenn wir die Corona-Krise hinter uns haben, wird sich der Produktionsrückstand im Wohnungsbau weiter vergrößert haben. Die Holzbauweise könnte gerade dazu beitragen, diesen Rückstand schnell und auf umweltfreundliche Weise aufzuholen.“ Waugh zufolge ist alles eine Frage der Wahrnehmung. „Der Holzbau ist eine perfekte Lösung für das Bauen in Städten mit hoher Dichte und kann zur Lösung des Klimanotstands beitragen. Es geht schnell, es ist gut und es ist nachhaltig. Nur ist das noch nicht allen bewusst.“ Vermeulen bestätigt das: „Es gibt immer noch viel Unwissen und sogar Misstrauen. Deshalb brauchen wir Pioniere: mutige Entwickler, Wohnungsbaugesellschaften und Behörden. Zum Glück gibt es immer mehr gelungene Beispielprojekte. Dadurch steigt das Vertrauen und

Essay

MENSCHLICHES MAß ALS AUSGANGSPUNKT

Begrenzt verfügbare Flächen, der Klimawandel und der Ruf nach Integration zwingen uns zum Umdenken in Sachen Mobilität, ganz besonders im Kontext von Städtebau und Gebietsentwicklung. Nach Ansicht von **Robert Boshouwers** - Senior Consultant der Rebel Group - erfordert diese Problematik einen Verhaltens- und Mentalitätswandel. Das menschliche Maß muss wieder zum Ausgangspunkt werden.

BEI MOBILITÄT geht es um Freiheit. Menschen werden mobil, wenn sie an einen anderen Ort wollen, beispielsweise zur Arbeit, zu Freunden oder Verwandten, zu Geschäften und so weiter. Die staatlichen Maßnahmen beim Ausbruch des Coronavirus standen im Kontrast zu diesem Freiheitsdrang. Im Zusammenhang mit Gebietsentwicklung zählt Mobilität immer mehr zu den Rahmenbedingungen. Die Planer müssen sich im Voraus Gedanken darüber machen, wie sich die Bewohner bewegen werden, wie das ermöglicht werden kann und was dafür im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden muss.

Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus drei Trends, die immer deutlicher hervortreten: Wegen des Klimawandels muss die Mobilität umweltfreundlicher werden und wegen des Platzmangels muss die Zahl der Autos auf der Straße vermindert werden. Die berechnete Forderung nach Integration verlangt eine Mobilität, die für alle im direkten und im übertragenen Sinne zugänglich ist. Diese Entwicklungen machen Mobilität zu einem drängenden Thema.

WEG MIT DEM BLECH

Mobilität beansprucht den öffentlichen Raum. Wenn wir lebenswerte Städte wollen, dürfen wir diese Umgebung

nicht mit Blech vollstellen. Es muss Raum für die Menschen bleiben, für das menschliche Maß. Das ist für mich die Prämisse. Nimm den öffentlichen Raum als den Ort, den es zu verbessern gilt. Die dazu passende Mobilität - im Sinne des menschlichen Maßes - besteht hauptsächlich aus Gehen, Radfahren und öffentlichen Verkehrsmitteln. Als nicht zu vernachlässigender erwünschter Nebeneffekt führt dies auch direkt zu mehr Verkehrssicherheit und weniger Abgasen. Integration gehört ebenfalls hierzu. Auf der einen Seite geht es dann um Menschen, die weniger mobil sind, wie zum Beispiel



ältere Menschen oder Behinderte, und auf der anderen Seite um Leute mit kleinem Geldbeutel. Für sie ist die Kombination aus Gehen, Radfahren und öffentlichen Verkehrsmitteln realistischer als ein Auto - oder auch Carsharing.

KURZE WEGE SIND REIZVOLL

In den Niederlanden, Deutschland und den meisten anderen modernen westlichen Ländern nimmt die Verstädterung zu. Innerhalb dieser Städte nimmt die Durchschnittsgröße der Haushalte immer weiter ab. Die Städte wandeln sich und müssen für gemischte Gruppen gebaut werden.

Um die erforderliche Mobilität zu erreichen, müssen die Wege kurz sein. Gehen und Radfahren werden für die Menschen dann reizvoll, wenn sie in der Nähe ihrer Arbeit wohnen, wenn die Geschäfte und ihr Hausarzt in der Nähe sind. Deshalb müssen Wohngebiete gebaut werden, in denen diese Einrichtungen vorhanden sind. Es müssen kompakte Gebiete entwickelt werden. Andernfalls entscheiden sich die Bewohner für das Auto, mit negativen Folgen für den Raum und die Umwelt. In den Städten sind kurze Wege immer häufiger anzutreffen, beispielsweise in kompakten Gebietsentwicklungen rund um

Highlights

- > Begrenzt verfügbare Flächen, der Klimawandel und der Ruf nach Integration zwingen uns zum Umdenken in Sachen Mobilität.
- > Dabei ist im öffentlichen Raum das menschliche Maß der Ausgangspunkt, mit Gehen, Radfahren und der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel als angemessenen Mobilitätsmitteln.
- > Die hierfür erforderlichen Maßnahmen, einschließlich kurzer Entfernungen zu Einrichtungen, müssen in einer frühen Phase der Gebietsentwicklung festgelegt werden.
- > Wenn die Pläne erfolgreich sein sollen, müssen viele Hürden überwunden werden, wie eine dauerhafte Bereitschaft seitens der Planer, ein integrierter Ansatz, Verhaltensänderungen bei den Bewohnern und Änderungen unter anderem der Steuervorschriften und Verkehrsregeln.

„FAHRRADORIENTIERTES ENTWICKELN ANSTELLE VON TRANSITORIENTIERTEM ENTWICKELN“



Robert Boshouwers arbeitet als leitender Berater bei der Rebel Group. Er arbeitet im Auftrag von Behörden, Unternehmen und Konsortien im Grenzbereich zwischen Gebietsentwicklung und Mobilität. Darüber hinaus beschäftigt er sich mit konkreten (Mikro-) Mobilitätslösungen für kurze Distanzen in Städten.

große Bahnhöfe und andere ÖPNV-Knotenpunkte. In den Randgebieten ist dies deutlich weniger der Fall, weil die Zahl der Einrichtungen eher zurückgeht. Dann ist eine vermehrte Nutzung des Autos unausweichlich. In diesen Fällen müssen Verbesserungen durch umweltfreundlichere Modelle, mehr Carsharing und andere Parklösungen gesucht werden. Nicht jedes Gebiet braucht dasselbe Mobilitätsprofil. Ein niedriges Mobilitätsprofil für Randgebiete, in denen der Bahnhof nur mit dem Auto zu erreichen ist, ein hohes Mobilitätsprofil für die Innenstadt, in der die Einwohner den Bahnhof zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

NUTZUNG ANSTATT EIGENTUM

In städtischen Gebieten besteht die Aufgabe der Gebietsentwicklung aus der Verdichtung um öffentliche Verkehrsknotenpunkte herum. Das ist schon jetzt gängige Praxis. Statt transitorientiert sollte fahrradorientiert entwickelt werden. In den Niederlanden haben wir mit unserer Fahrradkultur einen Vorsprung. Was Städte wie Rom und Mailand als Reaktion auf die Corona-Krise vorhaben, ist bei uns bereits realisiert: getrennte Express-Radwege und eine relativ intensive Nutzung von E-Bikes. Das ist eine gute Basis. Der räumliche Aspekt wird dabei bislang vernachlässigt. Bei Gebietsentwicklungen geht es vor allem um das Fahrrad als sich bewegendes Mobilitätsobjekt. Aber Fahrräder stehen auch still. Das Fahrradparken ist das

neue Autoparken. Zu Hause ist oft ein Schuppen oder Keller vorhanden, aber am Zielort gibt es Probleme. An großen niederländischen Bahnhöfen werden riesige Fahrradparkhäuser mit Platz für 10.000 bis 20.000 Fahrräder gebaut, und selbst diese sind voll. Ein Lösungsansatz, der zu dem Gedanken von Mobility as a Service (MaaS) passt, wäre beispielsweise der Umstieg vom Besitz von Fahrrädern auf deren Gebrauch. Schließlich passen von den identischen Fahrrädern eines Bikesharing-Systems mehr in einen Fahrradstand als von allen unseren persönlichen Fahrrädern mit unterschiedlicher Form und Größe. Auch bei der Einrichtung des Raumes gibt es einiges zu verbessern, beispielsweise durch Änderung der Verkehrsregeln. Sollten Radfahrer nicht Vorrang vor dem Autoverkehr bekommen? Auch mit solchen Instrumenten lässt sich die Fahrradnutzung fördern.

POLDERN UND AMBITIONEN

Die Mobilitätswende ist eine wichtige und umfangreiche Aufgabe. Dasselbe gilt auch für die Energiewende und die Kreislaufwirtschaft. Das führt zu einer Anhäufung von Zielen, die in der Summe unbezahlbar werden. Erst kommen die Kosten, dann der Nutzen, und getragen werden die Kosten von den Hauskäufern, die es auf dem oft sehr angespannten Wohnungsmarkt ohnehin schwierig genug haben. Ein weiteres Problem heißt Governance. Wenn ein Projekt von zwei großen Parteien – zum Beispiel der Stadt und

einem Projektentwickler – getragen wird, lassen sich relativ leicht gute Vereinbarungen treffen. Aber wenn es mehrere Grundstückseigentümer und mehrere Entwickler gibt, müssen wir poldern, also Kompromisse suchen, sonst verwässern die Ambitionen. Außerdem unterscheiden sie sich in ihrer Zielsetzung. Der eine will entwickeln und verkaufen und macht sich dann auf zum nächsten Projekt. Mobilität interessiert ihn nicht. Aber der Entwickler, der auch Investor ist, sieht Mobilität als eine lohnende Investition, die später ihre Rendite abwirft. Die beteiligten Parteien müssen das langfristige Ziel und auch die Gesamtheit der Aspekte vor Augen haben. Die Stadtplaner sind diejenigen, die für diesen ganzheitlichen Blick sorgen können.

EFFIZIENTE BEWEGUNGEN

Die Mobilität der Zukunft verlangt kurze Reisewege, damit die Menschen ihr Ziel zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Das ist viel gesünder, als in einem Auto zu sitzen. Zusammen mit guten öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht so ein System, das für viele Menschen eine Alternative ist, jedenfalls unter der Voraussetzung, dass die öffentlichen Verkehrsmittel bis dahin die Folgen der Corona-Krise überwunden haben. Die Autos, für die dann noch Platz ist, müssen mehr oder weniger auf Nullemission ausgelegt sein. Das bedeutet, dass im Voraus über eine gute Lade- und Energieinfrastruktur nachgedacht werden muss. Wichtig ist auch, dass die Bewegungen effizient

sind. Bei Carsharing, Gehen, Radfahren und öffentlichen Verkehrsmitteln ist das gegeben, bei einem Fahrer pro Auto nicht. Des Weiteren muss Mobilität raumsparend sein. So kann es vielleicht wünschenswert sein, dass jeder E-Scooter benutzt. Das würde in der Praxis aber nur das Chaos im öffentlichen Raum verschlimmern.

GEWOHNHEITEN

Die Gebietsentwicklung ist der ideale Moment, um über all dies nachzudenken, die richtigen Entscheidungen zu treffen und die richtigen Maßnahmen zu ergreifen. Das gilt für Entwickler und Planer, aber auch für die zukünftigen Bewohner. Schließlich sollen sie das gewünschte Mobilitätsverhalten zeigen. Es ist bekannt, dass dies zu 95 Prozent aus Gewohnheiten besteht. Die meisten Leute denken normalerweise nicht darüber nach. Das tun sie nur ein paar Mal in ihrem Leben, beispielsweise wenn sie in eine neue Umgebung umziehen. In diesem Moment muss es für sie reizvoll sein, ihr Verhalten zu ändern, das Auto abzuschaufen und sich künftig per Fahrrad, mit dem ÖPNV oder zu Fuß fortzubewegen. Um das zu erreichen, müssen bei der Gebietsentwicklung die entsprechenden Maßnahmen bezüglich Mobilität und Infrastruktur vorgesehen, aber auch bestimmte Steuervorteile für Leasingwagen und sonstige Automobilität abgebaut und Verkehrsbudgets als ein regionales Gesamtpaket angewendet werden. Die Mobilitätswende ist in vollem Gange, aber der Weg ist lang. ■



Lesetipps:

- > **In *Het recht van de snelste* von Thalia Verkade und Marco te Brömmelstroet lesen Sie, welche Auswirkungen der immer schnellere und effizientere Fahrrad-, Auto- und Zugverkehr hat und wie es auch anders geht.**
- > **Das niederländische Beratergremium der Regierung gibt in *Guiding Principles – Metro Mix* praktische Tipps für die Entwicklung von Innenstadtgebieten mit Mehrwert in den Niederlanden.**



FOTO: HEINSUS

Kolumne

ERBBAURECHT BRINGT WOHNUNGSMARKT IN BEWEGUNG

Wer kann heute noch eine gute Innenstadtlage bezahlen? Durch die stark steigenden Grundstückspreise können viele nur davon träumen. Das traditionelle Erbbaurecht ist eine interessante Möglichkeit, wie eine viel größere Zielgruppe an gefragten Standorten wohnen kann. Antje Maria Turban, Projektentwicklerin bei BPD, erklärt warum.

DAS ERBBAURECHT kannten bereits die alten Römer. Viele deutsche Städte entstanden im Mittelalter erst durch dieses Instrument, wie viele andere Städte weltweit.

Wie kann es Wohnungsmärkte in Bewegung bringen? Auch ich habe das Erbbaurecht lange Zeit stiefmütterlich behandelt. Aber in einer meiner vorigen Tätigkeiten, bei einem kirchlichen Verband, befasste ich mich intensiv mit Erbbaurechten. So entdeckte ich die Vorteile. Inzwischen interessieren sich immer mehr Kommunen dafür. Schon die Römer wussten um die Vorteile. Bei einem Erbbaurecht erwirbt der Erbbaurechtsnehmer das Recht, ein Gebäude auf einem Grundstück zu haben. Er erhält somit Eigentum am Gebäude, nicht aber am Grundstück. Dadurch entstehen einem Erbbaurechtsnehmer beim Erwerb zunächst viel weniger Kosten. Von daher könnten sich mehr Menschen eine Wohnung in der Stadt leisten. Andererseits behält die Stadt oder in Deutschland oftmals der kirchliche Träger nach Auslauf des Erbbaurechtsvertrages wieder die Verfügungsgewalt über das Grundstück. Zusätzlich generiert der Erbbaurechtsgeber kontinuierliche Einnahmen während der Laufzeit. Aber warum hat es dann einen so schlechten Ruf? Meine Kollegen

stöhnten manchmal: „Da kommt sie wieder mit ihrem Erbbaurecht.“ Ein häufig gehörter Einwand ist, dass der Erbbaurechtsnehmer jahrelang für ein Objekt zahlt, ohne die Gewissheit, dieses Objekt behalten zu können. Dabei geht es grundsätzlich um die Frage, ob ein Erbbaurecht mit Miete oder mit Volleigentum verglichen wird. Genau genommen ist es eine Zwischenform, die am meisten mit Eigentum gemein hat. Ein Erbbaurecht bietet viel mehr Sicherheit als ein Mietvertrag, weil das Gebäude beim Erbbaurecht dem Nutzer selbst gehört, während die Grundstückskosten entfallen. Das macht das Erbbaurecht zu einer Win-win-Situation für bezahlbares Wohnen in guten Innenstadtlagen. Für den Erbbaurechtsnehmer wird eine Wohnung an seinem oder ihrem Wunschstandort zu einer realistischen Option, da das teure Grundstück bei

„DAS ERBBAURECHT IST EINE WIN-WIN-SITUATION, DIE BEZAHLBARES WOHNEN IN GUTEN INNENSTADTLAGEN ERMÖGLICHEN KANN“

der Finanzierung nicht mitgerechnet zu werden braucht. Wichtig ist dabei aber, dass der zu leistende Erbbauzins selbst weitgehend den Kapitalmarktzinsen entspricht und das Grundstück über den Erbbauzins nicht zum Spekulationsobjekt wird. Ebenfalls sollten die Verträge einfacher gestaltet werden. Heute umfassen sie mühelos über 30 Seiten und mehr. Das wirkt abschreckend. Kommunen und kirchliche Träger können das Erbbaurecht attraktiver machen, wenn sie ihre Musterverträge stark vereinfachen, damit sie für alle verständlich werden. Die Frage der Attraktivität entscheidet sich für den Erbbaurechtsnehmer auch bei der Dauer des Erbbaurechts und der Höhe des Erbbauzinses. Für ein attraktives Erbbaurecht sind lange Laufzeiten der Verträge erforderlich. Wie der Name schon sagt, soll das Erbbaurecht vererbbar sein. Hinzu kommt, dass die Beleihungsmöglichkeiten bei kurzen Laufzeiten stark eingeschränkt sind. Darüber hinaus sollten die Regelungen bei auslaufenden Erbbaurechten gerechte und faire Entschädigungsregelungen für beide Vertragspartner enthalten. Mit Erbbaurecht könnte so der angespannte Wohnungsmarkt wieder in Bewegung kommen und mehr Grundstücke bebaut werden. ■

PROFIL Antje Maria Turban ist als Projektentwicklerin bei BPD in Frankfurt tätig und Spezialistin für Erbbaurecht. In ihrer früheren Laufbahn war sie unter anderem für einen kirchlichen Verband und für Kommunen mit dem Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken befasst. Sie ist Juristin und hält in ganz Deutschland Seminare mit den Titeln „Crashkurs Erbbaurecht“ und „Verkauf öffentlicher Immobilien“.



Made in ... Kopenhagen



Jan Rasmussen

studierte an der Technischen Hochschule in Kopenhagen. Sein gesamtes Arbeitsleben steht im Zeichen von Wasser, Umwelt, Klimawandel und damit zusammenhängenden, auf Lebensqualität bezogenen Projekten, anfänglich in der Provinz West Sjælland, später in Kopenhagen. Seit 2007 leitet er dort den Climate Adaptation Plan.

Wasserreiches Kopenhagen

Die dänische Hauptstadt Kopenhagen lebt am und mit dem Wasser. Eine kompakte Stadt voll Kultur, in der die Stadtverwaltung seit Jahren mit Überzeugung auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Anpassungen zum Erreichen der Klimaziele zugleich setzt. Der Projektleiter des Climate Adaptation Plan Kopenhagen, Jan Rasmussen, führt uns durch die Stadt.



Kopenhagen wurde in den letzten Jahren mehrmals zur **besten Fahrradstadt der Welt** gekürt. Dafür tut die Stadt auch alles, was sie kann: hunderte von Kilometern an Radwegen mit zwei bis drei Metern Breite, viele Fahrradbrücken und der Hafenvrundweg, ein 13 Kilometer langer Radweg um und durch den Hafen. Mittlerweile sind fast die Hälfte der Verkehrsteilnehmer innerhalb der Stadt mit dem Fahrrad unterwegs und nur neun Prozent mit dem Auto.



In Kopenhagen ist es schwieriger, ein Hotel ohne Ökozertifikat zu finden als eines mit Zertifikat. Siebzig Prozent der Hotels in der Stadt besitzen inzwischen dieses Zertifikat. Das **AC Hotel Bella Sky** gehört dazu. Der ökologische Fußabdruck wird durch Energiesparmaßnahmen möglichst klein gehalten. Von den Lieferanten wird verlangt, dass sie umweltzertifizierte Produkte mit möglichst wenig Verpackungsmaterial liefern.

HAFEN ALS SCHWIMMPARADIES

Bis 1990 endete hier die Kanalisation. Durch einen 150 Millionen Euro teuren Eingriff in die Wasserwirtschaft wurde der Hafen – nach dem die Stadt benannt ist – in ein Schwimmparadies verwandelt. Als erstes Schwimmbad wurde **Islands Brygge Havnebadet** 2002 eröffnet. Danach folgten zwei weitere Bäder und sechs Schwimmzonen. Vor allem im Sommer verbringen hier komplette Familien den ganzen Tag. Damit tragen die Bäder zu mehr Lebensqualität in einem großen Gebiet bei, das unmittelbar an die Innenstadt grenzt.





500.000 LITER

Das ist die Regenwassermenge, die der 1750 angelegte **Sankt Annæ Plads** aufnehmen kann. 2016 wurde der Platz zu einem großen Auffangbecken umgebaut. Durch die abschüssige Pflasterung gelangen die Niederschläge in ein Rohrsystem, über das sie in den Hafen geleitet werden. Bei extremen Regenfällen wird das überschüssige Wasser im Regengarten gespeichert. Dadurch wird die Kanalisation entlastet, und Überschwemmungen in der Umgebung werden vermieden. Diese Maßnahme ist Teil des Kopenhagener Cloudburst-Management-Plans.



DOPPELT GRÜN

Der Stadtrat und das städtische Versorgungsunternehmen HOFOR arbeiten gemeinsam mit den Bewohnern von Østerbro an der **Begrünung und Klimabeständigkeit** dieses Viertels im nördlichen Teil der Innenstadt. Mehr Gärten, mehr Parks und Straßen, die überschüssiges Regenwasser dank eines angepassten Straßenprofils abführen, bereiten dieses Klimaviertel auf die klimatischen Entwicklungen vor, die auf uns zukommen.

MIT DEM RAD IN DEN ZEHNTEN STOCK

Das 2010 errichtete Gebäude **8 House** von Bjarke Ingels (BIG) bekam mehrere Architekturpreise, beispielsweise vom World Architecture Festival (2011) und vom American Institute of Architects (2012). Besondere Merkmale sind ein Radweg, der sich vom Erdgeschoss bis zum zehnten Stockwerk windet, und eine 1.700 Quadratmeter große, begrünte Dachfläche zur Vermeidung von Wärmestau. Das Gebäude verfügt über zwei große Innengärten und umfasst 61.000 Quadratmeter, die sich auf 476 Wohnungen, Geschäfte und Büroräume verteilen.



KULTUR AUFSAUGEN

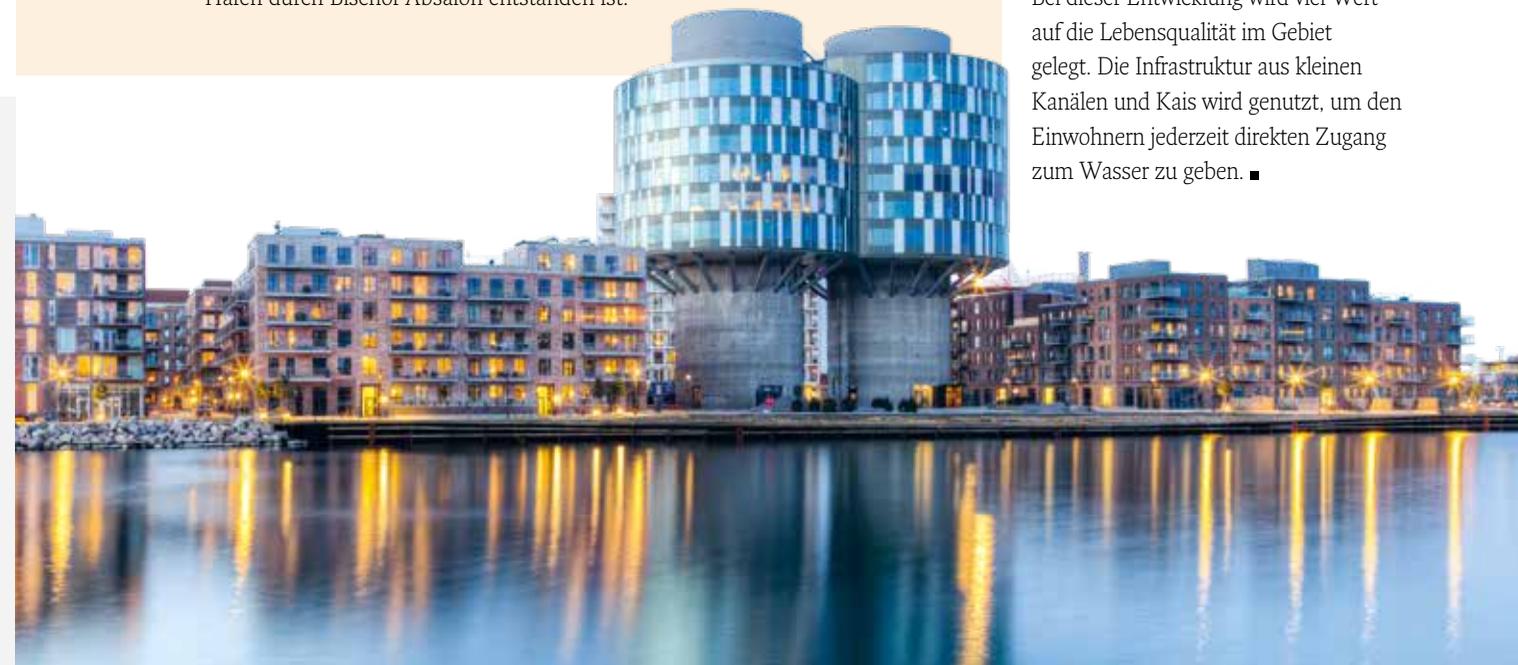


Das sollte für alle Besucher der größten Stadt Skandinaviens verpflichtend sein. Die Dauerausstellung des **Kopenhagener Stadtmuseums** führt die Besucher in einer halben Stunde durch die Geschichte. Das Museum ist Anfang dieses Jahres in neue Gebäude umgezogen und befindet sich in der Stormgade gleich hinter dem Rathaus. Es liegt somit in der Nähe der historischen Innenstadt, die 1167 mit dem Bau der Burg am Hafen durch Bischof Absalon entstanden ist.

Das sollte für alle Besucher der größten Stadt Skandinaviens verpflichtend sein. Die Dauerausstellung des **Kopenhagener Stadtmuseums** führt die Besucher in einer halben Stunde durch die Geschichte. Das Museum ist Anfang dieses Jahres in neue Gebäude umgezogen und befindet sich in der Stormgade gleich hinter dem Rathaus. Es liegt somit in der Nähe der historischen Innenstadt, die 1167 mit dem Bau der Burg am Hafen durch Bischof Absalon entstanden ist.

INFRASTRUKTUR VON KANÄLEN

Das Hafen- und Industriegebiet **Nordhavn** soll in den kommenden Jahrzehnten in einen 3,6 Millionen Quadratmeter großen nachhaltigen Stadtbezirk umgewandelt werden, in dem schließlich etwa 40.000 Menschen wohnen und 35.000 Arbeitnehmer täglich ihrer Arbeit nachgehen werden. Bei dieser Entwicklung wird viel Wert auf die Lebensqualität im Gebiet gelegt. Die Infrastruktur aus kleinen Kanälen und Kais wird genutzt, um den Einwohnern jederzeit direkten Zugang zum Wasser zu geben. ■



These

ES MANGELT AN IDEEN FÜR DEN **ALTERNDEN** WOHNUNGS- MARKT

Die alternde Gesellschaft hat große Auswirkungen auf die westliche Welt. Der Anstieg der Zahl älterer Menschen schlägt sich nicht nur im Pflegebereich nieder, sondern auch im Wohnungsmarkt. Wo bleiben die kreativen Ideen zur Behebung des Mangels an Wohnraum für Senioren? Fünf Experten aus Deutschland und den Niederlanden antworten.

Cees van Boven

Geschäftsführer von Woonzorg Nederland

„Der springende Punkt ist, denke ich, nicht das Alter, sondern der Lebensstil. Innerhalb der Gruppe der Senioren in den Niederlanden vollzieht sich ein Generationswechsel. Die Vorkriegsgeneration, die erst dann umzog, wenn es wirklich nicht mehr anders ging, macht Platz für die nach 1945 Geborenen, die aktiv darüber nachdenken, wie sie alt werden wollen. Das führt zu einer starken Nachfrage nach alternativen Wohnformen, bei denen eigenständiges Wohnen in unterschiedlichem Maße mit gemeinsamen Einrichtungen kombiniert wird. Das soll helfen, Einsamkeit unter älteren Menschen entgegenzuwirken. Aber auch die unterschiedliche Haltung Jüngerer und Älterer gegenüber Eigentum spielt eine Rolle. Warum ein Auto kaufen, wenn man es teilen kann und dann nur für die tatsächliche Nutzung bezahlt? Das erfordert einen neuen Ansatz, den ich Projektentwicklung 7.0 nenne: die fürsorgliche Siedlung. Übrigens ist eine solche Siedlung nicht nur für ältere Menschen gedacht. In anderen Ländern entstehen in diesem Bereich immer mehr intergenerationelle Initiativen. In Helsinki wurde zum Beispiel The Generations Block gebaut, in dem 400 Menschen verschiedenen Alters unter einem Dach wohnen. Das Gebäude lädt zur Begegnung ein. Im Erdgeschoss gibt es zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen. Es ist wie eine dörfliche Gemeinschaft in der Stadt, in der die Einwohner zueinanderfinden. Das ist wichtiger als das Alter.“





Dorien Manting

Stiftungsprofessorin für Bevölkerung und Raumordnung an der Universität Amsterdam und leitende Forscherin für Verstärkung und Mobilität beim niederländischen Planungsbüro für Raumordnung und Umwelt (PBL)

„In unserem Land werden nach wie vor hauptsächlich Einfamilienhäuser gebaut. Und das, obwohl die Zahl der Einpersonenhaushalte in den Niederlanden in den kommenden Jahren steigen wird. So wird die Stadt Groningen nach 2035 zu ungefähr 80 Prozent aus Einpersonenhaushalten bestehen: ältere Menschen, aber auch Studierende und jüngere Singles. Das bringt Probleme mit sich, bietet aber auch Chancen.

Denn es gibt immer mehr vitale und wohlhabende ältere Menschen, die vor einer längeren letzten Lebensphase stehen. Sie könnten sich früher Gedanken machen, wie sie diese Phase verbringen wollen, und etwas darin investieren. Das kann von Anpassungen an ihrer derzeitigen Wohnung reichen, bis hin zum Umzug in eine andere Wohnung, die den neuen Wohnbedürfnissen entspricht. Dabei muss die Wohnung betrachtet werden sowie das Wohnumfeld und insbesondere das Vorhandensein von Einrichtungen. Deshalb bietet sich eine Erweiterung des Angebots für ältere Menschen in Städten an. Beispiele zur Nachahmung gibt es in Form zahlreicher Experimente in den Niederlanden. So gibt es neue Wohnformen, die auf der althergebrachten Form einer Wohnsiedlung um einen Innenhof basieren, mit besonderer Berücksichtigung des Gemeinschaftsaspekts oder der Pflege.“



Anton Zahneisen

Wohnberater und Forscher bei der Bamberger Joseph-Stiftung, einem Wohnungsunternehmen

„Aus technischer Sicht gibt es schier unbegrenzte Mittel, um den Alltag älterer Menschen sicherer, komfortabler und weniger einsam zu machen. Ich selbst wohne seit Jahren im SmartHouse SOPHIA, einem Versuchshaus für technische Einrichtungen für Senioren. Bei der Haustür hängt beispielsweise ein Monitor zur Überwachung aller Geräte, Fenster und Türen im Haus. Wenn wir das Haus verlassen, drücken wir einfach auf ‚Alles aus‘ und können ruhigen Gewissens gehen. Außerdem gibt es eine automatische Herdabschaltung und Bewegungsmelder, die einen Alarm auslösen, wenn der Bewohner längere Zeit reglos an einer unüblichen Stelle liegt – beispielsweise nach einem Unfall. In diesem lebenden Labor erleben wir die Vorteile solcher Einrichtungen und die Grenzen. Die wichtigste Frage muss immer lauten: Was braucht der ältere Mensch und was ist nach Ansicht der Familie nötig? Wir möchten gern erfahren, welche eventuellen Sicherheits- und Komfortprobleme sie sehen. Eine Tochter, die weit entfernt wohnt, macht sich wegen ihrer Eltern über andere Dinge Gedanken als jemand, der in fünf Minuten zur Stelle sein kann. Sehbehinderte brauchen andere Anpassungen im Haus als jemand, der einen Arm verloren hat. Ohne individuellen Ansatz können sich Anpassungen als sinnlos oder gar kontraproduktiv erweisen.“



Jutta Schulz

Mitinitiatorin des Projekts Heerstraße in Bonn, eines Mehrgenerationenkomplexes

„Das Angebot an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen ist unserer Ansicht nach viel zu gering. Deshalb haben mein Partner und ich lange nach einem Haus gesucht, das all unseren Wünschen entspricht. Viele Senioren wollen wegen der guten Einrichtungen in der Nähe eines Stadtzentrums wohnen. Aber außerhalb des Zentrums beginnen gleich Probleme wie Parkplatzmangel und schlechte Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Wir wollten zudem ein Haus, das nicht nur praktisch, sondern auch angenehm und zukunftssicher ist. Wir fanden zwar Gebäude, die technisch geeignet waren, aber dann fehlte der Gemeinschaftsaspekt. So merkten wir schon bald, dass der Wohnungsmarkt für Senioren nicht so kreativ ist. Bis wir den Verein Wahlverwandtschaften Bonn e. V. entdeckten, eine Gruppe von Leuten, die an der Entwicklung eines Wohnkomplexes arbeiteten, den wir ebenfalls interessant fanden. Über diesen Verein fanden wir einen Investor, der unsere Ansichten teilt und den Wohnkomplex zu bauen bereit war. Seit 2008 wohnen wir in einem Komplex, der ganz unseren Anforderungen entspricht. Insgesamt leben hier 45 Bewohner im Alter von neun bis 91 Jahren. Alle Haushalte bezahlen für eine gemeinsame Wohnung mit, in der wir kleinere Veranstaltungen organisieren und in der Gäste übernachten können. Außerdem teilen wir uns die Pflege des Gartens und andere Arbeiten im Haus. Auch Autos, Zeitungsabos und Staubsauger nutzen wir gemeinsam. Während der Corona-Krise hat diese Wohnform Früchte getragen. Jüngere Bewohner brachten die Einkäufe für die Älteren mit und in unserem Hofgarten haben wir – mit entsprechendem Abstand – einen Geburtstag gefeiert.“

Highlights

- > Nur 60 Prozent aller niederländischen Gemeinden haben eine Vision für Wohnen und Pflege - und nur 40 Prozent davon versuchen aktiv, diese umzusetzen.
- > Schon jetzt fehlen 80.000 Wohnungen für Senioren in den Niederlanden und diese Zahl steigt kontinuierlich weiter.
- > Aber: Es gibt auch immer mehr vitale und wohlhabende ältere Menschen, die vor einer längeren letzten Lebensphase stehen.
- > Innerhalb der Gruppe der Senioren in den Niederlanden vollzieht sich ein Generationswechsel.
- > In anderen Ländern entstehen immer mehr intergenerationelle Initiativen im Bereich des Wohnens.

Liane den Haan

Vorsitzende des niederländischen Seniorenverbands ANBO

„Es gibt zwar kreative Ideen für neue Wohnformen für ältere Menschen, aber die Politik tut zu wenig, um hierfür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Jede Gemeinde sollte eine Vision für Wohnen und Pflege entwickeln, in der es nicht nur um die Steine, sondern zudem um Pflege, Mobilität und Sicherheit für ältere Menschen geht. Nur 60 Prozent aller Gemeinden haben eine solche Vision – und nur 40 Prozent davon versuchen aktiv, diese umzusetzen. Das behindert die Realisierung neuer Wohnformen wie die sogenannten Mehrgenerationenhöfe von Knarrenhof, in denen verschiedene Generationen einander helfen. Ziel ist, möglichst lange selbstständig zu bleiben. Ältere Menschen legen viel Wert auf ihre Selbstständigkeit. Maßgeschneiderte Wohnformen für diese Zielgruppe gibt es immer noch sehr wenige. Deshalb kommt Umziehen nicht in Frage. Schon jetzt fehlen in den Niederlanden 80.000 Wohnungen für Senioren und diese Zahl steigt kontinuierlich weiter. Das hat erhebliche gesellschaftliche Konsequenzen. Wenn ältere Menschen zu lange in einer ungeeigneten Wohnung wohnen, nimmt die Belastung für die formelle wie auch die informelle Pflege rasch zu. Hierdurch stockt auch der Wohnungsmarkt: Nachdrängende junge Menschen oder Familien können ebenfalls nicht umziehen. Das ist die aktuelle Lage, und es wird Zeit, dass die Gemeinden endlich aufwachen. Wohnraum für ältere Menschen muss sofort Priorität bekommen, sonst werden die Folgen in 20 Jahren verheerend sein.“ ■





Kerckebosch

Bewusste Entscheidung für Nachhaltigkeit

In dem Neubauviertel Kerckebosch im niederländischen Zeist entwickelt BPD zusammen mit anderen Partnern das Musterprojekt Elix, das 14 Wohneinheiten umfasst. Zusammen mit den künftigen Bewohnern werden Entscheidungen hinsichtlich Selbstversorgung, Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft gefällt. So wird Elix eine echte nachhaltige Gemeinschaft in Kerckebosch. Die künftigen Käufer der Wohnungen werden bereits in einer frühen Planungsphase geworben und ausgewählt, sodass sie sich aktiv in die Überlegungen und Entscheidungen über das gemeinsame Plangebiet und ihre eigenen Wohnungen einbringen können. Interessenten müssen ihre Motivation vorlegen, weshalb sie in Elix wohnen wollen. So werden Menschen, die an Nachhaltigkeit interessiert sind, in den kommenden Monaten immer mehr zu einer echten Gemeinschaft Gleichgesinnter zusammenwachsen. Sie verbindet der Wunsch, in Kerckebosch ein soziales, nachhaltiges und ökologisches Wohnumfeld zu schaffen.
nieuwbouw-elix-kerckebosch.nl

Nachhaltige Basis für Neubaustandort Valkenburg

Auf dem ehemaligen Flugplatz Valkenburg in Katwijk (Niederlande) entsteht ein neues, nachhaltiges Dorf. Das Besondere dabei ist das Vorhaben, das gesamte Gebiet – in dem über 5.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen – mit nachhaltiger Energie aus Wasser und einer getrennten Sammlung von Abwasserströmen zu versorgen. BPD, die Gemeinde Katwijk, das niederländische Immobilienverwaltungsamt, der Wasserverband der Region Rijnland und der Trinkwasserversorger Dunea sehen interessante Möglichkeiten für eine nachhaltige Innovation, die bisher in diesem Maßstab noch nicht angewandt wurde. Für die Wärmeversorgung der neuen Häuser wird Kälte oder Wärme aus dem Trinkwassernetz genutzt, das sich unter dem gesamten neuen Dorf befindet. Das Abwasser wird getrennt gesammelt und gereinigt, um Rohstoffe zurückzugewinnen und Biogas zu erzeugen. Ein gelungenes Beispiel, wie der Abbau der Wohnungsnot mit Innovationen für die Energiewende kombiniert werden kann. ■

bpd.nl/vliegekamp-valkenburg



MIT DEM WASSER LEBEN

Wasser kann des Menschen größter Freund sein, aber auch ein gefährlicher Feind. Wie lässt sich bei der Gebietsentwicklung das Nützliche mit dem Angenehmen und Notwendigen verbinden? Vier BPD-Projekte in Deutschland und den Niederlanden geben Antwort auf diese Frage.



In der Nähe des Stadtzentrums und des Flughafens Schiphol entwickelte BPD **THE GEORGE**, einen Komplex mit 47 Wohnungen, der das Amsterdamer Geschäftsviertel Zuidas etwas grüner macht. Das konkave Dach des Komplexes fängt Regenwasser auf. Das daran angeschlossene computergesteuerte System leitet das Wasser zu Bewässerungsrohren weiter, um es auf die über 500 Meter langen Pflanzenzeilen auf den Balkons zu verteilen. Diese klimaschutzgerechte Lösung hält die Pflanzen grün und gesund und entlastet zugleich die Kanalisation in dem Gebiet.



2

Ab dem Frühjahr 2021 wird im IJsseldelta in der Gemeinde Kampen das neue Dorf **REEVE** gebaut. Das geschieht auf einem Klimadeich, der sich durch sein breites und relativ flaches Profil von normalen Deichen unterscheidet. Während sich die meisten Deichhäuser am Fuß eines Deiches befinden, können in Reeve Häuser auf, am und sogar halb im Deich gebaut werden. Die Kombination von Ästhetik, Wasserschutz sowie Landschafts- und Naturentwicklung macht Reeve einzigartig. Der Deich passt sich gewissermaßen in die Landschaft ein und vervollständigt so das Ensemble aus Wasser, Natur und Siedlungsbau.



In Hamburg ist das Wasser überall gegenwärtig. So auch im Stadtteil Hammerbrook. Verschiedene Kanäle und ehemalige Hafenbecken bestimmen das Stadtbild. BPD entwickelte hier 2016 unter dem Namen **HAMMERLEEV** drei Wohnkomplexe, von denen sich zwei unmittelbar am Wasser befinden. Die Bauarbeiten begannen mit der Instandsetzung der kanalseitigen Spundwand. Hierzu mussten auch ausgebildete Taucher unter Wasser eingesetzt werden. Auf der Kanalseite wurde ein Fußweg angelegt, damit das Wasser für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt – eine Anforderung der Stadt Hamburg, die gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan umzusetzen war. Das Besondere an Hammerleev ist, dass die Regenentwässerung der Dachflächen und der Freiflächen direkt in den Kanal eingeleitet wird, ohne das öffentliche Entwässerungssystem der Stadt zu belasten.

3

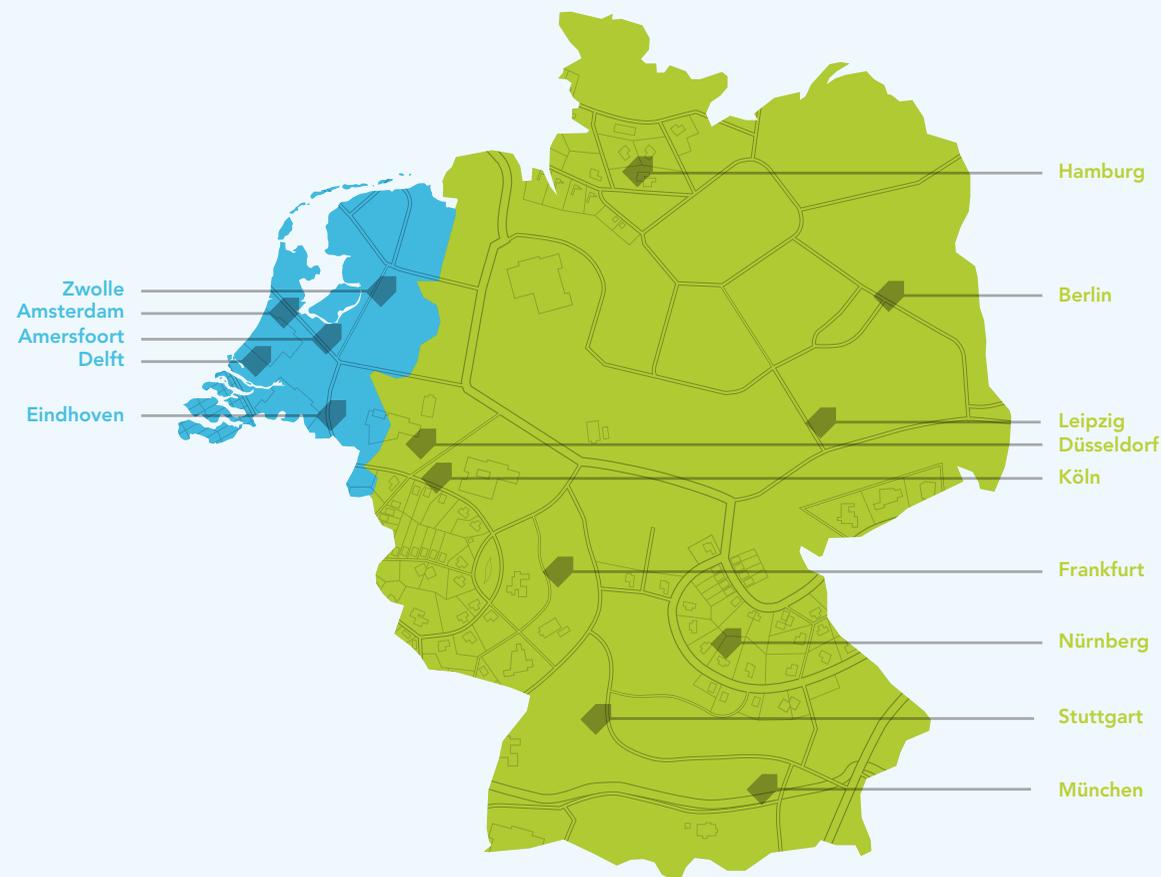


4

Die Bewohner des Koblenzer Stadtteils Oberwerth sind auf zwei Seiten vom Wasser umgeben. Die ehemalige Insel liegt zwischen dem Rhein und einem Altarm des Flusses. Bei der Planung und dem Bau von **3KLANG** war dies eine große Herausforderung. Da der Wasserstand des Rheins mit dem des Grundwassers korrespondiert, musste während der Planung und Realisierung sowohl auf den Hochwasserschutz als auch auf die Auftriebssicherheit der Gebäude bei steigendem Hochwasser geachtet werden. **3KLANG** umfasst drei verschiedene Typen von Einfamilienhäusern und die Renovierung eines Altbaus. Die etwa 200 Haushalte nutzen gemeinsam zwei Tiefgaragen. Diese Garagen können kontrolliert geflutet werden, falls das Rhein- und Grundwasser zu hoch kommt. Oft wird das nicht passieren, weil die Garagen auf Überschwemmungen vorbereitet sind, die statistisch gesehen einmal alle 50 Jahre auftreten. ■



356.000 VERKAUFTE WOHNUNGEN UND ANDERE FAKTEN & ZAHLEN ZU BPD



NIEDERLANDE

4 NIEDERLASSUNGEN UND 1 REGIONALBÜRO
 ZENTRALE IN **AMSTERDAM**
 1946 GEGRÜNDET

DEUTSCHLAND

9 NIEDERLASSUNGEN UND 6 REGIONALBÜROS
 ZENTRALE IN **FRANKFURT**
 1993 GEGRÜNDET

BPD – Bouwfonds Property Development – ist der größte Gebietsentwickler, der in Deutschland und den Niederlanden neue Wohnumgebungen baut. Seit unserer Gründung 1946 – seinerzeit unter dem Namen Bouwsparkas Drentsche Gemeenten – hat BPD für den Bau von etwa 356.000 Wohnungen gesorgt. Wir können mit Stolz sagen, dass heute über eine Million Menschen in Wohnvierteln wohnen, zu denen wir sichtbar beigetragen haben. In unserer Arbeit gehen wir von dem sozialen Standpunkt aus, dass jeder Mensch das Recht auf ein lebenswertes Zuhause in einem lebendigen Wohnumfeld hat. Das werden wir weiterhin tun, damit auch die zukünftigen Generationen angenehm wohnen können. BPD arbeitet von über 20 Niederlassungen in Deutschland und den Niederlanden aus.

WIR STEHEN FÜR EINEN GANZHEITLICHEN ANSATZ

BPD entwickelt Gebiete und Siedlungen, in denen die Menschen gerne wohnen, arbeiten und sich erholen. Es sind lebendige Siedlungen: gut erschlossen für Radfahrer, Autos und/oder Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel, für unterschiedliche Zielgruppen und mit bezahlbaren und energiesparenden Häusern. BPD will Wohnumgebungen schaffen, die hohen Ansprüchen genügen. Die Verdichtung in der Stadt und die Neunutzung von (leer stehenden) Immobilien werden bei der Behebung des Wohnungsmangels in der kommenden Zeit eine wichtige Rolle spielen. Es ist nicht gesagt, dass diese Lösungen ausreichen werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. Durch kontinuierliche Marktforschung und intensive Kontakte zu unseren Kunden kennen wir die Wohnwünsche der Verbraucher genau. Sie beschränken sich nicht nur auf Wohnungen in den Städten. Ein Teil der Menschen will lieber am Stadtrand oder außerhalb der Stadt wohnen. Um dem zu entsprechen, bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes, bei dem die gesellschaftliche Aufgabe, das gemeinsame Interesse und die individuellen Wohnwünsche miteinander in Einklang gebracht werden. Wir versuchen zusammen mit unseren Partnern, immer alle individuellen Interessen ausgewogen zu berücksichtigen, um zum bestmöglichen Resultat kommen zu können. Angesichts des Umfangs und der Komplexität des aktuellen

Wohnraumbedarfs sehen wir in unserem ganzheitlichen Ansatz die besten Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung von Städten und Gebieten.

WIR ENTWICKELN NACHHALTIG UND VERANTWORTUNGSVOLL

BPD hat den Anspruch, einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft zu leisten. Energiewende, Kreislaufwirtschaft, Klimaziele und Gesundheit sind unsere Leitbilder. Das gilt für Stadtumbauprojekte wie auch für unsere Neubautwicklungen. Nachhaltige Gebietsentwicklung verlangt umfassendes, ganzheitliches und inhaltliches Denken. Dabei steht die Nutzung der Wohnung durch den Kunden bei uns immer im Mittelpunkt. Deshalb sucht BPD beispielsweise zusammen mit Kommunen nach klimaschonenden Lösungen. Wir verknüpfen nachhaltige Produktanwendungen mit persönlichen Vorteilen für den Nutzer wie beispielsweise niedrigere Wohnkosten durch Energieeinsparung.

WIR SORGEN FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

BPD ist der Ansicht, dass Wohnraum für jeden erschwinglich sein und bleiben sollte, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt. Wir betrachten es als unsere Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft, bezahlbare Wohnungen anzubieten und dafür zu sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Auch in Zukunft. Deshalb haben wir Ende 2019 den BPD Woningfonds in den Niederlanden ins Leben gerufen. Der Fonds besteht aus nachhaltigen, bezahlbaren Wohnungen und Einfamilienhäusern für Bezieher mittlerer Einkommen. Mit dem BPD Woningfonds tragen wir aktiv zu den Bestrebungen von Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften bei, mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen. Angesichts des starken Zuzugs in die Städte ist das heute wichtiger denn je. Dieser Trend zum Wohnen in städtischen Ballungsräumen ist in Deutschland und den Niederlanden, aber auch im Rest von Nordwesteuropa deutlich erkennbar. Demografische und wirtschaftliche Trends haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Das hat weitreichende Konsequenzen für die Erschwinglichkeit von Wohnraum. ■

Adressen & Impressum

BPD EUROPE BV

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

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

NIEDERLANDE

BPD ONTWIKKELING BV

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

NIEDERLASSUNGEN

NIEDERLANDE

NORDOST + MITTE

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

NIEDERLASSUNG ZWOLLE

Koggelaan 1
8017 JH Zwolle
T. +31 (0)38 425 44 40
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NORDWEST

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

SÜD

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

WEST

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

DEUTSCHLAND

BPD

IMMOBILIENENTWICKLUNG

GMBH

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

NIEDERLASSUNGEN

DEUTSCHLAND

OST

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

NORDRHEIN-WESTFALEN

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

NIEDERLASSUNG KÖLN

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

MITTE

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

NORD

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

SÜDOST

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN
Kistlerhofstraße 172
81379 München
T. +49 (0) 89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de
Samira Pichler (geb. Akhlaghi),
Niederlassungsleiterin

FRANKEN

NIEDERLASSUNG NÜRNBERG
Gutenstetter Straße 2
90449 Nürnberg
T. +49 (0) 911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de
Alexander Heinzmann,
Geschäftsführer und
Niederlassungsleiter

SÜDWEST

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

SACHSEN-THÜRINGEN

NIEDERLASSUNG LEIPZIG
Merseburger Straße 189
04179 Leipzig
T. +49 (0) 341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de
Dirk Seidel, *Niederlassungsleiter*

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

BPD-REDAKTIONSRAT Carin Alves, Rosalie de Boer, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Frans Holleman, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Marlijn Lodewijks, Desirée Uitzetter, Katharina Schüttler **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen BNO **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Robert Boshouwers, Wiebe Draijer, Karen Jochems, Edwin Lucas, Marc Mijer, Rutger Vahl, Koen Verhelst, Bertus Bouwman **FOTOS** Buro JP, Marjon Gemmeke, Atelier Noise Kaden + Lager | Anne Gross, Sebastian Grote, Katharina Hein, Architecture By Dissing+Weitling: Rasmus Hjortshø, Sonja Krebs, Kröller-Müller Museum, Pictoright, iStock: Fabio Mantovani, Jeroen Murré, Henk van Rensbergen, Janita Sassen, Erik Smits, Spinelli Grundstück B9.1; Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA, Studio Rap, Søren Svendsen for Kvæsthusselskabet, Allard Willemse **DRUCK** Druckerei Habo DaCosta, Vianen (NL) BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„AUCH BEI DER
NUTZUNG DES
RAUMES SOLLTE DIE
**GEMEINSAME AUFGABE
IM MITTELPUNKT STEHEN.**
SUCHEN SIE NACH
MÖGLICHKEITEN,
UM MEHR ALS GEDACHT
ZU ERREICHEN.“

Peter Glas, Delta-Kommissar
S. 12