



Stadterneuerung in Istanbul: links ein von der EU gefördertes Projekt von Einzelobjekten, rechts das Projekt Beyoglu, für das Besitzer teilweise enteignet wurden und bei dem hinter den alten Fassaden alles abgerissen wird und völlig neue Baukörper entstehen.

BILD: S. BERNHARD SCHREGLMANN

# Eine Stadt platzt aus allen Nähten

Istanbul wächst jährlich um 300.000 Einwohner.

Für die Stadtentwicklung ist das eine besondere Herausforderung. Das Hauptmotto lautet Verdichtung.

BERNHARD SCHREGLMANN

**U**nglaubliche 14 Millionen Einwohner hat die türkische Metropole Istanbul. Und jährlich werden es um 300.000 mehr. Zwei Mal die Stadt Salzburg pro Jahr ist das. Hauptsächlich aus den ländlichen Gebieten Anatoliens zieht es die Menschen in diesen wichtigsten Wirtschaftsraum der Türkei. Während sich die Touristen nur auf der historischen Halbinsel, rund um das Goldene Horn oder auf dem Taksim-Platz aufhalten, zeigt der Rest der Stadt ein völlig anderes Gesicht. Es ist vor allem durch Hochbauten geprägt, die wie die sprichwörtlichen Schwammerl aus dem Boden wachsen. Auch wenn das Stadtgebiet von Istanbul mit einer Fläche von 5400 Quadratkilometern größer ist als Wien und das Burgenland gemeinsam, ist Platz dennoch ein Problem. Ein Grund mehr, vor allem die Höhe zu suchen.

„Ein System wie den sozialen Wohnbau österreichischer Prägung gibt es hier nicht“, sagt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, anlässlich einer Studienreise in die türkische Megastadt. „Während bei uns die Miete sehr stark im Vordergrund steht, setzt man in der Türkei seit jeher auf Eigentum.“

Doch auch in der historischen Innenstadt wird versucht, neuen Wohnraum zu schaf-

fen, allerdings mit Mitteln, die nicht für jeden verständlich sind. So läuft seit Jahren das Projekt Beyoglu jenseits der Galatabrücke, in der Nähe zum Taksim-Platz. Damit das Projekt überhaupt umgesetzt werden konnte, wurde 2006 ein eigenes Gesetz geschaffen, das die Grundenteignung für solche Projekte wesentlich erleichtert. Seither wurden ganz Häuserzeilen enteignet. Den bisherigen Eigentümern ließ man die Wahl: Verkauf oder „Tausch“ gegen eine neue Wohnung, allerdings ohne Zusage, auf welcher Geschoßebene und in welcher Größe. Inzwischen hat sogar ein türkisches Höchstgericht festgestellt, dass dieses Vorgehen illegal ist, einen Baustopp gibt es dennoch nicht.

Ganz anders wurde auf der anderen Seite des Goldenen Horns revitalisiert. Mit EU-Mitteln gefördert, wurde dort im Einvernehmen mit den Eigentümern Haus für Haus saniert. Aus einer ehemals „schlechten Gegend“ entwickelte sich ein durchaus gefragtes Wohnumfeld.

Allerdings sind solche Projekte eine Ausnahme. „Saniert wird hier grundsätzlich nicht, sondern einfach abgerissen und neu gebaut“, sagt Orhan Esen, Spezialist für historische Urbanisierung. Deshalb finde sich in ganz Istanbul keine Siedlung aus dem Osmanischen Reich mehr, wenn man von den Touristenattraktionen wie der Hagia Sophia und der Sultan-Ahmet-Moschee (der „Blauen Moschee“) einmal absieht. „Im 19. Jahr-

hundert wurde, meist nachdem es irgendwo gebrannt hat, ein neues Stadtviertel mit neuen Straßen und neuer Infrastruktur gebaut.“ Seither gibt es einen Rasterstadtplan und viele Steingebäude. „Die ganze historische Halbinsel wurde quasi überschrieben“, erläutert der Experte. Diese Tradition wird bis heute weitergeführt. „Nur weniger als drei Prozent der Bauten der Stadt wurden vor 1950 errichtet“, erzählt Esen. „Die gründerzeitliche Stadt wurde auf ein Prozent reduziert.“ Vor allem zwischen 1965 und 1975 wurde die alte Stadt noch einmal „abgeschafft“.

Mit dazu beigetragen haben mehrere Faktoren. So haben sich die Banken traditionell wegen der extrem hohen Inflationsrate von bis zu 80 Prozent aus der Finanzierung herausgehalten. Zuwanderer haben früher die Wohnungsnot damit bekämpft, dass sie am Stadtrand einfach Land annektierten und darauf in Eigen- und Nachbarschaftshilfe ein Häuschen errichteten. Im Lauf der Jahrzehnte hat der Staat diese „Gecekondu“ (übersetzt: „nachts hingestellt“) nachträglich legalisiert, die Hausbesitzer verfügten somit auch offiziell über ein eigenes Stück Grund.

„Das sogenannte Post-Gecekondu sah dann folgendermaßen aus“, erklärt Esen: „Ein Bauunternehmen kam zum Eigentümer. Man handelte eine Einigung aus, die besagte, dass der Eigentümer das Grundstück hergibt, der Bauunternehmer darauf ein höheres Haus errichtet, in dem wiederum dem

ehemaligen Grundeigentümer eine oder mehrere Wohnungen zustanden.“ Auf diese Weise wurden die Grundstücke neu verbaut. „Verdichtung ist ein wesentliches Merkmal in Istanbul“, sagt Esen. Anhand von historischen Fotoreihen kann man augenscheinlich nachvollziehen, wie im 40-Jahre-Abstand immer neue und höhere Gebäude errichtet wurden. Allerdings wird dieses System bald ein Ende haben, was dann passiert, ist für den Experten eine der großen künftigen Herausforderungen für die Stadtpolitik. Diese kann schneller kommen als gedacht, denn die Häuser werden schon so billiger errichtet, dass ihre Lebenszeit nach 30 bis 40 Jahren definitiv zu Ende ist.

Ähnlich werden auch heute Flächen erschlossen. Was vor einigen Jahrzehnten noch als neues Industriegebiet ausgewiesen wurde, ist heute schon wieder abgerissen und durch Wohnbauten ersetzt. Wobei es auch in diesen Fällen faktisch nur Eigentum gibt.

Wer es sich leisten kann, zieht in sogenannte Gated Communities. Das sind höherwertige Wohnanlagen, die meist eingezäunt und bewacht sind. Das führt zu sozialer Polarisierung und räumlicher Abtrennung. Sturm: „Ein Wohnungssystem für untere soziale Schichten gibt es hier nicht. Man setzt auf Eigentum und vor allem auf mittlere und wohlhabendere Schichten.“ Bisher zumindest hat dieses System funktioniert, trotz Bevölkerungsexplosion.

## ATTRAKTIV IN STADT UND LAND

### Zinshausraritäten in der Fußgängerzone

zwei sanierte Gebäude mit guter Mischung aus Geschäfts-, Büro- und Wohnflächen, Nutzfläche ca. 1.460 m<sup>2</sup>, Kaufpreis auf Anfrage

**Großzügiges Betriebsareal mit solidem Gebäudebestand**  
nördlicher Flachgau, Grundstücksfläche ca. 8.200 m<sup>2</sup>, Gebäudenutzfläche ca. 2.240 m<sup>2</sup>, befahrbare Hallenflächen, Kaufpreis € 810.000,-

**Moderner Gewerbepark mit Flair in Ebhausen**  
ca. 2.000 m<sup>2</sup> Lager, RH 7 m, große Anlieferungszone mit 4 Rampen, hochwertige Büroflächen im Neubau, individuelle Grundrisslösungen möglich, Miete ab € 4,80/m<sup>2</sup>

**Langfristig vermietetes Gewerbegrundstück**

beständiges Mietverhältnis, langfristige Mietverhältnisse, Lage im



WWW.HH-IMMO.AT - DIE GRÖSSTE GEWERBEIMMOBILIENPLATTFORM IN SALZBURG