

# Niederländische Stadtbausteine

*Stefan Netsch*

(Dipl. Ing. (FH), M.eng., Regierungsbaumeister, University of Applied Science Rotterdam, SAB Amsterdam, stefan.netsch@sab.nl)

## 1 ABSTRACT

Der niederländische Städtebau hat mehr zu bieten als die bekannten Beispiele der sich wiederholenden Reihenhausbauungen des VINEXprogrammes oder den Hafenkonzersionen, welche bestimmt werden durch teilweise spektakuläre Bauten bekannter Architekten.

Weniger bekannt sind dagegen die zahlreichen Formen der Innentwicklung in den Städten der Niederlande. Thematisch stark differenziert, sind in den letzten zehn Jahren Projekte, in Form von neuen Stadtbausteinen entstanden. Durch Konzersionen von Gewerbeflächen, Verdichtungen im Blockinnenbereich oder durch Struktur- oder Funktionsänderung der bestehenden Bebauung wurde das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt erweitert.

Innerhalb der Präsentation sollen verschiedene realisierte Projekte dargestellt werden, welche man bisher wenig mit den Niederlanden in Zusammenhang gebracht hat. Darüber hinaus sollen die Themen Dichte und Nutzung eine bedeutende Rolle bei der Betrachtung spielen, da diese erheblich die Qualität der Innenstädte bestimmen und in der Verbindung mit dem öffentlichen Raum für ein lokalspezifisches Image sorgen.

Die Dichte schlägt bei der Betrachtung aller Faktoren sich besonders in der Erlebbarkeit des städtischen Raumes nieder. Durch die Vielfalt der Dichteformen ergeben sich Themenfelder mit vielen verschiedenen Ausprägungsformen, welche auch durch den Zusammenhang mit spezifischen Zielgruppen neben dem räumlichen und funktionalen Aspekt verstärkt auch durch einen Imagefaktor oder Branding bestimmt wird. Der Trend der zunehmenden Innenentwicklung ist ebenfalls als ein baulicher Gegenentwurf zur sich eher wiederholenden Reihenhausbauung zu interpretieren. Auch in den Niederlanden ist ein Trend zur stärkeren Individualisierung im Wohnen zu beobachten. Die persönliche Ausdrucksform spielt dabei eine ähnlich gewichtige Rolle wie der Zusammenschluss mit Gleichgesinnten.

Die Lage, zumeist in Innenstadtnähe oder in der Nähe von räumlich wichtigen Versorgungseinrichtungen, wird als besonderer Wert des urbanen Wohnens betrachtet. Ein erweitertes Infrastrukturangebot, welches über die Grundversorgung hinausgeht, wird besonders von jungen Familien oder auch Senioren wertgeschätzt und genutzt. Denn die Trennung der Funktionen innerhalb der Stadt, wie sie seit 1945 verstärkt und besonders deutlich in Vinexsiedlungen praktiziert wird führt dazu, dass neben dem Wohnen lediglich wohnungsbezogene Funktionen auf dem Niveau von Kindergarten, Grundschule oder Naheversorgung zu finden sind. In ähnlicher Weise ist dies auch in den Innenstädten zu finden, wo alle Funktionen vorhanden sind, aber das Wohnen aber häufig einen sehr geringen Anteil an der Nutzung einnimmt. Die Ursache liegt darin begründet, dass die Funktion des Wohnens durch rechtliche Instrumente und planungsrechtliche Vorgaben so stark eingeschränkt ist, dass Mischformen so gut wie unmöglich sind. Das scheinbar erstrebenswerte „Modell“ der mittelalterlichen Stadt mit gemischten Funktionen wie Handwerksbetrieb am Haus scheint wenig realistisch. Durch die zunehmende Reurbanisierung und die verstärkte Innenentwicklung werden vielmehr neue Bebauungsformen, bei denen Wohnen mit anderen Funktionen gemischt wird eingeführt.

Anhand der ausgewählten Beispiele der Stadtbausteine werden Ansätze der Nutzungsmischung dokumentiert und dabei die Vor- wie Nachteile diskutiert. Dabei wird deutlich, dass das Angebot weniger spezialisiert ist, sondern versucht wird ein breites Publikum anzusprechen und langfristig Nutzungen neben dem Wohnen zu schaffen.

Die Präsentation der Stadtbausteine soll den Blick weg von den Klassikern der Reihenhäuser und Superblocks hin zu Projekten der Innenentwicklung richten. Dabei soll durch die Auswahl der Beispiele ein Denkanstoß gegeben werden, wie in bestehender Struktur qualitativ hochwertig auf die räumliche Umgebung reagiert werden kann. Die ausgewählten Projekte sollen synonym für die qualitative Erweiterung und funktionelle Ergänzung des bestehenden Stadtgrundrisses stehen.

## 2 DAS PROGRAMM „,PRACHTIG COMPACT NL“

### 2.1 Einleitung

Zur Stimulierung der innerstädtischen Entwicklung des Bauens und des Abbauens von Vorurteilen gegenüber der städtischen Dichte wurde das Programm „,Prachtig Compact NL“ eingeführt. In den letzten Jahrzehnten wuchs die Bebauung in die Fläche, was größtenteils auf Kosten der Landschaft ging. Die Erkenntnis war auch einer der Anlässe um im Jahr 2005 den politischen Beschluss zu fassen zukünftig 40 % des Wohnungsbaus innerstädtisch zu realisieren. Auf Basis des Beschlusses wurde das Programm initiiert, um festzustellen in welcher Art neue Wohnungstypologien in den städtischen Kontext eingeführt werden können.

Die Niederlande besitzen traditionsgemäß ein räumliches Problem, welches zum einen besonders in der begrenzten Verfügbarkeit des Landes zu finden ist, aber auch durch die Dichte zu einer Überlastung der Infrastruktur im Verkehr führte. Des Weiteren hat die Realisierung der VINEXsiedlungen, die zumeist für die mittleren Einkommen bestimmt waren hat zum Verlust der sozialen Gruppe im innerstädtischen Bereich geführt, hier besteht nundurch Nachverdichtung die Möglichkeit um neue Projekte zu entwickeln.

### 2.2 Intention der Nachverdichtung in den Niederlanden

Die Niederlande haben durch ihre ausgeweitete Bebauung eine schnelle häufige Abwechslung zwischen bebautem Raum und der Landschaft. Die zunehmende Inanspruchnahme der Fläche hat im letzten Jahrhundert für eine Zunahme der Versiegelung um 1 % auf nun 15 % in der Gesamtfläche gesorgt. Die politische Planung sieht weiterhin eine Neubebauung von 500.000 Wohnungen in der Randstad bis 2040 vor, wodurch dort der Raum und die Fläche zunehmend unter Druck steht.

Um die Unterschiede zwischen den Übergängen von Stadt zu Land zu bewahren ist eine differenzierte Verdichtung notwendig. Verdichtetes und kompaktes Wohnen wird in den Niederlanden traditionell als Eigenheit des städtischen Kontextes gesehen, und soll zukünftig auch in eigener Form im ländlichen Raum geschehen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten gilt es von Seiten der Regierung deutlich zu machen und zu fördern.

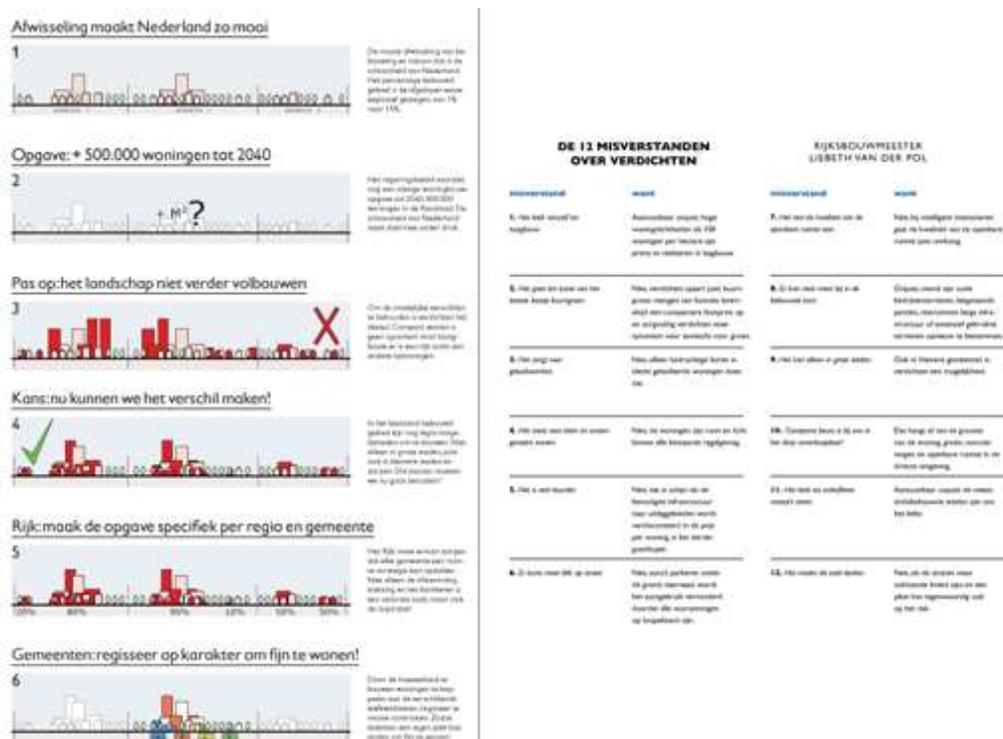


Fig. 1: Übersicht der programmatischen Nachverdichtung (Quelle: Atelier Rijksbouwmeester(Hrsg.): Prachtig Compact NL Den Haag 2010).

Diese sollten gesetzlich eine Basis für eine Nachverdichtungsrichtlinien der einzelnen Kommunen schaffen, die auf die einzelnen räumlichen Situationen einspielen und auch besonders gute realisierte Beispiele dokumentieren, um weitere Gemeinden zu inspirieren. Die entstehenden Kontraste und Vielfalt sollten eine



Motivation sein für Entwicklung in diese Richtung und um zukünftigen Nutzer zu motivieren. Nachverdichtung und räumliche Intensivierung ist in den Niederlanden noch ein eher problematisch behaftetes Thema, welches bisher eher zurückhaltend aufgenommen wird, da der Trend und die somit nachgefragte wohnform tendenziell in Richtung des Reihen- oder Doppelhauses ging. Daher ist es notwendig zum einen die Möglichkeiten und Chancen der Innenentwicklung deutlich zu machen, und gleichzeitig über Missverständnisse aufklären und Vorurteile zu widerlegen.

### 2.3 Organisationskriterien der Projekte

Zur Organisation und Einteilung wurden die Projekte sowohl hinsichtlich der Typologie, des Maßstabes, des übergeordneten Leitthemas und des räumlichen Kontextes in verschiedene Kategorien unterteilt.

Es wurden dabei vier Typologien festgestellt, die zum einen das Ziel der Nachverdichtung auf einer kleineren begrenzten Fläche verfolgten, aber auch ganze Stadtumbauprojekte als Plangrundlage hatten.

Des Weiteren wurden Flächen in Betracht gezogen, die ungenutzt entlang von Infrastrukturanlagen sich befinden oder Flächen die bisher nur wenig intensiv genutzt wurden, da sie eine temporäre Monofunktion hatten, wie beispielsweise Park- oder Festplätze.

Die Masstäblichkeit unterscheidet ob die Projekte im Hinblick auf die Gesamtstadt, das Quartier, die Nachbarschaft oder die Parzelle oder Gebäude relevant sind. Resultat ist das sowohl Stadtentwicklungskonzepte bis hin zur behutsamen Blockinnenverdichtung betrachtet wurden, was teilweise eine vergleichende Beurteilung erschwert.

Ähnlich sind die übergeordneten Themen sehr breit gefächert und bearbeiten sämtliche denkbare räumliche Aspekte (z.B. Öffentlicher Raum, Ökologie, Bebauungsstruktur, Nutzungsmuster, etc.) in unterschiedlicher Kombination miteinander. So wird ein grosses Themenspektrum möglich, welches bei Betrachtung der Aufgabe und der Komplexität der Nachverdichtung notwendig ist.

Der räumliche Kontext bezieht sich sowohl auf die Lage in der Stadt oder im ländlichen Raum, und wird lediglich durch eine suburbane Zwischenform ergänzt.

Zusätzlich werden noch faktische Daten in Form von Grundstücks- und Geschossflächenzahl erhoben, um den Nutzungsgrad der Gebiete in Vergleichszahlen auszudrücken und miteinander zu vergleichen.

## 3 PRAXISBEISPIELE

Ausgewählt wurden drei realisierte Praxisbeispiele des Programmes, welche die Intention und Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Niederlanden deutlich machen. Die Projekte befinden sich in Funen Park (Amsterdam), Droste (Haarlem) und Le Medi (Rotterdam). Es handelt sich bei den drei Projekten um quartiersbezogene Ergänzungen oder Erweiterungen des bestehenden Nutzungsangebotes in der Stadt, und repräsentieren sowohl die gegenwärtige Architektur- und Städtebauentwicklung in den Niederlanden.

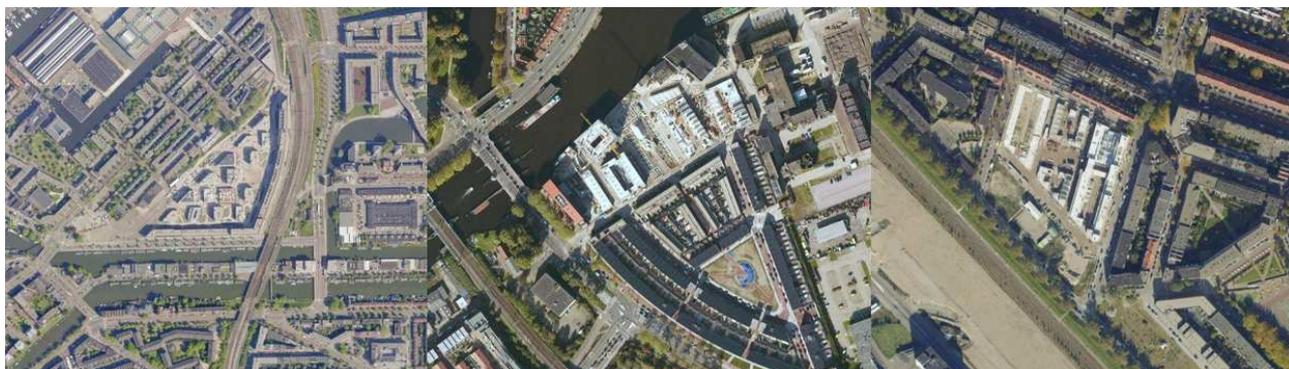


Fig. 2: Luftbilder der drei Nachverdichtungsgebiete (Quelle:Google Earth), Funen Park (Amsterdam).

Das Projekt liegt östlich des Amsterdamer Stadtzentrums, entlang einer bedeutenden und viel befahrenen Zugstrecke. Ursprünglich wurde die Fläche gewerblich genutzt und hatte auch in Verbindung mit den Gleisen eine deutliche Randlage zum übrigen Stadtgefüge,

Funen Park ist typologisch gesehen eine Änderung der ursprünglichen Nutzung, wobei sich die erzielte Mastäblichkeit in Form einer neuen Quartiersentwicklung ausdrückt. Auf der 7,7 ha grossen Fläche wurde

bis 2010 insgesamt 565 Wohnungen und etwa 3000 qm Bürofläche entwickelt. Trotz der eher geringen Ausnutzung des Grundstückes mit einer GRZ von 0,23 erscheint der Komplex sehr städtisch urban.

Das Entwurfskonzept besteht aus einer Randbebauung, teils massiv mit bis zu 12 Geschossen, die eine besondere Funktion im Hinblick auf den Lärmschutz gegenüber den Gleisen hat und dorthin einen deutlichen Abschluss bildet. Durch diese Wand wird das Innenleben in Form von verschiedenen Stadtvillen und Geschosswohnungen geschützt und ermöglicht einen freien Entwurf in Verbindung mit dem öffentlichen Raum. Neben dem Wohnen sind nur wenige andere Funktionen zu finden, daher wirkt das Gebiet teilweise wenig belebt. Ausnahmen bilden Funktionen wie der Kindergarten oder die Grundschule.

Das Projekt Funen Park ist weniger als eine Nachverdichtung im Sinne einer Intensivierung zu sehen, sondern mehr als eine völlig neuer Stadtbaustein, welcher durch Gewerbekonversion das innerstädtische Wohnen, in diesem Beispiel durch besonders zahlreiche verschiedene Wohnformen, fördert. Kritikpunkte bei diesem Projekt sind sowohl in der Massalität der Randbebauung zu finden, welche aber aus technischen Gründen nötig ist, und in der Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume, welche kaum einen Zusammenhang mit den Gebäuden formen und diese wie Inseln wirken lassen.

#### Droste (Haarlem)

Das historische Drostegebiet, welches ursprünglich eine Firma zur Kakaoherstellung war, liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und der Innenstadt von Haarlem. Das Gebiet grenzt an den Fluss Spaarne und soll zukünftig das Angebot des Zentrums im Bereich Wohnen erweitern.

Das Drostegebiet ist typologisch gesehen eine Änderung der ursprünglichen Nutzung, wobei sich die erzielt Massstäblichkeit in Form einer neuen Quartiersentwicklung ausdrückt, die doch noch stark von dem industriellen Kontext geprägt wird. Auf der 2,3 ha grossen Fläche wurde bis 2009 insgesamt 229 Wohnungen und einzelne Gewerbeeinheiten entwickelt. Das Grundstück besitzt eine GRZ von 0,48 und lässt den Komplex im Verhältnis zur südlich angrenzenden Reihenhausbebauung sehr städtisch erscheinen.

Im Plangebiet selbst wurden zwei Silos, die denkmalrechtlich geschützt sind erhalten und bilden in Verbindung mit den fünf neugeplanten Gebäuden einen deutlichen Wiedererkennbarkeitswert im Stadgefüge, was durch die Lage in direkter Nähe zu einer der Hauptverkehrsstrassen gefördert wird. Auffällig bei dem Gebiet ist der autofreie Charakter da das Parken ausschliesslich einseitig von der Haupteinfahrt geschieht.

Das Projekt Droste ist im Sinne der Nachverdichtung mehr als eine Konversion einer ehemaligen Brache zu sehen, und weniger als ein völlig neuer Stadtbaustein. Durch die Lage am Fluss und in der Nähe des Zentrums ist ein zentraler Wohnstandort entstanden. Lediglich die Gestaltung der öffentlichen Räume, welche weitestgehend versiegelt sind, was auf die ursprüngliche Nutzung zurück zu führen ist und die doch teilweise recht massal wirkende Baublöcke, gesehen im Verhältnis zur üblichen Wohnbebauung von Haarlem, sind als Kritikpunkte zu sehen.

#### Le Medi (Rotterdam)

Das Projekt liegt westlich des Rotterdamer Stadtzentrums im direkten Übergang zur Nachbargemeinde Schiedam. Le Medi ist ein stark themenbehaftetes Projekt, welches die multikulturalität von Rotterdam im Bezug auf die marokkanische Bevölkerung zum Ausdruck bringen wollte und die abgeschlossenheit eines Quartiers deutlich macht.

Le Medi ist typologisch gesehen eine Nachverdichtung durch Umstrukturierung und Auflösung von bestehenden Baublöcken. Auf der 1,6 ha grossen Fläche wurde bis 2008 insgesamt 93 Wohnungen, in sehr unterschiedlicher Ausführung realisiert. So sind beispielsweise neben Reihenhäusern, auch Appartements und Maisontten zu finden. Das Grundstück wird mit einer GRZ von 0,48 sehr intensiv genutzt und erscheint als Komplex sehr urban.

Das Entwurfskonzept besteht aus einer Neuorientierung der bestehenden Baublockstruktur. Zum einen wurden die bestehenden Baublöcke hinsichtlich ihrer Länge modifiziert und durch einen zentralen Platz ergänzt. Besonders hierbei ist das die Öffnungen der Baublöcke durch Tore oder Mauern geschlossen werden, somit wird zum einen das Quartier als ein Gesamtes zu erfahren. Der

innenliegende Platz und die Strassen sind im Besitz der Bewohner und der übrigen Bevölkerung nur tagsüber zugänglich. Das Projekt Le Medi ist im Sinne der Nachverdichtung mehr Neuorientierung der bestehenden



Baublockstruktur zu sehen. Durch die räumliche Einheit wird der Komplex als neuer Stadtbaustein sehr deutlich. Fraglich ist bei dem Projekt ob das thematische Branding nicht zu einer völligen Abschottung in Form einer gated community führt.

#### 4 CONCLUSION

Die Innenentwicklung stellt vielfältige Lösungen für die Nachverdichtung der bestehenden Stadt dar und trägt zu einer Erweiterung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes bei. Durch das Programm „Prachtig Compact NL“ werden die Bandbreite und Möglichkeiten dargestellt und machen dabei die wesentlichen Unterschiede deutlich, die im Vergleich zur deutschen Thematik der Innenentwicklung und der speziellen Umsetzung auf Projektebene bestehen.

Auffällig bei der Betrachtung der Projekte sind der Maßstab und die Größe der einzelnen Projekte.

Nachverdichten in der Stadt findet nicht allein auf Niveau des einzelnen Baublockes statt, sondern

beeinflusst häufig das Quartier oder die direkte Nachbarschaft. Somit fällt auf das in den Projekten nicht alleine das punktuelle Verdichten der Stadt einen Vorrang hat, sondern eine eher flächendeckende Intensivierung der Städte sich entwickeln sollen. Die Anzahl der Projekte mit eher geringen Wohnungsanzahlen, wie beispielsweise bei Baulücken oder bei Ergänzungen eines Baublockes ist gering. Wenn man die Gesamtentwicklung der Wohnungsbauproduktion betrachtet, entstehen auch bei der Innenentwicklung eher großmaßstäbliche Projekte mit Projekten mit zumeist mehr als 100 Wohnungen. Diese Projekte sind mehr als selbstständige niederländische Stadtbausteine zu bezeichnen.

Kleinere Projekte entstehen eher vereinzelt, wobei einer der Gründe eine Schwelle sein könnte, die für einen kommerziellen Entwickler nicht mehr ökonomisch attraktiv ist und eine Lücke für private Investoren oder Baugemeinschaften darstellt. Diese Art der Initiativen aus der Bevölkerung heraus, nehmen gegenwärtig nur einen geringen Anteil ein. Die Rolle des Käufers und Bewohners wird bei der weiteren Nachverdichtung von größerer Bedeutung sein, da diese Gruppe bisher bei der Wohnraumentwicklung eher weniger eigenen Einfluss auf die Gestaltung der Bebauung hatte. Ursache hierfür ist die eher traditionelle Art der Projektentwicklung und des Wohnungserwerbes.

Das Nachverdichtung und die Weiterentwicklung des Wohnens im Zentrum stellt mit dem Programm „Prachtig Compact NL“ einen ersten Ansatz zur Förderung der Innenentwicklung dar. Allerdings ist auch bei dieser Art von Projekten der Fokus verstärkt auf größere Maßstäbe ausgelegt, und weniger auf das behutsame detaillierte Einfügen in die bestehende Struktur. Um einen weiteren Schritt in die Richtung des Nachverdichtens zu machen ist eine Abkehr von der Wohnungsbauentwicklung im unbebauten Außenbereich zu erzielen. Diese herrscht gegenwärtig noch vor, da sowohl finanzielle als auch rechtliche Instrumente um im Innenbereich zu bauen bisher noch nicht vorhanden sind.

#### 5 REFERENCES

- Atelier Rijksbouwmeester(Hrsg.): Prachtig Compact NL Deel1: Visie: Den Haag 2010  
 Atelier Rijksbouwmeester(Hrsg.): Prachtig Compact NL Den Haag 2010  
 Boer J., : Wie maakt binnenstedelijk bouwen betaalbaar?, S+Ro magazine, Amsterdam 2010  
 Berghauser Pont M., Haupt P.,: Spacematrix - Space, Density and Urban, Rotterdam 2010  
 Dam F., de Groot C. Crommentuijn L.: Verdichting heeft een grens, Tijdschrift voor de volkshuisvesting, Den Haag 2010  
 Jonkman A., :Twee jaar Grondexploitatiewet, Rooilijn Amsterdam 2011  
 Luiten H.: Van Fabrieksilo tot luxe woontoren, Kennmer Business Haarlem 2008  
 Meier S.: Le Medi Mediterraan gevee te koop in Rotterdam, Sociologie Amsterdam 2009  
 NIROV (Hrsg.): Prachtig Compact NL - Zes succesverhalen over bouwen binnen de bestaande stad, Den Haag 2010  
 Piek M., Crommentuijn L., Nabielek K., Vlonk A.: Verdichten met lagere dichtheid, Nova Terra, Den Haag 2010  
 Putt, Pierijn van der: Nieuwe Impuls voor hofcultuur in De Architect, 2008  
 Schenk, Leonhard Gool, Rob van: Neuer Wohnungsbau in den Niederlanden, München, 2010.  
 Visser, Peter: Johannes Enschedé Hof Haarlem, in Architectuur NL Oktober 2007  
 Warbroek B.: Binnenstedelijk bouwen kan veel goedkoper, BinnenlandsBestuur, 21. Januar 2011