

bpd MAGAZINE

N° 5 FRÜHJAHR 2017
ZEITSCHRIFT ZU
GEBIETSENTWICKLUNG
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM

VERDICHTUNG?
MEHR STEUERUNG
BITTE!



DER STADTPLANER

„URBANISIERUNG
GEHT NUR ÜBER
STADTPLANUNG“

DER ARCHITEKT

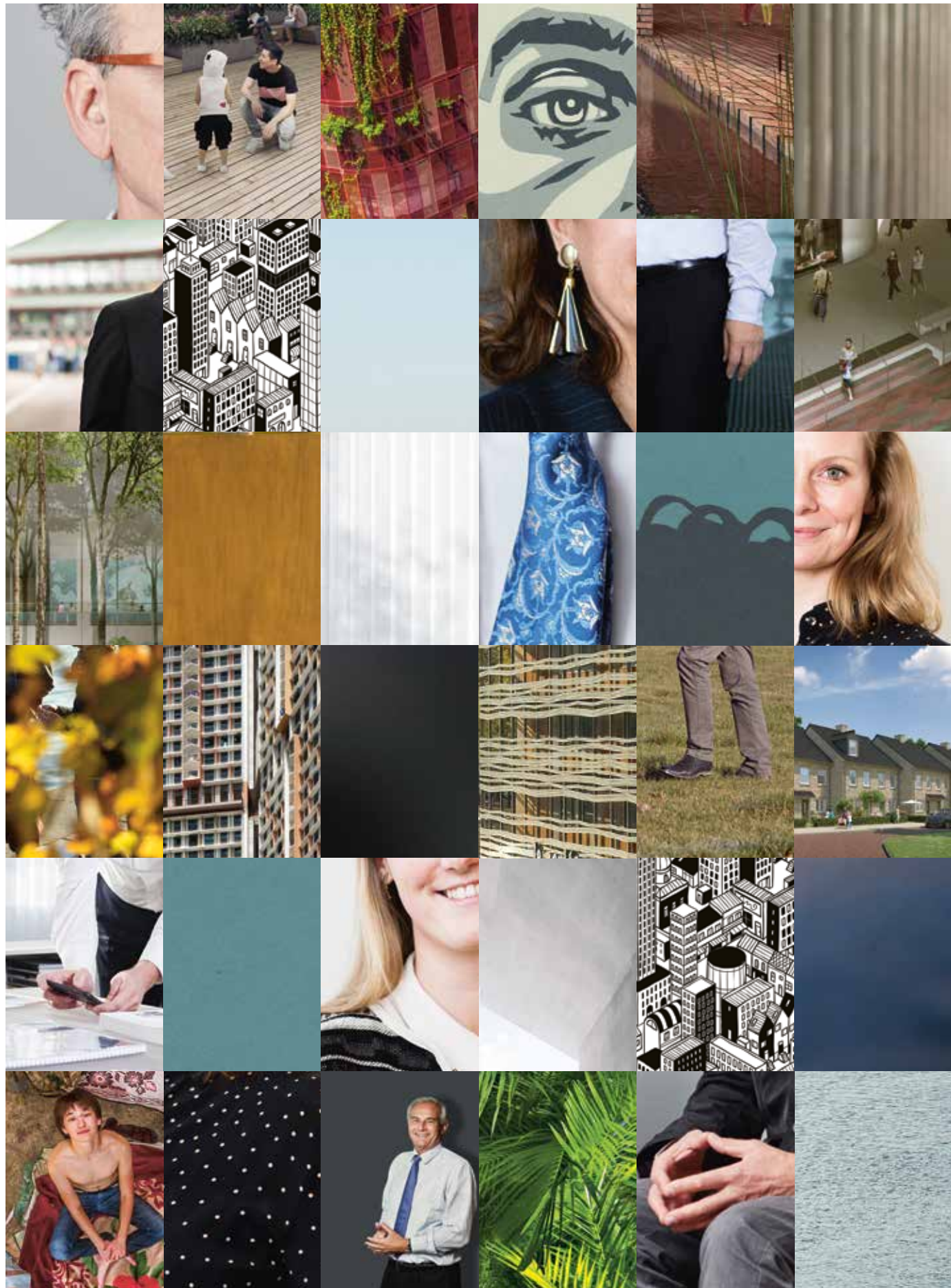
„WOLKENKRATZER
STEHEN EINER GRÜNEN
STADT NICHT IM WEGE“

DER BÜRGERMEISTER

„INVESTITIONEN PRIVATER
BAUHERREN IN ROTTERDAM KOMMEN
DEM GANZEN VIERTEL ZUGUTE“

DER SOZIALGEOGRAPH

„DIE STÄDTE SIND
UNEINNEHMBARE FESTUNGEN
DER ELITE GEWORDEN“



bpd MAGAZINE

BPD MAGAZINE 5, 3. JAHRGANG
FRÜHJAHR 2017

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD Europa, Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken, Niederlande. Die Zeitschrift erscheint zweimal pro Jahr in vier Sprachen (Deutsch, Französisch, Niederländisch und Englisch) in begrenzter Auflage für die Geschäftspartner von BPD in Europa.

BPD-REDAKTIONSRAT

Ursula van Kooij, Jeanne Neuve-Eglise, Martine Spronk,
Angela Vervoorn, Hans Weber, Katharina Zoll

KONZEPT & PRODUKTION

ZB Communicatie & Media
(zb.nl)

GRAFISCHE GESTALTUNG

ZB/Marinka Reuten

AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT

Nicoline Baartman, Bertus Bouwman, Nadine Colombel,
Armelle Desmarchelier, Kees de Graaf, Mirjam van Immerzeel,
ITA Translations, Kleis Jager, Bas Kooman, Edwin Lucas,
Claudia Stoldt, John Widen, Judith Wieringa

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIONEN

Patrick Bingham-Hall, Augusto Da Silva, Merlijn Doomernik, iStock,
K. Kopter, Kathrin Leisch, Philippe Matsas, Jeroen Murré, Janita Sassen,
Marijn Scheeres, Erik Smits, Winand Stut, John Thackwray, Tzenko,
Karen Veldkamp, Jing Wei, WOHA

DRUCK

Druckerei Roelofs, Enschede (Niederlande)

BPD Magazine wird auf ungestrichenem,
holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



AUFLAGE 8.775

Das vollständige oder auszugsweise Übernehmen von Artikeln, Fotos und Illustrationen aus dieser Zeitschrift ist nur mit Zustimmung der Redaktion und unter Angabe der Quelle gestattet. BPD und ZB Communicatie & Media übernehmen keinerlei Haftung für Unrichtigkeiten und/oder eventuelle Satz- und Druckfehler.



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
GESCHÄFTSFÜHRER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
GESCHÄFTSFÜHRER
BPD MARIIGNAN

„BEZAHLBARER WOHNRAUM – AKTUELLER DENN JE“

Es sind gute Zeiten für Projektentwickler. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot, und Kapital für Investitionen ist reichlich vorhanden. Bedeutet das, dass die Zeiten der Wild-West-Szenen in der Immobilienbranche zurückkehren, mit in die Höhe getriebenen Preisen, niedrigen Zinsen, wenig Angebot und hohen Investitionsrenditen? Es sieht ganz danach aus. Die Kehrseite ist, dass die Nutzer von Wohnungen die Rechnung dafür zahlen werden.

Es droht eine Verknappung des bezahlbaren Wohnungsangebots, denn der Markt im gehobenen Segment ist äußerst attraktiv und lukrativ. Diese Tendenz wird noch durch den derzeitigen Mangel an Grundstücken verstärkt. In Frankreich und den Niederlanden gibt es zwar noch einige Kommunen, die Grundstücke besitzen, wo staatliche oder halbstaatliche Betriebe weggezogen sind, aber die meisten Flächen sind in privater Hand. In Deutschland ist das noch extremer. Die Folge sind höhere Erwerbspreise, die die Bezahlbarkeit und die Vielfalt von Wohnungsbauvorhaben zusätzlich gefährden.

Unter solchen Voraussetzungen Wohnraum zu finden, bedeutet eigentlich den schnellen Erwerb einer Immobilie. So könnte man den derzeitigen Opportunismus zusammenfassen. Dies ist eine sehr eingeschränkte Sichtweise, bei der der gesellschaftlich-soziale Blickwinkel unberücksichtigt bleibt. Das verstärkt die Segregation und geht auf Kosten der Vielfalt in unseren Städten. Kennen Sie das Video „Abwertungskit gegen Gentrifizierung“? Es ist ein Video auf YouTube und bietet eine Anleitung dafür, Reiche mit Satellitenantennen,

Wäsche am Balkon und ausländischen Namen auf dem Klingelschild abzuschrecken. Dieser satirische Film der Leute von „Es regnet Kaviar“ ist zwar schon sieben Jahre alt, illustriert aber gut die heutige aktivistische Atmosphäre gegen Gentrifizierung in Städten wie Hamburg und Berlin.

BPD wurde vor 70 Jahren gegründet, um für bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht zu sorgen. Heute, 70 Jahre später, ist dieser Auftrag noch genauso aktuell und wichtig. Das spiegelt sich natürlich auch in der Themenauswahl dieser fünften Ausgabe unseres Magazins wider. Sie lesen darin Beiträge über Verdichtung und Lebensqualität, Verstädterung, Gesundheit und Bewohnerbeteiligung in den Niederlanden. Darüber hinaus gibt es einen Essay über die gestiegene Segregation in Frankreich.

Fragen der Gesundheit und der Qualität des Lebensumfeldes werden für unsere Arbeit in den Innenstadtbereichen der Großstädte immer wichtiger. Für Städte, die attraktiv bleiben wollen, wird die Vergrünung des städtischen Raumes ein immer relevanteres Thema werden. Gerade aufgrund der Verdichtungs- und der damit einhergehenden Mobilitätsproblematik werden nicht nur klassische Umweltfaktoren wie Verkehrslärm und Luftverschmutzung an Bedeutung gewinnen, sondern auch Erholungs- und Grünflächen. Sie werden zu einem Muss.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



VISION

18 VERDICHTUNG ERFORDERT STEUERUNG

Es ist eine Illusion, alle Menschen in kompakten Städten unterbringen zu wollen. Kees Christiaanse und Walter de Boer wünschen sich eine stärkere Beachtung der dicht bevölkerten Gebiete zwischen den Städten.

32 PERIPHERES FRANKREICH

Steuerliche Anreize, um mehr Arbeitsplätze zu schaffen – diese Strategie funktioniert vor allem in Gebieten mit guten öffentlichen Verkehrsmitteln, behauptet der Ökonom Benoît Schmutz.

44 EUROPÄISCHE AGENDA STADT

Drei Thesen, neun Experten. Gemeinsame Schlussfolgerung auf dem IFHP Summit: Niemand schafft es alleine.

68 ESSAY ÜBER SEGREGATION

Für Entwickler, die etwas gegen die Segregation tun wollen, hat Christophe Guilluy eine schlechte Nachricht. Die Globalisierung der Wirtschaft führt zu einer Arbeitsteilung, die seiner Ansicht nach unweigerlich zu getrennten Wohngebieten führt.

86 DIE POLNISCHE AUFHOLJAGD

Katarzyna Bratek, Architektin des Büros Rijnboutt, sieht in Polen ein dynamisches Land voller Möglichkeiten für Architekten und Entwickler.



Kees Christiaanse:
„Die Auswirkungen eines schlechten Entwurfs sind für eine Landschaft größer als für eine Stadt.“

18



INSPIRATION

34 DIE GRÜNE STADT

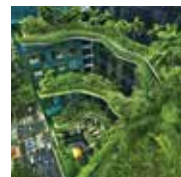
Der Bau von Hochhäusern braucht nicht auf Kosten der Bepflanzung zu gehen, er kann im Gegenteil zu mehr Grün führen, meint der WOHA-Architekt Richard Hassell. „Das Gebäude als Landschaft. Natürliche Formen machen es ansprechend.“

56 PARIS STYLE, NEW YORK TOUCH

Die Gegend um den Canal de l'Ourcq blüht auf. Der Appartementkomplex Canal Square verbindet den Pariser Charme mit der postindustriellen Architektur von New York.

72 MY ROOM

Internationale Fotoreportage über das Zimmer als Lebensraum, Spiegel der Kultur und der individuellen Identität.



Richard Hassell vertritt die Auffassung, dass das Sonnenlicht entscheidet, wann sich etwas als zu voll anfühlt. „In nordeuropäischen Städten muss man mehr Platz zwischen den Gebäuden lassen.“ 34



HINTERGRUND

8 ÄCHZENDE STÄDTE

Bei Verdichtung geht es um viel mehr als nur um Wohnen: Der öffentliche Raum ist mindestens genauso wichtig. Hochhäuser sind in Europa im Kommen. Wie viel Beton können die Städte vertragen?

80 STRESS IN DER STADT

In der Stadt gibt es zahlreiche Angebote und Möglichkeiten, was aber auch Risiken und Unannehmlichkeiten mit sich bringt. Über welche Rezepte für die erforderliche Entspannung verfügen Planer und Architekten?



Städte wie Zürich und Wien, die nicht unbedingt bekannt sind für ihre vielen Hochhäuser, werden heute wegen ihrer Lebensqualität geschätzt. 8



PROJEKTE

52 VERTRAUEN IN DAS EIGENE WOHNGEBIET

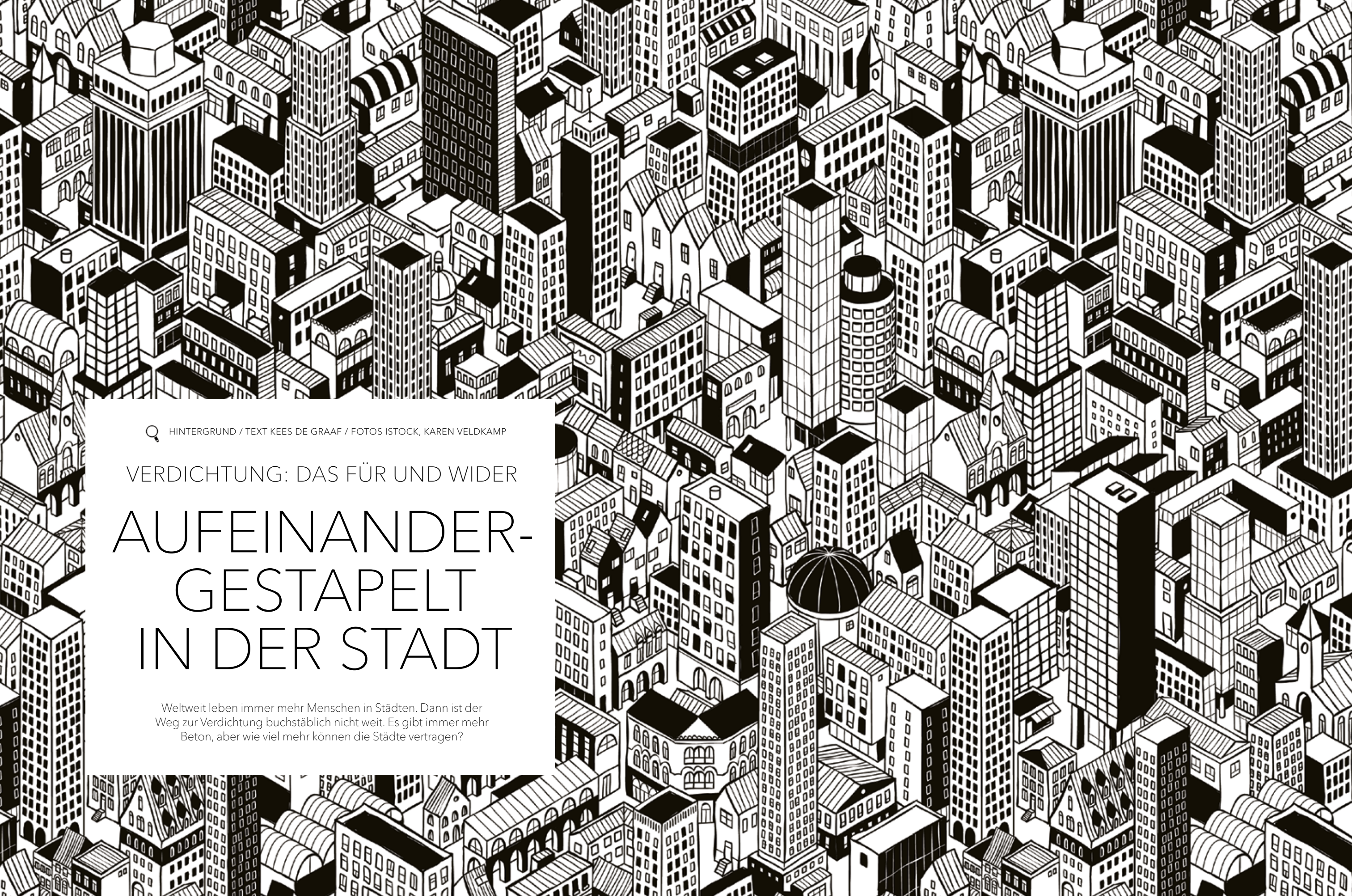
Auch wenn sich nicht jedes Projekt für eine Bewohnerbeteiligung eignet, zeigen zwei niederländische Beispiele, dass es funktioniert. „Wenn die Bewohner ihre eigenen Ideen wiedererkennen, trägt das zu einem lebendigen Raum bei.“

88 AUGEN FÜR QUALITÄT

Novalia in Montpellier, die *Laan van Spartaan* in Amsterdam und der *Mönchpark7* in Würzburg beweisen es: Wenn man auf Qualität achtet, kann man ein Wohngebiet schaffen, das von sich aus lebendig ist.



Bei *Novalia* in Montpellier ist es gelungen, Ästhetik und Funktionalität miteinander zu verbinden. 88



Q HINTERGRUND / TEXT KEES DE GRAAF / FOTOS ISTOCK, KAREN VELDKAMP

VERDICHTUNG: DAS FÜR UND WIDER
AUFEINANDER-
GESTAPELT
IN DER STADT

Weltweit leben immer mehr Menschen in Städten. Dann ist der Weg zur Verdichtung buchstäblich nicht weit. Es gibt immer mehr Beton, aber wie viel mehr können die Städte vertragen?

EIN EINZELNES WORT KANN VIEL SAGEN und auflösen. Der Begriff „Dichte“ hat noch eine relativ objektive Bedeutung. Er steht – jedenfalls im Bereich der Stadtentwicklung – für die Konzentration einer bestimmten Einheit auf einer Fläche. Diese lässt sich auf verschiedene Weise ausdrücken [siehe Kasten auf Seite 11]. Dichte ist vor allem auch ein Begriff, den professionelle Stadtentwickler verwenden. Der Begriff „Verdichtung“ hat für viele Menschen einen Beigeschmack, und zwar nicht selten einen negativen. Verdichtung steht für rücksichtsloses Vollbauen der

leeren bzw. grünen Flächen in der Stadt, und das stößt bei den meisten auf wenig Begeisterung. Langsam, aber sicher werden alle städtischen Freiflächen bebaut. Das wiederum hat negative Folgen, wie beispielsweise die Aufheizung der Stadt (*urban heat*) und die Versiegelung von Sickerflächen für das Regenwasser, aber auch die fehlende Möglichkeit für die Stadtbewohner, im öffentlichen Raum „frische Luft zu schnappen“ und sich allein oder mit anderen zu erholen.

MEGACITIES

Wer Verdichtung in Reinkultur sehen möchte, landet schnell in den aufstrebenden Ländern Südostasiens. Dort findet man die echten Millionenstädte. Frauke Kraas, Professorin für Geographie an der Universität Köln, erforscht seit Jahren diese Städte, in denen oft fünf bis acht Millionen Menschen wohnen. Die Einwohner- und Infrastrukturdichte ist dort extrem hoch [siehe Kasten links]. Ein großer Teil der Bevölkerung lebt dort in Armut und ist sozial isoliert. Kraas ließ bei der Eröffnung einer Ausstellung in Berlin über diese Megastädte wissen, dass die klassische Stadtplanung von oben nach unten für diese Städte keine Lösung ist: „Man kann sie nicht zuletzt deshalb nicht von oben her planen, weil die Behörden schlecht organisiert sind. Die Entwicklung von Megastädten lässt sich nur lenken, wenn Entscheidungsträger aus verschiedenen Richtungen zusammengebracht werden: aus Stadtverwaltung, gesellschaftlichen Institutionen und Wirtschaft. Die Entwicklungsrichtung muss gemeinsam mit einem *Multi-Stakeholder-Ansatz* geplant werden.“

KRÄFTIGES WACHSTUM

In Westeuropa ist die Situation noch nicht so wie in Asien, aber auch hier ziehen immer mehr Menschen in die Gebiete um, in denen es Arbeitsplätze, Schulen und andere Einrichtungen gibt: in die Metropolen. Die Einwohnerzahl Münchens wird beispielsweise Prognosen zufolge zwischen 2012 und 2030 von 2,6 Millionen auf 3,3 Millionen steigen: ein Wachstum von

VOLL, VOLLER, AM VOLLSTEN

Nimmt man die Einwohnerzahl pro Quadratkilometer, so sind asiatische Städte weltweit führend:

Dhaka, Bangladesch 44.100
Hyderabad, Pakistan 41.200
Vijayawada, Indien 31.200
Chittagong, Bangladesch 29.200
Mumbai, Indien 26.000
Hongkong, China 25.600
Aligarh, Indien 25.300
Macau, China 25.300
Hama, Syrien 25.100
Mogadischu, Somalia 25.000

Zum Vergleich:

Istanbul, Türkei 9.900
Kiew, Ukraine 7.200
Ankara, Türkei 7.000
Athen, Griechenland 6.000
London, Großbritannien 5.600
Paris, Frankreich 3.700
Amsterdam, Niederlande 3.200
Berlin, Deutschland 3.000

Quelle: Demographia World Urban Areas, 2016

„DIE ENTWICKLUNG VON MEGASTÄDTEN LÄSST SICH NUR LENKEN, WENN ENTSCHEIDUNGSTRÄGER AUS VERSCHIEDENEN RICHTUNGEN ZUSAMMENGEBRACHT WERDEN“

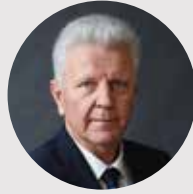
24 Prozent. Städte wie Berlin, Hamburg, Amsterdam und Lyon zeigen eine ähnliche Entwicklung. Das gilt auch für Wien, Brüssel, Stockholm und Madrid. Dabei kommt noch hinzu, dass viele Haushalte aus einer oder zwei Personen bestehen, was die Zahl der benötigten Wohnungen zusätzlich in die Höhe treibt, auch wenn diese vielleicht weniger Quadratmeter haben. Um für diesen Zustrom gewappnet zu sein, muß der verfügbare Raum effizienter eingeteilt werden. In diese Kategorie der sogenannten Nachverdichtung fallen 90 Prozent aller Projekte in Hamburg. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterscheidet in der Praxis fünf gängige Strategien: An- und Aufbauen, Lücken in Blöcken schließen, Innenhöfe bebauen, Umstrukturierung (zum Beispiel Bebauung von Kleingärten oder alten Rangiergeländen) und Umwandlung (Abriss/Neubau). In Berlin wurden letztes Jahr zwölf innerstädtische Neubaustandorte festgelegt, an denen über 12.000 Wohnungen gebaut werden sollen. Es sind zum Teil ungewöhnliche Standorte, sogar ein Friedhof ist dabei. Politiker verteidigen die Baupläne oft mit dem Argument, dass damit die Natur in den Außengebieten erhalten bleibt. Sie bekommen Unterstützung von wissenschaftlicher Seite. So äußerte der Utrechter Professor für Urban Futures, Maarten Hajer, in einem Interview mit der Utrechter Internet Courant (einer Online-Nachrichtenplattform), dass die niederländische Stadt Utrecht seiner Meinung nach noch deutlich wachsen kann: „Utrecht ist in meinen Augen eine sehr leere Stadt. Ich kenne wenige Städte, die so leer sind. (...). Dort entsteht auch die neue Nachfrage: kompaktes Bauen. Man hält die Entfernungen kurz, so dass alles mit dem Fahrrad erreichbar ist und es möglich wird, mehr Einrichtungen in der Nähe der Menschen unterzubringen (...).“

MEGASTADT VERDIENT CHANCE

Hajer stützt seine Behauptung auf die Erfahrungen, die er vor Kurzem bei der Internationalen

MESSUNG DER DICHTEN

Wie misst man die Dichte? Dafür gibt es unterschiedliche Definitionen. Die gängigste ist die *Einwohnerzahl pro Quadratkilometer*. Außerdem gibt es die *Zahl der Wohnungen pro Hektar* sowie den sogenannten *Floor Space Index*. Bei letzterem geht es um die Quadratmeterzahl dividiert durch die Grundstücksfläche, die das Gebäude in Anspruch nimmt. Jede Methode hat ihre Vor- und Nachteile. Wann messen wir beispielsweise die Einwohnerzahl in einem Gebiet? Von Manhattan weiß man, dass die durchschnittliche Bevölkerungsdichte knapp 27.000 Einwohner pro Quadratkilometer beträgt. Während der Büroarbeitszeiten steigt diese jedoch auf 66.000 an. Zudem stellt sich die Frage, wo die Grenze des Stadtgebiets gezogen wird und ob beispielsweise auch Brach- und Wasserflächen in die Berechnung mit einbezogen werden müssen. Um bei New York zu bleiben: Die Stadt zählt 21 Millionen Einwohner, aber die Gesamtfläche beträgt über 11.600 Quadratkilometer, wodurch die mittlere Dichte „nur“ 1.800 beträgt (und New York auf der Weltrangliste auf Platz 925 steht).



FRANZ-JOSEF LICKTEIG, BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

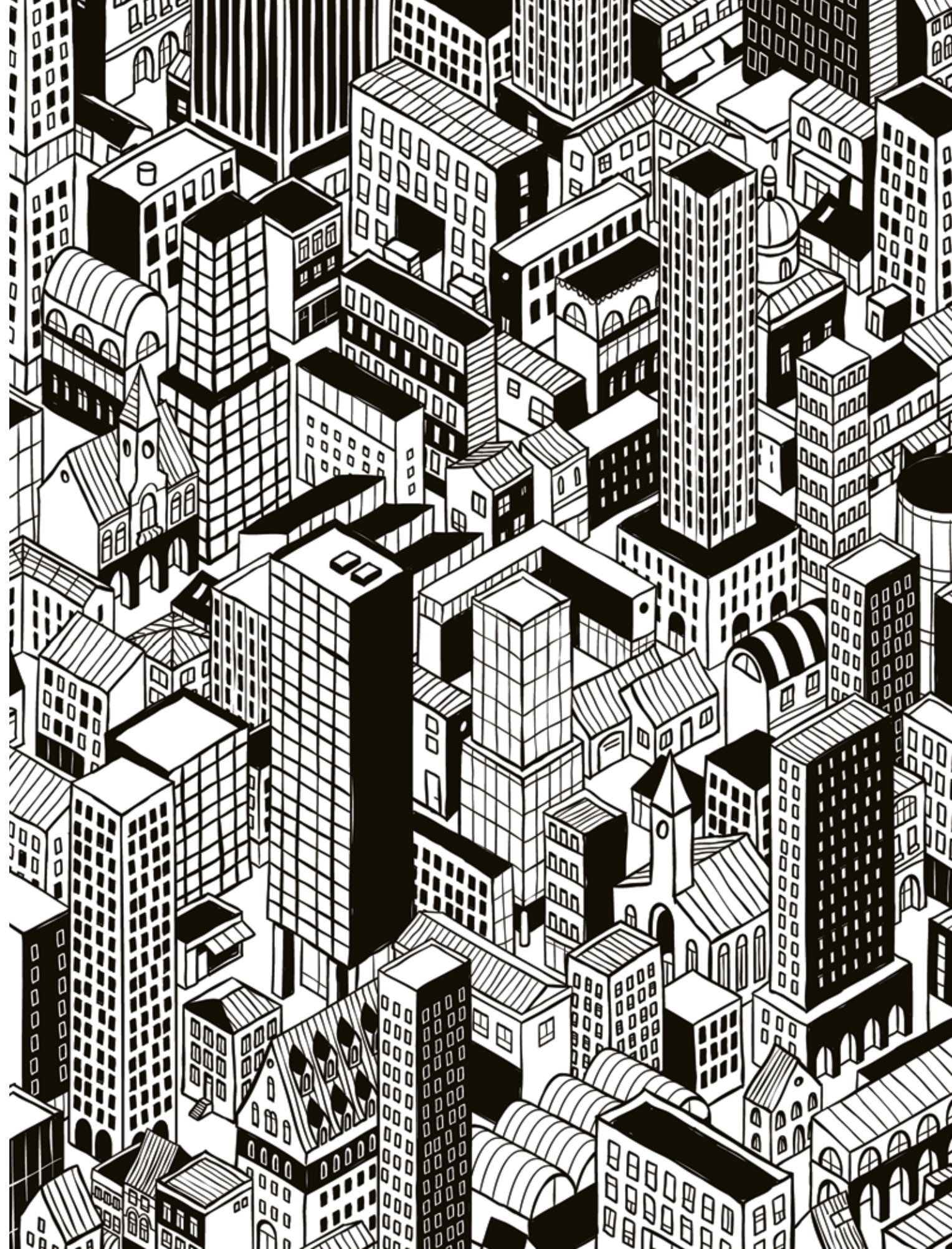
„Die Aufgabe der Nachverdichtung ist nicht neu für unsere Branche. Im Zeitraum von 1990 bis 1994 nach der deutschen Wiedervereinigung haben wir dies schon einmal erlebt. Auch damals mussten wir möglichst schnell neuen Wohnraum bauen und dabei auf vorhandene, erschlossene Grundstücke zurückgreifen. Jedoch ist der Nachfragedruck jetzt noch größer und hält auch länger an. Wir sehen drei Trends: Eine starke Immigration nach Deutschland, wir bewegen uns von den Rändern zur Mitte der Städte und Menschen verlassen wirtschaftlich schwache Regionen, um in die wirtschaftlich starken Regionen abzuwandern. Dabei gibt es große regionale Unterschiede. Berlin und München wachsen zum Beispiel während im Ruhrgebiet manche Städte Schwierigkeiten haben, ihre Bevölkerung zu halten. Die Steigerung der Attraktivität geht dort vor Nachverdichtung. In unserem Portfolio von Projekten ist eine bemerkenswerte Wende aufgetreten. Vor acht Jahren realisierten wir 80 bis 90 Prozent Einfamilienhäuser. Das ist heute völlig umgekehrt. Der größte Anteil besteht nun aus Wohnungen in innerstädtischen Lagen. Die Städte sind für viele Leute jetzt ein attraktiver Ort zum Leben. Nachverdichtung bedeutet in vielen Fällen, dass wir veraltete Industriegelände und gewerblich genutzte Flächen sanieren und neu bebauen. Nachverdichtung ist aber auch die Baulückenschließung, die Bebauung von Freiflächen in Wohnensembles

der 50-er und 60-er Jahre, die oft noch viel Platz zwischen den Gebäuden haben, weil hier beispielsweise Überbauungen wie etwa Zwecknutzungen mit Parkplätzen vorliegen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Zum Beispiel wird die vorhandene Infrastruktur intensiver genutzt. Die menschliche Komponente, das meint der richtige Maßstab, darf bei der Nachverdichtung aber nicht verloren gehen. Dichte braucht mehr Grün. Städtische Blickachsen müssen erhalten bleiben, und das Auge braucht auch den Freiraum von Plätzen und städtischen Räumen. Dies ist sehr wichtig in diesem Bereich. Punktuelle Wohnhochhäuser sind auch eine Art der Nachverdichtung, die ich mir vorstellen kann. Allein, unsere Käufer wollen keine Hochhausmilieus, wie wir sie von Trabantenstädten Chinas kennen. Wir haben die Wohnsiedlungen mit Hochhäusern gesehen, die wir in Europa bevorzugt in den 70-er Jahren gebaut haben: So etwas sollte nicht mehr passieren. Attraktive Architektur, ausreichend Grün, die gute Gestaltung des öffentlichen Raums und geeignete Infrastrukturangebote sind bei einer verdichteten Bebauung zwingend notwendig. Daneben benötigen solche Gebiete identitätsstiftende Einrichtungen und ein Wir-Gefühl der dort lebenden Menschen. Dichter bauen bedeutet, diesen weichen Faktoren mehr Aufmerksamkeit zu geben, die auf Dauer die Lebensqualität in den Wohngebieten bestimmen.“

Architektur-Biennale in Rotterdam 2016 machte, bei der die Verdichtung in Städten ein wichtiges Thema war. Er steht damit nicht allein. So ist beispielsweise in seinem eigenen Land Professor Zef Hemel von der Universität Amsterdam ein großer Befürworter von Megastädten Diese haben seiner Meinung nach auch in den Niederlanden eine Chance verdient. Er schreibt in der niederländischen Tageszeitung *NRC Handelsblad*: „In unserem Land fehlt eine Metropole, ein wirklich großstädtisches Gebiet. Eine stark konzentrierte Stadtentwicklung ist auch hier unvermeidlich (...). Es ist zu hoffen, dass doch irgendwo in den Niederlanden eine echte, vielschichtige Großstadt entsteht.“ Sein Argument: „Metropolen sind eine ideale Lösung, viel nachhaltiger als mittelgroße Städte und unerschöpfliche Quellen des Wohlstands und der Kultur.“ International gesehen sind Kollegen wie der Amerikaner Edward Glaeser Vertreter derselben Linie. Er ist davon überzeugt, dass die Verstärkung der Welt Gutes bringen kann. Nicht umsonst trägt sein Buch *Triumph of the City* von 2011 den Untertitel: *How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. In einem Interview mit *The European* behauptet Glaeser, dass wir dank der Städte in der Lage sind, „intelligenter zu werden, indem wir uns mit anderen intelligenten Menschen umringen. Das ist der Grund, weshalb die Städte in den letzten dreißig Jahren nicht überflüssig geworden sind.“

VIEL KREATIVITÄT

Bemerkenswerterweise stehen auch die Verbraucher in der letzten Zeit einer höheren Wohnungsdichte positiver gegenüber. Die Vergleichsstudie, die BPD alle zwei Jahre in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden durchführt, weist aus, dass vor allem in den beiden erstgenannten Ländern das Wohnen in Großstädten beliebt ist, insbesondere im Zentrum dieser Großstädte. Etagenwohnungen gewannen in Deutschland zwischen 2011 und 2016 weiter an Beliebtheit, und das galt bemerkenswerterweise auch





MARIE-ANNE DE LESPINAY-PEREYMA,
ABTEILUNGSLEITERIN CORPORATE RELATIONS
BPD MARGNAN

„Paris wächst schon seit Jahren. Viele Menschen wollen hier wohnen, studieren und arbeiten. Es ist unsere Aufgabe als Gebietsentwickler, für den dafür benötigten Raum zu sorgen. Dabei arbeiten wir eng mit den kommunalen Behörden zusammen. Vor Kurzem wurde das Projekt *Reinventer Paris* ins Leben gerufen, bei dem Entwickler um Ideen für 23 Standorte in Paris gebeten wurden. BPD Marignan erarbeitete zusammen mit XTU Architectes im Rahmen der Gebietsentwicklung *Paris Rive Gauche* einen Plan für drei Wohngebäude unter dem Titel *In Vivo*. Uns schwebte dabei die Schaffung von vertikalen Gärten in der Stadt vor. In den drei Gebäuden kommen die neuesten Techniken zur Anwendung, von denen der Einsatz von Algen in der Fassade eines Gebäudes wohl die bemerkenswerteste ist. Das „Algo House“ wird mit einer „Biofassade“ ausgestattet, wobei die Algen in der Fassade CO₂ aufnehmen und zudem für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die Wohnungen im Algo House sind für Studenten bestimmt; die Wohnungen im

benachbarten „Tree House“ und dem „Plant House“ werden verkauft, und ein Teil davon, die sogenannten *Logements Intermédiaires*, werden zu einem günstigen Preis vermietet. Damit bleibt Paris für die unterschiedlichsten Zielgruppen zugänglich. Neben der Wohnfunktion widmen wir auch anderen Funktionen innerhalb des Projekts viel Aufmerksamkeit, wie dem *Open Community Lab La Paillasse*, das hier untergebracht wird. Darin können unterschiedlichste Disziplinen aus dem Bereich der Biowissenschaften zusammenarbeiten. Des Weiteren leisten wir einen Beitrag zum öffentlichen Raum, indem wir Gärten hinzufügen. Dieses Projekt symbolisiert für uns, wie sich Paris bis 2050 als soziale, innovative und intelligente Stadt entwickeln möchte.“

„METROPOLEN SIND EINE IDEALE LÖSUNG, VIEL NACHHALTIGER ALS MITTELGROSSE STÄDTE, UND UNERSCHÖPFLICHE QUELLEN DES WOHLSTANDS UND DER KULTUR“

für die Niederlande, ein Land, in dem das Einfamilienhaus lange Zeit die Norm war. Ganze 38 Prozent können sich vorstellen, in einem Wohnhaus mit mehr als acht Stockwerken zu wohnen. Damit scheint der Markt noch viel Potenzial für eine weitere Verdichtung zu bieten. Entwickler und Planer greifen diesen Umstand auf und machen ihn sich kreativ zunutze. Ein Beispiel ist das Holon House, das BPD zusammen mit Office Jarrik Ouburg und FreyH Studio für Amsterdam entwickelte: ein 22-geschossiger „Bleistiftturm“ mit 20 x 24 Metern Grundfläche. Das zeigt, dass technisch und konzeptuell vieles möglich ist.

EFFIZIENTE STÄDTE

Allerdings stellt sich die Frage, wie all diese Kreativität in der Stadt umgesetzt werden kann. Der niederländische Architekt Sjoerd Soeters (er benannte sein Büro kürzlich in ‚Pleasant Places Happy People‘ um) hat in verschiedenen Städten in- und außerhalb der Niederlande Erfahrungen mit innerstädtischen Wohnhäusern und -vierteln gesammelt. Er plädiert dafür, auf jeden Fall nicht den modernistischen Weg zu gehen, wie dies von Stadtplanern wie Le Corbusier mit seinem *Plan Voisin* propagiert wurde, den er für Paris aufstellte. „Das katastrophale Erbe seines ‚Licht und Luft‘-Denkens ist in den französischen *Banlieues* zu sehen, aber auch in vielen anderen Nachkriegs-Hochhausvierteln in allen westlichen Ländern.“ Anno 2017 geht es nach Soeters Meinung bei attraktiven Städten um „Stadtgebiete mit einer Mischung von Gebäuden und Funktionen, die um eine sinnreiche und intensiv genutzte Zone herum angesiedelt sind, in der sich die Menschen treffen, wenn sie sie durchqueren oder sich in ihr aufhalten.“ Hochhäuser gehören nicht zwangsläufig dazu: „Nehmen Sie die Innenstadt von Amsterdam: Dort ist die Dichte relativ hoch, wobei sich die Funktion einzelner Gebäude im Laufe der Jahrhunderte problemlos geändert hat. Auch die von uns entworfene Java-Insel im östlichen Hafengebiet ist



JEROEN GALLE, LEITER DER ABTEILUNG
PROJEKTE BPD NIEDERLANDE

ein Beispiel: 100 Wohnungen pro Hektar und dennoch mit guten Spielmöglichkeiten für Kinder.“ Die Stadtverwaltung erfüllt dabei eine wichtige Aufgabe: „Die Kommune muss exakt festlegen, welche Anforderungen eine attraktive und erlebbare Stadt erfüllen muss. Das geschieht bisher noch zu wenig. Auch in Amsterdam geht das meiner Meinung nach nicht gut. Dort werden jetzt einzelne Grundstücke mit Anforderungskatalogen an privatwirtschaftliche Bauherren ausgegeben, die sich nur am Grundstückspreis und der Energieeffizienz orientieren. Das birgt eine Gefahr in sich: Es entsteht eine Stadt mit schrillen Einzelgebäuden, die dann Ikonen genannt werden. Ohne einen gründlich durchdachten öffentlichen Raum wird diese Form der Stadtentwicklung auf Dauer misslingen.“ Dabei warnt er davor, dieselben Fehler zu machen wie bei ausländischen Beispielen: „Weshalb sollte man aus dem Zeeburgereiland (einem Standort am Rand der Innenstadt, Red.) ein Stück Vancouver mit lauter Wolkenkratzern machen? Das erscheint mir ein Irrweg. Man sollte lieber das Bestehende mit den heutigen Daten und Wünschen der Menschen – wie beispielsweise einer guten Fahrradinfrastruktur – auf eine vernünftige Weise weiterentwickeln.“

ÄCHZENDE STÄDTE

Damit stellt sich abschließend die Frage: Wann ist die Grenze erreicht? Die europäischen Städte haben im 19. Jahrhundert während der industriellen Revolution bewiesen, dass sie sehr schnell wachsen konnten. Durch eine gute Planung von Wasserversorgung, Kanalisation und Wohnungsbau konnte die Expansion in geordnete Bahnen gelenkt werden. Wird das auch bei dem Wachstumsschub der kommenden Jahre gelingen? Städte wie Zürich und Wien, die nicht unbedingt bekannt sind für ihre vielen Hochhäuser, werden heute wegen ihrer Lebensqualität geschätzt. Wenn der Ausbaudrang durch die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren anhält – und es sieht ganz danach aus –, werden einige der Metropolen

„Dichte ist ein Thema, mit dem wir uns an sich nicht täglich auseinandersetzen, das aber in der Fachwelt viel diskutiert wird, besonders im Zusammenhang mit der steigenden Wohnungsnachfrage in den Städten. Es ist für uns kein Selbstzweck; wir betrachten als Gebietsentwickler in erster Linie die Qualität des Standorts und die Wünsche der Nutzer. Zahlen dürfen nie der Maßstab sein. Wir suchen immer die beste Lösung im Rahmen des städtischen Kontextes. Die Wirtschaft spielt dabei eine wichtige Rolle. Menschen ziehen in die Stadt, weil sie hier Arbeitsplätze und Einrichtungen finden. Sie wollen dort wohnen. Das zeigen auch unsere Marktstudien. Damit stellt sich auch gleich die Frage des Anpassungsvermögens. Wir müssen Wege finden, bestimmte Teile der Stadt besser zu nutzen. Ein gutes Beispiel hierfür ist das *Oosterdoks-eiland* in Amsterdam. Wir haben dort, wo früher ein 15.000 Quadratmeter großes Postverteilzentrum stand, ein 225.000 Quadratmeter umfassendes neues Konzept mit einer Mischung verschiedener Funktionen und Gebäude realisiert. Was aber noch

wichtiger ist: Die Gebäude werden von einem sinnvollen öffentlichen Raum umgeben. So versuchen wir, Gebiete zu entwickeln, die einen Mehrwert für die Stadt darstellen. Nicht weit vom Oosterdoks-eiland entfernt, sind wir jetzt im Gebiet Houthavens tätig, wo Stadtwohnungen mit einer Mischung aus Wohnblöcken und intensiver Bebauung mit Flachbauten entstehen. Das ist ein intensiver Prozess, bei dem wir alle Beteiligten einbeziehen. Außer den Wohnungen sind auch Aspekte wie Spielplätze, Grünflächen, Parkmöglichkeiten, *Walkability* und – immer mehr – Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wichtig. Verdichtung ist eine viel breitere Aufgabe als nur die Wohnung oder das Wohngebäude. Für die kommenden Jahre erwarte ich, dass Infrastruktur und Verkehrsanbindung in diesem Zusammenhang eine noch viel größere Bedeutung bekommen werden. Deshalb müssen wir in engem Kontakt mit der Stadt auch auf einer höheren Ebene und weiterführend über die Entwicklung der Stadt nachdenken. Genau das tun wir von BPD.“

„OHNE EINEN GRÜNDLICH DURCHDACHTEN ÖFFENTLICHEN RAUM WIRD DIESE FORM DER STADTENTWICKLUNG AUF DAUER MISSLINGEN“

darunter ächzen. Für die Kommunen, Entwickler und Planer wird die Kunst darin bestehen, neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen, ohne den bestehenden Raum völlig in Beschlag zu nehmen. Das ist eine schwierige Aufgabe, aber auch eine reizvolle. *Der Multi-Stakeholder-Ansatz*, den Frauke Kraas für asiatische Städte vorschlägt, erscheint auch hier sinnvoll. Außerdem ist letztlich nicht völlig auszuschließen, dass das Pendel bei der Stadtentwicklung wieder in die andere Richtung ausschlägt. Viele westeuropäische Städte erlebten in den 1960er und 1970er Jahren eine starke Suburbanisierung. Das könnte sich durchaus wiederholen, besonders dann, wenn das Leben in den Städten so teuer wird, dass vor allem Familien wieder nach außerhalb ausweichen.

Karen Harris von der Unternehmensberatung Bain & Company weist beispielsweise darauf hin, dass die Einwohnerzahl Londons zwar insgesamt wächst, dass aber in den letzten Jahren auch 600.000 englische Haushalte die Stadt verlassen haben. „Das Wachstum wurde vor allem durch den Zustrom von Ausländern aufrechterhalten“, erklärt sie in einem Interview mit der Redaktion von *Hyperloop*. Ihr Büro veröffentlicht seit Jahren die Studie *Spatial Economics: The declining costs of distance*. Dabei stehen drei Trends im Mittelpunkt: die Erstellung von Waren und Dienstleistungen in kleinerem Maßstab wird interessanter, der Ausbau von Highspeed-Internetzugang schreitet rasch voran und neue Techniken (selbstfahrende Autos, Drohnen) drücken die Transportkosten. Damit ist abzusehen, dass sich immer mehr Menschen an einer beliebigen Stelle in den ländlichen Außenbezirken niederlassen werden. Karen Harris nennt das die *New Villages*: Wohngebiete in den äußersten Zonen der Ballungsräume. „In einer posturbanen Wirtschaft wird die Nähe zum Büro immer weniger wichtig. Die Menschen lassen sich dort nieder, wo sie angenehm wohnen können.“ Ein interessanter Gegengedanke in einer Zeit, in der die Stadt von vielen als das Nonplusultra gesehen wird. Die Zeit wird es zeigen.



HIGHLIGHTS

Auch in den beliebten westeuropäischen Städten wird der verfügbare Raum immer knapper. Zehntausende melden sich für ein Wohnungsbauprojekt an.

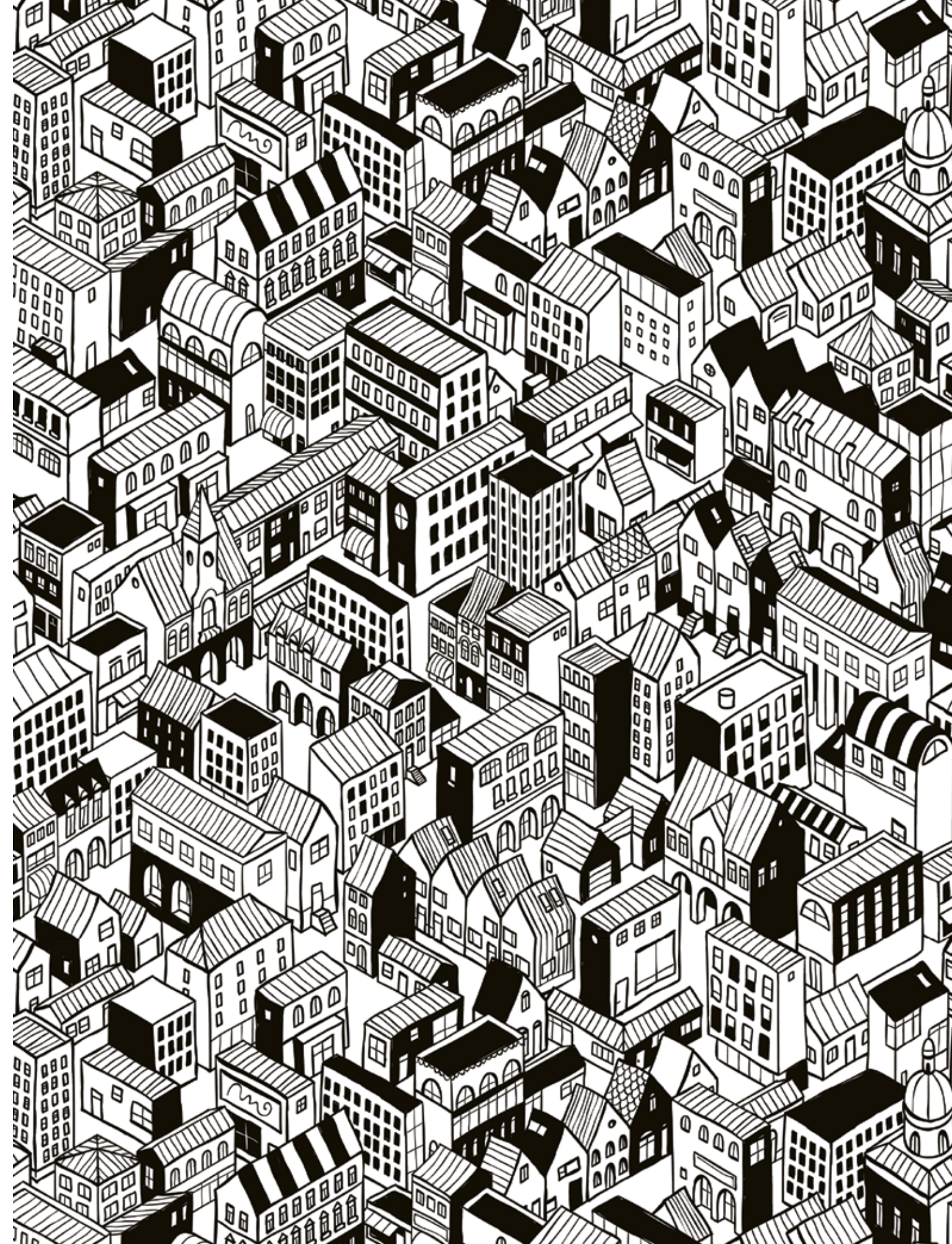
• Die Bildung einer Metropole wird von einigen sehr begrüßt. Metropolen sind Zentren der Begegnung, Kreativität und Kultur.

• Es gibt auch Bedenken: Wie kommen die großflächigen Bauprogramme in der Stadt an? Planer und Entwickler erarbeiten kreative Lösungen.

• Bei Verdichtung geht es um viel mehr als nur um das Wohnen. Der öffentliche Raum ist mindestens genauso wichtig.

INSPIRATIE

- 🌐 [architizer.com/blog/low-rise-high-density](https://www.architizer.com/blog/low-rise-high-density)
- 🌐 [nusdeltares.org/content-page-high-density-living/](https://www.nusdeltares.org/content-page-high-density-living/)
- 🌐 [detail.de/artikel/urbane-verdichtungsstrategien-nachverdichtung-in-deutschen-metropolen-26066/](https://www.detail.de/artikel/urbane-verdichtungsstrategien-nachverdichtung-in-deutschen-metropolen-26066/)
- 🌐 [spiegel.de/wirtschaft/service/stadtplanung-wie-mehr-menschen-in-die-staedte-passen-sollen-a-1083766.html](https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/stadtplanung-wie-mehr-menschen-in-die-staedte-passen-sollen-a-1083766.html)
- 🌐 [ibtimes.co.uk/world-cities-day-ten-biggest-megacities-world-1526512](https://www.ibtimes.co.uk/world-cities-day-ten-biggest-megacities-world-1526512)
- 🌐 [tudelft-architecture.nl/chairs/dwelling-research/intense-laagbouw/](https://www.tudelft-architecture.nl/chairs/dwelling-research/intense-laagbouw/)



VERDICHTUNG? MEHR STEUERUNG BITTE!

Die kompakte Stadt als die Lösung für wachsende Städte? Das kann höchstens eine Teillösung sein, meinen Architekt/Professor Kees Christiaanse und der CEO von BPD, Walter de Boer. Beide sind der Ansicht, dass die dicht bevölkerten Gebiete zwischen den Städten mehr Beachtung verdienen – und mehr zentrale Steuerung. „Ohne Stadtplanung wird die Urbanisierung zum Wildwuchs.“



„ES IST EINE ILLUSION, ALLE MENSCHEN IN KOMPAKTEN STÄDTEN UNTERBRINGEN ZU WOLLEN ODER ZU MÜSSEN“

VOR ÜBER ZWANZIG JAHREN sind sich der Architekt und Stadtplaner Kees Christiaanse und der CEO von BPD, Walter de Boer, zum ersten Mal begegnet. Das war bei einem der Orientierungsworkshops für Leidsche Rijn, das große Stadterweiterungsgebiet im niederländischen Utrecht. Seitdem haben sie einander nicht mehr aus den Augen verloren. KCAP Architects&Planners, das Rotterdamer Büro von Christiaanse, und BPD haben zusammen an Projekten gearbeitet und waren manchmal bei Ausschreibungen auch Konkurrenten. Professor Kees Christiaanse konzentriert sich bei seiner Arbeit vor allem auf städtebauliche Projekte in komplexen urbanen Situationen und auf die Steuerung urbaner Prozesse. Er ist ein Experte für die Entwicklung von Campusgebieten, Waterfronts und Flugplätzen sowie für die Revitalisierung ehemaliger Industrie-, Eisenbahn- und Hafengebiete. Walter de Boer verfolgt das Ziel, Wohngebiete mit einem hohen Nutz-, Erlebnis- und Zukunftswert zu schaffen, die allen Beteiligten einen nachhaltigen Nutzen verschaffen: *creating living environments*. Beide sind davon überzeugt, dass Zusammenarbeit in ihrer Branche ein entscheidender Erfolgsfaktor ist, und deshalb gehen sie bei ihren Projekten auch von diesem Ansatz aus.

Was würden Sie davon halten, Ihre Posten zu tauschen?

KEES CHRISTIAANSE: „Es wäre sehr angenehm, genügend Geld zur Verfügung zu haben, um selbst

Projektentwicklungen zu initiieren. Weniger angenehm ist mir der Gedanke, in einem großen Unternehmen und unter den – vielleicht – zugehörigen festen Konventionen zu arbeiten. Ich würde vor allem beweisen wollen, dass qualitativ erstklassige Projekte positive Auswirkungen auf ihre Umgebung haben und zugleich viel Geld einbringen können – nehmen Sie beispielsweise Gesamtkonzepte für Stadtplanung, Architektur, sozialökonomische Einrichtungen und Nachhaltigkeit.“

WALTER DE BOER: „Mir würde der große Umfang und die Komplexität Ihrer Projekte gefallen. Immer öfter ist die bestehende Stadt oder die Agglomeration bestehender räumlicher und sozialer Strukturen der Ausgangspunkt eines Bauvorhabens. Ich sehe den Städtebau auch mehr als Strategie und den Stadtplaner als einen verbindenden Visions- und Programmentwickler. Das ist auch der kreative Teil unseres Fachs, der oft durch komplexe Raumordnungsprozesse und -verfahren überdeckt wird. Deshalb sind unsere Mitarbeiter manchmal neidisch auf Ihre Berufsgruppe. Vielleicht wäre eine Synthese unserer beiden Disziplinen wünschenswert ...“

DESAKOTA

Weltweit ziehen die Menschen in die Städte, die stetig wachsen, auch in Europa. Die Frage ist: Wie können wir dieses Wachstum in geordnete Bahnen lenken? Sobald die kompakte Stadt als Lösung zur

Sprache kommt, sind beide Herren deutlich um eine Nuancierung bemüht.

KEES CHRISTIAANSE: „50 Prozent der Weltbevölkerung wohnen in Städten, aber die Hälfte davon wohnt nicht direkt in einer Großstadt, sondern in der (weiteren) Umgebung. Die Regionen mit der höchsten Bevölkerungsdichte sind auch oft die mit der höchsten landwirtschaftlichen Produktion. Das gilt beispielsweise für Java in Indonesien und das Mekongdelta im Südwesten Vietnams, aber auch für die Poebene in Norditalien. Über diese Gebiete zieht sich ein Netzwerk aus Städten und Dörfern, wobei viele Menschen in den Maschen zwischen den ‚Knoten‘ leben. Die Verdichtung erfolgt hier auf zwei Arten: durch Verdichtung der Zentren und der dezentralen Entwicklung dazwischen. Beide Entwicklungen sind in Asien in großem Stil wahrnehmbar, wo die Gebiete zwischen den Städten als *Desakota* bezeichnet werden.“ *Desakota* ist zusammengesetzt aus dem indonesischen „Desa“ (Dorf) und „Kota“ (Stadt) und bedeutet somit wörtlich „Dorfstadt“. Diese dörflichen Kleinstädte liegen außerhalb des städtischen Gebiets. Zwischen ihnen zu pendeln, ist einfach, sie liegen oft nur ein Dutzend Kilometer voneinander entfernt. Sie sind dicht bevölkert und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, unterscheiden sich aber von den dicht bevölkerten ländlichen Gebieten durch verschiedene eher städtische Merkmale wie gute Verkehrsnetze, immer mehr nicht ländliche

Wirtschaftstätigkeit und einen höheren Frauenanteil in den bezahlten Berufen.

KEES CHRISTIAANSE: „In Europa sieht man solche verstädterten Zwischengebiete im Ruhrgebiet und in der niederländischen Randstad. Es ist eine Illusion, alle Menschen in kompakten Städten unterbringen zu wollen oder zu müssen. Diese Zwischengebiete besitzen einen hohen agrarischen und industriellen Ausstoß. Es sind produktive Landschaften, und das macht sie sehr interessant. Wichtig ist, dass nicht auf zuvor unbebauten Flächen gebaut wird, die auch eine Verbesserung ist. In der Schweiz wird dieses Phänomen als *Ausgleichsfläche* bezeichnet, und in Singapur gilt für neue Gebäude die Regel: *one hundred percent green replacement*. Das gilt für die Verdichtung in der Stadt und für die verstädterten Zwischengebiete. Vor allem die Infrastruktur ist in diesen Zwischengebieten eine große Herausforderung. Es müssen passende Strategien und bezahlbare Strukturen für Logistik, Wassermanagement, Abfallentsorgung und Mobilität entwickelt werden, um ein Chaos zu verhindern.“

SCHLECHTER PLAN

WALTER DE BOER: „Wir nennen die *Desakota* polyzentrische Städte oder Agglomerationen. Ich verstehe nicht, warum nicht mehr mit Agglomeration getan wird. In der Randstad in den Niederlanden und im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen spricht man sogar von



KEES CHRISTIAANSE

Professor Kees Christiaanse (1953) studierte Architektur und Städtebau an der TU Delft. Danach war er bis 1989 beim Office for Metropolitan Architecture (OMA) tätig (ab 1983 als Partner). 1989 gründete er KCAP Architects&Planners in Rotterdam, das später auch Niederlassungen in Deutschland, der Schweiz und China eröffnete. Während seiner Laufbahn hat er seine Arbeit als Architekt und Stadtplaner immer mit Forschung und Lehre kombiniert. Von 1996 bis 2003 war er Professor für Architektur und Städtebau an der TU Berlin, und seit 2003 leitet er das Institut für Städtebau an der ETH in Zürich. In Singapur ist Christiaanse seit 2010 als Programmleiter für das Future Cities Laboratory tätig. Er ist International Fellow des Royal Institute of British Architects, Ehrenmitglied des Bunds Deutscher Architekten, Mitglied der Akademie der Künste in Berlin sowie Vorsitzender des Beirats der Singapore University of Technology and Design.

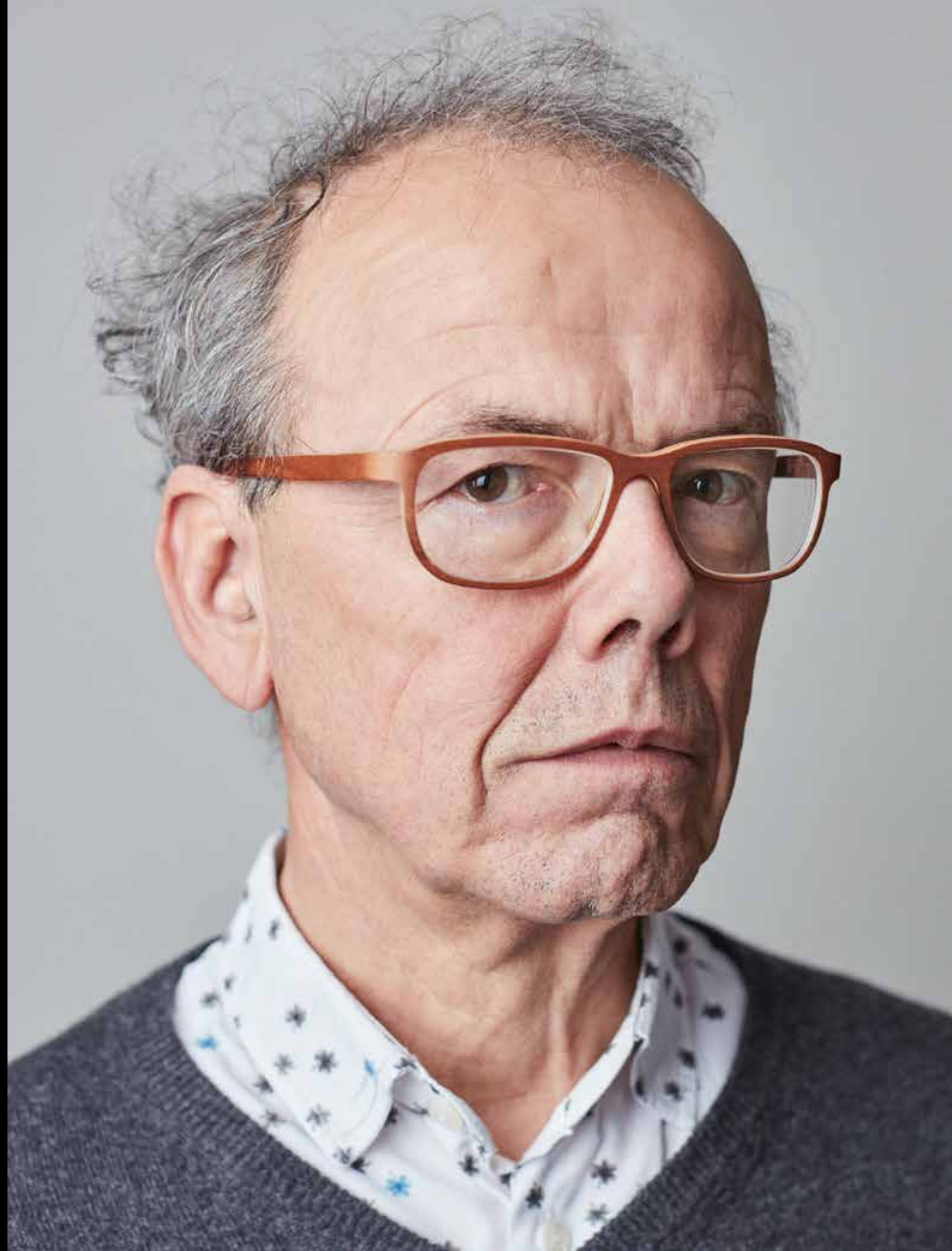


WALTER DE BOER

Walter de Boer (1958) ist seit 2008 CEO von Bouwfonds Property Development (BPD). Er studierte Bauingenieurwesen an der TU Delft mit dem Schwerpunkt Architektur und Städtebau. Von 1982 bis 1987 arbeitete er als selbstständiger Architekt bei Van Latum in Alkmaar. 1987 wechselte er zur Brink Group (als Projektmanager) und zu PRC Nederland, wo er als Unternehmensberater tätig war. 1991 begann er als Entwicklungsmanager bei Bouwfonds Nederlandse Gemeenten in der Region Mittelniederlande. 1997 wurde de Boer zum Leiter der Immobilienentwicklung bei VOF Bouwfonds Fortis ernannt und 2003 zum Geschäftsführer von Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV für die Region Mittelniederlande. Diese Tätigkeit übte er bis 2008 aus, als er CEO von BPD Europe und Hauptgeschäftsführer von BPD Ontwikkeling Nederland wurde. Walter de Boer ist auch Vorstandsmitglied der Rabo Real Estate Group.

„DIE AUSWIR-
KUNGEN
EINES
SCHLECHTEN
PLANS SIND
FÜR EINE
LANDSCHAFT
GRÖSSER ALS
FÜR EINE STADT“

KEES CHRISTIAANSE





„WIR BRAUCHEN
DRINGEND
EINE NEUE
ORDNUNG
DER QUALITÄT“

WALTER DE BOER

„ARCHITEKTUR IST EINE SCHÖNE SACHE, ABER KEINE POLITISCHE NOTWENDIGKEIT. URBANISIERUNG GEHT NUR ÜBER STADTPLANUNG“

Metropolen. Trotzdem sind beide fast leer! Das kann sich noch als großer Pluspunkt herausstellen. Wir sollten den Diskurs nicht auf die heutige Architektur an Hafenkais reduzieren. Eine Fixierung auf die Zentrumsstadt ist nicht nötig, schon gar nicht mit Hochbauten über 100 oder 150 Meter. Hochhäuser sind Symbolik und Geltungsdrang. Man kommt damit in die Zeitung, aber es führt oft zu architektonischen Ikonen, die wenig mit Qualität zu tun haben. Die Verstädterung an sich steht nicht zur Diskussion, aber wie können wir sie in gute Bahnen lenken?“

KEES CHRISTIAANSE: „Man muss beide Urbanisierungsformen gleichermaßen berücksichtigen: die kompakte Stadt und die verstädterte Landschaft. Sie ergänzen einander. Allerdings sind die Auswirkungen eines schlechten Plans für eine Landschaft größer als für eine Stadt. Was die Niederlande angeht, bin ich deshalb entschieden für die Rückkehr zu einer zentralistischeren Raumordnung, beispielsweise in Form eines neuen RPD (Reichsplanungsdienst ist ein Büro, das Planungen für den niederländischen Staat erarbeitet – Red.). Konversionen in Innenstädten sind relativ autonome Prozesse, die braucht man nicht streng zu steuern. Bei verstädterten Zwischengebieten ist das anders, die brauchen mehr Richtlinien.“

WALTER DE BOER: „Darin sind wir uns einig. Vor ein paar Wochen war der niederländische Minister für Wohnen und

öffentliche Verwaltung, Stef Blok, hier zu Besuch. Die Rückkehr zu einer zentraleren Steuerung wie seinerzeit unter dem Reichsplanungsdienst ist genau das, wofür ich plädiert habe. Es mangelt jetzt an einer richtungsweisenden Kultur mit ideologischem Weitblick, die unsere Wünsche und Bedürfnisse ordnen kann.“

KEES CHRISTIAANSE: „Ohne Steuerung wird das Zwischengebiet vollgeplant, ohne dass entscheidende Aspekte wie Mobilität und CO₂-Reduktion berücksichtigt werden. Die Urbanisierung gefährdet unseren Planeten. Das sieht man sehr deutlich in JaBeBeKa, der Agglomeration um Jakarta: Überbevölkerung, Bodensenkung, Senkung des Grundwasserspiegels und Trink- und Abwasserprobleme. In Jakarta sind das unbeherrschbare Größen geworden. Es gibt zwar einen graduellen Unterschied gegenüber den ländlichen Gebieten in Westeuropa, aber keinen prinzipiellen. Deshalb muss einer Urbanisierung immer ein durchdachter Plan zugrunde liegen. Architektur ist eine schöne Sache, aber keine politische Notwendigkeit. Urbanisierung geht nur über Stadtplanung, da die gesellschaftlichen Auswirkungen einfach zu groß sind.“

POLITISCHER OPPORTUNISMUS
Christiaanse ist ein großer Befürworter von *inverse Design*, also umgekehrter Planung. Dabei werden zuerst die vorhandenen wertvollen Elemente in einem Gebiet zusammengetragen: Wasserläufe, Biotope, Vegetation, eine Allee mit

stattlichen Bäumen, ältere Gebäude usw. Diese Elemente bilden einen festen Rahmen, wobei man anschließend prüft, wie diese in die neue Bebauung integriert werden können. Darin muss man eine ausgewogene Balance finden.

KEES CHRISTIAANSE: „Bei Stadterweiterungen in Lelystad und Almere in den Niederlanden haben wir beispielsweise zuerst einen Wald und Feuchtgebiete geplant, die eine Schablone für die zukünftige Bebauung bildeten. Dann haben wir im Laufe des Prozesses Teile des Waldes und der Feuchtgebiete durch Gebäude ersetzt.“

Ein anderes Hilfsmittel dafür, um bei inverse Design die räumliche Qualität dicht bevölkerter Zwischengebiete zu sichern, leisten staatliche Vorschriften einen wichtigen Beitrag; sie haben eine dämpfende Wirkung. Christiaanse nennt in diesem Zusammenhang einen Teil des Schweizer Mittellands, eine nicht ganz so dicht bevölkerte Art Randstad, die sich von Genf bis nach St. Gallen erstreckt, umgeben von den Alpen und dem Jura. Es geht um das Limmattal zwischen Baden und Zürich. Dort gibt es etwa zehn Faktoren, die einen wichtigen Schutz gegen Überurbanisierung und beispielsweise politischen Opportunismus darstellen [siehe Kasten auf S. 27]. Für dieses Projekt wurde eine Website erarbeitet, die für ein gemeinschaftliches Konzept und Bewusstsein der verschiedenen Dörfer und Kleinstädte im Limmattal sorgt (limmatstadt.ch – Red.). Der positive Effekt für den gegenseitigen



ZEHN DINGE, DIE WIR VON DER SCHWEIZ LERNEN KÖNNEN

Der Architekt/Professor und Stadtplaner Kees Christiaanse, der selbst in Zürich wohnt, sieht in der Schweiz zehn Faktoren, die zu räumlicher Qualität beitragen und eine langfristige Gebietsentwicklung sichern:

1. *Fruchtfolgefleichen*: Es muss ein Mindestanteil an landwirtschaftlichen Flächen übrigbleiben, um die Bevölkerung im Kriegsfall ernähren zu können.
2. *Waldgesetz*: Alle Waldflächen werden geschützt.
3. *Ausgleichflächen* Auf zuvor unbebauten Flächen ist das Bauen verboten. In Ausnahmefällen muss ein gleich großes bebautes Gebiet zum Ausgleich begrünt werden, oder es werden Steuern auf die Erträge gezahlt.
4. Fragmentiertes Grundstückseigentum und eine starke Respektierung

von Privateigentum erschweren Enteignungen und Grundstücksverkäufe, wodurch kaum großflächige Entwicklungen entstehen.

5. Die früheren Bahntrassen in den kleinen Dörfern werden jetzt für S-Bahnen genutzt, so dass man von der Agglomeration aus immer innerhalb einer halben Stunde den Bahnhof in Zürich erreicht. Das führt zu kleinen Verdichtungen in Gemeinden mit kleinen Bahnhöfen.
6. *Landschaftsinitiative*: eine politische Bewegung, die sich aktiv für den Erhalt der Kulturlandschaft einsetzt.
7. *Richtplan*: eine Art Flächennutzungsplan auf Kantonsebene, der den Gemeinden vorschreibt, wo gebaut werden darf und wo nicht. Im Kanton Zürich gibt es laut Richtplan fast kein frei verfügbares Bauland mehr. Dadurch ist fast nur noch Sandsteinbebauung (auf zuvor

bereits bebauten Flächen) möglich und keine Bebauung auf der grünen Wiese.

8. Das Einspruchsrecht und das Recht auf Volksabstimmungen gegen Bauvorhaben ist ausgeprägt entwickelt.
9. Die Gesetze für Wassergewinnungsgebiete, Lärmschutz und CO₂-Emissionen sind streng und werden auch streng überwacht.
10. Das Gemeinschaftsdenken bezüglich des verantwortungsvollen Bauens ist groß, das Ideal der 2.000-Watt-Gesellschaft ist weit verbreitet. Dieses Ideal bedeutet, dass der Energieverbrauch pro Person nicht mehr als 2.000 Watt beträgt. Zum Vergleich: In Europa verbrauchen wir pro Person durchschnittlich etwa 6.000 Watt, in den USA in etwa das Doppelte.



„UNSERE BRANCHE IST IM WANDEL – ANSTELLE DER GROSSEN GESTEN GEHT ES JETZT UM DIE GROSSE INSTANDHALTUNG“

Zusammenhalt ist verblüffend. De Boer reagiert hierauf mit Enthusiasmus.

WALTER DE BOER: „Wir brauchen dringend eine neue Ordnung der Qualität. Unsere Branche ist im Wandel – anstelle der großen Gesten geht es jetzt um die große Instandhaltung. Bei unserer Entwicklungsarbeit gehen wir von nachhaltiger Verwaltung und der wirtschaftlichen Realität aus. Angesichts dieses Hintergrunds stellt der große demografische Druck in unseren drei Kernländern ein großes Problem dar. Der Maßstab wird kleiner und die Bedeutung einer Siedlung oder einer Straße größer, auch dank des Aufkommens anderer Lebensstile; die Stadt als Campus, die Stadt als Katalysator und die Diversität der Bevölkerungszusammensetzung zwingen uns zum Nachdenken über die Entwicklung eines neuen städtischen Charakters.“

KEES CHRISTIAANSE: „Zusammen mit dem Future Cities Lab in Singapur, einem Institut für nachhaltigen Städtebau der EHT Zürich, erforschen wir das Phänomen Urbanisierung. Wir untersuchen beispielsweise die Frage, was man als Stadtplaner beeinflussen kann und was nicht. Wenn man das nicht weiß, wird man zum Koordinator des schlechten Geschmacks aller. Das größte Hindernis bei komplexen Innenstadtprojekten ist die Kontinuität der beteiligten Personen. Nehmen wir beispielsweise Projekte wie die Zuidas in Amsterdam oder das Vermächtnis der Olympischen Spiele in London: Dort

bleibt der Stadtplaner in der Hälfte der Fälle nicht bis zum Projektende, entweder aufgrund politischer Veränderungen oder ganz einfach wegen der Laufzeit und der Zähigkeit des Projekts. Überall in den Stakeholdergruppen und Projektmanagementteams werden Menschen ausgetauscht, so wird die Kontinuität nicht gewahrt, und die ursprünglichen Ausgangspunkte werden nicht eingehalten. Dadurch zerfallen die Prozesse in Stücke. Es bedarf einer strategischen Steuerung, die die städtebauliche Qualität über längere Zeit hinweg sichert, die auf veränderte Umstände reagieren kann und die nicht von Einzelpersonen abhängig ist.“

Natürlich gibt es noch immer gelungene Beispiele für Qualität bei Gebietsentwicklungen. Wenn Sie eines Ihrer eigenen Projekte für eine inspirierende Besichtigung für Stadtplaner wählen müssten, für welches würden Sie sich dann entscheiden?

KEES CHRISTIAANSE: „Für mich ist das die HafenCity in Hamburg, für die wir den Masterplan erstellt haben. Die HafenCity umfasst eine enorme Vielfalt an Typen, Programmen und Größenordnungen. Der Erfolg ist vor allem auf die stückweise Vergabe pro Block und die Art der Wettbewerbe oder Ausschreibungen zurückzuführen. Es wurden also keine großen Gebietsabschnitte an einen einzelnen Entwickler vergeben.“

WALTER DE BOER: „Ich finde das Dorf *Op Buuren* südlich von Maarssen in den Niederlanden sehr gelungen. Das ist

eine ansprechende Konversion, bei der auf dem ehemaligen Firmengelände des niederländischen Pharmakonzerns Organon ein neues Dorf mit dem Namen *Op Buuren* entstanden ist. Dort ist nichts standardisiert. Die rund 650 Wohnungen zusammengenommen haben einen angenehmen Umfang und wurden tatsächlich auf die individuellen Wohnwünsche zugeschnitten. Das gesamte Projekt wurde so geplant, dass die Grundstückseinteilung erhalten blieb, und auf die landschaftlichen und kulturhistorischen Werte des Gebiets wurde Rücksicht genommen.“



WEITERLESEN

limmatstadt.ch

Schweizer Community-Website, die versucht, dem Gebiet zwischen Baden und Zürich ein Gefühl von Einheit zu verleihen.



kcap.eu

Website von KCAP

Architects&Planners, dem Büro von Kees Christiaanse, mit Behandlung der Planungsphilosophie und einer umfassenden Projektübersicht.



bpdeurope.com

BPD-Website unter anderem mit Marktinformationen zu Deutschland, Frankreich und den Niederlanden für interessierte Investoren.



INSPIRATION

Lesetipps von Kees Christiaanse:
Cities by Design: The Social Life of Urban Form von Fran Tonkiss von LSE-Cities in London und *Garden City / Mega City* von WOHA Architects in Singapur (siehe auch das Interview mit dem WOHA-Architekten Richard Hassell an anderer Stelle in dieser Ausgabe).

Walter de Boer: Außer aus seiner „Wartezimmerliteratur“ wie den Zeitschriften *Wired* und *Brand eins* holt er seine Inspiration aus Vorträgen auf YouTube wie denen von Paul Hawken: *Blessed Unrest*, *Wiser Earth* und vielen anderen, denn das ist das Gute an YouTube: „Die Welt liegt dem Betrachter praktisch zu Füßen.“



ILLUSTRATION TZENKO

PERIPHERES FRANKREICH

Kein anderes Land in Europa gibt so viel Geld aus, um strukturschwache Gebiete zu beleben, wie Frankreich. Der Wirtschaftswissenschaftler Benoît Schmutz untersuchte den Nutzen dieser Anstrengungen.

IN FRANKREICH nennen wir sie ZFU: *Zones Franches Urbaines*, also städtische Zonen mit Steuervergünstigungen. ZFU sind Zonen, in denen Armut und Arbeitslosigkeit herrschen und die man seit 1996 durch niedrigere Steuern und Sozialabgaben zu fördern versucht. Die ZFU-Politik richtete sich auf Unternehmen mit weniger als fünfzig Arbeitnehmern und einem Umsatz von unter zehn Millionen Euro pro Jahr. Anfangs fielen vierzig Gebiete unter diese Regelung. 2006 war diese Zahl auf insgesamt hundert Zonen gestiegen. 2013 wurden die Kosten auf 470 Millionen Euro veranschlagt, was deutlich mehr ist als bei vergleichbaren Maßnahmen in anderen Ländern.

2012 untersuchte ich zusammen mit zwei Kollegen der *Paris School of Economics*, Miren Lafourcade und Anthony Briant, den Nutzen der ZFU. Wir kamen zu dem Schluss, dass der größte Effekt aller Investitionen darin liegt, dass bestehende wirtschaftliche Aktivitäten in die ZFU verlagert wurden. Die Regelung bewirkt also keine neue

Dynamik. Auch bezüglich der Arbeitsplätze ist der Effekt gering. Die Zahl der Arbeitsplätze in den ZFU ist zwar gestiegen, aber nicht die Gesamtzahl der geleisteten Arbeitsstunden. So stellten die Arbeitgeber beispielsweise neue Leute ein, um Überstundenzuschläge beim vorhandenen Personal einzusparen.

Hinter der allgemeinen Schlussfolgerung, dass der Nutzen der ZFU begrenzt ist, verbergen sich jedoch große Unterschiede: Man kann die verschiedenen ZFU nicht miteinander vergleichen. Das Ausmaß der Isolation eines Gebietes ist maßgebend für das Resultat. Die Zonen, die im Vergleich besser dastehen – die beispielsweise noch über ein gutes ÖPNV-Netz verfügen –, haben eindeutig

von der ZFU-Politik profitiert. Hier sind die Produktion, die Zahl der Arbeitsplätze und die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden gestiegen. Das gilt nicht für die Peripherie, die schlecht erreichbaren Gebiete. Diesen ZFU gelingt es trotz der geringeren steuerlichen Lasten nur schwer, neue Unternehmen anzuziehen und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die am wenigsten isolierte ZFU liegt unserer Untersuchung zufolge zwischen der Stadt Valenciennes in Nordfrankreich und der Grenze zu Belgien. Am ungünstigsten gelegen ist eine ZFU in Melun, einer Stadt etwa 60 Kilometer südöstlich von Paris. Auffällig ist, dass die ZFU bei Valenciennes besser mit dem Rest der Agglomeration verbunden ist als die in Melun. Die lokalen Behörden können zwei Dinge tun: Entweder sie verwenden alle Mittel für die chancenreicheren ZFU wie die in Valenciennes, oder sie koppeln die Steuervergünstigungen an Investitionen, um die am stärksten isolierten Gebiete zu erschließen.

DAS AUSMASS DER ISOLATION EINES GEBIETES IST MASSGEBEND FÜR DAS RESULTAT

WOHA-ARCHITEKT RICHARD HASSELL

„WOLKENKRATZER STEHEN GRÜNER STADT NICHT IM WEGE“

Auf dem World Architecture Festival 2016 in Berlin gewannen WOHA Architects aus Singapur einen Preis für ihr Projekt *Kampung Admiralty*. Zudem waren sie mit vier anderen Projekte in verschiedenen Kategorien auf der Shortlist. Der Mitbegründer Richard Hassell hat sehr klare Ansichten zum Wachstum der Städte und Metropolen. Grüne Städte sind der Schlüssel, auch in Europa. „Der Einfallswinkel des Sonnenlichtes entscheidet, wie hoch und wie dicht eine Stadt bebaut werden sollte.“

IM KAMPUNG ADMIRALTY (SINGAPUR)
SIND ZWÖLF STAATLICHE ÄMTER SOWIE
GESCHÄFTE UNTERGEBRACHT.



„PRIVATSPHÄRE IST EIN WERTVOLLES
GUT, ABER ZU WENIG KONTAKT ZU
DEN NACHBARN IST DEM EIGENEN
LEBENSUMFELD ABTRÄGLICH“

IN DEN RASCH WACHSENDEN STÄDTEN und Metropolen verschlingen graue Wolkenkratzer das Grün und den Raum. Das muss und kann sich ändern, findet Richard Hassell von dem erfolgreichen Büro WOHA Architects in Singapur. Während des dreitägigen World Architecture Festivals in Berlin besuchte Hassell die neue BPD-Niederlassung am Kurfürstendamm und besprach seine Ideen mit dem Geschäftsführer von *BPD Immobilienentwicklung*, Franz-Josef Lickteig. Während die herbstlichen Regenschauer unablässig vor der Glasfassade des Büros entlangziehen, liegen Fotos der grünen WOHA-Projekte im sonnigen Singapur auf dem Tisch. Der immer zum Lachen aufgelegte Australier blättert sie zusammen mit Lickteig durch. Währenddessen erzählt Lickteig von einem großen BPD-Projekt in Deutschland, das 350 Wohnungen



RICHARD HASSELL

Der Australier Richard Hassell (1966) gründete 1994 in Singapur zusammen mit Wong Mun Summ (1962) WOHA Architects. Um 2000 verlagerten sie ihren Fokus auf öffentliche Projekte, nachdem sie eine Ausschreibung für zwei Bahnhöfe in Singapur gewonnen hatten. Das Büro gewann mit seinen Projekten zahlreiche Preise. Hassell sitzt in Singapur in verschiedenen Beratungsgremien für Stadtplanung. Außerdem doziert er an der University of Western Australia in Perth.

umfasst. Er vermutet, dass in Asien in anderen Dimensionen gedacht wird und Hassell bestätigt das. „Vor allem in China sind die Pläne oft sehr massiv. Man verfällt als Mensch in die Anonymität. Dort fängt es oft erst bei tausend Wohneinheiten an.“

960 WOHNUNGEN

Wie ist mit dieser Massivität und Anonymität umzugehen? Gerade solche Herausforderungen fesseln ihn, erklärt er. Mit *SkyVille@Dawson* wollten die Architekten beispielsweise zusammen mit der Stadt Singapur die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus in der Metropole ausloten. „Wir wollten vor allem erschwingliche Wohnungen bauen“, meint Hassell zu dem 960 Wohnungen umfassenden Megaprojekt, das Ende 2015 fertiggestellt wurde.

Das bedeutete auch, dass keine mechanische Lüftungsanlage eingebaut wurde. Die Mieter müssen selbst für eine Klimaanlage sorgen. „Dadurch kann wenig schiefgehen. Die Instandhaltungskosten fallen geringer aus, und die Mieten bleiben bezahlbar.“ Das sind nach Ansicht von Hassell zwei wichtige Punkte. „In Asien ist die Instandhaltung oft ein Problem, und das lässt sich vermeiden, wenn keine komplexen Systeme eingebaut werden. Außerdem muss es für eine Durchschnittsfamilie erschwinglich bleiben.“

Gleichzeitig sollte die Schlichtheit den Bewohnern kein unangenehmes Gefühl vermitteln. Der Plan sah auch Gemeinschaftsräume, viel Grün und sogar einen 400 Meter langen Joggingspfad vor. Die Architekten bekamen oft zu hören: „Das ist großzügig angelegt, aber ist es auch finanzierbar?“ Hassell: „Ja, wir konnten es so realisieren, weil wir es schlicht gehalten haben.“

PRIVATSPHÄRE IN GEFAHR

„Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt. Das bringt die Gefahr von Vereinsamung mit sich“, meint Hassell. Er sieht, wie in Asien zahlreiche Hochbauten nach amerikanischem Muster errichtet werden. „Diese Gebäude sind so gestaltet, dass man nie seinen Nachbarn zu begegnen braucht. Man läuft von der Garage





DIE GESTALTUNG DES OASIA HOTEL DOWNTOWN (SINGAPUR) BIETET RAUM FÜR DIE NATUR ZWISCHEN DEN WOLKENKRATZERN.

„TIEFGARAGEN SIND ENERGIEVERSCHWENDUNG UND WIRKEN BEENGEND – KEIN ORT, AN DEM MAN SICH GERN AUFHÄLT“

gleich in die Wohnung. Privatsphäre ist ein wertvolles Gut, aber zu wenig Kontakt zu den Nachbarn ist dem eigenen Lebensumfeld abträglich.“ Bei WOHA wird in den eigenen Entwürfen nach Möglichkeiten gesucht, wie Menschen einander auf angenehme Weise begegnen können. „Jeder Wolkenkratzer ist eine Stadt im Kleinen. Es muss dort Stellen geben, an denen man unbefangenen Fremden begegnen kann, ohne sich eingeschlossen zu fühlen. In einem Park muss man deshalb für mehrere Eingänge sorgen.“ Dieses buchstäbliche Parkgefühl setzen die WOHA-Architekten in ihren Projekten ein. Seit der Gründung 1994 spielt Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle, erklärt Hassell. „Nach der Ölkrise fanden die Umweltwissenschaften kurzfristig viel Beachtung an unseren Universitäten. Das hat uns schon während unseres Studiums angesprochen, und deshalb steht bei allen unseren Projekten die Nachhaltigkeit im Mittelpunkt.“

1.100 PROZENT MEHR PARKFLÄCHE

Die graue Farbe, die harten Steine, die Glasflächen: In den rasch expandierenden Metropolen ist die Natur weit weg. Ein anderes Projekt, das *Oasia Hotel Downtown* in Singapur, steht in einer solchen grauen Umgebung, umringt von Wolkenkratzern. Durch die Verwendung roter Fassadenelemente und grüner Pflanzen, die an der Fassade emporwachsen, verleiht das Hotel der ganzen Umgebung automatisch eine andere Gestalt, einen anderen Charakter. „Wenn die Pflanzen ihre Blüten und Blätter abwerfen, landen sie unten und bedecken den Gehweg“, erzählt Hassell. Der Bau von Hochhäusern braucht also nicht auf Kosten der Bepflanzung zu gehen, denkt der Architekt. „Wenn wir den Auftrag bekommen, eine bestimmte Fläche als Grünfläche zu reservieren, versuchen wir immer, das noch deutlich zu übertreffen.“ Hassell betrachtet es als seine Pflicht, die Umgebung mit seinen Gebäuden zu verschönern. „Bei diesem Hotel haben wir 1100 Prozent mehr Grünfläche geschaffen als verlangt war. Das erreichten wir mit vertikalen Flächen und durch die Einrichtung von Stellen, an denen man etwas



FRANZ-JOSEF LICKTEIG, GESCHÄFTSFÜHRER VON BPD IMMOBILIENENTWICKLUNG DEUTSCHLAND.

geschützter ist und sich mit anderen treffen kann.“ Begegnung ist auch ein wichtiger Aspekt bei *Kampung Admiralty*, einem weiteren Projekt in Singapur, das in Berlin in der Kategorie *Commercial Mixed-Use* (Future Projects) ausgezeichnet wurde. Hier werden sieben verschiedene Ämter, ein Ärztezentrum, eine Kindertagesstätte, ein Pflegeheim für Senioren sowie Geschäfte unter einem Dach untergebracht. „Viele Menschen in dieser überfüllten Metropole sagen, dass sie den ‚Kampung‘ vermissen. Kampung ist die Bezeichnung für eine dörfliche Gemeinschaft.“ Das wollte WOHA in den Komplex integrieren, der einen schichtweisen Aufbau wie ein riesiges Sandwich aufweist, mit einem Park als grünem Topping. „Die meisten Leute empfinden den Gang zu einem Amt als unangenehm, aber in den *Kampung Admiralty* geht man gern.“ Das liegt nach Ansicht von Hassell auch daran, dass das Gebäude eine

DIE VERTICAL STACKED CITY IN SHENZHEN (CHINA) BESITZT FEINMASCHIGE STRUKTUREN, DAMIT MAN SICH NICHT IM GEBÄUDE VERLIERT.



DIE BRAC UNIVERSITY IN DHAKA (BANGLADESCH) IST EINE OASE DER RUHE IN DER ÜBERFÜLLTEN STADT.

Geschichte erzählt. „Und die Besucher spüren, dass diese Geschichte sie selbst betrifft.“

WINDFANG ALS KLIMAANLAGE

In Bangladesch befindet sich die *BRAC University*, die eine Oase in der überfüllten Hauptstadt Dhaka sein soll. Die Stadt ist stark im Kommen und die Bevölkerung wächst dort rapide. „Es ist ein Wirrwarr aus Lkws, Bussen, Tieren, Rikschas und Fahrrädern. Man wird verrückt in den Straßen“, erzählt der Architekt. Die Aufgabe für sein Büro bestand darin, eine Lösung für die extremen Klimaschwankungen zu finden. Große, energieverbrauchende Klimaanlage sollten vermieden werden. „Ein mit Transsolar in München entwickeltes

Hybrid-Kühlsystem, das mit einem Gebläse und gekühlter Luft arbeitet, wird nur in den beiden wärmsten Monaten eingesetzt. Den Rest lösen wir konstruktiv, indem wir das Gebäude Wind fangen lassen.“ Auch das Projekt *Vertical Stacked City* in Shenzhen in China ist eine Antwort von WOHA auf die hohen, grauen Wolkenkratzer. „In China ist alles groß, man verliert sich in der Masse“, meint Hassell. „Die Stadt wird unmenschlich, es gibt keinen Raum mehr für Intimität.“ Bei dem Entwurf des 56-stöckigen Geschäftszentrums wurden deshalb außer großen Räumen auch feinmaschige Strukturen eingearbeitet. „Die schmalen, alten Straßen von früher sorgen für menschliche Proportionen.“



IM PARKROYAL-HOTEL ON PICKERING (SINGAPUR) STEHEN DIE AUTOS VERDECKT ZWISCHEN DEM GRÜN GEPARKT.

Bei der Ausarbeitung eines Entwurfs betrachtet WOHA ein Gebäude wie eine Landschaft. Als Beispiel hierfür nennt Hassell das *ParkRoyal Hotel* in Singapur: „Es sind die natürlichen Formen und das Grün, die die Menschen anziehen.“ Das kommt seiner Meinung nach auch in der Gestaltung des Hotelparkplatzes zum Ausdruck. Die Autos stehen verdeckt zwischen dem Grün. „Aus größerer Entfernung sieht es aus wie ein schöner Garten“, meint Hassell. „Nur wenn man sein Auto dort abstellt merkt man, dass es ein Parkplatz ist.“ Meistens entscheiden sich Architekten für eine Tiefgarage, in die ständig Frischluft eingeblasen werden muss. Er findet dies Energieverschwendung. „Außerdem wirkt eine Tiefgarage beengend – kein Ort, an dem man sich gern aufhält.“

Der Gedanke, ein Gebäude als Landschaft zu betrachten, weckte das Interesse der WOHA-Architekten für Stadtplanung. Sie arbeiten an einem Buch über die Neugestaltung der gesamten Umgebung. „Wir bleiben im 20. Jahrhundert verhaftet, weil wir innerhalb der Richtlinien der Nachkriegsjahre denken“, meint Hassell, „als ob es keine neueren Erkenntnisse gäbe.“ Früher gab es gute Gründe Arbeiten und Wohnen voneinander zu trennen, um möglichst weit weg von den schmutzigen Fabriken leben zu können. „Heute haben wir andere Probleme. Wir wollen Wohnen und Arbeiten im Gegenteil miteinander kombinieren, um Staus entgegenzuwirken. Wir fragen uns, welchen Platz die Natur noch in den Metropolen bekommt.“ Deshalb

„DAS SONNENLICHT ENTSCHIEDET, WANN SICH ETWAS ALS ZU VOLL ANFÜHLT. IN NORDEUROPÄISCHEN STÄDTEN MUSS MAN DESHALB MEHR PLATZ ZWISCHEN GEBÄUDEN LASSEN“

arbeitet Hassell in dem Buch neue Prototypen der Stadtplanung aus. „Die Stadtplanung des 21. Jahrhunderts muss dreidimensional sein, um die aktuellen Probleme hinsichtlich Bevölkerungsdichte, Energie und Natur lösen zu können.“

GRÜNE STÄDTE SIND DER SCHLÜSSEL

Die Verwendung von viel Grün in den Entwürfen von WOHA lässt sich gut auf Europa übertragen, denkt Lickteig. „Die Begrünung von Projekten ist heutzutage vielleicht der Schlüssel zum Gewinn einer Ausschreibung an innerstädtischen Standorten.“ Er würde gern wissen, wie der Architekt seine Vision in Europa umsetzen würde, wo die Vegetationsphasen andere sind und die Bevölkerungsdichte ein wichtiger Aspekt ist. Wie dicht darf eine Stadt werden? Die geografische Lage spielt dabei eine wichtige Rolle, erklärt Hassell. „Das hängt mit dem Klima zusammen.“ Er macht einen Vergleich mit den sibirischen Wäldern – wo die Bäume weit auseinander stehen – und den schier undurchdringlichen asiatischen Regenwäldern. „Das Sonnenlicht entscheidet, wann sich etwas als zu voll anfühlt. In nordeuropäischen Städten muss man deshalb mehr Platz zwischen hohen Gebäuden lassen.“

Woher kommt es, dass Hongkong so lebendig wirkt und Singapur viel ruhiger, während beide Städte typische Hochhausstädte sind, fragt sich Lickteig. „Als Architekt kann man das beeinflussen“, erläutert Hassell. „Bewohner kleiner Wohnungen haben die Neigung, sich mehr außerhalb ihrer Wohnung aufzuhalten. Man muss dabei eine Balance finden. Wenn alle in ihrer Wohnung bleiben, bekommt man eine leere, ungemütliche Stadt.“ Bei seinen Entwürfen spielt der Architekt mit dem Konzept des „Außen und Innen“. „Ich frage mich oft, wie ich ein Gebäude für die Außenwelt öffnen kann und umgekehrt.“ Hassell findet den Wechsel der Jahreszeiten in Europa eine interessante Herausforderung. „Hier würde ich mit einem Wintergarten als natürlichem Puffer zwischen dem Innenbereich und der wechselhaften Witterung draußen arbeiten. Kirschbäume können beispielsweise mit ihrer Frühjahrsblüte einen schönen Effekt hervorrufen.“



HIGHLIGHTS

Der Bau von Hochhäusern braucht nicht auf Kosten der Bepflanzung zu gehen, er kann im Gegenteil zu mehr Grün führen

•
Beim Bau von Hochhäusern ist es wichtig, im öffentlichen Raum Begegnung möglich zu machen

•
Das Gebäude als Landschaft: Natürliche Formen machen es ansprechend

INSPIRATIONSQUELLEN FÜR RICHARD HASSELL

Hassell lässt sich gern von Dingen außerhalb der Architektur inspirieren: von der Kunst, der Natur, der Wirtschaft und den Wissenschaften. „Ich habe zu wenig Zeit, um mir viele Architekturwebsites anzusehen. Ich konzentriere mich bei meinen Nachforschungen lieber auf Themen, die zu den laufenden Projekten passen.“

•
Das Aeon Magazine (aeon.co) bietet nach Ansicht von Hassell eine gelungene Themenauswahl. Wenn er mit einem neuen Projekt anfängt, besucht er *Archdaily* (archdaily.com) und *Dezeen* (dezeen.com). „Und ich folge Architekten auf Instagram. Auf Pinterest sammle ich hilfreiche Bilder.“

•
Online ist oft nur eine Seite der Architektur zu finden, meint er. „Dort sind Bilder wichtiger als Hintergründe. So wird Architektur auf Styling reduziert.“ Um dem entgegenzuwirken, erstellt WOHA lieber kurze Videos und Interviews. „Damit kommt die programmatische und räumliche Komplexität unserer dreidimensionalen Projekte besser zum Ausdruck. Außerdem können wir so sozialen Themen, der Gesellschaft und der Umwelt denselben Stellenwert geben wie der Formgebung.“

EUROPÄISCHE AGENDA STADT

„STÄDTE SIND EUROPA“

Auf dem IFHP Summit 2016, einem internationalen Kongress in Rotterdam zum Thema Stadtentwicklung, legte BPD Magazine neun Fachleuten drei Thesen vor.



ANNE-MARIE CHAVANON



FLEMMING BORRESKOV



LEON BOBBE



AMELIA HUNTER



AHMED ABOUTALEB



MAARTEN VAN HAM



NICOLAAS BEETS



RIKKE LØNNE



DESIRÉE UITZETTER

THESE 1: DIE STÄDTE SIND IN EUROPA DIE WICHTIGSTE VERWALTUNGSEBENE



MAARTEN VAN HAM

Professor für Stadterneuerung an der Universität Delft (Niederlande) und Professor für Geographie an der Universität St. Andrews (Schottland)

„Dieser These kann ich nicht zustimmen. Nicht Städte, sondern Länder sind für die Ausarbeitung von Vorschriften und Gesetzen am wichtigsten. Schließlich muss die Bevölkerung eines Landes gleich behandelt werden. Bei der Umsetzung dieser Landespolitik sind die Städte dagegen durchaus wichtig und werden immer wichtiger. Die Problematik der Städte kann extrem unterschiedlich sein, auch innerhalb eines Landes. Deshalb ist Maßarbeit gefragt. Meine Forschungsarbeit richtet sich auf den Bereich Armut in Städten, Segregation und Ungleichheit. Diese Entwicklungen sind zum Teil aus (inter)nationaler Sicht erklärbar, aber letztlich müssen die Lösungen in den Städten selbst gefunden werden. Trotzdem sind es in erster Linie landesweite Vorschriften und Richtlinien, die die lokalen Lösungen beeinflussen. Sie wirken der Willkür entgegen und garantieren, dass alle Bürger dieselben Rechte, Pflichten und Möglichkeiten haben, unabhängig von der Gemeinde, in der sie wohnen.“

ANNE-MARIE CHAVANON

Vorsitzende des Ausschusses für Demokratie, sozialen Zusammenhalt und globale Herausforderungen der Konferenz der Internationalen Nichtregierungsorganisationen des Europäischen Rates

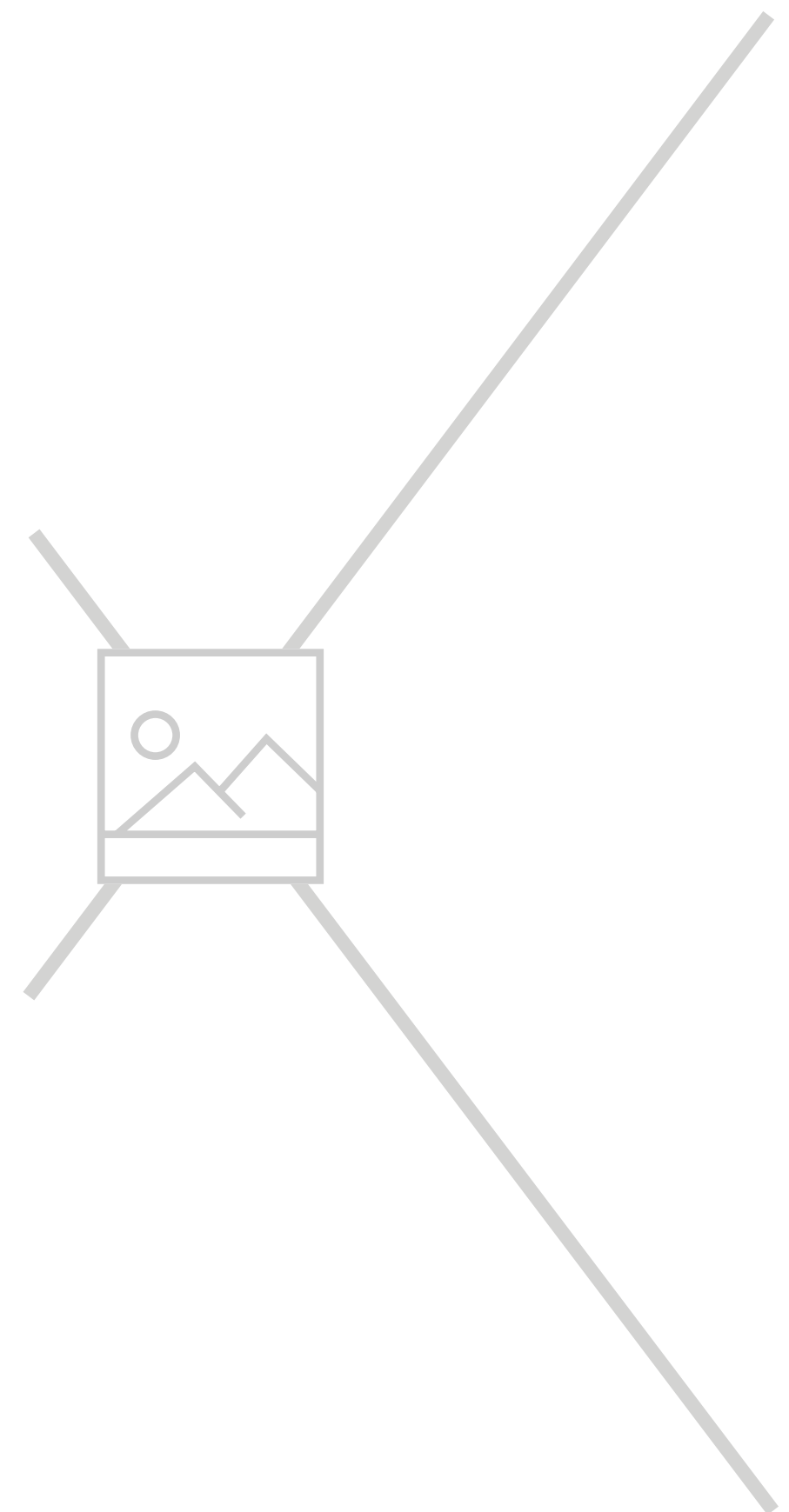
Ja, die kommunale Ebene ist entscheidend. Sie hat den größten Einfluß auf die Realisierung von wirtschaftlichen, sozialen und klimatischen Veränderungen und auf das Zustandekommen einer Beteiligungsdemokratie. Auf dieser Ebene lassen sich Bürger mobilisieren. Es ist die Ebene, auf der sich Verwaltung und Basis, der Staat und die Bevölkerung berühren, begegnen und beeinflussen. Ohne die Städte und lokalen Behörden kann man wenig erreichen. Ich sage dabei bewusst ‚lokale Behörden‘, denn die Kleinstädte und Dörfer sind genauso wichtig. Die Auswirkungen ihrer Politik und Entscheidungen sind im Alltag spürbar. Deshalb sind für mich alle Kommunen, ob groß oder klein, das Fundament aller politischen Entscheidungen. Hier wird die Demokratie in ihrer Wechselwirkung mit den Bürgern gestaltet.“



AHMED ABOUTALEB

Bürgermeister der Stadt Rotterdam

„Für mich als Bürgermeister ist die Stadt natürlich die wichtigste Verwaltungsebene. Das ist die Praxis meiner Arbeit. Kurz nachdem ich Bürgermeister wurde, habe ich eine klare Aussage getroffen und erklärt: ‚Während meiner Amtszeit schläft niemand auf der Straße.‘ Menschlichkeit gehört ganz einfach zu den Pflichten eines Bürgermeisters und einer Stadt. Das hat sich bis zum heutigen Tag als eine Herausforderung erwiesen. Gleichzeitig setzen wir uns für Menschen ein, die von sich aus keine Wohnung mieten oder kaufen können. In Rotterdam läuft beispielsweise das Projekt Selbstbau. Leerstehende Schulen und verwaiste Wohnblöcke in alten Vierteln werden *Young Professionals* und jungen Familien zur Verfügung gestellt. Während der Kauf-, Planungs- und Umbauphase bekommen sie Hilfe von Fachleuten, beispielsweise zu Fragen über Nachhaltigkeit. So bieten wir ihnen die Möglichkeit, sich selbst eine dauerhafte Zukunft in unserer Stadt aufzubauen. Diese Einwohner, die oft eine gut bezahlte Arbeitsstelle haben, lassen sich in diesen veralteten Stadtvierteln nieder. Sie werden dort nach guten Dienstleistungen, Spielplätzen, Geschäften und Schulen verlangen und der lokalen Wirtschaft Auftrieb verleihen. Mit unseren Investitionen in diese wachsende Gruppe von Selbstbauern investieren wir in das gesamte Viertel. Ich denke, dass wir alle unsere Kreativität, unser Wissen und unsere Fähigkeiten auf eine nachhaltige Entwicklung der Stadt verwenden müssen. Die Städte sind der Motor der nationalen und internationalen Wirtschaft. Es ist unsere Aufgabe, mit einer Vision für den sich wandelnden Arbeitsmarkt, Veränderungen der Lebensweise und sich ändernde Bedürfnisse einer stark wachsenden Bevölkerung voranzuschreiten. Es muss für alle Einwohner der Stadt Perspektiven und Chancen geben.“



Dieses Foto ist urheberrechtlich geschützt und nur in der gedruckten Version des Magazins verwendet.

THESE 2: DAS WISSEN ÜBER DIE STADTENTWICKLUNG IST IN EUROPA ZU SEHR FRAGMENTIERT

RIKKE LØNNE

Projektmanager bei BL,
Sozialwohnungsbau, Kopenhagen

„Ja, gewiss. Es liegt auf der Hand, dass die Urbanisierung ein sehr aktuelles Thema ist. Die Menschen ziehen in die Stadt, sowohl bei uns in Dänemark als auch im Rest Europas. Es ist ein allgemeines Problem. Trotzdem gibt es auf internationaler Ebene praktisch keinen Wissensaustausch darüber, wie die Urbanisierung in gute Bahnen gelenkt werden kann. Nach holistischen Lösungen, bei denen alle relevanten und Verantwortung tragenden Stellen einbezogen werden, wird kaum gesucht. So planen beispielsweise Kommunen auf dem Lande weiterhin den Bau von Sozialwohnungen, obwohl die Menschen dort nachweislich wegziehen. Und in der Stadt muss man schier dafür kämpfen, die benötigte Zahl von Wohnungen für die zugezogenen Einwohner bauen zu können. Das ist ein soziales und ein finanzielles Problem. Die lokalen Behörden bräuchten bessere Informationsquellen. Eine Zusammenarbeit und der Wissensaustausch zwischen lokalen Fachleuten auf europäischer Ebene wären dabei hilfreich.“



LEON BOBBE

Vorsitzender der Wohnstiftung De Key,
der ersten Wohnungsbaugesellschaft für
Jugendliche, Amsterdam

„Ich finde diese These eigentlich überholt; als ob nicht schon genug Wissen vorhanden wäre. Ich würde eher sagen: im Gegenteil. Für junge Menschen, die Neulinge in diesem Fachgebiet, hängt der Wissensaustausch nicht mehr so von der zeitlichen Begrenztheit eines Treffens oder dem Zugang zu den richtigen Kanälen ab. Es ist doch eine Unmenge an Informationen zu finden, die in der ganzen Welt abrufbereit zur Verfügung steht. Bei dieser These wird davon ausgegangen, dass der Fortschritt noch immer von den traditionellen Instanzen anstatt von Bewegungen von unten kommt. Natürlich ist es gut, auf Kongressen persönlich miteinander zu sprechen. Es ist interessant, die unterschiedlichen Perspektiven zu städtischer Entwicklung und Wohnraumfragen miteinander zu vergleichen. Aber ich denke, dass das Wissen darüber noch nie zuvor so vielfältig und breit zugänglich war, in erster Linie dank des Internets.“



DESIRÉE UITZETTER

Leiterin der Abteilung Gebietsentwicklung bei BPD

„Das stimmt. Wir erfinden in unserer Branche viel zu oft das Rad neu, während es eigentlich schon längst erfunden ist. Das ist schade und gibt einem mitunter das Gefühl, dass man etwas Sinnloses tut. Das Wissen muss pro Land, in Europa und vielleicht sogar auf weltweiter Ebene besser zusammengetragen werden. Fachkenntnisse und eine planvolle, disziplinierte Herangehensweise geraten in den Hintergrund, zugunsten von Innovation. Ich höre es von Kollegen in unserem Unternehmen, die mit Gemeinden zusammenarbeiten, Pläne ausarbeiten und Verträge abschließen. Sie sehen, wie das Wissen im öffentlichen Dienst schwindet, nicht zuletzt aufgrund von Einsparungen. Und das, obwohl in Europa kräftig gebaut werden muss, wenn man sieht, wie viele Menschen eine Wohnung in der Stadt suchen. Das verlangt eine lange Vorbereitung und viel Sachkenntnis. Es läuft eigentlich darauf hinaus, dass wir als Privatunternehmen die Verantwortung – für Fachkenntnisse, Wissensaustausch und ein Branchenarchiv – zugeschoben bekommen. Wir sind durchaus bereit, diese Verantwortung zu tragen, und tun das auch, indem wir bei BPD viel in die Entwicklung und Verbreitung von Wissen investieren, aber als Gebietsentwickler hat man auch andere Interessen. Wir profitieren alle davon, wenn wir am Konferenztisch gut ausgebildeten, kreativen und disziplinierten Leuten gegenüber sitzen, mit denen wir gute, zukunftssichere Pläne erarbeiten und praktikable Vereinbarungen treffen können. Die Zusammenarbeit und der Austausch mit Kommunen, Universitäten und Bauunternehmen ist nicht nur für die zukünftige Stadtentwicklung und die diesbezüglichen Kenntnisse notwendig, sondern auch, um die Landespolitik zu erreichen und die öffentliche Meinung zu beeinflussen.“



THESE 3: DIE STÄDTE MÜSSEN SICH EUROPA ZUNUTZE MACHEN UND NICHT UMGEKEHRT



FLEMMING BORRESKOV
Präsident der International Federation for Housing and Planning, Kopenhagen

„Das ist keine Frage des Entweder-oder, die Städte sind Europa. Über 80 Prozent der Bevölkerung wohnen in den Städten. Dieser Prozentsatz wird weiter steigen. Über 80 Prozent des Bruttoinlandsprodukts werden in den Städten erwirtschaftet. In vielen Ländern sind über 50 Prozent der staatlichen Ausgaben für die Städte bestimmt. Deshalb: Die Städte sind Europa. Beim Pakt von Amsterdam sind öffentlich-private Partnerschaften der Schlüssel zum Erfolg. Lokale Behörden, Forschungsinstitute, Bürger und die Wirtschaft sind zusammen die treibende Kraft hinter der Lebensqualität in einer Stadt. Zum ersten Mal wird auch der Wirtschaft diese Rolle zugeschrieben. Das begrüße ich sehr. Die Wirtschaft ist ein entscheidender Faktor, auch bei der Gestaltung von Großstädten in Europa.“

AMELIA HUNTER

Planerin und Strategin bei Studio Weave, London

„Städte müssen sich nicht nur Europa zunutze machen, sondern auch andere Städte. Ich betrachte Europa als eine reiche, offene Landschaft, die dazu einlädt, zu reisen und neue Sichtweisen kennenzulernen. Städte sind intensive, energiegeladene Orte, die als Katalysator bei der gegenseitigen Befruchtung für neue Ideen und gemeinsame Interessen fungieren können. Die Städte sind auch die geeignete Ebene für die Justierung neuer Vorschriften und die Prüfung der alten auf ihre Tauglichkeit.“

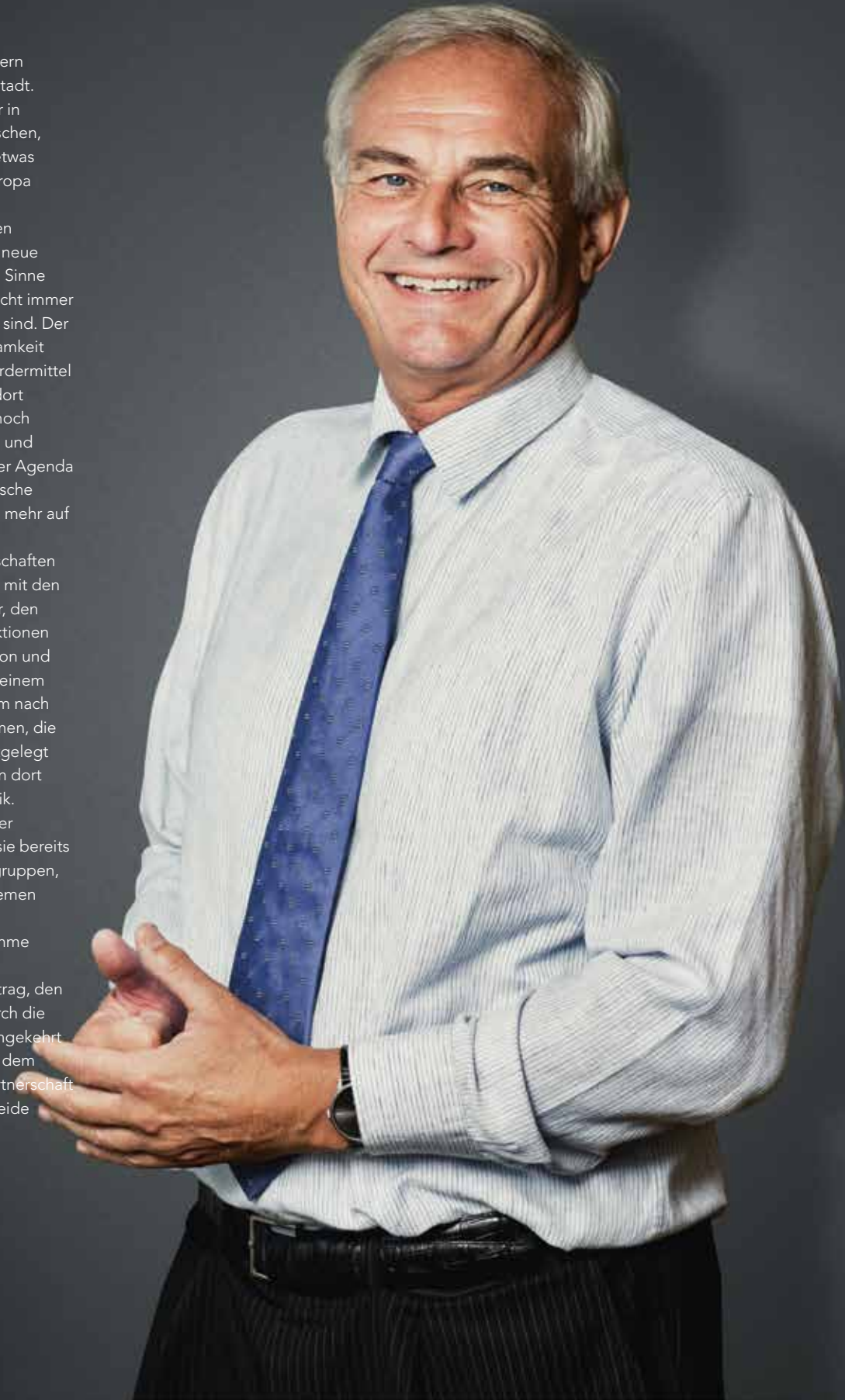
Der Größenmaßstab ist für mich ein entscheidender Faktor. Es kommt darauf an, den Blick auf den lokalen Kontext zu richten. Dort sind Informationen zu finden, die für das große Ganze wertvoll sein können. Das gilt sowohl für die Städte als auch für die außerhalb gelegenen Gebieten. Eine echte Verbesserung unserer Wohnstätten kann nur dann erreicht werden, wenn wir einen Blick für den lokalen Kontext mit all seinen unzähligen Variationen entwickeln, die Unterschiede als etwas Positives begreifen und uns die Übereinstimmungen zunutze machen. Auf diese Weise kann Europa als ein großes, offenes Gebiet aus Städten und Dörfern, die miteinander verbunden sind, Gestalt annehmen.“



NICOLAAS BEETS

Sondergesandter der Europäischen Agenda Stadt, Ministerium für Inneres und Königsbeziehungen, Niederlande

„Diese These berührt den Kern der Europäischen Agenda Stadt. Europa soll sich nicht stärker in die Arbeit der Städte einmischen, sondern die Städte sollten etwas mehr Mitspracherecht in Europa bekommen. Es ist ein weit verbreitetes Gefühl unter den europäischen Städten, dass neue Vorschriften sie in gewissem Sinne überfallen und dass diese nicht immer auf die Praxis zugeschnitten sind. Der zweite Punkt, der Aufmerksamkeit verdient ist, dass die EU-Fördermittel für Städte auch tatsächlich dort eingesetzt werden. Es gibt noch zu viele praktische Barrieren und technische Probleme. Mit der Agenda Stadt wollen wir die europäische Gesetzgebungsmaschinerie mehr auf die Städte zuschneiden. Bei den gebildeten Partnerschaften sitzen die Städte zusammen mit den Fachabteilungen der Länder, den verschiedenen Generaldirektionen der Europäischen Kommission und den Fachorganisationen an einem Tisch. Sie suchen gemeinsam nach Lösungen für die zwölf Themen, die im Pakt von Amsterdam festgelegt wurden. Die Städte vertreten dort nicht ihre eigene Problematik. Sie fungieren als Vertreter der Städtenetzwerke, in denen sie bereits aktiv sind. Das sind Arbeitsgruppen, die sich mit spezifischen Themen wie Wohnen, Mobilität in Städten, Luftqualität, Aufnahme von Flüchtlingen und Armut auseinandersetzen. Der Beitrag, den die Stadt einbringt, wird durch die eigene Basis beeinflusst. Umgekehrt wird die Stadt ihrerseits von dem Austausch innerhalb der Partnerschaft beeinflusst. So profitieren beide Seiten davon.“



VERTRAUEN IN DAS EIGENE WOHNUNGSGEBIET

Was passiert, wenn man die Bewohner ihre neue Wohnumgebung mitgestalten lässt? Man schafft Vertrauen. Im günstigsten Fall entsteht ein Plan, der breit unterstützt wird, ein lebendiger Raum, in dem die Menschen ihre eigenen Ideen wiedererkennen. Zwei Beispiele aus den Niederlanden zeigen, dass es funktioniert.

SIE HAT ES GERADE EBEN noch gesehen, als sie mit einer Freundin durch die neue Wohnsiedlung lief. Genau so hatten sie es sich vorgestellt. Jacqueline Hasselt ist Vorsitzende des Bewohnervereins Veerallee, eines stattlichen Wohnviertels in der niederländischen Hansestadt Zwolle. Ende 2007 brachte sie sich bei der Planung für Prinsenpoort, der beabsichtigten Erweiterung ihres Viertels, mit ein. Diese Erweiterung sollte an der Stelle eines abgerissenen Bürogebäudes entstehen. Bei einem zweitägigen „Gestaltungsfestival“ mit verschiedenen Workshops erarbeiteten nicht weniger als zweihundert Bewohner zusammen mit dem Gebietsentwickler BPD und anderen Fachleuten eine Skizze der neuen Wohnumgebung. Sie zeichneten Straßen, Teiche und Spielplätze und dachten gemeinsam über die Wohnungstypen nach. Die Siedlung sollte in zeitgemäßer Weise an die 1930er Jahre erinnern: stillvoll, abwechslungsreich, mit 140 bis 200 Wohneinheiten. Natürlich mussten

gewisse Randbedingungen beachtet werden. Die Bauhöhe durfte dreißig Meter nicht überschreiten, und es mussten neue Büros gebaut werden, die zur neuen Wohnumgebung passen und als Puffer gegen den Lärm der Autobahn fungieren.

BEIFALL

Normalerweise erstellen Gebietsentwickler einen solchen Plan. Die Bewohner denken höchstens noch bisschen mit, nachdem alles schon vorgekaut ist. Das war in Zwolle 2007 anders. Hier wurde ein neuer Weg beschritten. BPD lud als erster Projekt- und Gebietsentwickler der Niederlande die Bewohner zu einem *Community Planning* ein. Urbain van het Erve, Senior-Projektmanager: „Es gab innerhalb des Viertels ein gewisses Misstrauen gegenüber der öffentlichen Verwaltung und den Planern. Nicht zuletzt deshalb schlossen wir uns bei der Strategie der Stadt Zwolle an, die den Bürgern mehr Mitsprache bei räumlichen Entwicklungen

ermöglichen wollte.“ Anhand der Beiträge aus den Workshops wurde die Entwurfszeichnung von Stadtplanern weiter ausgearbeitet und anschließend allen vorgelegt. Van het Erve: „Wir bekamen Beifall, die Skepsis war verfliegen. Es war ein gemeinsamer Plan geworden, nicht mehr nur unser Plan.“ Ein Jahr danach folgte ein weiteres Treffen, diesmal zur gewünschten Architektur. Diese Form von Community Planning ist nicht nur dann vielversprechend, wenn die Bewohner den Neubauplänen kritisch gegenüberstehen. Auch wenn es keine Kontroversen gibt, kann die Bewohnerbeteiligung einem Vorhaben mehr Schwung verleihen. Van het Erve sagt dazu: „Man schafft damit Vertrauen und gewinnt Unterstützung. Das ist für jeden Entwicklungsprozess von Vorteil. Wenn die Bewohner ihre eigenen Ideen wiedererkennen, trägt das zu einem lebendigen Raum bei.“ In Zwolle waren die Skizzen noch nicht fertig, da schlug bereits die Krise von 2008 zu. Der Wohnungsmarkt brach zusammen.

JACQUELINE HASSELT (MITTE), IHRE TOCHTER UND EINE NACHBARIN SKIZZIEREN IHRE IDEEN AN EINEM KÜCHENTISCH IN ZWOLLE.

„WENN DIE BEWOHNER IHRE EIGENEN IDEEN WIEDERERKENNEN, TRÄGT DAS ZU EINEM LEBENDIGEN RAUM BEI“



PARTIZIPATION IN DEUTSCHLAND

In Maintal (Hessen) entwickelte BPD auf einem ehemaligen Industriegelände ein Wohngebiet. Zuerst wurden die Wünsche der zukünftigen Bewohner und der anderen Beteiligten zusammengetragen, bevor der Architekt eingeschaltet wurde. Das Ergebnis war ein Konzept mit Innenhöfen. Dieses Konzept wurde noch besser, als auf Anregung der Bewohner auf dem Innengelände Räume für Hobbys und Übernachtungsgäste eingerichtet wurden.



PARTIZIPATION IN FRANKREICH

In Cenon (Gironde), einer Stadt mit etwas über 21.000 Einwohnern in der Metropolregion Bordeaux, wurde auf dem Dach des Apartmentkomplexes *Vibrato* ein Wintergarten gebaut. Die Bewohner machten daraus einen gelungenen Gemeinschaftsraum. Es gibt ein Lesezimmer mit Büchern, die Kinder können hier spielen, und es werden Obstbäume gezüchtet. Junge und alte Bewohner stimmen ihre Wünsche und Bedürfnisse aufeinander ab, suchen gemeinsam die Pflanzen aus und kümmern sich miteinander um die Pflege und Instandhaltung.

Jahrelang wuchs nur Unkraut auf dem Baugelände. Als aber 2012 die Zeit reif war für einen neuen Start, zeigte sich, dass sich die Investition in die Vertrauensbildung gelohnt hatte. Dank des guten Verhältnisses zur Stadt und zum Stadtviertel konnte die erforderliche Änderung des Bebauungsplans relativ rasch und ohne Einsprüche durchlaufen werden. Die Änderung war nötig, weil der Bebauungsplan nur Bürogebäude vorsah. In dem Plan waren noch gewisse Möglichkeiten für Büros enthalten, aber daran war letztendlich kein Bedarf mehr. Stattdessen wurden Sozialwohnungen gebaut, und für den Lärmschutz wurden andere Maßnahmen ergriffen.

VERTRAUEN

In den dazwischen liegenden Jahren pflegte BPD den Kontakt mit den Anwohnern. Van het Erve: „So erhielten wir das Vertrauen am Leben. Das ist vielleicht noch wichtiger als die Frage, ob ein Plan genau so wie ursprünglich festgelegt umgesetzt wird.“ Es kann sich leicht etwas ändern. So waren in der Skizze der Bewohner Seniorenwohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen wurden nicht gebaut, weil letztlich nicht genügend Nachfrage vorhanden war. Diese Änderung wurde akzeptiert. Das bestätigt auch Anwohnerin Janneke Hasselt: „Wenn das Interesse nicht da ist, kann man nichts machen. Stattdessen werden nun seniorengerechte Wohnungen für alle Altersklassen gebaut.“ Prinsenpoort wird in den Niederlanden wegen der Bewohnerbeteiligung und der Transparenz als ein Musterbeispiel für ein erfolgreiches Entwicklungsprojekt in

der Stadt gesehen. Es ist eher ein Ausnahmefall, meint van het Erve. „Nicht jedes Vorhaben eignet sich für eine derart weitgehende Bewohnerbeteiligung. Es bedarf eines gewissen Umfangs, und es darf kein Selbstzweck sein, sondern ein Mittel zum Zweck. Andererseits zeigt Prinsenpoort, wie man die Bewohner auf konstruktive Weise bei einer Entwicklung einbeziehen kann. Teilaspekte dieses Projekts wenden wir auch andernorts an.“ Der Ausgangspunkt der Bewohnerbeteiligung ist einfach: Jeder kennt sich mit dem Thema Wohnen aus. Van het Erve meint: „Die Bewohner wissen ganz genau, was in ihrer Wohnumgebung ‚funktioniert‘. Wenn man ihnen zuhört, wird der eigene Plan dadurch besser. Entwickler betrachten traditionell vor allem die ‚harten‘ Aspekte wie den städtebaulichen Entwurf und den Ertrag der Grundstücke. Wenn man die Bewohner mitdenken lässt, kommen die ‚weichen‘ Elemente besser zu ihrem Recht.“ Er gibt zu, dass er sich daran erst gewöhnen musste. „Man bekommt das Gefühl, plötzlich nicht mehr alles selbst in der Hand zu haben. Aber die Vorteile der Bewohnerbeteiligung werden in den Niederlanden inzwischen allgemein anerkannt.“ Diese Form der Partizipation passt zu einem wichtigen gesellschaftlichen Trend: Die Bürger ergreifen immer mehr selbst die Initiative. Das gilt für die gemeinsame Anschaffung von Sonnenkollektoren, Crowdfunding oder auch die Grünpflege. Andernorts in den Niederlanden, in Waddinxveen bei Gouda, haben die Bewohner großen Anteil an der Entwicklung des Neubauviertels *Park*



ZWEIHUNDERT BEWOHNER ERARBEITETEN SKIZZEN WÄHREND EINES „GESTALTUNGSFESTIVALS“.



OBJEKTANSICHT VON WOHNUNGEN IM PARK TRIANGEL.

Triangel. Dieses Viertel, das von der Gemeinde und BPD gemeinsam entwickelt wird, umfasst Miet- und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preisklassen. Die Wohnungen sind in verschiedenen Siedlungen gruppiert, in deren Mitte sich ein großer Park befindet. Das Viertel ist zwar noch im Bau, aber der Park wird bereits intensiv genutzt: Jeden Abend sind dort Bewohner, die joggen.

DIE MEISTEN STIMMEN

„Für die Spielplätze in den Siedlungen haben wir den Bewohnern unterschiedliche Varianten vorgelegt“, erläutert der BPD-Standortmanager Peter Immers. „Anhand der Abstimmungsergebnisse wurden Entscheidungen getroffen. Für den Park haben wir Gestaltungstreffen mit den Bewohnern und mit Interessengruppen organisiert. Dabei wurden viele gute Ideen geäußert: von einem Freiluftkino über Rad- und Spazierwege, einem Spielschunzel für größere Kinder bis hin zu Sportstätten. Der Landschaftsarchitekt hat sich mit diesen Ideen an die Arbeit gemacht.“ Nach Ansicht von Immers kann man heute eigentlich kein Neubauviertelprojekt mehr anfangen, ohne die Bewohner mit einzubeziehen. „Das ist immer nützlich. Es ist sogar von entscheidender Bedeutung für den

Erfolg. Man bekommt dadurch breitere Unterstützung. Die Bewohner sind sozusagen unsere Augen und Ohren bei der Pflege und Nutzung des Parks. Außerdem kreieren die Bewohner so ihr eigenes Viertel, eine lebendige Wohnumgebung. Die Umgebung finden sie manchmal wichtiger als ihre Wohnung.“ Übrigens weiß BPD durch Marktanalysen genau, für welche Wohnungstypen in einem bestimmten Gebiet Nachfrage besteht. Die Bewohner können dann aus verschiedenen Erweiterungs- und Aufteilungsvarianten wählen. Die Bewohnerbeteiligung geht aber noch weiter. So entwickelt und baut eine Gruppe Senioren im Park Triangel selbst einen nachhaltigen, seniorengerechten Komplex mit vierzehn Wohnungen. Bei dieser Form kollektiver privater Bau-trägerschaft findet Bewohnerbeteiligung auf einer noch höheren Stufe statt: Hier arbeiten die Bewohner selbst die Pläne aus. Peter Immers denkt, dass es einem Wohnviertel zugute kommt, wenn Möglichkeiten für derartige Eigeninitiativen geboten werden. Je mehr Beteiligung, desto besser. „BPD hat sehr von dem Beitrag der Bewohner profitiert“, meint er. Ein entscheidender Punkt: „Man muss einen klaren Rahmen abstecken, damit sich die Erwartungen mit den Möglichkeiten decken.

Außerdem braucht es vor allem Mut, denn es kann etwas herauskommen, an das man selbst noch nicht gedacht hatte.“ Die Bewohner sind dankbar, wenn ihnen zugehört wird, ist seine Erfahrung. „Wir bekommen sehr positive Rückmeldungen zu dieser Gebietsentwicklung. Es ist wirklich unglaublich, wie viele Leute in dieses Viertel ziehen wollen.“



HIGHLIGHTS

Eine Wohnumgebung wird besser und lebendiger, wenn die Bewohner ihre eigenen Ideen in einen Plan einbringen und sich darin wiederfinden können.

- Partizipation führt zu gegenseitigem Verständnis und Vertrauen zwischen den Bewohnern und dem Entwickler. Dadurch können mögliche Widerstände einfacher überwunden werden.

- Nicht jedes Vorhaben eignet sich für eine weitgehende Bewohnerbeteiligung.

- Man muss immer einen klaren Rahmen abstecken, um überzogene Erwartungen zu vermeiden.

VOILÀ: CANAL SQUARE!

PARIS STYLE, NEW YORK TOUCH

Die Umgebung des Pariser *Canal de l'Ourcq* blüht auf. Der Apartmentkomplex *Canal Square* verbindet den Charme der französischen Hauptstadt mit der postindustriellen Architektur von New York. Die Weite dieser Anlage ist für die Stadt einmalig. Wer hier wohnt, genießt beides, die Ruhe des Wassers und die Lebendigkeit der Metropole.



Canal Square ist der Beitrag von BPD Marignan zur Revitalisierung der Umgebung des Canal de l'Ourcq. Pierre Alain Trévelo und Antoine Viger-Kohler der Agence TVK entwarfen die 2015 fertiggestellten 134 Wohnungen und Ladenlokale. Dabei ließen sie sich durch die Wiederauferstehung New Yorker Stadtviertel wie dem *Meatpacking District* inspirieren. Prägend ist die sachliche Architektur mit kleinen, aber exklusiven und stilvoll gestalteten Lofts und Maisonette-Wohnungen. Dank der Art und Weise, in der Trévelo und Viger-Kohler Raum für Licht und Luft schufen, wirkt die Anlage nicht massiv. Das Erdgeschoss bietet 1.700 Quadratmeter Ladenfläche und eine Tiefgarage.



Das Wohnungsangebot reicht von Studios und Wohnungen (bis zu fünf Zimmern) über Doppelhäuser bis hin zu einigen versetzt angeordneten Einfamilienhäusern. Die Preise dafür liegen zwischen 226.000 Euro und 1.200.000 Euro. An der Vorderseite sind die Wohnungen mit großen Balkons oder grünen Dachterrassen ausgestattet, von denen man einen schönen Blick auf den Canal de l'Ourcq hat. Die gesamte Anlage wurde nach dem Motto *Paris style, New York touch* gebaut: Die Wände aus rotem Backstein und beton ciré (gewachster Beton) in einigen Wohnungen erinnern an Manhattan.



Canal Square wirkt trotz seines ganz eigenen Charakters nicht wie ein Fremdkörper in der Umgebung. Zwanzig Wohnungen sind als Sozialwohnungen ausgewiesen, um die soziale Diversität zu gewährleisten. Das Viertel - nur einen Katzensprung entfernt liegt das idyllische Viertel *Canal Saint-Martin*, in dem sich der Prozess des „yupgrading“ bereits vollzogen hat - ist zurzeit kräftig in Entwicklung. Der Kanal zieht junges und hipbes Publikum magisch an. Man besucht die Straßencafés und Kinos, hat aber auch die Möglichkeit, eine Runde Jeu de Boules zu spielen, gerne in Verbindung mit einem Picknick. Gleichzeitig bleibt jedoch der typische Charakter des ehemaligen Arbeiterviertels erhalten. So finden sich chinesische Krämerläden neben koscheren Bäckereien und kleinen arabischen Supermärkten.

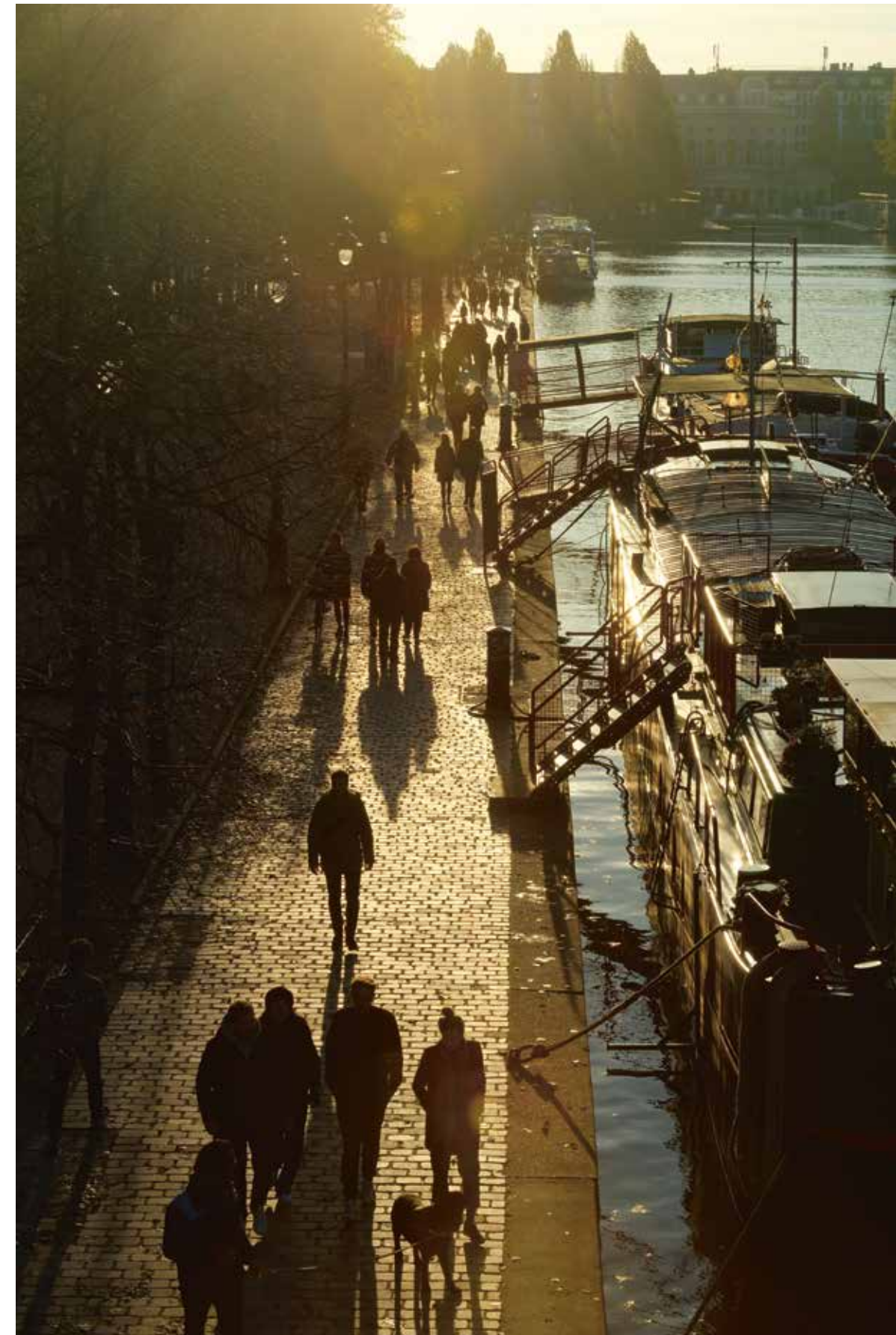


Mit dem berühmten *Parc de la Villette*, und der neuen *Philharmonie* (siehe Foto) von Jean Nouvel in der Nachbarschaft hat das Viertel Canal de l'Ourcq Sehenswürdigkeiten in der Nähe, die sich durchaus mit anderen in Europa messen können.

Einen allgemein anerkannten Spitznamen hat der prestigeträchtigste Konzertsaal Frankreichs noch nicht, der Vergleich mit einem Raumschiff war zu überzogen. Bewunderer rühmen die Akustik und die Eleganz des Gebäudes. *Parc de la Villette* beherbergt unter anderem das Technik- und Wissenschaftsmuseum *Cité des Sciences et Techniques*, das besonders wegen seiner riesigen Silberkugel bekannt ist, der *Géode* - einem 360-Grad-Kino.



Paris sei wie New York, bloß schöner, sagte Woody Allen einmal, der wahrscheinlich frankophilste aller amerikanischen Künstler. An den Ufern des Kanals findet sich genau das *art de vivre*, das dieser Filmregisseur so sehr liebt. Hier schaltet das gejagte Stadtleben wie von selbst einen Gang runter. Doch hier kann man natürlich auch ausgezeichnet etwas für seine Kondition tun, beispielsweise auf Joggingschuhen oder im Ruderboot.





Wenn der Abend näher rückt, weicht das dörfliche Ambiente einem vielfältigen Nachtleben, mit dem breiten Teil des Kanals, dem *Bassin de la Vilette* als Mittelpunkt. Ein E-Boot pendelt hier zwischen zwei Kinos an beiden Ufern. Und für Theater-Liebhaber erleben einige alte Binnenschiffe hier einen zweiten Frühling als Mini-Theater.



„DIE WELT DER UNITED COLOURS OF BENETTON WIRD ES NIE GEBEN“

Der Bau von Wohngebieten für verschiedene Einkommensklassen scheint – so denken viele – die Lösung zu sein für das Problem der Segregation. Die Würfel sind bereits gefallen, warnt der französische Sozialgeograph Christophe Guilluy: „Einheimische und Zuwanderer möchten nicht Tür an Tür wohnen, Araber wohnen lieber nicht neben Schwarzafrikanern. Es gibt keinen Weg zurück.“

WENN ICH EINGELADEN werde, meine Sicht auf die Globalisierung und ihre Folgen in Frankreich darzulegen, erzähle ich häufig die Geschichte eines Dorfes. Eines Dorfes, in dem sich plötzlich Ausländer niederlassen. Alles läuft gut, man findet die Neuankömmlinge im Grunde sogar interessant. Alle geben ihr Bestes, um für diese Familie ein Haus zu finden, und irgendwer verhilft dem Hauptverdiener sogar zu einem Job. Dann holen die Ausländer Freunde aus ihrem Heimatland zu sich, und auch das geht eigentlich noch recht gut. Doch nach der Ankündigung, dass sich eine dritte Familie auf den Weg dorthin gemacht hat, entsteht Unruhe. An dieser Stelle frage ich den Saal immer, ob jemand eine Ahnung hat, wo dieses Dorf liegen könnte. „In Südfrankreich“, höre ich dann häufig, „dort sind sie nämlich ziemlich rassistisch!“ Die Überraschung ist groß, wenn ich den Leuten sage, dass es um ein Dorf in Algerien geht und die neuen Nachbarn Chinesen sind. Und die Moral dieser Geschichte? Niemand möchte eine Minderheit in seiner eigenen Straße, Nachbarschaft, in seinem Dorf oder in seiner Stadt haben.

MONOKULTURELL

Dieses Phänomen erklärt, warum es in Frankreich nicht gelungen ist, „Weiße“ wieder in die vorwiegend von Zuwanderern bewohnten Viertel zu locken. Die zahlreichen Sanierungen der Wohnviertel der vergangenen Jahrzehnte haben die ethnische Zusammensetzung dieser Viertel nicht verändert. Dort mögen zwar vielleicht verschiedene soziale Schichten leben, beispielsweise wenn die sozialen Aufsteiger einer bestimmten ethnischen Gruppe in die teureren Wohnungen der sanierten Gebiete umziehen. Das ändert jedoch nichts daran, dass das Viertel monokulturell bleibt. 2013 waren 52 Prozent der sozialen Brennpunkte innerhalb der sogenannten ZUS-Politik (*Zones Urbaines Sensibles*) von Zuwanderern bewohnt. In der Region Paris waren dies sogar 64 Prozent. Dass diese Zahlen steigen, liegt nicht an den Wohnungsbaugesellschaften, die sich häufig bemühen, den Trend zu durchbrechen. Das Problem ist eher, dass es die Traumwelt der *United Colors of Benetton* nicht gibt. Mehr noch: nicht

„STADTZENTREN SIND UNEINNEHMBARE FESTUNGEN DER ELITE GEWORDEN“

geben wird. Ein Wohnumfeld schaffen zu können, in dem alle Ränge, Stände und Farben zusammenleben, ist eine Illusion. Projekte, die dies dennoch versuchen, ignorieren, wie die Globalisierung unserer Wirtschaft funktioniert. Dieses Modell, das von dem freien Verkehr von Personen und Waren geprägt ist, sorgt für scharfe Gegensätze auf dem Arbeitsmarkt in den Städten. Paris, Frankfurt, Amsterdam oder London – doch auch kleinere französische Städte wie Lyon, Montpellier und Bordeaux – brauchen Einwohner mit einer (sehr) hohen beruflichen Qualifikation. Gleichzeitig werden für ungeschulte Arbeit in der Bauwirtschaft, im Gaststättengewerbe, in der Büroreinigungsbranche und anderen Dienstleistungsbranchen Zuwanderer gebraucht.

Die Höhergebildeten wohnen in teuren Wohnungen in der Innenstadt, nicht selten in einem Loft oder in einem ehemaligen Fabrikgebäude. Für Zuwanderer gibt es den sozialen Wohnungsbau außerhalb der Stadtzentren oder in Enklaven in der Stadt. Man könnte dadurch einen Eindruck der Diversität und Offenheit gewinnen, doch dort, wo Elite und Zuwanderer in unmittelbarer Nachbarschaft leben, gehen sie sich aus dem Weg. Ihre Kinder besuchen nicht die gleiche Schule. Die einheimischen Arbeiter und die untere Mittelklasse wird man dort vergeblich suchen. Sie wurden in die Peripherie abgedrängt. In Frankreich wohnen sie in den kleineren Städten mit höchstens 100.000 Einwohnern und in den Gebieten zwischen Stadt und Land. Dort können sie sich das freistehende Haus – ein typisch französisches Ideal – noch leisten.

INSIDER UND OUTSIDER

Man darf es eigentlich nicht laut aussprechen, doch in unserem jetzigen Wirtschaftsmodell werden einheimische Arbeiter und die untere Mittelschicht eigentlich nicht mehr gebraucht. Das Modell funktioniert, denn es sorgt für genügend Wohlstand. Doch es schafft keine zusammenhängende Gesellschaft.

Im Gegenteil: Es treibt Menschen mehr und mehr auseinander. Die Globalisierung generiert Insider und Outsider, Gewinner und Verlierer. Und man sollte sich nicht täuschen: Es gibt sehr viele Verlierer. In Frankreich ist dies

sogar die Mehrheit. Fünfzig Prozent der französischen Arbeitnehmer müssen von weniger als 1.650 Euro netto im Monat leben. Diese Menschen, zu denen ich auch die Kleinbauern rechne, sind relativ unsichtbar, weil sie aus den Großstädten in die Randgebiete gezogen sind. Dieser Vorgang hat sich überall in der westlichen Welt abgespielt.

Ich glaube, dass wir die Position der Zuwanderer, die häufig als Opfer gelten, gesondert betrachten müssen. Gerade Zuwanderer, also Franzosen, von denen mindestens ein Elternteil außerhalb Frankreichs geboren wurde, befinden sich im Zentrum der wirtschaftlichen Aktivität. Sie wohnen in preiswerten Wohnungen oder in der Nähe von Großstädten, unweit wichtiger Einrichtungen wie Universitäten. Man kann natürlich sagen, sie würden von den höher qualifizierten, gut verdienenden Stadtbewohnern, die Haushälterinnen und Tagesmütter suchen und die in bezahlbaren Restaurants essen möchten, ausgebeutet. Doch was ist schlimmer: diese Situation, oder wenn niemand mehr da ist, den man ausbeuten könnte?

TRUMP, LE PEN UND WILDERS

Für den weißen Arbeiter in der Peripherie ist es ein Drama, wenn der Arbeitsplatz verloren geht. Er kann sein Haus nicht verkaufen. Sich einen anderen Job zu suchen, heißt, in eine Stadt zu ziehen, in der Zuwanderer seine Nachbarn sind. Die politischen Folgen der Entwicklung, dass Otto Normalbürger nicht mehr dort wohnt, wo das Geld verdient wird, zeigen sich inzwischen überall. Die Wähler von Trump, Le Pen und Wilders sowie der Pro-Brexit-Politiker sind hauptsächlich diese Outsider. In meinen Augen ist das ein neuer Klassenkampf: Die Verlierer haben völlig anders gelagerte Interessen als diejenigen, die von der Globalisierung profitieren.

Ob rechts oder links, die Profiteure der Globalisierung werden ihre Stimme immer einer Partei geben, die die etablierte Ordnung verteidigt, also einer Partei, die für die Europäische Union, für möglichst offene Grenzen und für den Freihandel ist. Die Verlierer in Frankreich wählen den rechtsextremen Front National. Sie möchten mit der

EU abrechnen und verlangen Schutz und die Wiederherstellung der Grenzen gegen Konkurrenz und Zuwanderung. Denn was hat ihnen die Globalisierung schon gebracht? Viele von ihnen haben ihren Job an einen Arbeiter in einem fernen Land mit Niedriglöhnen verloren. Aussicht auf einen anderen Job haben sie kaum, denn sie wohnen weit weg von den Orten, an denen das Geld verdient wird.

KEIN KOMPLOTT

Die Karte der Quadratmeterpreise in Frankreich zeigt deutlich, in welchem Maße die Großstädte inzwischen das exklusive Terrain einer neuen herrschenden Schicht geworden sind. Während die Gewinner häufig über „offene Gesellschaft“ und Toleranz reden, hat sich ihr Wohnumfeld in eine uneinnehmbare Festung verwandelt. Früher konnten sich Arbeiter noch eine Wohnung in der Stadt leisten. Nicht der soziale Wohnungsbau, sondern der Markt (Eigentumswohnungen und private Mietwohnungen) sorgte damals für die soziale Mischung, die Politiker heute mit allerlei Kunstgriffen wieder herbeiführen möchten.

In Paris reißt sich eine trendige Elite, die in Frankreich als *Bobo* bezeichnet wird, die *Bourgeois Bohémiens* (Möchtegern-Bohémiens), Wohnungen in den ehemaligen Arbeitervierteln unter den Nagel. Es ist weder ein Komplott noch böser Wille, doch der Bobo hat gewonnen. Für den einfachen Pariser Bürger heißt es *game over*. Inzwischen ist es die Mittelschicht, die das Feld in Richtung Peripherie räumen muss. Dass die Stadtverwaltung den Anteil der Sozialwohnungen in Paris bis 2030 von zwanzig auf dreißig Prozent erhöhen möchte, wird diese Entwicklung nicht aufhalten können. Diese Wohnungen werden nämlich in erster Linie von Zuwanderern bezogen.

GENTRIFIKATION

Zusammengefasst bedeutet dies also, dass das Streben nach Diversität an einer zweifachen Dynamik scheitert. So ist der Marktsektor einerseits durch eine besonders starke Gentrifizierung gekennzeichnet, andererseits saugen die Sozialwohnungen die Zuwanderung auf. Eine Politik der Verteilung von Zuwanderergruppen über die Viertel und

„DIE WIRKLICHEN VERLIERER WOHNEN NICHT IN DER BANLIEUE, SONDERN IN DER PROVINZ“

Quotenregelungen richtet unter diesen Umständen wenig aus. Feste Quoten gehen an den Wohnwünschen der Menschen vorbei, außerdem sind sie nicht praktikabel, weil sie von einem statischen Zustand ausgehen. Als hätte die Zuwanderung – von zurzeit 200.000 Menschen pro Jahr in Frankreich – plötzlich aufgehört. Doch wie geht man damit um, wenn beispielsweise immer mehr Menschen einer bestimmten Kategorie ins Land kommen?

Häufig wird gedacht, Frankreich hätte in Bezug auf Zuwanderung und Integration schlechtere Leistungen vorzuweisen als andere Länder. Niederländer und Deutsche sehen die Unruhen in unseren *banlieues* oder die Terrorwelle der vergangenen zwanzig Monate und denken dann, in ihrem Land würden sie es besser machen. Ich glaube allerdings nicht, dass dies zutrifft. Frankreich ist eure Zukunft. Bei uns gibt es die Zuwanderung im größeren Maßstab nämlich bereits seit längerer Zeit. Frankreich beherbergt die meisten Muslime Europas, die größte jüdische Gemeinschaft und die zweitgrößte asiatische Gemeinschaft. Die Größe all dieser Gruppen sorgt für Spannungen.

ES GIBT KEINEN WEG ZURÜCK

Deshalb sollten wir nicht mit dem erhobenen Zeigefinger aufeinander zeigen oder die Augen vor der Realität verschließen. Es gibt in Frankreich inzwischen Viertel, in denen ausschließlich Afrikaner aus Ländern unterhalb der Sahara wohnen, beispielsweise aus Mali und dem Senegal. In Évry bei Paris zum Beispiel, wo Premierminister Manuel Valls früher Bürgermeister war. Valls hat voriges Jahr gesagt, Frankreich müsse gegen „eine Form der Apartheid“ kämpfen. Dabei wird er zweifellos an Les Pyramides gedacht haben, einen Stadtteil in Évry. Weil dort immer mehr Schwarzafrikaner hinzogen, zogen die Nordafrikaner, die Araber, wie wir sie in Frankreich nennen, von dort weg. Zum Schluss blieb ein vollständig schwarzer Stadtteil zurück.

Man kann natürlich eine Offensive für mehr Diversität in diesem Viertel starten. Die Franzosen arabischer Herkunft werden dadurch jedoch nicht zurückkehren. Und die Weißen haben dieses Stadtviertel schon viel früher verlassen. Die Würfel sind gefallen, es gibt keinen Weg zurück.



CHRISTOPHE GUILLUY

Christophe Guilluy (Montreuil 1964) ist Geograf und Sozialforscher. Er schrieb mehrere aufsehenerregende Bestseller über die „sozialen Trennlinien“ von Frankreich, die bei den Politikern auf dem Nachtschränken liegen. Die Probleme beschränken sich nicht auf die berüchtigten Banlieues, sagt Guilluy. Die meisten Franzosen leben inzwischen nicht mehr an den Orten, an denen sich Wirtschaft abspielt und an denen das Geld verdient wird. Sein bekanntester Essay trägt den Titel *La France périphérique, Comment on a sacrifié les classes populaires* (2014) (Das Frankreich der Peripherie. Wie man die Arbeiterklasse geopfert hat).



HIGHLIGHTS

Für Entwickler, die etwas gegen die Segregation tun wollen, hat Christophe Guilluy eine schlechte Nachricht. Die Globalisierung der Wirtschaft führt zu einer Arbeitsteilung, die seiner Ansicht nach unweigerlich zu getrennten Wohngebieten führt. Wer dies durchbrechen möchte, stößt auf die dem Menschen innewohnende Weigerung, zur Minderheit zu werden.



MY ROOM

Mit seiner Fotoserie *My Room Project* lädt der südafrikanische Fotograf John Thackwray den Betrachter dazu ein, einen Blick in das Schlafzimmer und das Lebensumfeld eines unbekannt Menschen zu werfen. In sechs Jahren fotografierte er über Tausend junge Menschen aus mehr als fünfzig Ländern. Das Ergebnis sind überraschende Kontraste.

Thackwray: „Die Welt verändert sich rasend schnell, und mir ist es wichtig, den Lebensstil meiner Generation zu dokumentieren.“



ANDREEA • 24 JAHRE • BAUINGENIEURIN • BUKAREST (RUMÄNIEN)



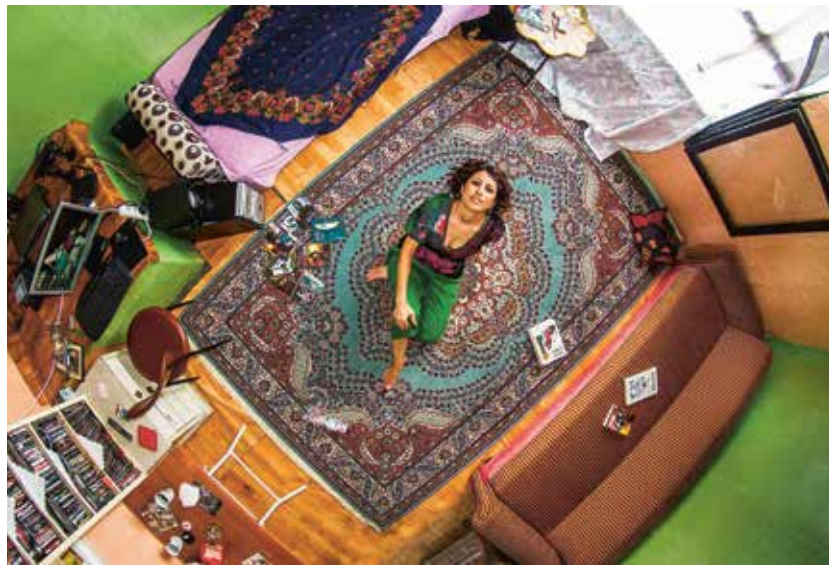
OLEG • 24 JAHRE • TELEKOMMUNIKATIONSINGENIEUR • NOVOSIBIRSK (RUSSLAND)



JOSEPH • 30 JAHRE • KÜNSTLER • PARIS (FRANKREICH)



TOSHA • 26 JAHRE • GOGO-TÄNZERIN • LOS ANGELES (USA)



GULLÉ • 29 JAHRE • SCHAUSPIELERIN • ISTANBUL (TÜRKEI)



CLAUDIO • 24 JAHRE • ARCHIVAR • RIO DE JANEIRO (BRASILIEN)



EZEKIEL • 22 JAHRE • KRIEGER • ECHO MANYATA (KENIA)



ZHALAY • 18 JAHRE • SCHÜLER • ZHANBYL (KASACHSTAN)

JOHN THACKWRAY

John Thackwray ist ein südafrikanischer Fotograf und Filmemacher und lebt in Frankreich. Er führt Regie bei Musikvideos und Dokumentationen. In seinem eigenen Werk setzt er sich mit Fragen zu Menschenrechten und Entwicklungen in aller Welt auseinander. Er will dem Betrachter die Ungleichheit in der Welt vor Augen führen. Weltweite Beachtung fand Thackwrays inzwischen berühmtes Werk *My Room Project*. 2017 erscheint sein Buch mit den hundert besten Fotos und Interviews.



YUAN • 22 JAHRE • VERKÄUFERIN • DALI (CHINA)



MOHAMED • 18 JAHRE • SAINT CATHERINE (ÄGYPTEN)

REZEPTE FÜR EINE GESUNDE STADT



Es lebe die Stadt, mit ihrem lebendigen Treiben und ihren Angeboten und Möglichkeiten. Aber das Zusammenleben so vieler Menschen auf engstem Raum birgt auch Risiken und Nachteile. Das Großstadtleben kann nämlich unser Wohlbefinden beeinträchtigen und sogar unserer Gesundheit schaden. Städteplaner und Architekten arbeiten mit cleveren Entwürfen an Lösungen, mit denen sich die Lebensqualität in den Städten verbessern soll.

IM LAUFE DER JAHRHUNDERTE sind die Menschen stets näher zusammengedrückt, zunächst mit der Ansiedlung in Städten, anschließend dort immer häufiger in Hochhäusern. Die Urbanisierung scheint ein unaufhaltsamer weltweiter Trend zu sein. Und dennoch: Wer Stadtbewohner fragt, wovon sie träumen, wird meistens die Antwort erhalten, man hätte gerne mehr Grün in seiner Umgebung, mehr Platz, weniger Stress und weniger Lärm. Für den Umgebungspsychologen Henk Staats von der niederländischen Universität Leiden ist dieser scheinbare Gegensatz ein interessanter Aspekt seines Fachs, das den Einfluss der Umgebung auf den Menschen und umgekehrt erforscht. „Das Leben in hektischen Städten hat Konsequenzen für die Psyche. Häufig bleiben sie unbemerkt. Weil Stadtbewohner immer enger zusammenleben, befinden sie sich konstant in einem Zustand der Wachsamkeit. Mehr als Menschen auf dem Land sind Städter in ihrem Alltag unvorhersehbaren Ereignissen und Begegnungen ausgesetzt. Es bewegen sich dort einfach viel mehr unterschiedliche Menschen. Außerdem gerät durch die Verdichtung in der Stadt die Privatsphäre unter Druck. Dies

„ENG ZUSAMMENLEBEN BEDEUTET LEBEN IN EINEM ZUSTAND DER KONSTANTEN WACHSAMKEIT“

fordert unbemerkt viel mehr von jedem Einzelnen, und das ist ermüdend.“

EN MASSE

Man könnte sich fragen, warum es die Menschen trotzdem in großen Scharen in die Städte zieht. Sogar in unserer Freizeit suchen wir häufig den Trubel von Festivals und Museen auf. Wissen wir denn nicht, was gut für uns ist? Staats: „Es geht um das Gleichgewicht zwischen den Vorteilen – Arbeit, Ämter und Kulturangebote – und den Nachteilen wie Hektik, wenig Privatsphäre und Gefahren auf der Straße. Dieses Gleichgewicht ist manchmal gestört, und deshalb fühlen sich Stadtbewohner im Schnitt unglücklicher und ungesünder.“ Nach Auffassung von Wissenschaftlern lohnt sich daher der Blick auf den psychologischen und sozialen Einfluss, den die Umgebung auf Menschen ausübt. Diese Erkenntnisse können Stadtplaner und Architekten nutzen, um eine menschenfreundlichere Umgebung zu gestalten, beispielsweise in Bezug auf die Qualität von Wohnungen und Arbeitsplätzen, aber auch in Bezug auf den Lebensraum, den wir gemeinsam nutzen.“

Staats nennt einige Grundvoraussetzungen: mehr Natur in der Stadt und mehr Orte, in welche die Hektik der Stadt nicht eindringen kann, an denen Menschen zur Ruhe kommen und einander begegnen können. Dieser Gedanke führt uns auf das Gebiet der Ärztin und Wissenschaftlerin Machteld Huber, einer passionierten Fürsprecherin eines neuen Blicks auf Gesundheit. Das Fehlen von Krankheiten ist schon lange keine ausreichende Definition mehr, meint sie. „Die Weltgesundheitsorganisation definiert Gesundheit sogar als einen Zustand ‚vollkommenen körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens‘. Diese Aussage hat es in sich. Inzwischen wissen wir, dass unser Gesundheitswesen dieses Versprechen nicht einlösen kann. Gesundheit ist nämlich so viel mehr als die Abwesenheit von Krankheiten. *Im Grunde geht es um die Fähigkeit, sich anzupassen und bei allen sozialen, körperlichen und*

emotionalen Herausforderungen des Lebens selbst Regie zu führen. Dazu gehört auch das soziale Umfeld von Menschen, und damit die physische Umgebung, die Stadtviertel und Wohnungen, in denen die Menschen wohnen, sowie die Orte, an denen sie arbeiten.“

POSITIVE GESUNDHEIT

Im Rahmen ihrer Dissertation an der niederländischen Universität Maastricht entwickelte Huber *diese neue Definition* von Gesundheit. Dabei unterscheidet sie sechs Dimensionen: Körper, Geist, Sinnggebung, Lebensqualität, Partizipation und Alltagsbewältigung. Im Mittelpunkt stehen Spannkraft und Selbstbestimmung. Dieses Konzept der positiven Gesundheit verbreitet sie inzwischen als Freelance-Wissenschaftlerin an einer niederländischen Stiftung, dem *Institute for Positive Health*. Durch die Ausweitung des Gesundheitsbegriffs finden sich Berührungspunkte zu allerlei Sektoren und Feldern in der Gesellschaft. Huber: „Stadt- und Landschaftsarchitekten erkundigen sich bei mir, wie sie einen positiven Beitrag zur Gesundheit leisten können. Dabei geht es um Sicherheit, Mitbestimmung, Sinnggebung und Einbeziehung. So sehr wir unsere Privatsphäre auch schätzen, wir Menschen möchten auch irgendwo dazugehören. Mit einer chronischen Erkrankung können viele Menschen recht gut leben, mit Einsamkeit jedoch nicht. Einsamkeit sorgt für mehr Todesfälle als Herzkrankheiten. Die Umgebung hat einen großen Einfluss auf unsere Widerstandsfähigkeit.“ Welche Vorstellungen hat sie von Gebietsentwicklung und Bauen? „Wir brauchen eine multifunktionale Begegnungsstätte, an der Vertreter verschiedener sozialer und medizinischer Disziplinen – also Ärzte und andere Gesundheitsdienstleister – zusammenarbeiten. Ein gutes Beispiel ist „De Bruistuin“ im niederländischen Arnheim, ein öffentlicher Gemüsegarten, in dem die Bewohner zusammen Gemüse anbauen und sich auch auf anderer Ebene begegnen. Das Viertel Malburgen gilt als sozialer Brennpunkt. Dieser zentrale



PROFIL

Henk Staats ist Umgebungspsychologe und lehrt an der Universität Leiden. Er war Koautor der Arbeit *The Handbook of Solitude: Psychological Perspectives on Social Isolation, Social Withdrawal, and Being Alone* mit einem Kapitel über den Erholungswert, allein in der Natur zu sein.

INSPIRATION

„Nicht das neueste Buch, aber ein Standardwerk für alle, die mehr über das menschliche Verhalten und die Umwelt erfahren möchten: *Environmental Problems and Human Behaviour* von Gerald Gardner und Paul Stern.“ (Pearson Learning Solutions, 2002).



PROFIL

Machteld Huber ist Ärztin und Wissenschaftlerin und setzt sich für ein neues Verständnis des Begriffs Gesundheit ein. Sie gründete das *Institute for Positive Health* und wurde 2015 zur einflussreichsten Person für die öffentliche Gesundheit gekürt. ipositivehealth.com.

Ort, an dem viele Aktivitäten stattfinden, bot den Bewohnern der Nachbarschaft die Gelegenheit, sich öfter zu treffen, mit dem Ergebnis, dass sie sich inzwischen viel öfter gegenseitig helfen. Ganz nebenbei kommen nun auch schwer erreichbare Gruppen wie Frauen mit Migrationshintergrund mit Informationen über Ernährung oder mit anderen Gesundheitsinformationen, beispielsweise Bewegung, in Berührung.“

SCHWARZE MADONNA

Der Umgebungspsychologe Staats beobachtet bei Gebietsentwicklern inzwischen positive Schritte, die Städte lebenswert zu erhalten. Ein gutes Beispiel sind multifunktionelle Nachbarschaftszentren. Er stellt jedoch auch fest, dass Stadtplaner, Architekten und Landschaftsgestalter, wenn sie an das Wohl der Bewohner denken, noch zu häufig von eigenen Annahmen ausgehen. Diese Annahmen sind nicht immer geprüft, es fehlt ihnen das wissenschaftliche Fundament. „Sie schätzen bisweilen das menschliche Verhalten falsch ein. Das zeigt sich bei Projekten wie der *Schwarzen Madonna* im niederländischen Den Haag.

„MIT EINER
CHRONISCHEN
ERKRANKUNG
KÖNNEN VIELE
MENSCHEN RECHT
GUT LEBEN, MIT
EINSAMKEIT
JEDOCH NICHT“

Das Gebäude war seit seiner Fertigstellung im Jahr 1985 umstritten. 2007 musste das Gebäude dem Bau zweier Ministerien in Den Haag weichen, inzwischen ist es vollständig abgerissen. Der kollektive Innenhof mit Garten hat nicht funktioniert.“

Was sich nach Auffassung von Staats immer wieder als Planungsfall erweist, ist zu kurzfristiges Denken. Und das wiederum führt dazu, dass man an Annahmen festhält. Die Entwicklung der langfristigen Sicht gestaltet sich häufig wesentlich schwieriger, sollte jedoch unbedingt in jede Planung einbezogen werden. Ein gutes Beispiel für das Zusammenwirken zwischen Praxis und Wissenschaft sieht Staats bei dem noch anzulegenden Singelpark in Leiden, einer alten holländischen Festungsstadt mit einer der ältesten Universitäten des Landes. Die Altstadt war bereits von einem Wall und Wassergraben umgeben. Jetzt soll sich daran ein Grünstreifen für Spaziergänger und Radfahrer anschließen. Auch das knapp 60 Kilometer entfernte Utrecht möchte seiner Stadt Oasen der Ruhe zurückgeben und gräbt dazu den vor Jahren zugeschütteten Wassergraben wieder aus. Solche Initiativen erinnern Staats an den *High Line Park* in New York, für den eine ehemalige Güterzugstraße in einen hochgelegenen Grüngürtel umgewandelt wurde. Seit 2009 können die New Yorker auf und entlang der ehemaligen Hochstraße auf einer Länge von fast zweieinhalb Kilometern frische Luft schnappen. Vorbild war natürlich die viel früher eröffnete *Coulée Verte*, ein Park auf einer Hochbahnstrecke des neunzehnten Jahrhunderts im östlichen Teil von Paris mit einer Länge von fast fünf Kilometern. Der Umgebungspsychologe sieht unzählige Möglichkeiten, wie man die Vitalität von Städten und ihren Bewohnern erhalten kann. Sorgen bereitet ihm allerdings die Politik bei der Gebietsentwicklung. „Die Niederlande haben ein wertvolles Erbe zu hüten. Wir haben immer dafür gesorgt, dass die Wege raus aus der Stadt relativ kurz sind, sodass sich die Menschen im Grünen erholen können. Es wäre schön, wenn wir diese Tradition erhalten könnten.“



DIE POLNISCHE AUFHOLJAGD

Seit dem Fall der Mauer 1989 sorgt die freie Marktwirtschaft für eine große Dynamik in der polnischen Gesellschaft. Doch auch das nach dem Krieg im Geiste des Kommunismus errichtete Viertel könnte das trendige Stadtviertel der Zukunft sein, glaubt Katarzyna Bratek.

EIN DYNAMISCHES LAND, ein Land im Wandel. Das hoffte ich vorzufinden, als ich vor zwei Jahren von den Niederlanden nach Krakau zog, um dort die polnische Niederlassung des niederländischen Architekturbüros Rijnboutt architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten zu leiten. Inzwischen sehe ich in Polen tatsächlich ein dynamisches Land voller Möglichkeiten für Architekten und Entwickler. Kurz nach der Wende hatte Polen einen großen Rückstand gegenüber Europa. In 25 Jahren hat sich die Lücke erheblich verringert. Es ist eine Aufholjagd im Galopp. Das zeigt sich in der hohen Bauproduktion und – leider auch in vielen Fällen – in dem fehlenden Augenmerk für den städtebaulichen Kontext und kulturhistorische Werte. In dieser Hinsicht sind wir die Missionare der integralen Vorgehensweise. Zum Glück erkennen mehr und mehr Entwickler in Polen inzwischen ebenfalls den Wert eines solchen Vorgehens.

Der polnische Wohnungsmarkt ist völlig aus den Fugen geraten. Zwei Drittel des Angebots sind Eigentumswohnungen, ein Drittel Mietwohnungen, und davon ist die Hälfte im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften. Der Markt braucht

dringend bezahlbare Mietwohnungen, vor allem in den Städten, in denen viele junge Menschen mit hoher Schulbildung wohnen oder wohnen möchten. Man versucht, der großen Nachfrage Herr zu werden, indem Wohnanlagen am Stadtrand aus dem Boden gestampft werden – ohne gute Verbindungen und Angebote. Die gibt es dann in den Städten. Städtebauliche Nachverdichtung ist ganz sicher eine Lösung, denn es gibt viele Singles und junge Doppelverdiener.

Große Gebietsentwicklungen sieht man bislang fast gar nicht, und eine öffentlich-private Zusammenarbeit muss sich erst noch entwickeln. Seit Kurzem gibt es allerdings ein interessantes Programm, das Gemeinden dazu verpflichtet, Revitalisierungspläne zu erstellen, und zwar in den Bereichen Städtebau, Architektur, Infrastruktur und

„POLEN, EIN LAND VOLLER MÖGLICHKEITEN FÜR ARCHITEKTEN UND ENTWICKELR, IST FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT IN RICHTUNG WOHLSTAND BEREIT“

sozial-gesellschaftliche Probleme. Inzwischen hat sich jedoch herausgestellt, dass die polnischen Behörden diese Aufgabe nicht allein bewältigen können. Deshalb werfen sie gerne einen Blick über die Grenzen, auch auf der Suche nach Partnern für eine öffentlich-private Zusammenarbeit. Hoffentlich kommen auf diese Weise der städtebauliche Kontext sowie ökologische und kulturhistorische Werte wieder mehr in den Blickpunkt.

In meinen Augen haben die – kommunistischen – Viertel aus den 50er, 60er und 70er Jahren Zukunft. Wie Nowa Huta in Krakau. Diese Viertel haben eine ausgezeichnete städtebauliche Struktur. Sie sind viel weitläufiger angelegt als moderne Viertel, bei denen sich alles um die Maximierung des Bauvolumens dreht. Außerdem gibt es in den alten Vierteln viel mehr Grün, das inzwischen schön herangewachsen ist, attraktive Orte, Straßen, Plätze und Parks mit hohen Bäumen. Es wird nicht lange dauern, bis diese Viertel sehr beliebt werden. Einziger Minuspunkt sind die Gebäude: zu kleine Wohnungen, inzwischen schäbig geworden und in Bezug auf den Energieverbrauch inakzeptabel. Mir jucken schon die Finger

ILLUSTRATION TZENKO



DURCH DAS AUGEN DES MEISTERS (BETRACHTET)

Wenn man auf Qualität achtet, vom Gesamtbild bis hin zum kleinsten Detail, bekommt man eine Wohnumgebung, die von sich aus lebendig ist. Das war der Ausgangspunkt für drei besondere BPD-Projekte: die preisgekrönte Entwicklung *Novalia* in Montpellier, die dynamische *Laan van Spartaan* in Amsterdam und der grüne *Mönchpark7* in Würzburg.



MONTPELLIER,
NOVALIA



WÜRZBURG,
MÖNCHPARK7



AMSTERDAM,
LAAN VAN SPARTAAN

DEUTSCHLAND
> WÜRZBURG >
MÖNCHPARK7



ZIMMER MIT AUSSICHT

Die alten Bäume blieben erhalten, genau wie die Natursteinmauern und der Springbrunnen. Neu sind die Parkbänke, die Sitzkreise und der sorgfältig gemähte Rasen. Dass aus diesem ehemaligen Militärkrankenhausgelände noch eine schöne Wohnsiedlung werden würde, schien lange Zeit ein Märchen. Das waren die Worte von Bürgermeister Georg Rosenthal 2013 beim ersten Spatenstich für den Mönchpark7 in Würzburg. Ein paar Jahre später war es die Realität. In Frauenland-Mönchberg, einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt, hat sich das frühere Gelände des amerikanischen Militärkrankenhauses in ein neues Wohngebiet verwandelt. Der parkähnliche Charakter ist dabei bemerkenswert gut erhalten geblieben. Die Bewohner haben alle Ausblick auf eine grüne Umgebung.

Die sieben sorgsam gestalteten Mehrfamilienhäuser, die insgesamt 99 Eigentumswohnungen umfassen, sind auf dem Gelände verteilt, auf dem überall üppiges Grün vorhanden ist. Eine Besonderheit ist, dass einige Bewohner aus der direkten Umgebung in die Wohnungen umgezogen sind. Sie waren scheinbar schon länger in diesen Standort verliebt.

FAKTEN & ZAHLEN

- 99 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgröße zwischen 70 und 169 m²
- Architekt: Architekturbüro Wallner, München
- Lage in einem besonderen Park
- Start der Entwicklung 2012, Fertigstellung 2015



NIEDERLASSUNGSLEITER
STEFAN MESSEMER (BPD)

„WIR SIND STOLZ AUF
DIESE ARCHITEKTUR, WEIL
MAN HIER VON ALLEN
BALKONEN EINEN FREIEN
UNVERBAUTEN BLICK HAT“

„ICH BIN VOR ALLEM STOLZ AUF
DIE ART UND WEISE WIE BEI
DIESEM OBJEKT ÄSTHETIK UND
FUNKTIONALITÄT MITEINANDER
VERBUNDEN WURDEN.
AUSSERDEM FÜGT SICH DAS
GEBÄUDE HERVORRAGEND
IN DIE UMGEBUNG EIN“

GESCHÄFTSFÜHRER
JEAN-PHILIPPE BOURGADE
(BPD MARIGNAN)

FRANKREICH
> MONTPELLIER >
NOVALIA



KOMPOSITION AUS STEIN UND HOLZ

Es sind zwei Gebäude, aber sie bilden eine bis ins Detail durchdachte Einheit aus Stein und Holz. Novalia, ein Komplex aus 37 Zwei- und Fünfstückerwohnungen, liegt im Herzen des beliebten Viertels *Parc Marianne* im Süden von Montpellier. Durch die großzügigen Erker und Terrassen profitieren die Bewohner von natürlichem Licht und mehr verfügbarem Raum, drinnen und im Freien. Der Außenraum ist ganz auf das Klima und den Lebensrhythmus der Mittelmeerregion abgestimmt, im Sommer wie im Winter. Durch die sorgfältig gewählten natürlichen Materialien werden die einzelnen Wohnungen dezent voneinander getrennt. Alle Bewohner haben von ihrer Terrasse oder ihrem Garten aus freie Aussicht auf den nahe gelegenen, acht Hektar großen grünen Park. Und das ist noch nicht alles. Mit der Straßenbahn kann man direkt zu dem lebhaften Place de la Comédie fahren und in nur einer Viertelstunde zum Strand. BPD Marignan gewann mit diesem Gebäude bei der zwölften Ausgabe des Architekturwettbewerbs *Pyramides d'Or* den *Pyramide d'Argent Prix de l'Esthétique Immobilière*.

FAKTEN & ZAHLEN

- 37 Zwei- und Fünfstückerwohnungen
- Architekt: KOZ Architectes, Paris
- Ökologisches Wohngebiet: öffentliche Verkehrsmittel, Warmwasser über Fernwärme
- Baubeginn 2012, Fertigstellung 2015

NIEDERLANDE
> AMSTERDAM >
LAAN VAN SPARTAAN



WOHNSIEDLUNG MIT TYPISCH STÄDTISCHEM CHARAKTER

Bis zur historischen Innenstadt sind es nur zehn Minuten mit dem Rad. Der Dam (zentraler Platz in Amsterdam, Sehenswürdigkeit), die Grachten, das Reichsmuseum: Alles ist im Nu zu erreichen und doch ist alles neu und modern. Die Amsterdamer Wohnsiedlung Laan van Spartaan stammt aus dem 21. Jahrhundert und ist für Jung und Alt bestimmt, für Singles und für Familien, für kleine und große Haushalte, für Studenten und Karrierebewusste, für Niedrig- und Besserverdiener. Pflegepersonal, Lehrer und Feuerwehrleute fühlen sich hier genauso wohl wie Unternehmer und Spitzensportler. Das ist der Zusammenarbeit zwischen BPD und der Wohnungsbaugesellschaft Ymere zu verdanken. Sie haben zusammen gleich hinter dem Amsterdamer Autobahnring eine außergewöhnliche Wohnsiedlung errichtet, die eine faszinierende Mischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten und sozialen und kulturellen Einrichtungen bildet. Die Siedlung hat einen typisch städtischen Charakter: mit Hochbauten, Gastronomie und Geschäften. Und noch eine Besonderheit: Der moderne Stadtbewohner mit seiner Vorliebe fürs Joggen, Fitnessstraining oder Yoga fühlt sich hier wie im Paradies, denn mitten in der Siedlung befinden sich neue, großzügig angelegte Sportstätten.

FAKTEN & ZAHLEN

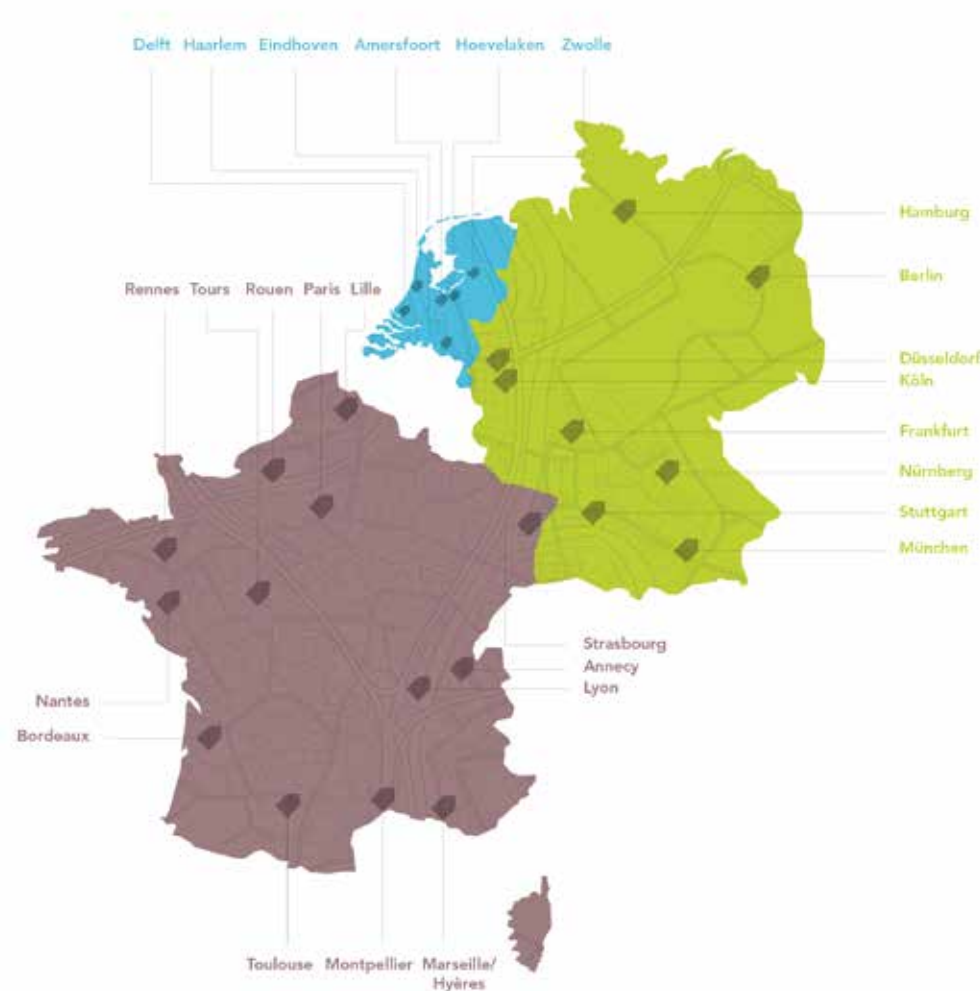
- 1.100 Wohnungen: betreutes Wohnen, rollstuhlgerechtes Wohnen, Studentenzimmer, Sozialwohnungen, Einfamilienhäuser, Etagenwohnungen
- Über 5.000 m² Gewerbefläche, 1.500 m² für Bildung, Kultur und Unterhaltung und 3.600 m² für Sportstätten
- Start der Entwicklung 2000, Baubeginn 2010, geplante Fertigstellung 2020



EDWARD ZEVENBERGEN,
ENTWICKLUNGSMANAGER BPD

„ICH BIN VOR ALLEM STOLZ,
DASS HIER MENSCHEN IN
UNTERSCHIEDLICHSTEN
EINKOMMENSGRUPPEN EIN
GLÜCKLICHES ZUHAUSE GEBOTEN
WERDEN KANN“

FAKTEN & ZAHLEN ZU BPD



Jahresumsatz 2016 in Milliarden	Anzahl verkaufter Wohnungen 2016	Seit der Gründung verkaufte Wohnungen fast	Wohnungen im Portfolio	Beschäftigte über
€ 1,7	10.000	330.000	72.000	840

BPD IST EINER DER GRÖSSTEN Projekt- und Gebietentwickler Europas. Das Unternehmen ist in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Menschen. In den Niederlanden und Deutschland operiert das Unternehmen unter dem Namen BPD, in Frankreich als BPD Marignan. Die Größe und Komplexität der von BPD entwickelten Flächen ist extrem unterschiedlich. BPD hat vor allem in den Niederlanden Neubauviertel mit manchmal tausenden von Wohnungen realisiert, aber auch Mehrfamilienhäuser in München, die neuesten Villen in Nizza und einzelne Grundstücke in der Amsterdamer Innenstadt, auf denen nur ein paar Häuser errichtet werden können. So gesehen variieren die Arbeitsgebiete von BPD von sehr groß bis ganz klein und damit ist das Unternehmen Projekt- und Gebietsentwickler zugleich.

LIVING ENVIRONMENTS

BPD will einen Beitrag zur Schaffung von „living environments“ leisten, also zu Wohngebieten, die von sich aus lebendig sind, aber auch Ruhe bieten und dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen. Räume schaffen, wo Menschen gerne wohnen und zusammenwohnen möchten. BPD engagiert sich für die Qualität der bebauten Fläche, wobei genauestens auf alles geachtet wird, was Einfluss auf das Wohnvergnügen hat. Von der Einrichtung des öffentlichen Raumes bis hin zu den Grünflächen. Von der architektonischen Vielfalt und Harmonie bis hin zu Sicherheit und Verkehrsanbindung.

GEBIETSREGISSEUR

Beim Gestalten und Entwickeln neuer Wohnviertel muss an vieles gedacht und auf vieles Rücksicht genommen werden. Fast immer sind viele verschiedene Partner an einem Projekt beteiligt wie Behörden, Stadtplaner, Architekten und Bauunternehmen und natürlich „unsere“ Bewohner, deren Wohn- und Lebensqualität Ziel und Zweck unserer Arbeit sind. Dank seiner organisatorischen Fähigkeiten stellt sich BPD auf die Entwicklungsprozesse, die sich oft über Jahre erstrecken, ein, und das Unternehmen hat nicht selten die Rolle des Initiators und Regisseurs inne. Wenn möglich respektieren wir in neuen Wohngebieten die historischen Elemente. Bauen bedeutet

Weiterbauen. In einem neuen Wohngebiet sollen Gegenwart und Vergangenheit fühlbar sein.

NIEDERLASSUNGEN

Der europäische Wohnungsmarkt ist sehr vielfältig, und selbst innerhalb der Niederlande, Frankreichs und Deutschlands 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 oder Lyon vor allem Luxusapartements in Mode sind, ganz besonders solche mit Blick auf die Elbe bzw. die Rhône. Mit Dutzenden Niederlassungen und Regionalbüros, verteilt über die drei Länder, steht BPD mitten in den lokalen Immobilienmärkten und so registrieren wir 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 den Niederlanden, Frankreich und Deutschland zusammen 330.000 Wohnungen und Häusern, die durch die Mitwirkung unseres Unternehmens entstanden sind. BPD ist heute einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler mit fast 30 Niederlassungen und Regionalbüros in Europa. Jedes Jahr werden viele tausend Eigentums- und Mietwohnungen fertiggestellt, an deren Bau wir beteiligt sind. Seit 2006 gehört BPD zur Rabo Real Estate Group, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Rabobank. Das gibt unserem Unternehmen die Ruhe und den Spielraum, um uns auf unsere Arbeit zu konzentrieren: der Schaffung von „living environments“, von lebendigen Wohnumgebungen, in denen man gern wohnt und lebt.

ONLINE

- bpdeurope.com
- bpd.nl
- bpd-marignan.fr
- bpd-de.de

BPD EUROPE BV

Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
Niederlande
T +31 (0)88 712 21 22
www.bpdeurope.com
GESCHÄFTSFÜHRUNG
Walter de Boer, CEO
Hayo Doornink, COO
Carl-Jan Kreikamp, CFO

NIEDERLANDE

BPD ONTWIKKELING BV

HAUPTVERWALTUNG
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
T +31 (0)88 712 21 22
www.bpd.nl
ontwikkeling@bpd.nl
Walter de Boer, CEO

NORDOST & MITTE

AMERSFOORT

De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T +31 (0)33 453 41 11
www.bpd.nl
ontwikkeling.nom@bpd.nl
ZWOLLE

Grote Voort 223
8041 BK Zwolle
T +31 (0)38 425 44 40
ontwikkeling.nom@bpd.nl
Eric van Winsen,
Niederlassungsleiter
Frans Holleman,
Niederlassungsleiter

NORDWEST

Leidsevaart 588
2014 HT Haarlem
T +31 (0)23 530 66 03
ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
Harm Janssen,
Niederlassungsleiter

SUD

Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
T +31 (0)40 265 98 59
ontwikkeling.zuid@bpd.nl
Carl Smeets, Niederlassungsleiter

SUDWEST

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

DEUTSCHLAND

BPD

IMMOBILIENENTWICKLUNG GmbH

HAUPTVERWALTUNG
Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt
T +49 (0)69 509 579 29 00
www.bpd-de.de
Franz-Josef Lickteig,
Geschäftsführer

NIEDERLASSUNG BERLIN

Kurfürstendamm 21
10719 Berlin
T +49 (0)30 88 92 76 51 0
www.bpd-berlin.de
Dirk Seidel, Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG DÜSSELDORF

Roßstraße 92
40476 Düsseldorf
T +49 (0)211 537 29 0
www.bpd-duesseldorf.de
Tanja Kilger,
Niederlassungsleiterin

NIEDERLASSUNG FRANKFURT

Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 50 95 79 1000
www.bpd-frankfurt.de
Stefan Messemer,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG HAMBURG

Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
T +49 (0)40 68 87 68 0
www.bpd-hamburg.de
Marcus Keller,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG KÖLN

Richard-Byrd-Straße 6 a
50829 Köln
T +49 (0)221 94 98 00 0
www.bpd-koeln.de
Tanja Kilger,
Niederlassungsleiterin

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Bachbauernstraße 1
81241 München
T +49 (0)89 38 47 68 0
www.bpd-muenchen.de
Olaf Hurst, Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG NÜRNBERG

Gutenstetter Straße 2
90449 Nürnberg
T +49 (0)911 80 12 99 0
www.bpd-nuernberg.de
Günter Schenk,
Niederlassungsleiter

NIEDERLASSUNG STUTT GART

Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T +49 (0)711 65 67 95 3
www.bpd-stuttgart.de
Antonius Kirsch,
Niederlassungsleiter

FRANKREICH

BPD MARIGNAN SAS

HAUPTVERWALTUNG
4, place du 8 mai 1945
92300 Levallois-Perret
T +33 (0) 1 4 96 41 515
www.bpd-marignan.com
Jean-Philippe Bourgade,
Geschäftsführer

NORD-PICARDIE/ HAUTE-NORMANDIE/ ALSACE

521, Boulevard du
Président Hoover
BP 70003
59008 Lille Cedex
T +33 (0) 328 091 515
Gildas Robic,
Niederlassungsleiter

PARIS/ ILE-DE-FRANCE

4, place du 8 mai 1945
92300 Levallois-Perret
T +33 (0) 149 641 515
Luc Bonnardot,
Niederlassungsleiter

PAYS-DE-LA-LOIRE/ BRETAGNE/ CENTRE

Immeuble Asturia
Bâtiment A
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain
T +33 (0) 251 831 500
Michel Niederlender,
Niederlassungsleiter

PROVENCE/ LANGUEDOC/ CÔTE D'AZUR

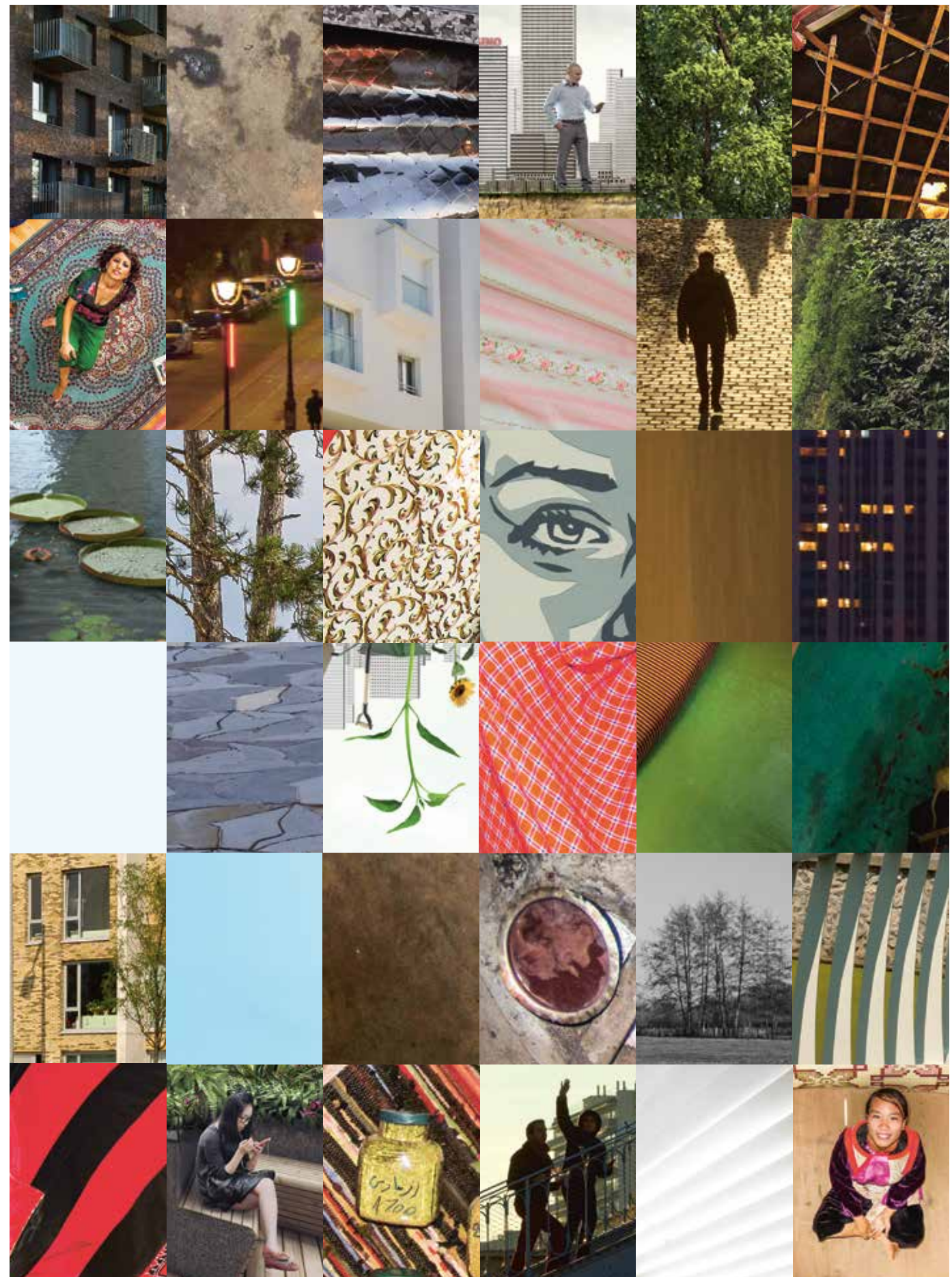
L'Astrolabe
79, boulevard de Dunkerque
CS 80444
13235 Marseille Cedex 02
T +33 (0) 496 151 815
Frédérique Monichon,
Niederlassungsleiterin

RHÔNE-ALPES/ SAVOIE

2, rue Lacassagne
69425 Lyon Cedex 03
T +33 (0) 472 361 515
Jean-Xavier Bonnet,
Niederlassungsleiter

SUD-OUEST

11, place Tourny
33000 Bordeaux
T +33 (0) 532 280 080
m.gaidot@bpd-marignan.com
Michel Gaidot,
Niederlassungsleiter



„EINE HOHE DICHTERFORDERT MEHR
GRÜNFLÄCHEN, DAS MENSCHLICHE AUGE
BRAUCHT DIE WEITE VON PLÄTZEN UND
ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN“

FRANZ-JOSEF LICKTEIG / GESCHÄFTSFÜHRER VON BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG / SEITE 12



„DIE WIRTSCHAFT IST EIN ENTSCHIEDENDER
FAKTOR, AUCH BEI DER GESTALTUNG
VON GROSSSTÄDTEN IN EUROPA“

FLEMMING BORRESKOV / PRÄSIDENT DER INTERNATIONAL
FEDERATION FOR HOUSING AND PLANNING / SEITE 50



„EINHEIMISCHE UND AUSLÄNDER
MÖCHTEN NICHT TÜR AN TÜR WOHNEN,
ARABER GEHEN SCHWARZAFRIKANERN AUS
DEM WEG. ES GIBT KEINEN WEG ZURÜCK“

CHRISTOPHE GUILLUY / SOZIALGEOGRAPH / SEITE 68



„MIT EINER CHRONISCHEN ERKRANKUNG
KÖNNEN VIELE MENSCHEN RECHT GUT
LEBEN; MIT EINSAMKEIT JEDOCH NICHT“

MACHTELD HUBER / WISSENSCHAFTLICH TÄTIGE ÄRZTIN / SEITE 84