



**Prof. Dipl.-Ing. Architekt  
Björn Nolte** Professur für Archi-  
tektur und Stadtentwicklung  
*Bildquelle: EBZ/Sascha Kreklau*

## INTRO

Im Rahmen des Moduls „Architektur“ im Masterstudiengang Projektentwicklung der EBZ Business School findet jährlich eine dreitägige Exkursion, gemeinsam mit Prof. Andreas Kryz (Studiengangsleiter Masterstudiengang Projektentwicklung) in die Niederlande statt. Ziel der Reise ist es, den Studierenden einen praxisnahen Einblick in die Besonderheiten der niederländischen Architektur und Projektentwicklung zu vermitteln. Die Niederlande gelten im europäischen Kontext als ein Land, das in besonderer Weise mit experimenteller Architektur, innovativen Nutzungskonzepten und nachhaltiger Stadtentwicklung umgeht. Im Vergleich zur deutschen Bau- und Planungskultur zeigt sich dort eine größere gestalterische Freiheit, die mit einem hohen Bewusstsein für Nachhaltigkeit, Flächeneffizienz und soziale Integration kombiniert wird.

# Projektentwicklung in den Niederlanden – Impulse einer Exkursion der EBZ Business School im Masterstudiengang Projektentwicklung

## Einleitung

Die Exkursion führt die Studierenden nach Amsterdam, Rotterdam und Almere – drei Städte, die auf eindrucksvolle Weise die Spannweite und Dynamik der niederländischen Projektentwicklung verdeutlichen. Besucht werden beispielhafte Projekte wie das revitalisierte Hafengebiet Borneo-Sporenburg, das gemischt genutzte Hochhausensemble De Rotterdam von dem Architekturbüro OMA, das außergewöhnliche Wohnprojekt Sluishuis in Amsterdam sowie die städtebauliche Entwicklung Zuidas mit dem preisgekrönten Gebäude The Valley von den Architekten MVRDV. Ergänzt wird die Exkursion durch die Besichtigung der Van-Nelle-Fabrik und der Markthal in Rotterdam – zwei Projekte, die in ihrer architektonischen und funktionalen

Vielfalt exemplarisch für den Wandel von Industrie- und Handelsarchitektur zu multifunktionalen Stadtbausteinen in Rotterdam stehen.

Almere als dritte Station gilt als eine der jüngsten Großstädte Europas und ist zugleich ein prominentes Beispiel niederländischer Planungs- und Wohnungsbaupolitik seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Projektentwicklung in Almere weist im niederländischen wie auch im europäischen Kontext mehrere strukturelle Besonderheiten auf, die sich aus der spezifischen Entstehungsgeschichte der Stadt, ihrer institutionellen Rahmung sowie aus der langfristigen Anpassung an wechselnde gesellschaftliche und ökonomische Leitbilder ergeben.



In den 1990er Jahren wurde das zuvor brachliegende Hafengebiet Borneo-Sporenburg in Amsterdam in ein attraktives Wohnquartier transformiert.

Foto: Björn Nolte

## Architektonische Freiheit und städtebauliche Innovation

Ein zentrales Merkmal der niederländischen Baukultur ist ihre experimentelle und zugleich pragmatische Herangehensweise an Architektur und Stadtentwicklung. Während in Deutschland oftmals normative Regelwerke und planungsrechtliche Rahmenbedingungen den gestalterischen Spielraum einschränken, zeigt sich in den Niederlanden eine größere Offenheit gegenüber unkonventionellen Lösungen. Diese Offenheit basiert auf einem gesellschaftlichen Konsens, Innovationen zuzulassen, und einer Plankultur, die auf Dialog, Flexibilität und partizipative Prozesse setzt.

### Amsterdam

Im Hafengebiet Borneo-Sporenburg in Amsterdam wird diese Haltung besonders deutlich. Das vormals brachliegende Hafengebiet wurde in den 1990er Jahren in ein attraktives Wohnquartier transformiert. Ziel war es, durch hohe Dichte, differenzierte Architektur und die Einbindung



Borneo-Sporenburg: Lebensqualität in einem lebendigen Stadtviertel am Wasser.

Foto: Björn Nolte



Ein weiter Blick über das Quartier Zuidas in Amsterdam (li.). Im Projekt Zuidas sticht das Gebäude „The Valley“ (re.) hervor.

Fotos: Björn Nolte

des Wassers ein lebendiges Stadtviertel zu schaffen. Die Bebauung folgt einem streng gegliederten Raster, innerhalb dessen Architekten freie Gestaltungsmöglichkeiten erhielten – ein Konzept, das individuelle Ausdrucksformen mit städtebaulicher Kohärenz verbindet. Diese Form der kontrollierten Vielfalt ist beispielhaft für die niederländische Projektentwicklung: Sie ermöglicht Identität und Urbanität zugleich.

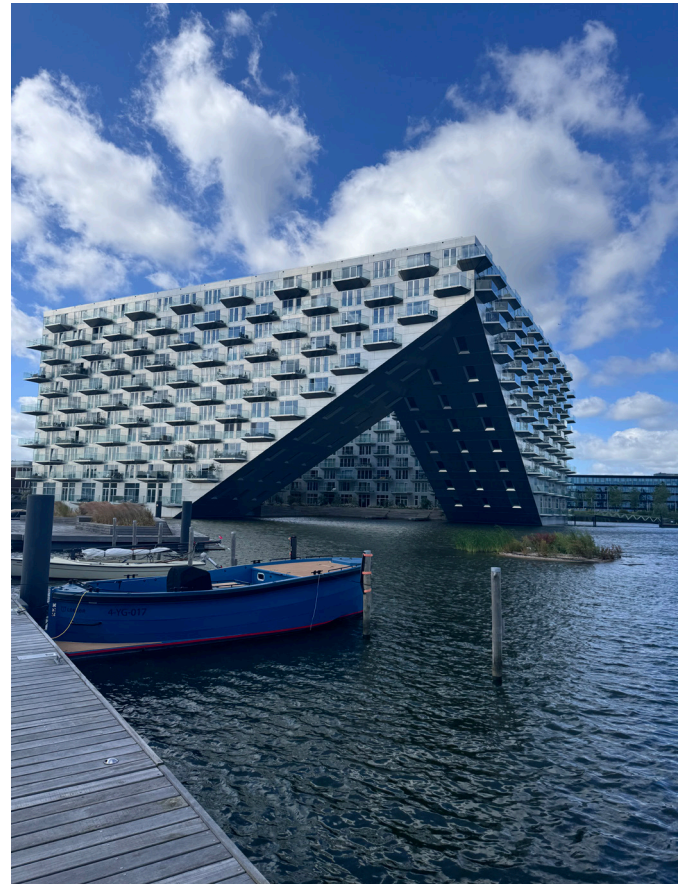
### Zuidas und „The Valley“ – neue Dimensionen urbaner Mischnutzung

Ein weiteres Ziel der Exkursion ist die Besichtigung der Entwicklungsmaßnahme Zuidas in Amsterdam, eines der größten städtebaulichen Projekte der Niederlande. Das Quartier, oft als „Manhattan an der Amstel“ bezeichnet, kombiniert Büroflächen, Wohnnutzungen und öffentliche Einrichtungen in hoher Dichte. Innerhalb dieses Areals sticht das Gebäude The Valley des Architekturbüros MVRDV hervor.

„The Valley“ stellt ein paradigmatisches Beispiel für die Integration von Architektur, Nachhaltigkeit und urbaner Lebensqualität dar. Das Gebäude vereint auf mehreren Ebenen unterschiedliche Nutzungen – Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Freizeit – und schafft durch seine organisch geformte Fassadentopografie eine Verbindung zwischen Natur und Stadt. Begrünte Dachlandschaften, ein offener Innenhof und innovative Energiekonzepte machen das Projekt zu einem Modell für nachhaltige Hochhausentwicklung in urbanen Kontexten. Für angehende Projektentwicklerinnen und Projektentwickler bietet dieses Projekt wertvolle Einblicke in die Möglichkeiten einer integrativen, zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

### Sluishuis und IJburg – Leben auf dem Wasser

Das Projekt Sluishuis im neu entstandenen Stadtteil IJburg von Amsterdam wird als Abschluss der Exkursion besichtigt. Dieses von BIG und Barcode Architects entworfene



*Echter Hingucker: Das Projekt Sluishuis belegt die Fähigkeit der Niederländer, Wasser als städtebauliche Ressource zu nutzen.*

*Fotos: Björn Nolte*

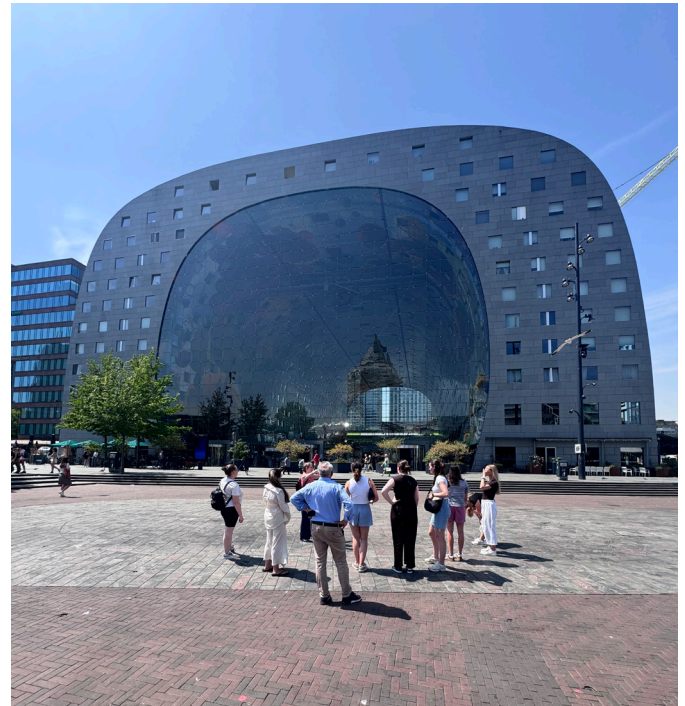
Gebäude ist ein Sinnbild für die niederländische Fähigkeit, Wasserflächen als städtebauliche Ressource zu begreifen.

Das Sluishuis besticht durch seine markante, schiffsbugartige Form mit einer großen Öffnung zum Wasser. Neben seiner ästhetischen Wirkung überzeugt das Projekt durch hohe Nachhaltigkeitsstandards: Mit einem Energieleistungskoeffizienten von 0,00 gilt es als nahezu energie-neutral. Die reflektierende Aluminiumfassade, die das Wasser spiegelt, schafft eine visuelle Verbindung zwischen Bauwerk und Umgebung. Zudem kombiniert das Projekt private Wohnräume mit öffentlichen Bereichen wie einer Dachterrasse und Stegen, die den Zugang zum Wasser ermöglichen. In dieser Offenheit manifestiert sich ein zentrales Prinzip der niederländischen Stadtentwicklung – das Zusammenspiel von Öffentlichkeit, Funktionalität und ästhetischer Qualität.

Der Stadtteil IJburg selbst ist ein Produkt gezielter Landgewinnung und Stadtplanung. Hier entstehen neue Quartiere auf künstlich geschaffenen Inseln – ein Beispiel für die niederländische Ingenieurskunst und die bewusste Erweiterung urbaner Lebensräume. Besonders bemerkenswert sind die sogenannten „Wasserhäuser“, die Wohnen direkt auf dem Wasser ermöglichen und damit eine neue Typologie urbanen Lebens darstellen.

### **Rotterdam – Stadt der Transformation**

Rotterdam gilt seit Jahrzehnten als Labor moderner Stadtentwicklung. Nach der nahezu vollständigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde die Stadt zum Experimentierfeld für architektonische Innovationen. Die Exkursion ermöglichte den Studierenden, unterschiedliche Facetten dieser Entwicklung nachzuvollziehen – von der industriellen Moderne bis zur zeitgenössischen Hochhausarchitektur.



Zweimal Rotterdam: links die frühere Van-Nelle-Fabrik, heute UNESCO-Weltkulturerbe, und rechts die Markthal, die Wohnen, eine Markthalle und Tiefgaragenflächen vereint und dessen bogenförmiger Baukörper spektakulär ist. Fotos: Björn Nolte

Ein zentraler Programmpunkt ist die Van-Nelle-Fabrik, ein UNESCO-Weltkulturerbe und eine Ikone der industriellen Moderne. Das Gebäude, erbaut in den 1920er Jahren, gilt als herausragendes Beispiel der funktionalistischen Architektur. Im Zuge der Nachnutzung wurde die Anlage zu einem multifunktionalen Büro- und Kreativstandort umgestaltet. Die Transformation zeigt beispielhaft, wie denkmalgeschützte Industriebauten in eine neue wirtschaftliche und gesellschaftliche Nutzung überführt werden können, ohne ihre historische Authentizität zu verlieren. Hier bekommen die Studierenden einen Rundgang, der einen Einblick in die Nutzungsvielfalt der aktuellen Flächen zeigt.

Ein weiterer Höhepunkt ist der Besuch der Markthal, ebenfalls ein Werk von den Architekten MVRDV. Das 2014 eröffnete Gebäude vereint eine Markthalle, Wohnungen und Tiefgaragenflächen in einem spektakulären bogenförmigen Baukörper. Die Verbindung von alltäglicher Nutzung und ikonischer Architektur schafft ein neues urbanes Wahrzeichen, das sowohl touristische Anziehungskraft als auch lokale Identität besitzt. Diese Kombination von Wirtschaft-

lichkeit, sozialer Nutzung und architektonischem Ausdruck macht die Markthal zu einem anschaulichen Beispiel für erfolgreiche Projektentwicklung im urbanen Raum.

Am Wilhelminapier, dem ehemaligen Hafengebiet Rotterdams, wurde das Hochhausensemble De Rotterdam besichtigt. Entworfen von OMA (Rem Koolhaas), gilt es als „vertikale Stadt“. Das Projekt vereint Wohnen, Arbeiten, Hotel und Freizeit in einem Ensemble, das in seiner Vielschichtigkeit eine moderne Form urbaner Dichte darstellt. Direkt daneben steht das historische Hotel New York, das im ehemaligen Hauptsitz der „Holland America Line“ untergebracht ist. Seine Transformation von einem Verwaltungsgebäude zu einem Hotel mit Symbolkraft zeigt, wie Identität und Geschichte durch adaptive Wiederverwendung bewahrt und neu interpretiert werden können.

### **Almere: Von der Planstadt zur polyzentrischen Experimentierlandschaft**

Almere gilt als eine der jüngsten Großstädte Europas und ist zugleich ein prominentes Beispiel niederländischer Planungs- und Wohnungsbaupolitik seit der zweiten Hälfte des



20. Jahrhunderts. Almere nimmt eine Sonderstellung ein: Die Stadt entstand auf neu gewonnenem Land (Flevoland) und wurde seit den 1970er Jahren als Wachstumsstandort zur Entlastung der Randstad konzipiert. Almere repräsentiert damit nicht nur die Geschichte der New Towns, sondern auch die Evolution niederländischer Leitbilder – von funktionalistischer Trennung und starker Suburbanität hin zu Verdichtung, Mischung und stärkerer Urbanität.

Ein zentrales Merkmal Almeres ist die polyzentrische Organisation. Statt eines historisch gewachsenen Kerns entstand ein System mehrerer Zentren und Stadtteile, die über infrastrukturelle Achsen und Grünräume miteinander verbunden sind. Die räumliche Produktionslogik Almeres ist eng mit Mobilitätsregimen verknüpft. Frühere Entwicklungslogiken sind in vielen Bereichen durch autoorientierte Erschließung und hierarchisierte Straßenräume gekennzeichnet, während der öffentliche Verkehr vor allem in den Verbindungen zur Randstad eine strategische Rolle spielt.

Architektonisch lässt sich Almere weniger als ein homogenes Ensemble denn als Mosaik unterschiedlicher Typologien und Entwurfsansätze beschreiben. In vielen Quartieren dominieren Reihenhäuser, Einfamilienhäuser und niedriggeschossige Wohnformen, ergänzt durch variierende Formen des Geschosswohnungsbaus in zentraleren Lagen.

In den letzten Jahrzehnten ist eine Verschiebung erkennbar: Almere wird zunehmend als Stadt verstanden, die über Verdichtung, Funktionsmischung und stärkere Zentralität resilienter und sozial diverser werden soll. Für Almere bedeutet dies, dass die ursprüngliche Logik der Siedlungsinseln teilweise ergänzt oder überformt wird: durch städtischere Blockränder, punktuelle Hochpunkte, stärkere Erdgeschossnutzungen und die Transformation von Verkehrsräumen.

Almere zeigt exemplarisch, wie Planstädte mit der Zeit neue Anforderungen aufnehmen müssen: demografischer Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen, Wohnraumnachfrage, Klimadruck und Mobilitätswende. Die Stärken liegen in der räumlichen Großzügigkeit, der Einbettung in Freiraumsysteme und der planungsinstitutionellen Fähigkeit, Transformation strategisch zu steuern.

Für die Architektur bedeutet dies eine Balance zwischen Identitätsbildung (Adressbildung, öffentliche Räume) und Systemlogiken des Wohnungsmarkts (Kosten, Standardisierung). Almere fungiert somit als „Experimentierland-



Das Projekt Sluishuis in Amsterdam belegt eindrucksvoll, wie stadtplanerische Experimentierfreude den Ansprüchen modernen Lebens und Wohnens entgegenkommt. Foto: Björn Nolte

schaft“, in der sich der Übergang von der funktional geordneten New Town zur adaptiven, gemischt genutzten Stadt besonders deutlich ablesen lässt.

### **Besonderheiten der Projektentwicklung in Almere: Institutionelle Steuerung, experimentelle Typologien und inkrementelle Urbanisierung**

Die Projektentwicklung in Almere weist im niederländischen wie auch im europäischen Kontext mehrere strukturelle Besonderheiten auf, die sich aus der spezifischen Entstehungsgeschichte der Stadt, ihrer institutionellen Rahmung sowie aus der langfristigen Anpassung an wechselnde gesellschaftliche und ökonomische Leitbilder ergeben. Almere fungiert weniger als klassischer Marktstandort mit fragmentierter Entwicklung als vielmehr als strategisch gesteuerter Entwicklungsraum, in dem öffentliche Akteure eine außergewöhnlich aktive Rolle in der Initiierung, Strukturierung und Sequenzierung von Projekten einnehmen.



Eine zentrale Besonderheit der Projektentwicklung in Almere liegt in der starken öffentlichen Kontrolle über Boden und Entwicklungsprozesse. Die großflächige Verfügbarkeit staatlich entwickelten Polderlands ermöglichte eine Bodenpolitik, bei der Grundstücke nicht primär spekulativ veräußert, sondern strategisch vergeben wurden. Dadurch konnten programmatische Vorgaben – etwa zu Dichte, Nutzungsmischung, Erschließung oder Wohnungsbauformen – direkt in einzelne Projekte eingeschrieben werden.

Projektentwicklung wird in Almere daher weniger als isolierte Immobilienentwicklung verstanden, sondern als Baustein eines übergeordneten räumlichen Gesamtkonzepts, das langfristige Wachstumsziele, infrastrukturelle Planung und soziale Zielsetzungen integriert.

### Fazit: Lernen von den Niederlanden

Die Exkursion verdeutlicht eindrucksvoll, dass die niederländische Projektentwicklung durch eine besondere Kombination aus Experimentierfreude, Nachhaltigkeit und sozialer Offenheit geprägt ist. Architektur wird dort nicht als reines Gestaltungsinstrument verstanden, sondern als integraler Bestandteil gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Entwicklungsprozesse.

Für die Studierenden der EBZ Business School zeigt die Reise wertvolle Impulse für die eigene berufliche Praxis. Die besichtigten Projekte zeigen, dass innovative Projektentwicklung mehr ist als das Errichten von Gebäuden – sie ist die Kunst, Orte zu schaffen, die Identität stiften, Umweltaspekte berücksichtigen und zugleich wirtschaftlich tragfähig sind.

Gerade im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels, der Flächenknappheit und der sozialen Integration kann die deutsche Projektentwicklung von der niederländischen Planungs- und Baukultur lernen: mehr Mut zum Experiment, mehr Vertrauen in den Dialogprozess und ein stärkeres Bewusstsein für den Mehrwert von Architektur als kulturellem Gut.

Die Exkursion in die Niederlande ermöglicht nicht nur einen Einblick in herausragende Projekte, sondern es wird auch das Verständnis für die vielfältigen Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung vertieft – eine Erfahrung, die zukünftige Projektentwicklerinnen und Projektentwickler nachhaltig prägen wird.



*Projektentwicklung ist mehr als das Hochziehen von Gebäuden. Dieses Lernziel wird den Studierenden der EBZ Business School durch die Exkursionen erfahrbar gemacht. Fotos: Björn Nolte*





## Über den Autor

**Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte** ist Professor für Architektur und Stadtentwicklung an der EBZ Business School (FH) in Bochum. Die Lehr- und Forschungsschwerpunkte der Professur liegen in der Vermittlung von Architekturqualitäten und in der Vermittlung grundlegender Prozesse der Stadt- und Regionalentwicklung. Prof. Nolte widmet sich zentralen Architekturthemen und analysiert und bewertet die Interaktion zwischen verschiedenen Handlungsfeldern in Bezug auf architektonische Aspekte. Im Fokus stehen die Vermittlung von Umsetzungsmöglichkeiten und -strategien für Projekte im Kontext der Stadt- und Quartiersplanung. Im Besonderen liegt der Schwerpunkt bei der Entwicklung von Wohnquartieren.

**Kontakt:** b.nolte@ebz-bs.de

## Impressum

### **EBZ Business School (FH)**

Springorumallee 20  
44795 Bochum

**T** +49 234 9447 700

**www.ebz-business-school.de**

**M** rektorat@ebz-bs.de

### **Rektorat**

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen** // Rektor

**Daria Gabrysch** // Kanzlerin

**Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS** // Prorektor für Studium und Lehre

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus** // Prorektor für Forschung

### **V.i.S.d.P.**

**EBZ Business School**

**Dr. Nils Rimkus** // n.rimkus@e-b-z.de

### **Layout**

**Grafik** // grafik@e-b-z.de

### **Erscheinungsdatum**

Februar 2026