



## Die zwei Seiten einer Medaille

**Kommentar: Philipp Kaufmann**

Herausgeber des ImmoFokus

■ Bei der Immobilienentwicklung ist es Stand der Wissenschaft vom Nutzer, vom Projektentwickler und vom Betreiber zu sprechen. Dieses Dreieck begleitet mich in vielen Seminaren und Vorträgen seit den 90er Jahren. Für mich ist es überraschend, dass wir nicht schon längst das Dreieck um eine Gruppe ergänzen: die Stadt. Mit dieser Erweiterung entspricht das Modell der Realität und vor allem soll unsere Branche nicht denken, ohne die Politik und die Verwaltung einer Kommune ihre Ziele umsetzen zu können. Vielmehr sehe ich es als Chance, im Einklang mit der öffentlichen Hand Immobilien zu bauen bzw. zu sanieren.

### **Kooperatives Zusammenarbeiten**

Das Denkschema des Dreiecks wiegt den Eigentümer in der Sicherheit mit dem Betreiber, den er selber auswählen kann, nur mehr die Nutzer finden zu müssen – und schon sei alles im Griff. Dieses Vorgehen ist ein fataler Denkfehler. Dabei vernachlässigt er, dass seine Immobilie nicht alleine im Raum vorhanden ist, sondern vielmehr im Kontext und den Wechselwirkungen mit den Anrainern, den städtischen Räumen und der Infrastruktur „funktioniert“. Das Zusammenspiel macht den Unterschied

aus und aktuelle Best-Practice-Projekte zeigen das positive Miteinander auf. Erwähnenswert ist das Viertel Zwei, das aus vielerlei Gründen zu den besten Projektentwicklungen zählt. Erwähnenswert ist weiters das Projekt „Smart City Graz Mitte“, mit der Raiffeisen aufzeigt, wie eine Projektentwicklung State-of-the-Art erfolgt. Ein genaueres Hinschauen lohnt sich: Das Projekt ist CO<sub>2</sub>-neutral, bei der Mobilität werden innovative Konzepte angewendet und es werden Außenräume in der höchsten Qualität geschaffen – diese Stadtentwicklungen zeigen: Beide haben nicht gegen die jeweiligen Kommunen gearbeitet, sondern kooperativ Lösungen gesucht und gefunden.

### **Stadt- und Projektentwicklung**

Ich behaupte: Erst wenn die Stadtentwicklung und die Projektentwicklung zusammenarbeiten, entstehen lebenswerte Räume, die für Menschen geschaffen sind – an diesen Orten sind Arbeit, Wohnen, Shoppen und Freizeitbeschäftigung nicht mehr im Widerspruch. Dort fühlen wir uns wohl und wollen gerne leben. Jetzt gilt es nur mehr, die zwei Seiten der gleichen Münze zu verbinden und das Gemeinsame zu suchen.

