

Best Practices in Neubau und Sanierung

# Schönheit und Wohnkomfort auf kleinstem Raum

Die Niederlande gehören mit etwa 400 Einwohnern pro Quadratkilometer Landfläche zu den am dichtesten besiedelten Flächenstaaten der Welt. Im Gegensatz zu Deutschland schrumpft die Bevölkerung noch nicht. Die Zahl der Einwohner wird in den nächsten Jahren noch leicht steigen auf bis zu 16,9 Millionen im Jahr 2012. Die Zahl der bisher 7,3 Millionen Haushalte wird ebenfalls leicht ansteigen. Ausreichender Wohnraum ist daher ein kostbares Gut. Anhand von drei Beispielen gibt DW-Korrespondentin Letty Reimerink einen Überblick über den Wohnungsbau in den Niederlanden.



In Hilversum wurden Wohnungen nach Entwürfen des Architekten Willem Marinus Dudok teilweise saniert, teilweise abgerissen und detailgetreu wieder neu erbaut. Die neuen Baublöcke sind fast identisch mit den ursprünglichen Entwürfen von Willem Marinus Dudok.

Quelle: Dudok Wonen

Die niederländische Bevölkerung konzentriert sich überwiegend in der Region Randstad im Westen der Niederlande, wo die Besiedlung die landesdurchschnittlichen 400 Einwohner pro Quadratmeter noch weit übertrifft. Der Gegensatz zu den Grenzgebieten wird überdies höher, da Gebiete wie Süd-Limburg, Zeeland und Ost-Groningen von Schrumpfung betroffen sind. Der Druck auf den Wohnungsmarkt im Westen des Landes wird also in den kommenden Jahren noch größer werden. Ausreichender Wohnraum spielt daher eine wichtige Rolle.

Im vergangenen Jahr wurden in den Niederlanden 83.000 neue Wohnungen fertiggestellt, doch diese Zahl wird in den kommenden Jahren auf Grund der Finanzkrise rapide sinken. Bei den neuen Wohnungen handelte es sich um 57.500 Eigentumswohnungen und 25.500 Mietwohnungen (Quelle: Central Bureau of Statistics Netherlands). 15.000 dieser Mietwohnungen wurden von Wohnungsbaugesellschaften gebaut.

Der Anteil von Eigentumswohnungen am Gesamtmarkt beträgt etwa 60 Prozent. Eigentumswohnungen werden meistens von kommerziellen Projektentwicklern gebaut, aber auch Wohnungsbaugesellschaften spielen in diesem Markt eine wichtige Rolle. Von den in 2009 fertig gestellten Eigentumswohnungen wurden fast 9.000 von Wohnungsbaugesellschaften auf den Weg gebracht (Quelle: Central Bureau of Statistics Netherlands). Die drei im Folgenden vorgestellten Projekte spiegeln diese Eigentümerstruktur sowie die Vielfalt in Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den Niederlanden wider. So verfügt das Wohnprojekt „GWL-Gelände“ in Amsterdam über einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen. Bei dem Rotterdamer Projekt „Le Medi“ leben die Bewohner in Eigentumswohnungen, und in dem Stadtteil Liebergen der Kleinstadt Hilversum handelt es sich bei den Wohneinheiten des Projektes „Dudok Revisited“ ausschließlich um Mietwohnungen.

### Städtischer Kontext zeigt Einfluss einzelner Projekte

Diese drei Projekte unterscheiden sich außerdem in den Auswirkungen, die sie auf ihr Umfeld in der Stadt haben. Sie prägen ihre Umgebung und wurden teilweise auch umgesetzt, um ihre Umgebung zu verändern. In den Niederlanden ist es



weit verbreitet, benachteiligte Stadtviertel durch zusätzliche neue Wohnungen, die teilweise auf andere Zielgruppen abzielen, zu beleben. Das Durchmischen von gesellschaftlichen Schichten in Stadtquartieren ist dabei eine Strategie. Kommunen wie etwa Amsterdam verlangen oftmals, dass bei neuen Projekten mindestens ein Drittel der Wohneinheiten zum sozialen Mietwohnungsbau gehören. Diese Durchmischung findet oft auf Bezirksebene statt.

Bei kleineren Projekten jedoch versuchte man in den letzten Jahren eher Menschen mit einem vergleichbaren Lebensstil – der nicht unbedingt von deren Einkommen abhängt – gemeinsam in einer Umgebung wohnen zu lassen. Dies soll zu einer größeren sozialen Verbundenheit führen. Die Projekte in Amsterdam und Rotterdam wurden nach diesen Kriterien ausgewählt. Sie richten sich an Bewohner mit einem vergleichbaren Lebensstil – in Rotterdam ist es ein mediterraner Lebensstil, bei dem Projekt in Amsterdam handelt es sich um Bewohner, die großen Wert auf Ökologie und Nachhaltigkeit legen. Beide Projekte hatten außerdem das Ziel, Stadtvierteln neue Impulse zu geben. Was die beiden Projekte unterscheidet, ist der Zeitpunkt ihrer Fertigstellung. „Le Medi“ in Rotterdam wurde erst 2009 fertig gestellt. Das Projekt in Amsterdam wurde bereits 1997 vollendet, so dass eine Zwischenbilanz über das bisher Erreichte gezogen werden kann.

### Zwischen Alt und Neu

Auch die Architektur spielt bei den drei Projekten eine wichtige Rolle. Obwohl holländische Architekten weltweit anerkannt sind, heißt dies nicht, dass in den Niederlanden

nur optisch ansprechende Häuser vorzufinden sind. Vor allem in der Nachkriegszeit bis hin zu den 1970er und 1980er Jahren wurden viele der Wohnungen in Bezirken gebaut, die heute als problematisch gelten. Die Wohnungsnot war groß und das Geld knapp.

Bei den Projekten in Amsterdam und Rotterdam wurden neue Wohnungen gebaut. In der Kleinstadt Hilversum handelt es sich bei „Dudok Revisited“ aber nicht nur um Gebäude aus den letzten Jahren. Als einer der Höhepunkte der niederländischen Architektur werden die 1920er und 1930er Jahre mit Architekten wie Hendrik Petrus Berlage, Willem Marinus Dudok und Michel de Klerk betrachtet. Städtebau und Architektur waren damals stark miteinander vernetzt – eine Tradition, auf die auch jetzt noch zurückgegriffen wird. Die Architekten dieser Zeit prägten den sozialen Wohnungsbau in den Niederlanden. Ziel war es, qualitativ hochwertige und schöne Wohnungen für die Arbeiter zu bauen. Die Perlen dieses Wohnungsbaus findet man nicht nur in Amsterdam, sondern auch in Hilversum. Ein ganzes Viertel, entworfen von Dudok und einigen seiner Zeitgenossen, wurde teilweise saniert, aber größtenteils abgerissen und im Stile Dudoks neu aufgebaut. Solche Rekonstruktionen sind in Architekturkreisen durchaus umstritten; sie können aber auch als Projekte gesehen werden, die den ursprünglichen Architekten ehren.

Letty Reimerink  
letty@reimerink.com  
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.

## ÜBERSICHT

Erstes Projekt im ökologischen Bauen aus dem Jahr 1997	
<b>Nachhaltiges Experiment: Zwischenbilanz nach dreizehn Jahren</b>	<b>10</b>
„Lifestyle-Wohnen“ wertet Quartier in Rotterdam auf	
<b>Multikultureller Charakter kommt in der Architektur zum Ausdruck</b>	<b>12</b>
Hilversum ehrt das Werk des ehemaligen Stadtarchitekten Dudok	
<b>„Dudok Revisited“: moderner Komfort mit altem Charme</b>	<b>14</b>

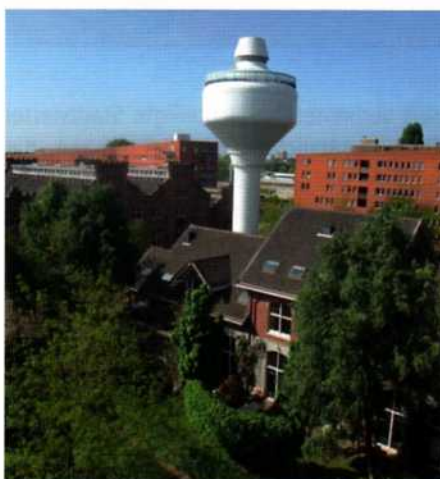
Ökologisches Bauen in Amsterdam

# Nachhaltiges Experiment: Zwischenbilanz nach dreizehn Jahren

Im Jahr 1997 wurde ein Wohnungsbauprojekt im Stadtteil Westerpark in Amsterdam auf dem ehemaligen Standort des kommunalen Wasserversorgungsbetriebs fertig gestellt. Das Projekt wurde nach ökologischen Prinzipien gestaltet. 13 Jahre später stellen die Projektbeteiligten fest: Es ist ein Erfolg; die Zufriedenheit der Bewohner ist sehr hoch, die Fluktuationsrate im Vergleich zu anderen Vierteln in Amsterdam gering. Was die Nachhaltigkeitsmaßnahmen angeht, gibt es Erfolge, aber auch ein paar Enttäuschungen zu verzeichnen.

Der kommunale Wasserleitungsbetrieb, verantwortlich für die Trinkwasserversorgung Amsterdams, hatte gut hundert Jahre auf dem GWL-Gelände seinen Sitz, das anfangs noch außerhalb der Stadt lag. 1989 wurden die Aktivitäten verlagert. Die Stadt hatte sich inzwischen weiterentwickelt und das Gelände umschlossen. Zurück blieb ein leeres Gebiet mit einigen alten Gebäuden und einem sehr auffälligen Wasserturm. Die Bewohner des umliegenden Viertels und die Stadtverwaltung setzten sich dafür ein, dass dort Wohnungen gebaut wurden. Sie waren sich auf jeden Fall einig, dass es ein besonderes Viertel werden sollte: nachhaltig und ökologisch. Es sollte dem damals sozial schwächeren Stadtteil einen neuen Impuls geben.

Nachhaltigkeit wurde damals noch mit einer alternativen Szene assoziiert. Das neue Viertel sollte eine moderne Ausstrahlung erhalten. Daher wurden renommierte niederländische (Landschafts-)Architekten



Der ehemalige Wasserturm bildet ein Wahrzeichen für das Wohnprojekt auf dem GWL-Gelände.

Quelle: Diego Pos

wie Adriaan Geuze, Kees Christiaanse und Liesbeth van der Pol engagiert. Die zukünftigen Bewohner wurden von Anfang an mit einbezogen.

Im Laufe des Planungsprozesses entstanden verschiedene Baugruppen, die sich jeweils mit einem Teil des Geländes auseinandersetzten. Der Einfluss der Bewohner auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Wohnungen war groß; auch für die Architekten war es eine neue und oftmals anspruchsvolle Arbeitsweise. Um trotzdem eine Art Einheit in den verschiedenen architektonischen Entwürfen zu kreieren, wurde ein roter Backstein als Erkennungszeichen gewählt. Auch war von Anfang an klar, dass auf dem Gelände sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen gebaut und die bestehenden Gebäude erhalten werden sollten. Beides waren ausdrückliche Wünsche der Bewohner. Eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen in einem ökologischen Viertel: Dies waren Voraussetzungen, welche kommerzielle Projektentwickler ablehnten. So kam es, dass fünf

Wohnungsbaugesellschaften das Vorhaben gemeinsam in Angriff nahmen. Insgesamt wurden 600 Wohnungen auf dem sechs Hektar großen Gelände gebaut. Die Hälfte davon gehörten zum sozialen Mietwohnungsbau. Von den Eigentumswohnungen lagen überdies zwei Drittel im preiswerten Bereich von bis zu 200.000 Gulden (etwa 90.000 Euro). In der großen Halle, wo früher die Maschinen standen, wurde ein Café untergebracht.

## Spiel mit den Elementen

Die Beteiligten wollten nachhaltig bauen, wussten aber eigentlich nicht genau, was das bedeuten sollte. Sie entschieden sich unter anderem dafür, nur wenige Autos zuzulassen: Für jeweils sechs Wohnungen gibt es nur einen Parkplatz am Rande des Geländes. Das Kerngebiet ist dadurch fast autofrei. Elektrizität wird vor Ort durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Das heiße Kühlwasser wird für Heizung und Warmwasserversorgung genutzt. Die Badezimmer sind mit Toiletten mit Regenwasserspülung und wassersparenden Duschköpfen ausgestattet. Der Abfall wird getrennt und in unterirdischen Containern gesammelt; eine Maßnahme, die man inzwischen an vielen Orten in Amsterdam sieht.

Das Gelände ist an zwei Seiten durch große Wohngebäude, die auch als Wind- und Lärmschutz dienen, begrenzt. Dadurch entstand ein großes grünes Innengelände mit angenehmem Aufenthaltsklima. Alle Gebäude auf dem Gelände wurden in guter Sonnenlage gebaut; die Fenster nach Norden sind klein und die Fenster nach Süden groß. In Kombination mit guter Isolation und Vegetationsdächern wird so optimal von natürlichen Energiequellen profitiert. Zudem wurden ausschließlich nachhaltige Baumaterialien verwendet.

### GWL-Gelände

**Ort:** Amsterdam

**Viertel:** Staatsliedenbuurt  
(Stadtteil Westerpark)

**Bauherr:** Stichting Ecoplan  
(Zusammenarbeit von fünf Wohnungsbaugesellschaften)

**Was:** Neubau eines ökologischen und nachhaltigen Wohnviertels mit 600 Wohnungen: 50 Prozent sozialer Mietwohnungsbau und 50 Prozent (billige) Eigentumswohnungen

**Architekt:** Adriaan Geuze (Landschaftsarchitekt), Kees Christiaanse, Zeinstra & Van der Pol, Meyer & Van Schooten, Neutelings Riedijk Architecten, CASA Architecten, DKV Architecten

**Zeitraum:** 1989 bis 1997

Viele dieser Lösungen gehören heutzutage zum Standard oder sind inzwischen weiter verbessert – damals war es fast revolutionär.

## **Geteilte Verantwortung**

Die Nachhaltigkeit sollte auch auf der sozialen Ebene zum Ausdruck kommen. Da viele Bewohner schon am Planungs- und Bauprozess beteiligt waren, hatten sie sich schon vor dem Einzug in die neuen Wohnungen kennengelernt. Das Innengelände ist so gestaltet, dass es für die Bewohner viele Gelegenheiten zu gelegentlichen Treffen bietet. Es gibt viele Grünanlagen, die alten Bäume konnten erhalten werden. Die Kinder können ungestört draußen spielen, während die Eltern auf einer der Bänke einen Kaffee trinken oder in einem der öffentlichen Nutzgärten gemeinsam arbeiten. Viele Wohnungen haben ihre Eingangstür zum Innenhof hin und dort auch einen kleinen Garten.

Die Bewohner – Eigentümer und Mieter – gründeten einen Verein, in dem die Verantwortung für den Erhalt der nachhaltigen Prinzipien trägt, wie zum Beispiel das autofreie Kerngebiet und die öffentlichen Nutzgärten. Da es sich um einen Verein von und mit den Bewohnern handelt, wird der Einfluss des Vereins eher von den Bewohnern und Anwohnern akzeptiert. Das soziale Fundament ist auch jetzt noch sehr stark. Viele der ersten Bewohner wohnen immer noch dort. Die Bewohner zählen sich zu den zufriedensten Amsterdams.

## **Impuls für die Umgebung**

Die Wohnungen auf dem GWL-Gelände sind durchschnittlich größer als die Wohnungen im Rest des Viertels. Unter anderem aus diesem Grund wohnen auf dem Gelände viele kinderreiche Familien. Nicht weniger als 45 Prozent der Bewohner sind Kinder, im Verhältnis zu 25 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt. Die ganz überwiegende Mehrheit der Bewohner wohnte zuvor schon in Amsterdam, viele davon sogar im Bezirk. Weil sie die Chance hatten, dort in eine größere Wohnung umzuziehen und eine Familie zu gründen, sind sie nicht aus der Stadt weggezogen. Der Wegzug von Familien aus der Mittelschicht war lange Zeit ein großes Problem für die Stadt Amsterdam. Im gesamten Stadtteil liegt die Zahl der Bewohner mit Migrationshintergrund bei mehr als fünfzig Prozent. Auf dem GWL-Gelände liegt die Zahl nur bei 21 Prozent. Dennoch wurden im ganzen Bezirk ein besseres Gleichgewicht und eine bessere Durchmischung der Bevölkerung erreicht.

Obwohl das GWL-Gelände vor allem ein Ort zum Wohnen ist, sind dort auch Unternehmen ansässig. Etwa fünfzig Unternehmen, die insgesamt mehr als zweihundert Menschen beschäftigen, haben ihren Betriebssitz auf dem Gelände. Die meisten davon sind Freiberufler, die von ihrer Wohnung aus arbeiten, aber es gibt auch einige Gewerbeflächen, die zusammen mit dem populären „Grand Café Amsterdam“ für Lebendigkeit sorgen. Die Entwicklung des GWL-Geländes wird als Impuls für den

Rest des Bezirks gesehen; von einem Problemgebiet hat sich das ganze Viertel in den letzten zehn Jahren zu einem sehr beliebten Stadtteil entwickelt.

## **Nachhaltigkeit im Nachhinein**

Wie effektiv waren die damals experimentellen Nachhaltigkeitsmaßnahmen? Sehr zufrieden sind die Bewohner zum Beispiel mit der Südorientierung der Wohnzimmer und der Isolierung, die beide zu einer beträchtlichen Senkung der Energiekosten führten. Weniger effektiv war die Kraft-Wärme-Kopplung. Der hohe Grundwasserstand sorgte bei heftigen Regenfällen für Überflutungen der Keller, in denen sich die Leitungen und die individuellen Wärmeschalter befanden. In der letzten Zeit musste hier einiges – mit hohen Kosten – erneuert werden. Im Großen und Ganzen kann man sagen, dass vor allem die kostenintensiven Maßnahmen nicht ganz das gebracht haben, was man erwartet hat. Es waren die relativ günstigen Maßnahmen, die den größten Effekt hatten.

Und wie steht es heute um die Autos? Die Mehrzahl der Bewohner wohnt immer noch sehr gerne in einer fast autofreien Umgebung. Trotzdem ist das Parken ein Problem. Heute würde man dies vielleicht doch anders lösen: zum Beispiel mit einer Tiefgarage.

---

*Letty Reimerink*

