



Bewertung
ImFokus



Quartiersentwicklung

Die Königsdisziplin der Projektentwicklung

Jetzt ist schon wieder was passiert. So beginnen nicht nur Brenner Krimis, sondern immer öfter auch die Nachrichten. 2,2 Millionen Menschen zusammengepfercht auf einem Küstenstreifen mit einer Fläche deutlich kleiner als Wien, das kann langfristig nicht gutgehen. Umgeben auf der einen Seite vom Mittelmeer, auf der anderen von einer hohen Mauer, kein eigenes Trinkwasser, keine eigene Stromerzeugung und keine Telekomeinrichtungen. Regiert von ein paar terroristischen Despoten, Weihnachten stellt man sich anders vor.

Kolumne: Wolfgang M. Fessl

Das ist das Gute an der Immobilienbranche: Man kann aus jeder Situation etwas lernen, im Zweifelsfall, wie etwas nicht funktioniert.

Die Quartiersentwicklung ist seit jeher die Königsdisziplin der Projektentwicklung, geht es doch darum, eine lebenswerte Umgebung für eine Vielzahl von Menschen zu gestalten. Dazu gehört neben dem eigentlichen Wohn- und damit Lebensraum auch die Entwicklung von

Grünflächen, die Schaffung von Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten und Verkehrswegen, die Integration von sozialen Einrichtungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

In der Regel stellt eine organisch gewachsene, dörfliche Struktur das Vorbild dar, das es mit den Methoden der modernen Stadtentwicklung nachzubilden gilt. Zu oft schon wurde versucht, die perfekte Struktur eines Quartiers auf dem Papier zu entwerfen, das hat noch nie funktioniert. Das ist ähnlich wie bei Markt-

plätzen, oder Markthallen, die lassen sich auch nicht synthetisch nachbilden. Ein Marktplatz entsteht als kleine Zelle an jenem Platz, der die besten Bedingungen für den Handel bietet, und wächst dann organisch weiter.

Auch eine möglichst schnelle, durch Finanzierungsdruck getriebene Realisationsphase birgt ein hohes Risiko. Die besten Ergebnisse erzielen Quartiersentwicklungen, die längere Zeit bis zur Fertigstellung benötigen, weil dort Fehler, die unterwegs

immer wieder passieren, jeweils vor der nächsten Etappe bereits wieder korrigiert werden können. Freilich ist ein langer Umsetzungszeitraum kein Garant für den Erfolg. In Brasilia, der synthetischen Hauptstadt von Brasilien, hat die Umsetzung etwa 50 Jahre gedauert und für die Belebung war es dennoch notwendig, die Beamten zur Übersiedlung zu zwingen, weil niemand aus Rio de Janeiro in die 1000 Kilometer entfernte neue Hauptstadt ziehen wollte.

Im Zuge der Realisationsphase müssen die unterschiedlichsten Interessen und Bedürf-

nisse berücksichtigt werden, um ein wirklich nachhaltiges Quartier zu schaffen. Eine erfolgreiche Quartiersentwicklung zeichnet sich letztendlich durch eine hohe Lebensqualität, eine gute soziale Durchmischung, eine nachhaltige Infrastruktur und letztendlich durch eine starke Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel aus.

Daher lässt sich auch gut erkennen, wenn wir wieder an den schmalen Küstenstreifen in Nahost denken, wie das Zusammenleben von Menschen seit etwa 50 Jahren nicht funktionieren kann...

Wolfgang M. Fessl

Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer bei [Reinberg & Partner](#). Insgesamt verfügt er über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessl ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors ([RICS](#)), zertifiziert nach CIS Immovert und Recognised European Valuer (REV).

Foto: Adobe Stock