

bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
ALTERSGERECHT
WOHNEN



Umgebungsgesetz

EINFACH BESSER ODER
VERBESSERUNGSBEDÜRFTIG?

Mittelgroße Stadt

STADTENTWICKLUNG DURCH
WOHNUNGSBAU

Beteiligung

PARTIZIPATION FÜR
BESSERE PLÄNE



bpdMAGAZINE

>> IM DETAIL – IN DER ERDE VERBORGEN

Zum Abschluss des Baus des Quartiers Nes Noord im niederländischen Schagen schuf die Künstlerin Marjet Wessel Boer das Kunstwerk Neopter. Wessel Boer ließ sich von der Geschichte des Gebiets inspirieren: Archäologen fanden in Nes Noord an drei Stellen Überreste, die auf eine frühe Besiedlung ab der Prähistorie hinweisen. Damals war das Land um Schagen ein feuchter, mit dem Meer verbundener, Salzwiesenstreifen. Am Ende des Perms, kurz vor der Entstehung der Dinosaurier, lebte dort eine strahlenflossige Fischart, die zu den Neopterygii (Neuflossern) gehörte. Neopter ähnelt dem riesigen Skelett eines solchen Fisches, das aus der Erde herauszuwachsen scheint. Das Kunstwerk regt die Fantasie an: Was verbirgt sich da in der Erde? Neopter beflügelt auch die Kreativität der Kinder, die dort wohnen: Sie dürfen nach Belieben auf dem Kunstwerk herumklettern. ■

Inhalt

Drei Experten über die ersten Erfahrungen mit dem neuen Umgebungsgesetz.



Bürgermeister Jan Nieuwenburg und Jan Lindenau über Stadtentwicklung in Hoorn (NL) und Lübeck (DE).



Inklusive Beteiligung für bessere Pläne: Das Umgebungsgesetz verpflichtet Entwickler, die betroffenen Akteure einzubeziehen. Wie ist das in der Praxis machbar?

Welche Auswirkungen haben demografische Veränderungen der Gesellschaft auf Wohngebiete, die BPD entwickelt?



Cover

Ecoduct De Woeste Hoeve, im niederländischen Naturgebiet *De Veluwe*, hilft Wildtieren wie Dachsen, Wildschweinen und Hirschen, sicher die Straße zu überqueren. In den Niederlanden gibt es inzwischen an etwa 80 Stellen diese naturschonenden Bauwerke.

Bild: Rutger den Hertog, S. 32

Regionalleiter Jochen Saam über die Anpassung an die Bedürfnisse des Marktes.



„Soziales ist lokal“: Essay von Stiftungsprofessorin Caroline Nevejan.



+ DOSSIER Altersgerecht Wohnen



Ab Seite **61**

Wir werden immer älter. Der Anteil 65-Jähriger steigt. Was bedeutet das für die Wohnungsnachfrage?

Und außerdem

MADE IN

Manchester in England erfindet sich neu: von einer grauen Industriestadt zu einem bunten kulturellen Schmelztiegel.

S. 28

ANDERE PERSPEKTIVEN

Fünf Fragen an Willemijn de Boer über den Mehrwert von Placemaking.

S. 40

ZURÜCK ZUM VIERTEL

Ein Rückblick auf die Entwicklung des nachhaltigen Wohnviertels Kortenoord in Wageningen.

S. 42

CHANCE

EINST WAR ES eine brachliegende Kanalzone. Doch schauen Sie sich dieses Gebiet in Eindhoven heute an. Auf dem Gelände einer ehemaligen Molkerei entsteht ein modernes, nachhaltiges Stadtviertel: De Caai. Hier werden rund 700 neue Wohnungen gebaut, inklusive zahlreicher neuer Einrichtungen. Ein vitales Stadtgebiet, in dem es sich gut wohnen, arbeiten und erholen lässt.

Mitte Juli machte ich eine Führung mit Mona Keijzer, die seit Mitte dieses Jahres Ministerin für Wohnungsbau und Raumordnung in den Niederlanden ist. Wir wurden dabei begleitet durch BPD Regionaldirektor Erik Leijten und Bürgermeister Jeroen Dijsselbloem. Der Tag hat mich mit unglaublich viel Stolz und Freude erfüllt. Warum?

De Caai ist ein perfektes Beispiel für das, wofür wir als Gebietsentwickler stehen. Von den 700 neuen Wohnungen werden 80 Prozent aus nachhaltigen Neubauten bestehen, viele davon werden für den BPD Woningfonds im erschwinglichen mittleren Mietsegment realisiert. Darüber hinaus schaffen wir neue Verbindungen zwischen Bewohnern,

Unternehmern, Wissensinstituten und Anwohnern. Es gibt auch Platz für ältere Menschen mit Demenz. Jeder gehört dazu, jeder zählt. Als Entwickler übernehmen wir so unsere gesellschaftliche Verantwortung.

In dieser Ausgabe des BPD Magazins finden Sie alle diese Themen wieder. Im Hintergrundartikel untersuchen wir, wie Partizipation viel mehr sein kann als nur eine Pflichtveranstaltung. Bei De Caai ist dies beispielsweise sehr gut gelungen. Durch frühzeitige Gespräche mit allen Beteiligten konnten wir zeitaufwendige Einspruchsverfahren vermeiden und viel früher mit dem Bau beginnen.

Partizipation ist auch ein wichtiges Element des Umgebungsgesetzes, das seit Januar offiziell gültig ist. Davon handelt der Themenartikel. Wir ziehen eine Zwischenbilanz: Wie läuft es bisher? Der wahre Erfolg muss sich noch zeigen, aber die ersten Eindrücke sind positiv.

Das Themendossier in diesem Magazin beschäftigt sich mit altersgerechtem Wohnen, denn in einer zunehmend alternden Gesellschaft gewinnt die Frage an Bedeutung, wie der

Mensch im Alter wohnen will. All diese Themen lassen sich in einer einzigen Frage zusammenfassen: Für wen entwickeln und bauen wir? Die Antwort: Alle meine BPD-Kollegen und ich arbeiten täglich für Menschen mit mittlerem Einkommen, die sich ein gutes, erschwingliches Haus wünschen, nachhaltig gebaut, in einer angenehmen Wohnumgebung. Das ist unsere Aufgabe. Mit De Caai in Eindhoven, aber auch mit Switi in Amsterdam und dem World Food Centre in Ede haben wir bereits gezeigt, zu welchen guten Ergebnissen die Kombination dieser Grundsätze und Wünsche führen kann. Und es werden weitere folgen.

Die kommenden Jahre werden entscheidend sein. Es liegt an uns, die Klimaziele mit unserer Aufgabe zu verbinden, dem großen, inakzeptablen Mangel an erschwinglichem Wohnraum entgegenzuwirken. Mit einer Ministerin hier in den Niederlanden, die – glücklicherweise – die Politik ihrer Vorgängerin fortsetzen wird, bietet sich eine große Chance. Ich lade alle ein, diese gemeinsam mit uns zu ergreifen. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD EUROPE



*Wir stellen uns
immer die Frage:
„Für wen entwickeln
und bauen wir?“*

Auf dem Bild

Altersgerecht Wohnen

Kommunen stehen vor der Herausforderung, Wohnraum für alle Alters- und Einkommensgruppen attraktiv und zugänglich zu gestalten. In einer zunehmend alternden Gesellschaft gewinnt daher die Frage an Bedeutung, wie der Mensch im Alter wohnen will. Angesichts der demographischen Entwicklungen und der damit einhergehenden Herausforderungen erscheint es unerlässlich, zukunftsweisende Strategien und Konzepte zu entwickeln, die den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht werden. Die Frage, wie der Mensch im Alter wohnen will, ist komplex und vielschichtig. Und gar nicht so leicht zu beantworten. Denn während früher oft das klassische Altenheim als unvermeidlicher Endpunkt galt, eröffnen sich heute vielfältige Möglichkeiten, die den Lebensstil und die Bedürfnisse des Einzelnen berücksichtigen. Vor allem der Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit im Alter prägt das Bild moderner Wohnformen.

Doch: Wer ist heutzutage eigentlich alt?

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



AdobeStock©Wararat



AdobeStock©Ingo-Bartussek



AdobeStock©FrameAngel





istock@Piksel



AdobeStock@Westend61



ID-1011660891 ©Arne9001-Dreamstime



ID-69768990 ©Ljupco-Dreamstime



AdobeStock@WavebreakMediaMicro



istock@Halfpoint



AdobeStock@Krien



AdobeStock@WavebreakMediaMicro



istock@South_Agency

Einfamilienhäuser im Wandel: Warum nicht etwas kleiner?

Das Einfamilienhaus, die beliebteste Wohnform in Deutschland, steht vor neuen Herausforderungen.

Gestiegene Baukosten, höhere Zinsen und strikte Nachhaltigkeitsanforderungen machen den Traum vom Eigenheim für viele unerreichbar. Gleichzeitig verändert sich das Profil der potenziellen Käufer: Kleinere Haushalte und vielfältigere Lebensformen prägen zunehmend die Nachfrage.

Infolgedessen gewinnen kompakte Wohnflächen auch im Einfamilienhaussegment an Beliebtheit. Eine Studie von BPD zeigt, dass 32 Prozent der Kaufinteressenten

Wohnflächen von weniger als 100 Quadratmetern bevorzugen. Bei Mietinteressenten liegt diese Zahl sogar bei 60 Prozent. Hierdurch ergeben sich interessante Perspektiven für eine zukunftsfähige Neuausrichtung des Einfamilienhausbaus. Mehr lesen unter www.bpd.de



Zweitkäufer im Fokus: Neue Trends auf dem Immobilienmarkt

Eine aktuelle Studie von BPD und Simon-Kucher zeigt eine spannende Verschiebung auf dem Immobilienmarkt: Zweitkäufer rücken in den Vordergrund. Ganze 61 Prozent der Befragten besitzen bereits eine Immobilie und suchen ein neues Zuhause, während nur 20 Prozent eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben wollen. Diese Zweitkäufer bilden verstärkt die Boomer-Generation ab, die sich nun im Bereich Immobilien neu orientieren. Trotz finanzieller Unsicherheiten durch die Krise legt die Mehrheit der Befragten bei der Immobiliensuche Wert auf Nachhaltigkeit. So sind 71 Prozent zwar bereit, für ein Effizienzhaus 40 mehr zu bezahlen – allerdings nicht über Gebühr.

Der Immobilienmarkt steht unter Druck, dennoch bleiben Kaufpläne hoch im Kurs: 81 Prozent der Befragten planen, in den nächsten drei Jahren eine Immobilie zu erwerben. Immobilienentwickler sind gefordert, ihre Strategien anzupassen, um den Bedürfnissen dieser kaufkräftigen Zweitkäufer gerecht zu werden. Im Fokus stehen dabei ein vielfältiger Wohnungsmix und die Berücksichtigung von Preisschwellen, um die Attraktivität der Immobilien zu gewährleisten. Unter www.bpd.de ist die Kurzstudie abrufbar.

Thema

DAS UMGEBUNGSGESETZ: EINFACH BESSER?

„Ein Segen für die Menschheit.“ So charakterisierte der damals zuständige Minister Hugo de Jonge das niederländische Umgebungsgesetz, das nach jahrelangem parlamentarischem und juristischem Hin und Her schließlich am 1. Januar 2024 in Kraft trat. Die Genehmigungsverfahren sollten dadurch schneller, besser und klarer werden. Ob das tatsächlich gelungen ist, ist noch nicht sicher. Es lohnt sich jedoch, einen Blick auf die ersten Meinungen und Effekte zu werfen. Was sind die Erfahrungen? Gibt es Änderungswünsche? Was gibt es (weiter) zu verbessern?

IN DEN TAGEN VOR DEM 1. Januar 2024 arbeiteten die Behörden auf Hochtouren und machten Überstunden. Alle niederländischen Entwicklungs- und Bauunternehmen stellten noch schnell unter der alten Gesetzgebung eine Flut von Genehmigungsanträgen. Hier und da gab es Befürchtungen, dass eine Art Jahr-2000-Problem auftreten könnte – trotz der Beteuerungen von höherer Stelle. Schließlich war die Einführung bereits fünfmal verschoben worden: teils wegen der rechtlichen Komplexität und teils, weil das neue Digitale System für das Umgebungsgesetz (DSO) noch nicht eingeführt worden war.

Doch nun, nachdem über die Hälfte des Jahres 2024 vorbei ist, ist festzustellen, dass der gefürchtete GAU ausgeblieben ist. Das erste Quartal nach Inkrafttreten des Umgebungsgesetzes (siehe Kasten auf S. 16) verlief, laut eines Zwischenberichts des Ministers an das niederländische Parlament, sogar „im Allgemeinen ruhig und störungsfrei“. Es gab zwar einige Schönheitsfehler, aber die Genehmigungserteilung wurde dadurch nicht behindert.

Überall in den Niederlanden werden jetzt sogenannte Umgebungsgenehmigungen (Bau- oder Umweltgenehmigungen) beantragt und erteilt. Unternehmen und Arbeitsabläufe werden – im Allgemeinen – nicht behindert. Saskia Kluit, Mitglied der Ersten Kammer des niederländischen Parlaments, wies darauf hin, dass über den digitalen Schalter zahlreiche „nicht richtig ausgefüllte Anträge“ bei den Kommunen eingehen, was zu Verzögerungen führt. Und in einer pessimistischen Reportage aus dem nordniederländischen Groningen notierte die Tageszeitung De Volkskrant Ende April „wenig Freude“ über das neue Umgebungsgesetz. Dadurch würde alles doch wieder (zu) kompliziert werden, während die Anwohner noch immer übergangen würden, wenn ein neuer Plan eingereicht werde. „Der größte Vorteil des Umgebungsgesetzes ist, dass ich mehr Arbeit habe als je zuvor“, erklärt Wico Ankersmit in diesem Artikel. Er ist Vorsitzender des niederländischen Verbands für Bau- und Wohnungsaufsicht und unabhängiger Berater. Seine Blogartikel über das neue Gesetz werden zehntausendfach gelesen.

Und ja, es gibt immer noch Fragen und Unklarheiten, vieles ist Neuland. Das gilt insbesondere für die 342 niederländischen Städte und Gemeinden, die alle Genehmigungsanträge bearbeiten müssen.

Der neue, integrierte Ansatz erfordert eine andere Herangehensweise und Entscheidungsfindung. Aufgrund der Dezentralisierung auf die lokalen Behörden sind die Vorschriften weniger einheitlich als früher.

Eine systematische, formelle Evaluierung des Umgebungsgesetzes steht noch aus. Hierzu wurde eigens ein Ausschuss eingesetzt. Er wird im ersten Quartal 2025 eine Bewertung des Jahres der Einführung, einschließlich einiger Fallstudien, vorlegen. In der Zwischenzeit stellt sich die Frage: Wie läuft es bis jetzt?

AKZEPTABLE KINDERKRANKHEITEN

„Allmählich sehen wir, wie das neue Normal entsteht“, antwortet Annemarie Mulder, Leiterin der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Rotterdam. Die Stadt steht vor der anspruchsvollen Aufgabe, in den kommenden Jahren etwa 3.500 Wohnungen pro Jahr bauen zu müssen. Aber auch so ist die Stadt Rotterdam für ihren Tatendrang und ihre Dynamik bekannt – viel Bauaktivität, die per definitionem viele Umgebungsgenehmigungen mit sich bringt.

Mulder: „Es stimmt, dass wir nicht gerne die Hände in den Schoß legen. Diese Stadt liebt Erneuerung und Wachstum. Unser erster Eindruck ist, dass das Umgebungsgesetz dabei helfen kann. Das Gesetz ist wirklich eine Verbesserung. Dass die Beteiligung von Interessengruppen viel mehr im Vordergrund steht, halten wir für einen großen Fortschritt. Beteiligung war und ist ein Schwerpunkt des Stadtrats. Ein gutes Beispiel ist das Waterkant-Gebiet rund um das Fußballstadion De Kuip.“ Für einen reibungslosen Übergang zum Umgebungsgesetz organisierte die Stadt Informationstreffen für ihre eigenen Angestellten sowie eine große Veranstaltung in De Kuip für Unternehmen, die Umgebungsgenehmigungen benötigen. Im Herbst 2024 findet dort eine weitere Veranstaltung statt, diesmal für alle Unternehmen in der umliegenden Region Rijnmond, die sich mit Bau und (Neu-)Entwicklung beschäftigen. Laut Mulder gibt es in der Tat noch „viele Fragen“, unter anderem zum Thema Umwelt und bezüglich des Ausfüllens der Genehmigungsanträge. „Die Anträge sind nicht immer komplett, und manchmal sind sie nicht einmal erforderlich. Außerdem wissen einige Antragsteller nicht, ob bei einer bestimmten Entscheidung eine Regierungsbehörde oder die Stadt Rotterdam zuständig ist.“

Es gibt also noch Dinge zu verbessern. Mulder:

„Dem Antragsteller würden vor allem übersichtliche Entscheidungs bäume am Online-Schalter helfen (am

„ES GEHT NICHTS WIRKLICH SCHIEF, UND DAS UMWELTGESETZ MACHT MAßGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN MÖGLICH“

Online-Schalter kann jeder mit einem Genehmigungs-Check online prüfen, was erlaubt ist und was nicht, (Anm. d. Red.). Dasselbe gilt für einen klareren Sprachgebrauch. Das Fällen eines Baumes wird immer noch als ‚Entfernen eines Gehölzes‘ bezeichnet. Das ist doch nicht mehr zeitgemäß? Juristen halten sich gerne an ihrem Fachjargon fest, weil sie sich sprachlich absichern wollen, aber wir bemühen uns um eine verständliche Sprache. Unser Ausgangspunkt lautet: Für den Antragsteller muss es so verständlich wie möglich sein – das ist schließlich die Absicht des Gesetzes. Das Umgebungsgesetz musste schneller, besser und klarer werden.“

Mulder findet es „wirklich zu früh“, um zu behaupten, dass das Umgebungsgesetz ein Erfolg ist. „Wir haben gerade erst angefangen. Erst in 2026 wird es Rechtsprechung geben und erst dann können wir wirklich Schlüsse ziehen. Wir werden natürlich beobachten, wie es weitergeht. Ende 2024 will Rotterdam selbst eine fundierte Zwischenbilanz ziehen.“ Das Gesetz, das „einfach besser“ sein sollte, hat nach Ansicht von Mulder manchmal noch Züge von „komplex anders.“ Das ist nicht schlimm, denn: „Es gibt keine Dinge, die völlig schief laufen. Das Umgebungsgesetz bietet Raum für maßgeschneiderte Entscheidungen und das ist ein großer Pluspunkt.“

BENUTZERFREUNDLICHKEIT LÄSST NOCH ZU WÜNSCHEN ÜBRIG

„Ja, die Benutzerfreundlichkeit lässt noch zu wünschen übrig.“ Frank Tierolff, Vorstandsvorsitzender des niederländischen Katasters, gibt offen zu, dass an der Benutzerfreundlichkeit hier und da noch etwas verbessert werden könnte. Aber das ist auch nicht verwunderlich, so kurz nach der Einführung eines neuen Gesetzes, an dem jahrelang gearbeitet wurde. Die Technik an sich hat sich im ersten Halbjahr 2024 jedoch als robust erwiesen.



Ariel Kozijn

ist Leiter der Rechtsabteilung von BPD in den Niederlanden.



Annemarie Mulder

ist Leiterin der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Rotterdam.



Frank Tierolff

ist Vorstandsvorsitzender des niederländischen Katasters.

// DAS DIGITALE SYSTEM IST WIE EIN FAHRENDES AUTO, IN DAS WIR STÄNDIG NEUE FUNKTIONEN EINBAUEN“

Das Kataster spielt für das Umgebungsgesetz eine wichtige Rolle, insbesondere für das Zentralsystem des Digitalen Systems (DSO-LV), das vom niederländischen Innenministerium initiiert wurde. Dieses System ist für die korrekte Bereitstellung digitaler Informationen über den Digitalen Umgebungsschalter zuständig. Das Kataster hat aufgrund seiner großen Erfahrung mit Registrierungen und der Bereitstellung von Daten einige Komponenten des DSO-LV entwickelt. Darüber hinaus spielt das Kataster eine Rolle als Taktische Verwaltungsorganisation (TBO) für das DSO-LV. Nachdem das Umgebungsgesetz nun ein halbes Jahr aktiv ist, herrscht bei Tierolff vor allem ein Gefühl der Zufriedenheit vor. Manches haperte ein wenig, konnte aber schnell behoben werden, sodass kaum Verzögerungen entstanden. Die Informationsstelle für Umgebungsfragen (IPLÖ), die den Nutzern bei der Anwendung des Umgebungsgesetzes hilft, konnte die Tausenden von Fragen pro Woche von Anfang an ohne Probleme bewältigen.

Tierolff: „Kurz vor dem 1. Januar wurden wir mit Anrufen überschwemmt. Die Nervosität im Land war deutlich spürbar. Doch dann wurde es plötzlich mausestill. Es funktionierte! Das Digitale System erwies sich als stabil. Der Datenverkehr – Hunderttausende von Besuchern, Zehntausende von Genehmigungsanträgen – funktioniert seit dem 1. Januar gut, das System ist belastbar und die Verfügbarkeit ist hoch.“

Mit einem zufriedenen Rückblick hält sich Tierolff aber nicht zu lange auf, er blickt lieber nach vorne. „Es gibt jetzt eine gute Grundlage, um das System weiterzuentwickeln. Längst nicht alles geht so, wie es sollte, und das überrascht uns auch nicht.“ Einige Beispiele für offene Wünsche: „Ein Nutzer sollte auf einfache Fragen auch gleich ein Ja oder Nein als Antwort bekommen. Die Benutzerfreundlichkeit könnte besser sein, und es wäre auch gut, wenn wir noch mehr Daten hinzufügen würden. Dann könnten die Nutzer diese Daten auch abfragen.“

Das DSO, das als digitales Rückgrat des Systems fungiert, wird daher in der kommenden Zeit weiter ausgebaut werden, kündigt Tierolff an. „Bis jetzt haben wir uns hauptsächlich mit den Erstnutzern beschäftigt. Anhand der Benutzererfahrungen, die wir sehen und hören, passen wir das System kontinuierlich an. Es ist wie bei einem Auto, in das wir während der Fahrt immer wieder neue Funktionen einbauen.“

Die Benutzerfreundlichkeit steht also an erster Stelle. Tierolff: „Das System könnte praktischer, schneller und vollständiger sein. Der Fokus sollte nicht auf der Gemeinde liegen, die die Genehmigung erteilt, sondern auf dem Nutzer, der sie beantragt. Wer eine größere Renovierung in Angriff nehmen will, will schnell wissen, was ihn erwartet.“ Deshalb muss das System vor allem responsiv sein. Tierolff verwendet sogar den Begriff „menschlich“. Was er damit meint: „Offen, zugänglich. Die allgemeinen Funktionen, die für alle Gemeinden gleich sind, müssen die spezifischen Funktionen individueller Gemeinden und ihrer Einwohner in der Infrastruktur gut unterstützen.“

Auch Tierolff findet, dass es noch zu früh ist, um über das Gesetz urteilen zu können, auch wenn die ersten Monate ein positives Bild zeichnen. „Wir betrachten unsere eigene Arbeit weiterhin wachsam und kritisch. Das Innenministerium wird später beurteilen, wie wir unsere Aufgabe erfüllt haben. Ich möchte aber noch auf einen Punkt hinweisen: Zwischen den Wünschen und den verfügbaren finanziellen Mitteln besteht noch eine gewisse Diskrepanz. Wenn wir ein System haben wollen, das allen berechtigten Wünschen gerecht wird, ist dafür eine nachhaltige finanzielle Regelung mit einer klaren rechtlichen Verankerung der Verantwortlichkeiten nötig.“

WIDERSPRUCH UND KLAGE

„Nur weil einer es nicht will, steht das ganze Projekt still“, lautete 2022 der Text auf einem Banner bei einem lange verzögerten Wohnungsbauprojekt in der Provinz Nordholland.







Das Umgebungsgesetz

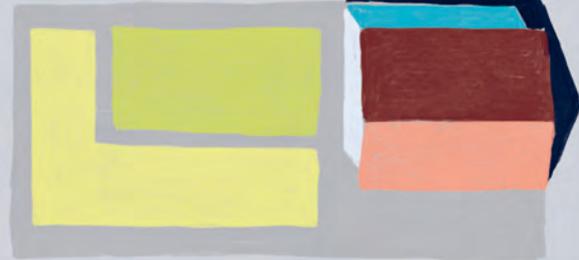
Das niederländische Umgebungsgesetz vereinfacht und bündelt 26 alte Gesetze, 117 Verordnungen und 170 Verwaltungsvorschriften zu einem neuen Gesetz für den Bau, die Umwelt, den Gewässerschutz, die Raumordnung und den Naturschutz, wodurch es (unter anderem) für Genehmigungsantragsteller und Kommunen einfacher wird, neue Bauprojekte zu starten. Mit dem Gesetz wird dem seit Jahren geäußerten Wunsch nach einer Verkürzung der Verfahren und Bearbeitungszeiten entsprochen. Vereinfachung war gefragt: Die Raumplanung und die Umweltgesetzgebung waren in der Praxis oft so kompliziert, dass ein Bürger (mit Renovierungsplänen) oder ein Entwickler (der z. B. ein ehemaliges Gewerbegebiet transformieren wollte) sich darin völlig verstricken konnte.

Eine Stadt oder Gemeinde, die für eine auf ihrem Gebiet geplante Entwicklung höhere Anforderungen an die Energieeffizienz der Häuser bzw. Wohnungen stellen will, kann dies nun dank des Umgebungsgesetzes mühelos zentral regeln. Das Gesetz soll vor allem die Abläufe in der Vorbereitungsphase beschleunigen.

Es handelt sich um eine der größten Legislativmaßnahmen aller Zeiten. Die Kommunen, Provinzen, Wasserverbände und die Regierung haben sich jahrelang auf die Einführung vorbereitet. Untergeordneten Behörden wird ein größerer Ermessensspielraum bei der Festlegung von Umweltqualitätsnormen eingeräumt. Die Zentralregierung gibt dafür den inhaltlichen Rahmen in Form von Weisungsvorschriften vor. Darin können eine Standardnorm und eine Bandbreite enthalten sein.

Die größte Veränderung für die Kommune ist, dass das Gesetz viel weniger Zeit für die Bearbeitung von Anträgen lässt. Die Fristen wurden von 26 auf acht Wochen verkürzt. Außerdem fördert das Gesetz eine frühzeitige Beteiligung der Planungsbetroffenen, um rasch ein Bild der Interessen, Meinungen und Ideen zu haben.

Es besteht ein klarer Zusammenhang zwischen dem Umgebungsgesetz und der Nationalen Raumordnungsvision, in der die niederländische Regierung – zusammen mit anderen öffentlichen Stellen – dem Wohnungsbau im Zusammenhang mit anderen Aufgaben, wie Infrastruktur, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit, eine Marschroute vorgibt.



„FÜR DIE VERZÖGERNDEN EINSPRUCHS- UND BERUFS- VERFAHREN **BIETET DIESES GESETZ KEINE LÖSUNG**“

Die Baufirma, die das Banner in Auftrag gegeben hatte, erregte damit die Aufmerksamkeit der Medien und bekam zahlreiche zustimmende Kommentare von Kollegen aus der Bau- und Entwicklungsbranche. „Das trifft den Nagel auf den Kopf!“ Und sogar: „Wir wollen auch so ein Banner für unsere Baustelle. Wo kann ich es bestellen?“

Das zeigt, wie rechtliche Schritte, unabhängig von ihrem Inhalt oder ihrer Richtigkeit, den Bau von Wohnungen erheblich verzögern können. Jeder Entwickler im Land kennt diese Situation, und in einer Zeit anhaltender Wohnungsknappheit ist es auch politisch ein viel diskutiertes Thema. Leider wird gerade dieser brisante Punkt vom Umgebungsgesetz nicht gelöst, meint Ariel Kozijn, Leiter der Rechtsabteilung beim Gebietsentwickler BPD in den Niederlanden.

„Dieses Gesetz soll die Verfahren beschleunigen“, sagt Kozijn. „Das ist natürlich eine gute Sache, die wir unterstützen, und teilweise ist dies auch gelungen. So müssen die Gemeinden jetzt innerhalb von acht Wochen über einen Genehmigungsantrag entscheiden, der vom Umgebungsplan abweicht, statt, wie früher, erst innerhalb von 26 Wochen.“

Die Genehmigungserteilung ist ein entscheidender Moment für den Entwickler: Erst dann kann mit dem Bau begonnen sowie die Finanzierung geregelt werden und die potenziellen Käufer haben die Gewissheit, dass das Projekt realisiert wird. Kozijn: „Früher wäre der Königsweg gewesen, erst einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans zu stellen, zum Beispiel von agrarischer Nutzung in eine Wohnnutzung. Jetzt muss der Umgebungsplan neu festgelegt werden. Wenn das schneller geht, ist das großartig. Aber für das größte Problem, nämlich die zeitraubenden und verzögernden Widersprüche und Klagen, bietet dieses Gesetz keine Lösung.“

Über ihren Branchenverband NEPROM versuchen die niederländischen Projektentwickler nun, in diesem Punkt Fortschritte zu erzielen. Aber wie es weitergeht, ist noch (politisch) unklar. Kozijn:

„Es gibt jetzt ganze fünf Möglichkeiten, rechtlich gegen eine Umgebungsplanänderung und eine Umgebungsgenehmigung vorzugehen, von einer einfachen Stellungnahme bis hin zur Revision beim niederländischen Staatsrat. Unterdessen wird der Wohnungsmangel immer größer.“

Doch davon abgesehen sieht Kozijn durchaus die Pluspunkte des Umgebungsgesetzes. „Wir haben bisher nur erste Eindrücke, aber das Gesetz funktioniert so, wie es gedacht ist. Früher mussten wir uns mit einem ganzen Flickenteppich von Gesetzen und Vorschriften auseinandersetzen. Jetzt wurde um alles ein großer Kreis gezogen: der Umweltplan.“

Ob damit die viel diskutierte Beschleunigung der Pläne erreicht wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Kozijn: „Für eine ernsthafte Bewertung müssen wir noch zwei Jahre warten. Dann gibt es Fallbeispiele, und alle sind an das Gesetz gewöhnt. Bis dahin können wir hoffentlich etwas gegen diese verschleppende Wirkung von Widersprüchen und Klagen aller Art unternehmen. Ja, ich wiederhole mich, aber das tue ich bewusst.“

Trotz aller Pluspunkte sieht er Unsicherheit bei den Städten, in denen BPD tätig ist. „Ich merke, dass sie am Suchen sind, sowohl die größeren als auch die kleineren. Es mangelt ihnen an Wissen, vor allem bezüglich der korrekten Anwendung des Gesetzes. Welche Verfahren sind passend? Wie handeln sie richtig und wie nicht?“ Kozijn hat intern viel in mehr Wissen über das neue Gesetz investiert, wird aber dennoch regelmäßig von Kollegen mit Fragen und Bemerkungen angerufen. Sieht er bereits Verbesserungsmöglichkeiten? „Ich würde das Gesetz vorerst so lassen, wie es ist. Wir sollten erst eine Weile damit arbeiten. Die Veränderungen sind nicht zu unterschätzen – auch wenn beispielsweise der integrale Charakter nicht wirklich neu ist –, aber sie sind auch nicht so groß, wie jahrelang behauptet wurde. Sogar der vieldiskutierte Partizipationsteil ist nicht revolutionär. Wer entwickelt anno 2024 noch ein Quartier, geschweige denn ein ganzes Gebiet, ohne die Anwohner einzubeziehen?“ ■



Doppelinterview

WOHNUNGSBAU ALS INSTRUMENT FÜR EINE GEZIELTE STADTENTWICKLUNG

Gebietsentwicklung, Wohnungsbau, Mobilität, Nachhaltigkeit und Lebensqualität: Auf der Ebene der Kommunalverwaltung kommt alles zusammen. Wie setzen Bürgermeister in Deutschland und den Niederlanden den Wohnungsbau und die Gebietsentwicklung als Steuerungsinstrumente ein, und wie bewegen sie sich im regionalen und nationalen Kontext um ihre Ziele zu erreichen? Zwei Bürgermeister mittelgroßer Städte, **Jan Nieuwenburg** aus Hoorn in der Niederländischen Provinz Nordholland und **Jan Lindenau** aus dem norddeutschen Lübeck, stehen vor vergleichbaren Herausforderungen und gönnen uns einen Einblick in ihre Arbeitsweisen.

„DIE STADT KANN NICHT IMMER SELBST ALS AUFTRAGGEBER AUFTRETEN, ABER SIE MUSS **GUTE RAHMENBEDINGUNGEN** FÜR DIE GEBIETSENTWICKLUNG SCHAFFEN“

WAS SIND DERZEIT DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN IM WOHNUNGSBAU IN IHRER STADT?

Jan Nieuwenburg: „Hoom ist seit den 1970er Jahren eine Pendlerstadt in der Region Amsterdam. Die schöne Lage am Markermeer, die hohe Wohnqualität, unsere gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung und die hervorragenden Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in und um die Stadt machen Hoom für viele Bewohner des Ballungsraums Randstad attraktiv. Im Rahmen der nationalen Wohnungsbauziele müssen wir in den nächsten 20 Jahren 6.000 neue Wohnungen bauen. Für eine mittelgroße Stadt wie Hoom ist das eine relativ große Zahl, wobei die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum voraussichtlich von 75.000 auf 90.000 steigen wird.“

Jan Lindenau: „Auch Lübeck ist eine Pendlerstadt, und zwar in Bezug auf den Raum Hamburg. Dank der verbesserten Zugverbindung beträgt die Fahrzeit nach Hamburg nur noch 45 Minuten, wodurch Pendeln gut machbar ist. Auch aufgrund des wachsenden Interesses der Großstadtbewohner, nach Lübeck umzuziehen, setzt die heutige Stadtverwaltung vor allem auf den Bau von ausreichend bezahlbarem Wohnraum. Denn neben dem Zuzug aus der Region stehen wir auch vor der Aufgabe, viele Geflüchtete in Lübeck unterzubringen. Für all dies brauchen wir neue Baugebiete. In den vergangenen sechs Jahren wurden intensive Anstrengungen zur Erschließung von Baumöglichkeiten unternommen, was Baugenehmigungen für etwa 4.500 Neubauwohnungen zur Folge hatte. Diese Wohnungen werden derzeit an verschiedenen Standorten gebaut.“

WIE GEHEN SIE DIE KOMPLEXEN BAUAUFGABEN IN DER STADT UND DER REGION AN?

Lindenau: „Wir können in Lübeck als mittelgroße Stadt nicht immer selbst neue Bauprojekte in Angriff nehmen, aber wir können gute Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung schaffen. Auch können wir die Richtung von geplanten Bauprojekten beeinflussen. Wir finden es zum Beispiel für Lübeck wichtig, dass genügend bezahlbare Wohnungen realisiert werden. Wir steuern dies mithilfe neuer nationaler, regionaler und kommunaler Vorschriften, die es uns erlauben, beim Verkauf kommunaler Grundstücke Entwicklern von preisgebundenen Mietwohnungen Vorrang einzuräumen und Preisnachlässe zu gewähren.“

Nieuwenburg: „Auch in Hoom möchten wir die Nachfrage nach mehr Wohnraum decken können, ohne dabei unseren Charakter als mittelgroße Stadt zu verlieren. Es ist uns wichtig, die klare Trennung zwischen dem Stadtgebiet und dem ländlichen Umland beizubehalten. Das bedeutet, dass wir den zu schaffenden Wohnraum vor allem innerhalb der bestehenden Stadtgrenzen realisieren und somit bei Sanierungen in der Innenstadt den vorhandenen Raum intelligent nutzen müssen. Das ist eine komplexe Aufgabe, die wir in einem Stadterneuerungsplan und einer Vision zum Hochhausbau festgelegt haben.“

Lindenau: „Ja, es ist sehr wichtig, bewusst über die gewünschten Bauformen nachzudenken, genauso wie über die Frage, für wen die Wohnungen bestimmt sind. In Lübeck streben wir bei Neubauprojekten eine Quote von mindestens 30 Prozent sozialer Mietwohnungen an. Darüber hinaus berücksichtigen wir natürlich auch die räumlichen Auswirkungen des Wachstums.“



Jan Lindenau

Bevor er 2018 Bürgermeister von Lübeck wurde, war Jan Lindenau im Bankgewerbe tätig. Auch brachte er damals als ehrenamtliches Bürgerschaftsmitglied bereits seine Expertise ein in die Ausarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Lübeck. Seit 2018 leitet er als Bürgermeister die Umsetzung dieses Plans und weiterer Zukunftskonzepte, um die Wohnkapazität zu erhöhen und die Hansestadt nachhaltiger und zukunftssicherer zu machen.

Der ständige Zuzug von neuen Stadtbewohnern beansprucht unser Mobilitätssystem, und deshalb planen wir die Stadt fahrradfreundlicher zu gestalten und unsere öffentlichen Nahverkehrsverbindungen auszubauen. Wir knüpfen unter anderem mit unserem Teilprojekt *Lübeck Nordwest* am Städtebauförderungsprogramm *Wachstum und nachhaltige Erneuerung* an, das sich unter anderem auf die Revitalisierung innenstadtnaher Industriebrachen konzentriert. Die Entwicklung neuer Wohnungen und Grünflächen ist Teil dieses Projekts, das die Lebensqualität in den Städten insgesamt verbessern soll. In einer mittelgroßen Stadt sind alle Aspekte des öffentlichen Lebens eng miteinander verknüpft.“

Nieuwenburg: „In der Tat, und deshalb ist eine umfassende Wohnungsbauvision so wichtig. Neben den Möglichkeiten für den Hochbau untersuchen wir auch andere Optionen, um die bestehende Wohnkapazität zu erweitern. In den 70er-Jahren wurden hier viele Durchgangshäuser mit Garten und zwei oder drei Wohnebenen gebaut. Ein Großteil dieser Häuser ist mittlerweile veraltet und nicht gerade nachhaltig. Die ursprünglichen Bewohner zogen ihre Kinder in diesen Häusern groß und sahen, wie sie ausflogen, blieben aber selbst in diesen Einfamilienhäusern wohnen. Diese Häuser möchten wir gerne nachhaltiger gestalten, und die ungenutzte Wohnkapazität möchten wir besser nutzen. Zum Beispiel, indem wir den Umzug in neue attraktive Seniorenwohnungen fördern.“

Lindenau: „Wir arbeiten im Moment zusammen mit BPD an einem großen Gebietsentwicklungsprojekt in Travemünde. Dieser Stadtteil ist traditionell auf den Tourismus ausgerichtet, bietet aber auch Möglichkeiten zur Schaffung von nachhaltigem Wohnraum. Trotz der oft hohen Immobilienpreise in diesem Stadtteil werden dort jetzt mehrere Wohnkomplexe gebaut. Dabei setzen wir bewusst auf nachhaltige und zukunftsorientierte Baukonzepte, die die Wohnqualität langfristig erhöhen. Außerdem untersuchen wir neue Möglichkeiten für



Jan Nieuwenburg

spielte bereits als Stadtrat von Haarlem eine Vorreiterrolle bei der Sanierung von Wohnvierteln in dieser Provinzhauptstadt. Als Bürgermeister von Hoorn nutzt er sein Wissen über Raumordnung und Stadtentwicklung, um auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in dieser Mittelstadt zu reagieren. Nieuwenburg wurde 2022 für eine zweite sechsjährige Amtszeit bestätigt.



„ICH BIN FROH, DASS DIE DEN HAAGER REGIERUNG UND DIE PROVINZEN DIE PENDLERSTÄDTE AUF DURCHDACHTE WEISE **MITEINANDER VERBINDEN**“

die Umwandlung von Büro- und Zweckgebäuden in Wohnungen, wenngleich Transformationsprojekte in Deutschland oft viel mehr Zeit in Anspruch nehmen als in den Niederlanden, weil die deutschen Gesetze und Vorschriften weniger Flexibilität bieten.“

AUF WELCHE ZUSAMMENARBEITSFORMEN LEGEN SIE GROßEN WERT?

Nieuwenburg: „Was wir in den Niederlanden brauchen sind verlässliche Vereinbarungen mit regionalen und landesweiten Behörden, damit wir und unsere Kooperationspartner wissen, wovon wir ausgehen können. Auf regionaler Ebene stimmen wir unsere Gebietsentwicklungspläne mit der Provinz Nordholland und mit Pact West-Friesland ab, einer regionalen Partnerschaft, in der sieben westfriesische Gemeinden in Sachen Wohnungsbau zusammenarbeiten. Ein großer Teil der Raumordnungspolitik wird natürlich von der Regierung bestimmt, die zum Beispiel bei der Flüchtlingsaufnahme viel von den mittelgroßen Gemeinden erwartet. Wir versuchen, die Aufnahme zusammen mit anderen Gemeinden in der Region Westfriesland möglichst effektiv und effizient zu organisieren. Außerdem haben wir hier im Norden von Nordholland viele Landwirtschafts- und Logistikbetriebe, in denen rund 10.000 Menschen als Arbeitsmigranten beschäftigt sind, von denen viele aus Osteuropa stammen. Einige Gemeinden in dieser Region suchen jetzt gemeinsam aktiv nach geeigneten Standorten für die Unterbringung dieser Arbeitsmigranten. Das ist ein Beispiel für die vielen zusätzlichen Aufgaben, die durch die politische

Entscheidung der Regierung, sich aus Bereichen zurückzuziehen, auf uns zukommen.“

WIE SIEHT DIE INTEGRIERTE GEBIETSENTWICK- LUNG IN IHRER GEMEINDE AUS?

Nieuwenburg: „In einer mittelgroßen Stadt wie Hoorn hängt alles miteinander zusammen. Sobald wir anfangen, innerhalb der bestehenden Gemeindegrenzen mehr Wohnhäuser zu bauen, wirkt sich das unmittelbar auf die bestehende Infrastruktur, die Verkehrsverbindungen, die Freizeit- und Grünanlagen, die Gesundheitseinrichtungen und so weiter aus. Nehmen Sie zum Beispiel die Entwicklung von Poort van Hoorn, eines Neubauprojekts direkt am Bahnhof, wo vielerlei Verkehrsströme zusammenlaufen und wo wir mit BPD und der Wohnungsbaugesellschaft Intermaris eine große Zahl neuer (Sozial)wohnungen und Eigentumswohnungen errichten.“

Lindenau: „Bei jedem Gebietsentwicklungsprojekt steht insbesondere auch immer die Mobilitätsfrage im Fokus. Das zunehmende Verkehrsaufkommen durch die wachsende Zahl von Kraftfahrzeugen erschwert unsere Aufgabe, deshalb arbeiten wir an einer besseren Verzahnung von öffentlichen Verkehrsmitteln, Radinfrastruktur und Straßen. Außerdem bemühen wir uns um nachhaltige Mobilitätskonzepte, um die Stadt noch lebenswerter zu machen, zum Beispiel durch die Reduzierung von CO₂-Emissionen.“

Nieuwenburg: „Das ist bei uns ähnlich.“ Vor etwa sieben Jahren beschlossen die Provinz und die Staatsbehörden, aktiver in wichtige ÖPNV-Knotenpunkte zu investieren



„AUCH WENN JEDE GEMEINDE EINZIGARTIG IST, MÜSSEN WIR **DAS RAD NICHT JEDES MAL NEU ERFINDEN**“

und Initiativen zu fördern, die die Wohnbebauung um diese Verkehrsknotenpunkte verdichten. Dadurch wurde auch der Bau eines neuen Parkhauses möglich, wodurch ein größerer Teil der Innenstadt verkehrsberuhigt werden konnte und somit Fußgänger und Radfahrer mehr Platz bekamen. Solche Projekte, bei denen Wohnen, Mobilität, Stadt- und Regionalentwicklung und Nachhaltigkeit miteinander kombiniert werden, können mich als Bürgermeister begeistern.“

Lindenau: „Als mittelgroße Stadt spielen wir eine wichtige Rolle bei der regionalen Entwicklung unseres Bundeslandes. Durch die Nähe zu Hamburg steigt die Einwohnerzahl von Lübeck, und um eine ausgewogene sozioökonomische Stadtentwicklung zu erreichen, ist es wichtig, sowohl lokal als auch regional zusammenzuarbeiten. Wir können nur gemeinsam ein bezahlbares Wohnungsangebot und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld schaffen. Dazu gehören auch neue Finanzierungsmöglichkeiten und die Förderung innovativer räumlicher Initiativen in der Stadt. Schließlich will Lübeck in Norddeutschland ein Vorbild in Sachen nachhaltiger Gebietsentwicklung sein, und das geht nur, wenn wir in Zusammenarbeit mit Land und Bund Flächen so entwickeln, dass alle wichtigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte berücksichtigt werden.“

WIE GESTALTET SICH DIESE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN BUND, LÄNDERN UND GEMEINDEN?

Nieuwenburg: „Ich bin froh, dass die Den Haager Regierung und die Provinzen die Pendlerstädte auf durchdachte Weise miteinander verbinden, insbesondere im Hinblick auf die öffentlichen Verkehrsverbindungen zwischen den großen und mittleren Städten. Hoorn hat eine besondere

geografische Lage als Tor zur Spitze Nordhollands und über den Abschlussdeich zu den nordöstlichen Provinzen. Deshalb schätzen wir die gute Zusammenarbeit mit der Provinz Nordholland und mit unseren strategischen Partnern in Purmerend, Zaanstad und Amsterdam, bei denen wir uns für die für uns alle so wichtigen Verkehrsverbindungen einsetzen. Zusammen mit der Provinz arbeiten wir an der Erhaltung der Naturwerte und spielen eine wichtige Rolle bei der regionalen Energiewende. Was die Interaktion mit unseren Bürgern angeht, plädiere ich für eine stärkere Beteiligung der künftigen Bewohner an der Politik der Gemeinde und für die Festlegung klarer Vorgaben, wie wir es zum Beispiel in unserer Vision zum Hochhausbau getan haben, in der klare Regeln für die maximal zulässige Gebäudehöhe in jedem Stadtteil stehen. Das bietet eine klare Grundlage, auf der wir gemeinsam aufbauen können.“

Lindenau: „Ein klarer Rahmen ist wichtig, ja. Als Stadtverwaltung verknüpfen wir unsere Visionen und Entwicklungskonzepte mit konkreten Vorgaben. Soweit möglich tasten wir sogar die Grenzen des Baurechts ab, denn letztlich brauchen wir einfach mehr Wohnraum. Ich finde, dass dabei sowohl das Land als auch der Bund hinter uns stehen sollten. Normalerweise werden Projekte des Städtebaus hier je zu einem Drittel vom Bund, dem Land und der Stadt finanziert, aber zurzeit sind die Finanzierungsmöglichkeiten des Landes in diesem Bereich und der Wohnbauförderung unsicher. Ich mache mir deswegen keine allzu großen Sorgen, denn ich kann mir nur schwer vorstellen, dass sich das Land sowohl aus dem Wohnungsbau als auch aus der Weiterentwicklung der Region, die unter dem Strich von der Entwicklung der Mittelstädte bestimmt wird, völlig zurückziehen will. Außerdem: In Fragen der Regionalentwicklung ziehen wir als Kommune mit Land und Bund in der Regel an einem Strang:



Die übergeordneten Behörden unterstützen unsere sozioökonomischen und Nachhaltigkeitsinitiativen und erkennen die Bedeutung der Mittelstädte für die weitere Erschließung des Landes an. Dies zeigt sich zum Beispiel bei der nationalen Unterstützung für die Einrichtung einer neuen überregionalen Bahnverbindung mit einem neuen Haltepunkt in Lübeck. So etwas wäre für uns ohne das Land nicht möglich.“

WAS KÖNNEN BÜRGERMEISTER MITTELGROßER STÄDTE SONST NOCH TUN, DAMIT IHRE STADT FLORIERT?

Lindenau: „Jede Gemeinde ist zwar anders, aber als Bürgermeister einer Mittelstadt brauchen wir das Rad nicht immer neu zu erfinden. Manche Gebietsentwicklungskonzepte können für mehrere Kommunen geeignet sein. Deshalb plädiere ich für einen stärkeren Wissensaustausch zwischen den Kommunen, sowohl national als auch international. Erst kürzlich habe ich mit einer Delegation mehrere niederländische Gemeinden besucht und dabei viel über Ihren Ansatz bei der Sanierung von Gebäuden

und Quartieren und wie die niederländische Regierung und der Gesetzgeber dies fördern gelernt. Vieles davon wäre auch für Deutschland interessant; das gilt natürlich auch für Ihre klug integrierten Einrichtungen für den Fahrradverkehr.“

Nieuwenburg: „Das sehe ich genauso: In vielen mittelgroßen Städten gibt es die gleichen Herausforderungen und Schwierigkeiten. Wenn wir intensiver zusammenarbeiten, können wir auch die großen gesellschaftlichen Aufgaben, zu denen inzwischen auch der Wohnungsbau gehört, besser bewältigen. Deshalb treffe ich mich gerne zum Gedankenaustausch mit Entscheidungsträgern anderer mittelgroßer Städte, zum Beispiel im Rahmen des niederländischen G40-Städtenetzwerks. Dort tauschen wir unser Wissen aus und lernen voneinander, und wenn nötig, vertreten wir unsere Interessen gegenüber der Regierung über dieses Städtenetzwerk. In wirtschaftspolitischer Hinsicht erinnert mich das G40-Städtenetzwerk übrigens ein wenig an die Zeit der Hansestädte, in der die Stadt Lübeck auch schon eine Vorreiterrolle spielte.“ ■



Kolumne

AUFTRAGNEHMER DER GESELLSCHAFT

Die Zinswende und die Zurückhaltung unter Käufern haben die Situation von Gebietsentwicklern grundlegend verändert. Für Jochen Saam, den Regionalleiter Südost von BPD Deutschland, steht fest: „Wir müssen unsere Konzepte an die Bedürfnisse und die schwierigeren Anforderungen des Markts anpassen.“

BIS 2021 WAR ES in Deutschland keine Kunst, Neubauwohnungen zu verkaufen – die Nachfrage war viel größer als das Angebot. Das hat sich durch die Zinssteigerung, die Unsicherheit über den Verlauf des Krieges in der Ukraine und die daraus resultierende Zurückhaltung der Käufer deutlich geändert. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien brach vom einen auf den anderen Tag fast vollständig ein. Wie müssen Entwickler mit all den laufenden Wohnungsbauprojekten umgehen, die noch nicht platziert sind? Wenn eine solche Neuprojektierung gelingen soll, muss das Wohnungsportfolio gescreent und in drei Kategorien eingeteilt werden. Die erste Kategorie umfasst Projekte, die sich mit kleinen Änderungen aufwerten und dadurch doch vermarktbarmachen lassen. In die zweite Kategorie gehören Projekte, die derzeit ohne konkrete Änderungen temporär auf Eis gelegt werden müssen. Wenn die Nachfrage wieder steigt, können diese Projekte kurzfristig reaktiviert und realisiert werden. Bei Produkten hingegen, die längerfristig nicht platzierbar sind, hilft nur ein Neustart oder, wie im Monopoly-Spiel, ein „Zurück auf Los“. Diese dritte Kategorie verlangt

allen Beteiligten viel Kreativität und Durchsetzungsvermögen ab. Zuerst untersuchen wir, ob der geplante Wohnungsmix und die Grundrisse noch zu den heutigen Marktwünschen passen. Während wir früher hauptsächlich die Wünsche der Bewohner im Blick hatten, müssen wir jetzt verstärkter die Brille des Käufers bzw. Investors aufsetzen. Die Bewohner wünschen sich zwar immer noch großzügige Grundrisse, aber diese sind in der aktuellen Marktlage in Deutschland nicht mehr realisierbar. Beim Kauf einer Wohnimmobilie achten sie jetzt vor allem auf die Erschwinglichkeit. Um (potenziellen) Käufern dabei entgegenzukommen, nehmen wir bei BPD deshalb den Wohnungsmix unter die Lupe und suchen auch das Gespräch mit den Stadtverwaltungen, um gegebenenfalls die kommunalen Vorgaben anzupassen. Dabei kann es beispielsweise um die Stellplatzsatzungen gehen, die oft zu hohen Entwicklungskosten führen, obwohl die geforderte Stellplatzzahl nicht mehr dem gestiegenen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen entspricht. Um eine Neuprojektierung erfolgreich zu gestalten, braucht es

motiviert Mitarbeiter, die in einer transparenten Arbeitskultur mit klaren Rahmenbedingungen Verantwortung übernehmen. Denn die Zeit, die von Routine geprägt war, und in der Projekte einfach wiederholt werden konnten, ist vorbei. Für den deutschen Wohnungsmarkt von morgen braucht es eine andere Mentalität. Was heißt das konkret? In der näheren Zukunft werden Gebietsentwickler nicht mehr einen Prototyp entwickeln und dafür Produktionskapazitäten suchen, sondern sie werden immer mehr mit standardisierten Produkten aus der Fabrik arbeiten. Der Markt wird weniger kleinteilig sein, und große Player entwickeln mithilfe von Standardisierung und Digitalisierung einheitlichere Produkte. Durch Standardisierung wird der hohe Grad an maßgeschneiderten Wohnungen zwar sinken, nicht aber die Wohnungsqualität. Wir müssen uns an die Bedürfnisse des Marktes anpassen. Als Gebietsentwickler sind wir ein Auftragnehmer der Gesellschaft. Und unser Auftrag besteht darin, das zu liefern, was die Gesellschaft derzeit am dringendsten benötigt: erschwinglichen Wohnraum für alle. ■

PROFIL Jochen Saam ist seit 2020 bei BPD in Deutschland tätig als Leiter der Region Südost. Zudem leitet er seit Anfang 2024 die Region Nord. Vor BPD war Jochen Saam unter anderem Gesamtbetriebsleiter bei einem Beton-Baustoffwerk und davor Projektleiter im Wohnungsbau bei Sontowski & Partner GmbH.



Steve Connor

ist Mitbegründer von Creative Concern in Manchester. Mit seiner Kommunikationsagentur ist er an zahlreichen Nachhaltigkeitsprojekten der Stadt Manchester beteiligt, darunter ein Klimawandelplan und ein nationales Baumpflanzprogramm. Manchester hat 550.000 Einwohner und ist mit einer Fläche von 116 Quadratkilometern nur ein paar Fußballplätze kleiner als Rotterdam.

Made in ... Manchester

Von Industrie zu innovativem Grün

Rau und hart, aber auch modern, fortschrittlich und kulturell. Manchester ist in gewissem Sinne das Rotterdam Englands. Eine Stadt mit einer glorreichen Vergangenheit als erste Industriestadt der Welt, in der heute Innovation und Nachhaltigkeit florieren, meint der kreative Umweltkommunikator Steve Connor.



„Manchester ist eine Stadt, die sich ständig neu erfindet. In den letzten 30 Jahren haben Gebietsentwickler, Architekten und Stadtplaner wirklich Berge versetzt. Viele alte Industriegebäude wurden neuen Nutzungen als Märkte, Lebensmittelhallen und Restaurants zugeführt. Oder sie werden jetzt für kulturelle oder kreative Zwecke genutzt. Das ist vor allem im **Nordviertel** gut zu sehen, einem alternativen und quirlichen Stadtteil voller Live-Musik, darstellenden Künsten und Street-Art, der auch häufig als Filmkulisse genutzt wird: Die Atmosphäre des Nordviertels erinnert an das frühere New York.“



Grüne Projekte

„Etwa 60 Prozent von Manchester sind grün. Das ist für eine ehemalige Industriestadt nicht schlecht. Im Rahmen eines Programms des Community Forest Trust haben wir seit 2015 eine Million Bäume in und um Manchester gepflanzt. Auch das **City of Trees-Projekt** ist in vollem Gange. Dieses Projekt sieht vor, innerhalb einer Generation drei Millionen Bäume zu pflanzen: einen für jeden Mann, jede Frau und jedes Kind in der Grafschaft Greater Manchester.“

AM FLUSSLAUF ENTLANG

„In den letzten Jahren wurde viel in die Säuberung und Verbesserung der Gewässer investiert. So wurde im Stadtzentrum der Medlock wieder freigelegt. Jahrzehntlang strömte dieser Fluss durch einen unterirdischen Betonkanal und war somit für Menschen unsichtbar und für Tiere unzugänglich. Das ist jetzt anders. Um den Flusslauf herum wurde der **Mayfield Park** angelegt, der erste neue Stadtpark seit 100 Jahren. Er ist über sechs Hektar groß und zählt etwa 140 Bäume, 120.000 Sträucher und andere Pflanzen und einen riesigen Spielplatz.“





IN GROßER HÖHE

„Das **Castlefield-Viadukt** war einst eine römische Stätte. Hier stand die Wiege von Manchester. In 1892 wurde an dieser Stelle ein 330 Meter langes Stück Eisenbahn einschließlich einer riesigen Stahlbrücke errichtet. In 2024 wurde diese Brücke in einen erhöhten Park umgewandelt. Der Park lädt zum Spazierengehen ein, wird aber auch für Veranstaltungen, wie Yoga- und Meditationskurse sowie Workshops, genutzt. Zukünftig wird hier möglicherweise auch ein durchgängiger Radweg angelegt.“



BELEUCHTETER TURM

„Der **Tower of Light** ist ein 40 Meter hoher Turm, der jede Nacht beleuchtet ist. Er ist Teil des neuen emissionsarmen Kraftwerks, das zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Stadtzentrum beitragen soll. Die hier erzeugte emissionsarme Energie versorgt wichtige Gebäude, wie die Bridgewater Hall, den Manchester Central Convention Complex, die Zentralbibliothek, die Manchester Art Gallery und das Rathaus.“



DAS „BROOKLYN“ VON MANCHESTER

„Was viele nicht erwarten: die vielen Hochhäuser in Manchester. Im Stadtzentrum entstehen immer mehr Wolkenkratzer. Die neue Welle der Gebietsentwicklung wird jedoch nicht das Stadtzentrum erreichen. Das nahe gelegene Stockport, das zur Grafschaft Greater Manchester gehört, wird schon jetzt als das **„Brooklyn neben Manchesters Manhattan“** bezeichnet. Diese ehemalige Industriestadt soll das nachhaltigste und anspruchendste Zentrum der Region werden.“

WIEDER- ENTDECKTER RUHM

Während der industriellen Revolution entwickelte sich der Stadtteil Ancoats von einer kleinen Ansammlung von Häusern zu einem Gebiet mit zahlreichen Baumwollspinnereien. So wurde Manchester zu einem der wichtigsten Industriezentren der Welt. Lange Zeit war Ancoats ein Beispiel für vergangenen Ruhm, doch mittlerweile blüht der Bezirk wieder auf. So befindet sich hier die **Hallé St Peter's**, eine wunderschöne Kirche, in der das Hallé Orchestra probt und auftritt. Meiner Meinung nach ist es eines der besten Orchester der Welt.“ halle.co.uk



Kreativer Hub

„Auf dem ehemaligen Gelände der Granada Studios errichtete das Office for Metropolitan Architecture (OMA) des niederländischen Architekten Rem Koolhaas ein neues Kunstzentrum. The Factory ist ein kreatives Zentrum für Theater, Musik, Tanz, Technik, Film, Fernsehen, Medien und Wissenschaft. Ein jährlicher Höhepunkt ist das Kunstfestival Manchester International Festival.“ factoryinternational.org



Fotoreportage

WANDERUNGSWEGE FÜR TIERE

Wildtierkorridore sind wichtige natürliche Wanderungswege für Tiere. Oft werden sie durch menschliche Eingriffe unterbrochen. Um Tierarten und Ökosysteme zu schützen, müssen bestehende Korridore erhalten, alte wiederhergestellt und neue geschaffen werden, z.B. durch Wildtierpassagen. Diese lassen sich gut mit regenerativer Landwirtschaft kombinieren und werden oft mit einheimischer Vegetation bepflanzt, um sich in die Landschaft einzufügen.



AUF DEM WEG ZUR KÜSTE

Auf der australischen Weihnachtsinsel gibt es viele Überquerungsstellen für rote Krabben, die die Küste erreichen müssen.



AUTOBAHN FÜR BIENEN DURCH OSLO

Dank grüner Dächer, Parks und neuer Bienenstöcke können Bienen fast überall in Oslo Ruheplätze und Nahrung finden.



AUFSTIEG UM DAS DEUTSCHE ECK

Diese Fischleiter in der Nähe von Koblenz bildet einen Wildwanderweg für Fische, die von der Mosel flussaufwärts in den Rhein ziehen.



GRENZÜBERGREIFEND

Die Terai Arc Landscape, die ein Dutzend geschützte Naturgebiete in Nepal und Indien verbindet, ist als Wildkorridor unverzichtbar für die Biodiversität.



LAUERND VORAN

Ein Panther im Babcock Ranch State Reservat, das Teil des Florida Wildlife Korridors im Südwesten Floridas ist – ein Gebiet von fast 18 Millionen Hektar, das vom Staat vor der Erschließung der verbleibenden Grünflächen geschützt wird.





FREIE FAHRT FÜR TIERVERKEHR

Dieses Ecoduct verbindet den Nationalpark Dwingelderveld mit anderen Naturschutzgebieten in den Niederlanden, sodass Tiere ungehindert die Autobahn A28 überqueren können.

Andere Perspektiven

Placemaking: einem Gebiet ein Gesicht geben

Placemaking wird „zu einem Modewort“, meint **Willemijn de Boer**, Geschäftsführerin von AnnA Spaces. „Und vielleicht ist das gar nicht so schlimm, denn durch Placemaking kann sich ein Gebiet schon vor dem Neubau von Wohnungen erheblich verbessern.“

1 PLACEMAKING – WIE LÄSST SICH DAS AUF EINER GEBURTSTAGSFEIER ERKLÄREN?

„Einen Ort für die Umgebung sozial wertvoll machen. Beim Placemaking wird eine Brücke geschlagen zwischen der bestehenden Situation und der langfristig durch eine Gebietsentwicklung entstehenden Nutzung des Gebiets. Dabei kann beispielsweise Künstlern vorübergehend in leerstehenden Gebäuden Platz zum Wohnen oder Arbeiten geboten werden. Auf einer Brachfläche können Festivals veranstaltet oder besondere Gastronomie angesiedelt werden. Auch unkonventionelle Ideen sind möglich: Raum für ein Artists in Residence-Programm – Künstler, die vor Ort arbeiten, Workshops zum Thema Abfall und Recycling oder Platz im Freien für Sport und Spiel. Bei richtiger Anwendung ist Placemaking ein ausgezeichnetes Mittel, um herauszufinden, was in einem spezifischen Gebiet funktioniert und welche Menschen sich dadurch angezogen fühlen. Die Stärken eines Gebiets können so gefördert werden, noch bevor das Gebiet bewohnt ist. Placemaking bereitet mir Freude.“

2 WANN HABEN SIE GEDACHT: ICH MÖCHTE IM BEREICH PLACEMAKING ARBEITEN?

„In meiner Studienzeit habe ich Partys in meiner Wohnung veranstaltet, die zum Abriss vorgesehen war. Die Partys hatten immer etwas Besonderes: Zum Beispiel mussten die Leute verkleidet kommen oder es gab Videokunst. Später hörte ich dann, dass auf einer solchen Party neue persönliche Kontakte entstanden sind oder dass sich Leute für ein gemeinsames Projekt zusammengefunden haben. Vor allem in den Städten brauchen die Menschen Orte, an denen sie ein Gefühl von Gemeinschaft erleben – nicht nur die Kirche oder das Sozialzentrum. Wenn in einem leerstehenden Gebäude oder auf einer Brachfläche außerhalb der Stadt Treffen organisiert werden, können schöne Dinge entstehen.“

3 IST PLACEMAKING IMMER NUR VORÜBERGEHEND?

„Das kommt darauf an, wie es betrachtet wird. Gerade weil Placemaking mit der späteren



Entwicklung der Umgebung zusammenhängt, ist sie eigentlich nicht vorübergehend. Die Interpretation eines Gebiets, die damit einhergeht, ist dagegen manchmal vorübergehend. Oft verzögern sich die Pläne und so dauert die Vorläufigkeit doch länger als erwartet. Die Laufzeit der Verträge wird zum Ende hin immer kürzer. Es wird dann immer schwieriger, an dem betreffenden Ort – oft mit einem begrenzten Budget – etwas Ansprechendes auf die Beine zu stellen. Übrigens werden wir manchmal auch beauftragt, etwas Bleibendes zu realisieren.“

4 WELCHES PROJEKT ERFÜLLT SIE MIT STOLZ?
„Im Stadtteil Binckhorst in Den Haag haben wir in den letzten neun Jahren vieles in Bewegung gesetzt, auch mit BPD. Ich glaube, dass wir dort in den Gesprächen mit anderen Beteiligten einen wertvollen Beitrag zur künftigen Entwicklung des Gebiets geleistet haben. Wir haben untersucht, was funktioniert und mit welchen Aktivitäten wir welche Zielgruppen ansprechen. Es war ein Experimentieren mit dem Gebietspotenzial: Können wir den bereits existierenden Charakter des Gebietes hervorheben, um die richtige Zielgruppe anzuziehen?“

Ein gelungenes Beispiel hierfür ist das Museumsviertel in Den Haag, das ursprünglich vor allem Museen mit ‚alten Meistern‘ beherbergte. Dort haben wir in verschiedenen Gebäuden, über die wir vorübergehend verfügen konnten, Ausstellungen organisiert. So haben wir beispielsweise gemeinsam mit der Kulturorganisation West Den Haag renommierte zeitgenössische Künstler in die ehemalige amerikanische Botschaft eingeladen. Das Viertel rund um die stattliche Lange Voorhout wird von vielen als wenig zugänglich empfunden, als eine Umgebung, die kein heimeliges Gefühl vermittelt. Placemaking ist dann eine Möglichkeit, um mit neuen Nutzungsweisen zu experimentieren. Ein Teil davon kann sich etablieren, sodass eine neue Zielgruppe angezogen wird, die sich dann in dieser Umgebung zu Hause fühlt.

Ein anderes gutes Beispiel ist der Waterfrontpark am Trekvliet-Kanal in Den Haag. Hier sollen zukünftig Wohnungen gebaut werden. In der Zwischenzeit experimentieren wir mit der Parkgestaltung. Funktioniert ein angelegter Strand? Können wir mit den innovativen Schulen zusammenarbeiten, die in der Nähe gegründet wurden und die viel Unterricht im Freien geben? Das werden wir herausfinden.“

5 ERHÖHT PLACEMAKING DEN WERT DER SPÄTEREN ENTWICKLUNG?
„Wir haben das bei unseren eigenen Projekten noch nicht untersucht, aber Studien anderer Akteure deuten auf eine Wertsteigerung hin. Placemaking ist auf jeden Fall eine Form des Gebietsmarketings. Wir bringen die Menschen schon einmal mit einem Gebiet in Kontakt. Wenn das Gebiet später entwickelt wird, hat es bereits ein Gesicht. Meines Erachtens sollte Placemaking ein fester Bestandteil jeder Entwicklung sein. Placemaking verbessert das Endergebnis einer Gebietsentwicklung, und verschafft dem Gebiet auch in dieser frühen Phase einen guten Ruf. An vielen Standorten, die auf ihre Entwicklung warten, organisieren die Verantwortlichen aus Sicherheitsgründen nur ein Leerstandsmanagement. Dabei kann in diesem Stadium schon so viel mehr Einfluss auf die Umgebung genommen werden – es bedarf nur ein wenig Kreativität.“ ■

PROFIL Willemijn de Boer ist Geschäftsführerin von AnnA Spaces in Den Haag, einem Büro, das kreative Menschen und Initiativen mithilfe von Immobilien verbindet, um der Umgebung einen positiven Impuls zu geben.



Zurück zum Wohnviertel

KORTENOORD, WAGENINGEN (NIEDERLANDE) INNOVATION ALS LEITMOTIV

Dort, wo Forscher der niederländischen Agrar-Universität Wageningen lange Zeit ihre Experimente durchführten, steht heute ein innovatives, nachhaltiges Wohngebiet. Bei der Entwicklung von Kortenoord wurde viel Wert auf Wasser und Grünflächen, Energie und Gesundheit gelegt. Gebietsentwickler Arjen Kleijer blickt auf die Entwicklung des Quartiers zurück.

*„Die Architektur ist vielleicht nicht so spektakulär,
aber die Nachbarschaft ist eine echte Einheit.“*



DAS ERFORDERTE MUT: ein Universitätsgelände von etwas über 50 Hektar zu kaufen – in einer Zeit, in der sich die Welt mitten in einer Finanzkrise befand. Arjen Kleijer hatte 2008 gerade erst bei BPD angefangen und musste mit der Entwicklung von Kortenoord sofort ins kalte Wasser springen. „Es war eine aufregende Zeit, aber wir hatten auch viel Freude dabei. Wir fühlten uns wie die Drei Musketiere. Wir bekamen die Freiheit, Neues auszuprobieren.“

GRÜNES GERÜST ALS GRUNDLAGE

Standort der Entwicklung war das ehemalige Forschungsgelände der Agrar-Universität Wageningen (seit 2016 offiziell Wageningen University, Anm. d. Red.). „Das war kein Zufall: Hier treffen drei Bodentypen aufeinander: Sand, Ton und Torf. Ein idealer Ort, um Versuchsfarmen und Gewächshäuser einzurichten.“ Der innovative Charakter des Gebiets wurde auch zum Leitmotiv für das anschließende Stadtumbauprojekt, erklärt Kleijer. „Heute spricht in den Niederlanden jeder vom ‚Wasser- und Bodensystem‘ als maßgebendes Element der Raumordnung, aber in Kortenoord wurde das von Anfang an angewandt, indem sehr genau auf die landschaftlichen Gegebenheiten geachtet und sie zum Kriterium für den städtebaulichen Entwurf gemacht wurden.“

→

1 „Das Wasser wird so weit wie möglich innerhalb des Viertels gesammelt. Es gibt große Wasserbecken, aber auch kleinere Wadis, die bei den immer öfter vorkommenden Starkregenfällen ihren Nutzen haben.“

2 „Wir legen viel Wert auf die Integration von Kunst mitten in einem Wohngebiet. Deshalb haben wir einen Bildhauer aus Wageningen, Toon Rijkers, gebeten, ein Kunstband zu entwerfen, das sich durch das Viertel zieht. Dieses Kunstband ist in den Brücken, aber auch in den Fassadenornamenten, zu erkennen.“

3 „Es war damals noch etwas relativ Neues, aber in Kortenoord haben wir schon früh Musterwohnungen errichtet. An dieser Stelle um einen kleinen Park herum, in quadratischer Form angeordnet, mit passenden Gartenmauern und Terrassen, bekommen potenzielle Käufer einen Eindruck von ihrer künftigen Wohnung.“

„In Kortenoord gibt es viel Aufmerksamkeit für soziale Qualität.“



Arjen Kleijer

studierte Wirtschaftswissenschaften und Bauingenieurwesen, begann in der Bauwirtschaft und ist seit 2008 bei BPD tätig.

Neben dem Erhalt von Bäumen wurde auch viel neues Grün angelegt und dem Wasser ein prominenter Platz innerhalb des Viertels eingeräumt.

GUTE INFORMATION

Genauso innovativ war die Umstellung auf erneuerbare Energiequellen. Kleijer: „2011 haben wir beschlossen, Kortenoord ohne Gasanschluss zu bauen. Das war damals noch ungewöhnlich und verlangte auch von den neuen Bewohnern ein Umdenken. Wir mussten als neuen Glaubenssatz verkünden: Wir setzen auf Energie aus dem Boden und jede Wohnung bekommt ihre eigene Bodenquelle zur Kühlung und Heizung. Energieberater halfen den Mietern und Käufern bei der Nutzung der neuen Systeme.“

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Kleijer bezeichnet es als „typisch Wageningen“, dass sich die Bewohner die neue Technik zu eigen gemacht haben. „Viele unserer Käufer stammten aus dem Umfeld der Universität. Für sie war es eine Herausforderung, eine möglichst niedrige Energierechnung zu haben, und sie machten einen Wettbewerb daraus.“ Der Begriff Nachhaltigkeit wird in Kortenoord jedoch deutlich weiter gefasst. Kleijer: „Es geht auch um soziale



Qualität, das ‚S‘ in der ESG-Strategie, zu der wir uns als Gebietsentwickler verpflichtet haben. Auch in dieser Hinsicht ist Kortenoord mustergültig, mit Blick auf Sport und Spiel, Begegnung und Sicherheit im öffentlichen Raum.“ Das spiegelt sich in der hohen Zufriedenheit unter den Bewohnern wider, so Kleijer. „Die Menschen wohnen hier schon lange. Manchmal treffe ich Bewohner, die schon zum dritten oder vierten Mal innerhalb des Viertels umgezogen sind.“

KRISE NICHT MERKBAR

Viele Ziele wurden also erreicht, aber wie wirkte sich der wirtschaftliche Gegenwind der Anfangszeit auf das Viertel aus? „Wirtschaftliche Schwankungen sind natürlich immer ein Faktor“, meint Kleijer. „Aber eigentlich ist in diesem Viertel wenig von der Krisenzeit zu merken. Wir haben den wirtschaftlichen Abschwung seinerzeit antizipiert, indem wir die Häuserreihen etwas verlängert und Wohnungskonzepte erneut eingesetzt haben. Bei einem Spaziergang durch das Gebiet fällt das aber nicht auf. Das Gleiche gilt für die zusätzlichen Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen; diese Kategorien fügen sich nahtlos ein. Kortenoord mag architektonisch nichts Besonderes sein, aber das Viertel ist eine echte Einheit. Darauf bin ich stolz.“ ■

4 „Ein gesundes Lebensumfeld wird immer wichtiger. In Kortenoord wurden an vielen Stellen Möglichkeiten für Bewegung, Spiel und Sport geschaffen, oft in Absprache mit den Einwohnern – eine schöne Form der Beteiligung.“

5 „Es ist uns gelungen, verschiedene Gebäude zu erhalten und ihnen eine neue Funktion zu geben. So wurden zum Beispiel die Pilotfarmen zu speziellen Wohnhäusern umgebaut. Dieses Universitätsgebäude mit einem wunderschönen Mosaik ist ebenfalls erhalten geblieben.“

6 „Ein schönes Beispiel für Konzeptwohnungen, bei denen die Verwendung eines natürlichen Materials wie Schilf mit nachhaltiger Energieerzeugung kombiniert wurde. Es ist immer mehr möglich, die Innovation hört nicht auf.“

Essay

SOZIALES IST LOKAL

„Ich habe 50 Jahre auf diese Gesetzgebung gewartet“, sagt **Caroline Nevejan**. Sie ist Chief Science Officer der Stadt Amsterdam und Stiftungsprofessorin für Designing Urban Experience an der Universität Amsterdam, und begrüßt die neue EU-Gesetzgebung, die Unternehmen zu einem verantwortungsvollen Umgang mit ihren Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und die öffentliche Hand zwingt. Laut Nevejan könnte diese Gesetzgebung für Städte einen Wendepunkt darstellen.

SEIT DER industriellen Revolution, also seit 150 Jahren, werden Unternehmen nicht für die Auswirkungen ihrer Aktivitäten auf die Umwelt zur Verantwortung gezogen. Das ändert sich zum Glück, wenn auch viel zu langsam. Durch zahlreiche Nachhaltigkeitsinitiativen, wie den Club of Rome, sozial verantwortliches Investieren in den 1970er-Jahren, die soziale Verantwortung der Unternehmen in den 1980er-Jahren und die Entwicklungsziele um das Jahr 2000, kamen wir schließlich 2015 zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung von den Vereinten Nationen, die 17 Ziele für 2030 umfassen. 2019 stellte das Weltwirtschaftsforum die ESG-Kriterien (Environmental, Social,

Governance) als neuen Maßstab für Finanzierbarkeit und Erfolg vor.

Am 1. Januar 2024 trat in der EU die Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) in Kraft. In den kommenden Jahren werden immer mehr Unternehmen verpflichtet sein, über ihren ökologischen Fußabdruck und ihre sozialen Auswirkungen zu berichten. Unternehmen bekommen ein sogenanntes ESG-Rating, womit die Auswirkungen auf einen Blick sichtbar werden. Damit werden in Europa einheitliche Wettbewerbsbedingungen geschaffen.

Die Unternehmen können diese Richtlinie nicht einfach ignorieren.



Die Anleger erwarten heutzutage in Geschäftsberichten eine gründliche Analyse der Auswirkungen der Unternehmen auf Klima und Gesellschaft. Darüber hinaus verwenden die Banken das ESG-Rating als ein Kriterium für die Kreditvergabe. Zum ersten Mal gibt es einen konkreten finanziellen Anreiz für Unternehmen, sich in den Kontext der Gesellschaft zu stellen und aktiv zu ihr beizutragen.

WENDEPUNKT

Unter der Leitung des City Science Office begann Amsterdam 2023 zu untersuchen, was die neue Gesetzgebung für die Stadt bedeutet. Zusammen mit der Stadt Berlin rief die Stadtverwaltung das ESG Innovation Collective ins Leben: ein Kollektiv, in dem die öffentliche Hand, Unternehmen, das Finanzgewerbe, der Kultursektor und Wissenschaftler miteinander über die Möglichkeiten und Risiken dieser neuen Vorschriften diskutieren.

Ihre Schlussfolgerung: Die neuen Kriterien und Richtlinien bedeuten für die Städte einen Wendepunkt. Die Art der Rechenschaftslegung von Unternehmen befindet sich in einem tiefgreifenden Umbruch. Die Städte können dabei eine wichtige Führungsrolle übernehmen und sind in der Lage, eine nachhaltige Dynamik zwischen den Marktteilnehmern,





Caroline Nevejan

ist Chief Science Officer bei der Stadt Amsterdam und Stiftungsprofessorin Designing Urban Experience an der Universität Amsterdam.

der Stadt und den Einwohnern zu fordern. Das wird sich auch auf die Gebietsentwicklung auswirken: Die sozialen Auswirkungen und die Umweltauswirkungen werden zu einem integralen Aspekt von Wohnungsbauprojekten.

Um den Städten für diese Führungsrolle einen Ausgangspunkt zu geben, wurde ein Framework entwickelt, ESG for Cities (ESG4C). Dieses Framework positioniert Städte als die eigentlichen Experten für soziale Auswirkungen, das „S“ in ESG. Zusammen mit Kollegen in anderen europäischen Städten wurde in diesem Zusammenhang der Bericht Social Impact for Climate Justice veröffentlicht, worin dieses Framework weiter ausgearbeitet ist.

JEDE STRASSE IST ANDERS

Im Mittelpunkt dieses Frameworks steht der Gedanke, dass Soziales lokal ist. Auf städtischer Ebene hängen die Umwelt und der soziale Kontext unmittelbar miteinander zusammen.

Der Klimawandel ist zwar global, aber er ist die Summe des Verhaltens der Menschen in unzähligen lokalen Kontexten, wie einem Viertel, einer Straße oder einem Haushalt.

Die neue EU-Gesetzgebung bietet die Möglichkeit, die lokale Zusammenarbeit in wichtigen Fragen zu fördern. Dies gibt Städten und Regionen neue Möglichkeiten, ihren Einfluss auf lokale, soziale und nachhaltige Ziele zu steigern.

In der Praxis bedeutet das, dass jede Partei, die in einer Stadt aktiv sein will, einsehen muss, dass dies nicht mehr ohne nachhaltige lokale Zusammenarbeit geht. Das wird schon bald notwendig sein, um ein gutes ESG-Rating zu erreichen. Und ohne dieses gute Rating dürfen Banken keine Kredite zur Verfügung stellen und Städte werden ein Projekt nicht genehmigen wollen.

Eine solche nachhaltige lokale Zusammenarbeit ist, wie bereits erwähnt, nicht leicht herzustellen: Jede Stadt ist anders, jedes Viertel ist anders, jede Straße ist anders. Jedes Projekt erfordert also eine individuelle Herangehensweise. Die Kenntnis des lokalen Kontextes ist unerlässlich, wenn neben dem Wohnungsbau auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden sollen.

Bei der Realisierung eines neuen Häuserblocks sollte auch ein kultureller Treffpunkt geplant und gebaut werden, ein kleines Museum, das neue Besucher in das Viertel lockt, oder eine überdachte Markthalle,

ein Nachbarschaftsraum oder ein Gemeinschaftsgewächshaus für den Anbau von Tomaten. Es kann aber auch das Anlegen eines Fußballplatzes, eines gemeinschaftlichen Nahrungswaldes mit Spielplatz oder einer zusätzlichen Werkstatt für ein lokales Fahrradprojekt sein. Solche Projekte haben einen großen positiven Einfluss.

STÄDTE VERFÜGEN ÜBER WISSEN UND DATEN

Wir können nicht erwarten, dass alle privaten Akteure selbstständig alle lokalen Besonderheiten einer städtischen Region erforschen. Die Städte verfügen über dieses detaillierte lokale Wissen und auch über eine Menge Daten. Ich plädiere dafür, dass die Städte mit der Wissenschaft zusammenarbeiten, um diese Daten effektiv und vernünftig zu nutzen.

Wenn Städte und private Akteure mit Universitäten zusammenarbeiten, können all diese Daten für wissenschaftlich fundierte Pläne für eine nachhaltige Gebietsentwicklung genutzt werden. Forscher können die Auswirkungen messen und verfolgen. So generieren sie immer mehr Daten von immer besserer Qualität. Die Unternehmen können diese Daten in ihrer obligatorischen Berichterstattung über ihre sozialen Auswirkungen verwenden.

In Amsterdam tun wir dies bereits und veröffentlichen viele städtische Untersuchungen. Darüber hinaus veröffentlichen wir offene Daten. So arbeiten wir beispielsweise an einer wissenschaftlichen Methode, um Bewegungen in Zeit und Raum in der

DER KLIMAWANDEL IST DIE SUMME DES VERHALTENS DER MENSCHEN IN UNZÄHLIGEN LOKALEN KONTEXTEN

Stadt mit Daten zu visualisieren. Es läuft auch ein Experiment mit der Blockchain-Technologie, um die Erfahrungen unterschiedlichster Projekte und neuer Kooperationen greifbar zu machen und transparent zu messen. Durch eine Kombination dieser Verfahren können die ökologischen und sozialen Auswirkungen einer bestimmten Kooperation besser verstanden werden.

SOZIALMAKLER

Ein Aspekt, der optimistisch stimmt, ist, dass eine nachhaltige lokale Zusammenarbeit immer eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten darstellt. Private Akteure bauen dauerhafte Beziehungen zu einer Gemeinschaft auf und davon profitieren alle. Die positiven Auswirkungen auf die Einwohner und die Gemeinschaften sind evident, aber auch Mitarbeiter privater Unternehmen erklären immer wieder, dass sie stolz auf ihren Arbeitgeber sind, wenn dieser sozial und nachhaltig arbeitet. Diese Art der Bindung ist auf dem heutigen Arbeitsmarkt kein Luxus.

Ein gutes Beispiel für eine Win-Win-Situation ist das Bureau Social Return in Amsterdam, eine Abteilung der Stadtverwaltung, die Auftragnehmer und soziale Aufgaben in der Stadt zusammenbringt, eine Art Sozialmakler. Es ist ein Kompetenzzentrum für soziale Auftragsvermittlung, das Auftragnehmern bei der Frage hilft, wie sie einen sozialen Beitrag leisten können – ein gelungenes Beispiel dafür, wie eine Stadt positive Veränderungen bewirken kann. Mittlerweile setzt das Bureau Social

Return etwa 160 Millionen Euro für die Stadt um, die alle in soziale Projekte fließen. Tendenz steigend. Ein weiteres erfolgreiches Beispiel für ein nachhaltiges und sozial aktives Unternehmen ist das Planungsbüro Space&Matter, das sich auf kreislaforientierte Gebietsentwicklung und nachhaltige Lösungen im Immobilienbereich spezialisiert hat. Das Büro entwickelte beispielsweise eine Testeinrichtung für neue, umweltfreundliche Technologien in renovierten Hausbooten (De Ceuvel), aber auch eine Online-Plattform, um die Transformation leerstehender Immobilien zu fördern (CrowdBuilding). In Berlin sehe ich auch eine Menge interessanter Entwicklungen. So hat sich die Stadt mit dem Büro UrbanVolution zusammengetan, um am Behrens-Ufer ein großes, neues Wohn- und Arbeitsprojekt, BE-U, zu gestalten, das auf humanitären und spirituellen Werten basiert. Sowohl UrbanVolution als auch Space&Matter entwickeln Pläne, die sich an den Bedürfnissen von Gebieten orientieren, anstatt nur von einer Straße oder einem Grundstück. Die Praxis zeigt, dass dies eine viel bessere Basis für eine nachhaltige, soziale Entwicklung ist.

ZUKUNFT

Es ist nicht immer einfach, sich als Marktteilnehmer intensiv mit lokalen Partnern mit anderen Herangehensweisen, Hintergründen, Vorstellungen und einem anderen Maß an Flexibilität abstimmen zu müssen.

Deshalb ist der Kontakt mit der Stadt so wichtig: Die Stadtverwaltung weiß, welche Akteure dabei helfen können, für jedes Projekt den besten Weg zu finden, um es sozial bedeutsam zu machen. Das ist die Zukunft, ob wir wollen oder nicht, und selbst die größten Gebietsentwickler werden hier nicht umhinkommen. Wenn sie nichts unternehmen, werden sie aufgrund der neuen Vorschriften ihre Aufträge und die Finanzierung verlieren. Alle Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Bauunternehmen, Investoren, Architekten, Grundstückseigentümer und viele mehr möchte ich aufrufen: Greifen Sie diese Entwicklung schnell auf, sonst verpassen Sie den Anschluss. Persönlich bin ich der Meinung, dass alles schneller gehen sollte. Es gibt viele Sorgen wegen der Auswirkungen des Klimawandels. Die Gesellschaft ist ein Öltanker, den wir jetzt ganz langsam umkehren lassen. Ich warte seit 50 Jahren auf die ESG/CSRD-Gesetzgebung und bin froh, dass sie endlich da ist. Aber angesichts der derzeitigen Beschleunigung des Klimawandels sind wir eigentlich schon 50 Jahre zu spät. Es kommt jetzt darauf an, dass jeder einsieht, dass Lebensqualität und Naturqualität eine Form von Kapital sind, die beide für unser Fortbestehen unerlässlich sind. Mit diesen neuen Richtlinien und Verordnungen gibt es Hoffnung und Instrumente, um auf eine andere Art des Wirtschaftens hinzuarbeiten: die Schaffung von nachhaltigem Wohlstand für alle. ■

UMWANDLUNG des ehemaligen Telekom-Turms in die modernen Ode Lofts

Das ehemalige Fernmeldehochhaus in Konstanz, erbaut 1971, wird von BPD in einen modernen Wohnturm Ode Lofts mit 100 Wohnungen umgewandelt – Blick auf den Bodensee inklusive. Das Projekt im Stadtteil Petershausen ist Teil der ganzheitlichen Quartiersentwicklung „Petersglück“, die nach Fertigstellung insgesamt 280 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, einen Spielplatz und eine Gewerbeeinheit umfasst. Der Nachhaltigkeitsaspekt spielt bei der Bestandsentwicklung eine zentrale Rolle, indem die vorhandene Bausubstanz erhalten bleiben kann und damit „Graue Energie“ und Ressourcen eingespart werden. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach integriert. Die Umwandlung des Büro- zu einem Wohngebäude sorgt bundesweit für Aufmerksamkeit und ist für BPD ein bedeutendes Leuchtturmprojekt. Es zeigt die Expertise von BPD in der Bestandsentwicklung und nachhaltigen Quartiersgestaltung.



Modulares Bauen im Fokus: Berliner Studentenapartments setzen neue Maßstäbe

Modulares Bauen gewinnt im urbanen Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung. Ein Beispiel ist das Projekt in der Ostendstraße in Berlin-Oberschöneweide, das von BPD realisiert und im Januar 2024 schlüsselfertig an Berlinovo übergeben wurde. Hier ist ein innovativer Wohnkomplex mit rund 450 Studentenapartments entstanden, der komplett aus vorgefertigten Modulen zusammengesetzt ist.

Die möblierten Apartments ab circa 16 Quadratmetern Wohnfläche bieten eine dringend benötigte Lösung für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin. Die modulare Bauweise, bei der Wohnmodule in Fabriken vorgefertigt und dann zur Baustelle transportiert werden, ermöglicht nicht nur erhebliche Zeitersparnis, sondern reduziert auch Lärm und Umweltbelastung vor Ort. Weniger Transportaufwand und Bauabfälle machen diese Methode besonders nachhaltig. Mit vorgefertigten Treppen und einer harmonisch ins Straßenbild eingefügten Fassade setzen Berlinovo und BPD mit diesem innovativen Projekt neue Maßstäbe im städtischen Wohnungsbau und zeigen, dass modulares Bauen eine zukunftsweisende Lösung für die Herausforderungen des urbanen Wohnraummangels darstellt.

Hintergrund

„DURCH BETEILIGUNG WERDEN PLÄNE EINFACH BESSER“

Das Gesetz schreibt vor, dass in der Bauleitplanung oder bei größeren Entwicklungen im öffentlichen Raum die Anwohner im Vorfeld beteiligt werden müssen. Wie lässt es sich erreichen, dass diese Beteiligung mehr als nur eine Pflichtveranstaltung ist und dass auch von den Belangen des neuen Bebauungsplans nicht direkt betroffene Gruppen einbezogen werden?

„Andere kennen das Gefüge eines Viertels oder eines Gebiets durch und durch“

„IN EINER DEMOKRATIE sollten die Bürger gehört werden. Das geschieht natürlich bei Wahlen, aber auch bei der Entwicklung eines Gebiets“, erläutert Geertje Slingerland, Forscherin und Assistenzprofessorin an der Technischen Universität Delft in den Niederlanden. Beteiligung ist ihrer Meinung nach nicht nur selbstverständlich, sondern auch sehr nützlich. „Die Menschen, die an einem bestimmten Ort wohnen oder arbeiten, wissen am besten, was sie dort brauchen oder was ihnen fehlt. Sie denken anders als Planer, die manche Charakteristika über ein bestimmtes Gebiet oder dessen Nutzung einfach nicht wissen können.“

Slingerland nennt ein Beispiel aus ihrer Studie *Ruimte voor meiden op Zuid* über die Wahrnehmung der Sicherheit von Frauen im Bereich des Südplatzes in Rotterdam.

„Planer denken bei Sicherheit an Kameras und die Polizei, während junge Frauen sich durch informelle Überwachung sicherer fühlen: andere Menschen auf der Straße. Das konnten wir nur herausfinden, indem wir mit der Zielgruppe gesprochen haben.“

In Deutschland ist die Beteiligung der Öffentlichkeit ein festgelegter Verfahrensschritt bei der Planungsrechtschaffung, erklärt Bogumila Stanik, Leiterin nationales Gebietsentwicklungsmanagement bei BPD Deutschland. „Die Beteiligung erfolgt in zwei Stufen: vor der Aufstellung des Bauleitplans und zu einem späteren Zeitpunkt bei der Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans.“

BPD geht jedoch über die gesetzliche Verpflichtung hinaus. „Die Art und Weise, wie wir die Menschen nach ihren Wünschen und Bedürfnissen fragen und diese in die Pläne einbeziehen, ist so nicht vorgeschrieben. Wir tun es, weil wir damit gute Erfahrungen gemacht haben und weil es einen Mehrwert bringt: für die Menschen vor Ort und für die Entwickler. Je früher wir die Menschen einbeziehen und informieren, desto besser verstehen sie, was wir planen, und wir können ihre Fragen beantworten und auf ihre Wünsche eingehen. Unsere Research Abteilung leistet hervorragende Arbeit mit guten Analysen und Prognosen. Trotzdem ist es Gold wert und für das Projekt maßgeblich, auch mit den Bürgern ins Gespräch

zu kommen. Was sind ihre Bedürfnisse, vielleicht auch ihre Befürchtungen?

Bei einer neuen Entwicklung beginnen wir immer mit Fragen. Das Fundament für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung ist eine gründliche Voruntersuchung. Wo machen wir uns an die Arbeit, welche Rahmenbedingungen gelten dort? Am Ende steht die Antwort auf die Frage: An wen müssen wir uns wenden und in den Dialog gehen?“

DURCH UND DURCH KENNEN

Die niederländische Stadt Eindhoven nimmt das Thema Beteiligung schon seit Jahren sehr ernst, erklärt die Beteiligungsexpertin Gabriël de Graauw. „Wir finden Beteiligung wichtig, weil andere das Gefüge eines Viertels oder eines Gebietes durch und durch kennen. Wir wollen uns ein Bild von den verschiedenen Interessen machen, damit wir sie abwägen und einen besseren Plan erstellen können. Wenn möglich, beziehen wir die Anliegen der Betroffenen mit ein. Das kann bedeuten, dass ein Wohnblock in jemandes sprichwörtlichem Hinterhof zwar gebaut wird, aber dass wir besondere Rücksicht auf die Privatsphäre der Betroffenen nehmen. Manchmal ziehen Leute dann trotzdem vor Gericht, aber das ist auch ihr gutes Recht. Und wir sollten nicht vergessen, dass 80 bis 90 Prozent der Beteiligungsverfahren sehr gut verlaufen. Die zehn Prozent, bei denen es schwieriger läuft, bekommen nur mehr Beachtung.“

Eindhoven hat letztes Jahr eine neue Verordnung erlassen, die die Beteiligung der Einwohner an der Vorbereitung, Durchführung und Bewertung städtischer Maßnahmen regelt. „Neben der Beteiligung, die wir selbst für Gebietsentwicklungen und städtische Projekte organisieren, beschäftigen wir uns auch mit anderen Initiativen in unserer Stadt. Das neue Umgebungsgesetz schreibt vor, dass dafür auch eine Beteiligung organisiert werden muss. Es kann dabei um professionelle Entwickler wie BPD gehen, aber beispielsweise auch um einen ehemaligen Cafébesitzer, der seine Immobilie zu Wohnraum entwickeln will und keinerlei Erfahrung mit Beteiligungen hat. Wir bieten Unterstützung bei

der Organisation von Beteiligungen an. Dazu gibt es auf unserer Website auch Hilfsmittel.“

AUCH ZUFRIEDENE BÜRGER EINBEZIEHEN

Wer sollte bei einer Beteiligung einbezogen werden? BPD versteht unter Beteiligung mehr als nur den Input der Bürger, sagt Stanik. „Wir wenden uns zum Beispiel auch an Organisationen der Zivilgesellschaft und ansässige Unternehmen.“ Wer im Einzelnen einbezogen wird, hängt unter anderem davon ab, was entwickelt wird: Eine ganze Neubausiedlung hat andere Interessensgruppen als Wohnungen in einem leerstehenden Fabrikgebäude oder Seniorenwohnungen auf einer Brachfläche. Neben der Stadtverwaltung und der örtlichen Politik sind Anwohner und Interessengruppen, wie Naturschutz-, Heimat- oder Seniorenvereine, naheliegende Gesprächspartner. „Es ist nicht immer einfach, alle Bürgerinnen und Bürger zu erreichen“, meint Stanik. „Viele Menschen melden sich nur dann zu Wort, wenn sie gegen etwas sind. Die Befürworter eines Projektes finden es meistens nicht nötig, sich lautstark zu äußern, weil sie mit dem, was geplant ist, einverstanden sind. Aber wir wollen auch sie mitdenken lassen. Deshalb gehen wir aktiv auf Gruppen von Bürgern zu und organisieren zusammen mit Städten Workshops, Bürgerdialoge oder Veranstaltungen vor Ort. Und über die Projektwebseiten und Newsletter lassen wir die Menschen am Fortschritt der Projekte teilhaben. Manchmal führen die Anregungen der Bürger zu konkreten Änderungen. Wir haben zum Beispiel die Ergebnisse einer Bürgerbefragung in Lübeck in den Bauleitplan einfließen lassen. Aber auch die Schaffung von Akzeptanz kann ein wichtiges Ergebnis sein. In Mössingen, wo es überwiegend Einfamilienhäuser gibt und 20.000 Menschen leben, ist der Bedarf an Wohnungen groß. Ein neues Quartier mit Geschosswohnungsbau hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die bestehenden Einwohner. Wir haben die Bürgerinnen und Bürger bei den Regeln und Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb mitdenken lassen. Darüber hinaus haben wir erklärt, woher die neuen Einwohner kommen werden und warum Etagenwohnungen nötig sind. Weil auf diese Weise viele Fragen bereits im Vorfeld beantwortet waren, fand das Projekt von Anfang an Akzeptanz. So haben wir zum Beispiel frühzeitig eine Werkstatt durchgeführt, bei der die Bürgerinnen und Bürger ihre Meinung äußern konnten.“



Gabriël de Graauw

ist Beteiligungsexpertin für das niederländische Umgebungsgesetz bei der Stadt Eindhoven.



Bogumila Stanik

ist Stadtplanerin und als Leiterin nationales Gebietsentwicklungsmanagement und Beteiligungsexpertin bei BPD Deutschland tätig.



Geertje Slingerland

ist Assistenzprofessorin für Stadtplanung an der Technischen Universität Delft (Niederlande). Sie ist auf Beteiligung und Co-Design in einem städtischen Kontext spezialisiert.



„Wenn die Leute sehen, dass mit ihren Beiträgen nichts passiert, ist das unglaublich frustrierend“

Dadurch konnten sie sich von Anfang an mit dem Entwicklungsprojekt identifizieren. Sie wussten, dass ihre Stimme gehört wurde und dass ihre Einwände und Tipps ernstgenommen werden.“

Für Stanik kann die Kommunikation mit den Menschen nicht weit genug gehen. „Sobald es etwas Relevantes gibt, das die Bürgerinnen und Bürger interessieren könnte, informieren wir sie. Bei einem Projekt in Koblenz mussten zum Beispiel Eidechsen umgesiedelt werden. Diese lebten auf der zu bebauenden Konversionsfläche und konnten dort nicht bleiben. Wir haben die Koblenzer und alle anderen Interessierten sehr gerne daran teilhaben lassen, dass uns der Umzug der kleinen Nützlinge gelungen war, und dass sie in einem Habitat ihr neues Zuhause erhalten haben.“

ZUKÜNFTIGE BEWOHNER FINDEN

Für eine wirklich inklusive Beteiligung ist es wichtig, die potenziellen künftigen Bewohner in die Entwicklung von neuen Gebieten einzubeziehen. Aber wie ist das in der Praxis machbar? „Es kann recht kompliziert sein“, meint die Forscherin Slingerland. „Im Fall von Eigentumswohnungen ist es möglich, sich über Immobilienmakler in der Umgebung ein Bild zu machen und eventuell Interessenten anzusprechen. Bei der Entwicklung von Mietwohnungen könnte der aktuelle Mieterbestand von Wohnungsbaugesellschaften hinzugezogen werden.“

Den typischen zukünftigen Bewohner gibt es schlechthin nicht, erklärt de Graauw. „Das ist keine homogene Gruppe, genauso wenig, wie es die derzeitigen Bewohner sind.“ Trotzdem sei es möglich, sich ein Bild von dieser Gruppe und ihren Wünschen zu machen, meint er. „Es gibt immer eine gewisse Vorstellung von den zukünftigen Bewohnern. Dieses Bild kann dabei helfen, sie zu finden. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Wir können mit Immobilienmaklern über die Wünsche von Wohnungssuchenden sprechen, mit Seniorenverbänden und derzeitigen Bewohnern von Seniorenwohnanlagen über die Wünsche dieser Altersgruppe oder mit Studenten über innovative Wohnkonzepte für Studierende.“

KLARE RAHMENBEDINGUNGEN IM VORFELD

Beteiligung kann von oben initiiert werden, zum Beispiel, wenn eine Kommune die Menschen in die Entwicklung einer neuen Siedlung einbeziehen will, erläutert Slingerland. „Sie kann aber auch von unten kommen, wenn sich die Einwohner selbst mit einem Vorhaben an die Stadt wenden, zum Beispiel mit der Pflege eines Parks in ihrem Viertel.“

Der Nachteil einer Beteiligung von oben ist, dass nicht alle erreicht werden; der Nachteil einer Beteiligung von unten ist, dass sie auf wackligen Beinen stehen kann, wenn sie vom Engagement einiger weniger Leute abhängt. Eine Mischform funktioniert oft am besten: wenn die Initiative von den Einwohnern ausgeht und dann von der Kommune unterstützt und gesichert wird. In Rotterdam gibt es ein sogenanntes Herausforderungsrecht: Wenn die Anwohner zum Beispiel nachweisen können, dass sie einen Park besser und kostengünstiger pflegen können als die Stadt, bekommen sie von der Stadt das Geld dafür.“

De Graauw und Stanik sehen in der Praxis, dass bei Beteiligungen – in welcher Form auch immer – im Vorfeld Rahmenbedingungen festgelegt werden müssen. De Graauw: „Wenn die Rahmenbedingungen nicht klar sind, werden bei den Teilnehmern Erwartungen geweckt. Sie können dann denken, dass vieles möglich ist. Das ist ein Dilemma: Ohne Rahmenbedingungen entstehen möglicherweise mehr kreative Ideen, aber es wird auch die Erwartung geweckt, dass noch nichts feststeht. In der Praxis ist das meist nicht so, und darüber sollte dann auch Klarheit herrschen.“

Stanik: „Wenn Menschen ohne Rahmenbedingungen und Spielregeln allerlei Wünsche äußern können, kann das zu Missverständnissen und Verärgerung führen. Deshalb legen wir im Vorfeld klare Regeln fest und betonen, dass wir nichts versprechen werden, was wir nicht halten können. Das Wichtigste ist, während des gesamten Prozesses auf transparente Weise miteinander im Gespräch zu bleiben. Die Herangehensweise kann von Region zu Region unterschiedlich sein, so wie die Einheimischen selbst.“

KREATIVE FORMEN

Beteiligung kann ganz unterschiedlich aussehen, von einer Online-Umfrage bis zu einer Informationsveranstaltung für viele Dutzend Teilnehmer – und alles dazwischen.







WIE IST DIE GESETZESLAGE IN DEN NIEDERLANDEN?

Beteiligung ist ein wichtiger Pfeiler des niederländischen Umgebungsgesetzes, das seit Jahresanfang in Kraft ist. Das Gesetz definiert Beteiligung als „die frühzeitige Einbeziehung von Betroffenen [...] in den Entscheidungsprozess eines Projekts oder einer Aktivität“. Betroffene können Bürger, Vertreter von Unternehmen, Angestellte von zivilgesellschaftlichen Organisationen und Leiter von Behörden sein. Alle Kommunen, Provinzen und Wasserverbände müssen selbst ein Beteiligungsverfahren ausarbeiten. Die zuständige Behörde – auf zentraler bzw. dezentraler Ebene – muss in einer Bekanntmachung darlegen, wie das Beteiligungsverfahren aussehen soll. Wenn eine Behörde über ein Projekt oder eine Aktivität entscheidet, muss sie frühzeitig angeben, wer wann und in welchen Punkten beteiligt wird, welche Rolle die zuständige Behörde und der Antragsteller spielen und wo weiterführende Informationen zu finden sind. Wer mit der Art und Weise, wie eine Behörde ein Beteiligungsverfahren gestaltet hat, nicht zufrieden ist, kann zu dem Entwurf eine Stellungnahme abgeben. Bei der Beantragung einer Umgebungsgenehmigung muss der Antragsteller angeben, ob und wenn ja, wie er eine Möglichkeit zur Beteiligung geboten hat und was die Ergebnisse sind. Die zuständige Behörde bezieht dies bei der Entscheidung über die Genehmigungserteilung mit ein. Das Gesetz schreibt keine bestimmte Form der Beteiligung vor; den Behörden und Antragstellern für eine Umgebungsgenehmigung steht somit frei, wie sie diese organisieren.



*„Je früher wir die Menschen einbeziehen und informieren,
desto besser verstehen sie, was wir planen“*

Oft liegt dabei eine Trichterform vor: Die Menschen, die von einem Plan am meisten betroffen sind – und daher das größte Interesse haben – werden am intensivsten in die Beteiligung einbezogen.

Eindhoven – das als Stadt der Innovation bekannt ist – entscheidet sich oft für kreative Formen der Beteiligung, meint de Graauw. „Wir haben einige Male Leute in ein eigens für diesen Anlass angelegtes Labyrinth eingeladen, um ihnen die Dilemmas vor Augen zu führen, mit denen wir bei der Entwicklung von Gebieten konfrontiert werden. Denn jede Entscheidung hat Konsequenzen für den weiteren Prozessverlauf. Das haben meine Kollegen mit diesem Labyrinth verdeutlicht. Für unsere neue Raumordnungsvision arbeiteten die Kollegen mit einer Bodenplatte: einem Grundriss der Stadt aus Lego Duplo, auf den zusätzliche Häuser, Einrichtungen und Grünflächen gesetzt werden konnten, die für unsere expandierende Stadt gebraucht werden. Dabei fragten wir die Betroffenen, warum sie an dieser bestimmten Stelle Wohnungen oder Grünflächen haben wollten. Das war eine gelungene Form der Reflexion.“ Eindhoven arbeitet am liebsten mit einer Kombination von Beteiligungsformen, um die Beteiligung möglichst inklusiv zu gestalten. „Alle Menschen sind verschieden. Um die ‚schweigende Mitte‘ zu erreichen – die Menschen, die keine sehr ausgesprochene Meinung haben oder vielleicht auch keine Lust haben, zu einem Treffen zu kommen – finden in Eindhoven in letzter Zeit häufig Straßengespräche statt. Für Menschen, die weniger sprachgewandt sind, ist eventuell eine intensive Spielform besser geeignet. Für manche Menschen kann auch ein offener Infomarkt, zu dem sie zu einem selbstgewählten Zeitpunkt kommen können, das beste Format sein. Und manchmal ist einfach eine Tasse Kaffee mit einem Nachbarn eines Projekts die beste Idee.“

BETEILIGUNG MIT UMWEGEN

Eine Gruppe, die schwer in eine Beteiligung einzubeziehen ist, sind Menschen, die in ihrem Leben keinen Platz dafür haben. Slingerland:

„Menschen in Armut oder mit einem niedrigeren sozioökonomischen Status nehmen oft nicht so leicht an Beteiligungsprozessen teil. Das kann daran liegen, dass sie ihre ganze Energie darauf verwenden müssen, sich über Wasser zu halten, oder dass sie erwarten, dass ihr Beitrag sowieso zu nichts führt.“

De Graauw ergänzt: „Menschen können nicht zur Teilnahme gezwungen werden, aber manchmal können über Umwege sehr wertvolle Informationen über ihre Interessen, Wünsche und Bedürfnisse gewonnen werden, zum Beispiel über soziale Einrichtungen, Sozialpartner oder Gemeinderäte, die intensiveren Kontakt haben. Es ist also auch wichtig, zusammenzuarbeiten, zuzuhören, den Prozess anzupassen und deutlich zu machen, dass jede Meinung zählt.“

Über eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines Beteiligungsprozesses sind sich Slingerland, de Graauw und Stanik einig: Mit den Ergebnissen muss etwas getan werden. Slingerland: „Wenn die Leute sehen, dass mit ihren Beiträgen nichts passiert, ist das unglaublich frustrierend. Sich den Ergebnissen zu verpflichten, solange sie die vorab festgelegten Rahmenbedingungen erfüllen, ist eine Form der Belohnung für die Anstrengung der Menschen.“

„Die Resultate einer Beteiligung sind oft sehr vielfältig“, meint de Graauw. „Es ist wichtig, alle Resultate vorzulegen und zu informieren, was daraus werden wird. Erklären Sie zum Beispiel, warum Sie einen Kreisverkehr nicht verlegen können oder warum ein Seniorenkomplex an einer bestimmten Stelle nicht finanzierbar ist. Wenn es den Teilnehmern einleuchtet, warum die eine Idee aufgegriffen wird und die andere nicht, werden Enttäuschungen vermieden.“

De Graauw merkt, dass Beteiligung in vielen Bereichen einen wesentlich ernstzunehmenden Stellenwert hat als noch vor ein paar Jahren. „Wer früher Interessengruppen einbeziehen wollte, war ein Einzelkämpfer. Heute berücksichtigen wir die verschiedensten Akteure und die Beteiligung ist professioneller geworden. Das ist eine großartige Sache.“ ■



KWARTIER WERK in Köln-Ehrenfeld:

Wo Menschen zusammenkommen

Mit der 2023 fertiggestellten Quartiersentwicklung namens Kwartier Werk im Kölner Ehrenveedel hat BPD ein harmonisches und gemeinschaftliches Wohnumfeld geschaffen. Auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs sind in zwei Projekten sieben Stadthäuser mit Patio und insgesamt 231 Wohnungen entstanden. Darunter befinden sich 113 Eigentumswohnungen sowie 118 Mietwohnungen, wovon 48 Wohneinheiten öffentlich gefördert sind.

Das Kwartier Werk fällt mit seiner abwechslungsreichen Fassadengestaltung ins Auge und zeigt die typische „Ehrenfelder Mischung“ aus Gründerzeit und Industriearchitektur in einer zeitgemäßen Interpretation.

Die sechs Baukörper unterscheiden sich durch verschiedene Klinkerarten und Putzstrukturen, individuell gestaltete Hauseingänge sowie vielfältige Balkone und Loggien. Auf dem dreigeschossigen Sockel der Wohnungen des Bauteil C wurden sieben Stadthäuser platziert, welche die abwechslungsreiche Dachlandschaft formen. Die individuell gestalteten Baukörper bilden ein spannungsvolles Ensemble mit einem gemeinschaftlichen offenen Hof, der mit dem Veedelsplatz das Zusammenleben im Kwartier Werk fördert. Das Kwartier Werk ist ein Beispiel dafür, wie durch Orte der Begegnungen echte Nachbarschaften entstehen. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen lebendige Räume für eine lebendige Nachbarschaft, die das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner stärkt. Ein Highlight ist der Innenhofbereich mit einem als Bar genutzten See-Container, der jeden ersten Donnerstag im Monat auf Initiative des eigens gegründeten Vereins Kwartierwerk e.V. (<https://www.kwartierwerk.de/>) den „Thirsty Thursday“ feiert und zum geselligen Beisammensein einlädt.

Früher IBA – heute sind die Campbell Barracks das Zuhause von 450 Menschen

Im Juli 2024 feierte BPD die erfolgreiche Fertigstellung des Quartiers Campbell Barracks in der Heidelberger Südstadt. Auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne ist ein lebendiges Viertel entstanden, das Wohnen, Arbeiten und Lernen miteinander vereint. In vier Bauabschnitten realisierte BPD rund 165 Wohnungen, darunter 38 Einheiten für bezahlbaren Wohnraum.

Das Herzstück des neuen Quartiers ist „DER ANDERE PARK“, ein weitläufiger grüner Korridor, der die verschiedenen Bereiche harmonisch miteinander verknüpft und den Bewohnern sowie Besuchern gleichermaßen Raum zur Erholung und Begegnung bietet. Der Park war früher bekannt als ein Projekt der Internationalen Bauausstellung Heidelberg (IBA). Ergänzt wird dieses urbane Ensemble durch rund 60.000 Quadratmeter sanierte und neu entwickelte Gewerbeflächen, die das Viertel zusätzlich beleben und Arbeitsplätze vor Ort schaffen. Die Campbell Barracks sind ein Beispiel für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung, die historische Wurzeln respektiert und gleichzeitig den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Generationen gerecht wird.





Altersgerecht Wohnen

Weltweit ist zu beobachten: Der Mensch schafft es, immer älter zu werden, ohne gleich alt zu wirken.

Im Gegenteil. Noch nie zuvor gab es so viele Hundertjährige. Auch in Deutschland verändert sich die Gesellschaft. Der Anteil 65-Jähriger beträgt inzwischen etwa 22 Prozent. Tendenz steigend. Was bedeutet das für die Wohnungsnachfrage?

In Deutschland sind

22 % der Bevölkerung
über 65 Jahre.

Die Lebenserwartung in Deutschland steigt stetig: 2021 lebten in Deutschland rund 23.500 Menschen, die bereits ihren 100. Geburtstag feiern konnten. Das ist der höchste Stand seit zehn Jahren.

7,5 Jahre fühlt sich die Generation der 65- bis 85-Jährigen im Schnitt jünger.

Es gibt 19,4 Mio. Wohngebäude in Deutschland. Davon sind 67 % (12,9 Mio.) Einfamilienhäuser.

Der Bedarf an barrierefreien

Wohnungen beträgt etwa

2 Mio.

Wohnungen.

Seit 2012 sind über 1 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.

85 % der

über 85-Jährigen lebt im eigenen Haushalt.

45- bis 64-Jährige verfügen im Schnitt über

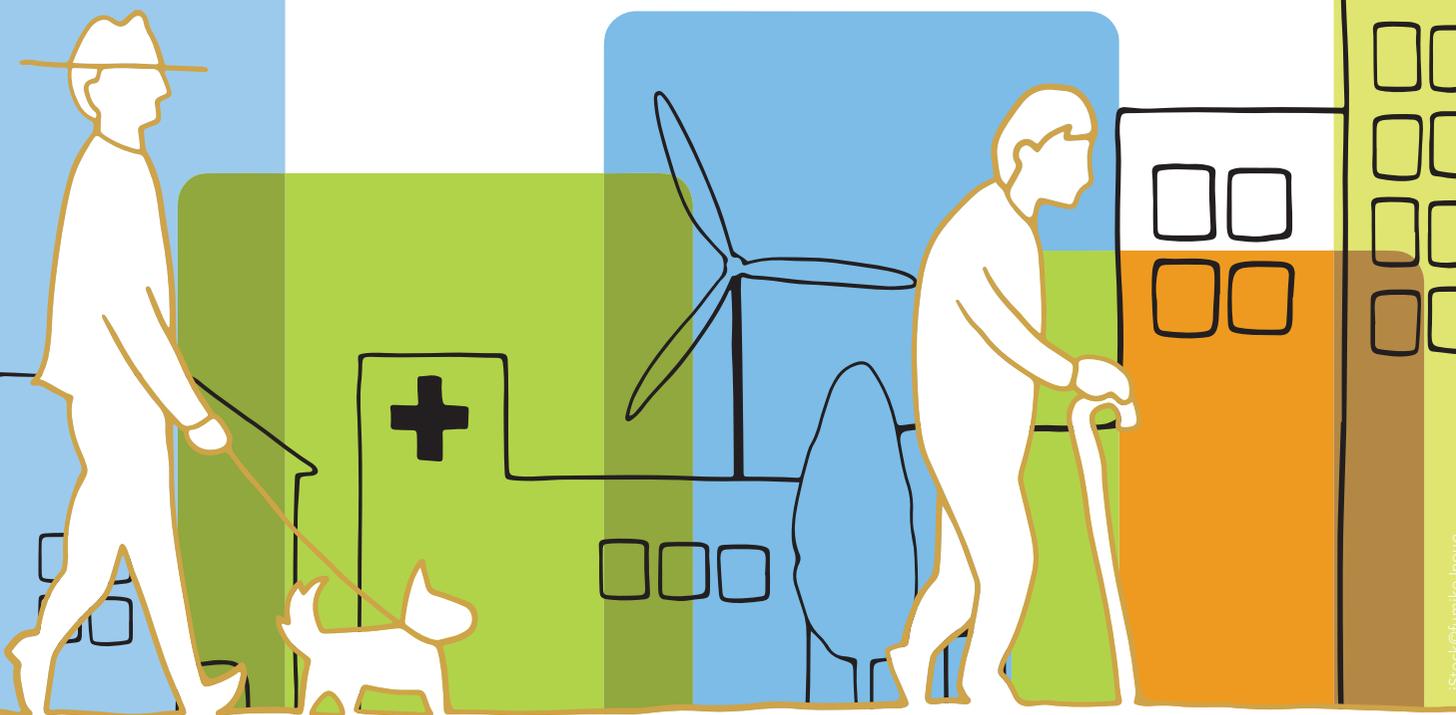
54,8 m² Wohnfläche

pro Kopf. Zum Vergleich: Die Generation „65plus“ kann im Durchschnitt

68,5 m² Wohnfläche

pro Kopf für sich nutzen.

62 % der 65- bis 85-Jährigen ziehen eine positive Bilanz ihrer wirtschaftlichen Lage.



Weniger als **2,5 %** von rund 37 Mio. Wohnungen in Deutschland gelten als **„barrierereduziert“**.

Etwa **1,76 Mio.** Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland gelten als „wirtschaftlich nicht modernisierungsfähig“.

37 % der Wohngebäude in Deutschland wurden zwischen 1950 und 1970 errichtet. Von diesen 7 Mio. Gebäuden entfallen 80 % auf den Gebäudetyp Ein- und Zweifamilienhäuser.

63 % der Haushalte in Deutschland gehörten nach der Definition OECD 2019 zur Mittelschicht. Danach hatten Alleinstehende ein zur Verfügung stehendes Einkommen von bis zu 46.600 €, Paare ohne Kinder konnten über ein Haushaltseinkommen von bis zu 69.900 € und Familien mit zwei Kindern über ein Einkommen von bis zu 97.860 € verfügen.

Als Generation „Babyboomer“ werden die in den geburtenstarken Jahrgängen 1955 bis 1969 bezeichnet. Zwischen 1962 und 1967 gab es jeweils mehr als eine Million Geburten pro Jahr.

Im Schnitt haben Ehepaare der Generation „65plus“ ein monatliches Nettoeinkommen in Höhe von 2.910 € zur Verfügung.

81 % der Haushalte mit Menschen ab 65 Jahren haben keinen stufenlosen Zugang zur eigenen Wohnung.



VON
„ALTEM EISEN“
KANN KEINE REDE
MEHR SEIN
(ZU RECHT)



iStock©Srdjanms74

Wir reden immer noch über den demografischen Wandel. Dabei sind wir schon längst mittendrin. Und doch fühlt es sich ganz anders an als uns die zur Jahrtausendwende geführten Debatten Glauben machen wollten. Die beschriebenen Zukunftsszenarien waren bedrohlich. Sicherlich: Auf dem Arbeitsmarkt werden die Auswirkungen spürbarer. Die Generation Babyboomer verabschiedet sich nach und nach in den Ruhestand. Auch viele, die noch weiterarbeiten könnten, entscheiden sich dafür, dem Arbeitsmarkt den Rücken zuzukehren. Es fehlt allenthalben am Nachwuchs. Um negativen Effekten auf dem Arbeitsmarkt entgegenzuwirken, werden unterschiedliche Strategien verfolgt. Fachkräfte aus Drittstaaten zu gewinnen, ist eine davon. Auf dem Wohnungsmarkt hingegen scheint es, als würde für die alternde Gesellschaft noch nach den passenden Strategien gesucht. Kommunen stellt das mitunter vor große Herausforderungen. Es ist schließlich gar nicht so leicht, für eine äußerst heterogene Gruppe innerhalb der Gesellschaft die eine Lösung zu finden. Denn Hand aufs Herz: Wer ist überhaupt alt? Der Versuch einer Annäherung.

„Seit über 150 Jahren geht die Entwicklung konstant in eine Richtung. Alle zehn Jahre werden wir mit zweieinhalb zusätzlichen Lebensjahren beschenkt.“ Die Feststellung von Prof. Dr. James Vaupel, Gründungsdirektor des Max-Planck-Instituts für demografische Forschung in Rostock, ist bereits einige Jahre alt, aber aktueller denn je: 2021 lebten in Deutschland rund 23.500 Menschen, die bereits ihren 100. Geburtstag feiern konnten. Das waren 3.000 mehr als im Jahr zuvor und damit so viele wie noch nie. Und ihre Zahl wird weiter zunehmen. „Ein Kind, das 2010 in Deutschland zur Welt gekommen ist, wird mit 50-prozentiger Wahrscheinlichkeit 100 Jahre alt“, prognostizierte der US-amerikanische Wissenschaftler Vaupel 2013. Sollte es so kommen wie vorausgesagt, dann werden wir in Deutschland im Jahr 2110 etwa 339.000 Hundertjährige zählen.

Vaupel begann mit seinen Forschungen zur Demografie, da war das Bild von Menschen im fortgeschrittenen Lebensalter noch alles andere als positiv. Dementsprechend ging die pauschale Eingruppierung als „altes Eisen“ gerade so eben noch als harmlos durch. Weit verbreitet war die Vorstellung, mit dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben setze umgehend die Pflege- und Hilfsbedürftigkeit ein. Dass dem mitnichten so ist, lässt sich inzwischen an prominenten Beispielen gut veranschaulichen. Da wäre zum Beispiel Keith Richards. Der Gitarrist der Rolling Stones gilt seit vielen Jahrzehnten als sehr experimentierfreudig. Nicht nur musikalisch, sondern vor allem in Bezug auf den Konsum von bewusstseinsweiternden bzw. -verändernden Substanzen, die sicherlich nicht immer legal erhältlich waren. Er hat diese exzessiven Experimente überlebt. Daher hat sich der frühere amerikanische Präsident Bill Clinton bei einer Laudatio auf Richards zu einem sehr ausgefallenen und vielfach zitierten Vergleich hinreißen lassen: Keith Richards sei „außer Kakerlaken die einzige Lebensform, die einen Atomkrieg überleben kann“. Der Beweis steht zum Glück aus. Fakt ist jedoch: Auch 2024 ist Keith Richards, der im Dezember 81 Jahre alt wird, mit der Band auf Tour. Er befindet sich in bester Gesellschaft: Der Frontmann der Band, Mick Jagger, turnt ebenfalls im Alter von 81 Jahren noch auf der Bühne mit. Zugegeben: Es geht allerdings auch weniger schillernd. Dazu ein Beispiel aus Forschung und Wissenschaft: Prof. Dr. h.c. mult. Hans Joachim Schellnhuber, Jahrgang 1950. Er gründete 1992 das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, dessen Leitung er bis 2018 innehatte. Schellnhuber zählt bis heute zu den profiliertesten deutschen Klimaforschern, wirkt

Bild: Carestone Group GmbH



Carestone ist einer der führenden Entwickler und Vermarkter von Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien.

Mit welchen Herausforderungen haben Sie es zu tun?

Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für Senioren – und zwar in der Mitte der Gesellschaft anstatt am Stadtrand. Aktuelle Studien dazu belegen, dass immer mehr Menschen ihren Lebensabend in einer urbanen und doch grünen Umgebung verbringen möchten. Neben der Realisierung von klimafreundlichen Neubauten ergeben sich für uns auch über die Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden in zentraler Lage und einer guten Infrastruktur neue Chancen zur lebenswertsteigernden Wiederbelebung und Durchmischung der Innenstädte. Das ist im doppelten Sinn nachhaltig: Seniorenimmobilien werden in gewachsene Gesellschafts- und Quartierstrukturen integriert und die Quartiere generationsübergreifend weiterentwickelt. Gleichzeitig trägt das Bauen im Bestand dazu bei, bereits vorhandene Ressourcen nicht zu entsorgen, sondern effizient weiter zu nutzen. Wir arbeiten gemeinsam mit unseren Partnern sowie den Kommunen täglich daran, jegliche Arten von Seniorenwohnen und -pflege in die Quartiere zu bringen. Was mir persönlich am Herzen liegt: Senioren können einer Gesellschaft auch im Ruhestand noch sehr viel geben. Modellstudien, unter anderem in Holland oder Schweden, zeigen, dass dem Arbeitsmarkt das Know-how erhalten bleiben kann, wenn die Senioren auch im Ruhestand noch Teil des Quartiers und der Gesellschaft bleiben. Dafür braucht es ganzheitliche Konzepte. Aus meiner Sicht sind diese – mit Blick auf den demografischen Wandel – alternativlos.

Portrait: Dipl.-Ing. Arch. Ralf Licht gehört seit 2018 der Geschäftsführung der Carestone Group GmbH, Hannover, an. Als Chief Development Officer ist er für die Akquise, Planung, Entwicklung und Realisierung der Immobilien verantwortlich. www.carestone.com



nach wie vor in etlichen internationalen Gremien mit und ist ein gefragter Experte. Auch der Demografieforscher und Bevölkerungswissenschaftler, Prof. James Vaupel, wollte mindestens bis zu seinem 80. Geburtstag arbeiten. Er verstarb jedoch 2022 nach kurzer, schwerer Krankheit – mit immerhin fast 77. Ein weiteres aktuelles prominentes Beispiel ist John Neumeier. Der mehrfach ausgezeichnete und international ebenfalls sehr geschätzte US-amerikanische Tänzer beendete in diesem Jahr im Alter von 85 Jahren seine Schaffenszeit als Intendant und Choreograf des Hamburger Balletts. Und noch ein Blick über die Landesgrenzen hinweg: In Japan sorgte der älteste Drei-Sterne-Koch, Jiro Ono, unter Gourmets für einen Aufschrei, weil er 2023 entschied, sich aus dem Berufsleben zurückzuziehen. Mit 97 Jahren.

LANGLEBIGKEIT – EINE GESAMT-GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Aufzählung ließe sich beliebig lange fortsetzen. Um jenseits des gesetzlich definierten Rentenalters noch frei und selbstbestimmt durchs Leben zu gehen bzw. sich beruflich einzubringen, muss man keineswegs eine prominente Person aus dem Bereich Kunst und Kultur oder Forschung und Wissenschaft sein. Aber die aufgeführten Beispiele sind gut geeignet, ein neues Bild vom Älterwerden in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken. Lebenswirklichkeiten können auch im fortgeschrittenen Alter sehr unterschiedlich sein. Von den Potenzialen für die Gesellschaft oder das Arbeitsleben, die mit einem Gewinn an Lebensjahren einhergehen, ganz zu schweigen. Die gute Nachricht ist: Es hat theoretisch jeder das Zeug dazu. Denn die heutige Generation ist die gesündeste, fitteste und engagierteste Generation aller Zeiten. Die frühere Bundesfamilienministerin Ursula Lehr wurde bis zu ihrem Tod im April 2022 deshalb nicht müde, davor zu warnen, „Alter und Pflegebedürftigkeit als Synonym zu verwenden“. Sie war eine Pionierin auf dem Gebiet der Gerontologie, genoss als Professorin dieser Disziplin ein großes Renommee und war die treibende Kraft bei der Gründung des Deutschen Zentrums für Altersforschung. Ja, es heißt in der Tat „Altern“ anstatt „Alter“, weil es Ursula Lehr um

den Prozess des Alterns ging und gerade nicht um das Alter

an sich. Als „Anwältin der Senioren“ brachte sie das Dilemma, das die gängigen Bilder vom Älterwerden erzeugen, auf den Punkt: „Es gibt ein Alter, in dem Kinder mit dem Krabbeln beginnen, es gibt ein Alter, in dem sie zahnen. Aber es gibt kein Alter, von dem an Menschen automatisch pflegebedürftig sind.“ Die aktuelle Statistik dazu spielt ihr in die Karten: So sind in der Gruppe der 70- bis 74-Jährigen in Deutschland rund 90 Prozent immer noch in der Lage, ihr Leben unabhängig zu führen und auf sich selbst zu achten. In der Gruppe der über 75- bis unter 89-Jährigen sind es sogar noch 83 Prozent. Die Mehrzahl der 85-Jährigen lebt immer noch im eigenen Haushalt. Zur Wahrheit gehört auch, dass mit einem Alter ab 90 Jahren die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit signifikant zunimmt. Noch. Denn aus Forschungen geht hervor, dass die Lebenserwartung nicht etwa steigt, weil sich der Alterungsprozess verlangsamt, sondern weil die Menschen länger jung und gesund bleiben. Im Klartext bedeutet das: Der Prozess des Alterns setzt immer später ein. Es besteht Einigkeit in Bezug auf die Frage, worauf die Langlebigkeit zurückzuführen ist: „Die tendenzielle Zunahme der Lebenserwartung hängt wesentlich mit dem Fortschritt in der medizinischen Versorgung, mit Hygiene, Ernährung und Wohnsituation sowie mit den verbesserten Arbeitsbedingungen und dem gestiegenen materiellen Wohlstand zusammen“, fasst das ressortübergreifende Demografieportal der Bundesregierung den Stand der Forschungen zusammen.

UND JETZT?

Das kalendarische Alter für sich allein kann also tendenziell allenfalls ein Anhaltspunkt sein. Als alleiniges Merkmal zur Bewertung der körperlichen und geistigen Verfassung eines Menschen taugt es nicht. Zu groß ist die Spannbreite individueller Biografien und Lebensentwürfe. 2022 waren im Schnitt rund 22 Prozent der Bevölkerung in Deutschland



über 65 Jahre alt. Der Blick auf die Karte offenbart, wie groß die regionalen Unterschiede sind. So gibt es Städte, die einen deutlich kleineren Anteil an Älteren aufweisen – wie zum Beispiel Frankfurt am Main (16 Prozent), Freiburg im Breisgau (17 Prozent) oder Hamburg (18 Prozent). Und es gibt die vielen anderen Städte und Landkreise, die entweder dem Durchschnitt entsprechen oder darüber liegen – mitunter sogar deutlich. Bemerkenswert ist: Nicht immer und überall ist der Anstieg des Anteils der Älteren an der jeweiligen Einwohnerstruktur einer Kommune auf den Wegzug junger Menschen zurückzuführen. So gibt es beispielsweise Standorte, die explizit dafür werben, ältere, möglichst einkommensstarke Bewohner hinzuzugewinnen. Auch landschaftlich attraktive Gebiete mit einer guten Infrastruktur können als Wohnort für Ältere eine anziehende Wirkung entfalten. An den Wohnortpräferenzen von Moderator Thomas Gottschalk lässt sich das exemplarisch nachvollziehen: Vom US-Bundesstaat Kalifornien zog es ihn zunächst nach Baden-Baden. Fünf Jahre hielt er es dort aus. Jetzt packt es ihn erneut: Zukünftig wird die bayerische Gemeinde Gräfelfing sein neuer Wohnort sein.

Wohnwünsche und -anforderungen an Wohnraum verändern sich. In jedem Alter. Und genau darin besteht die große Herausforderung für Kommunen. Wie können zukunftsweisende „Altersstrategien“ aussehen? Welche Maßnahmen zur Anpassung sind unbedingt notwendig, damit eine alternde Bevölkerung im Alltag zurechtkommt und in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben kann? Welche Bedarfe ergeben sich in Bezug auf die Wohnraumversorgung? Die Antworten darauf sind keineswegs einfach. Erst recht nicht, wenn man bedenkt, dass die Langlebigkeit insbesondere dort zu gesellschaftlichen Verschiebungen führt, wo die Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen stetig kleiner werden. Dabei geht es längst nicht nur darum, ausreichend barrierefreien bzw. -armen Wohnraum in unterschiedlichen Marktsegmenten zur Verfügung zu stellen. Es geht vor allem um die Daseinsvorsorge und die

Rahmenbedingungen, die ein „Aging in Place“ ermöglichen. Erste Kommunen haben sich bereits auf den Weg gemacht. Freiburg im Breisgau setzt beispielsweise auf Quartierskonzepte und Mehrgenerationenhäuser, um das Zusammenleben verschiedener Altersgruppen zu fördern und die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern. Hamburg hat das Konzept



Bild: Dieter Schöner



Was bedeutet inklusives Design für Kommunen und Quartiere?

Es geht um die Gestaltung von städtebaulichen Räumen, die für alle Menschen zugänglich und nutzbar sind. Der Fokus liegt auf der Entwicklung von benutzerfreundlichen Lösungen, um Menschen mit einer Behinderung, oder aufgrund des Alters, die Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen. Dazu gehört die Gewährleistung der barrierefreien Zugänglichkeit, einer guten Orientierung sowie das Gefühl der Sicherheit im öffentlichen Raum.

Auch das Vermeiden von Reflexionen, die die Lesbarkeit von Informationen beeinträchtigen, etwa durch spiegelnde Scheiben an Glaskästen oder an Haltestellen, fördert eine selbstständige Nutzung des öffentlichen Raums. Die Orientierung kann durch eine lesbare, leicht verständliche Beschilderung oder durchgängige, aufeinander abgestimmte Wegeketten unterstützt werden. Sicherheitsgefühle werden gefördert, wenn z. B. Angsträume, die in den meisten Städten vorzufinden sind, beseitigt werden. Das sind Orte, an denen wir uns gerade nachts unsicher fühlen, weil sie zum Beispiel zu dunkel oder schwer einsehbar sind. Die Beseitigung von Sichthindernissen sowie eine adäquate Beleuchtung sind effektive Maßnahmen zur Verbesserung der Situation.

Portrait: Caroline Günther ist Professorin an der Frankfurt UAS und Studiengangsleiterin im Masterstudiengang Inclusive Design – Inklusive Architektur.



der „Pflege-WGs“ ins Leben gerufen, in denen ältere Menschen in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben und sich gegenseitig unterstützen können. München investiert in den Ausbau barrierefreier Wohnungen und fördert innovative Wohnprojekte, die verschiedene Generationen zusammenbringen und soziale Netzwerke stärken. Es sind bislang jedoch augenscheinlich Einzellösungen.

RISIKO REMANENZEFFEKT

Ob und wie stark ausgeprägt die Umzugsbereitschaft ist, wie sie Thomas Gottschalk mit 75 Jahren an den Tag legt, hängt von mehreren Faktoren ab. Aus der Statistik lassen sich folgende Kausalzusammenhänge erkennen: Je höher der Bildungsabschluss und das Einkommen, desto höher die Bereitschaft, umzuziehen. Auch, wer schon über hinreichende Umzugserfahrungen in seinem Leben verfügt, tut sich im fortgeschrittenen Alter leichter damit, seine Wohnsituation nochmal radikal anzupassen. Gleichwohl: Das Bedürfnis nach Kontinuität überwiegt und drückt sich darin aus, dass der Großteil einfach dort wohnen bleibt, wo man halt gerade wohnt. Nicht zuletzt wegen der sozialen Bindungen. Bezieht sich das Beharrungsvermögen nicht nur auf den Wohnort, sondern auch auf das Zuhause, wird dies als Remanenzeffekt bezeichnet. Im Extremfall kann es dazu führen, dass Eltern in ihrem eigentlich viel zu groß gewordenen Einfamilienhaus wohnen bleiben, obwohl die Kinder längst aus dem Haus sind. Keine gute Idee. Denn die wenigsten Eigenheime sind so gestaltet, dass sie im fortgeschrittenen Alter uneingeschränkt genutzt werden können. Das heißt: Der Zugang zum Haus erfolgt über Stufen. Auch innerhalb des Hauses können Stufen nicht ohne technische Unterstützung überwunden werden. Es fehlt zudem an ausreichenden Bewegungsflächen und breiten Türen – insbesondere im Sanitärbereich sowie an bodengleichen Duschen. Denkbare ungünstige bauliche Voraussetzungen dafür, im fortgeschrittenen Alter selbstbestimmt und unabhängig zu bleiben. Von der Bewirtschaftung des Gartens ganz abgesehen.

UMZUGSKETTEN ANSTOßEN

Nach einer Analyse des Pestel Instituts gGmbH, Sarstedt, zum „Wohnen im Alter“, wohnt mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte im Wohneigentum, und zwar überwiegend im bereits bezahlten Einfamilienhaus. Interessant ist in diesem Kontext die Untersuchung zur „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2020 veröffentlicht hat. Daraus wird deutlich, dass der „Auszug der Kinder aus dem Elternhaus sowie Todesfälle in der zweiten Lebenshälfte in vielen Fällen einen Umzug in eine kleinere Wohneinheit nach sich ziehen“. Trotz Remanenzeffekt. Das zeigt, welche Chancen und städtebaulichen Potenziale sich durch ein breit differenziertes Wohnungsangebot eröffnen: Umzugsketten werden angestoßen. Für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes sind sie essenziell, weil von ihnen nachweislich eine Versorgungswirkung ausgeht. Im Schnitt werden „durch den Neubau von einer Wohneinheit 0,7 bis 1,5 weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen“, so das Ergebnis des BBSR. Im Fachjargon heißt dies Sickerereffekt. Die Raumforscher fanden zudem heraus ist, dass dieser Effekt beim Neubau von Wohnungen zur Eigentumsbildung größer ausfällt als beim Neubau von Mietwohnungen. Ebenfalls gut zu wissen: Von der Versorgungswirkung profitieren insbesondere Starterhaushalte. Für eine Kommune, die eine Wohnraumversorgung zielgruppenspezifisch plant, sind das wertvolle Anhaltspunkte.

Umzugsketten, die zudem in einem Stadtteil oder bestehenden Quartier abgebildet werden können, haben auch noch eine weiche Komponente: Über Jahre gewachsene, soziale Bindungen können erhalten bleiben. Unter anderem aus der „GeneraliAltersstudie“ geht hervor, wie wichtig dieser Aspekt für das Wohlbefinden und die Lebenszufriedenheit ist.





HERAUSFORDERUNGEN ANNEHMEN

Eine eindeutige, allgemeingültige Antwort auf die Frage, ab wann ein Mensch als alt gilt, ist nicht möglich. Die meisten Älteren fühlen sich – trotz Zipperlein – deutlich jünger, als es ihr biologisches Alter vermuten ließe: Der Unterschied zwischen Wahrheit und Wahrnehmung beträgt im Schnitt sieben bis acht Jahre. Verschiedene Faktoren, wie das biologische, das kalendarische, das psychologische, das soziale und das funktionale Alter, spielen ebenfalls eine Rolle. Was sich festhalten lässt: Die Generation der neuen Älteren ist offener gegenüber neuen Entwicklungen, deutlich fitnessorientierter und bringt sich häufig ehrenamtlich ein. Dennoch darf die ständig wachsende Langlebigkeit nicht über die Herausforderungen hinwegtäuschen, die damit verbunden sind, wenn sich das Verhältnis von arbeitender zu nicht-arbeitender Bevölkerung zuungunsten der Arbeitnehmerschaft verschiebt. „Die größte Herausforderung für Politiker und die Gesellschaft wird die Entwicklung einer neuen Kultur sein, die auch ältere Menschen mit einbezieht. Es müssen neue Strategien erarbeitet werden, die älteren Menschen erlauben, länger zu arbeiten, Strategien, die eine Umverteilung der Arbeit von jüngeren zu älteren Arbeitnehmern fördern“, äußerte sich Prof. James Vaupel in einem Interview. „Es muss noch viel dafür getan werden, dass alte Menschen in ihrem Alltag zurechtkommen, in ihrem gewohnten Umfeld bleiben und weiterhin ihre täglichen Aufgaben erledigen können.“

Mit Blick auf den demografischen Wandel sind der Bau von barrierefreiem Wohnraum und die Konzeption innovativer Wohnformen wichtige Bausteine. Für die Entwicklung einer zukunftsweisenden Gesamtstrategie braucht es einen partizipativen, interdisziplinären bzw. ressortübergreifenden Ansatz und das Zusammenwirken von Bestandshaltern, Entwicklern,

Architekten, Straßen-, Verkehrs- und Freiflächenplanern und Dienstleistern, die Pflege-, Betreuungs- und Assistenzangebote bereithalten. Dabei darf die Zielgruppe, um die es geht, nicht fehlen. Kommunen sind daher gut beraten, wenn sie auch ihre Bewohner – respektive die Älteren unter ihnen – aktiv in die Gestaltungsprozesse einbeziehen. Sie wissen schließlich am besten, was sie brauchen. Früher galt man als alt, wenn man mehr Vergangenheit als Zukunft hatte. Dem ist heute nicht mehr so.



Mehr Inspiration

EIN WEGWEISER FÜR KOMMUNEN

Für alle Kommunen Deutschlands ab 5.000 Einwohnern stellt die Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, Daten zu unterschiedlichen Themen bereit – wie z. B. der Kinderbetreuung, dem Arbeitsmarkt oder der Bevölkerungsstruktur. Die Fakten helfen Kommunen dabei, Entwicklungen besser zu verstehen, ermöglichen, Zukunftsszenarien zu erstellen und tragen dazu bei, dass frühzeitig Maßnahmen für die Sicherung der Daseinsvorsorge getroffen werden können. Der „Wegweiser Kommune“ wird stetig weiterentwickelt und steht allen Interessenten kostenfrei zur Verfügung.



WOHNQUARTIERE ZIELGRUPPENGERECHT ENTWICKELN

„Wer Wohnungen baut, muss im Vorfeld wissen, für wen er diese baut“, sagt Alexander Heinzmann, Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung der BPD Immobilienentwicklung GmbH in Deutschland. Die interne Research-Abteilung des Unternehmens setzt sich daher fachlich fundiert mit Trends und gesellschaftlichen Entwicklungen auseinander und analysiert die Märkte. Eine Analyse zu den Haushalten gibt zum Beispiel Auskunft über die Wohnungsnachfrage in verschiedenen Milieus. Die Untersuchung ist kostenfrei abrufbar.



„ES IST WICHTIG, DIE BUNTE MISCHUNG EINER STADTGESELLSCHAFT ZU ERHALTEN.“

Die deutsche Gesellschaft verändert sich, allerdings anders als noch vor zehn Jahren gedacht. Seinerzeit war oft zu hören, wir würden „weniger, älter und bunter“. Das hat sich nur zum Teil bewahrheitet. Wir werden zum Glück nicht weniger. Zutreffend ist allerdings, dass die Demografie die Zusammensetzung der Gesellschaft spürbar verändert. Hat das Auswirkungen auf die Wohngebiete, die BPD entwickelt?

Das heißt, BPD baut auch barrierefreie bzw. barriere- arme Wohnungen?

Heinzmann: Ja und nein. Nahezu jede Wohnung, die wir heute im Geschosswohnungsbau entwickeln, erfüllt bereits eines dieser Kriterien. Wir gehen davon aus, dass die Bedeutung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohngebäuden insgesamt weiter zunehmen wird, da sie den Wohnkomfort grundsätzlich erhöhen. Auch die Familie mit Kind ebenso wie junge Paare oder Singles wissen das zu schätzen. Mit der Reduktion von Barrieren alleine ist es allerdings nicht getan ...

Dr. Christian von Malottki:

... denn es gibt neben der baulichen Seite auch noch die ganz persönliche Vorstellung davon, wie die Umgebung, in der man lebt, beschaffen sein sollte. Und dieses Wohnbedürfnis ändert sich im Laufe des Lebens mehrfach fundamental – sogar in der

Alexander Heinzmann:

Grundsätzlich gilt: Wo mehr Menschen leben wollen, steigt die Nachfrage nach Wohnraum. In der Tat gingen viele einige Zeit von einer Schrumpfung der Bevölkerungszahlen aus. Doch Ende 2023 lebten rund 84,6 Mio. Menschen in Deutschland. Das sind etwa 3,4 Mio. mehr als Deutschland 2014 an Einwohnern zählte und deutlich mehr als für die vergangenen zehn Jahre prognostiziert worden ist. Da es Menschen in der Regel dort hinzieht, wo sie nebst Arbeits- und Ausbildungsangeboten auch eine gute

Infrastruktur vorfinden, ist die Wohnraumnachfrage insbesondere in den Metropolregionen anhaltend hoch. Jeder lokale Wohnungsmarkt hat seine eigenen Dynamiken. Wenn wir ein Wohngebiet neu planen, setzen wir uns zunächst grundlegend mit den Wohnbedürfnissen der Menschen auseinander, die dort leben wollen. Nur so können wir Konzepte entwickeln, die sich auf die jeweilige Bedarfslage in einer Kommune bzw. Region beziehen. Was wir dabei in der Tat seit einiger Zeit feststellen, ist, dass Menschen ihre Wohnsituation durchaus nochmal verändern, wenn sie aus dem Erwerbsleben ausscheiden.

zweiten Lebenshälfte. Es ist daher irreführend pauschal, vom „Wohnen im Alter“ zu sprechen. Denn was ist eigentlich „Alter“?

Haben Sie darauf eine passende Antwort?

von Malottki: Was sich sagen lässt, ist, dass man zwischen „jung-aktiven Senioren“ und „älteren Senioren“ unterscheiden kann und dass sie einem Standort nicht immer zwingend treu sind. Weil die erste Gruppe mehr Wert auf Ruhe legt, noch Lust auf Garten hat und zum Großstadtleben einfach hinfährt, zieht sie zum Beispiel gerne in landschaftlich attraktive Regionen. Das kann mit etwa 75 Jahren wieder kippen. Dann zieht man gerne mal den Kindern hinterher, bevorzugt kurze Wege, das urbane Umfeld, sucht die Nähe zu mehr Unterhaltung im Umfeld – wie zum Beispiel Kunst oder Kultur. Es gibt nur einen Haken daran: Die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarke Regionen sind auf diese Nachfrage selten ausgelegt.

Die Lebenserwartung nimmt – nicht zuletzt aufgrund des medizinischen Fortschritts und verbesserten Lebensbedingungen – zu. Mit welchen Auswirkungen auf die Nachfragestruktur und den Bedarf auf dem Wohnungsmarkt rechnen Sie?

Heinzmann: Zutreffend ist, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerung in Relation zur Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahren stetig

vergrößern wird. Die Menschen werden allerdings nicht nur immer älter. Sie bleiben auch länger fit. Nie zuvor haben Menschen in Deutschland so lange gesund gelebt. Der Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit steht über allem. Bei unseren Gebietsentwicklungen sind wir sehr darauf bedacht, sie so zu planen, dass die bunte Mischung einer Stadtgesellschaft erhalten bleibt. Das bedeutet, Wohnraum nicht nur für eine, sondern für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Lebensphasen und -modelle zu entwickeln. So entsteht ein lebendiges Quartier und damit langfristig ein Mehrwert für die Kommune.

von Malottki: Die Generation 55+ stellt für den Wohnungsmarkt zwar eine quantitativ wie qualitativ relevante Nachfragegruppe dar. Auch sind die Prognosen zutreffend, dass die Wohnungsmärkte darauf nicht wirklich vorbereitet sind. Das betrifft insbesondere den Wohnungsbestand, der selten barrierearm bzw. -frei ist. Kommunen sollten allerdings nicht den Fehler machen, altersgerechte Wohnformen automatisch mit Pflegeeinrichtung gleichzusetzen, weil man nur an die „älteren Alten“ denkt.





Dr. Christian von Malottki

Leiter Research | BPD Deutschland

Dr. Christian von Malottki ist Raum- und Umweltplaner und promovierte im Themenfeld quantitative Stadtökonomie.

Bevor er 2018 zu BPD wechselte, arbeitete er in einem wohnungspolitischen Forschungsinstitut. Seit 2023 leitet er die BPD Research-Abteilung, wo er sich mit Markt- und Standortanalysen, Wohnbedürfnissen und deren Rahmenbedingungen beschäftigt.

Sie haben eingangs erwähnt, dass Menschen nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben ihre Wohnsituation nochmal verändern. Ist das eine Käufergruppe mit einem signifikanten Anteil?

Heinzmann: Ja – tendenziell nimmt der Anteil sogar zu. Das hat viele Gründe. Der ineffiziente Energiestandard und die Größe des Eigenheims sind zwei davon. Beides kann zur Last werden. Darüber hinaus spielt die zunehmende Lebenserwartung eine Rolle. Sie führt zum Beispiel dazu, dass Erblasser selbst ihre Vermögen erst später an die nächste Generation übertragen. Ein 65-jähriges Ehepaar kann also nochmal einen ganz anderen finanziellen Spielraum erhalten und seine Überlegungen zur Wohnungsfrage neu sortieren. Ganz allgemein lässt sich feststellen, dass in der Generation der Babyboomer ein Umdenken stattfindet und Menschen ab 50+ sich mehr damit beschäftigen, wie sie später einmal wohnen möchten.

Herr von Malottki, welche Erkenntnisse lassen sich aus den Befragungen ableiten, die Sie durchführen?

von Malottki: Das kommt darauf an, wen wir befragen. Bei

Es braucht vielmehr differenzierte Angebote, dann können auch sinnvolle Sickereffekte entstehen.

Was ist darunter zu verstehen?

von Malottki: In der Regel sorgt jede neu gebaute Wohnung dafür, dass an anderer Stelle eine Wohnung leergezogen wird. Wenn sich beispielsweise Besitzer eines älteren Einfamilienhauses zum Verkauf entscheiden, um in eine neu gebaute Wohnung zu ziehen, dann wird ein Haus für Jüngere frei – und zusätzlich von den

Erwerbfern für das Einfamilienhaus erfahrungsgemäß noch eine energetische Sanierung angeschoben. Mit Blick auf die angestrebte Reduktion von Wohnflächenkonsum und CO₂ ist das ein Sickereffekt mit einem sinnvollen Impact.

Heinzmann: Dieses Szenario ist keineswegs aus der Luft gegriffen: Die Mehrheit der Haushalte der Generation 50+ wohnt in den eigenen vier Wänden, davon ein Drittel in einem Eigenheim. Nicht wenige dieser Wohnhäuser sind noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden.

Alexander Heinzmann

CEO | BPD Deutschland

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

repräsentativen Umfragen, erhalten wir unter anderem viele wertvolle Anhaltspunkte von Menschen, die eher geneigt sind, eine Wohnung zu mieten. Gerade bei der Planung größerer Wohngebiete sind diese Informationen für einen marktgerechten Wohnungsmix von Relevanz, denn nur das Segment hochwertiger Eigentumswohnungen für Senioren ist dann schlichtweg zu klein. Aus den Befragungen von Kaufinteressenten können wir unter anderem ableiten, wie sich die Anforderungen an Wohneigentum verändern. Es gibt Standorte, wo ältere Käufer vor allem großzügigere Wohnungen bevorzugten und diese in der Folge als erstes vergriffen waren. Das gilt aber nicht pauschal und überall – die Generation sucht „schöne“ Standorte, aber nicht unbedingt viel Fläche.

Heinzmann: Was daran einmal mehr deutlich wird: Wie wichtig es ist, die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt der Planungen zu stellen und dabei sowohl die zukünftigen Bewohner als auch die, die bereits vor Ort leben, einzubeziehen. Aus diesem Grund führen wir bei unseren Gebietsentwicklungen nebst Befragungen regelmäßig Partizipationsverfahren durch. Wir erhalten so Anregungen und Ideen, die mitunter in Wettbewerbsverfahren bzw. die Entwicklung des städtebaulichen

Konzepts einfließen. Die Erfahrungen, die wir dabei bislang gemacht haben, bestärken uns darin, diesen Weg weiter zu gehen: Aktive Einbindung schafft Transparenz, Akzeptanz und Vertrauen.

Abschließend noch eine kurze Frage zum Mobilitätsverhalten: Unter Jüngeren schwindet das Interesse, noch einen Führerschein zu machen. Wie sehr halten die Älteren am Auto fest?

von Malottki: Das kommt auf den Standort an. Wir beobachten, dass die Bedeutung von hochwertigen Angeboten im ÖPNV insbesondere in den Ballungszentren zunimmt.

Man fährt lieber mit Bus oder Bahn zum Theater. Am liebsten hat man beide Optionen und das findet man nunmal am Stadtrand oder im näheren Umland.

Heinzmann: Die Erfahrungen, die wir bei unseren Gebietsentwicklungen machen, bestätigen regelmäßig: Der eigene Pkw verliert immer dann an Bedeutung, wenn einem der Umstieg auf andere Verkehrsträger durch attraktive Alternativen leicht gemacht wird. Und wenn weniger Stellplätze benötigt werden, verringern sich auch die Baukosten entsprechend.

Herzlichen Dank für das Gespräch.

Experten-Interviews

Unabhängige Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen beschäftigen sich im Kontext des demografischen Wandels mit vielschichtigen Fragestellungen zum Thema „Altersgerechtes Wohnen“. Zum Beispiel: Was muss getan werden, um Menschen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Wie können Kommunen dabei unterstützt werden, die Herausforderungen, die mit einer älter werdenden Einwohnerschaft einhergehen, anzunehmen? Wie kann eine altersfreundliche, generationengerechte Stadt aussehen?



Bild: Institut der deutschen Wirtschaft

DR. PHILIPP DESCHERMEIER

„Wir müssen jetzt die Hebel nutzen“

SIE HABEN FESTGESTELLT, DASS MINDESTENS ZWEI MILLIONEN ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN FEHLEN. WORAN HAKT ES?

Ein Aspekt ist, dass die Anbieter von Wohnraum schlicht nicht die Notwendigkeit sehen. Der Ökonom spricht von strukturellen Markthemmnissen. Gerade in den Ballungszentren haben wir bereits seit Jahren angespannte Wohnungsmärkte. Als Vermieter haben Sie eine Welt, in der die Schlange zur Wohnungsbesichtigung schon einmal um den Block herum reichen kann. Warum sollten Sie Geld investieren, wenn Sie die Wohnung ohnehin zum Höchstpreis vermieten können.

Ein anderer Punkt sind Informationsdefizite. Die Menschen befassen sich nur ungern damit, dass sie einmal alt oder krank werden können. Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen klingen nach Klinikgeruch oder nach Bädern mit Haltegriffen. Es wird übersehen, dass das ganz „normale“ Wohnungen sind, nur eben mit Features wie bodengleichen Duschen

oder breiten Durchgängen. Davon profitieren auch junge Menschen, weil sie zum Beispiel den Kinderwagen oder den Fahrradanhänger besser manövrieren können.

Auf der anderen Seite können barrierefreie Wohnungen auch nur wegen ihrer Lage interessant sein. Der Ökonom spricht hier von Allokationsproblemen. Anders als bei Sozialwohnungen gibt es keine Vergabekriterien. Am Ende geht die Wohnung dann an ein gesundes Doppelverdiener-Paar, weil der Vermieter hier die höchste Miete verabreden konnte.

Dazu kommt, dass wir uns aktuell in einer Marktphase befinden, in der insgesamt zu wenig gebaut wird. In der Folge entstehen auch weniger barrierefreie Wohnungen im Neubau.

WIE KÖNNTE MAN DAS PROBLEM LÖSEN?

Privatwirtschaftlich agierende Unternehmen reagieren auf Anreize. Es ist also sinnvoll, den Bau von barrierefreien Wohnungen finanziell zu fördern. Wir brauchen eine Förderung für barrierefreien Neubau und für Umbaumaßnahmen im Bestand – unabhängig vom öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Es gibt bereits das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“. Ein Ziel des Programms ist es, dass sich auch körperlich gesunde Menschen mit dem Thema auseinandersetzen. Denn wenn der Unfall erst einmal eingetreten ist oder man krank wird, ist es sehr schwierig, die Wohnung noch rückwirkend anzupassen. Daher werden auch Menschen ohne Handicap unterstützt, die zum Beispiel eine bodengleiche Dusche einbauen.

Auch die Kommunen können ihren Beitrag leisten, indem sie mit Konzeptvergaben den Wohnungsbestand entsprechend steuern. Gleichzeitig ist es sinnvoll, ein Bewusstsein für bürgerschaftliches Engagement zu schaffen. Das kann auch sehr niederschwellig sein, etwa in Form einer kommunal organisierten Nachbarschaftshilfe oder durch die Schaffung von Begegnungsorten.

Die Problematik ist seit Jahrzehnten bekannt, aber das Thema wurde schlicht verschlafen. Aber jammern hilft nicht. Wir müssen jetzt die Hebel nutzen, die wir haben, damit eine nennenswerte Zahl an altersgerechten Wohnungen entsteht. Sonst werden wir eine dramatische Versorgungslücke haben.

CV Dr. Philipp Deschermeier ist Senior Economist am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, wo er sich mit dem Spannungsfeld zwischen Wohnen und Demographie befasst.



Bild: Privat

PROF. ANNETTE SPELLERBERG

Babyboomer stellen für Kommunen ein großes Potenzial da

WARUM HABEN SIE DAS PROJEKT INITIIERT?

Der Anteil an Babyboomern in der Bevölkerung liegt bei 23 Prozent. Die ersten Jahrgänge sind bereits im Ruhestand. Auf Kommunen kommen damit viele zusätzliche Herausforderungen zu.

Wir möchten mit verschiedenen Teilprojekten dazu beitragen, ein Entscheidungsunterstützungssystem zu entwickeln, mit dem Städte und Gemeinden Informationen sammeln und zusammenführen können. Die Entscheidungsträger sollen damit eine Hilfestellung bekommen, die ihnen z. B. zeigt, welche Auswirkungen es hat, wenn ein Schwimmbad besser erreichbar wird.

Mathematiker entwickeln dazu unter anderem Algorithmen. Das sehen Sie zum Beispiel am Teilprojekt Gesundheit, in dem es um die Allgemeinversorgung geht. Mit dem Teilprojekt Regionalentwicklung wird außer der

Erreichbarkeit auch das Alter der Ärzte erfasst, um zu berechnen, wie sich die Versorgungssituation im ländlichen Raum entwickelt.

In einem anderen Projekt geht es um ein selbstlernendes System, das Bäume identifiziert. Es soll Kommunen unterstützen, ein Baumkataster zu erstellen. Gerade beim Stadtgrün gibt es einen großen Zielkonflikt. Einige Bäume sind beliebte Schattenspender. Zugleich stoßen sie Isopren aus, eine Vorstufe zu Ozon. Bei hohen Temperaturen kann das Gas gerade bei älteren Menschen zu gesundheitlichen Beschwerden führen.

Ein Ziel ist es, mehr über die Babyboomer zu erfahren. Mit dieser Generation wird ja gerne die Klimakrise verbunden, weil sie angeblich zu viel konsumiert haben. Andererseits ist das die erste Kohorte, die mit mehr Freiheiten und größerer gesellschaftlicher Liberalität aufgewachsen ist. Sie haben zum Beispiel die Frauen- und die Umweltbewegung mitgetragen. Es gibt allein wegen ihrer Größe eine unglaubliche Spannweite an Lebenslagen, Lebensformen und Lebensstilen. Es gibt nicht nur die Wohlstandsbabyboomer, die ständig auf Reisen sind. Es gibt die Armen, die Einsamen, die Kranken, die Häuslichen und die Familienorientierten. Gleichzeitig stellen diese Menschen ein großes Potenzial dar. Sie sind es, die die kulturellen Einrichtungen tragen und die in Sportvereinen sind. Sie sind häufig auch ehrenamtlich engagiert. Wir möchten zeigen, welche Angebote sie vermissen – auch im Hinblick auf den Ruhestand.

GIBT ES ZWISCHENERGEBNISSE?

Ein Zwischenergebnis war, dass Babyboomer in ihren Wohnungen bleiben möchten. Gerade, wenn sie im Eigentum leben, gibt es fast gar keine Bereitschaft, das Haus oder die große Wohnung zu verlassen, selbst wenn sie zu groß geworden ist. Außerdem sind die meisten Babyboomer internetaffin. In den urbanen und suburbanen Räumen haben nur wenige kein Smartphone. Auf dem Land ist der Anteil geringer. Wir haben unter anderem Geisa in Thüringen untersucht. Dort waren die Menschen besonders engagiert und ortsverbunden. Wegen ihrer Lage direkt an der innerdeutschen Grenze sind sie es gewohnt, Dinge in die Hand zu nehmen und gemeinsam zu organisieren. Das merkt man hier bis heute.

CV Prof. Annette Spellerberg ist Sprecherin des Verbundprojekts „Ageing Smart – Räume intelligent gestalten“, das Kommunen helfen soll, belastbare Daten zu sammeln.



Bild: Adrian Beck

HARTWIN MAAS

Nicht einfach: Die Zielgruppe 50+ verstehen

AB WANN IST MAN EIGENTLICH ALT?

Laut jüngsten Befragungen werden Personen im Durchschnitt ab einem Alter von 74 Jahren als alt angesehen. Darüber hinaus gibt es in der Wissenschaft verschiedene Definitionen. So orientiert sich die Lebenslaufsoziologie am Arbeitsleben. In der Gerontologie werden die Grenzen anhand des chronologischen Alters gezogen. Sie unterscheidet zwischen dem dritten Lebensalter, das je nach Autor ab ca. 65 Jahren angesetzt wird, und der Hochaltrigkeit oder dem „vierten Lebensalter“, das ab ca. 80 Jahren beginnt.

Gleichzeitig besteht eine Diskrepanz zwischen dem subjektiv empfundenen und dem tatsächlichen Alter. Sie wird mit zunehmendem Alter größer. So fühlen sich Männer zwischen 40 und 49 Jahren durchschnittlich um fünf Jahre jünger, Frauen sieben Jahre. 60-Jährige fühlen sich hingegen so, als wären sie erst 50. Das liegt einerseits daran, dass es sozial erwünscht ist, jung zu sein bzw. sich jung zu fühlen. Andererseits sind wir

heute bis ins hohe Alter oft sehr viel gesünder und aktiver als noch vor 20 Jahren. Zudem hält das Alter heute andere Möglichkeiten bereit, als das früher der Fall war. Die aktuellen Älteren führen ein ganz anderes Leben als ihre Eltern und Großeltern, sodass sie sich im Vergleich zu ihnen jünger fühlen.

Damit geht aber auch der Wunsch einher, länger selbstbestimmt und aktiv zu leben. In der Zukunft werden daher technische Geräte als Assistenzen und Stützen im Alltag eine größere Rolle spielen. Ageless- und Universal-Design-Konzepte in Häusern könnten dann dafür sorgen, dass auch im hohen Alter zum Beispiel Haushaltsgegenstände intuitiver und barrierefreier genutzt werden können.

WELCHE MISSVERSTÄNDNISSE GIBT ES?

Die Gruppe der über 50-Jährigen wird heute als sehr homogen bewertet. Das spiegelt sich auch im Marketingkontext wider. Online-Daten ab der Altersgrenze von 65 Jahren werden nicht mehr differenziert. Eine 80- und eine 65-jährige Person resultieren im gleichen Marketingcluster. Bezogen auf das Marketing, also die Ansprache, sehen sich viele Ältere oft als unterrepräsentiert oder falsch dargestellt. Bei einer Umfrage im Bereich der Wohnkultur war das sogar bei über 50 Prozent der Fall. 49 Prozent gaben an, dass sie entsprechende Marken bewusst meiden würden. Weitere 69 Prozent meinten, dass sie empfänglicher werden, wenn eine Marke ihre Generation bewusster darstellt. Daher ist es wichtig, ein für diese Altersgruppen passendes Marketingkonzept zu erarbeiten. Hier bieten sich das „Kommunizierte“ und das „Verdeckte Seniorenmarketing“ an. Beim ersten fühlen sich mehrere Altersgruppen angesprochen. Beim zweiten liegt der Fokus nicht auf dem Alter, sondern auf der Nutzbarkeit, etwa bei einer begehbaren Dusche. Eine weitere Besonderheit ist die analoge Prägung. Da die Hälfte der über 60-Jährigen kaum Onlineangebote wahrnimmt, ist es wichtig, auf Kontaktpunkte in der „realen Welt“ und persönliche Ansprechpartner zu setzen.

CV Hartwin Maas Der Wirtschaftsingenieur und Zukunftsforscher Hartwin Maas ist Mitgründer des Instituts für Generationenforschung sowie Autor des Fachbuchs „Best Ager Marketing“.



Bild: Reiner Klingholz

SABINE SÜTTERLIN

Eine Zukunftsaufgabe: Ageing in Place

WIE SIEHT DIE ALTERSFREUNDLICHE STADT AUS?

Mit den Babyboomern rückt eine historisch nie dagewesene Zahl Personen ins Rentenalter vor. Wie die meisten Menschen wünschen sich auch sie, in vertrauter Umgebung alt zu werden. Nach dem Leitbild der Weltgesundheitsorganisation (WHO) sollte in einer Kommune, die dies ermöglicht, erst einmal ausreichend bezahlbarer, barrierearmer Wohnraum zur Verfügung stehen. Zu einer altersfreundlichen Stadt gehört aber weit mehr. Um nur einige Beispiele zu nennen: Grundversorgung, öffentliche Dienstleistungen, Pflege in der Nähe, hindernisfreie öffentliche Räume, Transportmöglichkeiten, umfassende Information und Beratung. Letztlich sollten Quartiere, Städte und Gemeinden so gestaltet sein, dass auch Ältere, die wenig mobil oder gesundheitlich eingeschränkt sind, am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

WAS KÖNNEN UND SOLLTEN KOMMUNEN TUN, DAMIT EIN GUTES WOHNEN IM ALTER MÖGLICH IST?

Das fängt damit an, dass sich Politik, Verwaltung, Unternehmen, Wohlfahrtsorganisationen

und Betroffene zusammensetzen, um den Bedarf zu ermitteln – und idealerweise einen Plan zu entwickeln, der alle Bereiche abdeckt. Etwa nach dem Modell der Stadt Zürich mit ihrer „Altersstrategie 2025“. Ziel: Ältere Menschen sollen so lange, wie möglich, selbstbestimmt und nach ihren individuellen Bedürfnissen leben können.

Mit „Ageing in Place“, also Älterwerden vor Ort, sind nicht unbedingt die eigenen vier Wände gemeint. Es kann auch heißen, im angestammten Umfeld zu bleiben, aber in altersgerecht ausgestatteten Räumen mit Versorgungsangeboten und Betreuungsoptionen in der Nähe. Es gibt eine Vielfalt bekannter oder innovativer Wohnformen, von der Servicewohnung bis zur Wohn- oder Hausgemeinschaft. Kommunen sollten es als Zukunftsaufgabe sehen, den älter werdenden Babyboomern bedarfsgerechten Wohnraum und eine altersfreundliche Umgebung anzubieten. Sie brauchen dafür nicht in erster Linie Geld, es hilft schon, Genossenschaften oder Investoren bei der Entwicklung neuartiger Wohnprojekte zu unterstützen.

Kommunen können auch dazu beitragen, die ungerechte Verteilung von Wohnraum anzugehen. Viele ältere Menschen leben in Häusern oder Wohnungen, die nach dem Auszug der Kinder, Trennung oder Tod eines Partners „zu groß“ für sie sind. Sie sehen aber keinen Anlass, sich zu verkleinern und Platz zu machen für junge Familien, die bezahlbare größere Wohnungen suchen.

Eigentümer ziehen schon deshalb häufig nicht um, weil sie mit Verkauf oder Vermietung der Immobilie finanziell meist verlieren. Ähnlich ist es bei Mietern, die beispielweise für eine Zweizimmerwohnung mehr bezahlen müssten als für die seit vielen Jahren bewohnten vier Räume. Manche Großstädte kennen schon Tauschbörsen. Die könnten sie gezielt mit Beratung und Information für Ältere ausbauen. Fazit unserer Studie: Auch klamme Kommunen haben eine ganze Palette an wohnpolitischen Instrumenten, um Wohnraum gerecht zu verteilen und „Ageing in Place“ zu ermöglichen.

CV Sabine Sütterlin ist Wissenschaftsjournalistin und Mitautorin der Studie „Ageing in Place“ der Körber-Stiftung und des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung.



Bild: Privat

**PROF. NICOLA HILTI UND
PROF. CHRISTIAN REUTLINGER**

Mit dem Alter wird der Mensch individualistischer

WIE IST ER SO, DER BABYBOOMER?

Reutlinger: Den typischen Babyboomer gibt es nicht. Die Gruppe ist sehr heterogen, die Wohnbedürfnisse und die Wohnweisen sind mindestens genauso vielfältig wie bei jüngeren Menschen auch.

Hilti: In unserer Studie haben wir untersucht, wie diese Menschen Wohnentscheidungen treffen. Dabei haben wir festgestellt, dass dies ein sehr vielschichtiger Prozess ist, der aber nur selten in seiner Komplexität diskutiert wird. Das Wohnen wird als etwas Isoliertes angesehen. Es herrscht die Annahme, dass man einfach eine Entscheidung für eine Wohnung, eine Wohnform oder einen Wohnort trifft. Die Faktoren, die zu dieser Entscheidung führen, werden aber zu wenig thematisiert. Wenn man aber mit den Menschen spricht und ihre Wohnbiografien rekonstruiert, wird deutlich, dass dabei sehr viele unterschiedliche Aspekte mit einfließen. Wir haben auch herausgefunden, dass es nicht nur um das Wohnen im Kern geht. Es geht zum Beispiel auch darum, wie ich meine Arbeit organisieren kann. Mit dem Rentenalter beginnt

ja nicht zwangsläufig die erwerbsarbeitsfreie Zeit. Etliche arbeiten weiter – entweder, weil sie wollen oder weil sie aus finanziellen Gründen müssen. Dann benötigen sie zum Beispiel ein Büro in der Wohnung.

Reutlinger: Insgesamt konnten wir eine hohe Dynamik feststellen. Dass man etwa in die Nähe der Eltern zieht, wenn diese pflegebedürftig werden, oder bei den Kindern sein möchte, um sich um die Enkel zu kümmern. Es gibt auch Paare, die nach der Rente zwar weiter eine Beziehung führen, aber in getrennten Räumen leben möchten. Oft handelt es sich nicht um die ganz großen Umbrüche. Vieles passiert im Kleinen: Die Menschen richten sich neu ein, installieren Zwischenwände, oder die Einliegerwohnung wird günstig für eine helfende Hand freigemacht.

WIE VERBREITET SIND INNOVATIVE KONZEPTE, WIE WOHNUNGSGEMEINSCHAFT ODER MEHRGENERATIONENWOHNEN?

Hilti: Sie sind eine Minderheit, die an Bedeutung gewinnt und für einen kleineren Teil der Babyboomer auch attraktiv sind. Sie sind aber sozial sehr anspruchsvoll – nicht zuletzt, weil die Menschen mit steigendem Alter individualistischer werden, wie die Altersforschung feststellt. Die meisten Babyboomer leben in konventionellen Ein- und Zweipersonenhaushalten und das wird auch noch länger so bleiben.

Reutlinger: Die Menschen versuchen eher, über Nachbarschaftsstrukturen Gemeinschaft zu leben und so der Isolation zu entgehen. Gerade auf kommunaler Ebene wird einiges getan, um sie dabei zu unterstützen, indem Treffpunkte geschaffen werden oder dass man sich zu gemeinsamen Aktivitäten trifft.

IHR FAZIT?

Hilti: Vor einigen Jahren war es häufig so, dass sich die Wohnsituation im Alter nicht verändert hat. Heute ist das anders. Die Menschen machen sich mehr Gedanken über ihre zukünftige Wohnsituation. Zugleich ist die Zukunft kaum vorherzusehen. Daher gilt es, im Wohnen mit Offenheit, Flexibilität und Anpassbarkeit für verschiedene mögliche Zukünfte gerüstet zu sein.

CV Prof. Nicola Hilti und Prof. Christian Reutlinger untersuchen, gefördert von der Schweizer Age-Stiftung, wie Babyboomer wohnen und haben dabei so manchen Mythos entlarvt.



BPD EINBLICKE

Wohnen ist – in jedem Alter – ein Grundbedürfnis. Wohnungsbau ist somit auch eine gesellschaftliche Aufgabe. Wohnen soll bezahlbar, nachhaltig und vor allem ganzheitlich gedacht sein. Das erklärte Ziel: Wohnquartiere so zu planen, dass die bunte Mischung einer Stadtgesellschaft erhalten bleibt. Wie das gelingt, wenn die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt der Planungen gestellt werden, lässt sich an Beispielen veranschaulichen.

Ulm

CITYCUBES:

Inklusiv. Ökologisch.

Zukunftsweisend. Sozial.

Es ist der ausdrückliche Wunsch der Stadt Ulm: Im neuen Wohngebiet „Safranberg“ wird die Vergabe der Baugrundstücke erstmals an sozialen, funktionalen und gestalterischen Kriterien ausgerichtet. Das inklusive Konzept „CITYCUBES“ überzeugte auf Anhieb: **78 Einheiten**, verteilt auf **Eigentums- und Mietwohnungen** für unterschiedliche Einkommensgruppen sowie **Assistenzwohnungen**, machen das Wohnen in dem neuen Stadtteilquartier attraktiv für ein **generationsübergreifendes** und soziales Miteinander. Der **vielfältige Wohnungsmix** stellt die Durchmischung sicher. Sozial wie demografisch. Es gibt kompaktere und größere sowie **barrierefreie** und **rollstuhlgerechte** Grundrisse. Im geförderten wie freifinanzierten Segment. Komplettiert durch die „**Assistenzagentur**“, die vor Ort im Quartier professionelle Dienstleistungen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf bietet. Sogar die Freiflächen bieten ein facettenreiches Angebot. Für die „kleinen und größeren“ Bewohner.



Hannover | Louis' Grün



Karlsruhe | Geranienhof

Bad Aibling

**The View:
Freude und Lebensqualität.
Kompromisslos.**

Bad Aibling ist ein Geheimtipp. Immer noch. Nah dran an München. Und gefühlt doch weit genug weg. Das liegt am Ausblick: Umgeben von Bergen, Wiesen und Feldern. Mit einer Heilquelle vor der Tür und einer lückenlosen medizinischen Infrastruktur. Das Wohnquartier „The View“ schafft im Stadtteil Harthausen Wohnraum für Menschen, die genau die **gesunde Mischung** suchen. Moderne Architektur, **energieeffizient** versorgt. In **perfekter Lage** zwischen Stadt und Natur. **Fünf Mehrfamilienhäuser** mit **63 Einheiten** wurden als **Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung** zur Bildung von Wohneigentum konzipiert. **Stufenlos zugänglich und barrierefrei**. Ein Konzept, das auf Kapitalanleger und Selbstnutzer in unterschiedlichen Altersklassen zugeschnitten ist. Mit dem Bau einer **Kita** wurde auch an die Jüngsten gedacht. Das ist für Eltern wie Großeltern perfekt.

Hannover

**Louis' Grün:
Innovatives Wohnkonzept
für mehrere Generationen.**

Lebensphasen und -modelle von Menschen verändern sich. Ebenso wie die Arbeitswelt. Paare werden zur Familie. Kinder werden groß und gründen ihren eigenen Haushalt. Eltern werden Großeltern. Arbeitnehmer arbeiten von zu Hause. Und das mal alleine und mal zu zweit. Im Leben ist Veränderung eine Konstante, die nicht selten mit einer Anpassung der Wohnsituation einhergeht. Im „Louis' Grün“ in Hannover muss das nicht so sein. Denn dafür wurde ein visionärer Planungsansatz entwickelt, der sich genau an diesen Lebensrealitäten orientiert: das **„Dual-Key-Konzept“**. Es ermöglicht, einige größere Wohneinheiten mit kleineren Einheiten zu kombinieren. Der **Wohnbedarf** kann also ganz **einfach an veränderte Lebenssituationen** angepasst werden. Modernes Mehrgenerationenwohnen ist ebenso möglich, wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die intelligente Grundrisslösung eröffnet vielfältige Optionen.

Karlsruhe

**Geranienhof:
In bester Nachbarschaft.**

Die citynahe Weststadt in Karlsruhe ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern ein **beliebter Stadtteil**. Das liegt an den vielen Jugendstilbauten, den kulturellen Einrichtungen und den attraktiven Grünflächen sowie der hervorragenden, städtischen Infrastruktur. In der Geranienstraße/Ecke Weinbrennerstraße entsteht bis April 2025 ein neues, besonderes Wohnungsangebot: Denn die **45 barrierefreien Eigentumswohnungen** richten sich explizit an Menschen, die mit **60+** urban wohnen wollen. Mit lichtdurchfluteten Wohnungsgrundrissen und gemeinschaftlichen Gärten, die zum Verweilen einladen und das **nachbarschaftliche Zusammensein** fördern. Mit einer guten Zukunftsperspektive in einem attraktiven, ansprechenden Umfeld, das Sicherheit gibt, dort auch langfristig wohnen bleiben zu können. Im Stadtteilquartier „Geranienhof“ ist genau das gegeben. So befindet sich beispielsweise in direkter Nachbarschaft auch eine **Pflegeeinrichtung**.



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

bpd.de/anmelden



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

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

CHEFREDAKTION Romy Pomp, Arjan de Jonge **REDAKTION** Anoeska van Leeuwen, Meike Witte, Katharina Schüttler

REDAKTIONSRAT Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters

KONZEPT & PRODUKTION iMediate/ZB **GRAFISCHE GESTALTUNG** Janita Sassen Dossier: Sabine Fuchs

comdeluxe GmbH & Co. KG **AN DIESER AUSGABE HABEN MITGEWIRKT** Alexandra May, Annette Lavrijsen, Berber Bijma, Björn Remmerswaal, Caroline Nevejan, Christian Hunziker, Corien Lambregtse, Edwin Lucas, Kees de Graaf, Lisette Jongerius, Marc Mijer, Rob Groot **FOTOS** Annelien Nijland, Carlton Ward Photography, David Valinsky, DC Studio/shutterstock.com, De Beeldredactie/Maximus Chatsky, De Beeldredactie/Sebastian Lock, Emmanuel Rondeau, Erik Smits, Frank Ruiter, Guido Benschop, Janita Sassen, Jonas Wesling, Marco Cappelletti, Morten Brakestad, Raymond de Vries, Roel van Eekelen, Rutger den Hertog, Sophia Twigt, Volta, Wondrous World Images – Yvonne McKenzie, Steffen Roth **DRUCK** Wilco. Das BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.



„DIE STADT KANN
NICHT IMMER SELBST
ALS AUFTRAGGEBER
AUFRETEN, ABER
SIE MUSS GUTE
RAHMENBEDINGUNGEN
FÜR DIE
GEBIETSENTWICKLUNG
SCHAFFEN“

Jan Lindenau, Bürgermeister von Lübeck

S. 18



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank