FACHKOMMENTAR

Der Fokus zählt: Warum Innenstadtentwicklung mehr braucht als die Entwicklung einzelner Immobilien

Anna Funke, Prokuristin und Projektleitung, Fokus Development AG

Innenstadtentwicklung beginnt für uns selten mit einem Gebäude. Sie beginnt mit der Frage: Was braucht dieser Ort, um lebendig, attraktiv und zukunftsfähig zu bleiben?

Bei der Fokus Development AG betrachten wir Immobilien deshalb nicht isoliert. Unser Blick schaut über die formalen Grundstücksgrenzen hinweg und zielt darauf ab, eine auf den Standort und die gewachsenen Strukturen abgestimmte individuelle architektonische und städtebauliche Lösung zu finden, die zwischen gebauten Flächen und öffentlichen Räumen vermittelt. Ist diese gefunden, gilt es über ein intelligentes Nutzungs- und Handelskonzept zur Ergänzung und Stärkung des funktionalen Gefüges beizutragen.

Was das in der Praxis bedeutet, zeigt das Marktquartier in Höxter. Als wir 2015 mit der Revitalisierung des lange leerstehenden Hertie-Warenhauses begannen, ging es zunächst um die Entwicklung eines einzelnen Gebäudes. Mit dem „Markt1" entstand auf rund 4.500 m² ein modernes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum direkt am zentralen Marktplatz, das städtebauliche Defizite löste und die Versorgungslücke durch den Entfall des Kaufhauses wieder schloss.



Bild: Anna Funke

Schnell zeigte sich, dass der nachhaltige Erfolg der Immobilie auch von ihrem Umfeld abhängt. Parallel wurde der Marktplatz durch die Stadt umfassend neugestaltet. Die positiven Wechselwirkungen waren unmittelbar spürbar und eröffneten die Möglichkeit, das Projekt größer zu denken. Aus einer Einzelmaßnahme entwickelte sich Schritt für Schritt ein Masterplan für das gesamte Marktquartier. In mehreren Bauabschnitten haben wir weitere angrenzende Bestandsimmobilien gekauft, modernisiert und energetisch saniert sowie einen mischgenutzten Neubau mit erstmals etwa 1.000 m² Wohnfläche in zentralster Innenstadtlage umgesetzt.

Heute, mehr als zehn Jahre später, rund 21,2 Millionen investierte Euro und etwa 6.300 m² entwickelte gewerbliche Mietfläche weiter, blicke ich mit großem Stolz auf das Ergebnis. Nicht nur auf die Gebäude, sondern vor allem auf die Entwicklung des Ortes. Höxter zeigt heute eindrucksvoll, wie aus einer starken Innenstadt neue Impulse für die gesamte Stadt entstehen können – sichtbar etwa in den positiven Entwicklungen rund um die Landesgartenschau 2023 und darüber hinaus.

Ich sehe uns fachlich in unserem ganzheitlichen Ansatz bestätigt. Entscheidend waren nicht (nur) die – rein immobilienwirtschaftlich betrachtet – erfolgreich abgeschlossenen Einzelmaßnahmen, sondern ihr Zusammenwirken. Dies zeigt, am Ende zählt nicht nur die Immobilie. Es zählt der Fokus auf das Ganze.