

# bpdMAGAZINE

+ DOSSIER  
BIODIVERSITÄT



NEU:  
MAGAZIN +  
DOSSIER  
3 X IM JAHR  
EXTRA  
UMFASSEND

## Grüne Spielregeln

BAUGEWERBE VOR UMSETZUNG DER  
EU-NACHHALTIGKEITZIELE FÜR 2030

## Sozialwohnungsbau

GESUCHT: STANDORTE UND MEHR  
FINANZIELLE SCHLAGKRAFT

## Gutes Gespräch

„DER FOKUS MUSS VOM WOHNUNGSBAU  
AUF GESUNDE LEBENSUMFELDER  
ERWEITERT WERDEN“



## bpdMAGAZINE

### << IM DETAIL - GARTENFUCHS

Über den Eingangstüren von fünf Häusern in Buitenoord – dem letzten Abschnitt des Neubauviertels Kortenoord in Wageningen (Niederlande) – wurde Kunst an der Fassade angebracht. Der Bildhauer Toon Rijkers entwarf die Fassadenreliefs, um darauf aufmerksam zu machen, dass sich die Natur nicht immer an die Grenzen des Stadtgebiets hält. Manche Tierarten können auch innerhalb der Bebauung auftauchen, beispielsweise ein Storch, eine Gänseschar, die durch die Siedlung stolziert, oder ein schnuppernder Fuchs. Kortenoord liegt inmitten der natürlichen Lebensräume dieser Tiere, wie dem Wageningse Binnenveld, den Binnenveldse Hooilanden und dem Grebbeberg. Die als Hochrelief ausgemeißelten Tiere scheinen aus dem Stein herauszuspringen. Die Fassadenreliefs wurden im Auftrag von BPD angefertigt und veranschaulichen, wie Kunst und Kultur untrennbar mit der gebauten Umwelt und der umgebenden Landschaft verbunden sind. ■

FOTO: DE BEELDREDAKTIE



# Inhalt



## Cover

In Haringvliet in Stellingdam liegt ein besonderer Ort: ein Vogelobservatorium.

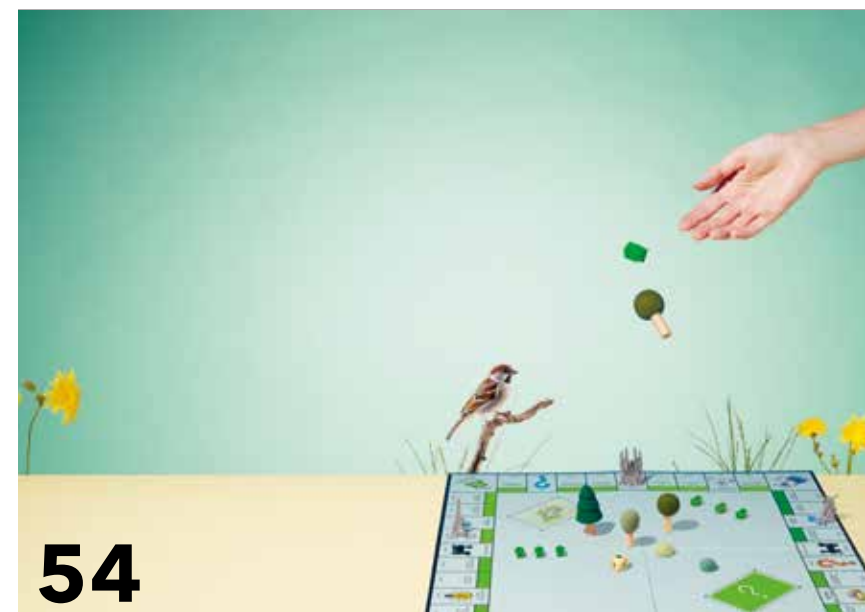
Tij (übersetzt: Flut), ist ein Entwurf von RO&AD und RAU Architekten und ist einzigartig in der Welt: ein hölzernes Ei, acht Meter hoch und elf Meter lang. Mit großem Respekt vor der Natur ist ein Raum entstanden für Mensch und Kultur.

Bild: Katja Effting  
S. 42

„Denken Sie im Vorfeld genau darüber nach, wie Sie Ihr Wohnumfeld gestalten.“ SCP-Direktor Karen van Oudenhoven im Gespräch mit Esther Agricola, Regionaldirektorin bei BPD.

Entwicklungsmanager Peter Immers über den Mut, Pläne infrage zu stellen.

Neue grüne Spielregeln werden den europäischen Immobilienmarkt verändern. Drei Experten erklären, was dem Baugewerbe bevorsteht. Und liegen wir noch im Zeitplan für 2030?



Wohnungsbaugesellschaften wollen bauen. Aber wo? Lösungen für den sozialen Wohnungsbau.

Kunst und Kultur im Wohnviertel beflügeln die Fantasie und laden zu Begegnung und zu einer Reaktion ein. Das gilt auch für die Projekte in dieser Fotoreportage.

BPD-Geschäftsführer Alexander Heinzmann: „Wir wollen Wohngebiete entwickeln, die heute und in Zukunft lebenswert sind.“

## Und außerdem

### EUREKA

Weltweit arbeiten unbekannte Helden an Initiativen und Erfindungen, die für unser Wohn- und Lebensumfeld wertvoll sind.

S. 32

### ESSAY

Um das niederländische Flussdelta bewohnbar zu halten, muss es ein radikales Umdenken beim Deltamanagement geben, meint Fransje Hooimeijer (TU Delft).

S. 37

### MADE IN

Grenoble – die Grüne Hauptstadt Europas 2022 – versteht es, sich immer wieder neu zu erfinden. Der Einwohner, Architekt und Wissenschaftler Thomas Bonnenfant verrät seine Geheimtipps.

S. 50

Weniger „Gerede“,  
mehr „Ärmel  
hochkrempeln“



FOTO: ALLARD WILLEWSE

## SLOW URBANISM

DIES IST MEIN LETZTES Vorwort im BPD Magazine. Es wird Ihnen vermutlich nicht entgangen sein, dass ich am 1. Dezember BPD Europe nach mehr als drei Jahrzehnten verlassen werde. Mein Nachfolger wurde bereits bekanntgegeben: Harm Janssen. Er kommt aus unseren eigenen Reihen und ist – wie wir bei Bouwfonds sagen – ein echter Träger der Unternehmenskultur. Ich bin von seiner Kompetenz und Erfahrung im Bereich der Gebietsentwicklung überzeugt. Diese Eigenschaften werden in den kommenden Jahren sehr wertvoll sein.

Wenn ich auf das zurückblicke, worüber ich in den letzten Jahren an dieser Stelle geschrieben habe, fällt mir auf, dass „So sieht es Walter de Boer“ die Entwicklungen in unserer Branche und den Niederlanden recht genau widerspiegelt. Der Abschluss des Vinex-Bauprogramms. Die Dezentralisierung der Raumplanung mit all ihren Folgen. Danach die vorsichtige Wiederkehr der staatlichen Lenkung, die von vielen – auch von mir an dieser Stelle – regelmäßig eingefordert wurde. Ich sehe die Krise von 2008 bis 2013, gefolgt von einem kräftigen Aufschwung. Dabei darf eines nicht vergessen werden: Auf diese sehr schwachen Jahre der Wohnungsproduktion folgte eine Nachholphase, in der wir einen Aspekt aus dem Auge verloren haben. Es gab keine langfristig angelegte Raumplanung: alle Blicke waren auf die Innenstädte gerichtet. Das führte zu dem, was ich *Slow Urbanism* nenne. Es ist die Frage, ob wir uns das leisten können. Zurzeit subventioniert

die Regierung teure und komplexe Standorte, um dort bauen zu können. In der Folge müssen Mietzuschüsse und Steuervergünstigungen gewährt werden, um dort wohnen zu können. Das kann nicht der richtige Weg sein. Was bleibt, ist eine gravierende Überschätzung der räumlichen und finanziellen Möglichkeiten des Staates. Wie lässt sich das durchbrechen? Das wird in der kommenden Zeit die Frage sein. Der Anspruch, bezahlbaren Wohnraum in einem guten Wohnumfeld zu schaffen, zieht sich wie ein roter Faden durch alle unsere Entwicklungen. Er ist – auch an dieser Stelle – ein fester Bestandteil. Es ist genau diese Mission von BPD, die sich nie geändert hat und nicht ändern wird. Auch in dieser Ausgabe des BPD Magazins geht es wieder in vielen Artikeln um dieses Thema. Durch Umplanung können wir mehr bezahlbare Wohnungen realisieren, aber was ist dabei nötig? Unser Kollege Peter Immers zeigt anhand einer Gebietsentwicklung in Waddinxveen, dass und wie dies möglich ist. Was können Wohnungsbaugesellschaften tun, auch oder gerade in Zusammenarbeit mit uns und anderen privaten Partnern? Nach einigen schwierigen Jahren stehen sie zu Recht wieder im Mittelpunkt, und auch das zeigen wir in dieser Ausgabe. Wir haben einen Essay über Wohnen und Bauen im Delta und einen Artikel über grüne Spielregeln in Europa dabei. In inhaltlicher und politischer Hinsicht steht mit den bevorstehenden Parlamentswahlen in den Niederlanden eine besonders spannende Zeit bevor. Wird eine neue Regierungskoalition in

der Lage sein, eine von allen getragene, langfristige Vision für die Raumplanung und den Wohnungsbau festzulegen? Früher war es in den Niederlanden normal, Raumordnungspläne mit 15- bis 20-jähriger Laufzeit auszuarbeiten – und sie dann konsequent umzusetzen. Wir selbst werden in den nächsten Jahren verstärkt auf öffentlich-private Partnerschaften bei der Gebietsentwicklung in den Niederlanden setzen, aber auch auf die Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften, um so die Produktion von bezahlbarem Wohnraum anzukurbeln. Mit anderen Worten: weniger „Gerede“, mehr „Ärmel hochkrempeln“. Vielleicht müssen wir die Begriffe „originell“ und „innovativ“ gegen fachkundig und durchdacht eintauschen.

Dieses Magazin wird Sie auch weiterhin so gut wie möglich über wichtige Entwicklungen informieren. Dies ist mein letztes Vorwort und gleichzeitig ist es die erste Ausgabe, in der das BPD Magazin und das BPD Dossier in einer Ausgabe zusammenkommen. Wir erhöhen die Frequenz von zwei auf drei Ausgaben pro Jahr, damit wir Ihnen öfter relevante Inhalte und Hintergründe bieten können. Das erscheint uns gerade jetzt wichtig.

Abschließend: Abschiedsworte sind immer schwierig. Vielen Dank für Ihr Interesse als Leserinnen und Leser! Und last but not least ein Wunsch: „Weltfrieden!“ ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD



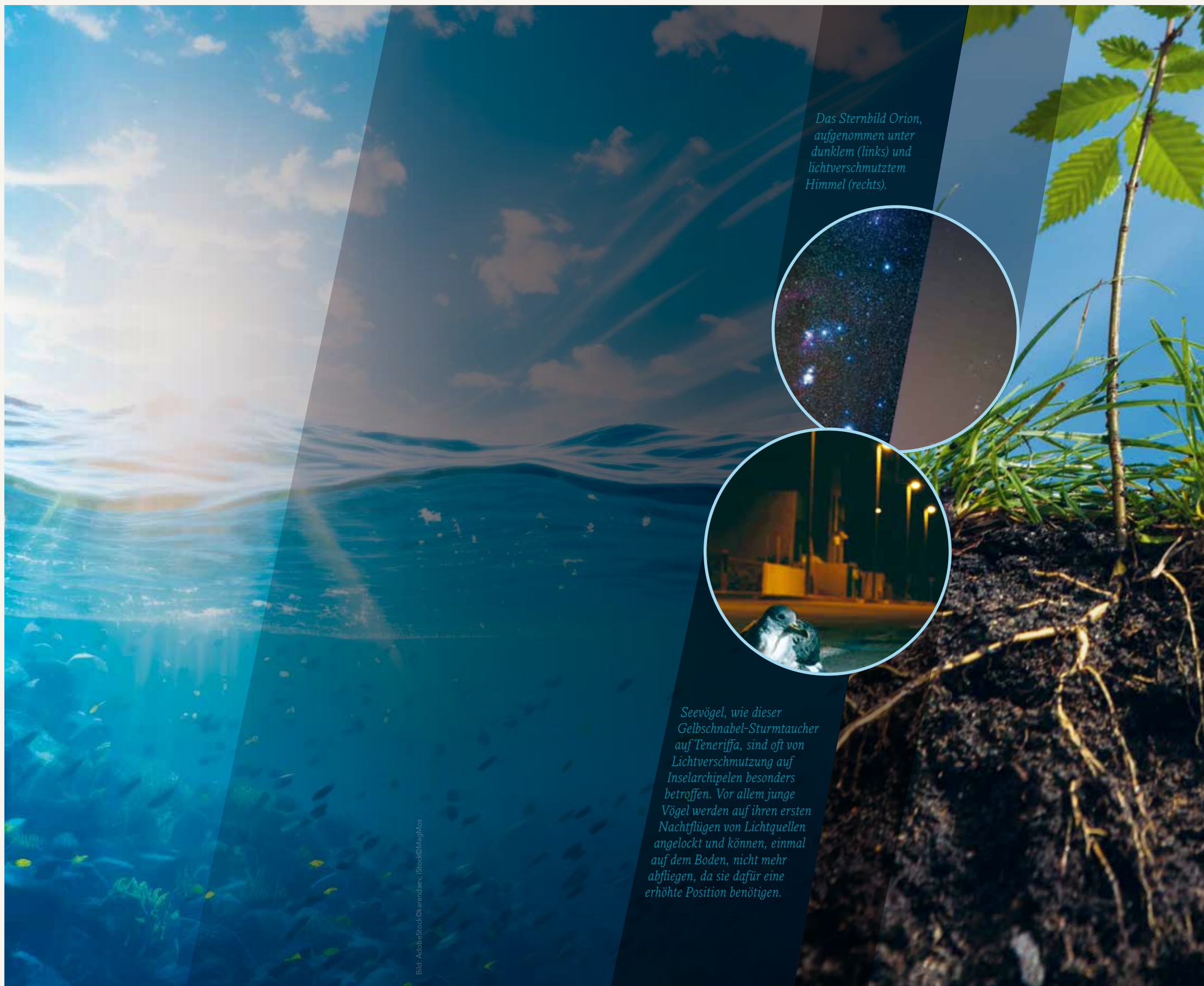
*Auf dem Bild*

# Die Welt, in der wir leben, verändert sich

Zwei Drittel der Erdoberfläche ist durch Wasser bedeckt. Es ist das größte Ökosystem der Erde. Welche Artenvielfalt in den Weltmeeren zu Hause ist, lässt sich nur grob erahnen. Bislang sind lediglich fünf Prozent erforscht. Vor allem in den Tiefen der Ozeane fischt die Forschung noch im Trüben: Stand heute ist es immer noch einfacher, eine Mission zum Mond zu realisieren, als in eine Tiefe von über 11.000 Metern vorzudringen. Auch zu Land ist das Artenreichtum der Erde noch nicht vollständig erfasst. Immer wieder kommt es zu Neuentdeckungen. Doch eine Vielzahl von Ökosystemen ist in Schieflage geraten. Mit weitreichenden Folgen: Arten sterben aus. Ressourcen werden knapp. Was tun? Denn die Weltbevölkerung hat die Marke von acht Milliarden Menschen bereits überschritten. Und das Wachstum hält weiter an.

Biodiversität ist zum Megathema des 21. Jahrhunderts geworden. Aus einem guten Grund: Biologische Vielfalt ist für das Überleben der Menschheit essenziell. Ihr Schutz macht deshalb ein umfassendes und koordiniertes Vorgehen erforderlich. Auf globaler, nationaler und lokaler Ebene. Das Dossier zur „Biodiversität“ beschreibt die Herausforderungen, die mit dem Wachstum der Weltbevölkerung verbunden sind, rückt renommierte Experten mit ihren Arbeiten in den Blickpunkt und zeigt schließlich auf, wie Biodiversitätsziele in Städten erreicht werden können, um sie nachhaltig und damit zukunftsfähig zu machen und welchen Beitrag auch Wohnungsbau hierzu leisten kann. Damit die lebendige Vielfalt der Erde erhalten bleibt.

WISSENSWERTES, INFORMATIVES UND ÜBERRASCHENDEN ZUM THEMA „BIODIVERSITÄT“ IM THEMENDOSSIER AB SEITE 61.



*Das Sternbild Orion, aufgenommen unter dunklem (links) und lichtverschmutztem Himmel (rechts).*

*Seevögel, wie dieser Gelbschnabel-Sturmtaucher auf Teneriffa, sind oft von Lichtverschmutzung auf Inselarchipelen besonders betroffen. Vor allem junge Vögel werden auf ihren ersten Nachtflügen von Lichtquellen angelockt und können, einmal auf dem Boden, nicht mehr abfliegen, da sie dafür eine erhöhte Position benötigen.*

Bild: AdobeStock/Arandaev, iStock/MagWos



*Dialog*



---

# „DER FOKUS MUSS VOM WOHNUNGSBAU AUF GESUNDE LEBENSUMFELDER ERWEITERT WERDEN“

---

Die Stimmung in den Niederlanden ist in den letzten Jahren pessimistisch, wie die ständige Umfrage des dortigen Sozial-kulturellen Planungsbüros (SCP) zu Bürgerperspektiven 2023 zeigt. Ende 2022 waren 62 Prozent der Niederländer der Meinung, dass sich die Dinge im Land in die falsche Richtung entwickeln. Die Menschen sind besorgt über die Politik, die Einkommensunterschiede, den Wohnungsmangel und die Zuwanderung. Was bedeuten diese Zahlen für ein Wohnviertel und die Gesellschaft?

**Karen van Oudenhoven-van der Zee**, Direktorin des niederländischen Sozial-kulturellen Planungsbüros (SCP), und die Niederlassungsleiterin der Region Nordwest von BPD **Esther Agricola** über die sozialen Aspekte der Gebietsentwicklung.

DAS NIEDERLÄNDISCHE Sozial-kulturelle Planungsbüro (SCP) betrachtet, untersucht und erklärt die sozialen und kulturellen Entwicklungen in den Niederlanden. Dazu werden u. a. die Lebenssituation und Lebensqualität der Niederländer und die Auswirkungen politischer Pläne und durchgeführter Maßnahmen auf die Menschen und die Gesellschaft erforscht sowie Zukunftsprognosen im sozialen und kulturellen Bereich erstellt. Was finden die Menschen eigentlich wichtig, wenn es um ihr Lebensumfeld geht?

Van Oudenhoven: „Wir sehen, dass die Gestaltung des Lebensumfelds für viele Niederländer immer noch ein abstraktes Thema ist. Es wird schnell auf das Thema Wohnen reduziert, das vielen Menschen große Sorgen bereitet. Denn wird es für ihre Kinder und Enkelkinder genügend Wohnraum geben? Die Menschen finden es schwierig, sich selbst mit diesem komplexen Thema auseinanderzusetzen. Sie erwarten von der Regierung, dass sie die richtigen Entscheidungen trifft und ihre Wünsche dabei berücksichtigt. Zurzeit sind viele Menschen nicht davon überzeugt, dass die Regierung bei der Gestaltung des Lebensumfelds gerecht handelt. Für uns als SCP ist dies ein immer wichtigeres Thema. Schließlich hängt das Lebensumfeld mit der Lebensqualität, der Verfügbarkeit der Gesundheitsversorgung und struktureller Ungleichheit zusammen. Es geht damit um die Frage, wie es den Menschen geht.“

Agricola: „Es herrscht große Wohnungsnot. Dabei werden schnell Zahlen genannt, wie das Ziel der Regierung bis zum Jahr 2030 in den Niederlanden 900.000 Wohnungen zu bauen. Meiner Meinung nach sollte es mehr darum gehen, für wen und wo wir bauen, insbesondere mit Blick auf die langfristige Perspektive. Werden wir damit in 50 Jahren noch zufrieden sein? Es ist gut zu wissen, dass das SCP alle Facetten untersucht. Wir können die so gewonnenen Erkenntnisse sinnvoll anwenden, um gute Lebensumfelder zu schaffen, von denen die Wohnungen ein wesentlicher Teil sind.“

**ESTHER AGRICOLA**

„ALS GEBIETS-  
ENTWICKLER  
FÜHLEN WIR  
UNS DAZU  
VERPFLICHTET,  
UNS AUCH IN  
**DIE GESCHICHTE,  
DIE NATUR  
UND DIE  
NUTZUNG  
EINES ORTES  
ZU VERTIEFEN**“

**DAS SCP WEIST DARAUF HIN, DASS ES IN DEN NIEDERLANDEN EINE STRUKTURELLE UNGLEICHHEIT GIBT. IST DIES ETWAS, DAS IN BESTIMMTEN REGIONEN STÄRKER AUSGEPRÄGT IST ALS IN ANDEREN?**

Van Oudenhoven: „Es wird oft gedacht, dass es eine Kluft zwischen städtischen und ländlichen Gebieten gibt, aber wir finden dafür keine Beweise. Überall in den Niederlanden gibt es Menschen, die ins Hintertreffen geraten sind. Vor allem bei dieser Gruppe stellen wir ein Gefühl der sozialen Unzufriedenheit fest. Das ist überall im Land zu beobachten, auch in den Städten. Was sich jedoch feststellen lässt, ist ein ortsabhängiges Gefühl, dass die niederländische Regierung nicht darüber im Bilde ist, was in der Peripherie passiert. Auch in den Den Haager Plänen für die Einrichtung von Gebieten spiegelt sich oft ein Mangel an Kenntnis über die Verhältnisse in der Provinz wider.“

Agricola: „Ich nehme die Diskrepanz zwischen den politischen Absichten und dem, was für die Menschen in ihrer Umgebung tatsächlich erreicht wird, auch wahr. Bei Gebietsentwicklungen ist lokales Wissen unverzichtbar. Wir beschäftigen uns deshalb bei jedem Projekt intensiv mit der Frage: Wo stehen wir eigentlich? Die Nachfrage, der Bedarf und die Ziele sind bei jedem Gebiet anders. Die Kunst besteht darin, diese Informationen von möglichst vielen Leuten und Akteuren zu sammeln und in einem passenden Entwurf umzusetzen. Das erfordert Zeit und Sorgfalt. Bei dem Mietwohnungsprojekt De Mix im Utrechter Stadtteil Overvecht haben wir in einem großen Innenhof, der unserer Meinung nach noch genügend Möglichkeiten bot, zusätzliche Wohnungen im Plan eingezeichnet. Das kam bei den Bewohnern nicht gut an. Gerade dieser Innenhof sollte ein wichtiger Treffpunkt für die Nachbarschaft sein. Deshalb haben wir den Hof gemeinsam mit den Bewohnern umgestaltet. Als Gebietsentwickler haben wir die Pflicht, uns mit der Geschichte, der Natur und der Nutzung eines Ortes auseinanderzusetzen. Das ist die Grundlage für einen qualitativ guten Plan.“

**KANN DAS WOHNUMFELD BEI DER VERRINGERUNG STRUKTURELLER UNGLEICHHEITEN EINE ROLLE SPIELEN?**

Van Oudenhoven: „Mit Sicherheit. Bei struktureller Ungleichheit geht es nicht nur darum, wie viel Geld die Menschen in ihrem Portmonnaie haben. Es geht auch um soziales Kapital, also um das eigene soziale Netz, und um persönliches Kapital, das heißt um Gesundheit und Aussehen. Auch das kulturelle Kapital spielt eine Rolle – zu welcher Gruppe passe ich? Die Wohnsituation hat einen starken Einfluss auf verschiedene dieser Facetten. Die Qualität der eigenen Wohnung wirkt sich auf die Gesundheit aus, die Nähe von Einrichtungen und Treffpunkten auf das soziale Netz. Wenn Menschen einander begegnen, können sie sich gegenseitig unterstützen. Beim Bau eines Wohngebiets werden also, wenn es richtig gemacht wird, nicht nur Bausteine aufeinander gestapelt. Es wird auch sozialer Zement eingebracht.“



*Esther Agricola*  
ist Leiterin der Region Nordwest von BPD in den Niederlanden und war früher u. a. als Dezernatsleiterin für Raumordnung und Nachhaltigkeit bei der Stadt Amsterdam sowie als Geschäftsführerin des Wissenszentrums für Stadterneuerung KEI tätig.



*Karen van Oudenhoven*  
ist Leiterin des niederländischen Sozial-kulturellen Planungsbüros (SCP). Davor war sie unter anderem Konrektorin der Freien Universität Amsterdam und Professorin für Organisationspsychologie an der Universität Groningen.





---

KAREN VAN OUDENHOVEN

„WENN ES EINE SO  
HOHE PRIORITÄT  
HAT, SCHNELL  
HÄUSER AUS  
DEM BODEN  
ZU STAMPFEN,  
WAR DANN  
**DIE PLANUNG  
NOCH GUT  
DURCHDACHT?**“

---



„WENN SICH STAATLICHE STELLEN UND MARKTAKTEURE MEHR IN IHR **GEGENÜBER HINEINZUVERSETZEN VERSUCHEN, BEKOMMT DER BEGRIFF ‚ZUSAMMENARBEIT‘ WIRKLICH EINE NEUE BEDEUTUNG**“

Agricola: „Wohnen ist Teil einer sozialen Struktur und des öffentlichen Lebens. Interaktion lässt sich nicht erzwingen, aber durchaus fördern. Das ehemalige Amsterdamer Waisenhaus [der Ort, an dem dieses Gespräch stattfand, Anm. d. Red.], das jetzt als Hauptsitz von BPD dient, ist ein gutes Beispiel. Der großzügige Weg im Innenbereich eignet sich sehr gut für Begegnungen. Die gemeinsame Idee des Architekten und des Bauherrn war, dass sich die Kinder beim Spielen treffen und voneinander lernen konnten. Ein großartiger Gedanke. Mir geht es darum, dass sich ein Auftraggeber bis zum Schluss für eine spontane, informelle Atmosphäre einsetzt.“

**STEHT DIE SCHAFFUNG VON BEGEGNUNGSMÖGLICHKEITEN NICHT IM WIDERSPRUCH ZUM TREND DER GLOBALISIERUNG UND INDIVIDUALISIERUNG?**

Van Oudenhoven: „Das ist aus unseren Untersuchungen nicht abzulesen. Dass Menschen offen sind für Begegnungen mit Nachbarn, hängt von Werten wie Solidarität und Zusammengehörigkeit ab. Diese Werte werden von allen als wichtig empfunden. Gleichzeitig sind wir ein westliches Land, in dem wir uns daran gewöhnt haben, unabhängig von unserer Umgebung zu leben. Die Regierung möchte immer mehr, dass sich die Bevölkerung gegenseitig hilft, dass die Fürsorge und Unterstützung vom sozialen Netz jedes Einzelnen getragen wird. Das erfordert einen Kulturwandel. Wir müssen uns deshalb genau überlegen, wie wir das bewerkstelligen können. Die Gestaltung des Wohnumfelds kann dabei eine Rolle spielen.“

Agricola: „Soziale Interaktion zu fördern, ist für mich eine interessante Herausforderung. Immer mehr Menschen leben allein, was ganz anders ist als früher. Das liegt vor allem an der Überalterung der Bevölkerung. Doch auch Menschen in anderen Lebensphasen leben immer mehr allein, weil sie keinen Partner haben oder keinen traditionellen Lebensentwurf anstreben. Natürlich werden nach wie vor viele Wohnungen nach dem klassischen Muster gebaut: für Einsteiger, für Familien und für Senioren mit oder ohne Pflegebedarf. Aber wir kümmern uns als Gebietsentwickler auch um die Zwischengruppe, die allein wohnt und gleichzeitig neue Formen der Gemeinschaft sucht. Wir können die Wohnungstypen entsprechend anpassen, beispielsweise indem wir selbstständige Seniorenwohnungen mit gemeinschaftlicher Küche oder anderen Einrichtungen anbieten. Auf diese Weise nutzen wir die Flächen effektiv und schaffen wieder ein Stück Gemeinschaft.“

**ALLEN HEMMNISSEN ZUM TROTZ FÜHRT DER HOHE WOHNUNGSBEDARF ZU EINER REGEN BAUTÄTIGKEIT. WIE SEHEN SIE DAS?**

Van Oudenhoven: „Wenn es eine so hohe Priorität



# „DIE LEUTE, DIE ZU BESPRECHUNGEN KOMMEN, HABEN KEINE ENTSCHEIDUNGS-GEWALT ODER BESTIMMTE VORSCHRIFTEN BILDEN EINE BARRIERE“

hat, schnell Häuser aus dem Boden zu stampfen, war dann die Planung noch gut durchdacht? Wenn Sie diese Frage stellen, kennen Sie die Antwort.“

Agricola: „Es wäre sehr hilfreich, wenn das SCP aus der gesellschaftlich-sozialen Perspektive heraus konkrete Vorschläge machen könnte, durch die wir, zum Beispiel gemeinsam mit den Kommunen, noch besser einschätzen können, welche Arten von Wohngebieten an welchen Orten gebaut werden sollten. Wir können dann mehr in die Tiefe gehen und fundiertere Entscheidungen für die Zukunft treffen. Das Motto sollte nicht sein ‚hier ist Platz, also bauen wir hier‘, sondern wir wollen auch andere Raumordnungsziele berücksichtigen, wie etwa die Verkehrsarmut. Große Gruppen von Menschen haben in ihrer unmittelbaren Nähe keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere in den Außenbezirken, wo keine Busse mehr fahren. Dabei ist Mobilität ein wichtiger Faktor für die Entfaltungsmöglichkeiten der Bewohner. Arbeits- oder Ausbildungsstätten werden ohne Verkehrsmittel unerreichbar. Wenn ein Wohngebiet entwickelt werden soll, muss auch die Verkehrsanbindung stimmen.“

Van Oudenhoven: „Das ist der Grund, warum wir sagen: Berücksichtige ökonomische, ökologische und soziale Kriterien als ein Gesamtpaket in den Plänen. All diese großen gesellschaftlichen Aufgaben müssen unter dem Gesichtspunkt des allgemeinen Wohlstands mitgenommen werden. Sonst werden zwar Wohnungen gebaut, aber tauchen später lauter neue Probleme auf, die behoben werden müssen.“

**DIE ENERGIEWENDE, DIE AGRARWENDE, DAS KLIMA, DER WOHNUNGSMANGEL – DAS SIND VIELE GROSSE AUFGABEN, DIE GLEICHZEITIG ANGEANGANGEN WERDEN MÜSSEN. IST ES REALISTISCH ANZUNEHMEN, DASS DAS GELINGEN WIRD?**

Agricola: „Es ist nur möglich, wenn wir trotz der akuten Probleme bereit sind, langfristig zu denken, und das Wesen der Raumplanung ernst nehmen, wie bei Raum für Flüsse (ein Grundsatzbeschluss in der niederländischen Raumordnung, um Überschwemmungen der großen Flüsse vorzubeugen, Anm. d. Red.). Hier wurde die Gesamtheit der Wasserproblematik berücksichtigt und es wurden Entscheidungen getroffen, die neben technischen auch sozioökonomischen Aspekten Rechnung tragen.“

**WELCHE AKTEURE MÜSSEN ANGESPROCHEN WERDEN, DAMIT DIES TATSÄCHLICH UMGESETZT WIRD?**

Agricola: „Es ist notwendig, dass Regierung und Markt – wie schon seit Jahrzehnten – an einem Strang ziehen, wenn es um Raumplanung und insbesondere um Wohnraumentwicklung geht. Das Zusammenspiel von Staat und Markt entscheidet über den Erfolg der Raumordnung in den Niederlanden. Inzwischen ist klar geworden, dass der Markt eine Regierung braucht, die weiß, was sie will. Deshalb hoffen wir auf langfristige, klare Rahmenvorgaben, nach denen wir

uns als Gebietsentwickler richten können. Denken Sie, Frau van Oudenhoven, dass diese Vorgaben kommen werden?“

Van Oudenhoven: „Das (scheidende) Kabinett machte keine Anstalten, eine langfristige Vision oder ein umfassendes Zukunftsbild der Niederlande auszuarbeiten. Außerdem ist das Misstrauen der Bürger gegenüber der Regierung und den Marktteilnehmern groß. Etwa 40 Prozent der Bürger vertrauen der Regierung und dem Parlament; der Anteil, der den Großunternehmen vertraut, liegt bei 45 Prozent. In diesem Bereich gibt es also noch viel zu tun. Es stimmt hoffnungsvoll, dass das Kabinett vor seinem Sturz erste Schritte für eine gemeinsame Raumplanung unternommen hat. Sie gehen von Szenarien des Planungsbüros für Raumordnung und Umwelt aus und haben auch uns um eine Stellungnahme gebeten. Die Regierung hat erkannt, dass es um ein Miteinander geht und dass die großen Themen ein gemeinsames Vorgehen erfordern.“

**IST DAS MITEINANDER DER SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG?**

Agricola: „Nein, nicht nur. Ich sehe, dass die Städte und Gemeinden mit Kapazitäts- und Qualitätsproblemen zu kämpfen haben. Große, solide Marktpartner wie BPD könnten ohne Weiteres einen Teil der Arbeit übernehmen, zum Beispiel bei der Flächennutzungs- und der Stadtplanung, aber das ist oft ein sensibler Punkt. Wenn sich die staatlichen Stellen und die Marktakteure mehr in ihr Gegenüber hineinzusetzen versuchen – nicht nur, wie der andere arbeitet, sondern auch, welche unterschiedlichen Interessen es gibt –, dann bekommt der oft propagierte Begriff ‚Zusammenarbeit‘ wirklich eine neue Bedeutung.“

## Drei Thesen

### 1 Soziale Ungleichheit führt zu weniger Zusammenhalt und Solidarität

Van Oudenhoven: „Die soziale Ungleichheit nimmt zu, aber Zusammenhalt und Solidarität sind immer noch wichtige Werte.“

Agricola: „Mehr Menschen leben allein. Gleichzeitig gibt es in dieser Gruppe ein großes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen.“

### 2 Große Eile beim Wohnungsbau geht auf Kosten anderer großer Aufgaben

Agricola: „Es ist noch zu oft so, dass einfach dort gebaut wird, wo Platz ist. Erkenntnisse und Gutachten von Planungsbüros und Behörden tragen dazu bei, die richtigen Entscheidungen zu treffen.“

Van Oudenhoven: „Nicht unbedingt, solange neben den ökonomischen auch ökologische und soziale Kriterien in den Plänen berücksichtigt werden.“

### 3 Der Markt und der Staat finden noch immer nicht ausreichend zueinander

Agricola: „Der Markt braucht einen Staat, der weiß, was er will und klare Rahmenbedingungen setzt.“

Van Oudenhoven: „Bürokratie und das Gefühl staatlicher Stellen, sich verantworten zu müssen, stehen Lösungen im Weg. Professionellen Fachleuten muss mehr Vertrauen geschenkt werden.“

Van Oudenhoven: „In der Wirtschaft und bei sozialen Initiativen gibt es im Allgemeinen weniger Bürokratie, Vorschriften und Trennung zwischen Ressorts als bei Behörden. Das ist verständlich und hat mit der Überschaubarkeit und dem Rechenschaftsdruck gegenüber den Bürgern zu tun. Aber es ist ein Nachteil, wenn Zusammenarbeit und Schlagkraft gefordert sind. Die Leute, die zu Besprechungen kommen, haben keine Entscheidungsgewalt oder aber bestimmte Vorschriften bilden eine Barriere. Die großen Herausforderungen von heute hingegen schreien nach Lösungen und Kreativität. Es wird Zeit, einen kritischen Blick darauf zu werfen, welche Regeln uns wirklich helfen. Zu viele Regeln und Bürokratie halten uns von dem ab, was wirklich wichtig ist, nämlich von den Inhalten. Der professionellen Autonomie der Experten muss wieder Spielraum und Vertrauen geschenkt werden. Dann wird es einfacher, integrierte und nachhaltige Lösungen zu finden.“ ■



## „TRAUEN SIE SICH, PLÄNE INFRAGE ZU STELLEN UND VERTRAUEN SIE EINANDER“

Halten Sie nicht an einem einmal ausgedachten Plan fest, sondern trauen Sie sich, Pläne infrage zu stellen und loszulassen, wenn veränderte Marktbedingungen das erfordern, meint der Gebietsentwickler Peter Immers. „Es ist ein Geben und Nehmen für ein gemeinsames Ziel.“

IN ALL DEN JAHREN, seit ich als Entwickler arbeite, habe ich gelernt: Auf dem Papier sehen Pläne manchmal sehr schön aus, aber die Praxis ist komplexer. So wie letztes Jahr, als die Hypothekenzinsen plötzlich zu steigen begannen, was die Hauskäufer verunsicherte. Der Verkauf von Neubauwohnungen verlangsamte sich und die Zukunft laufender Projekte wurde fraglich. In solchen Zeiten hat es keinen Sinn, sich krampfhaft an die ursprüngliche Planung zu klammern, sondern braucht es den Mut, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen, Pläne loszulassen und einander dabei zu vertrauen. Das ist leichter gesagt als getan, denn an einer Gebietsentwicklung sind viele Akteure beteiligt, wie die Kommune, regionale Behörden, Entwickler, Investoren und Bauunternehmer. Und deren Interessen decken sich nicht unbedingt. Es könnte leicht zu Reibung führen, wenn das Projekt nicht gut läuft und jede Seite das Eigeninteresse oben an stellt. Meine Erfahrung ist anders. Die an großen Bauprojekten beteiligten Akteure zeigen viel mehr Teamgeist, als ein Zyniker erwarten würde. Jeder braucht den anderen und ist zu Kompromissen bereit, wenn die Umstände es erfordern. Auch für den Park Triangel im niederländischen Waddinxveen, wo fast 3.000 Wohnungen errichtet werden, änderten sich mit einem Mal die Marktbedingungen. Von 78 noch zu bauenden teureren

Einfamilienhäusern konnte ein Viertel relativ schnell verkauft werden, danach verlangsamte sich der Verkauf. Die Käufer konnten weniger Kredit aufnehmen und blickten mit Ungewissheit in die Zukunft. Ein Gebietsentwickler kann dann entscheiden, einen Teil der geplanten Wohnungen zu streichen. Entsprechende Beispiele sehe ich auch um mich herum, aber eigentlich können wir das den Leuten, die bereits ein Haus gekauft haben, nicht antun. Ihnen wurde etwas versprochen und sie verlassen sich darauf. Eine andere Lösung besteht darin, weniger teure und damit besser verkäufliche Wohnungen zu bauen. Der ursprüngliche Gesamtplan der Siedlung bleibt dabei erhalten, was für diejenigen, die bereits ein Haus gekauft haben, eine gute Sache ist. Aber die Änderung der Planung, die dies mit sich bringt, kann leicht zu einer Verzögerung von drei bis sechs Monaten führen. Die Anwohner wohnen dadurch entsprechend länger neben einer Baustelle. In Waddinxveen wurde zusammen mit der Stadt und dem Bauunternehmer eine andere Lösung gewählt. Dadurch, dass 24 geplante

teure Eigentumswohnungen in 36 mittelgroße Mietwohnungen umgewandelt wurden, war keine neue Planung nötig und das Projekt konnte ohne Zeitverlust und fast in seiner ursprünglichen Form fortgesetzt werden. Wegen der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen war die Vermietung zudem kein Problem. Die einzige Hürde für diesen Plan war die Tatsache, dass die Zustimmung aller Beteiligten nötig war. BPD Woningfonds, der in den Niederlanden Mietwohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen entwickelt, musste zustimmen, die Stadt musste akzeptieren, dass der Grundstückswert niedriger sein würde, und das Bauunternehmen musste bereit sein, das Projekt zum gleichen Preis zu bauen. Wenn nur einer der Partner seine Zustimmung verweigert hätte, wäre der Plan Makulatur gewesen. Doch das war nicht der Fall. Alle waren zu Kompromissen bereit, auch in finanzieller Hinsicht. Großprojekte sind für alle Beteiligten eine Frage des Gebens und Nehmens. Das funktioniert nur, wenn alle Beteiligten ein gutes Verhältnis zueinander haben und über ihren Schatten springen können. Wenn jeder weiß, vor welchen Herausforderungen und Risiken der andere steht, ist die Bereitschaft zu Kompromissen größer. Das war bei Park Triangel der Fall. Dort ist es uns gelungen, einen guten Plan in einen vielleicht noch besseren umzuwandeln. ■

„GROSSPROJEKTE SIND FÜR ALLE BETEILIGTEN EINE FRAGE DES GEBENS UND NEHMENS“

**PROFIL** Peter Immers ist seit 2002 bei BPD tätig und arbeitet als Gebietsentwickler in der Region Südwest-Niederlande. Er ist unter anderem für das große Entwicklungsprojekt Park Triangel in Waddinxveen zuständig.



Thema

# WOHNUNGS- BAUGESELLSCHAFTEN WOLLEN BAUEN. ABER WO?

Die niederländischen Wohnungsbaugesellschaften müssen in den nächsten Jahren 300.000 neue Wohnungen bauen. Kurzfristig gefährdet der Mangel an verfügbaren Grundstücken dieses Ziel; längerfristiger betrachtet rechnen die Unternehmen mit finanziellen Herausforderungen. Welche Lösungen kommen in Frage?

## Kurz • Bezahlbarkeit

### Bezahlbar Wohnen in Berlin: Modular gebaute Apartments für Studierende

BPD stellt in Kürze 445 Apartments für Studierende in Berlin-Oberschöneweide fertig. Die voll ausgestatteten Apartments befinden sich in direkter Nähe zum Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und bieten erschwinglichen Wohnraum. Der Bedarf ist hoch, denn die Zahl der Studierenden in der Hauptstadt wächst mit jedem Semester. Bezahlbarkeit, Qualität und Geschwindigkeit gehen Hand in Hand – ermöglicht durch Modulbauweise. Bei diesem innovativen Herstellungsverfahren wurden die Module zu 90 Prozent im Werk vorgefertigt. Am Standort selbst wurde alles nur noch zusammengesetzt. Die Gesamtbauzeit für die 445 Wohneinheiten ließ sich dadurch auf etwa zwölf Monate reduzieren. Gegenüber der konventionellen Bauweise entspricht das einer Zeitersparnis von etwa 50 Prozent. Das sind erfreuliche Nachrichten für das nächste Semester.



#### Mehr auf [bpd.de](https://www.bpd.de)

Erfahren Sie mehr über die Besonderheiten des Bauvorhabens und die Modulbauweise.



### Quartier „Wohnquartett“: BPD errichtet 72 geförderte Wohnungen in Heddesheim

BPD hat in Heddesheim den Wettbewerb für die Quartiersentwicklung „Wohnquartett“ gewonnen.

Auf einem 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Neubaugebiet entstehen ausschließlich sozial geförderte Mietwohnungen mit einer außergewöhnlichen Sozialbindung von 30 Jahren. Hier entsteht ein Ensemble aus vier Gebäuden mit einer begrünten Mitte. Die 72 Wohneinheiten umfassen überwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und eine Tiefgarage. Das Projekt zeichnet sich durch die nachhaltige Bauweise mit gedämmten Ziegeln, Energiegewinnung durch PV-Modulen auf dem Dach und einer Pelletheizung aus und gilt als wichtige Bereicherung für Heddesheim. Die Bauarbeiten haben im August 2023 begonnen.



VOR EINEM JAHR wurden in den Niederlanden die Unterschriften unter die Nationalen Leistungsvereinbarungen gesetzt: Die Wohnungsbau-gesellschaften müssen bis 2030 insgesamt 300.000 neue Wohnungen fertigstellen, davon 250.000 Sozialwohnungen. Die restlichen 50.000 sind mittel-preisige Mietwohnungen. Darüber hinaus muss der Bestand der Wohnungsbaugesellschaften rasch im Sinne der Nachhaltigkeit modernisiert werden. Liegen die Wohnungsbaugesellschaften noch im Zeitplan? „Wir haben die nationalen Vereinbarungen und die regionale Ausarbeitung auf unsere Region Rotterdam und Umgebung übertragen“, erläutert Hedy van den Berk, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft Havensteder. „Das bedeutet, dass wir Vereinbarungen mit anderen Akteuren wie der Stadt, den Mietern und den Marktakteuren getroffen haben, aber auch, dass wir unsere interne Organisation an diese immense Aufgabe angepasst haben. So haben wir beispielsweise mehr Mitarbeiter für die Immobilienentwicklung und -instandhaltung eingestellt und neue Fachleute für unter anderem Nachhaltigkeit und Logistik angeworben. Im vergangenen Jahr haben hinter den Kulissen viele Vorbereitungen stattgefunden. Inzwischen tauchen in der Stadt die ersten Gerüste auf. Die Planungsphase ist vorbei, jetzt werden die Ärmel hochgekrempelt. Das klingt typisch für eine Hafenstadt wie Rotterdam, aber in ‚De Vernieuwde Stad‘, einem Netzwerk von 25 Wohnungsbaugesellschaften in Großstädten, deren Vorsitzende ich bin, höre ich die gleichen Töne auch aus anderen Städten. Die Wohnungsbaugesellschaften wollen durchstarten.“

#### PLÄNE LIEGEN BEREIT

Martin van Rijn, Vorsitzender des Verbands der niederländischen Wohnungsbaugesellschaften Aedes, sagt ebenfalls, dass seine Mitglieder bereit sind. „Die Wohnungsbaugesellschaften haben für Investitionsspielraum gesorgt und es liegen genügend Pläne bereit, wie eine kürzlich von uns durchgeführte Umfrage unter den Mitgliedern ergab.“

Geradezu besorgniserregend sei jedoch, so van Rijn, dass immer noch zu wenig Baugebiete zu moderaten Grundstückspreisen ausgewiesen wurden. „Wir erhöhen daher den Druck auf die Kommunen und die Regierung. Und auch die Projektentwickler müssen in Bewegung kommen. Die Vereinbarungen liegen vor, wir brauchen ihre Mitarbeit, um sie umzusetzen. Viele Kommunen verhandeln mit Entwicklern über Flächen, aber diese Verhandlungen kommen nur langsam voran. Und auch die Gemeinderäte wollen etwas zu sagen haben. Diese Verfahren müssen beschleunigt werden.“ Der scheidende niederländische Wohnungsbauminister de Jonge kündigte im Juni 2023 an, dass er die Enteignung von Grundstücken durch die Kommunen erleichtern will. Das könnte längerfristig eine der Lösungen sein, meint van Rijn. „Aber wir brauchen auch kurzfristig Standorte.“

#### VORSPRUNG DURCH VIEL EIGENEN GRUNDSTÜCKSBESITZ

In Groningen verlaufen die Bauvorhaben weitgehend nach Plan. „Das Besondere an unserer Stadt ist, dass wir viel Grundstückseigentum haben“, erklärt Bert Popken, Dezernatsleiter und stellvertretender Sekretär der Stadt Groningen. „Wir haben schon immer eine aktive Grundstücks politik betrieben, auch in schwierigen Jahren. Jetzt ernten wir die Früchte dieser Strategie.“ Groningen muss in den kommenden Jahren 20.000 neue Wohnungen bauen, davon etwa 30 Prozent Sozialwohnungen. Für etwa zwei Drittel dieser Zahl, verteilt auf vier Standorte, wurden bereits Pläne erstellt. In Groningen gibt es fünf Wohnungsbaugesellschaften; bei jedem der vier Neubaustandorte sind eine oder mehrere davon am Projekt beteiligt.

Popken: „Welche Rolle die Kommunen bei der Umsetzung dieses Wohnungsbauprogramms spielen wollen, ist sehr unterschiedlich. Einige Gemeinden überlassen es weitgehend dem Markt, wir wollen dagegen einen größeren eigenen Anteil haben. Für drei der vier Standorte haben wir Gesellschaften gegründet,

BERT POPKEN

# „GRONINGEN HAT SCHON IMMER EINE AKTIVE GRUNDSTÜCKSPOLITIK BETRIEBEN. JETZT ERNTEN WIR DIE FRÜCHTE DIESER STRATEGIE“

die zwar der Stadt gehören, aber gleichzeitig eine gewisse Selbstständigkeit haben. Große Wohnungsbauprojekte erstrecken sich schnell über 15 oder 20 Jahre. Mit diesen Gesellschaften versuchen wir gewissermaßen, ein ‚Vehikel‘ zu haben, durch das diese langfristigen Projekte in der Spur bleiben.“

Zwei der vier Projekte in Groningen befinden sich vollständig im Besitz der Stadt, die beiden anderen zur Hälfte. Bei einem der letzteren handelt es sich um das Neubauviertel Stadshavens, für das die Stadt in Zusammenarbeit mit zwei Wohnungsbaugesellschaften, BPD, dem Immobilienentwickler Van Wonen und dem Bauunternehmen VolkerWessels schon sehr weit ist mit der Planung. „Eine Zusammenarbeit von sechs Akteuren, die wie geschmiert läuft. Damit sind wir sehr zufrieden. Wir konnten das Gebiet in einem kurzen Zeitrahmen entwickeln: von den ersten Plänen bis zur Baureife des Grundstücks in dreieinhalb Jahren. Der Baubeginn steht nun unmittelbar bevor. Der Impuls durch die Nationalen Leistungsvereinbarungen und die sogenannten Wohnungsdeals der Regierung haben die Dinge definitiv beschleunigt.“

Ob Groningen die geforderten Neubauwohnungen rechtzeitig realisieren kann, ist noch nicht absehbar. „In den kommenden Jahren wird es aufgrund der Schwierigkeiten im Bau auf jeden Fall einen Knick geben“, meint Popken. „Im Wohnungsbau mahlen die Mühlen langsam. Es ist unrealistisch, die Probleme innerhalb von ein oder zwei Jahren beheben zu wollen. Wir müssen längerfristig planen und in dieser Zeit das Auf und Ab so gut es geht ausgleichen. Auf steigende Baukosten haben wir keinen Einfluss, wohl aber auf die Durchlaufzeiten unserer Verfahren.“



*Hedy van den Berk*

ist Geschäftsführerin der Rotterdamer Wohnungsbaugesellschaft Havensteder. Außerdem ist sie Vorsitzende von ‚De Vernieuwde Stad‘, einem Netzwerk von 25 Wohnungsbaugesellschaften in Großstädten.



*Bert Popken*

ist Leiter des Dezernats für Stadtentwicklung, Immobilien und Wirtschaft und stellvertretender Sekretär der Stadt Groningen.



*Martin van Rijn*

ist Vorsitzender von Aedes, dem Verband niederländischer Wohnungsbaugesellschaften. Davor war er u. a. Staatssekretär und Minister für Gesundheit, Gemeinwohl und Sport.



### STADTEHEN

In Rotterdam ist es keine leichte Aufgabe, geeignete Flächen zu finden, sagt die Havensteder-Geschäftsführerin van den Berk. Die Wohnungsbaugesellschaft baut in den Außenbezirken von Rotterdam, in Capelle aan den IJssel und in den umliegenden Städten, kommt aber auch nicht um innerstädtische Sanierungen mit dem Ziel der Verdichtung umhin: zusätzliche Wohnungen auf bebauten Flächen. „Wir haben Standorte in der Stadt mit bestehender Bebauung, zum Beispiel bei den (U-Bahn-)Stationen Schiebroek und Lombardijen. In diesen Gebieten ist verdichten möglich. Wir besprechen dies mit der niederländischen Bahn, der Stadtverwaltung und anderen beteiligten Akteuren. Das ist recht kompliziert, denn in einer Stadt wie Rotterdam ist so gut wie alles zugebaut. Wo immer wir bauen wollen, sind wir jemandem im Weg. Deshalb gehen wir an solchen Orten eine ‚Stadtehe‘ ein: eine Koalition von Partnern, die in einem bestimmten Gebiet über längere Zeit zusammenarbeiten, in guten wie in schlechten Zeiten. Dabei geht es natürlich nicht nur um Wohnungen, sondern um ein ganzes Wohngebiet. Die Stadtverwaltung und BPD haben auch eine solche Stadtehe geschlossen.“ „Es ist dabei äußerst wichtig, eine qualitativ gute Umgebung zu schaffen, zum Beispiel mit ‚intelligentem Grün‘ in Form von kleinen Parks. Wir bekommen die Bewohner nur dann auf unsere Seite, wenn sie sehen, dass ihre Wohnumgebung schöner wird. Die Interessen der bisherigen Bewohner stehen an erster Stelle. Deshalb gilt bei uns oft die Maxime: Erst neu bauen, dann die bisherigen Bewohner umziehen lassen und zum Schluss die Altbauten abreißen. Das verschafft den Bewohnern mehr innere Ruhe, wenn gleich es keine Garantie ist. Manche Leute wollen um keinen Preis weg. Deshalb ist es für uns wichtig, auch dann in einem Viertel präsent zu sein, wenn keine Pläne anstehen. Wenn die Bewohner und die Wohnungsbaugesellschaft einander kennen, haben



Museumswohnung von 1947,  
Hazelaarstraat 69 in Arnheim



wir in Zeiten, in denen Meinungsgegensätze drohen, schon ein gewisses Vertrauen aufgebaut.“

#### FINANZIELLE LAGE VON WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFTEN IN GEFAHR

Neben der schwierigen Suche nach Standorten erwarten die Unternehmen in fünf bis zehn Jahren Probleme hinsichtlich der Finanzierbarkeit. Van den Berk: „Was wir derzeit machen, ist auf längere Sicht kein nachhaltiges Leistungsmodell. In den kommenden drei Jahren kann es noch so weitergehen, aber in sechs Jahren werden wir ein Problem haben. Wir fühlen uns jetzt gesellschaftlich in der Verantwortung, in kurzer Zeit viel Wohnraum zu schaffen, aber unter den derzeitigen Marktbedingungen ist das teuer: gestiegene Baukosten, höhere Zinssätze und steigende Löhne. Wir nehmen gewissermaßen einen Vorschuss auf die Zukunft. Wir wollen auch während der Krise weiterbauen und uns in wirtschaftlich guten und schlechten Zeiten als solider Partner erweisen. Dadurch können wir in Zeiten, in denen die Marktnachfrage zurückgeht, immer noch Mietwohnungen im mittleren Preisbereich bauen und ein stabilisierender Faktor auf dem Wohnungsmarkt sein. Eine solche Unternehmenspolitik ist spannend. Unser Aufsichtsrat fragt regelmäßig, ob unser Handeln noch zu verantworten ist. Im Moment ist das so, aber in ein paar Jahren muss sich etwas an der finanziellen Lage der Wohnungsbaugesellschaften ändern. Es ist gut, dass die Vermieterabgabe (eine Steuer auf Sozialwohnungen, Anm. d. Red.) abgeschafft wurde, aber die Körperschaftssteuer für Wohnungsbaugesellschaften muss natürlich auch abgeschafft werden.“

Martin van Rijn ist derselben Ansicht. „Die Wohnungsbaugesellschaften gehen jetzt an ihre finanziellen Grenzen. Mittelfristig führt das zu Engpässen. Die Körperschaftssteuer ist wie ein riesiger Kieselstein im Schuh. Und sie ist ungerecht, denn Wohnungsbaugesellschaften machen



Museumwohnung von 1951, Zilver schoonstraat 30 in Arnhem

## Sozialer Wohnungsbau – ein Vergleich

Sowohl die Niederlande als auch Deutschland stellen Sozialwohnungen zur Verfügung. In beiden Ländern sind diese Mietern unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen vorbehalten (Belegungsbindung) und die Miete ist gedeckelt (Mietpreisbindung). Als Gegenleistung erhalten die Vermieter beispielsweise vergünstigte Kredite oder Zuschüsse.

Die Systeme und das Begriffsverständnis unterscheiden sich in beiden Ländern. In den Niederlanden sind Sozialwohnungen an ihre Anbieter, die Cooperaties, gekoppelt. In Deutschland vermieten kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften auch nicht sozial gebundene Bestände zu moderaten Preisen – gleichzeitig bieten Privatvermieter Sozialwohnungen an. Der große private Mietwohnungsbestand ist eine Besonderheit des deutschen Wohnungsmarktes. In den Niederlanden ist neben der Eigentumsquote auch die Zahl der Sozialwohnungen höher. Letzteres liegt daran, dass in den Niederlanden eine Sozialwohnung immer eine Sozialwohnung bleibt – in Deutschland läuft die Bindung je nach Förderlinie nach zehn bis 50 Jahren aus, sodass immer wieder Sozialwohnungen durch Neubau, Sanierungsförderung oder Bindungsverlängerung nachproduziert werden müssen. In den letzten 20 Jahren hat dies kaum stattgefunden, da sich mit den Reformen von 2001 die Zielgruppe verändert hat: weg von „breiten Schichten der Bevölkerung“ hin zu Menschen, die wegen sozialer Probleme schwer eine Wohnung finden. Im aktuellen Koalitionsvertrag wurde der Bau von 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr angekündigt – dafür sind die 16 Bundesländer bzw. die Kommunen zuständig.





Museumswohnung Keizershof 100 im Stadtteil „Het Duijfe“ in Arnheim, gebaut 1971

MARTIN VAN RIJN

# „DURCH ZUSAMMENARBEIT LÄSST SICH DIE EFFIZIENZ STEIGERN, WODURCH DIE KOSTEN SINKEN UND SICH DIE BAUZEITEN VERKÜRZEN“

überhaupt keinen Gewinn. Es wäre hilfreich, wenn das geändert würde. Außerdem hoffe ich sehr, dass die Baukosten wieder sinken.“ Die Finanzierung ist in einigen Fällen schon jetzt ein Problem, bemerkt van Rijn. „Wir sehen, dass Großprojekte, an denen auch Wohnungsbaugesellschaften beteiligt sind, ins Stocken geraten, weil kommerzielle Partner mit ihrem Teil vorläufig oder sogar endgültig stoppen, weil sie befürchten, ihn nicht mehr rentabel gestalten oder überhaupt noch verkaufen können. Dadurch gerät auch der Bau des Sozialwohnungsanteils in Gefahr oder verzögert sich zumindest.“

## DIE QUALITÄT BEIBEHALTEN

Die Finanzierbarkeit ist nicht nur ein Problem für Wohnungsbaugesellschaften, meint Popken von der Stadt Groningen. „Wo Häuser gebaut werden, müssen auch Schulen, Einkaufszentren, Kultureinrichtungen und zum Beispiel eine Eislaufbahn errichtet werden. Die niederländischen Gemeinden haben in den letzten Jahren stark unter Kürzungen der Regierung in Den Haag gelitten. Sind sie dann noch in der Lage, alle diese Einrichtungen zu bauen? Das werden wir in den nächsten Jahren sehen.“ Auf jeden Fall will Groningen keine Kompromisse bei der Qualität eingehen. Das gilt sowohl für Wohnungen als auch für den Bau von Einrichtungen. „Was wir bauen, muss mindestens 100 Jahre halten können. Wir wollen nicht, dass es hinterher heißt: ‚Oje, typischer Krisenbau‘, wie es nach dem Zweiten Weltkrieg eine Weile der Fall war. Die Menschen wollen in einem guten Viertel mit guter Architektur, guter Bauqualität und einem ansprechenden öffentlichen Raum wohnen.“ Kosteneinsparungen durch Standardisierung unter Beibehaltung der Qualität sind durchaus möglich, ist die Erfahrung von van Rijn. „Ich habe viele Beispiele von standardisierten und serienmäßig gebauten Häusern gesehen, die qualitativ nicht von konventionell gebauten Häusern zu unterscheiden sind. Wenn mehrere Wohnungsbaugesellschaften

zusammenarbeiten, ist ein gewisses Maß an Standardisierung möglich, zum Beispiel bei den Verfahren und Baumethoden. So lässt sich durch Zusammenarbeit die Effizienz steigern, wodurch die Kosten sinken und sich die Bauzeiten verkürzen.“ Van Rijn betont, dass auch in schwierigen Zeiten keine Kompromisse bei der Qualität gemacht werden dürfen. „Die Projekt- und Gebietsentwicklung ist ein komplexes Gewerbe geworden. Nicht zuletzt deshalb verfügen vor allem kleinere Wohnungsbaugesellschaften immer seltener über eine eigene Abteilung für Projektentwicklung. Um die Komplexität aller Umgebungsfaktoren wie Stickstoff, Natur, Landwirtschaft und Klima bei einer Entwicklung bewältigen zu können, bedarf es einer gewissen Unternehmensgröße. Gebietsentwickler müssen sehr professionell sein, um alle Facetten eines Neubauprojekts ineinandergreifen zu lassen. Deshalb begrüße ich Kooperationen zwischen Wohnungsbaugesellschaften und Gebietsentwicklern sehr.“ ■



*Eureka*

# Grüner, besser und sozialer wohnen

Überall auf der Welt arbeiten unbekannte Helden an Initiativen und Erfindungen, die für unser Wohn- und Lebensumfeld von unschätzbarem Wert sind. Hier eine Übersicht der jüngsten Entdeckungen.



## Bis bald im Michi-Noeki

Eine Tasse Kaffee trinken, das Elektromobil aufladen oder das Baby wickeln: Das Michi-Noeki im Oosterparkviertel in Groningen hat für Jung und Alt etwas zu bieten. Der von den japanischen Michi-no-eki-Treffpunkten inspirierte, einfache Begegnungsort ist ein Beispiel für soziale Infrastruktur. Wo sich mehr Menschen kennen, und sei es nur flüchtig, kommen die Bewohner – auch Senioren – leichter aus dem Haus. Ein Ort, an dem immer jemand da ist, der auf einem sicheren Weg erreichbar ist und der Raum und Möglichkeiten für soziale Kontakte bietet. Es ist eine Wohltat in Vierteln, in denen Einsamkeit ein Faktor ist.



WATER BUNDS  
FÜR EINEN  
LÄCHELNDEN  
BODEN

**E**in Blick in die Vergangenheit, um Lösungen für Probleme unserer Zeit zu finden? Manchmal lohnt sich das. Sogenannte Water Bunds sind eine jahrtausendealte Methode der Wasserbewirtschaftung, die den Boden mit einer natürlichen Barriere versieht, um Wasser zurückzuhalten oder vor Wasser zu schützen. Bunds – auch Earth Smiles genannt – sind halbmondförmige Kühlen, in denen Regenwasser aufgefangen wird. Sie können einfach aus aufgeschütteter Erde bestehen und haben, wenn sie strategisch platziert werden, großen Einfluss auf den Boden. Projekte in Kenia (im Bild), Tansania und Nordirland, die von den gemeinnützigen Organisationen JustDiggit und LEAD Foundation initiiert wurden, haben bereits gezeigt, dass der Boden gesünder wird. Indem das Regenwasser langsamer in den Boden eindringt, wird der Wasserhaushalt wiederhergestellt, und ausgestreutes Saatgut hat eine bessere Chance aufzukeimen. Das Ergebnis: ein reicherer, grünerer Boden.



# HIMMELSTÜRMER

## Instrument erleichtert die Online-Zusammenarbeit

Die digitale Zusammenarbeit im Baugewerbe ist in den Niederlanden deutlich einfacher geworden. Mit der jüngsten Einführung des ILS Configurators können nun alle, die an Bauprojekten arbeiten, einfach und auf einheitliche Weise eine Informationslieferspezifikation (ILS) erstellen. Das Online-Instrument ist eine Reaktion des niederländischen BIM Lokets auf Beschwerden, dass die Erstellung einer ILS mit allen erforderlichen einheitlichen Bauwerksinformationen immer noch ein komplexer und fehleranfälliger Prozess ist. Der ILS Configurator macht Excel-Dateien überflüssig und vereinfacht die Kommunikation zwischen Auftraggebern und Auftragnehmern über die Informationen, die sie voneinander für ein Projekt benötigen.

[bimloket.nl/ILS-configurator](http://bimloket.nl/ILS-configurator)



**E**nttäuscht und frustriert vom vielen Plastikmüll in ihrem Land und der passiven Haltung der kenianischen Regierung beschloss die 35-jährige Nzambi Matee (zweite von links im Bild) aus Nairobi, selbst aktiv zu werden. Sie sah im Plastikmüll gleichzeitig eine Lösung für die große Wohnungsnot in der Stadt. Die Unternehmerin gründete eine Fabrik, in der Plastikabfälle zu Bausteinen verarbeitet werden, die fester als Beton sind. Mit ihren Mitarbeitern von Gjenge Makers produziert sie bis zu 1.000 Steine pro Tag und recycelt dabei fast 500 Kilo Kunststoff aus Plastikbeuteln, Milch- und Shampooflaschen. Das Baumaterial wird inzwischen in zahlreichen Sozialwohnungsprojekten verwendet. [gjenge.co.ke](http://gjenge.co.ke)

## UNBESUNGENE HELDIN



**K**ann der Mensch das Wetter beeinflussen? Ja, sagen die Ingenieure und Ökologen von The Weather Makers. Sie entwickelten eine Methode, um den Wasserkreislauf und damit das Ökosystem eines Gebietes wiederherzustellen. Im Henriëttewaard, einem Gebiet bei Den Bosch in den Niederlanden, steht das Eco Oasis Lab, in dem getestet wird, wie der Polder (eine niedrige, von Deichen umgebene Landfläche) in einen Fluss-Naturpark verwandelt werden kann. In einer Kuppel mit großen Glaszylindern, die mit Wasser aus Oberflächengewässern gefüllt sind, leben Mikroorganismen (Kieselalgen), die dem Wasser überschüssige Nährstoffe entziehen und viel Sauerstoff produzieren. Auf diese Weise kann das Eco Oasis Lab Wasser reinigen oder entsalzen, das Wachstum neuer Pflanzenarten und Fische fördern sowie Düngemittel und Süßwasser gewinnen. Diese Technik funktioniert nicht nur im Henriëttewaard, sondern auch an Orten mit geringen Niederschlägen. The Weather Makers arbeitet zum Beispiel mit der ägyptischen Regierung an einem Plan, um die Wüste Sinai zu begrünen, sodass es dort auch wieder regnet. [theweathermakers.nl](http://theweathermakers.nl)

## Pilzpower



Leinöl ist seit langem für seine feuchtigkeitsabweisenden Eigenschaften bekannt. Gegen Sonnenlicht ist es nicht beständig. Wenn jedoch ein natürlicher Pilz zugesetzt wird, entsteht ein „Sonnenschutz“. Das Öl schützt vor Nässe, der Pilz vor der Sonne. Zusammen verhindern sie, dass Holz aushärtet und angegriffen wird. Das im niederländischen Deventer ansässige Unternehmen Xyhlo experimentierte mit dem Pilzöl und entdeckte, dass Holz im Außenbereich, wie z. B. Fensterrahmen, auf diese Weise vor Verwitterung geschützt wird, ohne dass andere Organismen in Mitleidenschaft gezogen werden. Das macht ihr Fungi Force Biofinish zu einer umweltfreundlichen Alternative zu normaler Außenbeize. Es kann im Wohnungsbau, zum Fassadenschutz und für Gartenmöbel verwendet werden. Für diese Erfindung wurde Xyhlo 2022 von der Industrie- und Handelskammer als eines der hundert innovativsten KMU ausgezeichnet. [xyhlo.com](http://xyhlo.com)





## Konstanz: BPD treibt nachhaltige Quartiersentwicklung auf ehemaligem Telekom-Areal voran

Das Quartier Petersglück erweist sich nicht nur als ein symbolisches Projekt der Stadterneuerung, sondern auch als ein Beispiel für nachhaltige städtische Entwicklung.

Gelegen auf dem ehemaligen Gelände der Telekom, erinnert das Areal an die industrielle Vergangenheit der Stadt. Die Entwicklung dieses Quartiers mit zwei Neubauten und einem revitalisierten Bestandsgebäude – dem 1971 fertiggestellten Fernmeldehochhaus – ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer grüneren Zukunft für Konstanz.

Insgesamt entstehen 233 Wohnungen: Im Neubau sind es 135 Wohnungen, davon 30 Prozent im sozialen Wohnungsbau gemäß dem „Handlungsprogramm Wohnen in Konstanz“. Das ehemalige Telekom-Hochhaus wird zu einem modernen Wohnhochhaus mit 98 Wohneinheiten umgebaut – den ODE Lofts mit Blick

auf den Bodensee in den höheren Etagen. Auf dem 11.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen außerdem vier Gewerbeeinheiten, Tiefgaragen, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz.

Die Primärkonstruktion des Hochhauses bleibt erhalten, wodurch erhebliche Ressourcen eingespart werden, die für einen kompletten Neubau benötigt würden. Das zuständige Architekturbüro Sauerbruch Hutton hat in einer Ökobilanzierung berechnet, dass gegenüber einem Abriss und Neubau 2.268 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart werden. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass die Urbanisierung nicht auf Kosten der Umwelt gehen muss. Durch den Einsatz von Photovoltaik- und Geothermianlagen wird das Quartier mit erneuerbarer Energie versorgt, was den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter reduziert. Diese Initiativen zeigen, dass moderne Wohnlösungen und ökologisches Bewusstsein in Hand gehen können.

Im Herzen des Quartiers befindet sich der „Urban Jungle“, ein großzügiger Stadtgarten auf dem ersten Geschoss des weitgehend zurückgebauten Technikgebäudes, der einen grünen Rückzugsort für die Bewohner bietet und zugleich ein Biotop für städtische Flora und Fauna schafft. Er wird über eine große Freitreppe erreichbar und größtenteils öffentlich zugänglich sein und Raum für zahlreiche Freizeitaktivitäten und Naturerlebnisse bieten. Dieses begrünte Zentrum fördert die biologische Vielfalt und verbessert das Mikroklima des Viertels.

Das Quartier Petersglück ist mehr als nur ein Bauprojekt. Es ist eine Vision für eine nachhaltigere städtische Zukunft, die den Bedarf an Wohnraum mit dem Schutz des Planeten in Einklang bringt. Es wird nicht nur das Stadtbild von Konstanz bereichern, sondern auch einen entscheidenden Beitrag zur ökologischen und sozialen Wohnraumversorgung der Stadt leisten.

FOTOS.: FRANK RUITER

Essay

# AMPHIBISCH WOHNEN IM DELTA

Alles deutet darauf hin: Unsere Art des Bauens und Wohnens im Delta lässt sich langfristig nicht aufrechterhalten. Die Forscherin für umwelttechnisches Entwerfen und außerordentliche Professorin an der TU Delft, Niederlande, **Fransje Hooimeijer**, plädiert deshalb für ein radikales Umdenken beim Deltamanagement. Neue Entwürfe und interdisziplinäres Arbeiten sind der erste Schritt, damit das niederländische Delta auch in Zukunft sicher und bewohnbar bleibt. Und diese neuen Entwürfe sind manchmal sogar recht provokativ.



DIE AUSWIRKUNGEN des Klimawandels zeigen sich häufiger und schneller als erwartet. Der steigende Meeresspiegel macht die Niederlande zwar nicht unbewohnbar, doch er sorgt dafür, dass das Land nicht mehr so genutzt werden kann wie früher. Unsere jetzige komfortable Art, wie wir wohnen, bauen und leben – bei der wir kaum bemerken oder uns dessen bewusst sind, dass wir in einem Delta leben – ist nicht mehr haltbar. Ein nicht auf nachhaltigen Prinzipien gründendes wirtschaftliches und städtisches Wachstum erhöht die Dringlichkeit, einen anderen Kurs einzuschlagen. Wir werden unsere Art und Weise des Wohnens und Bauens so ändern müssen, dass der Delta-Identität wieder mehr Respekt gezollt und der Natur mehr Platz eingeräumt wird.

Doch wie soll diese notwendige Strategie für die (Neu-)Gestaltung der Niederlande aussehen? Die Richtung lässt sich ahnen, wenn wir wie ein Designer die Realität observieren und mit den Möglichkeiten dieser Wirklichkeit experimentieren. Entwerfen heißt erfinden: So können neue Forschungsrichtungen und neue Lösungen für städtebauliche Aufgaben entstehen.

In den besseren Entwürfen für unser künftiges Delta sind die Kenntnisse aller Disziplinen zusammengefasst. Abgesehen von dem zunehmenden Überschwemmungsrisiko müssen wir schließlich auch Herausforderungen wie städtische Verdichtung,

Energieerzeugung, Süßwasservorräte und eine abnehmende Biodiversität stemmen. Solche interdisziplinären Entwürfe werden das bisherige System der Raumordnung, die Frage, wie wir in dieser wasserreichen Umgebung bauen, und auch den architektonischen Entwurf umfassend beeinflussen. Im Delta wird sich allmählich eine Wohnform etablieren, die sich als „amphibisch“ beschreiben lässt, eine Form, die nicht ganz neu ist, sondern sogar ein wichtiges Merkmal der niederländischen Kultur darstellt. Amphibisch bedeutet, sich mit dem Wasser mitzubewegen. Der Raum passt sich an den Wasserstand an. Bei diesem Ansatz versuchen wir also, anders als bisher, den Wasserstand nicht zu steuern.

#### FÜNF ZUKUNFTSTRATEGIEN

Dass in den vergangenen fünfzehn Jahren kaum Visionen für das niederländische Deltasystem entwickelt worden sind, ist dem Umstand geschuldet, dass es an einer nationalen Regie im Bereich Raumordnung fehlte. Es wurden nahezu keine Pläne entwickelt. Planungsbüros arbeiteten vorwiegend als Berater und saßen nicht mit am Tisch, wenn ein Programm mit bestimmten Anforderungen festgelegt wurde. Ihre frühere Rolle, in der sie ein Programm einer Gebietsentwicklung anhand der bestehenden räumlichen Qualitäten kritisch hinterfragen konnten, hatten sie verloren.



## Eine neue niederländische Herangehensweise an Entwürfe

Die Redesigning Deltas-Studie führte zur Bildung eines Designtanks aus Ingenieuren, Städteplanern und Landschaftsarchitekten. Ihre Erkenntnisse bündelten sie in einem sechsteiligen Manifest, das einen Leitfaden für einen neuen Entwurfsansatz für das Hochwasserrisikomanagement darstellt.

### 1. Wir bleiben, wir übernehmen Verantwortung, wir können etwas ändern

Es herrscht eine Art Lähmungszustand mit Zweifeln darüber, wer, was, wie und wann verantwortlich ist. Wir müssen jetzt Stellung beziehen und Verantwortung übernehmen, bestehende Arbeitsweisen und Entscheidungsfindungsprozesse loslassen.

### 2. Wir brauchen mehr Kenntnis

Die einzelnen Akteure verfügen über viel Kenntnis und Erfahrung, doch es fehlt an Integration und Evaluierung. Neben der Erstellung von Zukunftsprognosen müssen wir untersuchen, wie andere, integrierte Herangehensweisen einen Beitrag zu einem nachhaltigen, sicheren Delta leisten können.

### 3. Wir wagen uns an schwierige Entscheidungen

Wir lösen uns von der vertrauten Arbeitsweise, die auf langjährigen Untersuchungen und der Senkung des Überschwemmungsrisikos fußt. Dafür ist es notwendig, dass wir Entwürfe mit Unsicherheiten erstellen und alle künftigen Folgen im Blick haben.

### 4. Wir nutzen das Delta-Paradox: Regulierung im Rahmen der Dynamik

Ausgehend von der Logik des Boden-Wasser-Systems – unter Berücksichtigung der morphologischen, sozialen und wirtschaftlichen Unterschiede – können wir präzisere Entwürfe erstellen und maßgeschneiderte Entscheidungen treffen.

### 5. Wir entwerfen das Delta von der Basis aus (Bottom-up)

Das natürliche System (ökologisch, Boden und Wasser) bildet den Ausgangspunkt des Deltaentwurfs.

### 6. Wir beginnen den Entwurf mit dem Durchschnitt

Der interdisziplinäre Deltaentwurf kam durch die Verbindung von Maßstäben und Disziplinen zustande, vom Durchschnitt zur internationalen Situation des europäischen Deltas.



# „UNSERE JETZIGE KOMFORTABLE ART, WIE WIR WOHNEN, BAUEN UND LEBEN IST NICHT MEHR HALTBAR. WIR BRAUCHEN MEHR BEWUSSTSEIN ÜBER DAS DELTA UND DAS WASSER“



## Fransje Hooimeijer

ist außerordentliche Professorin für umwelttechnische Entwürfe an der TU Delft. Sie hat sich auf die Integration technischer und natürlicher Bedingungen im städteplanerischen Entwurf spezialisiert, unter anderem im Hinblick auf mehr Klimaanpassung und die Verbindung von Wohnen mit der Natur.

Die Teams der Redesigning Deltas-Studie setzten sich aus Vertretern verschiedener Disziplinen zusammen: Defacto, Vista en Arcadis (Limburg); Fabrications, BoschSlabbers und Tauw (Flusskorridor, Waal); Urbanisten, Lola und Royal Haskoning DHV (RTM Port); Zus, Flux und Sweco (RTM Polder); Studio Hartzema, Feddes-Olthof und Witteveen & Bos (Zeeland).

Um Akteuren aus der Entwurfspraxis wieder eine Stimme beim Nachdenken über und beim Entwerfen eines neuen Deltas zu geben, haben wir von der TU Delft zusammen mit Deltares, Resilient Delta, dem niederländischen Planungsamt für Raum, Natur und Umwelt (PBL), der Erasmus Universität Wageningen und 15 Partnern aus der Praxis eine Entwurfsstudie initiiert: Redesigning Deltas.

Darin werden die Kräfte von Raumplanung und Ingenieurtechnik gebündelt: Was würde passieren, wenn wir mit einem ganz neuen Entwurf und unter Berücksichtigung der unsicheren Auswirkungen des Klimawandels versuchten, das Delta in den Niederlanden sicherer, durchdachter, nachhaltiger und bezahlbarer einzurichten? In interdisziplinären Teams arbeiteten Städteplaner, Landschaftsarchitekten und Experten der Wasserbehörden gemeinsam an fünf Herausforderungen, die charakteristisch für das niederländische Deltasystem sind. Fünf „Momente“ entlang der Maas stellten die verschiedenen Qualitäten und Herausforderungen des Deltasystems als Ganzes dar, wobei auch lokale Aufgaben berücksichtigt wurden: die Hügellandschaft in Limburg im Süden der Niederlande, das Flussgebiet in Gelderland, die städtische Polderlandschaft nördlich von Rotterdam, der Hafen und die Stadt Rotterdam sowie die Provinz Zeeland. Dies resultierte in fünf Entwurfsstrategien

bzw. Zukunftsvisionen für das Jahr 2120: interdisziplinäre Strategien für Wohnen, Arbeiten und Freizeit, die auch künftige ökologische und sozialökonomische Herausforderungen berücksichtigen. In den Zukunftsvisionen verlaufen das Wohnen und Bauen im niederländischen Delta nicht mehr nach dem Prinzip *One-Size-Fits-All*. Anstatt große neue Wohngebiete zu erschließen, wird vorwiegend in der Stadt gebaut. Die Verdichtung geht dabei Hand in Hand mit einem gesunden Wasser- und Bodensystem, das für viele grüne und hochwertige öffentliche Räume sorgt. Bauprojekte außerhalb der Stadt werden zunehmend amphibischer Natur sein: Ausgangspunkt bildet das Boden-Wasser-System, das ebenfalls für mehr Wohnqualität sorgt.

## ESSEN AUS DER GRÜNEN LUNGE

*Redesigning Deltas* zeigt, wie das Gebiet der Niederlande anders programmiert werden kann, mit Respekt für das Wasser-Boden-System. Es liefert auch eine dynamische Perspektive auf das niederländische Deltasystem, mit neuen Wohnformen in allen Größenordnungen. So wurde nördlich von Rotterdam die Beziehung zwischen Stadt und Polder von den Büros Zus, Flux und Sweco untersucht. Dies mündete in einem Vorschlag, die Gemeinde Midden-Delfland in einen Nationalpark umzugestalten, in dem Wasser, Nahrungsmittel und

Grundstoffe für die angrenzenden Städte produziert werden. In dem Entwurf sehen wir ein vereinfachtes Wassersystem mit weniger Deichen, Pumpen und Schleusen, mit Möglichkeiten für eine Erhöhung der Biodiversität und für die Lieferung von Grundstoffen wie Holz und Nahrungsmittel. Außerdem bietet diese Strategie eine Lösung gegen Hochwasser, Bodensenkung und drohende Versalzung. Die Bevölkerungszunahme wird zu einer starken Verdichtung innerhalb der städtischen Konturen von Delft und Rotterdam führen, und damit zu einem größeren Bedürfnis nach Natur, Wasser und sauberer Luft. Midden-Delfland wird eine grüne Lunge, die einen positiven Beitrag zur Lebensqualität an den Rändern stark verdichteter Umgebungen leistet. Wer dort wohnt, in treibenden oder auf Pfählen gebauten Häusern, ist Selbstversorger. Wie bei der Produktion von Nahrungsmitteln werden hier die feuchten Bedingungen berücksichtigt. Ein anderes Beispiel ist das Flussgebiet, für das die Büros BoschSlabbers, Fabrications und Tauw eine Zukunftsvision entwickelt haben. Die Wasserproblematik im Einzugsgebiet der großen Flüsse ist langfristig aufgrund von Trockenperioden, aufsteigendem Salzwasser und einer bisweilen zu starken Wasserableitung äußerst komplex. Die jetzige Situation ist langfristig nicht haltbar: Das Flusssystem wird unweigerlich zu seinem natürlichen

Lauf in einer offenen Route zwischen Hinterland und Meer zurückkehren. Wir können nicht mehr tun, als diesen „Crash“ des Systems zu ermöglichen, indem wir durch die Errichtung eines neuen Deichsystems an der Nord- und Südseite des Flussgebiets jetzt bereits Flächen für den Fluss und das Meer bereitstellen. Der Mittelbereich wird dann zu einem Gebiet umgewandelt, in dem das Wasser freies Spiel hat und das Wohnen eine neue Form erhält, bei der wir wieder lernen, mit dem Wechsel der Jahreszeiten und der Dynamik dieses natürlichen Systems zu leben, beispielsweise auf sandigen Inseln in Saisonhäusern.

## REALISTISCHE LÖSUNGEN

Die Entwürfe der *Redesigning Deltas*-Studie sind provokativ. Sie holen uns aus unserer Komfortzone heraus und zwingen uns, die Realität mit anderen Augen zu sehen und anders darüber nachzudenken, wie wir unser Land eingerichtet haben. Durch die Form einer Studie mittels Entwürfen, bei der wir verschiedene Pläne entwickeln und gemeinsam „entwerfen“, können wir zur notwendigen integralen Strategie für die (Neu-)Gestaltung unseres Landes finden. Es ist ein Weg, die Protokolle, die wir in den vergangenen hundert Jahren aufgebaut haben, so zu ändern, dass sie sich für unseren Umgang mit der

komplexen Aufgabe der Raumordnung und Gebietsentwicklung eignen. Wir wissen nämlich eigentlich nicht mehr, wie die verschiedenen Aufgaben sich gegenseitig umfassend beeinflussen. Ein Beispiel: In Bauvorschriften ist ein gemeinschaftlicher Bezugspunkt festgelegt, auf dem sich das Erdgeschoss von Gebäuden befinden muss. Dieser Bezugspunkt wird alle vierzig Jahre mit einer neuen Sandschicht versehen, um den Boden zu stabilisieren und die Entwässerung von 1,20 Metern zu gewährleisten. Durch Bodensenkung und einen damit relativ steigenden Grundwasserspiegel lässt sich dies nicht über weitere Hunderte von Jahren fortsetzen. In Städten wie Gouda sehen wir bereits jetzt, dass die Möglichkeiten des Schutzsystems fast ausgeschöpft sind. Die jetzigen Bauvorschriften basieren auf der Kontrolle des Boden-Wasser-Systems und sind damit ein Hindernis für Veränderungen durch einen komplett neuen Entwurf. Wenn wir dem Wohnen in dem Delta eine klimaadaptive, nachhaltige Zukunft geben wollen, sind sowohl in der Praxis der Vorschriften als auch der Praxis der Baubranche Innovationen notwendig. Dies ist eine der interessantesten und chancenreichsten Herausforderungen für die kommenden Jahre. ■



*Fotoreportage*

# DIE VERBINDENDE KRAFT DER KUNST

Gebietsentwicklung beinhaltet mehr als die nachhaltige und attraktive Gestaltung eines Gebiets. Kunst und Kultur beflügeln die Fantasie, wodurch gesellschaftliche Themen greifbar gemacht und neue Perspektiven entwickelt werden können. Gleichzeitig laden sie Menschen zu Begegnung und zu einer Reaktion ein. Und sie verändern unseren Blick auf unser tägliches Lebensumfeld. Die ausgewählten Projekte dieser Serie kamen mit Hilfe von BPD und der BPD Kulturstiftung zustande.

## SILHOUETTEN IM GRAS

Für das Singelquartier in Utrecht entwarf Maze de Boer das Kunstwerk „Kantelen“ (Zinnen). Er wurde dabei durch die Arbeit des Bildhauers André Volten (1925 – 2002) und durch die Burg Grauwaart inspiriert, die vor Jahrhunderten an dieser Stelle stand. Das ungewöhnliche Werk lädt die Bewohner zum Sitzen, Spielen und Klettern ein.





### **DIGITALER GARTEN**

In der Waterstraat in Den Bosch in den Niederlanden treffen die Passanten einen besonderen Garten an. Für das Museum von Nordbrabant gestaltete Simon Heijdens eine Wand aus digitalen Pflanzen. Dank einer ausgeklügelten Technik reagieren die Pflanzen auf das Wetter, die Jahreszeiten und die Bewegungen der Passanten.



### **BOGEN DER ZUSAMMENKUNFT**

Ein eleganter Bogen im Neubauviertel De Nieuwe Tuinderij West trägt zu Kontakt und Begegnung bei. Der Beemster-Bogen von Gabriël Lester besteht aus demselben braunen Backstein wie die neuen Häuser und passt durch seine Gestaltung zum trockengelegten Polder Beemster, der 1999 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde.





### INTERAKTIVE LICHTSHOW

Matthias Oostrik ließ in die Böschung der Bahnunterführung De Maten in Assen 500 leuchtende Ziegelsteine ein. Die Steine werden aktiviert, wenn ein Zug vorbeifährt. Unabhängig vom Blickwinkel des Betrachters bietet das Kunstwerk immer ein schönes Schauspiel.



### HOCH UND TROCKEN

Früher wurden in Friesland künstliche Hügel zum Schutz vor Hochwasser aufgeschüttet. In Anlehnung an diese alte Tradition bauten das Künstlerkollektiv Observatorium und die Einwohner des Dorfes Blije den „Terp fan de Takomst“. Diese Warft der Zukunft ist eine Reminiszenz an die Vergangenheit und eine Einladung, die einzigartige Wattlandschaft zu erleben.





#### SPIELFISCH

Bei archäologischen Grabungen wurden in Nes Noord in Schagen Überreste gefunden, die auf eine frühe Besiedlung in prähistorischer Zeit hindeuten. Marjet Wessels Boer ließ sich bei der Gestaltung des Neopter, der die Form eines prähistorischen Neuflossers (*Neopterygis*) hat, von diesem historischen Bezug inspirieren. Ihr Kunstwerk regt nicht nur die Fantasie an, sondern kann auch als Spielgerät verwendet werden.

#### EINEM ORT BEDEUTUNG UND IDENTITÄT VERLEIHEN

Kunst und Kultur sind untrennbar mit der Qualität und der Erfahrung von Lebensräumen verbunden. Seit über 35 Jahren leistet die BPD-Kunststiftung einen Beitrag zu Kunst- und Kulturprojekten, die sich mit Architektur, gebauter Umwelt, Stadtentwicklung, Gebietsentwicklung, sozialen Fragen, Natur und Landschaft sowie dem öffentlichen Raum auseinandersetzen. BPD integriert die Kunst auch in seine eigenen Gebietsentwicklungen.



Made in... Grenoble

# Ideenreiche Alpenstadt mit nachhaltigem Freizeitangebot

Grenoble wurde 2022 zur „Europäischen Grünen Hauptstadt“ gekürt. Die Stadt ist im Wandel, sagt der Architekt und Wissenschaftler Thomas Bonnenfant, doch das ist keine neue Entwicklung. „Es ist die Kombination einer innovativen Einstellung und der stillen Bergnatur, die Grenoble und ihre Geschichte auszeichnet.“



*Thomas Bonnenfant*

forscht an Themen wie Architektur und Inklusion, unter anderem an der Staatlichen Hochschule für Architektur von Grenoble (École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, ENSAG). Mit seinem Team von NUIT Architecture Studio in Grenoble betreut er große Bau- und Sanierungsprojekte. Auf der Architekturbiennale 2023 in Venedig (bis zum November 2023) vertritt er Frankreich mit einem Projekt im Bereich von Micro-Soundscapes und nachhaltigem Wohnen.



AM FUSS DER ALPEN

„Nur in **Grenoble** bietet jede Straße Ausblick auf einen Berg, sagen wir hier. Die Stadt, selbst nur acht Kilometer breit, ist von einer natürlichen Stadtmauer aus malerischen, einen Kilometer hohen Bergen umgeben. Die Lage am Fuß der Alpen, am Zusammenfluss von Drac und Isère, ist außerdem sehr zentral. Richtung Osten ist es nur einen Katzensprung bis Turin und nördlich führt der Weg entlang der Skipisten von Chartreuse nach Annecy und Genf. Im Nordwesten liegen Lyon und Valence, berühmt für die Zementfabriken von Vicat. Im Süden geht es in Richtung Côte d'Azur und zum Nationalpark Écrins durch das wunderschöne Romanche-Tal.“



ÖKO-QUARTIER

„Ein aktuelles Beispiel für nachhaltiges und bewusstes Wohnen ist das neue **ökologische Quartier Flaubert**. Hier finden sich energieeffiziente und biobasierte Wohnungen, grüne Fassaden, Dächer und Parks sowie 700 m<sup>2</sup> mit Schrebergärten und Stadtgärten. Ganz besonders stechen der Sozialwohnungskomplex Le Haut Bois und das Gemeinschaftshaus Terra Nostra (Foto) aus Holz und anderen natürlichen Baustoffen hervor.“

## BEISPIELHAFTE INNOVATIONEN

„Grenoble hat eine lange Tradition von Innovation. Bereits im 19. Jahrhundert baute die Familie Vicat hier mit Kunstzement: Mit bloßem Auge nicht von Naturstein zu unterscheiden, aber genauso bewährt wie Beton. Kurz darauf wurde die ‚Weiße Kohle-Formel‘ entwickelt, mit der Gletscherwasser zur Stromerzeugung genutzt wurde. Inzwischen konzentrieren sich die Innovationen vorwiegend darauf, die Stadt sowohl in Bezug auf die Nachhaltigkeit als auch im sozialen Bereich für die Zukunft zu rüsten. Symbolisch für diese Entwicklung ist der Einzug der **elektrischen Straßenbahn** in den 80er-Jahren. Dank des gut ausgebauten Netzes sind nicht nur das autofreie Stadtzentrum, sondern auch die weiter entfernten Stadtviertel ausgezeichnet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.“







## IHRER ZEIT VORAUSS

„Als zu Beginn der 70er-Jahre das Quartier La Villeneuve gebaut wurde, war es für seine progressiven Ideale bekannt. Die Architektur von Henri Edouard Ciriani und Michel Corajoud war richtungsweisend und modern und sollte ein **sozial vielfältiges Quartier** entstehen lassen. Ein großer Park in der Mitte verschaffte den 4.000 Haushalten direkten Zugang zur Natur. Außerdem war dies eine der ersten Gebietsentwicklungen, bei der die Einwohner aktiv in die Entscheidungen über die Einrichtungen eingebunden wurden. In Kürze wird es das erste Ökoquartier der Arbeiterklasse in Frankreich. Das Quartier wird mit vorgefertigten Holzfassaden saniert, die in die bestehenden Strukturen eingefügt werden. Damit sollen die Energieanforderungen für Neubau im Rahmen des europäischen Zen N-Projekts erfüllt werden.“



## 2.000 m<sup>2</sup> ROOFTOP-FUN

„**Le Bar Radis** ist gleichzeitig Restaurant und Urban Farm auf einer Dachterrasse von 2.000 m<sup>2</sup>. Das Angebot umfasst Konzerte, Garten- und Kochworkshops, Vorträge und Mahlzeiten aus dem eigenen Garten. Radis zeigt, dass es viel nachhaltigere und gesündere Möglichkeiten gibt, Nahrungsmittel anzubauen und uns zu ernähren.“  
[lebarradis.fr](http://lebarradis.fr)

## FUNDAMENTE DER STADT

„Eine Stadt gibt ihre Geheimnisse erst dem wirklich preis, der ihre Geschichte kennt und weiß, auf welchen Fundamenten sie erbaut wurde. Deshalb ist der Besuch des **Musée Archéologique Saint-Laurent** in der Altstadt am Fuß des Hügels La Bastille ein Muss. Das Museum befindet sich in einer ehemaligen Pfarrkirche, die vor Jahrhunderten auf den Überresten eines römischen Gräberfeldes errichtet wurde. Die Krypta aus dem sechsten Jahrhundert ist bis heute zu besuchen und vermittelt einen Einblick in die Kunst und Architektur des frühen Mittelalters.“



## Haus DER BEGEGNUNG

„Am Schnittpunkt der umgebenden Täler liegt **die Maison de la Culture**. Dieses Kulturhaus wurde 1968 anlässlich der Olympischen Winterspiele als Begegnungsstätte für Männer, Frauen und Jugendliche eröffnet, und zwar unabhängig von ihrem Hintergrund, ihrer Religion oder Ideologie. Der aus einem Stück bestehende Entwurf in Form eines Schiffsbugs symbolisiert diesen Solidaritätsgedanken – und die innovative Kultur von Grenoble.“

Nach einer Sanierung wurde das Kulturhaus 2004 unter seinem neuen Namen

MC2 wiedereröffnet und heißt die Besucher mit vier Theatersälen, einer Kunstausleihe, einem Nachtclub und einem Restaurant willkommen.“  
[mc2grenoble.fr](http://mc2grenoble.fr)





*Hintergrund*

# EUROPA VERSCHÄRFT GRÜNE SPIELREGELN

Noch ist nicht bekannt, wie hoch die Europäische Kommission die Latte für den nachhaltigen Ausbau der gebauten Umwelt legt. Doch Abwarten ist keine Option. Das Jahr 2030, in dem der CO<sup>2</sup>-Ausstoß in Europa um 55 Prozent gesunken sein muss, kommt rasch näher. Was kann die Baubranche von den Zielen für 2030 erwarten? Und sind wir auf Kurs?





## Im Jahr 2030 müssen die Emissionen von Treibhausgasen um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 gesunken sein

EUROPA HAT GROSSE AMBITIONEN im Bereich der Nachhaltigkeit. Als erster Kontinent soll Europa 2050 klimaneutral sein. Das bringt einen ganzen Wald an Vorschriften und Regeln mit sich. Auch für die gebaute Umwelt. Robert Dijksterhuis, Abgeordneter für nachhaltiges Bauen des niederländischen Ministeriums für Inneres und Königreichsbeziehungen (BZK), weist Behörden und Marktakteuren gerne den Weg. „Das Ziel für 2050 erreichen wir über den Green Deal, den 2021 alle Mitgliedstaaten unterzeichnet haben“, sagt Dijksterhuis. „Der Green Deal besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil bezieht sich auf die Reduktion der Treibhausgase, mit dem ‚Fit for 55‘-Paket als Meilenstein. Die Maßnahmen sollen dafür sorgen, dass bis 2030 die Emission von Treibhausgasen um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 gesunken ist. Der zweite Teil bezieht sich auf die Förderung von Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft im weitesten Sinne des Wortes. Die Ambitionen für die zirkuläre Nutzung von Grundstoffen, Biodiversität und die Wasser- und Bodenqualität sind beispielsweise im Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft (Circular Economy Action Plan, CEAP) geregelt.“

### AN DIE ARBEIT MIT FIT FOR 55

In Europa stammen fast 40 Prozent des Energieverbrauchs und ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der gebauten Umwelt. Damit erfüllt die Baubranche eine Schlüsselrolle in dem Streben, den Kontinent nachhaltiger zu gestalten. Das Fit for 55-Paket umfasst 17 Verordnungen und Richtlinien für alle Wirtschaftsbereiche (siehe auch den Kasten auf S. 60). Sieben davon haben Auswirkungen auf die gebaute Umwelt, darunter die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) bezüglich der Ambition im Bereich von Energieeffizienz, und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED) bezüglich des Anteils erneuerbarer Energie am gesamten Energieverbrauch im Jahr 2030. Die wichtigste Richtlinie für die bebaute Umgebung ist jedoch die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Die Europäische Kommission, der Rat und das Parlament beraten

zurzeit noch über die detaillierte Gestaltung dieser Richtlinie. Dijksterhuis: „Die Europäische Kommission hat im Dezember 2021 einen Vorschlag vorgelegt, nach dem Immobilieneigentümer verpflichtet werden, mit der Renovierung von Gebäuden der niedrigsten Energieeffizienzklasse (Klasse G) zu beginnen. Indem Gebäude der niedrigsten Energieeffizienzklasse zuerst ins Visier genommen werden, werden diejenigen mit den geringsten Einkommen, die häufig in diesen Gebäuden wohnen, als Erste in den Wandel eingebunden. So soll Energiearmut möglichst verhindert werden und es sollen wichtige Schritte bei der Reduzierung von Treibhausgasemissionen gegangen werden. Dem Europäischen Rat ging dieser Vorschlag jedoch zu weit. Der Rat möchte den Mitgliedstaaten die Entscheidung überlassen, mit welchen Wohnungen sie beginnen, solange im Jahr 2033 für alle Wohnungen im Schnitt die Energieeffizienzklasse D erreicht wird. Das Europaparlament (EP) hingegen fand die Pläne der Kommission nicht weitreichend genug: Die Renovierung bestehender Bauten solle schneller vorangetrieben werden.“ Im Herbst 2023 müssen Kommission, Rat und Parlament zu einer Einigung kommen. Dijksterhuis: „Darauf wartet der gesamte europäische Bausektor gespannt.“

### DEUTLICHE REGELVERSCHÄRFUNG

Dass die Normen für die Umwelt- und Energieleistungen von Gebäuden verschärft werden, steht außer Frage. Die BENG-Norm (Nearly Energy Neutral Building), die zurzeit in den Niederlanden angewandt wird, wird dann durch die ZEB-Norm (Zero Emission Building) ersetzt. Darüber hinaus werden im Rahmen der Bauprodukteverordnung (Construction Products Regulation, CPR) Anforderungen an die Nachhaltigkeit und die Wiederverwendung von Baustoffen gestellt. „Immobilienentwickler, Baufirmen und Gemeinden wünschen sich so schnell wie möglich Klarheit über die grünen Spielregeln“, sagt Dijksterhuis. „Doch unabhängig davon, wie streng diese Anforderungen ausfallen werden, sollte man bereits jetzt daran denken, dass sie nach 2030 noch strenger werden. Die Umsetzung von Gebietsentwicklungsplänen nimmt im Schnitt fünf oder sechs Jahre in Anspruch.“

Immobilienentwickler müssen also eine Verschärfung der Vorschriften mit einkalkulieren: Die Anforderungen sollten vorzugsweise ein wenig übertroffen werden und es sollte ausreichend Spielraum eingeplant werden, um sicher sein zu können, dass das Projekt bei der Fertigstellung die dann geltenden Vorschriften erfüllt.“ Gea Voorhorst, Chief Operating Officer bei BPD, bekräftigt dies. „Wir wissen, dass strengere internationale Vorschriften auf uns zukommen, deshalb prüfen wir bereits jetzt, wie wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen zusätzlich reduzieren können. Ab 2025 werden wir nur noch halb so viel CO<sub>2</sub> ausstoßen wie jetzt. In unserer Strategie „Nachhaltigkeit beschleunigen“ (Duurzaam versnellen) haben wir auf bpd.nl außerdem Ziele für die Bereiche Klimaanpassung und Landschaftsqualität, Kreislaufwirtschaft und Mobilität formuliert. Inzwischen liegen wir mit fast energieneutralen bodengebundenen Wohnungen 72 Prozent über der gesetzlichen Norm. Auch bei der Kreislaufwirtschaft tun wir mehr, als die Norm vorschreibt. Die Wiederverwendung bestehender Baustoffe ist im Neubau inzwischen Standard, außerdem setzen wir vorzugsweise natürliche, biobasierte Materialien ein.“ Es ist nicht immer ganz leicht, alle Anforderungen zu erfüllen. „Die Vorschriften für Nachhaltigkeit können nicht unabhängig voneinander betrachtet werden“, sagt Voorhorst. „Wir beurteilen sie in ihrem Zusammenhang und wählen dann die optimale Kombination. Passend zum Standort. Das bedeutet in einigen Fällen, dass wir zwar energieneutral mit hoher landschaftlicher Qualität bauen können, aber in Bezug auf nachhaltige Mobilität Kompromisse eingehen müssen.“

### DELTAPLAN FÜR DIE GEBAUTE UMWELT

Bis 2030 müssen nicht nur Millionen bestehender Wohnungen und Gebäude in Europa nachhaltiger gestaltet werden, sondern es müssen ebenso viele neue Wohnungen gebaut werden. Und das in einer Zeit, in der Arbeitskräfte in Europa Mangelware sind und auch andere große Fragen berücksichtigt werden müssen, beispielsweise in puncto Biodiversität. →



**Robert Dijksterhuis**

ist seit 2021 der Abgeordnete für Nachhaltiges Bauen des niederländischen Ministeriums für Inneres und Königreichsbeziehungen (BZK). Zuvor hatte er mehrere Funktionen im Außenministerium inne, unter anderem im Bereich internationaler wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenarbeit.



**Martin Mooij**

ist Programmleiter und Leiter für Zertifizierung beim Dutch Green Building Council. Er ist für den Deltaplan für nachhaltige Sanierung (Paris Roof) und das Zertifizierungssystem rund um BREEAM-NL verantwortlich.



**Gea Voorhorst**

ist Chief Operating Officer bei BPD. Vor ihrer Tätigkeit bei BPD war sie Geschäftsführerin der Rabo Vastgoedgroep Holding. Mit ihrem juristischen Hintergrund war sie in der Vergangenheit vor allem im Finanzsektor tätig.



## Spielregeln für nachhaltigere Immobilien in Europa bis 2050

### > FIT FOR 55-PAKET

Bezweckt die Reduzierung von Emissionen auf Null.

> *Emissionshandelsystem (ETS):* Finanzanreize, damit Unternehmen ihre Treibhausgasemissionen reduzieren.

> *Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD):* Anforderungen für die Energieleistungen von Bestandsgebäuden und Neubau, darunter eine Renovierungspflicht und Mindestvorgaben für technische Gebäudeanlagen.

> *Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED):* Der Anteil erneuerbarer Energien an der gebauten Umwelt muss 2030 bei 49 Prozent liegen.

> *Energieeffizienzrichtlinie (EED):* Der Energieverbrauch in der EU muss 2030 im Vergleich zu 2020 um 11,7 Prozent gesunken sein.

Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft (Circular Economy Action Plan, CEAP)  
Vorgehensweise für nachhaltige Produkte — mit Vorschriften zur Luft- und Bodenqualität und zum städtischen Abwasser. Wichtig ist die Bauproduktenverordnung (CPR) mit strengeren Vorschriften für grünere und sicherere Baustoffe, digitaler Produktinformation und harmonisierten EU-Normen.



„Die Aufgabe ist riesig“, sagt Martin Mooij, Programmleiter und Leiter für Zertifizierung beim Dutch Green Building Council (DGBC), der unter anderem für das Programm „Nachhaltige Sanierung Deltaplan“ verantwortlich ist, ein mehrjähriges Sanierungsprogramm für gewerbliche sowie öffentliche und Gesundheitsimmobilien und für Wohnungen in den Niederlanden. Eine komplexe Aufgabe „aufgrund der großen Diversität der Wohnungen und der erforderlichen Einbindung der Bewohner. Hier bietet sich eine standardisierte Vorgehensweise an. Durch die Einteilung der Bestandswohnungen in Kategorien, beispielsweise Bauperiode, können wir die Sanierung schrittweise vornehmen. Daran arbeiten wir mit dem Deltaplan, und zwar sowohl für den Wohnungs- als auch für den Nutzbau.

Über die Neubaufaufgabe äußert sich Mooij optimistischer. „Wir verfügen bereits über die Technik für den Bau energieneutraler oder biobasierter Wohnungen. Bei Neubaufprojekten kann man diesen Prozess außerdem effizienter gestalten, indem man auf standardisierte Konzepte setzt. Das ist in der Vergangenheit mit dem niederländischen

## „Immobilienentwickler müssen eine Verschärfung der Vorschriften mit einkalkulieren“

Vinex-Wohnungsbauprogramm geschehen, und heute mit dem industriellen Wohnungsbau.“

Die industrielle Fertigung bietet Chancen für die nachhaltigere Gestaltung der Baubranche, sagt auch Voorhorst. „Wenn alle Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt werden sollen, bleibt bisweilen abzuwarten, ob es sich auch rechnet. Das konzeptionelle Bauen fördert auch die Bezahlbarkeit und sorgt gleichzeitig für weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen und Transportbewegungen.“

### SCHNELLER DURCH KLARHEIT

Seit Januar 2022 gilt für Finanzinstitute die EU-Taxonomie. Diese Taxonomie geht aus dem Green Deal hervor und legt fest, wann Anlagen und Investitionen als „grün“ bezeichnet werden dürfen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass Kapital auch tatsächlich in grüne Investitionen fließt. Mooij: „Das Dutch Green Building Council hat kürzlich einen Leitfaden verfasst, in dem die EU-Taxonomie für die niederländischen Baubranche ausgelegt wurde, einschließlich aller Anforderungen für die CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Klimaanpassung, Wassereinsparung, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft und Trennbarkeit. Die verwendeten Baustoffe werden beispielsweise in einen Materialausweis aufgenommen und müssen am Ende der Lebensdauer eines Gebäudes getrennt und wiederverwendet werden können.“

Solche Nachhaltigkeitsanforderungen werden in Zukunft aufgrund der künftigen europäischen Verantwortungspflicht, der EU-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), immer wichtiger. Größere Finanzinstitute müssen bereits jetzt Nachhaltigkeitsberichte erstellen (E). Mit der CSRD kommt die Anforderung hinzu, über die gesellschaftliche Auswirkung (S) und die Unternehmensrichtlinien (G) zu berichten. Diese Verpflichtung wird in den kommenden Jahren auf andere Sektoren ausgeweitet, unter anderem auf Immobilienentwickler. Voorhorst hält es für eine gute Entwicklung, dass über die gesellschaftlichen Auswirkungen berichtet werden muss. „Bei der Gebietsentwicklung geht es um mehr als nur um Nachhaltigkeit. Wir prüfen ausdrücklich die

Erschwinglichkeit und soziale Aspekte. Nachhaltiges Wohnen bezieht sich nämlich auf ein angenehmes Lebensumfeld für künftige Generationen. Dass sich diese Aspekte hervorragend kombinieren lassen, sehen wir unter anderem bei Switi, einem Wohnprojekt in Amsterdam mit erschwinglichen Apartments aus Holz und Bambus, und minimaler Beeinträchtigung der Umwelt.“

### VOLLE KRAFT VORAUSS

Die Branche ist in Bewegung, so Dijksterhuis. „Für die Vorläufer in der Branche kann die Latte nicht hoch genug liegen. Sie wollen weiter und ziehen damit die gesamte Branche mit sich. Ein gutes Beispiel ist KV100 in Rotterdam: Am Persoonsdam werden 44 vorübergehende Sozialwohnungen zur Miete für Einsteiger in den Wohnungsmarkt im Viertel Feyenoord entwickelt. In Holzbauweise, auffangen von Regenwasser, Solaranlagen und Shared Mobility.“

Um die Branche zu unterstützen, arbeitet das Dutch Green Building Council inzwischen mit 380 Partnern zusammen (sowohl Marktakteuren als Kommunen) an Programmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Kreislaufwirtschaft, Gesundheit und Klimaanpassung. Mooij: „Wir entwickeln laufend Instrumente und teilen unsere Kenntnisse, um der Branche Handreichungen bereitzustellen. Mit dem Paris Proof Commitment gehen die Parteien einen Schritt weiter als die EU und nationale Vorschriften. Bei Bestandsgebäuden geht es dabei vor allem um Energieeffizienz, beim Neubau um die Umweltauswirkungen von Baustoffen und Anlagen.“ Eine weitere Initiative ist die Übereinkunft über zukunftsbeständigen Wohnungsbau (Convenant Toekomstbestendige Woningbouw), an der sich über hundert Immobilienentwickler, Baupartner und Kommunen beteiligen. Diese Übereinkunft ist in der Metropolregion Amsterdam und der Provinz Utrecht entstanden und hat sich inzwischen bis zur Provinz Südholland ausgeweitet. Auch BPD hat seine Unterstützung zugesagt. Das Ziel ist es, gemeinsam Vereinbarungen über Ambitionen, Vorschriften und Standards zu formulieren, um schneller und nachhaltiger bauen zu können. ■





# Biodiversität

Städte wachsen.

Um diese Lebensräume zukunftsfähig zu machen, gewinnt Biodiversität in der Stadtplanung und bei der Entwicklung neuer Wohngebiete immer mehr an Bedeutung. Bäume, Parks und Gärten haben nicht nur positive Effekte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen. Sie sind auch wichtige Ökosysteme und genau hierfür setzt sich BPD in seinen Projekt- und Gebietsentwicklungen ein.

## Urbane Seilbahnen als Verkehrsmittel der Zukunft?

Unter welchen Voraussetzungen sind Seilbahnen ein alternatives Verkehrsmittel für den öffentlichen Nahverkehr? Und welche Effekte ergeben sich daraus für die bestehende Stadtstruktur und für neue Stadtquartiere? Diese Fragen hat BPD gemeinsam mit der Hochschule Darmstadt und dem Architekturbüro UNStudio aus Amsterdam untersucht. Das Fazit der Studie: Die Seilbahn sollte in Machbarkeitsstudien für urbane Mobilitätskonzepte miteinbezogen werden. Denn die Vorteile liegen auf der Hand: nachhaltig, schnelle Bauzeiten, ein relativ geringer Flächenanspruch und Stationsgebäude, die einem Stadtquartier viele Mehrwerte bietet. „Wir brauchen eine integrierte Planung mit einem ergebnisoffenen Ansatz und den Mut, unkonventionelle Wege zu gehen“, sagt Han Joosten, Leiter der BPD Gebietsentwicklung.



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

Die Studie „Urbane Seilbahnen als innovative Mobilitätslösung“ steht kostenfrei als PDF-Download bereit.



Dieter Luciano und Nasrin Shahgholian (BPD IT) auf der Preisverleihung des German Brand Award 2023

## BPD gewinnt German Brand Award 2023

Das BPD-Kundenportal wurde mit dem German Brand Award 2023 in der Kategorie „Digital Service Portals and Platforms“ ausgezeichnet. Mit dem Kundenportal ist BPD auch nach dem Einzug in die eigenen vier Wände für seine Kunden jederzeit erreichbar. BPD-Kunden können innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Immobilienkauf Beanstandungen digital erfassen. Sie können diese bequem per Foto oder Video dokumentieren und im Portal melden, ohne an Öffnungszeiten gebunden zu sein. Werden Dokumente, Bedienungs- oder Pflegehinweise zur Wohnung gesucht? Für die Kunden ist über die BPD-App alles nur einen Klick entfernt.



# LEBENS- RAUM ERDE

Die Erde sieht aus dem Weltall aus wie eine Kugel. Tatsächlich ist sie aber nicht rund, sondern an den Polen leicht abgeplattet und am Äquator etwas gewölbt. Wegen dieser Beulen und Dellen wird die Form der Erde gerne mit einer Kartoffel verglichen. Der korrekte Fachterminus für diese Figur lautet:

## GEOID.

In 0,3 m<sup>3</sup> Erde leben 1,6 Billionen Lebewesen.

Die Erde hat eine Oberfläche von 510 Mio. km<sup>2</sup>. Davon entfallen knapp 71 % (360 Mio. km<sup>2</sup>) auf Wasserflächen und rund 29 % (149 Mio. km<sup>2</sup>) auf Landmasse, die sich wiederum auf Kontinente und Inseln verteilt.

22. Mai – seit 2001 ruft die UNESCO an diesem Datum zum „Internationalen Tag der biologischen Vielfalt“ auf.

1 Mio. Arten sind vom Aussterben bedroht.

20 Insektenfamilien sind weltweit für 50 % der Artenvielfalt der Fluginsekten verantwortlich.

2. August 2023 – Earth Overshoot Day. Das Datum markiert den Erdüberlastungstag. Alle biologischen Ressourcen, die die Erde im Laufe eines Jahres regeneriert, wurden von der Menschheit verbraucht.

2012 wurde der Weltbiodiversitätsrat IPBES (Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) gegründet. Mit Deutschland zählt der Rat aktuell

## 141 STAATEN

als Mitglieder.

30 X 30 =  
Bis 2030 sollen  
30 % der Erdoberfläche unter  
**NATURSCHUTZ**  
gestellt werden.

## ZAHLEN & FAKTEN

49,1 km<sup>2</sup>  
(= 33 %) der  
Landmassen werden  
als Ackerland  
genutzt.

400 Mio.  
Tonnen Plastik  
werden jedes Jahr  
weltweit produziert. Etwa  
ein Drittel des Plastikmülls  
landet in Böden oder  
Binnengewässern.

91 Mio. km<sup>2</sup>  
(= 61 %) der  
Landmasse gilt  
für Menschen als  
bewohnbar.

Zur  
Jahrtausendwende  
waren 1,49 Mio. km<sup>2</sup>  
(= 1 %) der Erdoberfläche  
mit Städten bebaut, in denen  
50 % der Weltbevölkerung  
lebten (rund  
3 Mrd. Menschen).

2023  
leben rund  
4,6 Mrd. Menschen in  
Städten. Das entspricht  
mehr als 50 % der  
Weltbevölkerung. Bis  
2050 wird der Anteil  
voraussichtlich auf  
80 % ansteigen.

43.000  
Menschen leben  
in Kairo auf 1 km<sup>2</sup>, in  
Berlin leben auf  
der gleichen Fläche  
3.900 Menschen.

8 % der  
Meeres- und  
17 % der Landflächen  
stehen weltweit  
unter Schutz.

In 1 ml  
Ozeanwasser  
leben 1 Mio.  
Bakterien, in einem  
Liter sind es schon  
1 Mrd.

17 Mio.  
Privatgärten  
in Deutschland  
nehmen knapp 2 %  
der Gesamtfläche  
Deutschlands  
ein.

150  
Tier- und  
Pflanzenarten  
sterben pro Tag  
aus. 172 neue Arten  
wurden 2022  
entdeckt.

1  
Apfelbaum kann  
70 Jahre alt werden,  
die Sommerlinde  
1.000 Jahre.

1,5 Mrd. Euro –  
Deutschland  
verdoppelt ab 2025  
das jährliche Budget  
für internationalen  
Biodiversitätsschutz.

Die Erde ist der bislang einzige bekannte Planet, auf dem eine Biosphäre mit Lebensformen existiert. Wie viele Arten es auf der Erde gibt, ist noch nicht valide erforscht. Seriöse Schätzungen gehen von rund

5 Mio. bis zu **20 MIO. ARTEN** aus. Die meisten sind  
allerdings noch nicht entdeckt oder beschrieben worden.



# Biodiversität und Stadtentwicklung - ein ungleiches Paar?

Auf der Erde wird es zunehmend enger, denn die Weltbevölkerung wächst. Und zwar stetig. Im Schnitt kommen pro Tag 220.000 neue Erdbewohner hinzu. So viel, wie die Stadt Mainz Ende 2022 an Einwohnern verzeichnete. Wenn die Berechnungen der Vereinten Nationen zutreffen und die Weltbevölkerung in den nächsten Jahren um weitere 1,7 Milliarden ansteigt, dann würden 2050 knapp zehn Milliarden Menschen auf der Erde leben. Was bedeutet dieses Bevölkerungswachstum für den Lebensraum Erde? Experten sind sich einig: Biodiversität ist für das Überleben der Menschheit essentiell. Dass sie als gefährdet gilt, stellt eine ernsthafte Bedrohung dar. Städte übernehmen in diesem Kontext eine neue Rolle. In der Stadtplanung und -entwicklung findet bereits ein Umdenken statt.



BIODIVERSITÄT ist zum Megathema des 21. Jahrhunderts avanciert. Denn Biodiversität bildet die Grundlage dafür, dass auf der Erde überhaupt Leben stattfinden kann. Und diese Grundlage ist ernsthaft bedroht. Obwohl es um das Überleben der Menschheit geht, ist Biodiversität allerdings für Viele immer noch ein sehr abstrakter Begriff. Worum geht es konkret? Die Vereinten Nationen haben mit ihrer Biodiversitätskonvention 1992 für Klarheit gesorgt. Danach ist mit Biodiversität die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt und die Vielfalt von Ökosystemen aller lebenden Organismen gemeint<sup>1</sup>. Auf dem Land, im Wasser und in der Luft. Vereinfacht gesagt, geht es um den einzigartigen Lebensraum Erde in seiner Gesamtheit. Denn er bietet einer Vielzahl verschiedenster Arten Platz, die sich an die spezifischen Bedingungen der unterschiedlichsten Lebensräume angepasst haben. Selbst in der für Menschen unwirtlich anmutenden Wüste existiert Leben. Das gibt es so in dieser Art und Weise auf keinem anderen Planeten. Zumindest Stand heute.

Wie viele Arten es auf der Erde tatsächlich gibt, ist immer noch nicht zu 100 Prozent erforscht. Es gibt nach wie vor blinde Flecken. Die gute Nachricht ist: Sie werden weniger. So ist es den Forschenden des Leibniz-Instituts zur Analyse des Biodiversitätswandels, Bonn, gelungen, im vergangenen Jahr 172 neue Tierarten zu entdecken und zu beschreiben. Und immer wieder kommen neue hinzu. Diese Neuentdeckungen dürfen jedoch nicht darüber

hinwegtäuschen, dass eine weitaus größere Anzahl an Arten vom Aussterben bedroht ist. Der 2019 vom Weltbiodiversitätsrat veröffentlichte Bericht zu Biodiversität und Ökosystemleistungen beschreibt ein düsteres Bild: „Der Zustand der Natur verschlechtert sich dramatisch. Bis zu einer Million Arten sind vom Aussterben bedroht, viele davon bereits in den nächsten Jahrzehnten.“ Das internationale Gremium „Intergovernmental Science-Policy Platform of Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES)“<sup>2</sup> wurde 2012 gegründet und hat sich zur Aufgabe gemacht, die Politik zum Thema biologische Vielfalt und Ökosystemleistungen wissenschaftlich zu beraten. Zwar führt der Rat selbst keine eigenen Forschungsarbeiten durch, vielmehr werden dafür Experten nominiert. Doch die Berichte über den aktuellen Zu- und Wissensstand zur biologischen Vielfalt und der Leistungen, die Ökosysteme für die Menschen erbringen, finden regelmäßig weltweit Gehör. Aus gutem Grund: Mit Deutschland haben sich weitere 141 Staaten dem Rat angeschlossen. Das sind zwei Drittel aller Staaten, die als solche anerkannt werden. Aus dem letzten veröffentlichten globalen Bericht wurde deutlich: „75 Prozent der Landoberfläche und 66 Prozent der Meeresfläche sind stark verändert. Über 85 Prozent der Feuchtgebiete sind verloren gegangen.“ Gerät ein Ökosystem aus dem Gleichgewicht, hat das nicht selten gravierende Folgen für die biologische Vielfalt. Im Schnitt sterben pro Tag 150 Tier- und Pflanzenarten aus. Das Artensterben →

**75 Prozent der Landoberfläche und 66 Prozent der Meeresfläche sind stark verändert. Über 85 Prozent der Feuchtgebiete sind verloren gegangen.**



<sup>1</sup> [cbd.int/convention/text](http://cbd.int/convention/text)

<sup>2</sup> [ipbes.net](http://ipbes.net)





Die EU-Kommission hat also eine Bodenstrategie formuliert, um

- die nachhaltige Bodenbewirtschaftung zur neuen Norm zu machen
- Wüstenbildung zu verhindern
- Bodenverschmutzung zu vermeiden
- sowie geschädigte Böden wiederherzustellen und schadstoffbelastete Flächen zu sanieren.

Das erklärte Ziel: Bis 2050 sollen sich alle Bodenökosysteme in der EU „in einem gesunden Zustand befinden und somit widerstandsfähiger“ werden. Dazu soll idealerweise noch 2023 ein so genanntes Bodengesundheitsgesetz (Soil Health Law) auf den Weg gebracht werden.<sup>4</sup>

Die Crux ist: Der Schutz der Biodiversität ist ein komplexes, vielschichtiges Thema. Vieles ist bislang noch nicht hinreichend erforscht. Geschweige denn verstanden (mehr im Experteninterview mit Prof. Dr. Christoph Scherber auf Seite 81). Mithin gibt es auch nicht die eine Lösung, den einen Weg. Hinzu kommt: Gut gemeint bedeutet nicht immer auch gut gemacht (mehr im Experteninterview mit Frauke Fischer auf Seite 80). Gleichwohl besteht Konsens darüber, dass ein „weiter so“ nicht die passende Antwort sein kann. Über acht Milliarden Menschen benötigen schließlich Nahrung. Die intensive Verwendung von anorganischen Düngemitteln, der Anbau von Monokulturen sowie die Vernichtung der Vegetationsdecke durch Abholzung, Brandrodung oder Überweidung zählen allerdings zu den Haupttreibern der

gilt deshalb als Synonym für Biodiversität. Die seinerzeit amtierende Bundesumweltministerin, Svenja Schulze, konstatierte bei der Vorstellung des IPBES-Berichts: „Die Menschheit sägt an dem Ast, auf dem sie sitzt. Die Natur ist in einem immer schlechteren Zustand. Die Menschen sind dabei, ihre eigenen Lebensgrundlagen zu zerstören.“

#### IN ARBEIT: EU-BODENGESUNDHEITSGESETZ

Land- beziehungsweise Bodendegradierung gilt als eine der Hauptursachen dafür, dass die biologische Vielfalt in Schieflage geraten ist. Es ist ein schleicher Prozess, der dazu führen kann, dass Boden unwiederbringlich verlorengeht. „Die stetige Ausbreitung und nicht nachhaltige Bewirtschaftung von Acker- und Weideland ist der weltweit größte direkte Verursacher der Landdegradierung und verursacht einen erheblichen Verlust an biologischer Vielfalt und Ökosystemleistungen“, heißt es dazu seitens des Weltbiodiversitätsrats. Das Ergebnis verwundert kaum: Weltweit wird ein Drittel der Landmassen als Ackerland genutzt. Davon weisen etwa 20 Prozent bereits Degradationserscheinungen auf, in der EU sind es schon 35 Prozent.<sup>3</sup> Die Europäische Union will deshalb nicht länger tatenlos zusehen, denn sie betrachtet Boden als „Schlüssel-lösung für die Herausforderungen unserer Zeit“.

## 264 Mio. In Berlin gibt es rund 264 Mio. Bienen – rund 68 x mehr als Einwohner

Landdegradierung. Ebenso wenig zuträglich ist es, wenn Jahr für Jahr weltweit 400 Millionen Tonnen Plastik produziert werden und etwa ein Drittel des Plastikmülls in Böden oder Gewässern landet und dadurch ihre Ökosystemleistungen zusätzlich gefährdet beziehungsweise geschädigt werden. Gesunde Böden sind die Voraussetzung dafür, Menschen zu ernähren. Eine Zerstörung dieser Grundlage stellt somit eine ernsthafte Gefährdung dar. Wie ernst die Lage insgesamt ist, verdeutlicht zudem der Erdüberlastungstag (Earth Overshoot Day). Der Tag markiert den Zeitpunkt, an dem die Menschheit alle natürlichen Ressourcen aufgebraucht hat, die die Erde innerhalb eines Jahres zur Verfügung stellen kann. 2023 fiel er auf den 2. August. Würden jedoch alle Menschen auf der Welt so leben und wirtschaften wie in Deutschland, wäre die Erde 2023 bereits am 4. Mai an ihre Grenzen gestoßen.

#### STÄDTE ZIEHEN AN

Außer Nahrung braucht jeder Mensch zudem noch ein Dach über dem Kopf. In absehbarer Zeit wird die Weltbevölkerung die Marke von zehn Milliarden erreichen. Zur Jahrtausendwende war ein Prozent der Erdoberfläche mit Städten bebaut, in denen bereits die Hälfte der Weltbevölkerung lebte. Die Attraktivität der urbanen Lebensräume hat seitdem nicht nachgelassen. Im Gegenteil: Statt drei leben inzwischen rund 4,6 Milliarden Menschen in urbanen Siedlungsräumen. Damit bewohnt mehr als 50 Prozent der Weltbevölkerung etwa drei Prozent der Erdoberfläche. Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass die Sogwirkung weiter anhalten und die Verstädterung zunehmen wird. Erwartet wird, dass sich bis 2050 voraussichtlich 80 Prozent der Weltbevölkerung auf die Metropolen verteilt. Diese Entwicklung ist mit etlichen Herausforderungen verbunden. Nicht nur die Versorgung der Menschen muss sichergestellt sein. Vielmehr müssen auch sämtliche Infrastrukturen mitwachsen. Und nicht zuletzt braucht es Flächen für die Schaffung von Wohnraum.

Auch in Europa reift das Bewusstsein für die Bedeutung der Städte und den Aufgabenstellungen, die mit dem Bevölkerungswachstum verbunden sind. Dabei spielen



### Wie müssen Freiräume in der Stadt neu gedacht werden?

Städte müssen heute mit Hitze, Trockenheit und Starkregenereignissen zurechtkommen. Wir können diesen Herausforderungen durch eine massive Begrünung begegnen, mit einem Baumbestand, der Schatten spendet und mit Tiefbeeten, die das Wasser aufnehmen und gleichzeitig Biodiversität fördern. Ein gelungenes Beispiel ist das Klimaquartier in Kopenhagen. Mit seinen vertieften Beeten kann es sehr viel Wasser aufnehmen. Die Bepflanzung kann mit Trockenheit umgehen, aber auch längere Zeit im Wasser stehen. Immer mehr Städte verabschieden sich von den klassischen Grünflächen mit Rasen und hochgezüchtetem Wechselflor hin zu artenreichen Bepflanzungen, die ökologisch stabil sind und die über das ganze Jahr unterschiedliche Blühaspekte haben. Solche Bepflanzungen gleichen eher Bildern einer wilden Stadtnatur und bieten auch Tieren einen Lebensraum. Aus Befragungen wissen wir aber auch, dass solche Bepflanzungen schnell auf Widerstand stoßen, wenn die Bevölkerung sie als ungepflegt wahrnimmt. Die Städte brauchen finanzielle Ressourcen und qualifiziertes Personal, um die richtige Bepflanzung für die verschiedenen Standorte zusammenzustellen und um sie adäquat zu pflegen. Hier gibt es noch Nachholbedarf.

Prof. Dr. Constanze A. Petrow – ist Landschaftsarchitektin und seit 2016 Professorin für Freiraumplanung und Gesellschaft an der Hochschule Geisenheim. Seit 2020 leitet sie dort gemeinsam mit Prof. Dr. Eckhard Jedicke den Studienbereich Landschaftsarchitektur.



<sup>3</sup> [umweltbundesamt.de/themen/landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/bodenbearbeitung/folgen-der-bodenbearbeitung](https://umweltbundesamt.de/themen/landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/bodenbearbeitung/folgen-der-bodenbearbeitung)

<sup>4</sup> [ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13350-Bodengesundheit-Schutz-nachhaltige-Bewirtschaftung-und-Wiederherstellung-von-Boden-in-der-EU\\_de](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13350-Bodengesundheit-Schutz-nachhaltige-Bewirtschaftung-und-Wiederherstellung-von-Boden-in-der-EU_de)



# 50,7 % Anteil der Fläche, die in Deutschland landwirtschaftlich genutzt wird

Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität in der Stadtplanung und -entwicklung eine zunehmend wichtigere Rolle. Denn der Subkontinent mit seiner polyzentrischen Siedlungsstruktur gehört zu den dichter besiedelten Teilen der Erde und ist in den letzten Jahrzehnten stark urbanisiert. Auf etwa 10,5 Millionen Quadratkilometern leben heute rund 750 Millionen Menschen. 40 Prozent mehr als 1945. Im gleichen Zeitraum sind 80 Prozent der gesamten europäischen Bausubstanz entstanden. Das entspricht einem Zuwachs von nahezu 400 Prozent. Um die Lebensqualität in verdichteten Strukturen zu gewährleisten, braucht es allerdings auch Freiräume. Dabei geht es nicht einfach nur um die Bereitstellung von Grünflächen. Vielmehr besteht Konsens darüber, dass urbanes Grün vielfältige Funktionen übernehmen muss (mehr im Experteninterview mit Prof. Dr. Constanze Petrow auf Seite 69). Neben sozialen, kulturellen und identitätsstiftenden Effekten geht es auch darum, dass grüne Infrastrukturen positiven Einfluss auf das Stadtklima und die biologische Vielfalt nehmen sollen. Expertinnen und Experten sind sich einig: Grüne Infrastrukturen können einen Beitrag dazu leisten, Städte und Regionen nachhaltig, lebenswert und resilient zu machen (mehr im Experteninterview mit Josef H. Reichholf auf Seite 77). Die „Neue Leipzig-Charta 2020“, die am 30. November 2020 von allen für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der EU-Mitglieds- und Partnerstaaten verabschiedet worden ist, trägt diesem Gedanken Rechnung. Eine Stadt soll „gerecht, grün und produktiv“ sein. Die Charta ruft Städte sogar explizit dazu auf, „gefährdete Ökosysteme und die dort lebenden Arten zu schützen und zu ihrer Regenerierung beizutragen“<sup>5</sup>

## „GRÜNE INFRASTRUKTUR“ IST MULTIFUNKTIONAL

Diesen Aufruf gilt es in Einklang mit dem Bedarf an neuem Wohnraum zu bringen. Denn eine Stadt soll nicht nur grün, sondern darüber hinaus auch

gerecht sein. Im Sinne der Charta ist das gegeben, wenn „verschiedene gesellschaftliche Gruppen“ auch Zugang zu „angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen“ haben. Branchenverbände, Marktteilnehmer und Politik sind sich in diesem Punkt einig: Ohne Neubau, wird sich die Wohnungsnachfrage nicht befriedigen lassen. Bei der Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete beziehungsweise Stadtteilquartiere wird daher inzwischen eine Vielzahl an Maßnahmen ergriffen, um qualitativ nachhaltige Freiräume zu schaffen. Nicht selten übernehmen diese überlagernde Funktionen: Dach- und Fassadenbegrünungen können beispielsweise einen Beitrag zur Kühlung des Mikroklimas leisten und gleichzeitig als Habitat für verschiedene Lebewesen die Biodiversität stärken. Auch die Nutzbarmachung der Dachflächen für den Anbau von Obst, Gemüse und Kräutern schafft auf mehreren Ebenen Synergien. Das Pflanzen von heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Anlegen von Blühwiesen sind weitere elementare Bausteine, um die grüne Infrastruktur in den Wohnquartieren und Städten langfristig zu festigen. Sie bieten wichtige Lebensbeziehungsweise Rückzugsräume für verschiedene Arten und tragen zugleich zur Reduktion der Luftverschmutzung bei. Gleiches gilt für die Renaturierung von Bächen und Gewässern. Effiziente, angepasste Beleuchtungskonzepte, bei denen sich die Lichtmenge und -intensität danach richtet, was in der Dunkelheit, wann und wo benötigt wird, vermindern die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt. Smart City ist in diesem Kontext der relevante Schlüsselbegriff. Ergänzend dazu helfen zukunftsweisende Mobilitätskonzepte, die dem veränderten Mobilitätsverhalten der Menschen unter anderem mit neuen, innovativen Mobilitätsangeboten Rechnung tragen, Verkehre und in der Folge Verkehrsflächen zu reduzieren. Dass alle diese Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität in

# 2 % Anteil der Fläche Deutschlands, die auf Privatgärten entfällt



urbanen Lebensräumen beitragen, ist in Expertenkreisen unbestritten. Wie sich Tiere und Pflanzen in Städten konkret entwickeln und ihr Überleben sichern, wird noch genauer erforscht.<sup>6</sup> Auch, wie die urbanen Ökosysteme funktionieren. Unbestritten ist: Qualitativ hochwertige Grünflächen erhöhen insbesondere in verdichteten Stadträumen die Lebensqualität der Menschen. Sie fungieren als Naherholungsflächen, sind Orte für Begegnungen und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erscheinungsbild von Quartieren. Stadtgrün übernimmt zudem vielfältige Funktionen für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Kurzum: Grüne Infrastrukturen sind die Lebensadern einer Stadt. Für den Mensch ebenso wie für Flora und Fauna.

## STADTÖKOLOGIE ALS FORSCHUNGSFELD

Die Weltbevölkerung wird in den nächsten Jahren noch weiter zulegen. Jeder einzelne Mensch braucht Nahrung und ein Dach über dem Kopf. Der anhaltende Zuzug und das Wachstum der Städte ist somit „Fluch und Segen“ zugleich. Viele Zielkonflikte, die damit einhergehen, müssen verhandelt werden. Es geht um den Erhalt der Vielfalt der Stadtgesellschaft, denn sie ist wichtig für die Demokratie. Es geht aber auch um den Erhalt der Biodiversität, denn sie ist für das Überleben der Menschheit essentiell. Städte können ein Teil der Lösung sein und die Immobilienwirtschaft für sie ein wichtiger Bündnispartner. Denn Gebietsentwickler tragen die Verantwortung dafür, lebenswerte Wohnquartiere zu entwickeln, in denen sich auch zukünftige Generationen Zuhause fühlen können. Stadtökologie ist längst zu einem eigenen Forschungsfeld geworden. Die gewonnen Erkenntnisse werden maßgeblich dazu beitragen, Handlungsempfehlungen zu erarbeiten, um den Lebensraum Stadt in ökologischer Hinsicht nachhaltig und zukunftssicher zu gestalten. ■

## Was sind Ökosystemleistungen?

Sie bezeichnen direkte und indirekte Beiträge von Ökosystemen zum menschlichen Wohlergehen, das heißt Leistungen und Güter, die dem Menschen einen direkten oder indirekten wirtschaftlichen, materiellen, gesundheitlichen oder psychischen Nutzen bringen.

Quelle: Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH | ufz.de



Das kann jeder tun: Tipps vom WWF für mehr Artenvielfalt auf dem Balkon und im Garten



## Mehr Inspiration

### BAUKULTURBERICHT 2020/21

Die Bundesstiftung Baukultur hat einen umfangreichen Bericht mit dem Schwerpunkt „Öffentliche Räume“ herausgegeben. Er ist kostenfrei erhältlich unter: bundesstiftung-baukultur.de

### WEBSEITE

Um gute Ideen schneller in den Alltag der Städte zu bringen, hat die Bundesregierung die Innovationsplattform „Zukunftsstadt“ ins Leben gerufen. Einblicke in die ressortübergreifende Forschungsagenda sowie interessante Publikationen sind kostenfrei abrufbar unter: fona.de/de/themen/zukunftsstadt.php

<sup>5</sup> [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/die\\_neue\\_leipzig\\_charta.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/die_neue_leipzig_charta.pdf?__blob=publicationFile&v=7)

<sup>6</sup> [fu-berlin.de/infos-fuer-medien-und-oeffentlichkeit/news/natur-in-der-stadt-tickt-anders](https://fu-berlin.de/infos-fuer-medien-und-oeffentlichkeit/news/natur-in-der-stadt-tickt-anders)





Herr Heinzmann, jede Region, jede Gemeinde, hat ihre eigene Dynamik. Mit den Marktforschungen und -analysen, die BPD im Zuge von Gebietsentwicklungen betreibt, gelingt es, ein sehr dezidiertes und aktuelles Bild von der Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt zu zeichnen. Deutlich wird, dass insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland groß ist. Nach Berechnungen der Bundesregierung ist es erforderlich, jährlich 440.000 Wohnungen neu zu bauen. Gleichzeitig sollen aber auch die Nachhaltigkeitsziele erreicht werden. Das klingt nach einem unlösbaren Zielkonflikt.

**Alexander Heinzmann:**

„Deutschland steht vor großen Herausforderungen: Nachhaltigkeit ist zu einem relevanten Thema geworden und der Wohnungsbedarf größer denn je. Wir sind uns der enormen Verantwortung bewusst, die mit der Entwicklung neuer Wohn- und Lebensräume einhergeht. Daher sind kreative und intelligente Lösungen gefragt, um scheinbar Unvereinbares miteinander zu verbinden: Ressourcenschonende und qualitativ hochwertige Raumentwicklung gilt es, mit den Anforderungen an Umweltschutz, Mobilität und Nachhaltigkeit in Einklang mit bezahlbaren Wohnungsangeboten zu bringen.“

**Wo setzt BPD an?**

**Heinzmann:** „Nachhaltigkeit ist für uns gleichbedeutend mit Zukunftswert. Daher ist es unser Anspruch, Wohngebiete zu entwickeln, die auch für zukünftige Generationen intakt und lebenswert sind. In diesem Kontext spielen die Aspekte Energieversorgung, Freiflächen und Ressourcen eine ebenso zentrale Rolle, wie die Mobilität. Wir möchten einen Beitrag dazu leisten, den Wandel zu einer nachhaltigen Gesellschaft zu beschleunigen.“

**Wie geht BPD dabei konkret vor?**

**Fabian Kuusik:** „Am Umgang mit den Freiflächen in unseren Wohnquartieren lässt sich das exemplarisch gut verdeutlichen. Menschen wünschen sich mehr naturnahe Grünflächen –

vor allem in urbanen Lebensräumen. ‚Grünere‘ Wohngebiete erhöhen allerdings nicht nur das Wohlbefinden ihrer Bewohner, sondern haben zudem positive Effekte auf das Mikroklima und bilden für Flora und Fauna wichtige Ökosysteme.“

**Vorausgesetzt, sie werden entsprechend geplant.**

**Heinzmann:** „Gebietsentwicklung verstehen wir immer als Kunst des Verbindens. Aus diesem Grund verfolgen wir einen ganzheitlichen Planungsansatz und arbeiten zudem interdisziplinär. Das bedeutet: Wir setzen uns bereits im Vorfeld mit allen Aspekten auseinander, die Einfluss auf die Qualität des geplanten Quartiers haben. Der Freiflächenplanung schenken wir also ebenso viel Aufmerksamkeit, wie der Architektur, der sozialen Durchmischung und der Infrastruktur. Es geht schließlich darum, langfristige Mehrwerte zu schaffen – für Städte und Gemeinden und die Menschen, die dort leben.“

**Kuusik:** „Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir uns vorgenommen, bei jedem Vorhaben mindestens eine Maßnahme zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Die Rahmenbedingungen sind bei jedem Projekt anders, insofern orientiert sich die Freiflächenplanung unserer

Gebietsentwicklungen in erster Linie an den jeweiligen lokalen beziehungsweise regionalen Besonderheiten. So gibt es etwa Standorte, an denen wir Bachläufe beziehungsweise Nebenarme von Flüssen renaturieren und damit einen konkreten Beitrag leisten, natürliche Ökosysteme wieder herzustellen.“

**Heinzmann:** „Gut, dass Du das erwähnst. Das ist ein sehr gutes Beispiel dafür, wie man das eine tun kann, ohne das andere zu lassen: Zwar wird mit der Planung und dem Bauen neuer Wohngebiete der Natur auf der einen Seite Lebensraum entzogen. Andererseits können wir aber mit ganz gezielten Maßnahmen für die Natur aktiv neuen Lebensraum gestalten.“

**Kuusik:** „Genau. Unser Ziel ist, die biologische Vielfalt im lokalen Kontext zu erhalten. Deshalb ist Biodiversität für uns ein Fokusthema – und zwar in unserer ESG- und in unserer Nachhaltigkeitsstrategie.“ →







### Alexander Heinzmann

Sprecher der Geschäftsführung  
BPD Deutschland.

Als Diplom-Betriebswirt hat er langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Baulandentwicklung und im Städtebau. „Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. In Wohngebieten, die wir entwickeln, müssen Menschen heute und morgen gerne und gut leben können.“

**Eingangs wurde erwähnt, dass Mobilität bei der Planung neuer Wohngebiete für BPD auch ein zentrales Thema ist. Wie können Mobilitätskonzepte auf Biodiversität einzahlen?**

**Heinzmann:** „Ein wichtiger Punkt. Wir stellen fest, dass sich das Mobilitätsverhalten der Menschen verändert. Es geht immer öfter darum, echte Alternativen zum eigenen Auto anzubieten. An diesem Thema lässt sich unser ganzheitlicher Planungsansatz verdeutlichen, denn wir denken Mobilitätslösungen gleich von Anfang an mit. Die Integration von verschiedenen Sharing- und Leihsystemen sowie Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge sind für uns mittlerweile weitgehend Standard. Wir sind geübt darin,

über den Tellerrand zu schauen und bereit, Neuland zu betreten. An ausgewählten Standorten prüfen wir, inwieweit sich neue, innovative Ideen realisieren lassen – wie etwa die Nutzung einer Seilbahn. Denn jede Gebietsentwicklung verstehen wir immer als Chance, mit innovativen Ansätzen nachhaltige und ökologisch wertvolle Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum zu gestalten. Dabei nehmen zukunftsweisende Mobilitätskonzepte eine Schlüsselrolle ein.“

**Kuusik:** „Aus guten Gründen: Je besser verschiedene Mobilitätsangebote miteinander verzahnt sind, desto mehr kommt es zu Umsteigeeffekten. Quartiere können somit nahezu autofrei werden. Dadurch entstehen mehr Kapazitäten für Grünflächen. Im Idealfall verzichten Menschen auf den eigenen Pkw. Wenn gut funktionierende Alternativen zur Verfügung stehen, können emissionsstarke Verkehre reduziert und die aktive Mobilität gefördert werden, weil die Menschen des Öfteren das Fahrrad oder Lastenrad nutzen.“

### Fabian Kuusik

Manager ESG BPD Deutschland und zuvor Projektentwickler, unter anderem für „ZWEIBLICK“. Als Architekt hat er jahrelange Erfahrung in der Konzeption und Umsetzung von nachhaltigen Bauvorhaben.

„Die Transformation zu einer Kreislaufwirtschaft, zu neuem, integrativen Denken, ist eine große Chance für uns als Unternehmen zu wachsen.“

**Immer mehr Kommunen gehen dazu über, Satzungen für die Freiflächenplanung auf den Weg zu bringen. Dabei geht es auch um die Gestaltung der 5. Fassade. Ist das für BPD ein Thema?**

**Kuusik:** „Durchaus. Es gibt vielfältige Möglichkeiten, Dachflächen zu nutzen. Abgesehen von der Installation von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung, lassen sich diese Flächen auch auf verschiedene Weisen begrünen. Sogar die Ausgestaltung als Biodiversitätsdach ist möglich. Neben einer geeigneten Auswahl von Pflanzenarten, die als Futterquelle dienen, gibt es Totholz, temporäre Wasserstellen, unterschiedliche Kiesbeete sowie Nisthilfen. Die Summe der Maßnahmen trägt dazu bei, die Biotop-Funktion zu unterstreichen. Letztendlich ist es eine Weiterentwicklung der extensiven Dachbegrünung, mit dem Ziel, die Artenvielfalt vor Ort zu stärken.“

**Heinzmann:** „Im Kern geht es darum, Gutes immer wieder ein Stückweit besser zu machen und maßgeschneiderte Lösungen für aktuelle und zukünftige Herausforderungen zu entwickeln.“

**Die EU-Taxonomie hat Anfang 2023 die Kreislaufwirtschaft als Ziel vorgegeben. Wie stellt sich BPD darauf ein?**

**Heinzmann:** „Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, nachhaltige Lebensräume zu entwickeln, die die Natur und die Umwelt respektieren und die Risiken des Klimawandels und die Herausforderungen der Mobilität berücksichtigen. Wir planen und realisieren unsere Gebiete so, dass es sich in ihnen heute und in Zukunft gut leben lässt. Vor diesem Hintergrund spielt die Reduktion des Materialverbrauchs und die Verwendung von recycelbaren, umweltfreundlichen Werkstoffen auch für BPD eine große Rolle. Ich würde jedoch einen Schritt vorher ansetzen: bei der Revitalisierung von brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen. Solche Areale nach Jahren des Stillstands durch ein umsichtiges Baukonzept einer neuen Nutzung zuzuführen, steht am Anfang einer nachhaltigen Flächenentwicklung. Denn so wird die Versiegelung neuer Flächen verringert.“



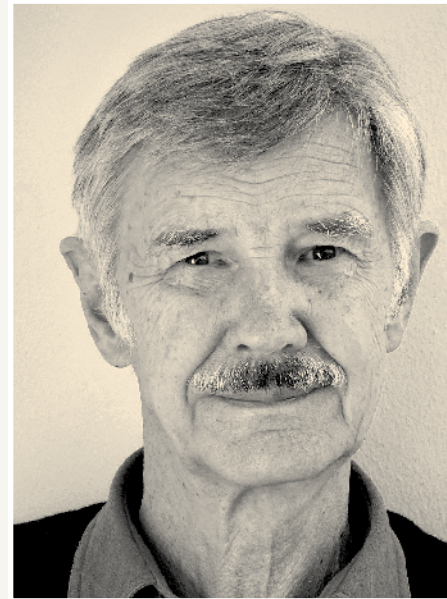
**Kuusik:** „Konversionsflächen eröffnen für eine Kommune die Chance, städtebauliche Missstände zu korrigieren und benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit der Umwidmung zur Wohnnutzung geht in der Regel auch ein Gewinn an neuen Freiflächenqualitäten einher. Gerade im urbanen Kontext ist es besonders wichtig, Orte für Entschleunigung und Ruhe mit ökologisch nachhaltigen Qualitäten zu schaffen.“

**Herzlichen Dank für das Gespräch. ■**



# Experten-Interviews

Es gibt in Deutschland viele renommierte Expertinnen und Experten, die einen bedeutenden Beitrag zur Biodiversitätsforschung leisten. Sie beobachten, hinterfragen und untersuchen, inwieweit die aufgestellten Hypothesen zutreffen. Mit ihren Arbeiten tragen sie dazu bei, das komplexe Themenfeld für die breite Bevölkerung zugänglich zu machen. Biodiversität geht schließlich uns alle an.


Bild: M.H. Siskerete/Reichholf

## JOSEF H. REICHHOLF Städte als Rettungsinseln für Artenvielfalt

### SIE SAGEN, DASS DIE THESE „BÖSE STADT DAS GUTE LAND FRISST“ NICHT MEHR HALTBAR IST. WARUM?

„Böse Stadt frisst gutes Land“ Klischees halten sich zäh. Dies gilt besonders für die Vorstellung, dass die Stadt „schlecht“, allenfalls ein notwendiges Übel, das Land aber „gut“ sei. Die Zeiten, in denen man „aus grauer Städte Mauern hinaus in Wald und Flur zog“ sind allerdings längst vorbei. Stadt und Land haben sich gewandelt. Das einst kleinteilige Land wurde flurbereinigt zu einer quasi-industriellen Produktionslandschaft mit großflächigen Monokulturen, auf denen massiv gedüngt und viel Gift eingesetzt wird. Die Städte hingegen wurden, wo möglich, mit Grünanlagen, Parks und innerstädtischen Gewässern auf mehr Lebensqualität für die Menschen entwickelt. Doch wachsende Städte benötigen Raum für die Entfaltung. Dies äußert sich gegenwärtig in heißen Sommern höchst drastisch. Wurden die Freiflächen zugebaut, steigt die Hitze. Wird das Wasser überall auf schnellstem

Weg abgeleitet, weil es keinen Platz für Teiche oder kleine Seen mehr gibt, wird es knapp. Die früher gezogenen Stadtgrenzen passen längst nicht mehr zur Realität. Es ist nicht nur grotesk, sondern politisch unverantwortlich, dass von der Allgemeinheit hochgradig subventionierte Maisfelder jenseits der administrativen Stadtgrenze vor „Bebauung“ geschützt werden, während innerhalb des Stadtgebietes die freien Flächen extrem knapp sind. Und die Quadratmeterpreise in die Höhe schießen. Die Verhältnisse von Gut und Böse haben sich geradezu umgekehrt.

### WELCHE KONSEQUENZEN SOLLTEN WIR DARAUS ZIEHEN?

Gute, bedarfs- und zukunftsorientierte Stadtentwicklung könnte – ohne diese Zwänge – die Lebensqualität für die Menschen in den Städten ganz erheblich und nachhaltig verbessern und zudem neue Lebensmöglichkeiten für Tiere schaffen, die draußen auf dem Land bedroht sind oder dort nicht mehr leben können. Der Beweis hierfür ist längst erbracht: Die Biodiversität, die Vielfalt der Arten von Tieren und Pflanzen, die mit den Menschen frei in den Städten leben, nimmt mit der Stadtgröße stark zu. Millionenstädte, wie Berlin, Hamburg oder München und Köln würden sich, auf ihren Artenreichtum bezogen, als Naturschutzgebiete qualifizieren. Zahlreiche, allgemein rare Arten sind vielfach gar nicht so selten in den Großstädten. So singen in Berlin über tausend Nachtigallen. In Köln, München und anderen Städten, auch in kleineren, leben die vor Jahrzehnten vom Aussterben bedrohten Wanderfalken bestens. Wildbienen gibt es in der Stadtnatur in viel größerer Artenfülle als draußen, weil sie hier nicht den Giften der Landwirtschaft ausgesetzt werden und von früh bis spät im Jahr eine Fülle von Blüten zur Verfügung haben. Kurz: Die Städte sind Rettungsinseln für die Artenvielfalt. Sie könnten noch viel besser werden, schränkten zwanghafte Nachverdichtung und zu eng gezogene Grenzen für die Bebauung die Möglichkeiten für Mensch und Natur nicht zu sehr ein.

**PROFIL** Der Evolutionsbiologe **Josef H. Reichholf** war Leiter der Wirbeltierabteilung der Zoologischen Staatssammlung München und Professor für Ökologie und Naturschutz an der TUM. In seinem Buch „Stadtnatur“ erklärt er, warum die Lebensqualität für Mensch und Tier in Städten höher als auf dem Land ist.





Bild: Eckhard Krumpalitz

#### PETER DOMMERMUTH

### In Frankfurt ist der Biber los

#### WIE FUNKTIONIERT BIODIVERSITÄT IN DER STADT BEZIEHUNGSWEISE IN URBANEN LEBENS-RÄUMEN?

Sehr gut, wenn man der Biodiversität Raum und Aufmerksamkeit schenkt. Tatsächlich leben in der Stadt oder in urbanen Lebensräumen viel mehr Arten als man allgemein annimmt. In Frankfurt leben zum Beispiel 14 Fledermausarten und damit 74 Prozent aller in Hessen vorkommenden Arten. An Hochhäusern brüten Falken. Seit einigen Jahren gibt es in Frankfurt wieder den Biber. Der Weißstorch ist ebenfalls ein gern gesehener Gast, und manchmal staunen wir nicht schlecht, wenn sich „über Nacht“ der Flussregenpfeifer auf dem ehemaligen Deponiegelände des Monte ansiedelt und dort brütet.

Wenn die Grünflächen nicht den Charakter eines englischen Rasens haben müssen, sondern eine vielfältige Blühwiese sein dürfen; wenn Hausdächer und Fassaden begrünt werden und nicht grau und gläsern sind; wenn auch mal das Grün zwischen den Ritzen des Gehwegpflasters akzeptiert wird und am Ende noch

„wilde“ Flächen in städtischen Außenbereichen entwickelt werden, dann funktioniert Biodiversität in der Stadt beziehungsweise in urbanen Lebensräumen sehr gut.

#### WELCHE EMPFEHLUNGEN GEBEN SIE ALS VEREIN BIOFRANKFURT ANDEREN STÄDTEN?

Sich bewusst machen, dass es sehr viele Möglichkeiten gibt, die Biodiversität gezielt zu fördern. Es kann sich zum Beispiel lohnen, kleine naturbelassene Flächen als Wildnisgebiete zu erhalten und diese trotz bestehender Flächenkonkurrenzen der Natur weiter zu überlassen. Vor allen Dingen sollten diese Flächen nicht versiegelt werden. Ansonsten können Städte Ersatzlebensräume schaffen, wie zum Beispiel durch das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler, oder deren Bereitstellung fördern.

Neben dem Arten- und Naturschutz ist es wichtig, Orte zu schaffen, in denen Groß und Klein die Natur erleben können. Denn gerade dieser unmittelbare Kontakt sensibilisiert die Menschen für die Natur und die Artenvielfalt und schafft ein starkes Bewusstsein für deren Belange. Eine gute Kommunikation mit allgemein verständlichen und interessanten Informationen ist natürlich ebenfalls bedeutsam. Wobei Kinder und Jugendliche einen anderen Zugang als Erwachsene haben. In Frankfurt gibt es zum Beispiel seit vielen Jahren das GrünGürtel-Tier. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus Wutz, Molch und Star. Es ist Sympathieträger und Maskottchen für den Frankfurter GrünGürtel, den Frei-, Naherholungs- und Umweltbildungsraum unserer Stadt. Die gute Nachricht ist, dass die Menschen heute sehr viel besser informiert sind als vor ein paar Jahren. Bei BioFrankfurt veröffentlichen wir einmal im Jahr die Biozahl. Damit möchten wir auf einen bestimmten Aspekt rund um das breite Thema Biodiversität hinweisen. 2018 ist die Biozahl 47: Sie steht dafür, dass 47 Prozent der deutschen Bevölkerung im Sommer 2018 schon einmal die Begriffe „Biodiversität“ oder „Biologische Vielfalt“ gehört oder gelesen hat. Im Jahr 2007 waren es erst 26 Prozent. Inzwischen sind wir ganz sicher noch ein Stück weiter.



Bild: Privat

#### PROF. DR. BENJAMIN BURKHARD

### Die Natur als Wert begreifen

#### WAS IST UNTER ÖKOSYSTEMLEISTUNGEN ZU VERSTEHEN UND WAS IST DIE AUFGABE DES INNOVATIONSNETZWERKS ÖKOSYSTEMLEISTUNGEN DEUTSCHLAND?

Ökosystemleistungen sind alle Güter und Leistungen der Natur, die der Mensch nutzen kann. Wir sprechen hier von Dingen wie Nahrung, Luft, Wasser, der Pflanzenbestäubung, aber auch von soziokulturellen Leistungen. Grünflächen wirken sich beispielsweise positiv auf unser Wohlbefinden aus. Es geht aber nicht darum, ein Preisschild auf die Natur zu kleben. Es geht vielmehr darum, den Menschen bewusst zu machen, wie abhängig wir von der Natur sind und dass wir sie entsprechend schützen müssen. In dem Netzwerk möchten wir diese Leistungen messen und sichtbar machen. Wir beraten auch Entscheidungsträger und Entscheidungsträgerinnen aus Städten oder Unternehmen und geben ihnen konkrete Handlungsempfehlungen an die Hand. Einem Landwirt konnten wir zum Beispiel zeigen, wie sich bestimmte Methoden der Bodenbearbeitung auf die Erosion auswirken.

Bei einem Möbelunternehmen ging es darum, wie es möglichst nachhaltig Holz einschlagen kann, ohne die Natur zu sehr zu schädigen.

Die Frage ist, wie wir im Einklang mit der Natur diese Gaben besser und dauerhaft nutzen können. Es gibt Arbeitsgruppen aus verschiedenen Forschungsbereichen. In der Regel arbeiten wir in Verbänden, um am Ende das Gesamtbild möglichst gut darstellen zu können.

Es gibt nicht wenige Menschen, die die Bezeichnung Ökosystemleistung unglücklich finden und meinen, dass das kalt klingt. Es ist eine Übersetzung des englischen Begriffs Ecosystem Services. Auf der anderen Seite ist der Begriff gut geeignet, um das Potenzial zu zeigen und uns die vielfältigen Werte der Natur bewusst zu machen.

#### WELCHE ROLLE SPIELT DIE BIODIVERSITÄT BEI DIESEM KONZEPT?

Biodiversität ist die Voraussetzung für eine Vielzahl von Ökosystemleistungen. Eine höhere Biodiversität erzeugt eine gewisse Stabilität. Eine Fichtenmonokultur beispielsweise kann sehr schlecht mit Trockenheit und Krankheitserregern umgehen. Mischwälder sind deutlich stabiler. Auch Viren können sich in einem verarmten Ökosystem schneller von Wirt zu Wirt ausbreiten, weil sie keine Gegner haben. Viele Arten und ihre Ökosystemleistungen sind noch gar nicht erfasst. Es ist daher immer besser, sie proaktiv zu schützen. Wenn sie einmal weg sind, dann sind sie kaum wieder zu ersetzen.

Aber wir müssen realistisch bleiben. Wir können nicht ganz Europa unter Naturschutz stellen. Das würde bedeuten, dass wir den Großteil unseres Holzes oder unserer Feldfrüchte aus dem Ausland importieren müssten. Hier gäbe es dann weniger Arbeitsplätze und die negativen Auswirkungen auf die Natur würden wir damit nur exportieren. Es ist immer wichtig, einen guten Kompromiss im Sinne der Nachhaltigkeit zu finden.

**PROFIL** Prof. Dr. Benjamin Burkhard ist Professor am Institut für Physische Geographie und Landschaftsökologie an der Leibniz Universität Hannover und engagiert sich im Innovationsnetzwerk Ökosystemleistungen Deutschland. Immer mehr Entscheidungsträger und Entscheidungsträgerinnen aus Städten, aber auch von Unternehmen, nutzen die Expertise des Netzwerks, um ihre Vorhaben nachhaltiger zu gestalten.





DR. FRAUKE FISCHER

## Warum es ohne Mücken keine Schokolade gibt

### IST BIODIVERSITÄT GLEICHBEDEUTEND MIT KLIMASCHUTZ?

Nein. Viele Aktivitäten, die aus Klimaschutz Sinn machen, schaden der Biodiversität. In Windkraftanlagen ist zum Beispiel viel Balsaholz verbaut. Es kommt ursprünglich aus Südamerika, wo die Menschen es für den Floßbau genutzt haben; es schwimmt gut und ist leicht zu verarbeiten. Durch den Windkraftboom ist die Nachfrage derart angestiegen, dass in Ecuador und Peru schon Primärregenwälder für Balsa-Plantagen gerodet werden.

Der Biodiversitätsschutz sollte Priorität haben. Der Klimawandel entscheidet darüber, wie wir in Zukunft leben. Biodiversität und Ökosystemleistungen, wie zum Beispiel die Pflanzenbestäubung, ob wir überhaupt noch leben werden. Sie sind unsere Lebensgrundlage.

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Die Kakaopflanze wird hauptsächlich von zwei Mückenarten bestäubt. Wenn diese Arten verschwinden, würde es fast keinen Kakao mehr geben. Diese Mücken fühlen sich besonders wohl in einem hochdiversen Lebensraum. Ich habe einen Kleinbauern besucht, der auf einer Monokultur

250 Kilo Kakao pro Hektar geerntet hat. Die Bauern unserer Kooperative von PERÚ PURO ernten etwa das Doppelte mit weniger Bäumen auf einer naturnahen Fläche. Wenn ich die Zahl der Kakaobäume reduziere und dafür viele andere einheimische Bäume wachsen lasse, kann ich den Ertrag erhöhen.

### WAS KÖNNEN WIR TUN, UM DIE BIODIVERSITÄT ZU ERHÖHEN?

Zunächst muss klar sein, wie Biodiversitätsschutz funktioniert. Gut gemeint ist oft nicht gut gemacht. Ein Blühstreifen am Parkplatz kann wegen des Autoverkehrs eine Insektenfalle sein. Viele denken, dass sie etwas Gutes für die Schmetterlinge tun, wenn sie eine Blühmischung aussäen. Deren Raupen ernähren sich aber von Brennesseln.

Gepflanzt werden sollten nur einheimische Arten und solche, die für Insekten attraktiv sind. Blumen mit gefüllten Blüten wie Narzissen sind schön, bieten aber keine Nahrung für Insekten. Das tun Pflanzen mit ungefüllten Blüten wie Kornblumen. Insekten, wie Hornissen, Wespen und Mücken, nerven, sind aber sehr wichtig. In einem intakten Ökosystem werden sie den Menschen kaum stören. Hornissen fressen Wespen und Wespen fressen andere Insekten. So spielt sich ein Gleichgewicht der Natur ein.

Bäume pflanzen ist per se keine Klimaschutzmaßnahme, geschweige denn eine Biodiversitätsmaßnahme. Bei vielen Projekten wird die Beschaffenheit des Bodens nicht berücksichtigt. In Böden ist sehr viel CO<sub>2</sub> gebunden, das durch die Bearbeitung freigesetzt wird. Wenn ich offene Flächen, wie Wiesen, Feuchtgebiete oder Savannen, aufforstete, emittiere ich gigantische CO<sub>2</sub>-Mengen. Dazu kommt, dass viele dieser Bäume nach kurzer Zeit absterben, weil sie nicht gepflegt werden. Andere enden in kurzlebigen Produkten, wie Pressholzplatten oder Holzkohle. Oft werden standortfremde Arten oder Monokulturen gepflanzt, was sich fatal auf die Biodiversität auswirken kann. Die Unternehmen sind dann ganz stolz auf ihr Naturschutzengagement, erreichen damit aber das Gegenteil.



PROF. DR. CHRISTOPH SCHERBER

## Monitoring in Netzwerken denken

### WO SEHEN SIE SCHWACHSTELLEN BEI DEN AKTUELLEN METHODEN DES BIODIVERSITÄTSMONITORINGS?

Vogelmonitoring beispielsweise sieht oft so aus, dass an zufällig ausgewählten Orten punktuell Daten gesammelt werden. Wenn ich aber zum Beispiel untersuchen möchte, welche Dächer vogelfreundlich sind, muss ich frisch gedeckte und alte Dächer, sowie Dächer mit und ohne Solarpanelen vergleichen. Wenn ich willkürlich bestimmte Gebiete betrachte, müsste ich schon großes Glück haben, wenn ich dort zufällig all diese unterschiedlichen Dachvarianten vorfinden würde.

Ein anderes Problem ist, dass wir oft den Kontext nicht erkennen können. Wenn wir auf bestimmten Gebieten, wie Abbaustätten oder Blühstreifen, Insekten sammeln, können wir mithilfe von DNA-Analysen zwar sehen, was uns da ins Netz gegangen ist – wir finden sehr seltene oder eingeschleppte Arten oder Arten, die wir nicht zuordnen können, weil sie möglicherweise noch nicht beschrieben wurden. Wir wissen aber nicht, wovon sie sich ernähren, von wem sie gefressen werden oder welche Ansprüche sie haben.

### WIE KÖNNTE ES BESSER LAUFEN?

Wir müssen überlegen, welche Fragen wir beantworten wollen und dazu Hypothesen aufstellen. Diese Hypothesen müssen wir prüfen, indem wir zum Beispiel bestimmte Landschaftsbereiche, wie Naturschutzgebiete und Äcker, gegenüberstellen und prüfen, wie sich einzelne Parameter auswirken. Bei der Krefelder Studie zum Insektensterben wurde zum Beispiel kritisiert, dass sie nicht geprüft hat, ob die abnehmende Insektenzahl mit dem Rückgang der Weidetierhaltung zusammenhängen könnte. Wir führen gerade ein Projekt gemeinsam mit der Universität Bonn durch, bei dem wir auf dem Gelände der Hochschule über ein paar Wochen hinweg Kühe weiden lassen und dann Insekten auszählen. Über solche Projekte versuchen wir eine Datenbasis für eine faktenbasierte Debatte zu liefern. Bei einem anderen Projekt haben wir Fressfeinde von Blattläusen und weiteren Schädlingen auf Blühstreifen rund um landwirtschaftliche Flächen gelockt. Die sind dann offenbar aus dem Blühstreifen heraus auf das Feld geschwärmt, um dort ihre Arbeit zu tun. In einigen Fällen war ein solcher Blühstreifen fast so wirksam wie ein Pflanzenschutzmittel. Beim Biodiversitätsmonitoring ist es wichtig, in Netzwerken zu denken. Es gibt meist nicht nur eine Ursache und eine Wirkung. Alles bedingt sich gegenseitig. In diesen Netzwerken gibt es immer Knotenpunkte, die besonders wichtig sind. Um ihnen auf die Spur zu kommen, arbeiten wir unter anderem mit Methoden aus der Psychologie. Sie kennen sicher den Intelligenzquotienten. Er berechnet sich aus verschiedenen Indikatorgrößen. Diese Methode setzen wir ein, um ökologische Daten zu analysieren. Viele wichtige Informationen finden sich in alten Büchern, die teilweise aus dem 19. Jahrhundert stammen, oder in Briefwechseln von Naturforschern. Etwa darüber, wie bestimmte Arten zusammenhängen. Hier bräuchte es aber eine ganze Armada an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die Texte digitalisieren und aufbereiten. ■

**PROFIL** Prof. Dr. Christoph Scherber ist stellvertretender Direktor des Leibniz-Instituts zur Analyse des Biodiversitätswandels in Bonn (LIB). Der Biologe arbeitet an neuen Technologien des Biodiversitätsmonitorings und untersucht Hypothesen im praktischen Feldversuch für eine faktenbasierte Debatte.





# BPD EINBLICKE

Die Wohnungsnachfrage in Deutschland ist anhaltend hoch. Um den Druck auf den Wohnungsmärkten zu minimieren, sollen jährlich 440.000 neue Wohnungen gebaut werden. Doch wie lässt sich dieses Ziel mit dem Schutz von Biodiversität vereinbaren?

Aktuelle Beispiele verdeutlichen, wie dies gelingen kann.

## Lübeck

**Wiesentalviertel: Grün. Autofrei. Nachhaltig.**

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt dazu, dass sich für die Innenentwicklung immer wieder neue Entwicklungspotenziale auftun. Flächenrecycling ist allerdings kein Selbstläufer. Es ist ein komplexer Prozess mit vielen Akteuren, unterschiedlichen Interessen und Zuständigkeiten.

Das neue Wiesentalviertel in Lübeck ist ein gutes Beispiel dafür, wie es mit der Bürgerschaft gelingen kann, eine vormals industriell geprägte Brachfläche zu revitalisieren. Auf dem ehemaligen Sellshop-Gelände im Stadtteil Buntekuh entwickelt BPD ein neues, lebendiges Wohnquartier, das einen großen Mehrwert liefern wird. Für die Stadt. Und die zukünftigen Bewohner. Es gibt viel Raum für Grün. Auch auf den Dächern. Zudem gibt es Nistkästen für Vögel und Fledermäuse. Und „essbare Oasen“ für eine insektenfreundliche Stadtnatur. Die nachhaltige Planung des autofreien Quartiers erhielt die DGNB Vorzertifizierung in Gold.

## Köln

**Ehre & Liebig: Leben auf dem Dach.**

Die Liebigstraße in Neu-Ehrenfeld ist die zentrale Verkehrsachse zum benachbarten Kölner Stadtteil Nippes. Der Standort ist geprägt von großflächigen, zum Teil in die Jahre gekommenen, gewerblichen Strukturen. Auf einem ehemaligen, brachliegenden Firmengelände entsteht dort das neue Stadtteilquartier „Ehre & Liebig“. Das Bebauungskonzept für das 1,1 Hektar große Areal sieht eine Kombination von verschiedenen Wohnungs- und Gebäudetypologien vor. Hoch verdichtet. Und dennoch komplett durchgrünt. Das gelingt, weil die „5. Fassaden“ konsequent als Biodiversitätsdächer konzipiert sind. Über 50 verschiedene Arten von Sträuchern, Stauden und Gräsern sowie Hochbeete bieten abwechslungsreiche Lebensräume für Flora und Fauna. Sand- und Steininseln, Biotope und Nisthilfen, Totholz sowie temporäre Wasserflächen sind weitere wertvolle Elemente, um Tieren in dem neuen Quartier naturbelassene, abwechslungsreiche Nahrungs- und Rückzugsräume zu bieten.

## Travemünde

**TRAVEHUSEN: Bäume, Bach und Sträucher.**

Bei der Planung und Realisierung neuer Wohngebiete lassen sich vielfältige Maßnahmen ergreifen, die zum Erhalt der Artenvielfalt und zum Schutz der Biodiversität beitragen. „TRAVEHUSEN“ in Travemünde schafft in vielerlei Hinsicht einen nachhaltigen Zukunftswert: Lösungen für Klima, Natur, Energie und Mobilität wurden bei der Planung des Quartiers von Anfang an mitbedacht. Mehr als 300 heimische Laubbäume und unterschiedliche Sträucher werden gepflanzt sowie Wiesen- und Grünflächen neu angelegt. Besonderes Highlight: Die Renaturierung der Moorbek. Der Nebenbach der Trave verläuft teilweise unterirdisch in Rohren. Fließt er wieder in einem natürlichen Flussbett, entsteht ein neues Ökosystem für Arten und Pflanzen. Alle 600 Wohneinheiten werden über Geothermie in Verbindung mit Photovoltaik und damit mit regenerativer Energie versorgt. Auch dieses Wohnquartier strebt eine goldene Quartierszertifizierung der DGNB an.

## Nürnberg

**ZWEIBLICK: Tiny Forest inklusive.**

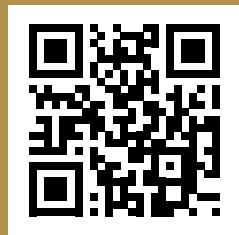
Wie verleiht man einem neuen Stadtquartier eine grüne Seele? „ZWEIBLICK“ im Südosten von Nürnberg gibt darauf eine zukunftsweisende Antwort. Zu den Merkmalen des „ökologischen Leuchtturmprojekts“ mit 290 Wohneinheiten zählen Frei- und Grünräume mit Wildblumenwiesen, Gräsern, Sträuchern und Büschen. Komplettiert wird die nachhaltige Freiflächenplanung durch Dachgärten, die für Urban Gardening Aktivitäten genutzt werden können. Das grüne Herz schlägt jedoch im neu angelegten Klimawald. Über 70 resiliente Bäume werden dazu beitragen, das örtliche Mikroklima und Regenwassermanagement positiv zu beeinflussen. Zugleich bietet der quartierseigene Tiny Forest für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln und Tieren Nistplätze, Nahrung, Lebensraum und Schutz. Geothermie und Fernwärme sowie Photovoltaik für die Stromgewinnung unterstreichen den Ansatz des klimagerechten Bebauungskonzepts.





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

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



ONLINE > [bpd.nl](https://bpd.nl) > [bpd.de](https://bpd.de) > [bpdeurope.com](https://bpdeurope.com)

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

**CHEFREDAKTION** Renske Algra, Romy Pomp **REDAKTION** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

**REDAKTIONSRAT** Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKTE** Berber Bijma, Corien Lambregtse, Annette Lavrijsen, Edwin Lucas, Alexandra May, Marc Mijer, Rutger Vahl, Ysbrand Visser **FOTOS** Pascale Cholette, Stef Driessen, Lucas Frangelia, Sylvain Frappat, Jeroen van Heijningen, Ray Heinsius, Rob Kater, Binne-Louw Katsma, JeRoen Murré, Mathieu Nigay, Annabel Oosteweeghel, Frank Ruiten, Janita Sassen, Van Santen & Bolleurs, Volta, Raymond de Vries, Allard Willems **DRUCK** Wilco. BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.





„ES WIRD ZEIT,  
EINEN KRITISCHEN  
BLICK DARAUF ZU  
WERFEN, WELCHE  
REGELN UNS  
**WIRKLICH HELFEN.**  
ZU VIELE REGELN UND  
BÜROKRATIE HALTEN  
UNS VON DEN  
INHALTEN AB“

*Karen van Oudenhoven-van der Zee,  
Leiterin des niederländischen Sozialkulturellen Planungsbüros (SCP)*

S. 10