



HAN JOOSTEN | 17-09-2025

# Prozesse und Akteurskonstellationen: in die Niederlande geht das anders und schneller, auch besser?



> 1 Million

Menschen leben in Wohngebieten,  
die unsere Handschrift tragen



> 384.000

verkaufte Häuser und  
Wohnungen seit 1946



**Unsere Rolle**  
Projekt- und Gebietsentwickler



Wir sind **Pioniere**  
für Wohngebiete,  
die es noch nicht gibt



> 300  
**Beschäftigte**  
in Deutschland



Ein Unternehmen  
der Rabobank



6 Regionen

14 Bürostandorte



Wir legen Wert auf  
**Nachhaltigkeit**



**Lebendige Räume**

# Private Marktparteien und Politik/Verwaltung gemeinsam (das POLDERMODEL)

- ◆ **Gemeinsame Verantwortung für Vision, Entwicklung und Realisierung eines neuen Wohnquartiers**
- ◆ **Gemeinsam Risiko tragen**
- ◆ **Bei der Realisierung große Zurückhaltung der Politik gefordert**
- ◆ **Die Bürgerpartizipation läuft durchgehend in allen Planungs- und Realisierungsphasen**
- ◆ **Die Planungs- und Bauverwaltung nur noch global unterwegs und keine Detail-Kontrolle mehr**

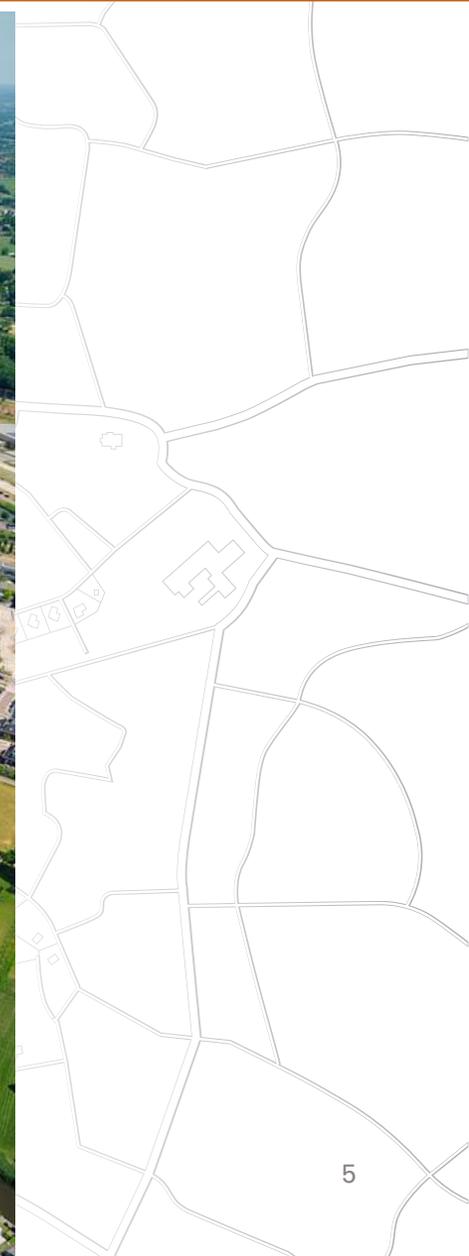


## Beispiel: Amersfoort, neues Stadtquartier Vathorst

- ◆ Amersfoort hat 162.000 Einwohner
- ◆ Stadtquartier Vathorst: 11.000 Wohnungen (28.000 Einwohner) und 65 ha Gewerbegebiet
- ◆ Vier verschiedene Wohnquartiere: De Laak, De Velden, Het Lint und De Bron
- ◆ Grüne Wiese mit Integration eines Dorfs (Hooglanderveen) und Behalt von Bauernhöfen.
- ◆ 80% der Wohnungen hat Blick auf oder Kontakt mit Wasser
- ◆ 25% Wohnungen, 75% Reihen- und Doppelhäuser
- ◆ Durchschnittseinkommen €35.000
- ◆ Haushaltsgröße 2,8 (2024)
- ◆ Arbeitspartizipation: 75%
- ◆ 30% Mietwohnungen, 70% Eigentum
- ◆ Wohnungswert durchschnittlich €427.000



# Beispiel: Amersfoort, neues Stadtquartier Vathorst



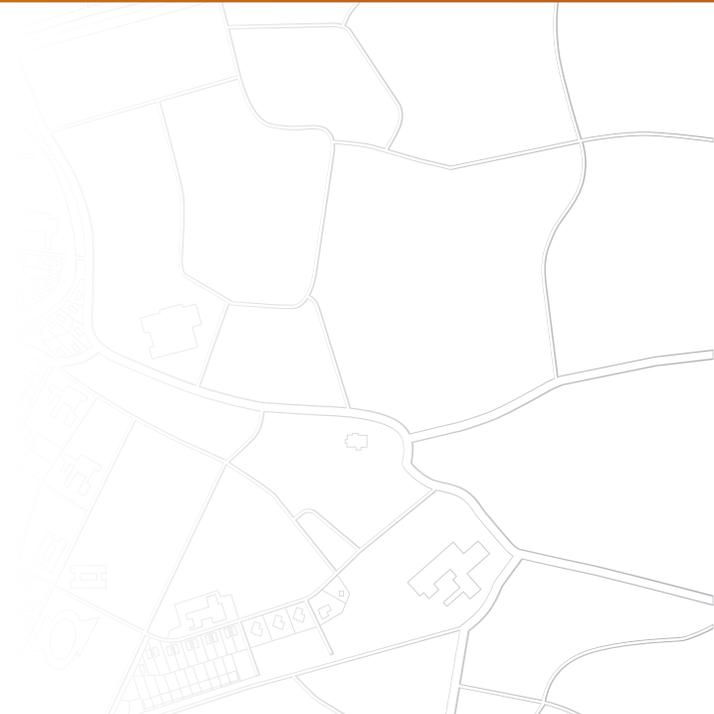
# Prozesse und Aktöre

- ◆ **Anfang: die Bürger in Amersfoort wollten dieses neue Wohngebiet, die Politik und Verwaltung nicht.**
- ◆ **Die Gemeinde stellt sich zurückhaltend auf.**
- ◆ **Juni 1998: Gründung eines Entwicklungsunternehmen als GmbH → Stadt Amersfoort 50% und 2 private Bauträger, 2 Bauunternehmen und 1 Wohnungsbaugesellschaft übernehmen 50%**
- ◆ **Ziel: Grundstückserwerb, Vision, Masterplan, Bebauungsplan und Realisierung der Infrastruktur**
- ◆ **Auftraggeber Planungsarbeiten ist dieses Konsortium, nicht die Stadt Amersfoort.**
- ◆ **Aktive Bürgerpartizipation mittels 5 Arbeitsgruppen, Kommunikationsprozess über das Konsortium**



# Gemeinsam geht es schneller

- ◆ **Start Visionsentwicklung: 1995**
- ◆ **Empfehlungen von 10 Bürger-Arbeitsgruppen: Januar 1997**
- ◆ **Masterplan: Mai 1997**
- ◆ **1998: Gründung des Konsortiums Stadt Amersfoort (50% und private Marktparteien 50% (BPD, Heijmans, AM, Dura Vermeer, Alliantie-Wohnungsbaugesellschaft) → Budget €630 Million**
- ◆ **Globaler Bebauungsplan: 26 Januar 1999**
- ◆ **Fertigstellung erste 100 Wohnungen: 2002**
- ◆ **Öffnung des Bahnhofs: 2006**
- ◆ **Juni 2025: 8.000 Wohnungen fertiggestellt**
- ◆ **2029: 11.000 Wohnungen realisiert**



# Planungsprozess

- ◆ Grundstückserwerb durch das Konsortium: €50 pro m<sup>2</sup> (freiwillig oder über Vorkaufsrechten)
- ◆ Bauernhöfe, die die Landwirte nicht verkaufen wollten, werden in der Masterplan integriert
- ◆ KEINE Wettbewerbe, nur 2 Büros die eine Vision erstellen
- ◆ Keine formelle Beteiligung der Politik, die beide Planungsbüros werden von 5 Bürger-Arbeitsgruppen unterstützt, Koordination über das Konsortium. Etwa 50% der Bürger-Vorschlägen würden umgesetzt, wobei für jedes Idee einen Kostenvoranschlag gemacht wurde, um die Effekten auf die Wohnungspreisen zu zeigen.
- ◆ Nicht die Politik oder Verwaltung bestimmen die Wohnungstypen, sondern die Bürger mit den privaten Parteien. Nur eine Vorgabe: 35% soziale Wohnungsbau (Miete und Eigentum)
- ◆ Zehn Umweltverbände und Interessengruppen schließen sich zusammen und koordinieren ihren Forderungen



# Wichtige Fakten und pragmatische Lösungen

- ◆ **Wasser und Grün als Leitfaden der städtebaulichen Strukturen**
- ◆ **Fahrradwege und ÖPNV haben Priorität über das MIV**
- ◆ **Meiste Fahrradwege sind beleuchtet**
- ◆ **Zwei neue Autobahnanschlüsse und ein Bahnhof, bezahlt durch das Verkehrsministerium**
- ◆ **Energie über Wind, Erdwärme und Solar.**
- ◆ **Bahnhof schon 2006 in Betrieb genommen**
- ◆ **Supermärkte dürfte 10 Jahren ohne (Grundstücks-)kosten in temporären Gebäuden die Einwohner bedienen**
- ◆ **Recycling von Gebäude von Beginn an berücksichtigt: KITA könnte eine Schule werden, und die Schule könnte zu Wohnungen umgebaut werden**



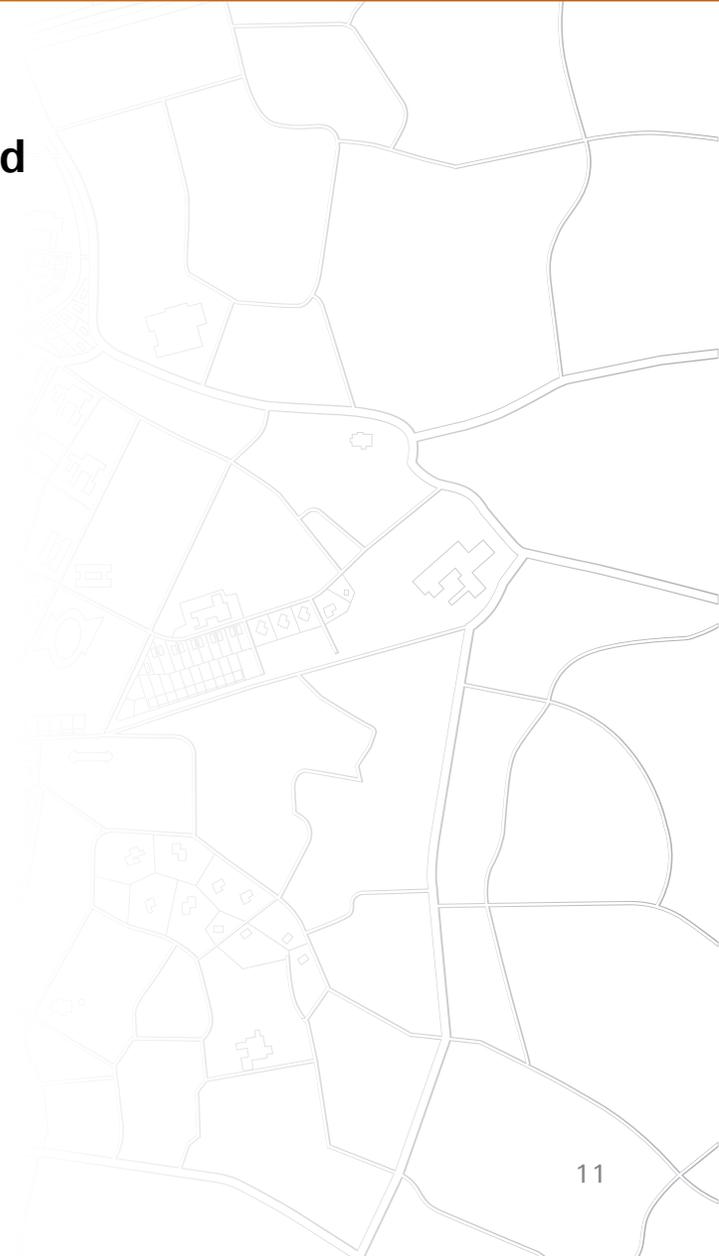
# Vorteilen

- ◆ **Fast nur Wohnungen und Häuser gebaut, die von dem Bürger gewollt sind (nicht von der Gemeinde oder Architekten vorgegeben). Zügige Verkauf der Häuser und Wohnungen.**
- ◆ **Die Zusammenarbeit zwischen Bauträger und Bauunternehmen von Anfang an, und die Zurückhaltung der Gemeinde, war einen Erfolg für die Bezahlbarkeit. Auch die gemeinsame Erschließungsvergabe war durch die GmbH als Auftraggeber günstig.**
- ◆ **Sehr schnelle Planungsprozesse, ohne komplizierte Wettbewerbe, und wenig Einflüsse von wechselnden politischen Verhältnisse**
- ◆ **Die Planungs- und Bauverwaltung hat vielen Stellen abgebaut, weil die nicht mehr zuständig waren für detaillierte Prüfungen**
- ◆ **Aktive positive Bürgerpartizipation, während vielen Jahren**
- ◆ **Nicht nur die Marktparteien, auch die Stadt Geld Geld verdient mit der Grundstücksverkäufe**



# Was werden wir anders machen?

- ◆ **Die Nachhaltigkeitszielen scharfer festlegen und handhaben**
- ◆ **Der Bahnhof an einer anderen, zentraleren Lage positionieren, und ÖPNV besser ausbauen**
- ◆ **Das große Einkaufszentrum früher realisieren**
- ◆ **Mehr kleine Wohnungen bauen und mehr gemischte Bevölkerungszusammenstellung anstreben**





**Han Joosten |  
Leitung Gebietsentwicklung**

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale  
Solmsstraße 18 | 60486 Frankfurt am Main

T: +49 69 509579-2995  
E: h.joosten@bpd-de.de

