

# bpd MAGAZINE

NR. 9





# bpdMAGAZINE

## << IM DETAIL: WIEDER IN ALTEM GLANZ

Früher war der Schokoladenhersteller Ringers der größte Arbeitgeber der niederländischen Stadt Alkmaar. Vor dreißig Jahren, als das Gebäude zu einem Möbelgeschäft umfunktioniert wurde, verschwand die Ringersfabrik am Nordhollandkanal hinter einer Fassadenverkleidung aus weißen Tresaplaten. BPD wird das Gebäude und das zugehörige Außengelände in den kommenden Jahren zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsgebiet entwickeln, in dem die denkmalgeschützte Fabrik wieder in altem Glanz erstrahlen wird. Der erste Schritt wurde bereits letzten Sommer gemacht. Der charakteristische weiße Schriftzug der Ringersfabrik wurde von einer Übermalung befreit und prangt wieder über dem Eingang des Gebäudes. Das Erdgeschoss wird öffentlich zugänglich, so dass alle Alkmaarer ein Stück weit mitprofitieren. ■

# Inhalt

---

Vier Experten über Veränderungen,  
Konstanten und das Stadtbild von 2030.



Der Projektentwickler Thomas Trendelkamp will, dass der öffentliche Raum wieder  
den Einwohnern gehört. Er teilt seine Inspiration und seine eigenen Erfahrungen.



Doppelinterview über wohlüberlegte Verstärkerung mit  
Nathalie de Vries und Patrick van der Klooster.



Werden smarte Technologien bestimmen,  
wie wir in der Stadt leben, oder behält der  
Mensch die Zügel in der Hand?



## Cover

Mit Feuertreppen, Balkons, Fallrohren, Satellitenantennen und Bäumen im Innenhof ergibt sich auf der Rückseite der Häuser eine spontane Form von Architektur. Die Fotoreportage Rear Window zeigt, wie Bewohner in aller Welt ihre Umgebung gestalten. Bewusst und unbewusst.

Seite 38

Auf der Rückseite der Häuser entsteht eine spontane Art von Architektur.



Bei der Debatte über Wohnungsnot vermisst Jessie Wagenaar die Wohnwünsche des Verbrauchers.



## Und weiter

FÜR DIE OBEREN ZEHNTAUSEND Durch die Preisexplosion in den Städten wird Wohnraum unbezahlbar. Das ist auch in Frankfurt am Main so. Der Architekt Peter Cachola Schmal läutet die Alarmglocken.

Seite 24

BAUEN IN DER STADT Intensive Bebauung mit Flachbauten und andere Formen des verdichteten Wohnens bieten faszinierende Perspektiven.

Seite 58

## DIE ZUKUNFT DES LÄNDLICHEN RAUMES

Der ländliche Raum ist das grüne Gegenstück der Stadt. Hier wird sich in den kommenden Jahren viel tun, denkt der Landwirt und Ex-Minister Cees Veerman. Dieser Wandel muss in gute Bahnen gelenkt werden.

Seite 64

## NACHHALTIGER WOHNGENUSS

Vier BPD-Projekte in Deutschland und den Niederlanden, die zeigen, wie BPD die Themen Energiewende, Klimaanpassung, Kreislaufwirtschaft und Gesundheit umsetzt.

Seite 75



Baubürgermeister Martin Haag führt uns durch eine der umweltfreundlichsten Städte der Welt: Freiburg.



*„Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt könnte sich zu einem Drama entwickeln.“*

## EIN GROSSES THEMA

„UND JETZT IST die Mittelklasse an der Reihe, in die Peripherie verbannt zu werden. Die Tatsache, dass die Stadtregierung den Anteil der sozialen Mietwohnungen in Paris bis 2030 von zwanzig auf dreißig Prozent erhöhen will, wird daran nichts ändern. In diese Häuser werden hauptsächlich Immigranten einziehen.“ Diese Prognose machte der Sozialgeograph Christophe Guilluy vor zwei Jahren im BPD Magazine Nr. 5, lange bevor die Gelbwesten auftauchten.

Seither hat sich die Lage nicht sehr verändert. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist mittlerweile besorgniserregend – wir sehen die Kehrseite des grenzenlosen Optimismus und Idealismus auf dem Immobilienmarkt. Dass das niederländische Zentrale Planungsamt (CPB) derzeit untersucht, wie Den Haag wieder die Zuständigkeit für die Ausweisung von Flächen für Neubaugebiete im Land bekommen kann, spricht Bände. Das könnte eine Lösung sein, wenn man sich angesichts der Provinzwahlen in diesem Frühjahr die Wahlprogramme in einer beliebigen niederländischen Provinz ansieht. Überall gibt es fünfzehn oder noch mehr Parteien mit den unterschiedlichsten Lösungsansätzen. Dann wird es schwierig, mit der niederländischen „Polderkultur“ des

Kompromisseschließens in zehn bis fünfzehn Jahren mindestens 800.000 Wohnungen zu bauen. Deutschland hat die 5-Prozent-Hürde, so dass dem Land eine solche Fragmentierung der politischen Landschaft erspart bleibt. Doch auch bei unseren östlichen Nachbarn sind die Gegensätze groß und die Lösungen schwierig.

### SICH ZUSAMMENSETZEN

In dieser Ausgabe des BPD Magazines kommen unter anderem die Architekturbüros UNStudio und MVDRV zu Wort. Es ist gut zu sehen, dass sie ihr umfangreiches Wissen und ihre Kreativität für Aufgaben einsetzen, die über das einfache Entwerfen hinausgehen. Vielleicht ist dies auch der richtige Zeitpunkt um die schwierigen Raumordnungsfragen bei der Behebung des Wohnungsmangels in einem Gesamtplan zusammenzufassen, bei dem sich Experten aus den Bereichen Landschaft, Klimaanpassung und Stadtplanung zusammensetzen. Das könnte verwaltungstechnisch aussichtsreicher als eine weitere amtliche Stellungnahme oder ein neues Gutachten sein. Wir sind der Fakten und Analysen überdrüssig und ganz besonders der Errungenschaften der berühmten niederländischen Raumordnung.

Das Vinex-Bauprogramm der 1990er Jahre war im Nachhinein betrachtet der letzte Ausdruck dieser Raumordnung. Zur Erinnerung: Es ging um die gleiche Anzahl von Wohnungen – 500.000 zur Stadterweiterung, 300.000 innerhalb der Städte. Es war eine weniger komplexe Aufgabe mit einfach realisierbaren Innenstadtprojekten und einem staatlichen Beitrag von 6,5 Milliarden Euro. Heute müssen wir mit 38 Millionen Euro und viel Kreativität auskommen. Mit Zaubersprüchen wie Wohnimmobiliendeals, Bauoffensiven und Marktconsultationen findet man dabei keine Neubaustandorte. Und inzwischen sind die Standorte, die vor der Krise von 2008 ausgewiesen wurden, aufgebraucht. Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt könnte sich in den nächsten drei Jahren zu einem Drama entwickeln. Durch immer mehr Anforderungen und Ziele und fehlende Regie bei der diesbezüglichen Festlegung von Prioritäten werden sich viele Business Cases als nicht mehr machbar herausstellen. Die Frage ist, ob es in den Niederlanden helfen würde, die Nationale Raumordnungsvision (NOVI) bezüglich des Bauproduktionsziels mit dem 3. und 4. Raumordnungsplan, den beiden Vinex-Vorläuferplänen, zu vergleichen? ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD

*Kurz*

---

**KURZ  
&  
BÜNDIG**

---

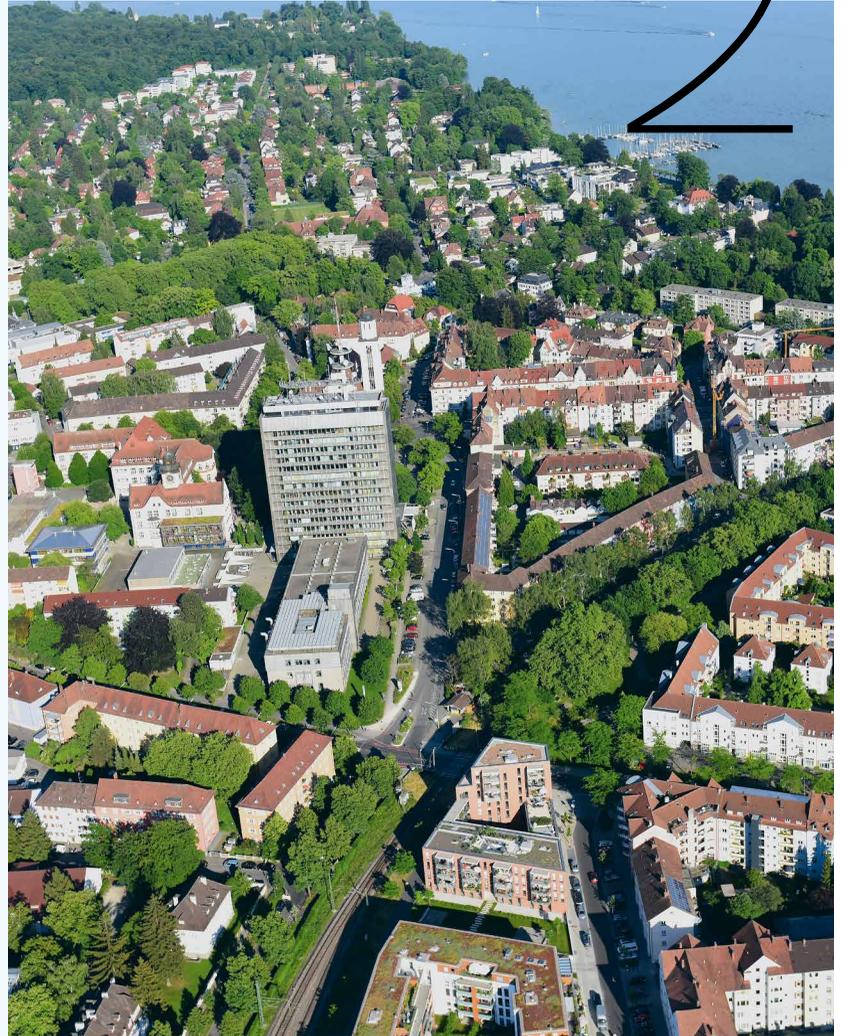
# 1

## Wohnen im Gründerzeit- Ensemble

Im Norden Hannovers, auf dem Gelände der ehemaligen Landesfrauenklinik, entwickelt BPD ein Wohnquartier mit insgesamt 164 neuen Miet- und Eigentumswohnungen namens Charlottes Garten. Es ist eingebettet in eine Parklandschaft mit altem Baumbestand. Das Häuserensemble umfasst das unter Denkmalschutz stehende klassizistische Zentralgebäude der Klinik, die angegliederte ehemalige Direktorenvilla, die ehemalige Kapelle sowie fünf Neubauten, die ergänzt werden. Das denkmalgeschützte Gebäude der Klinik wird von den Anbauten der Nachkriegsarchitektur befreit. Die städtebauliche Konzeption für Charlottes Garten wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung der Landeshauptstadt Hannover entwickelt. Stadtbaurat Uwe Bodemann sagt hierzu: „Als besonders gelungen empfinden wir den behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz. In einer kriegszerstörten Stadt freuen wir uns sehr über den Ansatz des Erhalts unserer architektonischen Vergangenheit.“



# 2



## BPD wandelt Telekom-Hochhaus in Konstanz um zu Wohnraum

Das 1970 in Betrieb gegangene und heute weitestgehend leer stehende Telekom-Hochhaus wird zu Wohnraum umgestaltet. „Wir unterstützen die Pläne des neuen Eigentümers BPD voll. Das ist eine große städtebauliche und wohnungspolitische Chance für Konstanz“, sagt Baubürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn. In Zusammenarbeit mit der Stadt lobte BPD einen Architektenwettbewerb aus. Dieser wird bis Ostern abgeschlossen sein. Auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> revitalisierter Fläche sollen rund 80 Eigentumswohnungen realisiert werden. 2020 fällt der Startschuss zum Rückbau auf den Rohbau. Die Bauarbeiten am Turm sollen 2022 abgeschlossen sein. In einem weiteren Entwicklungsabschnitt werden anschließend 200 Wohneinheiten neu entstehen, von denen 30 Prozent im Rahmen des Konstanzer Handlungsprogramms „Wohnen“ kostengünstig und durch Landesfördermittel finanziert werden.

# 3



## 35 % aller Wohneinheiten 2018 an Investoren veräußert.

Die 102 Wohnungen, die im Berliner Stadtteil Spandau jüngst an einen Investor veräußert worden sind, entsprechen genau dem, was institutionelle Nachfrager derzeit am Markt suchen. „Mietwohnraum in aufstrebenden Stadtteilen, die eine attraktive Wertsteigerung in den kommenden Jahren erkennen lassen“, erklärt Tobias Stüber, Leiter nationaler Investorenverkauf bei BPD Deutschland. „Auch 2019 nehmen wir die Herausforderung, trotz stetiger Baulandverknappung auch weiterhin bezahlbaren Mietwohnraum schaffen zu können, gerne an“, so Stüber weiter. Auch in Zukunft wird der institutionelle Vertriebsweg für BPD in Deutschland eine tragende Rolle spielen. Das Unternehmen hat mit Tobias Stüber einen zentralen Ansprechpartner für Investoren, der darüber hinaus bundesweit maßgeschneiderte Angebote für diese Anleger aus den BPD-Produkten erstellt.

# 4

## Mehr Raum für Expansion: BPD Hauptverwaltung und Niederlassung Frankfurt ziehen um

BPD ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Deutschlandweit hat das Unternehmen 280 Mitarbeiter. Die Tendenz ist steigend. Der Expansionskurs des Unternehmens hat zur Folge, dass die Räumlichkeiten der Hauptverwaltung und der Niederlassung Frankfurt zu klein geworden sind. Daher zogen sowohl die Niederlassung Frankfurt als auch die Hauptverwaltung vom Atricom in Niederrad in neue Räumlichkeiten in der Solmsstraße 18 mit knapp 2.000 m<sup>2</sup>. Die neuen Büroräume wurden aufwendig renoviert und mit neuester Technik ausgestattet, sodass neben viel Freiraum und Entfaltungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter ausreichend Platz für weiteres Wachstum entsteht.



# 5

## 2019 eröffnet BPD den 15. Standort in Deutschland

BPD ist flächendeckend in der Wohnbauentwicklung in den wirtschaftlich starken Regionen präsent; mit Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart, München und Nürnberg sowie mit sechs Regionalbüros in Hannover, Bochum, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen vertreten. In diesem Jahr erweitert BPD seine Marktpräsenz in Sachsen und Thüringen und eröffnet die Niederlassung Leipzig. Von diesem Standort aus wird der Markt im Osten Deutschlands bedient. Ein 66.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Weimar ist das erste Projekt der neuen Niederlassung; weitere Projekte sind bereits in Planung.

# 6

## Rekordjahr für Rekordjahr: BPD überspringt 2018 deutlich die 2.000er Marke

Die Zeichen bei BPD in Deutschland stehen auf Wachstum. Dies spiegelt sich deutlich in dem Geschäftsergebnis von 2018 wider: Die Verkaufszahlen kletterten mit 2.117 verkauften Einheiten über die 2.000er Marke. 2017 zählte das Unternehmen 1.792 verkaufte Einheiten. Damit wuchsen die Verkäufe 2018 um knapp 20 Prozent. Der Umsatz steigerte sich dementsprechend auf 634 Millionen Euro. Mit einem weiteren Anstieg rechnet BPD 2019: Erstens wird eine neue Niederlassung eröffnet, und zweitens verfügt BPD über einen entsprechenden Grundstücksvorrat. Nicht nur in Deutschland freute sich die Rabobank-Tochter über den Erfolg, auch auf dem niederländischen Markt wurden Rekorde verzeichnet.



## 66.000 m<sup>2</sup> in Weimar gekauft inklusive bereits sanierter Backsteingebäude

Auf dieser nahe der Innenstadt gelegenen Fläche entlang der Eduard-Rosenthal-Straße entwickelt BPD ein attraktives Wohngebiet mit etwa 500 Wohnungen für verschiedene Zielgruppen, die in Weimar Wohnraum suchen. Die bereits bestehende Projektplanung des Vorgängers wird in enger Zusammenarbeit mit dem Weimarer Stadtplanungsamt überarbeitet. Die Bebauung wird aufgelockert und ein Wohnungsmix in verschiedenen Preissegmenten zum Mieten und Kaufen realisiert. Grün- und Wasserflächen sollen angelegt werden, damit ein lebendiges Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität entsteht. Außerdem ist ein Hotel vorgesehen. „Wir freuen uns, auch in Weimar zu zeigen, welche Kompetenzen BPD städtebaulich hat, unsere Philosophie von lebendigen Räumen in die Tat umzusetzen und ein Wohnprojekt zu realisieren, auf welches die Stadt lange gewartet hat“, berichtete BPD Geschäftsführer Franz-Josef Lickteig der Presse. Es ist geplant, dass ein erster Bauabschnitt bereits 2019 in den Vertrieb geht.

# 8



## Mobilität und Wohnen

Ist die Ausweisung von Neubaugebieten und die Schaffung von entsprechenden Mobilitätsangeboten trotz der notwendigen Infrastrukturinvestitionen ein Lösungsansatz, um die Wohnungsnachfrage zu bedienen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Diese Frage erforscht die Marktforschungsabteilung von BPD gemeinsam mit dem IW Köln e.V. Erste Ergebnisse zeigen: Zugang zu Regional-, Stadt- und Straßenbahnen beeinflusst den Immobilienwert. Für die drei untersuchten Städte Karlsruhe, Köln und Stuttgart gilt: Je schneller der Hauptbahnhof erreichbar ist und je häufiger die Bahnen fahren, desto größer ist der Aufschlag auf den Immobilienpreis. Die Verkehrsinfrastruktur und die Immobilienpreise sind somit miteinander verzahnt. Zusammen mit den ermittelten Preissteigerungen soll die Studie abschließend eine Aussage über die benötigte Quartiergröße für eine mögliche Refinanzierung der Infrastruktur aufzeigen. Die abschließenden Studienergebnisse werden bis Sommer diesen Jahres erwartet.

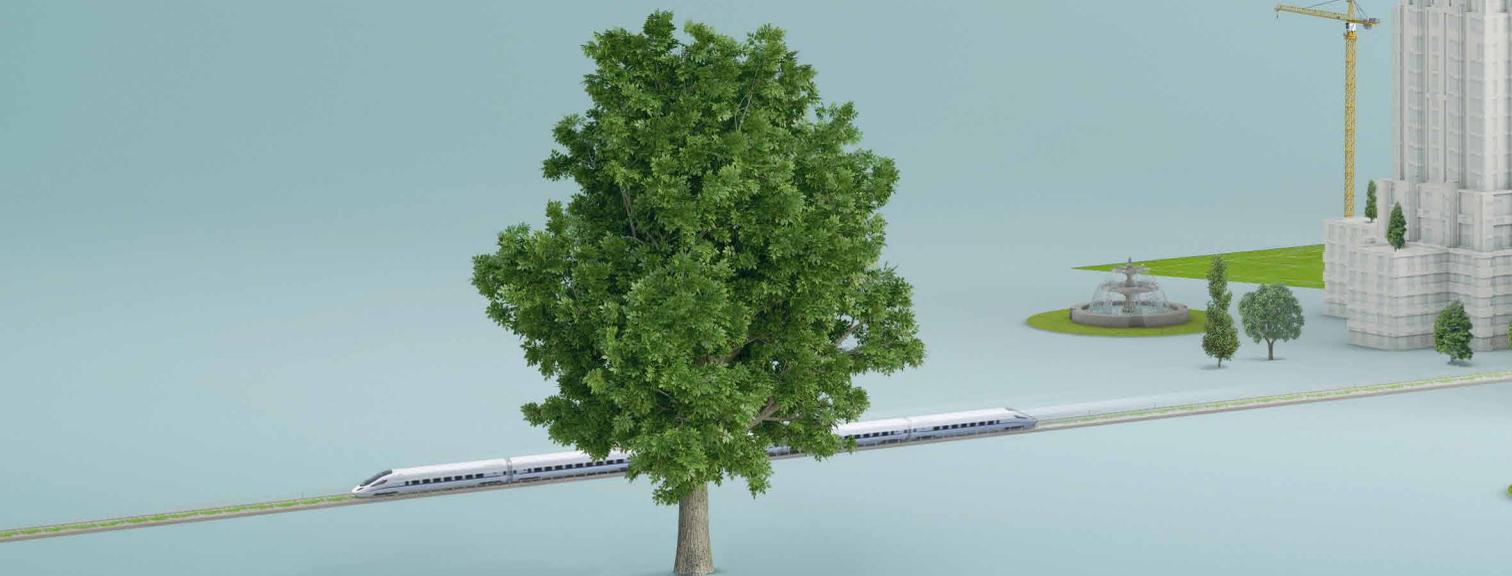
*Trendartikel*

---

# DIE STADT IN FERNER ZUKUNFT

---

Das Wachstum vieler deutscher und niederländischer Städte scheint in den kommenden Jahren unaufhaltsam zu sein. Was wird in ferner Zukunft sein? In zwanzig oder dreißig Jahren? Auch Themen wie Arbeit, Einkommen, Technik und Gesundheit spielen dann eine Rolle. Wie ist die Situation dann? Wir legten diese Frage Maarten Hajer, Steffen Braun, Ben van Berkel und Justien Marseille vor.





## „Warum noch in ein übervolles Gebiet wie die niederländische Randstad investieren?“

---

DIE STADT DER ZUKUNFT ist für die vier Fachleute ein Thema, mit dem sie sich intensiv auseinandersetzen. So war Professor Maarten Hajer von der Universität Utrecht in den letzten Jahren an verschiedenen Forschungsprojekten in diesem Bereich beteiligt: „Im Urban Futures Studio unserer Fakultät ist es das zentrale Thema: Welche Lösungen gibt es für die Stadt?“ Dass Lösungen gefunden werden müssen, ist seiner Meinung nach offensichtlich. „Die einschneidenden Entwicklungen, die sich derzeit abzeichnen, erfordern neue Lebensstile und neue urbane Konzepte.“

Steffen Braun, der beim Fraunhofer-Institut in Stuttgart den Forschungsbereich „Stadtssystem-Gestaltung“ leitet, pflichtet dem bei: „Allein schon die technologischen Veränderungen sind enorm und die Entwicklungen gehen immer schneller. In den nächsten zwanzig Jahren werden wir mehr Veränderungen sehen als in den letzten fünfzig Jahren: Digitale Arbeit wird anders organisiert sein, wir werden Mobilität auf Abruf

bekommen, die Städte werden zunehmend ihre eigene Lebensmittelversorgung übernehmen, ganze Stadtteile werden vom Stromnetz abgekoppelt und vollkommen autark werden – wie beispielsweise in dem Entwurf für das ReGen Village in Almere. Die Veränderungszyklen werden dabei immer kürzer. Auf der anderen Seite verändert sich die Struktur der städtischen Bebauung durchschnittlich nur um ein halbes Prozent pro Jahr. Das ist ein großer Spagat: Wie kann die Stadt von morgen alle Veränderungen zugleich auffangen, die baulichen und die immateriellen?“

### ZUKUNFTSFORSCHER ANGESTELLT

Mit dieser Herausforderung beschäftigt sich der Architekt Ben van Berkel (UNStudio) tagtäglich in vielen Ländern der Welt. Und eigentlich findet er, dass sich jeder Architekt hiermit beschäftigen sollte: „Man muss als Architekt lernen, die künftigen Entwicklungen einzuschätzen. Deshalb haben wir in unserem Büro auch Zukunftsforscher angestellt. Ein Architekt, der nicht mehr als zwei Jahre vorausschaut, ist kein guter Architekt. Unsere Projekte sind oft erst nach zehn Jahren fertig: Dann arbeitet man per Definition an der Stadt der Zukunft.“ Van Berkel sieht es auch als seine Aufgabe, seine hierbei gesammelten Erfahrungen in die Niederlande zurückzubringen: „Für die vor uns liegenden Aufgaben, wie die globale Erwärmung, aber auch zum Beispiel gesundes Leben und Arbeiten, brauchen wir einschneidende Lösungen. Es gibt in den Städten noch viele Möglichkeiten für Verbesserungen. Oslo will seine Innenstadt schon bis 2025 völlig autofrei machen. In Singapur sind Nachhaltigkeitskonzepte wie Begrünung und ein gesundes Raumklima bis in die höchsten Türme hinauf vorgeschrieben. Diese Konzepte können wir uns auch hier zunutze machen.“

Auch die Zukunftsforscherin Justien Marseille sieht



### Highlights

---

- > Die Städte stehen vor einschneidenden Entwicklungen in den kommenden Jahren, wobei der technische Fortschritt den größten Anteil haben wird.
- > Ein veränderter Umgang mit Arbeit und Freizeit kann zu einem rückläufigen Interesse an Wohnraum in der Stadt führen.
- > Es fehlt an einem gemeinsamen Konsens über eine Vision der Stadt von morgen: Vergrünung und weitere Verdichtung konkurrieren miteinander.
- > Von oben auferlegte, einheitliche Modelle wie die modern city funktionieren nicht mehr. Jede Stadt und jedes Viertel müssen für sich betrachtet werden.



## „Es hat keinen Sinn, eins zu eins von der heutigen Situation auszugehen“

---

viele Veränderungen auf die Stadt und ihre Bewohner zukommen, nicht zuletzt deshalb, weil sich die Ansichten der Menschen selbst ändern: „Wir achten zum Beispiel mehr auf das menschliche Wohlergehen. Das Wissen darüber entwickelt sich rasch, und die Meinungen sind auch noch in Bewegung. Vor einigen Jahren war die Effizienz der Betriebsabläufe noch wichtiger als das Wohlergehen der Menschen. Ein schneller Aufzug zum Arbeitsplatz wurde höher bewertet als die Kondition der Mitarbeiter. Inzwischen haben sich die Ansichten geändert und rückt das Treppenhaus mehr in den Vordergrund.“

### KONSTANTEN UND VARIABLEN

Über die Stadt der Zukunft nachzudenken, ist also aus mehreren Gründen unerlässlich, aber um welche Aspekte sollte es dabei gehen? Im Rahmen des Projekts Morgenstadt haben Steffen Braun und sein Team acht Forschungsfelder festgelegt: dezentrale Energie, Mobilität, Planung & Bau, Produktion & Logistik, Informations- und Kommunikationstechnik, Stadtorganisation, Sicherheit und Technologiemanagement. Aber das umfasst noch nicht alles, was wichtig ist. Braun: „Wie sozial gehen wir in der Stadt miteinander um? Wie entwickelt sich unser politisches System? Was sind die Folgen der neuen Zahlungsmethoden? Das sind nur ein paar Beispiele für weitere wichtige Themen. Aus diesem Grund haben wir es bei dieser Diskussion mit vielen, sehr unterschiedlichen Variablen zu tun.“ Marseille: „Wir müssen zwischen Konstanten und Variablen unterscheiden. Eine Konstante ist zum Beispiel das Bedürfnis des Menschen nach einem Dach über dem Kopf. Wie dieses Dach aussieht – oder wo wir es suchen – verändert sich. Ursprünglich suchten die Menschen in der Stadt Arbeit und soziale Freiheit. Es ist nicht gesagt, dass beides

auch in Zukunft in der Stadt zu finden sein wird. Aber wie wir mit Arbeit und Einkommen umgehen, ist viel variabler. Vielleicht kann die eventuelle Einführung des Grundeinkommens – unterstützt durch verschiedene technische Entwicklungen – dazu führen, dass sich diese Begriffe in Zukunft verschieben. Sie können sogar grundsätzlich in Frage gestellt werden.“

### IMMER GRÖßERER AKTIONSRADIUS

Maarten Hajer schlägt vor, sich grundlegenderen Prinzipien zu widmen. „Es hat nicht viel Sinn, von der heutigen Situation auszugehen. Viel besser ist es, zuerst dreißig Jahre zurückzublicken: Wie sah unsere Gesellschaft damals aus und wieviel kann sich in einem solchen Zeitraum ändern? Wir sollten uns beispielsweise fragen, wie wir mit unserer Zeit und Mobilität umgehen. In diesen Dimensionen gibt es für die Gesellschaft der Zukunft noch viel zu gewinnen. Wir finden es zum Beispiel heutzutage ganz normal, dass wir uns schier unbegrenzt räumlich bewegen und zu fern abgelegenen Orten in Urlaub fahren können und müssen, um uns dort so richtig von der Hetze unseres Alltags zu erholen. Angesichts des Klimawandels ist das problematisch. Vielleicht wäre es auch eine Idee, nach mehr Zeit und mehr Qualität im Erleben dieser Zeit an einem weniger entfernten Ort zu streben.“ Hajer verweist auch auf die Chancen, die sich durch eine weitere Automatisierung und Robotisierung ergeben: „Die Menschen können ihre Freizeit dadurch viel unabhängiger gestalten.“ Marseille sieht ähnliche Trends: „Wir werden das tun, was wir wollen, wann wir wollen und wo wir wollen. Dank unseres immer größeren Aktionsradius ist das künftig an den verschiedensten Orten möglich. Die Produktion ist immer stärker mit unserem Alltag verwoben – eine Folge der neuen Fertigungstechnik.“

Zusammen mit neuen Vertriebskanälen wird dadurch die Notwendigkeit, deswegen in der Stadt zu wohnen, geringer.“

### VON EINER WOHNUNG ZUR ENERGIEFABRIK

Angesichts der vielen Entwicklungen und Themen stellt sich die Frage, wie diese am besten in neue Bilder und Konzepte der Stadt umgesetzt werden können. Gibt es unter den Experten überhaupt ein gemeinsames Bild davon, wie Städte in zwanzig bis dreißig Jahren aussehen werden? Maarten Hajer kann dies nicht erkennen: „Das Auffällige an unserer Zeit ist, dass es keinen gemeinsamen Konsens über eine Vision der Stadt von morgen gibt. Wir nennen das ein *Imaginary*, ein kollektives Ideal, an das wir alle glauben. Wir haben unsere Studenten unter anderem in einer Studie über die postfossile Stadt ausdrücklich gefragt: Skizzieren Sie, wie die Stadt in ein paar Jahrzehnten aussehen wird. Aber auch das führte nicht zu einer einheitlichen Vision. Es waren viele kreative Ideen dabei, aber keine kohärenten Stadtentwürfe.“

Justien Marseille wagt einen Versuch: „Wir haben den Höhepunkt des Bevölkerungswachstums überschritten. Ich erwarte eher, dass die Städte immer grüner und offener werden. Die Natur wird mehr Raum bekommen. Ich bezweifle, dass die Städte immer voller und hektischer werden. Warum noch in ein übervolles Gebiet wie die niederländische Randstad investieren? Es ist wahrscheinlicher, dass sich die Menschen mehr verteilen und Wohngebiete suchen, die weniger unter Druck stehen. Mir schwebt vor allem ein Bild vor, bei dem die Stadt nicht so festgelegt ist, sondern veränderlicher mit variabler Lebensdauer. Manches bauen wir für das Leben, andere Dinge für ganz kurze Zeit.“



### *Maarten Hajer*

studierte Stadtplanung und Politologie an der Universität Amsterdam. Seit Oktober 2015 ist er Professor für Urban Futures an der Universität Utrecht. Davor war er unter anderem Professor für Management & Strategie an der Universität Amsterdam und Direktor des niederländischen Planungsbüros für Raumordnung und Umwelt (PBL).



### *Steffen Braun*

studierte Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart. Seit 2010 ist er am Fraunhofer-Institut tätig, anfangs als Forscher und heute als Direktor des Forschungsbereichs Stadtsystem-Gestaltung. Braun ist Mitbegründer der Fraunhofer-Initiative Morgenstadt zur Gestaltung der Zukunft der Städte.



### *Ben van Berkel*

studierte Architektur an der Rietveld Akademie in Amsterdam sowie an der Architectural Association in London. 1988 gründete er zusammen mit der Kunsthistorikerin Caroline Bos das Architektenbüro Van Berkel & Bos und zehn Jahre später das UNStudio (United Network Studio). Inzwischen hat er die Kenzo Tange-Gastprofessur an der Harvard University Graduate School of Design inne.



### *Justien Marseille*

forscht seit dem Abschluss ihres Studiums der Kommunikationswissenschaften an der Universität Amsterdam nach den Einfluss von Trends und Veränderungen auf die Gesellschaft. Über das von ihr gegründete Zukunftsinstitut informiert sie über die Folgen dieser Entwicklungen und berät Unternehmen bezüglich ihrer (Geschäfts-) Strategien und die Visionsentwicklung.



## „Für die vor uns liegenden Aufgaben brauchen wir einschneidende Lösungen“

---

Ben van Berkel denkt, dass es in den Städten noch viel Verdichtungspotenzial gibt. Die Ambitionen könnten seiner Meinung nach durchaus hochgeschraubt werden. Eine Stadt wie Amsterdam könnte langfristig zu einer Metropole mit 2 Millionen Einwohnern werden, dem Doppelten der heutigen Größe. „Das ist kein Selbstzweck, sondern könnte die Wohnfunktion der Stadt besser mit dem Wachstum des Tourismus ins Gleichgewicht bringen. Wir als Planer haben die Aufgabe ein solches Ziel mit konkreten Gestaltungslösungen zu unterstützen, wie beispielsweise der Überdachung und Verschmälerung von Ringstraßen, der Umsetzung von Mobilitätskonzepten wie Seilbahnen, energieerzeugenden Fassaden an Gebäuden, so dass sie zu Energiefabriken werden, und Verdichtung wo dies möglich ist, indem in den Städten Bahntrassen überbaut und mit Hochhäusern der neuen Generation *Neighbourhoods in the Sky* geschaffen werden.“

### AUF SICHT FAHREN

Steffen Braun ist etwas vorsichtiger und sieht eher die Grenzen des Wachstums der Städte. „Eine Stadt wie München wird in zehn Jahren vollgebaut sein. Wir können nicht endlos mit Hochhäusern weitermachen; in den kommenden Jahren ist noch eine Verdichtung von höchstens 20 bis 30 Prozent möglich. Danach geht es vor allem um die Sanierung der bestehenden Bausubstanz. So gesehen wird die Stadt in zwanzig Jahren physisch vielleicht nicht viel anders aussehen als heute, aber ihr Betriebssystem kann völlig anders funktionieren.“ Braun plädiert dafür, Schritt für Schritt vorzugehen und manchmal mehrere Optionen offen zu halten: „Einerseits müssen wir bei den heutigen Plänen und Projekten Entscheidungen treffen, beispielsweise bezüglich der Zahl der Parkplätze, aber andererseits wissen wir, dass in Zukunft immer

weniger Menschen ein Auto haben werden. Das bedeutet, dass wir ausreichende Flexibilität einbauen müssen. Wir müssen also auf Sicht fahren: unsere Geschwindigkeit den Sichtverhältnissen anpassen.“ Gerade wegen der großen Komplexität der Planung muss nach Ansicht von Steffen Braun der Fokus bei der Planung weniger auf der Stadt als Ganzem liegen sondern eher auf kleineren Gebieten: „Am Fraunhofer Institut gehen wir von städtischen Quartieren aus, um die Zukunftsdiskussion konkret führen zu können, denn niemand ist in der Lage, alle Themen gleichzeitig zu bearbeiten und in einen städtischen Masterplan münden zu lassen. Wenn wir uns auf konkrete Gebiete konzentrieren und die Bedürfnisse und Probleme vor Ort analysieren ergeben sich von selbst die Themen, die am dringlichsten und damit am aussichtsreichsten sind. Diese Themen sind dann der Ausgangspunkt für langfristige Strategien.“

Auch Maarten Hajer sieht in Siedlungen und Stadtvierteln eine gut zu gebrauchende Ebene für die Ausarbeitung positiver Visionen. „Der Wandel der Stadt lässt sich damit in vielen Bereichen untermauern. Man muss die Menschen mit einem Vorstellung aus realistischen Lösungen für eine alternative Zukunft verführen, das auf konkrete Standorte zugeschnitten ist: ‚Wenn das möglich ist, würde ich dort gerne wohnen.‘ Von diesem Moment an hat man die Bürger auf seiner Seite.“ Auch die Verwaltung und die Entscheidungsprozesse werden nach Ansicht von Justien Marseille künftig so funktionieren: „Mit technischer Unterstützung können Bezirke beispielsweise selbst Entscheidungen über ihre künftige Entwicklung fällen. Dadurch wird die Differenzierung zwischen einzelnen Vierteln stark zunehmen, auch weil sich die Bewohner unterschiedlich stark für die Stadt engagieren.“ ■

*Best of...*

# Die Stadt den Einwohnern zurückgeben

Wenn die Stadt der Zukunft lebenswert bleiben soll, muss der öffentliche Raum wieder den Einwohnern zurückgegeben werden. Der Projektentwickler Thomas Trendelkamp aus Düsseldorf berichtet über seine Erfahrungen.



**Thomas Trendelkamp**

arbeitet als Projektentwickler bei BPD in Düsseldorf. Er studierte Stadtplanung und Immobilienwirtschaft in Kaiserslautern, ein Thema, von dem er sagt, dass es ihn schon immer fasziniert hat. „Die Vorstellung, dass man selbst das Stadtbild mitgestalten kann, ist großartig. Man kann es sich jederzeit ansehen gehen. Das ist ein schönes Gefühl.“



Englischer Garten, München

## 1 MEINE TOP 3 ÖFFENTLICHEN RÄUME

### **Kolosseum, Rom**

„In dieser Arena hatten 50.000 Zuschauer Platz, mehr als in vielen modernen Stadien. Ein beeindruckender Beweis für die Möglichkeiten von damals.“

### **Englischer Garten, München**

„Eine Oase der Erholung mitten in München. Per Fahrrad oder zu Fuß: Der Weg dorthin lohnt sich immer.“

### **Sacré-Cœur, Paris**

„Ein imposantes Bauwerk. Von der Treppe auf dem Vorplatz aus hat man einen wunderbaren Ausblick auf Paris und kann seine Seele einen Moment baumeln lassen.“ Im Vordergrund die Treppe der Basilika, am Fuße der Treppe das historische Künstlerviertel Montmartre und am Horizont markieren die Hochhäuser die Silhouette der Stadt.



## 2 DIE STADT DER ZUKUNFT IST ...

### ... einladend

Die Stadt wirkt einladender, wenn man vielbefahrene Verkehrsadern unterirdisch anlegt. Dadurch entsteht über der Erde zusätzlicher Lebensraum. Die so frei gewordene Fläche kann beispielsweise für mehr Radwege genutzt werden. So gehört die Stadt mit ihrem schönen Zusammenwirken von identitätsbestimmenden Merkmale wie Plätzen und Parks wieder den Bürgern. Es geht also um die richtige Mischung aus moderner Mobilität und dem Angebot großzügiger öffentlicher Räume. Mindestens genauso wichtig ist eine Mischung verschiedener Nutzungsfunktionen. Das eine ist die Voraussetzung für das andere.



5

Stanley Park, Vancouver



### 3 LIEBLINGSBLOGS

- Raumwerk D [duesseldorf.de](http://duesseldorf.de)
- NRW Lebt auf [aknw.de](http://aknw.de)
- MedienHafen [medienhafen.de](http://medienhafen.de)



4

Rheinuferpromenade, Düsseldorf

### 4 GUTE ENTWICKLUNG

„Die Lebensqualität. Düsseldorf schneidet auf den Listen der lebenswertesten Städte gut ab. Der Grundstein für eine moderne Stadtentwicklung wurde 1993 mit dem Bau des Rheinfertunnels gelegt. Brachflächen wurden genutzt um etwas für die Lebensqualität zu tun. In diesem Zusammenhang wurden auch andere wichtigere Verkehrsadern unterirdisch verlegt. Der sogenannte Blaugrüne Ring – bestehend aus den Rheinfertunneln und der charakteristischen grünen Achse aus Hofgarten, Kö und Spee'schem Graben – wurde wiederentdeckt. Mit dem Bau eines neuen Radwegenetzes wird das Radfahren hier zur wichtigsten Mobilitätssäule in der Stadt. Das Ergebnis sind lebendige Räume, die Eindruck machen.“

## „BILK ON TOP IST ARCHITEKTONISCH EINZIGARTIG“



### 5 INSPIRIERT AM MEISTEN

**Vancouver:** „Diese Stadt verbindet eine hohe Einwohnerdichte im Zentrum mit einer guten Mischung aus verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Architektonisch wurde das Alte sehr charmant mit dem Neuen verbunden.“ In der Stadt gibt es einen sehr guten Nutzungsmix und großzügige grüne Übergänge. In der Innenstadt und im Westend wurden schon früh Bürotürme in Wohnraum umgewandelt – während gleichzeitig neue Büros entstanden – und es wurde eine grüne Verbindung zum Stanley Park geschaffen. Diese bildet noch immer eine grüne Achse – oder Fahrradrouten – zwischen Downtown (False-Creek) und Marpole (als Südgrenze von Vancouver).

**Neu-Delhi:** „Mitten im Stau und Verkehrschaos suchte ich vergeblich nach einem Zentrum und Plätzen, an denen man sich ein wenig entspannen kann. Neu-Delhi ist ein Beispiel dafür, wie der Individualverkehr eine Stadt in negativer Weise beherrschen kann.“

### 6 STOLZ AUF

„Natürlich auf ein Projekt in Düsseldorf: Bilk on Top. Dort haben wir 2011 ein ehemaliges Bahnhofsgelände saniert. Das Baugrundstück liegt etwa sieben Meter höher als die Straße, da es früher ein Rangierbahnhof war. Die Herausforderung bestand zum einen darin, diesen Höhenunterschied aus architektonischer und gestalterischer Sicht zu überbrücken und zum anderen darin, die zugehörigen Nutzungen zu realisieren.“

Die Bedingungen waren aufgrund der knappen Fristen der Stadt, der topographischen Schwierigkeiten und der hohen Schallschutzanforderungen nicht einfach. Das Management von BPD stand hinter dem Projekt. Der Glaube an den Erfolg hat das Team aus Projektentwicklung, Projektsteuerung und Vertrieb einander nähergebracht. Schließlich ist eine Wohnanlage entstanden, die in Düsseldorf architektonisch einzigartig ist. Der Mix aus sehr unterschiedlichen Eigenheimen und Miethäusern ergab eine gute soziale Vielfalt zu fairen Preisen. Ich habe immer noch Kontakt zu vielen zufriedenen Bewohnern.“

### 7 MEINE INSPIRATION

„In unserem Beruf beschäftigen wir uns intensiv mit potenziellen Nutzergruppen und ihren Wohnwünschen. So gesehen sind meine Freunde, Familie und Verwandten meine Inspirationsquelle. Ich sehe, wie ihre Bedürfnisse je nach Lebensabschnitt sehr unterschiedlich sein können. Das gilt besonders dann, wenn sie ein Kind erwarten. Für viele Freunde ist das der Anlass umzuziehen. Aber auch bei Todesfällen oder Krankheiten sehe ich, wie sich die Wohnsituation von Bekannten und Familienmitgliedern verändert. Plötzlich dreht sich alles um Barrierefreiheit oder häusliche Pflege und der Begriff Mobilität bekommt eine ganz andere Bedeutung. Neben all den gründlichen Untersuchungen, die wir täglich vorgelegt bekommen, müssen wir nicht zuletzt auch auf unsere eigene Umgebung schauen und uns von den Menschen um uns herum inspirieren lassen.“ ■



## EINE KREATIVE GEGENBEWEGUNG FÜR FRANKFURT

Frankfurt am Main ist für viele ein reizvoller Ort, um zu wohnen, nur können sich immer weniger Leute dies leisten. Gleichzeitig wird immer klarer, dass eine Stadt, die unbezahlbar wird, ihr eigenes Grab gräbt. Um diese Entwicklung aufzuhalten, müssen sich nach Ansicht von Peter Cachola Schmal dringend Architekten hierfür engagieren.

ERREICHBARKEIT UND Bezahlbarkeit sind entscheidende Faktoren für das Wohlergehen von Städten und Städtern. Der Charakter der Städte gründet sich nicht umsonst auf Gewerbe, Lebendigkeit und Kreativität. Das ist der Schlüssel ihres Erfolges. Sehen Sie sich nur einmal an, welche Rolle Städte in der Gesellschaft spielen. Die Stadt ist der Motor für neue Entwicklungen, auch in Kunst und Kultur. Diese Kraft geht verloren, wenn sich nur noch die Reicherer einen Platz in der Stadt leisten können. Auch Menschen in Dienstleistungsberufen, durch die die Stadt überhaupt erst funktionieren kann, müssen bezahlbare Wohnungen finden können. Deshalb müsste meiner Meinung nach für jedes Neubauprojekt in Frankfurt ein Anteil von mindestens vierzig Prozent bezahlbare Wohnungen vorgeschrieben werden, auch im Bankenviertel. Andernfalls geschieht dasselbe wie in Manhattan, London und Paris, wo das alte jüdische Viertel Le Marais inzwischen zu einem Luxusviertel geworden ist und selbst Professoren und Museumsmitarbeiter dort nicht mehr wohnen können. Oder nehmen Sie Amsterdam: Die Stadt büßt seit Jahren durch die steigenden Preise an

Kreativität ein. Das darf bei uns nicht passieren. Deshalb gründen wir eine kreative Gegenbewegung für Frankfurt. Wir rufen die Architekten dazu auf, mit durchdachten Entwürfen für einen Wandel zu sorgen. Ihr Engagement ist für die Zukunft der Stadt immens wichtig. Das gilt nicht nur für Frankfurt, sondern für unzählige Großstädte in Europa. Deshalb organisieren wir im Deutschen Architekturmuseum einen Wettbewerb, bei dem Architekten dazu eingeladen werden, neue Ideen und Konzepte für eine integrative Stadt vorzulegen. Auf unseren Aufruf zur Beteiligung an *Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2019* sind über 130 Beiträge aus dem In- und Ausland eingegangen. Mit dabei sind unter anderem Atelier Kempe Thill und NL Architects aus den Niederlanden, aber auch französische, österreichische und Schweizer Architekten. Das spricht für das wachsende internationale Bewusstsein, dass wir besser für unsere Städte sorgen müssen und dass Architekten einen wesentlichen Beitrag zur Integration leisten können. Die Jury besteht aus namhaften Stadtplanern, Architekten, Stadtentwicklern und Vertretern von Wohnungsbaugesellschaften, also

dem gesamten Spektrum der Beteiligten, die dafür sorgen können, dass Städte auch für die unteren und mittleren Einkommensklassen erschwinglich bleiben. Die vier Gewinner des Architekturpreises: Duplex, NL Architects, Lacaton + Vassal und Schneider + Schumacher bekommen 2020 die Gelegenheit, ihre Ideen in Frankfurt umzusetzen. Es wurden viele interessante Beiträge eingesandt, die oft ein neues Licht auf das Thema werfen, wie zum Beispiel die intelligente Nutzung der begrenzten Fläche, Kombinationen von Wohnen und Arbeiten und flexible, gemeinschaftliche Räume als Antwort auf die gewandelten Wohnwünsche der Menschen. Dabei fällt auf, dass viele Konzepte auf die integrative Bautradition in Deutschland zurückgreifen. Die Erkenntnisse und Erfahrungen, die wir mit diesem Architekturwettbewerb sammeln, wollen wir in Form eines Handbuchs mit anderen europäischen Städten teilen. Viele Städte und ihre Einwohner werden mit denselben Problemen konfrontiert; wir sollten einander helfen, damit die Stadt auch künftig eine Stadt für alle ist. Nur so kann sich die Stadt immer wieder erneuern und die kreative und quirlige Lebensquelle bleiben, die sie schon immer gewesen ist. ■

**CV Peter Cachola Schmal (1960)** studierte Architektur an der Technischen Hochschule Darmstadt. Nach seiner Tätigkeit als Architekt bei Behnisch + Partner in Stuttgart und Eisenbach + Partner in Zeppelinheim war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Technischen Universität Darmstadt und der Frankfurt University of Applied Sciences tätig. Seit April 2006 ist Schmal Direktor des Deutschen Architekturmuseums in Frankfurt. [dam-online.de](http://dam-online.de)



*Doppelinterview*

---

# BAUEN IM 21. JAHRHUNDERT

---

Kleinere Wohnungen, Hochhäuser, Smart Mobility, Gemeinschaftseinrichtungen, mehr Grün. Es gibt unzählige Pläne und Ideen für die vielen Fragen, die die zunehmende Verstädterung aufwirft. Die Architektin und Stadtplanerin Nathalie de Vries (Architektenbüro MVRDV) und Patrick van der Klooster (BPD) heben die Diskussion gern auf ein höheres Abstraktionsniveau. Der Städtebau braucht vor allem eine neue Herangehensweise.

# „WIR LEGEN DAS THEMA BEGRÜNUNG OFT SELBST AUF DEN TISCH“

*Nathalie de Vries*

ÜBERALL AUF DER WELT suchen Städte Antworten auf die Frage, wie das starke Wachstum gut und wohlüberlegt realisiert werden kann. Sie wachsen, wollen aber gleichzeitig menschlich, bezahlbar, erreichbar, nachhaltig und klimaschonend sein – und bleiben. Dieses Dilemma definiert die Rolle der Planer, Entwickler und Stadträte neu. Sie stehen vor neuen Aufgaben und müssen hierfür neue Wege finden. Sind kleinere Wohnungen die Lösung? Oder eine stärkere Berücksichtigung individueller Wohnungswünsche? Vielleicht Gemeinschaftseinrichtungen? Oder Wohntürme? Patrick van der Klooster, Leiter des Ausschreibungsteams und eines Teams von Stadtentwicklern bei BPD, und die Architektin, Stadtplanerin und Mitbegründerin des Architektenbüros MVRDV Nathalie de Vries kommen in diesem Zwiegespräch zu einer Antwort, die derlei eindimensionale Lösungen und die entsprechenden Diskussionen hierzu übersteigt. „Es wird beim Thema Städte- und Wohnungsbau so viel polarisiert“, meint de Vries. „Grün oder nicht grün, Hochhäuser oder keine Hochhäuser – als wenn es so einfach wäre. Alle Lösungen sind notwendig, es hängt vom jeweiligen Bedarf und der Situation ab.“

## **DEN ZUZUG IN DIE STÄDTE GAB ES SCHON IMMER. WAS IST NEU AN DER AKTUELLEN FRAGESTELLUNG?**

Van der Klooster: „Die Diversität. Beim Wachstum von Städten wird in erster Linie an junge Menschen gedacht. Es stimmt, dass Jugendliche in die Stadt ziehen, auf der Suche nach Dynamik, Arbeit, einem Partner. Aber auch andere Bevölkerungsgruppen wohnen in der Stadt: junge Familien, Senioren, einsame Menschen, geschiedene Väter und Mütter, die in der Nähe des Ex-Partners und der Kinder wohnen wollen. Eine Stadt muss allen diesen Gruppen einen Platz bieten. Hier beginnt die Aufgabe für mich als Entwickler. Hier können wir etwas bewirken: mit Wohnhäusern und gut gestalteten öffentlichen Räumen.“

Im Gegensatz zu früher bedeutet das, Programme zu mischen. Funktionen klug miteinander zu kombinieren und so eine Umgebung zu kreieren, die zu Begegnung einlädt, und zwar für alle.“

De Vries: „Es freut mich, dass Sie das sagen, denn Letzteres scheint heutzutage mitunter vergessen zu werden. Wenn man viele Wohnungen baut, baut man per Definition ein Stück Stadt. Und weil wir jetzt so viel bauen müssen, droht die Gefahr, dass wir uns wieder nur auf das Produkt Wohnung konzentrieren. Aber wenn man ein Gebäude oder eine bestimmte Zahl von Wohnungen entwirft, muss man auch darüber nachdenken, was die Bewohner miteinander teilen oder teilen könnten. Architekten haben das schon immer getan, aber heute ist dies wichtiger denn je, denn das Wohnen in der Stadt ist viel teurer geworden. Das gilt ganz besonders für Erstkäufer – auch das ist anders als früher.“

## **MUSS SICH DANN AUCH DAS VERHÄLTNIS ZWISCHEN AUFTRAGGEBER UND ARCHITEKT ÄNDERN?**

Van der Klooster: „Ja, gewiss. Diese Aufgabe kann nicht mehr isoliert angegangen werden. Im Zeichen des Modernismus war das lange Zeit so. Alles wurde voneinander abgekoppelt. Auf die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum wurde beispielsweise mit dem Bau von Vierteln mit lauter preiswerten Wohnungen reagiert. Bei der Stadtplanung des 20. Jahrhunderts lag der Schwerpunkt auf dem Projektmanagement. Damit wurde straff organisiert,

Unsicherheitsfaktoren wurden ausgeschlossen; der Wendekreis eines Lkws bestimmte die Breite der Straße. In unserer Zeit geht es jedoch um Diversität und Komplexität. Die Gesellschaft hat sich stark verändert. Unterschiede – bei Bedürfnissen, Einkommen, Lebensphasen, Interessen – wiegen jetzt viel schwerer. Die Bebauung, der öffentliche und der private Raum müssen diesen Unterschieden gerecht werden.“

De Vries: „Das bedeutet, dass sich alle an der Stadtplanung Beteiligten zusammensetzen müssen, von den Bewohnern über Entwickler, die Stadt, Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Architekten und andere Planer, um sich gemeinsam ein Bild von dem gesamten Vorhaben zu machen. Wenn man sieht, was die Stadt verlangt, können wir das nicht mehr allein bewältigen. Außerdem liegt immer seltener ein fertiger Masterplan auf dem Tisch. Ein Entwickler – oder eine Bewohnergruppe – legt selbst einen Plan vor und sucht dafür die erforderlichen Partner.“

Van der Klooster: „Durch diese moderne Zusammenarbeit ergeben sich neue Formen des Wohnens, des Miteinanderwohnens. So kann man dem Ziel der Bezahlbarkeit – um nur einen Aspekt zu nennen – näherkommen. Für mich ist das die Zukunft der Stadtplanung.“

De Vries: „Wir könnten sogar noch einen Schritt weiter gehen. Ich fände es einen großen Gewinn, wenn private Auftraggeber mehr Verantwortungsbewusstsein für die Gesellschaft als Ganzes entwickeln würden. Vor Kurzem habe ich einen Vortrag vor solchen privaten Anlegern gehalten. Sie wollten in die Entwicklung von Wohnungen investieren, und zwar bewusst in solche mit einer sozialen Komponente: ein Projekt, bei dem junge und ältere Menschen beieinander wohnen und sich Einrichtungen teilen. Das spricht mich an. Die Gebietsentwicklung bekommt so eine ethische Dimension.“

→



### *Patrick van der Klooster*

Leitet bei BPD das Ausschreibungsteam sowie ein Team von neun Stadtentwicklern, das sich ausschließlich mit Gebietsentwicklungen in Städten beschäftigt, insbesondere mit Umbau- und Umstrukturierungsvorhaben | war früher Direktor des AIR (Architectuur Instituut Rotterdam) | arbeitete davor beim niederländischen Kulturrat und bei BVR, einem Büro für Stadtentwicklung, Landschaft und Infrastruktur.



### *Nathalie de Vries*

Mitbegründerin des Architektenbüros MVRDV (zusammen mit Winy Maas und Jacob van Rijs), Architektin, Stadtplanerin – Vorsitzende des Verbands Niederländischer Architekten (BNA) – war Professorin für Architektur und Bautechnik an der TU Berlin (2002 – 2004) und Professorin für Baukunst an der Kunstakademie Düsseldorf (2013 – 2018) – war Bahnbaumeisterin (2005 – 2008) – ist heute Professorin für Architectural Design an der TU Delft.



---

„WENN MAN  
**VIELE**  
**WOHNUNGEN**  
BAUT, BAUT  
MAN PER  
DEFINITION EIN  
STÜCK STADT“

*Nathalie de Vries*

---

# „DIESE AUFGABE KANN NICHT MEHR ISOLIERT ANGEANGEN WERDEN“

*Patrick van der Klooster*

Das ist vor allem deshalb wichtig, weil der Markt immer mehr staatliche Aufgaben übernimmt. Der Markt muss mehr denn je eine eigene Vision und einen umfassenderen Blick auf die Gesellschaft entwickeln.

## **ZEIT FÜR KONKRETE BEISPIELE**

Van der Klooster: „In Amsterdam werden beim Bahnhof Sloterdijk 150 neue Wohnungen auf einer relativ kleinen Fläche gebaut. Es handelt sich um eine Ausschreibung der Stadt, die BPD gewonnen hat. Wir hatten uns im Auftrag der Stadt daran beteiligt; unsere Partner sind der Entwickler ERA sowie 35 Bewohner als Co-Auftraggeber, der Entwurf stammt vom Architektenbüro De Zwarte Hond. Wir suchen dort nach Raum für individuelle Verschiedenheit und gleichzeitig nach dem verbindenden Element, ausgehend von dem Grundsatz, dass es keine völlige Individualität gibt. Unser Ziel ist es, hier zusammen mit anderen Partnern eine sinnreiche Umgebung entstehen zu lassen, in der es Raum für Begegnung und Interaktion gibt. Um das zu erreichen, verteilen wir sorgfältig den öffentlichen Raum, indem wir gute Übergänge zu den Privatbereichen erstellen und gemeinschaftliche Innenhöfe und Außenbereiche anlegen. Auch der Prozess an sich ist neuartig. BPD arbeitet mit einer großen Zahl von Co-Auftraggebern in gleichberechtigter Weise zusammen.“

De Vries: „Ich möchte Bordeaux [die neue Wohnsiedlung Ilot Queyries, 300 Wohnungen, Anm. d. Red.] als Beispiel nennen, wo wir Wohnungen entwerfen und gleichzeitig auch den Masterplan erstellt haben, ausgehend von Verdichtung. Das ist ein gutes Beispiel dafür, dass heute unterschiedliche Abstufungen zwischen dem Auftraggebermodell und Selbstbestimmung möglich sind. Das gilt auch für uns selbst. Manchmal entwerfen wir wirklich alles bis zur letzten Fuge, in anderen Fällen halten wir uns stark zurück. Dann beschränken wir uns auf die Vorgabe von visuellen Grundzügen oder die Organisation des Ablaufs. Bei Letzterem sollten wir uns von dem

traditionellen Gegensatz zwischen öffentlich und privat verabschieden. Wir können uns lieber gemeinsam überlegen, wie wir das Projekt so gestalten können, dass wir den künftigen Bewohnern die beste Lösung bieten.“

## **UND WIE KÖNNTE DIE ANTWORT AUF DIESE FRAGE AUSSEHEN?**

De Vries: „Bei der Entwicklung muss darauf geachtet werden, dass die Bewohner Dinge miteinander teilen können, damit Wohnen in der Stadt erschwinglich bleibt. Ich denke dabei an gemeinschaftliche Räume oder Dächer und das Nutzen oder bewusste Freilassen von Restflächen. Auf jeden Fall sollte man sich nicht auf nur einen Typ versteifen, sondern immer für Vielfalt sorgen, auch innerhalb eines Projekts. Keine Monofunktionalität mehr, denn auch geschiedene Väter sind nicht alle gleich. Wenn das gelingen soll, müssen wir als Architekten schon in einem frühen Stadium über die Ausgangspunkte mitdenken und mitdiskutieren können. Ein selbstbewusster Auftraggeber mit einer klaren Vision lässt das auch zu. Je selbstbewusster der Auftraggeber ist, desto besser ist es für uns und für das Resultat. Nehmen Sie beispielsweise die Markthalle in Rotterdam: Das war eine neue Form für diese Stadt, ein andersartiges Gebäude zwischen all den bekannten, hohen Türmen.



Unser Auftraggeber hatte den Mut dazu. Van der Klooster: „Ich bin der festen Überzeugung, dass gemeinsames Entwickeln besser ist als getrennt in aufeinanderfolgenden Phasen. Wir versuchen, eine Gruppe von Menschen zusammenzubringen, die auch so denken – ganz gleich, ob es Architekten sind oder nicht. In der Stadt des 21. Jahrhunderts ist das ein Muss.

#### **DAS 21. JAHRHUNDERT STEHT IM ZEICHEN DES KLIMAWANDELS. WIE GEHEN SIE DAMIT UM?**

De Vries: „Wir strukturieren die Volumina und Programme in unseren Entwürfen oft um, damit Raum für mehr öffentliche Grünflächen geschaffen wird. Damit wollen wir auch unsere Auftraggeber zum Nachdenken bewegen. Wenn man die Pläne ein bisschen verändert, lässt sich oft mehr Grün



### *Highlights*

- > In unserer Zeit geht es um Diversität, um Komplexität. Die Gesellschaft hat sich verändert. Unterschiede wiegen jetzt viel schwerer.
- > Die Bebauung und die Mischung aus öffentlichem und privatem Raum müssen dem gerecht werden. Der Wohnungsbedarf kann nicht mehr isoliert angegangen werden.
- > Bauen (Städtebau) bedeutet, einen sinnreichen Ort zu schaffen, der lange bestehen bleiben soll. Auftraggeber und Architekten müssen ihre Entwürfe und Prozesse so gestalten, dass die Bewohner diesen Sinn selbst formulieren können.
- > Nachhaltigkeit ist für die Städte des 21. Jahrhunderts unverzichtbar, aber die steigenden Baukosten und finanziellen Grenzen bremsen innovative Lösungen aus.



---

„BAUEN  
BEDEUTET,  
EINEN  
**SINNREICHEN**  
ORT ZU  
SCHAFFEN“

*Patrick van der Klooster*

---

# KANN MAN GEBÄUDEN EIGENSCHAFTEN MITGEBEN, OHNE DASS MAN GLEICH IHREN ZWECK FESTLEGT?

*Nathalie de Vries*

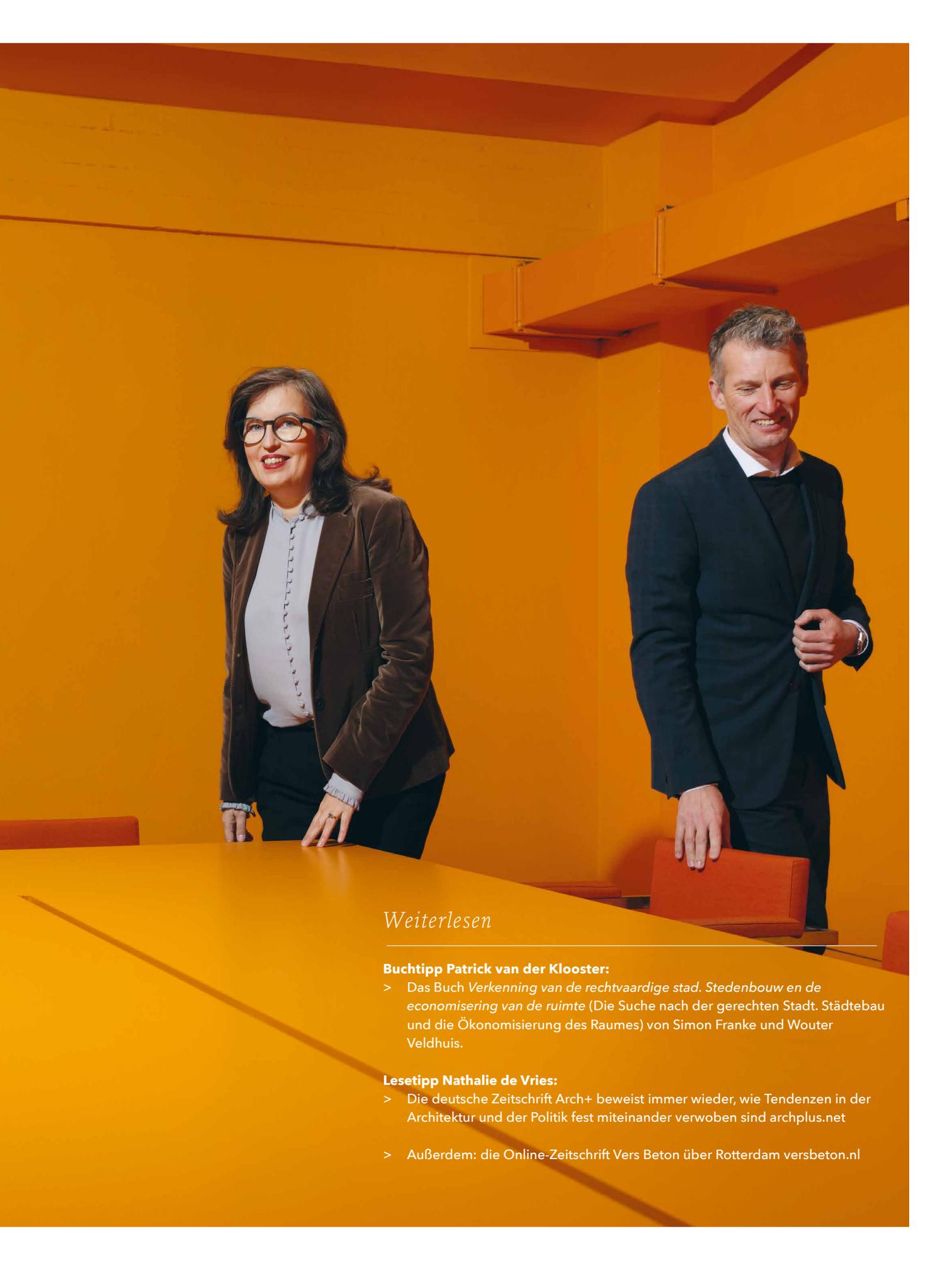
realisieren: neben Gebäuden, aber auch in oder auf Gebäuden. Wir bringen das Thema Bepflanzung, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung also oft selbst auf den Tisch. Allerdings stoßen wir dabei heutzutage schnell an Grenzen. Viel weiter als das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß kommen wir leider nicht mehr, weil das Geld und die Baukosten zurzeit alles dominieren. Das macht mir Sorge, auch deshalb, weil wir gleichzeitig zu wenig bauen.“

## **WIE KÖNNEN WIR GENÜGEND WOHNUNGEN BAUEN UND DAS AUCH NOCH SCHNELL, GUT UND MIT ANSPRUCHSVOLLEN KRITERIEN?**

De Vries: „Das ist die große Herausforderung der heutigen Zeit. In letzter Zeit wird immer öfter von der Notwendigkeit von Standardisierung und Industrialisierung gesprochen. Dann drohen wir doch wieder in denselben Fehlern zu verfallen wie beim Wiederaufbau nach dem Krieg: schnell und viel bauen auf Kosten der Qualität. Wir haben die Lösungen immer primär in Nutzungsmischung,

Individualität, Hybridität und Experimenten gesucht, wie Natur oder Bepflanzung im Inneren von Gebäuden. Das wollen wir weiterhin tun, auch in großem Maßstab, aber wir stoßen an Grenzen.“  
Van der Klooster: „Wir müssen Tempo machen, dürfen dabei aber nie vergessen: Bauen bedeutet, einen sinnreichen Ort zu schaffen, der lange bestehen bleiben soll. Wenn die Bewohner den Sinn selbst formulieren können, gelingt das am besten. Deshalb müssen wir als Gebietsentwickler und Architekten unsere Entwürfe und Prozesse so gestalten, dass das ermöglicht wird.“

De Vries: „Die Frage lautet also: Wie können wir die Diversität dennoch standardisieren? Das ist zurzeit die interessanteste Frage. Dafür muss man einen unvoreingenommenen Blick haben. Keine vorgefassten Meinungen! Als Professorin an der TU Delft will ich untersuchen, wie öffentliche Gebäude und öffentliche Funktionen dabei eine Rolle spielen können. Kann man Gebäuden bestimmte Eigenschaften verleihen, ohne dabei gleich ihren Zweck festzulegen? Früher war alles eindeutig: Ein Gerichtsgebäude, ein Museum oder eine Markthalle hatten ein bestimmtes Aussehen und bestimmte Eigenschaften, beispielsweise klassische Säulen oder stattliche Treppen. Solche monofunktionalen, charakteristischen Gebäude gibt es kaum noch, aber wir haben als Gemeinschaft noch immer Bedarf an einem öffentlichen Bereich, öffentlichen Räumen. Welche Eigenschaften sollten diese Gebäude dann haben? Geht es nur um ihre Zugänglichkeit oder auch um die Formensprache oder den Charakter? Eine programmatische Mischung? Ich hoffe, die Antwort auf diese Fragen zu finden. Sie ist wichtig für die Städte dieses Jahrhunderts.“  
Van der Klooster: „An der Stadt dieses Jahrhunderts mitzubauen ist wie eine Entdeckungsreise. Im 20. Jahrhundert war das anders, damals hatten wir eine klare Marschroute – jedenfalls dachten wir das. Jetzt ist die Zukunft ungewiss. Das Schöne ist aber, dass die Entdeckungsreise allen offensteht.“ ■



## Weiterlesen

---

### **Buchtipps Patrick van der Klooster:**

- > Das Buch *Verkenning van de rechtvaardige stad. Stedenbouw en de economisering van de ruimte* (Die Suche nach der gerechten Stadt. Städtebau und die Ökonomisierung des Raumes) von Simon Franke und Wouter Veldhuis.

### **Lesetipp Nathalie de Vries:**

- > Die deutsche Zeitschrift Arch+ beweist immer wieder, wie Tendenzen in der Architektur und der Politik fest miteinander verwoben sind [archplus.net](http://archplus.net)
- > Außerdem: die Online-Zeitschrift Vers Beton über Rotterdam [versbeton.nl](http://versbeton.nl)

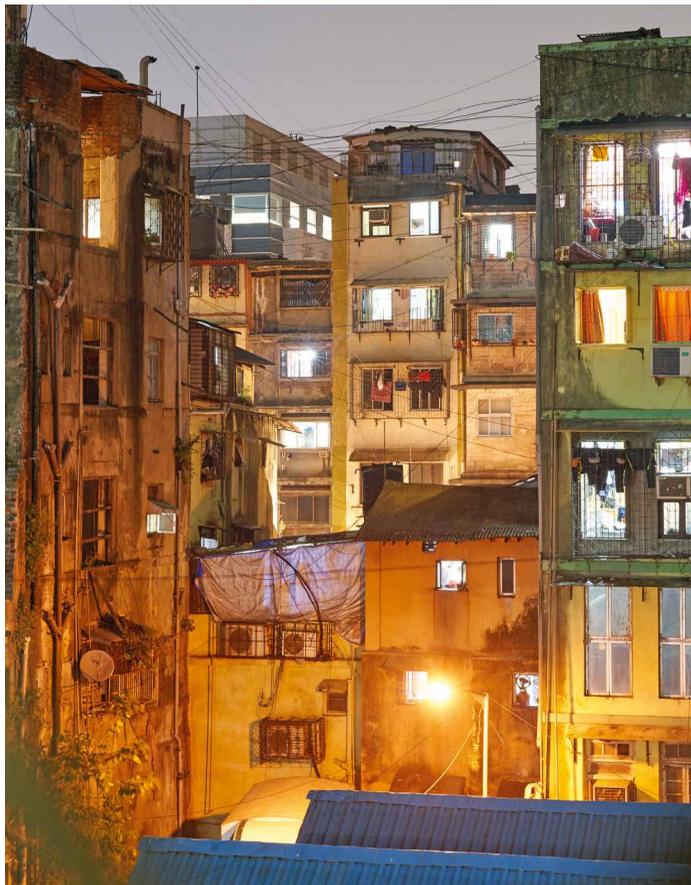


PARIS

*Fotoreportage*

# (NOT) IN MY BACKYARD

Über die Einrichtung der Rückseite eines Wohnblocks wird nicht so viel nachgedacht wie über die Fassade. Mit Feuertreppen, Balkons, Fallrohren, Satellitenantennen und Bäumen im Innenhof ergibt sich eine spontane Form von Architektur. Die Fotoreportage *Rear Window* zeigt, wie Bewohner in aller Welt ihre Umgebung gestalten. Bewusst und unbewusst.



**MUMBAI**



**KOPENHAGEN**



SINGAPUR



MEXIKO-STADT



LISSABON



LONDON



PRAG



MADRID



AMSTERDAM



BRÜSSEL



**CV Jordi Huisman**

Jordi Huisman (1982) begann während eines Urlaubs in Spanien aus Langeweile zu fotografieren. Dieser Zeitvertreib entwickelte sich zu mehr als nur einem Hobby. 2005 bekam er einen Studienplatz an der Königlichen Akademie für Bildende Kunst in Den Haag. Im selben Jahr begann er mit seiner Tätigkeit als freiberuflicher Fotograf. Huisman kombiniert kommerzielle Aufträge mit Dokumentarfotografie über das Leben in der Stadt. Dazu reist er zu Orten auf der ganzen Welt. In der Serie *Rear Window* hat Huisman die internationalen Unterschiede und das Chaos auf der Rückseite von Gebäuden in aller Welt fotografisch festgehalten.

*Vision*

---

SIND SMARTE  
TECHNOLOGIEN  
EIN  
**WUNDERMITTEL**  
FÜR STÄDTE?

---

Werden smarte Technologien in den kommenden Jahrzehnten in unseren Städten bestimmen, wie wir leben und wohnen? Oder behält der Mensch die Zügel in der Hand und setzt sich nur das durch, was für unser Leben wirklich einen Mehrwert hat? Drei Experten äußern sich zu dem neuen Verhältnis zwischen Mensch und Technologie.



MARTHIJN POOL

## „Die Technik bringt die integrative Stadt einen Schritt näher“

### WERDEN STÄDTE UND SIEDLUNGEN DURCH INTELLIGENTE TECHNOLOGIE BESSER?

„Technologie kann den Einwohnern helfen, sich ihr Viertel oder ihre Stadt zu eignen zu machen und sie mitzugestalten. Durch mehr Verbundenheit werden die Menschen glücklicher und fühlen sich mehr für ihre Umgebung verantwortlich. Davon profitieren alle.“

### WIE FUNKTIONIERT DAS KONKRET?

„Über *CrowdBuilding* bringen wir Bewohner mit denselben Wohnwünschen zusammen. Das kann derselbe Wohnort, ein gemeinsames Interesse oder eine bestimmte Wohnform sein. Über eine Online-Plattform und Social Media bauen wir eine Community auf, die ihre Wohnwünsche als Kollektiv weiter ausarbeitet. Wir begleiten die Beteiligten durch den gesamten Entwicklungsprozess, von der Standortsuche bis zu den Genehmigungsanträgen. Im Verlauf dieses Prozesses machen wir uns an die Planung des Gebäudes. Wir kehren den Prozess also gewissermaßen um: zuerst die Umgebung, dann das Gebäude. Das Gute an einem solchen Ansatz ist, dass man miteinander viel mehr erreichen kann: beispielsweise einen gemeinsamen Gemüsegarten auf dem Dach einer

Wohnanlage oder ein Musikstudio im Keller eines Gebäudes. Dabei kommt die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen auch der Erschwinglichkeit zugute – ein nicht unbedeutender Aspekt in allen Großstädten in Europa. Außerdem ist der gute Kontakt zu den Nachbarn garantiert, was nach einer Untersuchung des niederländischen Statistikamtes CBS noch immer der wichtigste Glücksfaktor in unserem Lebensumfeld ist.

In den letzten zehn Jahren haben wir auf diese Weise mehrere Projekte für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten durchgeführt, von denen De Ceuvel und SchoonSchip in Amsterdam die bekanntesten sind. De Ceuvel ist ein innovativer Öko-Hub auf dem belasteten Gelände einer ehemaligen Werft. Dort werden unterschiedlichste Formen des Umgangs mit Abfall(strömen) in einem kleinräumigen Gebiet praktiziert. So wird beispielsweise das erste Biogasboot der Welt gebaut und mit Phytosanierung gearbeitet, also dem Einsatz von Pflanzen, die Verunreinigungen im Boden aufnehmen, stabilisieren oder abbauen. Die Techniken und Erkenntnisse von De Ceuvel finden auch in SchoonSchip Anwendung, einem autarken, schwimmenden Wohngebiet, das in enger Zusammenarbeit mit dem

Bewohnerkollektiv entwickelt wurde. Die erzeugte Energie wird über ein Smart Grid ausgetauscht. Bei einem Pilotprojekt des Wasserversorgers Waternet wird sogar das Abwasser dezentral gereinigt, und wertvolle Nährstoffe daraus werden für die Lebensmittelproduktion in kleinem Maßstab verwendet.“

### IST BOTTOM-UP-BAUEN MIT UNTERSTÜTZUNG DER TECHNIK DIE METHODE DER ZUKUNFT?

„Davon sind wir überzeugt. Das gilt übrigens auch für große Marktparteien wie Gebietsentwickler. Durch die heutigen Online-Kommunikationskanäle ist es möglich geworden, den Entwicklungsprozess auch in großem Maßstab nachfragegesteuert zu gestalten. Bislang ist es noch schwierig, den Mehrwert eines solchen Prozesses messbar zu machen, wie zum Beispiel die sozialen Aspekte oder die Wertschätzung der Bewohner. Es wäre schön, wenn in Zukunft durch smarte Technologien auch solche weichen' Kriterien messbar würden – und wenn die Städte diese Werte bei Ausschreibungen als Auswahlkriterien berücksichtigen würden. Schließlich sind sie entscheidend für den wirklichen Wert eines Vorhabens. Hohe Gebote auf das Grundstück erhöhen nicht die Lebensqualität.“

**CV Marthijn Pool** gründete 2009 zusammen mit seinen Partnern Sascha Glasl und Tjeerd Haccou das Büro Space&Matter und einige Jahre später auch CrowdBuilding. Es begann als Architektenbüro und hat sich inzwischen zu einer Agentur für Stadtentwicklung im weitesten Sinne entwickelt. Eine der bekanntesten Initiativen ist [crowdbuilding.nl](http://crowdbuilding.nl), eine Plattform für kollektives Entwickeln und Bauen. Bei den Projekten von Space&Matter steht immer die Verbesserung der bebauten Umgebung und die Förderung von Integration im Mittelpunkt. [spaceandmatter.nl/projects](http://spaceandmatter.nl/projects)

MICHAEL SETH WEXLER

## „Eine Stadt ist viel mehr als nur Big Data“

### SMART SCHEINT DAS ZAUBERWORT FÜR UNSERE STÄDTE ZU SEIN. TRÄGT SMARTE TECHNOLOGIE ZU BESSEREN LEBENSBEDINGUNGEN BEI?

„Alle reden über die technischen Möglichkeiten, aber ich finde, dass wir uns erst die Frage stellen sollten: In was für einer Stadt wollen wir leben? Erst wenn wir wissen, was wir wollen, können wir die Stadt sinnvoll gestalten. Die Technik kann dazu beitragen, Prozesse effizienter und effektiver zu machen, aber sie sollte nicht die Gestaltung und Organisation unserer Städte bestimmen. Dazu bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes, bei dem der Mensch – und nicht die Technik – im Mittelpunkt steht.“

### ABER MIT HILFE INTELLIGENTER TECHNIK KANN MAN DATEN SAMMELN. DAS IST DOCH NÜTZLICH?

„Es stimmt, wir brauchen Daten, um die Notwendigkeit von Veränderungen zu belegen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Verbesserung der Fahrradfreundlichkeit von Städten. Die Zahlen untermauern immer wieder,

dass Radfahrer für einen besseren Verkehrsfluss und eine effizientere Nutzung der Verkehrsfläche sorgen als Autos. Das wirkt sich positiv auf die Wirtschaft aus und langfristig auch auf die Gesundheit der Anwohner. Aber Zahlen und große Datenmengen sind nicht der Weisheit letzter Schluss. Bei einer Stadt geht es per Definition um die physische, soziale Interaktion zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen, die Begegnung mit Menschen und Ideen von außerhalb der eigenen Blase. Gerade deshalb ist eine florierende Fahrradkultur so gut für eine Stadt. Aber das lässt sich nicht mit Big Data messen.“

### WELCHE STADT SEHEN SIE ALS VORBILD?

„Wie der Name unserer Organisation bereits vermuten lässt, ist Kopenhagen für uns ein Vorbild. Es ist die fahrradfreundlichste Stadt der Welt, Amsterdam steht – knapp dahinter – auf Platz zwei. Als Antwort auf die Ölkrise begannen beide Städte bereits in den 1970er Jahren mit dem Aufbau einer guten Fahrradinfrastruktur. Während andere Großstädte heute

mit Staus, Luftverschmutzung und Verkehrslärm zu kämpfen haben, profitieren sie von diesen Investitionen. In Kopenhagen fahren sage und schreibe 62 Prozent der Einwohner mit dem Fahrrad zur Schule oder zur Arbeit. Die Infrastruktur lässt sich auf andere Städte in der Welt übertragen. Aber um das Kopenhagener Modell wirklich erfolgreich übernehmen zu können, muss eine Stadt auch zu großen, einschneidenden Veränderungen bereit sein. Die Infrastruktur muss in der Weise neu gestaltet werden, dass Radfahrer und Fußgänger davon profitieren und dem Autoverkehr noch mehr Steine in den Weg gelegt werden. Dabei kann der Einsatz von Technik helfen. Es gibt in Kopenhagen beispielsweise eine grüne Welle für Radfahrer anhand von Ampelsynchronisation; diese Technik wird für den Autoverkehr schon seit langem eingesetzt. Aber Technik ist ein Mittel, kein Selbstzweck. Der Ausgangspunkt einer jeden Veränderung ist, dass der Mensch im Mittelpunkt stehen muss.“

**CV Michael Seth Wexler** ist Stadtplaner und einer der Partner bei Copenhagenize Design Co, einer multidisziplinären Organisation für alles, was mit Fahrradkultur, Planung, Verkehr und Kommunikation zu tun hat. Er leitet das nordamerikanische Büro in Montreal (Kanada). Außerdem besitzt Copenhagenize Design Co Niederlassungen in Barcelona, Brüssel und – natürlich – Kopenhagen. [copenhagenize.eu](http://copenhagenize.eu)





PIETER BALLON

## „Smarte Technologien im Dienste des Menschen einsetzen“

### WAS HABEN DIE BÜRGER VON EINER SMART CITY?

„Der Einsatz smarter Technologien kann zur Lösung von gesellschaftlichen Problemen wie beispielsweise Verkehrsstaus, Luftverschmutzung oder Sicherheitsgefährdung beitragen. Aber die Technik sollte kein Selbstzweck werden. Sie muss immer im Dienste des Menschen und des menschlichen Maßes stehen. Eine Stadt ist in erster Linie ein Ort, an dem gelebt wird, keine Maschine.“

### WIE ERREICHEN WIR, DASS DAS MENSCHLICHE MAß NICHT VERGESSEN WIRD?

„Wir müssen uns immer wieder die Frage stellen: Wie können wir die Technik so einsetzen, dass sie zur Lebensqualität in der Stadt und zum Wohlbefinden der Menschen beiträgt? Das Thema Kameraüberwachung ist ein gutes Beispiel. In China wird diese mit Gesichtserkennung und einem Punktesystem für die Bürger kombiniert. In Barcelona werden dagegen Infrarotkameras für eine Überwachung ohne Gesichtserkennung eingesetzt. Das liefert auch nützliche Daten für Analysen und das Eingreifen von Sicherheitskräften, während die Privatsphäre der Bürger gewahrt bleibt. Es kommt immer darauf an, welche Prioritäten man setzt. Um erfolgreich zu innovieren, lohnt

es sich, die Bürger von Anfang an in Veränderungsprozesse einzubeziehen. In Antwerpen initiierte unser Innovationszentrum imec das Projekt City of Things, ein Living Lab, in dem die Bewohner mitdenken und über den Einsatz intelligenter Technologien in ihrer Stadt mitentscheiden. Hierzu haben wir ein Ökosystem und Partnernetzwerk aus Unternehmen, Forschungszentren und kommunalen Behörden aufgebaut. Eine smarte Technologielösung wird in der Regel zuerst offline mit Versuchsgruppen eingeführt, um mögliche Problempunkte auszuloten. Nach der Einführung einer Lösung – durch einen unserer Technologiepartner – können die Bewohner über eine spezielle App Feedback geben und Fragen zu den Veränderungen in ihrem Viertel beantworten. So können sie uns beispielsweise mitteilen, ob die vielfältigen intelligenten Beleuchtungssysteme, bei denen die Lampen bei Geräuschen oder Bewegung angehen und bei Regen heller leuchten, um optimale Sichtbarkeit zu bieten, ihr Sicherheitsgefühl steigern. Auf diese Weise lassen sich über zahlreiche Aspekte in der Stadt wie Parkplatzsuche, Sicherheit und Abfall auf der Straße viele wertvolle Informationen gewinnen, die dann für maßgeschneiderte Lösungen genutzt werden können. Außerdem sichert

man sich so die Unterstützung der Bewohner. Das ist eminent wichtig und wird oft übersehen. Die erste Reaktion von Menschen auf Veränderungen ist meistens leider negativ.

### HABEN GEBIETSENTWICKLER HIERBEI AUCH EINE AUFGABE?

„Ich denke schon. Entwickler müssen wissen, welche Möglichkeiten es gibt, und mit den Visionen der Bewohner mitdenken, so dass es zu einem kollektiven Prozess wird. Das steht keineswegs im Widerspruch zu der leitenden Rolle der Entwickler. Ein solcher Prozess ist nie abgeschlossen. Durch den Einsatz smarter Technologien in einem Viertel werden Daten generiert, mit denen die Lösungen immer weiter optimiert werden können und mit denen man einen besseren Überblick über die wirklichen Kosten und Vorteile bekommt. Das kann für Behörden und Entwickler sehr aufschlussreich sein.“ ■

### Lesetipp

Wie finden wir die richtige Balance zwischen den Möglichkeiten und Gefahren der smarten Technologien? Diese Frage wird in dem Buch **Smart Cities. Wie Technik unsere Städte menschlicher und intelligenter macht** von Pieter Ballon behandelt.

**CV Pieter Ballon** doziert seit 2009 im Fachbereich Kommunikationswissenschaften an der Freien Universität Brüssel. Darüber hinaus ist er Direktor des Forschungszentrums SMIT und wissenschaftlicher Direktor bei imec, einem weltweit führenden Forschungsinstitut für Innovation in der Nanoelektronik und Digitaltechnik. Außerdem ist Ballon Mitbegründer des internationalen Netzwerks der Open & Agile Smart Cities sowie Sekretär des European Network of Living Labs. [smit.vub.ac.be](http://smit.vub.ac.be)

*Hintergrund*

---

# HOHE QUALITÄT AUF KLEINEM RAUM

---

Auf die Nachfrage nach mehr Wohnraum in der Stadt wird oft mit Bauen in hoher Dichte reagiert. Schließlich ist die verfügbare Fläche begrenzt. Das muss aber nicht unbedingt zum Bau von Hochhäusern führen. Intensive Bebauung mit Flachbauten und andere Formen des verdichteten Wohnens bieten faszinierende Perspektiven.



## LUDWIGSBURG: STADTQUARTIER LUDWIG UHLAND

Vier stilvolle, vierstöckige Wohnhäuser erinnern mit ihrer Architektur, Größe und den Details an die nahegelegenen Gründerzeitvillen mit ihren Ecktürmen und Erkern, fügen sich aber in ihre unmittelbare Umgebung ein und sind in Gestaltung und Größe unbestreitbar von heute. Die 34 Etagenwohnungen, die 2014 fertiggestellt wurden, verfügen über großzügige Gärten, Loggien und Dachterrassen. Altes und Neues werden elegant miteinander verbunden: Die Stuckfassaden zitieren den Barock der Ludwigsburger Innenstadt, während auf der anderen Seite ein spezielles Energiekonzept die Wohnungen zum Teil mit Restwärme versorgt.



IM AMSTERDAMER STADTTEIL Neu-West, der von außen an den Stadtautobahnring A10 grenzt, entsteht seit 2010 das neue Viertel Laan van Spartaan. An diesem Standort, in einer der beliebtesten Wohnstädte der Niederlande, wird die Fläche möglichst effizient genutzt, unter anderem mit Hilfe eines bestimmten Wohnungstyps: der sogenannten Back-to-Back-Wohnung. Diese Häuser haben eine gemeinsame Trennwand - sie stehen Rücken an Rücken, wodurch sie weniger Fläche benötigen, als wenn die gleiche Zahl gewöhnlicher Reihenhäuser gebaut würde. Dadurch bleibt der Quadratmeterpreis relativ niedrig. Diese preiswerten Häuser haben vier Stockwerke und eine Wohnfläche von 116 Quadratmetern.

Sie sind ein Musterbeispiel für intensiven Flachbau. Die Dichte ist an dieser Stelle höher als in den Neubauvierteln ab den 1990er Jahren, aber niedriger als in den typischen Innenstädten mit ihren charakteristischen Hochhäusern. Während bei konventioneller niedriger Bebauung oft von einer Dichte von etwa 30 Wohneinheiten pro Hektar ausgegangen wird, sind mit intensivem Flachbau Dichten von 60 bis 200 Wohnungen pro Hektar möglich. Diese Art von Wohnungsbau - wie z. B. Back-to-Back-Häuser, aber auch andere Formen von Flachbauten mit höherer Dichte sowie drei- bis vierstöckige Mehrfamilienhäuser oder Wohnungen in kollektiven Wohngebäuden - entspricht damit den Bedürfnissen von Städtern, die die Dichte, die Lebhaftigkeit und die Einrichtungen der Stadt ausdrücklich wünschen, aber nicht in Hochhäusern wohnen wollen oder es sich nicht leisten können.

#### SOZIALES PROBLEM

Kompaktere Wohnformen kommen auch einem wichtigen sozialen Problem entgegen. In den kommenden Jahren muss der Wohnungsbestand deutlich aufgestockt werden, sowohl in Innenstädten als Sanierungsstandorten wie ehemaligen Hafen- oder

Industriegebieten als auch am Stadtrand. Da der Fokus der Stadtplaner in Deutschland und den Niederlanden auf dem Bauen in der Stadt liegt und zugleich die hierfür verfügbaren Flächen begrenzt sind, wird der erforderliche Wohnungsbau in den kommenden Jahren eine höhere Dichte aufweisen müssen als in den Neubaugebieten der 1990er Jahre und später. Das bedeutet nicht, dass überall Wohntürme entstehen werden. Das ist aus Platzgründen nicht immer möglich und vor allem: Nicht jeder will so wohnen. Es wird also auch Zwischenformen geben. Die lokale Nachfrage und die lokalen Möglichkeiten entscheiden letztlich über die Art der Bebauung.

#### NUTZUNGSMISCHUNG

Wie kann man solche verdichteten Gebiete lebenswert gestalten? Bei dieser Frage geht es fast immer um die Nähe zu guten Einrichtungen, eine gelungene Gestaltung des Außenbereichs, einen Mix verschiedener Funktionen und gute öffentliche Verkehrsmittel. So haben die Bewohner der Laan van Spartaan in ihrer Umgebung eine Kletterhalle, eine Bar, ein Bistro, medizinische Einrichtungen und einen Sportplatz. Wer sein Auto abstellen will, muss dazu in die Tiefgarage, die sich unter einem gemeinsamen Hofgarten befindet. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel sind dagegen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

#### Weiterlesen

---

**The Sub/URBAN IDEA: from Terraced Houses to Residential Estates**, Lisa Baker (2017). In diesem Buch wird untersucht, wie wir attraktiv und bezahlbar am Stadtrand oder im Stadtzentrum bauen können, also auf Brachflächen anstatt im Grünen. Es enthält zahlreiche Beispiele, die alle das Kriterium „Qualität statt Quantität“ erfüllen, wie beispielsweise eine Gruppe individuell gestalteter Häuser und kleinerer Entwicklungsprojekte anstelle von homogenen Neubausiedlungen im großen Stil.

## *Bauen in höherer Dichte muss nicht unbedingt zum Bau von Hochhäusern führen.*

---



Das ist ein wesentlicher Unterschied zu den meisten anderen Neubaustandorten in den Niederlanden, an denen der Plan für den Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel bzw. dessen Durchführung oft erst nach der Fertigstellung der Wohnungen zustande kam. Mit anderen Worten: Die Straßenbahn oder der Bus führen erst, als jeder bereits ein oder zwei Autos in der Einfahrt stehen hatte. Auch die Nutzungsmischung ließ zunächst zu wünschen übrig. Ein Städter, der Lebhaftigkeit und viele Einrichtungen suchte, fand dies in einem Neubaviertel oft nicht. Zusammengefasst: kleinere eigene Grundstücke, effiziente Nutzung

### **AMSTERDAM: JAVA-INSEL**

Der Plan des Stadtplaners Sjoerd Soeters, der unter die Sanierung des östlichen Hafengebiets fällt, besteht aus einer Reihe von relativ kleinen Mehrfamilienhäusern, die von verschiedenen Architekten entworfen wurden. Die Dichte liegt zwischen der einer durchschnittlichen Neubausiedlung und den Gebieten mit maximaler Dichte. Die Insel wird von vier Querkanälen durchzogen. Die Gebäude mit einer Gesamtbreite von 27 Metern - aufgeteilt in fünf Wohnungen mit 5,40 Meter Breite - passen in ihrer Größe zu den großen Dimensionen der Insel und des Wassers und nehmen zugleich doch Rücksicht auf das menschliche Maß. Innerhalb dieser Struktur haben die verschiedenen Architekten eine Vielzahl von Wohnungstypen realisiert. Direkt an den schmalen Querkanälen befinden sich freistehende Grachtenhäuser.

*Diese Art des Bauens kommt neuen  
Wohnwünschen entgegen.*

---



#### **AMSTERDAM: HOUTHAVEN**

Früher luden hier Frachtschiffe aus ganz Europa ihre Holzladung ab, heute entwickelt sich der Houthaven – in nur 10 Minuten Entfernung zum Stadtzentrum – zu einem der beliebtesten Wohnstandorte Amsterdams. Auf Inseln im IJ werden hier Häuser nach dem Vorbild des 17. Jahrhunderts gebaut. Häuser wie das Neubauprojekt *En Bloc* von BPD. Das Gebäude umfasst 166 Wohneinheiten auf 6 Stockwerken, die zum Teil von den Bewohnern selbst zu 67 Häusern verbunden wurden. Die Fassade wurde zusammen mit einer Gruppe von Co-Auftraggebern gestaltet. *En Bloc* besteht aus etwa dreißig Wohnungstypen, darunter Eckwohnungen, mehrstöckige Wohnungen in Wohnkomplexen und Penthouses. BPD entwickelt im Amsterdamer Houthaven außerdem noch „Pier2“, ein Projekt mit Einfamilienhäusern, und „Baken van Narva“, ein Projekt mit verschiedenen Wohnungstypen wie Maisonettes, Einfamilienhäusern und Etagenwohnungen.

gemeinsamer Außenflächen, durchdachte Architektur, gute Verkehrsanbindung und vor allem erschwingliche Preise.

#### **IN DER STADT UND AM STADTRAND**

Intensive niedrige Bebauung und andere Formen von Verdichtung sind nicht an einen bestimmten Standort gebunden und auch nicht an eine bestimmte Form. Es gibt je nach Standort unzählige äußere Formen und Wohnprodukte. Dieselbe hohe Dichte kann mit unterschiedlichen Entwürfen und verschiedenen Häusertypen erreicht werden. Die zunehmende

Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt hat in den letzten Jahren bereits zu einer Vielzahl solcher Häusertypen geführt, beispielsweise zu einer Gruppe von Wohnungen in einem einzigen großen Haus auf einem gemeinsamen Grundstück oder zu einem kleinen Wohnkomplex. Ein anderes gutes Beispiel ist Riedberg in Frankfurt. In diesem Stadtbezirk mit ausgezeichnetem ÖPNV-Anschluss an das Stadtzentrum sind 40 Prozent der Wohnungen ebenerdige Patiowohnungen. Wenngleich also der Anteil der Mehrfamilienhäuser relativ gering ist, hat der Bezirk doch eine hohe Dichte von 50 Wohnungen pro Hektar.

#### NEUES ARGUMENT

Es gibt noch ein weiteres Argument, warum in höheren Dichten gebaut werden muss: Es erleichtert die gemeinsame Nutzung von Einrichtungen, zum Beispiel in Bezug auf Mobilität (Carsharing), vor allem aber in Bezug auf Nachhaltigkeit (kollektive Wärmeversorgung, gemeinsame Grünflächen, Solarmodule) und Klimaanpassung. Ein sinnvoll gestalteter gemeinsamer öffentlicher Raum kann auch als grüner Puffer gegen sommerliche Hitze und Überschwemmungen dienen. Gebietsentwickler stehen jetzt vor der Herausforderung, hohe Dichte mit hoher Qualität zu kombinieren. Gelungene Beispiele gibt es bereits. Eines davon ist der Prenzlauer Garten in Berlin (siehe Bildbeschreibung Seite 63), aber auch das Amsterdamer Stadtviertel Houthaven (siehe Bildbeschreibung Seite 62), die Neubauwohnungen von Bob van Reetham am Mariaplaats in Utrecht oder der Neubau in Form von Baugruppen auf Grundstücken in Buiksloterham (Nord-Amsterdam). All diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie ein faszinierender Teil der Stadt sind: wegen ihrer hohen Dichte, ihrer abwechslungsreichen Fassaden und Fassadengrößen, ihrer Architektur und ihrer Häusertypen. Verdichtete Wohnformen scheinen neuen Wohnwünschen wie Kollektivität und Nachhaltigkeit entgegenzukommen, aber auch sozialen Fragen wie dem verantwortungsvollen Umgang mit dem begrenzten verfügbaren Raum. ■



#### BERLIN: PRENZLAUER GÄRTEN

Die Eltern sind in ein paar Minuten mitten in Berlin, die Kinder spielen in ihrem eigenen Garten oder mit anderen im nahegelegenen Volkspark Friedrichshain. Dieses Projekt in Berlin kombiniert 44 Parkside-Apartments und 61 sogenannte Townhouses mit Gärten im englischen Stil. Dieses Projekt des Berliner Architekten Stephan Höhne mit typischer Zwischengröße war das erste Berliner „Townhouse“-Projekt, das eine von Vielen verlangte Kombination ermöglichte: das Stadtleben in einer Wohnung mit eigenem Garten im Herzen einer Weltstadt.

*Essay*

---

# BRÜCKEN BAUEN ZU LÄNDLICHEN REGIONEN

Wenn die Landwirtschaft verkümmert und die umliegenden Dörfer nicht wachsen dürfen, verkümmert der ländliche Raum. Dann kommen dort die Wegelagerer des 19. Jahrhunderts zurück. Oder sie sind schon da – in Form von Drogenkriminellen, die notleidende Bauern dazu verleiten, ihre Scheunen für den Cannabisanbau oder als XTC-Labor zu vermieten. Die Landwirtschaft braucht also, genau wie die Energiewirtschaft, eine Wende. Hier muss der Staat mithelfen, meint der frühere niederländische Landwirtschaftsminister und Agrarier [Cees Veerman](#).

---

IN DEN NIEDERLANDEN und anderen westlichen Ländern wie Deutschland, Frankreich und auch den USA haben es viele landwirtschaftliche Betriebe schwer. Landwirte gehen in den Ruhestand und finden oft keinen Nachfolger. Aber das Land verschwindet nicht. Es wird an einen Projektentwickler verkauft, sofern in absehbarer Zeit Aussicht auf Bebauung ist. Oder das Land wird von einem anderen Landwirt übernommen, was zur Konzentration der Betriebe führt. Letzteres braucht in Gebieten mit viel Raum kein Problem zu sein.

In der Praxis ergeben sich jedoch immer häufiger Interessenkonflikte mit der unmittelbaren Nachbarschaft. Intensive, große Schweine- und Geflügelzuchtbetriebe stehen im Widerspruch zur gesellschaftlichen Forderung nach mehr Schutz der Natur und nach mehr Lebensqualität. Die Umwelt und die Gesundheit von Menschen werden gefährdet. Wir müssen auf natürlichere Formen der Landwirtschaft setzen. Bleibt nur die Frage, wie sich das realisieren lässt. Die niederländische

Landwirtschaftsministerin Carola Schouten formulierte vor Kurzem ihren Lösungsweg: die Kreislauf Landwirtschaft. An sich eine gute Idee – und ein ansprechender Begriff. Das gilt auch für die Begriffe, die in den vergangenen Jahren für Vergleichbares geprägt wurden, wie naturintensive und naturfreundliche Landwirtschaft. Das können – mit dem jüngsten Plädoyer des niederländischen Planungsbüros für Raumordnung und Umwelt (PBL) im Hinterkopf – eigentlich alle in Form eines Landwirtschaftspakts unterschreiben. Dann posiert jeder,



der in der Branche etwas zu sagen hat, vor einem Schloss mit einem Glas Champagner in der Hand und strahlt uns die Zukunft entgegen. Aber wenn das Glas ausgetrunken ist, geht jeder wieder seiner Wege ... und was dann?

#### WEITERDENKEN

Wer tut was und trägt welche Kosten? Von den Landwirten wird ein Umstieg erwartet, aber der Staat stellt dafür keine Mittel zur Verfügung und die Banken denken in erster Linie an ihre Rendite. Um die Niederlande vor Hochwasser zu

schützen, haben wir unter dem Begriff Deltaplan gesetzlich festgelegt, dass wir in diesem Jahrhundert jährlich eine Milliarde Euro hierfür ausgeben müssen. Wäre das vielleicht eine Idee für die Landwirtschaft? Es wäre auf jeden Fall ein Signal.

Dann stellt sich noch die Frage, ob die Kreislaufwirtschaft und andere Vorschläge wirklich sinnvoll sind. Wir konkurrieren mit ausländischen Erzeugern und müssen uns fragen, ob wir uns nicht selbst aus dem Markt drängen. Zirkuläre Arbeitsmethoden kosten Geld

## Highlights

- > Die intensive Landwirtschaft steht immer öfter im Widerspruch zu dem Bedürfnis der Allgemeinheit, die Natur und die Gesundheit zu schützen. Landwirtschaftliche Großbetriebe passen nur in Gebiete mit viel Raum. In anderen Gebieten steht die Landwirtschaft vor einem Umbruch.
- > Der Umstieg auf z. B. biologischen Anbau oder eine Kombination mit Tourismus ist nur möglich, wenn die Bauern ihre eigene Entscheidung treffen und der Staat und die Gesellschaft den Übergang unterstützen.
- > Diese Unterstützung muss vor allem aus einfacheren Regeln, Kreditbürgschaften und der Nutzung der Möglichkeiten des neuen Umgebungsgesetzes bestehen.
- > Nicht zuletzt aufgrund der Entwicklungen in der Landwirtschaft ist das Leben auf dem Land und in den Dörfern schwieriger geworden. Um dem abzuhelpfen, muss in öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Internetverbindungen investiert werden, und Dörfer brauchen Spielraum für Erweiterungen.

# „DIE LEBENSQUALITÄT AUF DEM LAND MUSS BEIBEHALTEN WERDEN“



## Cees Veerman

Der ehemalige niederländische Landwirtschaftsminister Cees Veerman ist Agrarier, Wirtschaftswissenschaftler und ein prominenter Christdemokrat. Er ist in zahlreichen Funktionen in verschiedenen Organisationen und Verbänden tätig und hält Vorträge im In- und Ausland. Im Frühjahr letzten Jahres hielt er auf dem Landwirtschaftskongress in Heerenveen einen Vortrag über die Probleme der intensiven Tierhaltung. „Wir leben mit 17 Millionen Menschen auf einem kleinen Flecken. Die Menschen wollen mehr Freizeit anstatt Geruchsbelästigung und Beeinträchtigungen.“

und verteuern das Produkt. Wenn ein spanischer Landwirt noch nicht zum Umstieg auf die Kreislaufmethoden bereit ist, wird sein Produkt billiger, und der Kunde entscheidet sich für ihn. Für andere Vorschläge wie beispielsweise einer Kunstdüngersteuer gelten ähnliche Einwände. De facto subventioniert man damit den brasilianischen Landwirt, der mit Kunstdünger arbeitet, denn er bekommt so einen Wettbewerbsvorteil gegenüber seinem niederländischen Kollegen, der die Kunstdüngersteuer mit einem teureren Produkt wieder erwirtschaften muss. Es wäre ratsam, bei solchen Vorschlägen einen Schritt weiterzudenken.

### UMSTIEG BRAUCHT SPIELRAUM

Was verlangen wir von den Landwirten?

Dass sie sich ändern, dass sie klein werden oder bleiben, dass sie anders produzieren, auf biologischen Anbau umsteigen oder etwas mit Tourismus tun. Aber oftmals handelt es sich um kleine Betriebe, deren Besitzer jeden Morgen um halb fünf die Kühe melkt. Sie haben nicht immer die Zeit, den Spielraum, das Geld oder die Muße für einen Umstieg. Trotzdem muss genau das passieren, nicht nur in den Niederlanden, sondern auch in Deutschland, Frankreich und anderen westlichen Ländern.

Die Lösung liegt dennoch primär bei den Landwirten und Gartenbaubetrieben. Sie müssen sich überlegen, wie sie den Wandel

bei sich vollziehen wollen. Dafür müssen dann auch entsprechende Rahmenbedingungen geboten werden, beispielsweise durch eine Änderung der Vorschriften. Angenommen mehrere Kleinbauern, die klein bleiben wollen, tun sich zusammen, um gemeinsam die Vermarktung zu organisieren – dann sollten die Behörden sie nicht gleich behandeln, als wollten sie unerlaubte Preisabsprachen machen.

### BEHALTE DEIN GELD

Eine andere sinnvolle Maßnahme wäre ein Bürgschaftsfonds, wie es ihn im Immobilienbereich gibt. Der Staat könnte Bürgschaften bieten, damit die Landwirte bei Banken leichter Kredite aufnehmen können. Damit könnten sie in den Umstieg investieren und die Übergangsjahre überbrücken, in denen das Einkommen vorübergehend sinken wird. Ich rede wohlgermerkt von Krediten und nicht von Subventionen, denn damit könnte der Staat dem europäischen Abgrund der verbotenen staatlichen Beihilfen zu nahe kommen. Sonst gibt man den Landwirten Geld, das sie vielleicht später zurückzahlen müssen. Dieses Risiko wollen sie lieber nicht eingehen. „Behalte dein Geld“, ist dann die Antwort. Auch die kommunalen Behörden können hier einen Beitrag leisten. Das neue niederländische Umgebungsgesetz bietet dazu diverse Möglichkeiten. So können beispielsweise Umweltauflagen vorübergehend gelockert werden, um einen Umstieg

zu ermöglichen. So einfach wie ich es hier formuliere, ist es tatsächlich. Der Landwirt muss die Entscheidung treffen und der Staat und die Gesellschaft müssen seinen Umstieg unterstützen.

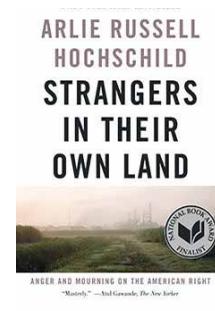
### RUHE UND RAUM

Wenn diese ganze Entwicklung richtig durchlaufen wird, bekommen die Landwirtschaft und der ländliche Raum die Chance, gesund zu überleben. Das ist in unser aller Interesse. Das Land steht für Ruhe, Raum, Natur, Erholung und ein ursprüngliches Lebensgefühl. Das ist genau das, was viele Städter suchen. Nicht umsonst schießen im Osten der Niederlande die Fremdenzimmer wie Pilze aus dem Boden. Deshalb ist es so wichtig, dass die Lebensbedingungen der Dörfer erhalten bleiben. Wenn Bauernhöfe aufgegeben werden oder schrumpfen, wirkt sich das auf die Beschäftigung und das gesamte Umfeld aus. Die Abwanderung – die auch in Deutschland und Frankreich zu beobachten ist – ist in vollem Gange. In meinem eigenen Dorf besteht die Bank nur noch aus einem Schalter und der Supermarkt kann sich gerade so noch halten.

### INTERNET UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Viele Menschen verlassen die Dörfer, weil sie in den Großstädten Arbeit und ein breites Angebot an Einrichtungen finden. Die Städte sind dadurch überlaufen. Es wäre gut, wenn man die Menschen dazu bewegen könnte, in den Dörfern

zu bleiben – beziehungsweise dort hinzuziehen. Die Grundstückspreise sind auf dem Land relativ niedrig und die Häuser preiswert. Man muss nur mehr in die Lebensbedingungen investieren. Die Dörfer müssen den Spielraum bekommen, zu erweitern, so dass Projektentwickler attraktive, neue Häuser mit großen Gärten bauen können. Es muss überall eine gute, schnelle Internetverbindung vorhanden sein, damit Heimarbeit problemlos möglich ist. Auch gute, schnelle Zug- und Busverbindungen müssen geschaffen werden, damit es einfacher wird, im Westen zu arbeiten und im Osten zu wohnen. Das ist der Vorteil eines kleinen Landes wie den Niederlanden: Die Entfernungen sind zu überbrücken. Man muss diese Brücken nur bauen wollen. Wenn wir das alles nicht tun – und die Landwirtschaft und die Dörfer verkümmern lassen –, wird der ländliche Raum verfallen. Dann kommen die Wegelagerer zurück, zum Beispiel in Form von Drogenkriminellen, die die schwierige Situation der notleidenden Bauern ausnutzen und sie vor ihren Karren spannen. Das ist nicht mit mehr Polizei zu lösen, sondern muss an der Wurzel gepackt werden. Landwirte, die gesunde Entscheidungen treffen wollen, müssen unterstützt werden, und die Dörfer müssen den Raum für Erweiterungen bekommen, so dass die Einrichtungen erhalten bleiben. Auf diese Weise investiert man sinnvoll in die Vitalität des ländlichen Raumes. ■



### Lesetipp:

- > **Fremd in ihrem Land**  
Die amerikanische Soziologin Arlie Russell Hochschild lebte fünf Jahre in Louisiana, einem der ärmsten Bundesstaaten der USA. Für Cees Veerman illustriert das Buch, was geschehen kann, wenn der Staat eine Region vernachlässigt und den wirtschaftlichen Niedergang nicht stoppt.



### *Martin Haag*

Prof. Dr. Martin Haag fühlt sich in Freiburg, wo er seit 2011 Baubürgermeister ist, ausgesprochen wohl. Von seinem Dienstzimmer im neuen Rathaus aus sieht er in der Ferne die Waldhänge des Schwarzwaldes und die Weinberge. Nicht zuletzt wegen dieser besonderen Landschaft steckt „grünes Denken“ der Stadt im Blut, meint er. „Als andere Städte vor Jahrzehnten beschlossen haben die Straßenbahn wegen der vielen Autos abzuschaffen, hat Freiburg dies bewusst nicht getan.“ Die 230.000 Einwohner zählende Stadt hat nach Haags Worten schon früh die Weichen für eine nachhaltige Zukunft gestellt - vor allem dank der Universität, an der viel zu erneuerbaren Energien geforscht wird. „Was an der Universität passiert, hat auch Auswirkungen auf die Stadt, denn die Mitarbeiter wohnen auch hier.“

*Made in ... Freiburg*

# „Grün“ steckt den Freiburgern im Blut

Freiburg ist eine der grünsten Städte der Welt und gilt als Pionier für nachhaltige Stadtentwicklung. Prof. Dr. Martin Haag ist Baubürgermeister und sieht in seiner Stadt, wie Tradition und nachhaltige Innovationen sich wunderbar ergänzen.



## RATHAUS ZUSAMMEN MIT EINWOHNERN NACHHALTIG ENTWICKELT

„Das **neue Rathaus** hat 2018 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen. Das ist auch der Art und Weise zu verdanken wie es zusammen mit unseren Mitarbeitern entwickelt wurde. Weil sie von Anfang an mit einbezogen wurden, ist es viel mehr als ein Arbeitsplatz geworden. Wir sind ein Plusenergiehaus, haben Kinderbetreuung, ein Mobilitätskonzept und sind rollstuhlgerecht. Freiburg will eine Stadt mit kurzen Wegen und guten Verkehrsverbindungen sein. Nach diesem Grundsatz wollen wir auch neue Viertel entwickeln, indem wir alle Beteiligten frühzeitig einbeziehen.“



## NACHHALTIGER VERKEHR IM NEUEN STADTTEIL DIETENBACH

„Wir bekommen jedes Jahr ein- bis zweitausend Einwohner hinzu, deshalb müssen wir bauen, um auch Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen Wohnraum bieten zu können. Im geplanten **Stadtteil Dietenbach** kommen Wohnungen für 6.500 Menschen hinzu: der Gemeinderat hat beschlossen Dietenbach mit 50 Prozent öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu realisieren. Wir haben auch hohe Ansprüche an unser Verkehrskonzept. Deshalb suchen wir viele Alternativen zum Auto und dank der Solarenergie produzieren wir einen Stromüberschuss.“

# 1.280



„**Der Schauinsland** wird auch als der ‚Hausberg‘ von Freiburg bezeichnet. Von seinem 1.280 Meter hohen Gipfel aus hat man einen herrlichen Ausblick auf die Stadt, das Umland und den Schwarzwald. Ich gehe dort gern wandern oder mountainbiken. Hier sieht man am besten, warum wir die Natur so gern erhalten wollen.“



# 2017

„2017 wurde der **Platz der alten Synagoge** neu gestaltet. Davor war es nur ein Stück Wiese mit Parkplatz. Seit der Umgestaltung ist der Platz sehr lebendig. Man sieht dort viele Studenten, Touristen oder auch Freiburgerinnen und Freiburger, die dort ihre Mittagspause machen. Auf dem Platz wurden unter anderem mehr Bäume gepflanzt und Wasserfontänen für Kinder angelegt.“

## AUCH FUSSBALLFANS SIND FÜR NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Bauen ist eine Bewegung, findet Haag.

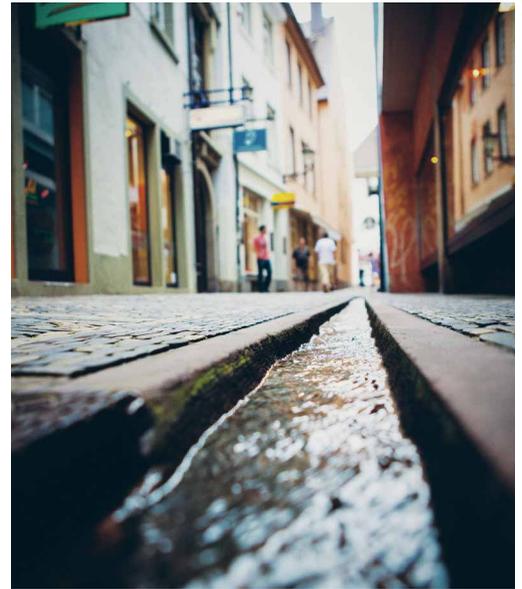
„Das kann man nicht nur von oben auferlegen, es muss von den Bürgern kommen. Das beste Beispiel ist meiner Meinung nach das Stadion des **Bundesligaklubs SC Freiburg**. Das jetzige Stadion verfügt bereits über Photovoltaikanlagen und die Pläne für den neuen Komplex sind viel nachhaltiger. Die Fans brachten sich mit Ideen für das neue Stadion ein und wollten, dass es ein nachhaltiger Komplex wird. Die Tatsache, dass sich Fußballfans hierfür engagieren zeigt wie sehr dies in der Gesellschaft verankert ist.“

BILD: HPP ARCHITECTEN/WILLMORE



# TRADITION HAT ZUKUNFT

„Die **Freiburger Bächle** zeigen auf ihre eigene Weise die Seele der Stadt. Offene Bäche mit klarem Wasser aus dem Schwarzwald, die schon seit dem Mittelalter durch die Innenstadt fließen. In vielen anderen Städten wären sie längst verschwunden, um für Autos Platz zu machen. Hier sieht man, dass es sich lohnt, die eigenen Traditionen zu pflegen, denn sie üben auf Touristen und Einwohner gleichermaßen eine Anziehungskraft aus. Darauf sind wir stolz.“



# SOLARPIONIERE IM SONNENSCHIFF

„**Das Sonnenschiff** ist ein Wohnkomplex mit Gewerberäumen im Erdgeschoss. Es befindet sich im Quartier Vauban und gehört zu der ersten Siedlung, in der ausschließlich Sonnenenergie genutzt wird. Und nicht nur das, es liefert das Vierfache des eigenen Energiebedarfs – der Überschuss geht an Gebäude in der Nachbarschaft. Es gilt als eines der bekanntesten Pionierprojekte für Solarenergie in Deutschland und ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie die Bürgerinnen und Bürger von Anfang an einbezogen werden können. Das verstehen wir unter nachhaltigem Bauen.“

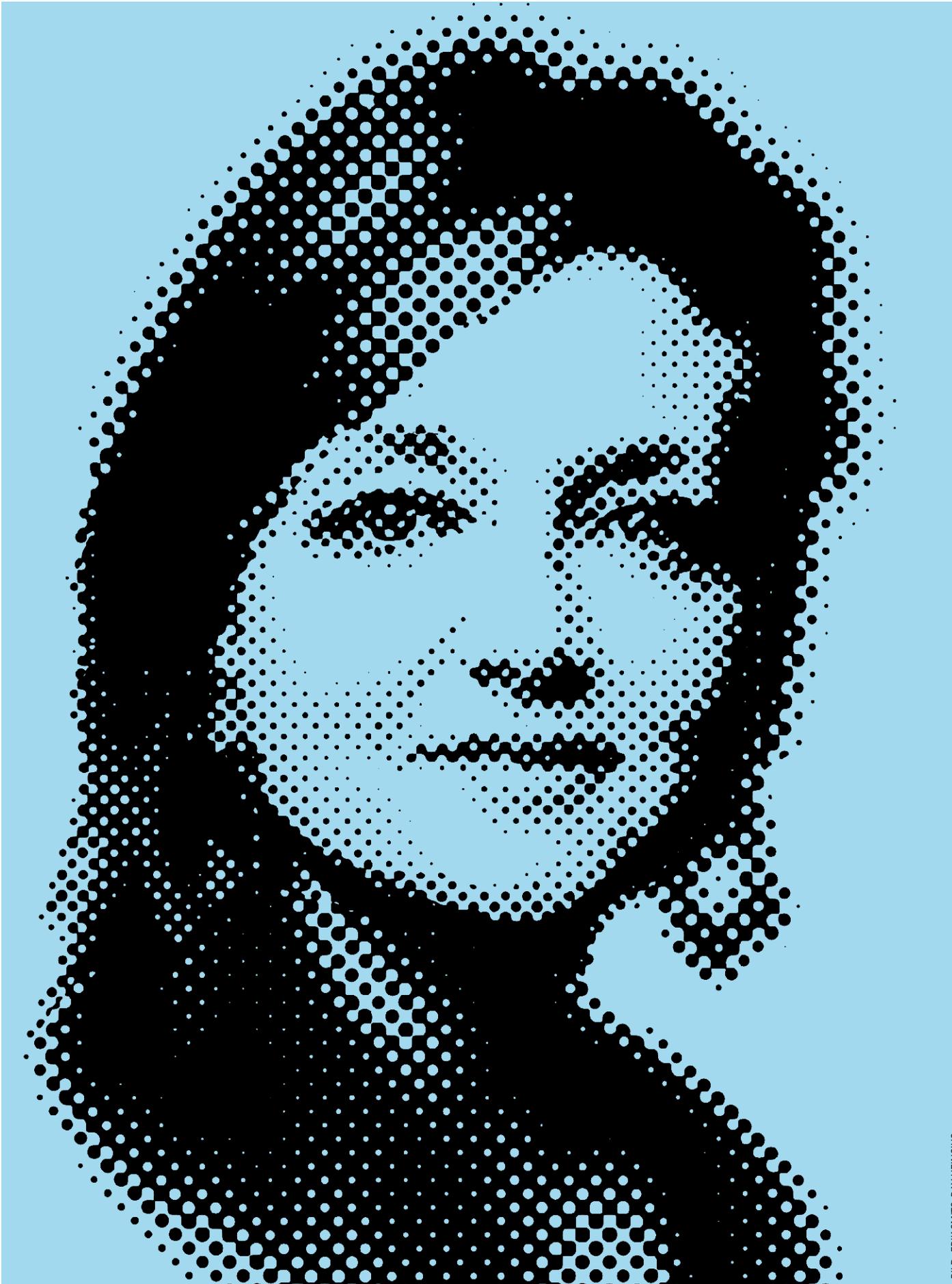


Münster, Freiburg  
im Breisgau

# TYPISCH FREIBURG: WALDRESTAURANTS



„Am besten kann man die wunderbare Umgebung in einem der Waldrestaurants genießen, die für diese Gegend typisch sind. **Nach einer schönen Wanderung** kann man hier gut essen und trinken und sich in einem Biergarten mit großartiger Aussicht erholen. Die drei bekanntesten Lokale sind die ehemaligen Kloster St. Ottilien, St. Valentin und St. Barbara.“ ■



## WOHNUNGSMANGEL MUSS MIT WOHNWÜNSCHEN VERGLICHEN WERDEN

Warum reden alle immer nur vom Wohnungsmangel und von den explodierenden Immobilienpreisen? Jessie Wagenaar, Leiterin des Bereichs Verkauf & Gebietsmarketing von BPD, will sich vor allem mit den Wohnwünschen der Verbraucher auseinandersetzen. Die werden bei der Diskussion um den Wohnungsmangel nur allzu leicht vergessen.

DIE BRANCHE HÖRT kaum auf Bewohner und Wohnungssuchende. In Deutschland ist in den kommenden drei Jahren Bedarf an eineinhalb Millionen Neubauwohnungen. In den Niederlanden geht es um eine Million Neubauwohnungen bis 2030. Wie können wir das meistern? Zu dieser Frage haben die Experten unterschiedliche – teils gegensätzliche – Meinungen. Aber wer weiß eigentlich, was die Bewohner selbst wollen? Und nehmen wir darauf genügend Rücksicht? Die Wünsche der Wohnungssuchenden sind unterschiedlicher denn je, wie wir aus unseren eigenen Bewohnerumfragen und Untersuchungen wissen. Früher war es übersichtlicher: Es gab Erstkäufer, Familien und Senioren. Heutzutage ist die Zusammensetzung der Haushalte differenzierter. Außerdem haben sie andere Wünsche als früher. Immer öfter wird eine Wohnung gemeinsam mit einem guten Freund genutzt oder von einer Patchworkfamilie bewohnt. Auch Wohnen auf Zeit – in einer Miet- oder Gemeinschaftswohnung und dann weiter zur nächsten Adresse oder eventuell ins Ausland – kommt immer häufiger vor.

Solche Wünsche müssen wir bei unserer Planung berücksichtigen. BPD entwickelt pro Jahr in den Niederlanden etwa 250 Gebiete, von denen etwa 150 in den Verkauf gehen. In Deutschland kommen dieses Jahr 100 Projekte neu hinzu. Wir sind ständig in direktem Kontakt mit Interessenten, die sich über die Websites dieser Projekte melden. Dadurch wissen wir, dass die Bewohner Wert darauf legen, dass sich genügend Einrichtungen in der Nähe befinden; das ist bequem und spart Zeit. Wichtig ist auch, dass sich die Bewohner zu Hause fühlen. Das ist völlig unabhängig von den vorhandenen Einrichtungen und übrigens auch vom Haus an sich. Es hängt von der Umgebung ab und davon, ob diese zu dem ordentlichen und zurückhaltenden Lebensstil oder aber zu der kontaktfreudigen und umgänglichen Art der Bewohner passt.

„FÜR DEN HEUTIGEN  
BEDARF ENTWICKELN,  
OHNE DIE ZUKUNFT  
AUS DEM AUGE ZU  
VERLIEREN“

Was auch auffällt: Viele finden, dass ein Viertel mit fünfzig bis höchstens hundert Wohnungen bereits eine eigenständige Siedlung ist. Wenn wir in einem Gebiet 350 Wohnungen bauen, müssen wir uns auch über den sozialen Zusammenhalt für mindestens drei Siedlungen Gedanken machen. Deshalb sind wir zutiefst von dem Prinzip der Gebietsentwicklung überzeugt: dem Entwerfen und Entwickeln eines gut funktionierenden Wohn- und Lebensumfelds mit öffentlichen Flächen, in dem wir von der Nutzung des Gebietes ausgehen, aber auch die Wünsche der Bewohner berücksichtigen. Die Menschen sollen sich in ihrem neuen Domizil zu Hause fühlen, jetzt und auch noch in fünfzig Jahren. Das macht unsere Arbeit so interessant. Die Kunst besteht darin, für die verschiedenen Bewohner und Nutzer eines Gebietes von heute zu planen und zu bauen – und gleichzeitig etwas zu schaffen, das auf lange Sicht für alle geeignet ist. Wir tragen nicht nur zur Behebung des Wohnungsmangels bei, sondern entwickeln auch Räume, die den Wünschen unterschiedlicher Bewohner heute und in Zukunft gerecht werden. ■

**CV Jessie Wagenaar** ist Leiterin des Bereichs Verkauf & Gebietsmarketing von BPD in den Niederlanden. Sie studierte Stadtplanung an der Universität Amsterdam und arbeitet seit 2008 bei BPD.



## Campina circular

BPD baut die ehemalige Campina-Molkerei im niederländischen Eindhoven zu einem neuen städtischen Wohngebiet um. Um einen Verwendungszweck für die Materialien zu finden, die bei der Demontage mehrerer ehemaliger Fabrikgebäude anfielen, organisierten New Horizon, das Architekturzentrum Eindhoven und BPD den Ideenwettbewerb *Circular Campina*. Der Beitrag Plug-In-Campina von Bygg Architecture, dem Studio Ivo Hulskamp und dem Studio Raphael Coutin, gewann diesen Wettbewerb. Die Idee sieht vor, dass fast die Hälfte aller Dämmplatten und Deckenplatten, des Stahls und anderer Materialien für den Bau von Brücken verwendet wird, die die alten und neuen Gebäude auf dem Campina-Gelände miteinander verbinden sollen. Auf diesen Brücken sind Plattformen für Urban Gardening, Sport, Gastronomie und Grünflächen vorgesehen.

## Materialausweis ab 2020 der Standard

Die Bauwirtschaft steht vor einem großen Umschwung, mit dem dem Klimawandel und einer weiteren Belastung der Umwelt entgegengewirkt werden soll. Das bedeutet, dass BPD die Gebäude und die Infrastruktur so planen muss, dass künftig alle Materialien und Rohstoffe wiederverwendbar sind und keine fossilen Energieträger mehr eingesetzt werden. Wir wollen, dass alle Projekte ab 2020 einen Materialausweis haben. So können die Materialien beim Bau von Wohnungen gezielt ausgewählt werden. Auf diese Weise kreieren wir Wohngebiete, in denen möglichst wenig Müll anfällt und eine optimale Mülltrennung erreicht wird.

90 %

der Wohnungen, die 2019 entwickelt werden, haben keinen Gasanschluss mehr. 2018 war dies bei drei Vierteln und 2017 bei gut einem Drittel unserer Projekte der Fall. ■

*Im Scheinwerferlicht*



---

# NACHHALTIGER WOHNGENUSS

---

Energiewende, Klimaanpassung, Kreislaufwirtschaft und Gesundheit - mit diesen vier Säulen trägt BPD sichtbar und unsichtbar zu einem nachhaltige(re)n Lebensumfeld bei: für die Bewohner, das Viertel und die Region.



Die Häuser von **PARK070** werden auf dem Gelände in Voorburg gebaut, wo früher das größte leerstehende Bürogebäude der Niederlande stand. Was früher für Tausende der Arbeitsplatz war, wird bald ein Ort sein, an dem Hunderte Menschen von der Arbeit zurückkommen. Ein Teil des Komplexes bleibt erhalten: der Atomschutzbunker. Er wird zu einer Tiefgarage mit Fahrradkeller umgebaut. Über 95 Prozent der Materialien des Bürogebäudes werden wiederverwendet, entweder für die öffentlichen Flächen von Parko70 oder anderswo. Wiederverwendung in optima forma! Wie bei zukunftsorientierten Projekten in den Niederlanden inzwischen üblich, bekommt Parko70 keinen Gasanschluss. Solarmodule und ein Saisonspeicher sorgen für Heizung und Kühlung. Auch nicht unwichtig: Das Regenwasser wird getrennt aufgefangen, was der Entlastung der Kanalisation dient, aber auch der Bewässerung der Gärten.





## 2

Natur- und Gesundheitsbewusstsein ist eines der wichtigsten Merkmale dieses außergewöhnlichen Neubauprojekts. Eine Reihe von nachhaltigen Aspekten wurde bei allen Wohnungstypen von **ZUIVER** angewandt. Gründächer sammeln Regenwasser für die Regenwassernutzung. Auch Grauwasser – zum Beispiel aus der Waschmaschine – wird vor Ort gereinigt und gespeichert, um für die Toilettenspülung verwendet zu werden. Für die Raumheizung sorgen Solarmodule, aber auch die Wärmerückgewinnung aus dem Duschwasser fließt mit ein. Dadurch sind die Häuser des Projekts ZUIVER autark. Die verschiedenen Gebäudesysteme der Häuser können weitgehend unabhängig voneinander ersetzt und recycelt werden. Beim Bau werden außerdem sekundäre Baustoffe lokalen Ursprungs eingesetzt.



Die Energiewende ist ein wichtiger Nachhaltigkeitsaspekt bei den Neubauprojekten von BPD. Die 172 Wohnungen des Projekts **REFUGIO** sind hierfür ein gutes Beispiel. Das Bauvorhaben wurde als KfW 70 Effizienzhaus gemäß EnEV 2009 im Jahr 2016 fertiggestellt. Die Nutzer der 172 Wohneinheiten dürfen sich über eine Senkung des Energiebedarfs um ca. 30% freuen. Hierzu trägt auch die dezentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bei. Es ist nicht die auffälligste Form nachhaltigen Bauens, aber dafür eine, die sehr effektiv ist (und dabei auch noch freundlich zum eigenen Geldbeutel). Der ökologische Aspekt spiegelt sich in den teilweise begrünten Fassaden des Bauvorhabens wider.

# 3

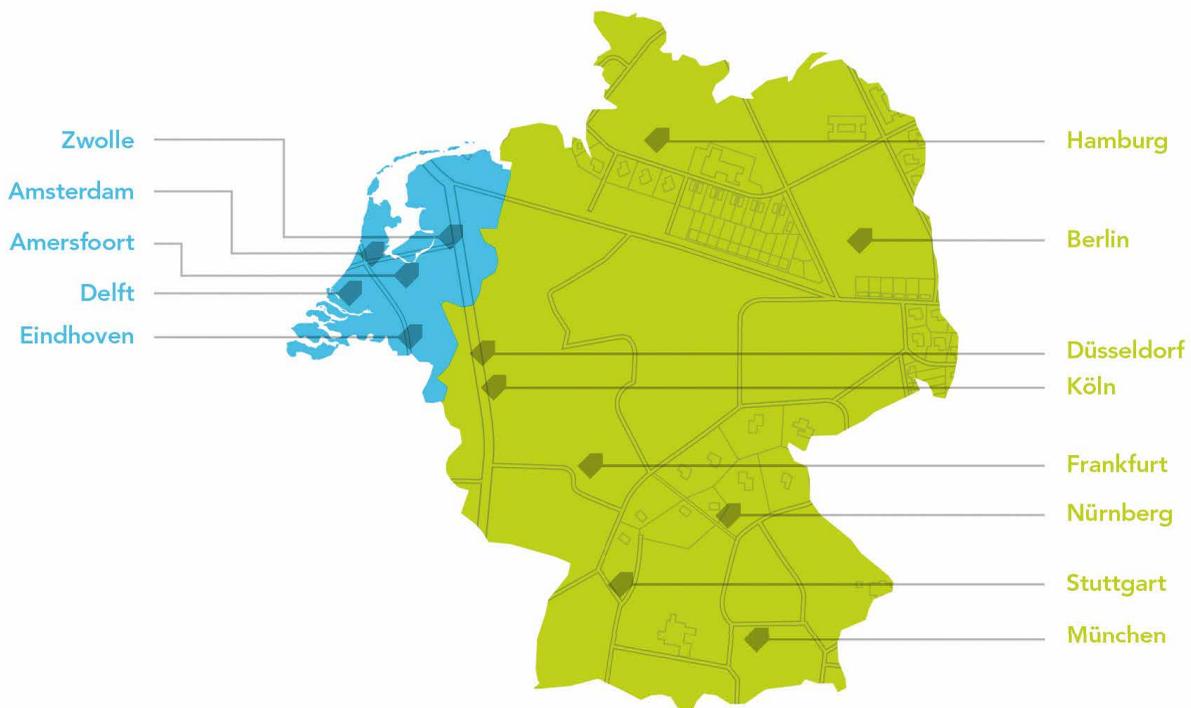




# 4

Der Name des Projekts **SOLAR LIVING** deutet bereits den nachhaltigen Charakter dieser 28 Wohnungen im süddeutschen Eislingen an. Viele Neubauprojekte sind nachhaltig, weil sie energieneutral sind. Dieser Komplex geht jedoch noch einen Schritt weiter. Jedes der vier Gebäude erzeugt laut geplante Energiekonzept in seiner Jahresbilanz annähernd so viel Energie, wie seine Bewohner für Strom und Heizung verbrauchen, oft sogar mehr. Die Energie wird auf nachhaltige Weise erzeugt: mit einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen und durch die Rückgewinnung von Umweltwärme. Das Besondere daran: Bei dem Projekt kann mehr Energie erzeugt werden, als die Wohnungen verbrauchen. Über einen Batteriespeicher kann diese Energie für später aufbewahrt werden. Das macht unabhängiger vom allgemeinen Energiemarkt und von langen Transportwegen. ■

# 350.000 VERKAUFTE WOHNUNGEN UND ANDERE FAKTEN & ZAHLEN ZU BPD



## NIEDERLANDE

VERKAUFTE  
WOHNUNGEN IN DEN LETZTEN 10  
JAHREN ÜBER

**43.000**

**4** NIEDERLASSUNGEN  
UND  
**1** REGIONALBÜRO

GEGRÜNDET  
**1946**

## DEUTSCHLAND

VERKAUFTE  
WOHNUNGEN IN DEN LETZTEN 10  
JAHREN ÜBER

**11.300**

**8** NIEDERLASSUNGEN  
UND  
**6** REGIONALBÜROS

GEGRÜNDET  
**1993**

BPD – Bouwfonds Property Development – ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler Europas. Das Unternehmen ist in Deutschland und den Niederlanden aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Menschen. Die Größe und Komplexität der von BPD entwickelten Flächen ist extrem unterschiedlich. BPD realisierte vor allem in den Niederlanden Neubauviertel mit teils Tausenden Wohnungen, aber auch Wohnanlagen in München und Frankfurt oder einzelne Grundstücke in der Amsterdamer Innenstadt, auf denen nur ein paar Häuser errichtet werden konnten. So gesehen variieren die Arbeitsgebiete von BPD von sehr groß bis ganz klein. Das Unternehmen ist Projekt- und Gebietsentwickler zugleich.

#### LIVING ENVIRONMENTS

BPD will einen Beitrag zur Schaffung von Living Environments, also dynamischen Wohn- und Lebensumfeldern leisten, die Ruhe bieten, aber auch dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen, so dass die Menschen dort gern zusammenwohnen. BPD setzt sich für die Qualität der gestalteten Umgebung ein und achtet dabei genauestens auf alles, was Einfluss auf das Wohnvergnügen hat: von der Einrichtung des öffentlichen Raumes über die Grünflächen und die architektonische Vielfalt und Harmonie bis hin zu Sicherheit und Verkehrsanbindung.

#### GEBIETSREGISSEUR

Beim Gestalten und Entwickeln neuer Wohnviertel muss an vieles gedacht werden. Fast immer sind zahlreiche verschiedene Partner an dem Prozess beteiligt, wie (kommunale) Behörden, Stadtplaner, Architekten, Bauunternehmen und natürlich unsere Bewohner, die Ziel und Zweck unserer Arbeit sind. Mit seinen organisatorischen Fähigkeiten stellt sich BPD auf die Entwicklungsprozesse – die sich oft über Jahre erstrecken – ein und übernimmt nicht selten die Rolle

des Initiators und Regisseurs. Wenn möglich respektieren wir in neuen Wohngebieten die historischen Elemente. Bauen bedeutet Weiterbauen. In einem neuen Wohngebiet dürfen sowohl die Gegenwart als auch die Vergangenheit fühlbar sein.

#### NIEDERLASSUNGEN

Der europäische Wohnungsmarkt ist sehr vielfältig, und selbst innerhalb Deutschlands und der Niederlande gibt es große regionale Unterschiede. In einer niederländischen Provinzstadt kann es eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit einem Garten auf der Südseite geben, während in Hamburg vor allem Luxusappartements in Mode sind, ganz besonders solche mit Blick auf die Elbe. Mit zahlreichen Niederlassungen – verteilt über Deutschland und die Niederlande – steht BPD mitten in den lokalen Immobilienmärkten und registriert jeden Wohntrend.

#### IN DEN NIEDERLANDEN GEBOREN, IN EUROPA GROSS GEWORDEN

BPD wurde 1946 von einer Reihe niederländischer Gemeinden gegründet. In der damals herrschenden Wohnungsnot sorgten wir für die finanziellen Mittel, um den Bau bezahlbarer Häuser zu ermöglichen. Der Bedarf war groß und heute stehen in Europa 350.000 Wohnungen die mit Mitwirkung unseres Unternehmens entstanden sind. BPD hat sich zu einem der führenden Gebietsentwickler mit fast zwanzig Niederlassungen in Europa entwickelt. Jedes Jahr werden viele Tausend Eigentums- und Mietwohnungen fertiggestellt, an deren Bau wir beteiligt sind. 2016 hatte BPD ein Novum: Wir sind der erste Gebietsentwickler, der die Möglichkeit bietet, den gesamten Kauf einer Wohnung online abzuwickeln. BPD ist ein Unternehmen der Rabobank. Das gibt unserem Unternehmen die Sicherheit und den Spielraum, um uns auf unsere Arbeit zu konzentrieren: die Schaffung von Living Environments, von lebendigen Räumen, in denen man gern wohnt und lebt. ■

# Impressum und Kontaktinformationen BPD

## BPD EUROPE BV

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

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

## NIEDERLANDE

### BPD ONTWIKKELING BV

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

## NIEDERLASSUNGEN

### NIEDERLANDE

#### NORDOST + MITTE

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

#### NIEDERLASSUNG ZWOLLE

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

## NORDWEST

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

## SÜD

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

## WEST

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

## DEUTSCHLAND

### BPD

#### IMMOBILIENENTWICKLUNG

#### GMBH

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

## NIEDERLASSUNGEN

### DEUTSCHLAND

#### NORD

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

#### OST

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

#### NORDRHEIN-WESTFALEN

NIEDERLASSUNG KÖLN  
Richard-Byrd-Straße 6a  
50829 Köln  
T. +49 (221) 949 80 00  
E. koeln@bpd-de.de  
Joachim Siepman,  
*Niederlassungsleiter*  
Carl Smeets, *Niederlassungsleiter*

#### NIEDERLASSUNG

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

## MITTE

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

## FRANKEN

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

## SÜDWEST

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

## SÜDOST

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

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europe. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 16.000 Stück für die Geschäftspartner von BPD in Europa.

**BPD-REDAKTIONSRAT** Kim van Eerde, Anoeska van Leeuwen, Katharina Zoll **KONZEPT & PRODUKTION** ZB Communicatie & Media (zb.nl) **GRAFISCHE GESTALTUNG** ZB/Janita Sassen BNO **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Bertus Bouwman, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel, Karen Jochems, Malin Kox, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt, Cees Veerman **FOTOS** Stijn Brakkee, Adriaan van Dam, De Beeldenfabriek, De Zwarte Hond, Kaj van Ek, Fred Ernst, Freiburg HRP Architekten/Willmore, DAM/Bernd Gabriel, Felix Groteloh, Joris Hauwert, Raymond Heinsius, Jordi Huisman, K9 Architekten/Latz + Partner/ die grille, K&C, Arie Kievit/HH, iStock.com/alvarez, iStock.com/Orchidpoet, iStock.com/GoodlifeStudio, Yadid Levy/ Alamy Stock Photo, media4d, JeRoen Murré, Monika Nonnenmacher, Janita Sassen, Daria Scagliola Erik Smits, Steinlein Werbeagentur GmbH Philip Stursberg, Alex Tran Photography, Plompmozes, Allard Willemse, YuconVR, Monique van Zeijl, Els Zweerink **DRUCK** Druckerei Habo DaCosta, Vianen (NL) BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„BAUEN  
BEDEUTET,  
EINEN  
SINNREICHEN  
ORT ZU  
SCHAFFEN“

*Patrick van der Klooster (BPD)*

*Seite 26*