



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Öffentlich nutzbare Freiräume in der wachsenden Stadt –
Analyse der Akteursinteressen am Beispiel der Stadt Zürich

Verfasser: Thurnherr
Dominik
Geibelstrasse 37, 8037 Zürich
dominik.thurnherr@icloud.com
079 378 24 90

Eingereicht bei: Ulrike Gölker Zeugin

Abgabedatum: 06.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Executive Summary	VI
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Forschungsfrage.....	2
1.3 Abgrenzungen.....	3
1.4 Aufbau der Arbeit.....	3
1.5 Methodik und Erarbeitungsprozess	4
1.6 Definition themenbezogener Begriffe	5
2. Theorie und Recherche	6
2.1 Literaturrecherche.....	6
2.1.1 Freiraumentwicklung im Spannungsfeld der wachsenden Stadt.....	6
2.1.2 Öffentlichkeitsgrade	7
2.1.3 Räumliche Typen von öffentlich nutzbaren Freiräumen.....	10
2.1.4 Funktionen und Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen in Städten 10	
2.1.5 Entstehungsgründe und Motive	15
2.2 Ergänzendes Gespräch mit Grün Stadt Zürich	20
2.2.1 Vorinformationen	20
2.2.2 Zusammenfassung des Gesprächs	20
3. Erkenntnisse aus der Recherche und Fragestellungen.....	21
3.1 Erkenntnisse.....	21
3.2 Fragestellungen.....	22
4. Empirische Untersuchungen.....	24
4.1 Analyse der Freiraumversorgung der Stadt Zürich	24

4.1.1	Erläuterung kommunaler Richtplan.....	24
4.1.2	Datenmaterial.....	25
4.1.3	Analyse	29
4.2	Experteninterviews	34
4.2.1	Ziel der Experteninterviews.....	34
4.2.2	Auswahl der Gesprächspartner	35
4.2.3	Befragungsmethode	35
4.2.4	Frageleitfaden	35
4.2.5	Auswertungsverfahren.....	36
4.2.6	Auswertung.....	36
4.2.7	Interpretation	48
5.	Schlussbetrachtung	52
5.1	Fazit	52
5.2	Diskussion und Ausblick	57
5.3	Methodische Reflexion.....	58
6.	Literaturverzeichnis	60

Abkürzungsverzeichnis

KRP SLOEBA	Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen
PPP	Public-Private-Partnership
POPS	Privately owned public space
POPOS	Privately owned public open space
UID	Urban Improvement District
BID	Business Improvement District
HID	Housing Improvement District
NID	Neighborhood Improvement District

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eigentumsstruktur des Bodens und der Wohnungen in der Stadt Zürich (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2016).....	6
Abbildung 2: Akteure und ihre Bezüge (Selle, 2010, S. 40).....	9
Abbildung 3: Typen öffentlich nutzbarer Räume (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010, S. 315)	9
Abbildung 4: Freiraumkategorien (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010)	10
Abbildung 5: Freiraumfunktionen, in Anlehnung an (Selle, 2000).....	10
Abbildung 6: Interessen unterschiedlicher Akteure, vgl. (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010, S. 318).	19
Abbildung 7: Freiraumversorgungsgrad der Beschäftigten; Ist-Zustand 2018 (Grün Stadt Zürich, 2019)	26
Abbildung 8: Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung; Ist-Zustand 2018 (Grün Stadt Zürich, 2019).....	26
Abbildung 9: Bevölkerungsdichte Stadt Zürich Stand 2017 (Grün Stadt Zürich, 2019)	27
Abbildung 10: Beschäftigtendichte Stadt Zürich Stand 2017 (Grün Stadt Zürich, 2019)	27
Abbildung 11: Eigentümerkategorien Stadt Zürich (Stadt Zürich, 2021).....	27
Abbildung 12: Freiraumkategorien und Erholungslandschaften (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 27).....	27
Abbildung 13: Eintragskarte Freiräume für die Erholung im kommunalen Richtplan. (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 82).....	28
Abbildung 14: Prognose Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung. Prognose 2040, Berechnung 2018. (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 39).....	28
Abbildung 15: Verteilung der Wohnungseigentümer pro Stadtquartier; eigene Darstellung gemäss Daten der Stadt Zürich (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2016)	30
Abbildung 16: Zusammenhang der Rahmenbedingungen, der externen Einflüsse und der Mehrwerte für die Akteure; eigene Darstellung.....	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auflistung der Experten	35
Tabelle 2: Themenblöcke der Experteninterviews	36

Executive Summary

Öffentlich nutzbare Freiräume übernehmen vielseitige Funktionen in urbanen Räumen und sind ein wesentlicher Faktor für die Standortattraktivität einer Stadt. Im Kontext des prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums für die Stadt Zürich in den nächsten zwanzig Jahren und der damit einhergehenden baulichen Innenverdichtung, stellt sich die Frage, wie eine ausreichende öffentliche Freiraumversorgung weiterhin gewährleistet werden kann. Im Rahmen des kommunalen Richtplans haben Behörden und Politik Strategien erarbeitet und vorgeschlagen, welche unter anderem beabsichtigen, private Grundeigentümer in die öffentliche Freiraumversorgung einzubeziehen. Als Grundlage für die Strategie dienten Bestandsaufnahmen der Freiräume, quantitative Berechnungsmodelle der Versorgungsgrade und konkrete Projektvorschläge. Die vorliegende Forschungsarbeit greift diese stadtplanerischen Absichten auf und untersucht die Fragestellung nach Interessen und Motiven zur Produktion öffentlich nutzbarer Freiräume aus Sicht der verschiedenen Immobilienakteure in der Stadt Zürich. Die Experteninterviews mit acht Vertretern unterschiedlicher Immobilienakteure haben aufgezeigt, dass öffentlich nutzbare Freiräume positive ökonomische, gesellschaftliche und ökologische Effekte mit direktem Nutzen für den Grundeigentümer haben können. Die erzielbaren Effekte sind dabei abhängig von den Eigenschaften der Liegenschaft sowie der Kernaufgabe und der strategischen Ausrichtung des Grundstückseigentümers. Es zeigt sich dabei, dass öffentliche Freiräume nicht nur auf den Grundstücken typischer öffentlicher Institutionen wie Universitäten, Schulen oder Kirchen liegen, sondern vor allem auch gewinnorientierte Immobilienakteure bei der Entwicklung grösserer Neubauquartiere sowohl aus gesellschaftlichen als hauptsächlich auch aus ökonomischen Motiven grosszügige, öffentlich nutzbare Freiräume anbieten und einen erheblichen Aufwand in die Planung und Umsetzung solcher Räume investieren. Der entscheidende Faktor dabei ist die Erkennbarkeit der positiven Mehrwerte und eine Vereinbarkeit mit den internen Nutzern der Liegenschaft. Die Untersuchung zeigt, dass die Relevanz des Themas unter dem wachsenden Bewusstsein von Nachhaltigkeitsaspekten und der Veränderung der Nachfrage seitens der Nutzer in Zukunft zunehmen wird, die Entwicklung von zusätzlichen, innerstädtischen Freiräumen in der gewachsenen Stadt- und Eigentümerstruktur jedoch vielseitigen Akteursinteressen gerecht werden muss. Die empirische Untersuchung basiert auf einer Literaturrecherche, welche die wesentlichen Erkenntnisse aus der theoretischen Stadtforschung abbildet und wird ergänzt durch eine vertiefte Auseinandersetzung der aktuellen Freiraumversorgung der Stadt Zürich anhand eines Gesprächs mit der zuständigen Planungsbehörde sowie einer vertieften Analyse öffentlicher verfügbarer Daten.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit der Frage auseinander, wie sich die unterschiedlichen Immobilienakteure an der Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen beteiligen und unter welchen Rahmenbedingungen sich diese Beteiligungen trotz der vorherrschenden, steigenden Flächenkonkurrenz innerhalb wachsender Städte erweitern lassen. Das Interesse des Autors am Thema basiert auf der aktuell sowohl im Gemeinderat der Stadt Zürich als auch in den Medien geführten Debatte um das Kapitel „3.3 Freiraumentwicklung“ im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich, welcher im Frühling 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde und voraussichtlich im Herbst 2021 zur Volksabstimmung vorgelegt wird. Der kommunale Richtplan ist das raumplanerische Instrument auf Ebene der Stadt, um die Umsetzung der Verdichtungsmassnahmen in Anbetracht der prognostizierten Zunahme der Stadtbevölkerung zu koordinieren.

Der kommunale Richtplan sieht für die Freiraumentwicklung in der Stadt Zürich unter anderem vor, die „öffentliche Nutzbarkeit und Qualität des privaten Freiraums“ (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 68) zu fördern. „Private Freiräume im Wohnumfeld wie etwa grössere Innenhöfe, Vorgärten oder auch begehbare Dachlandschaften sollen der Erholung dienen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen“ (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 68). Die Formulierung, dass private Freiräume zu öffentlichen Zwecken nutzbar gemacht werden sollen, liess viele kritische Stimmen privater Grundeigentümer sowie ihrer politischen Interessensvertreter aufkommen und wurde in den lokalen Medien wie dem Tagesanzeiger (Huber, 2021) und der NZZ (Fritzsche, 2020) diskutiert. Dabei geht es in den Debatten vorwiegend darum, inwiefern die öffentliche Hand das Recht hat, über die Gestaltung von privatem Eigentum zu entscheiden, als viel weniger darum, unter welchen Rahmenbedingungen es für die verschiedenen Immobilienakteure interessant sein könnte, öffentlich nutzbaren Raum auf ihren Grundstücken anzubieten.

Parallel zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans publizierte Grün Stadt Zürich, die für Freiräume zuständige Dienstabteilung des Tiefbaudepartements, einen Bericht unter dem Titel „Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung“ (Grün Stadt Zürich, 2019). Der Bericht zeigt auf, wie hoch der aktuelle Freiraumversorgungsgrad pro Kopf ist und erläutert die Planungsrichtwerte, welche auf kantonaler Ebene im Rahmen

des regionalen Richtplans definiert wurden. „Als Planungsrichtwerte gelten 8m² Freiraum pro Einwohnerin und Einwohner und 5m² pro Arbeitsplatz“ (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2017, S. 67). Auf die Freiraumversorgung der Stadt Zürich wird im Rahmen dieser Arbeit in Kapitel 4.1 eingegangen.

Unter der raumplanerischen Vorgabe, dass das Siedlungsgebiet bei gleichzeitig prognostiziertem Bevölkerungswachstum nicht ausgedehnt werden soll, ist der Fakt, dass die Flächenkonkurrenz um das begrenzte Gut des Bodens auf innerstädtischem Gebiet zunimmt, unumstritten. Soll der verfügbare, öffentlich nutzbare Freiraum pro Kopf in der sich verdichtenden Stadt nicht abnehmen bzw. im Idealfall noch gesteigert werden, bedarf es planerischer Lösungen und kooperativer Modelle zwischen der öffentlichen Hand und den öffentlichen wie auch privaten Immobilienakteuren. Aufgrund der hohen privaten Eigentumsquote bei innerstädtischen Parzellen (siehe Abbildung 1, S.8) und begrenzter öffentlicher Mittel scheint klar, dass die öffentliche Freiraumversorgung nicht ausschliesslich durch Freiräume auf öffentlichem Grund gewährleistet werden kann.

In der vorhandenen Fachliteratur wird die Frage nach möglichen Fördermassnahmen grossmehrheitlich aus Sicht der Planungsbehörden betrachtet. Es gibt kaum Untersuchungen, welche konkret die Motive der verschiedenen Immobilienakteure abfragen und darstellen. Im Rahmen der Experteninterviews in der vorliegenden Arbeit wird versucht, die Thematik bewusst auch aus Sicht der Grundeigentümer zu untersuchen, um die Interessen und somit die Potenziale zur Ausgestaltung von Anreizsystemen besser nachvollziehen zu können. Dabei ist von zentraler Bedeutung zu verstehen, dass sich Grundeigentümer nicht pauschal in öffentlich und privat einteilen lassen, sondern dass es zahlreiche Zwischenstufen gibt und sich die Interessen und Handlungsmotive je nach Rahmenbedingungen und Kernaufgabe stark unterscheiden können.

1.2 Forschungsfrage

Die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit lautet:

Welche Faktoren beeinflussen die Beteiligung an der öffentlichen Freiraumversorgung bei unterschiedlichen Immobilienakteuren in der Stadt Zürich?

Ergänzende Fragen zur Klärung der Forschungsfrage werden auf Basis der Erkenntnisse der Literaturrecherche im Kapitel 3.2 formuliert.

1.3 Abgrenzungen

Die vorliegende Arbeit befasst sich nicht mit der Frage nach der Qualität bezüglich Gestaltung von öffentlich nutzbaren Freiräumen. Es wird nicht untersucht, welche qualitativen Eigenschaften einen guten Freiraum ausmachen.

Ebenso wird nicht untersucht, inwiefern sich die effektiven Bedürfnisse der Freiraumnutzer mit den raumplanerischen Strategien decken. In diesem Zusammenhang wird auch nicht explizit untersucht und hinterfragt, ob quantitative Zielwerte von z.B. 8m² pro Bewohner und 5m² pro Arbeitsplatz adäquat sind und den effektiven Bedürfnissen entsprechen.

Die Arbeit fokussiert sich räumlich auf öffentlich nutzbare Freiräume in innerstädtischen Gebieten in wachsenden Städten. Umnutzungen zu öffentlichem Raum bei schrumpfenden Städten sind ebenso nicht Bestandteil der Untersuchung wie suburbane oder ländliche Räume oder Orte ausserhalb der Bauzonen (z.B. Wälder, Seen, Landwirtschaft).

Die Arbeit befasst sich nicht mit öffentlichen Räumen innerhalb von Gebäuden (z.B. Shopping-Malls, Bahnhöfe, Flughäfen), sondern fokussiert sich auf Freiräume im Sinne von „für jeden zugänglich“ und „unter freiem Himmel“.

Die Arbeit befasst sich nicht mit den rechtlichen Grundlagen bezüglich Enteignungen seitens öffentlicher Hand. Auf die rechtliche, politische oder soziologische Diskussion über die grundlegende Frage, wem der öffentliche Raum gehört wird nicht eingegangen.

Ebenso wird nicht untersucht, inwiefern sich der öffentliche Raum im Spannungsfeld der technischen Entwicklung (Digitalisierung, Mobilität etc.) verändern wird.

1.4 Aufbau der Arbeit

In Kapitel 1 wird in der Ausgangslage beschrieben, wie das Forschungsgebiet mit der aktuellen Planungspraxis in der Stadt Zürich zusammenhängt und wie der aktuelle Forschungsstand ist (Kapitel 1.1). Zudem wird die Forschungsfrage formuliert (Kapitel 1.2), das Forschungsgebiet eingegrenzt (Kapitel 1.3), der Aufbau der Arbeit dargestellt (Kapitel 1.4), die Methodik und der Prozess erläutert (Kapitel 1.5) sowie die wichtigen, themenbezogenen Begriffe definiert (Kapitel 1.6).

Kapitel 2 bildet die theoretische Grundlage für die darauffolgende empirischen Untersuchungen. In Kapitel 2.1 wird das Thema der öffentlich nutzbaren Freiräume im städtischen Kontext durch Bezugnahme auf die Fachliteratur beleuchtet. Dabei werden anhand

des Überbegriffs der wachsenden Flächenkonkurrenz das Spannungsfeld zwischen baulicher Verdichtung und Freiraumkapazität beschrieben (Kapitel 2.1.1), sowie in den darauffolgenden Kapiteln die Merkmale von innerstädtischen Freiräumen (Öffentlichkeitsgrade, Typologien, Funktionen und Effekte, Entstehungsgründe und Motive) erläutert (Kapitel 2.1.2 bis 2.1.5). Kapitel 2.2 ergänzt die Literaturrecherche anhand von Informationen zur Planungspraxis in der Stadt Zürich, welche im Rahmen eines Gesprächs mit den lokalen Behörden gesammelt wurden.

In Kapitel 3 werden die Erkenntnisse aus der Theorie und Recherche zusammengefasst (Kapitel 3.1). Anhand von weiteren Fragestellungen wird dargestellt, welche Punkte im empirischen Teil untersucht werden sollen, um die zentrale Forschungsfrage beantworten zu können (Kapitel 3.2).

Kapitel 4 bildet den empirischen Teil der Arbeit. Dieser ist aufgeteilt in zwei Untersuchungen. In Kapitel 4.1 wird die Freiraumversorgung der Stadt Zürich anhand öffentlich verfügbarer Daten untersucht und dargestellt, inwiefern sich die Erkenntnisse aus der Recherche in Zürich in der Realität wiederfinden. In Kapitel 4.2 wird anhand von Experteninterviews der Informationsstand, die Relevanz, die Erfahrungen und die Motive von unterschiedlichen Immobilienakteuren in der Stadt Zürich untersucht und interpretiert.

In Kapitel 5 wird in Bezug auf die Forschungsfrage ein zusammenfassendes Fazit formuliert (Kapitel 5.1). Zudem werden die inhaltlichen Erkenntnisse der Arbeit diskutiert und weiterführende Forschungsfelder dargestellt (Kapitel 5.2). Abschliessend werden das methodische Vorgehen und die wissenschaftliche Aussagekraft der Untersuchungen reflektiert (Kapitel 5.3).

1.5 Methodik und Erarbeitungsprozess

Um die Forschungsfrage beantworten zu können, wurde ein qualitativer Untersuchungsvorgang gewählt, welcher auf mehreren sich ergänzenden Ebenen zu einer Klärung führen soll. Die Literaturrecherche dient zur Abbildung der Thematik in der Breite und bietet Anknüpfungspunkte für Vertiefungen in spezifischen Themenbereichen. Ergänzend werden im Rechercheteil die zentralen Aussagen eines Expertengeprächs mit einer Vertreterin von Grün Stadt Zürich erläutert, um das Thema in den Kontext der Stadt Zürich zu setzen und eine Überleitung zu den ortsbezogenen, empirischen Untersuchungen zu schaffen. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden ergänzende Fragen formuliert, welche den Prozess der empirischen Untersuchungen strukturieren.

Im empirischen Teil wird einerseits eine analytische und beschreibende Methodik gewählt, um den Zustand der Freiraumversorgung in der Stadt Zürich abzubilden und andererseits die Methode der leitfadengeführten Experteninterviews, um die Forschungsfrage im praxisnahen Kontext untersuchen zu können. Die Auswertung der Interviews erfolgt anhand einer induktiven Kategorienbildung und wird abschliessend im Zusammenhang mit den Erkenntnissen aus dem Rechercheil interpretiert.

1.6 Definition themenbezogener Begriffe

Der Begriff „öffentlich“ ist im Kontext der Stadträume von mehreren Aspekten abhängig und sehr unterschiedlich interpretierbar. Die wesentlichen Einflussfaktoren des Öffentlichkeitsgrades werden im Kapitel 2.1.2 erläutert. Im Rahmen dieser Arbeit wird die Terminologie "öffentlich nutzbar" verwendet, da somit viele Abstufungen von Öffentlichkeit in die Untersuchung integriert werden können und gleichzeitig die privaten, abgeschlossenen Freiräume (z.B. Balkone, Terrassen, Vorgärten) ausgeschlossen werden.

Die Arbeit fokussiert auf öffentlich nutzbare „Freiräume“. Die Begriffe „Freiraum“, „Freifläche“ und „Grünfläche“ werden in der Literatur und der Praxis teilweise vermischt oder gleichwertig verwendet. In der vorliegenden Arbeit wird deshalb immer die Terminologie „Freiraum“ verwendet. Entscheidendes Kriterium für eine Berücksichtigung in der Recherche war die Einschränkung auf Aussenräume mit Aufenthaltscharakter, unabhängig der jeweils gewählten Terminologie. Als Freiraum wird in diesem Zusammenhang gesprochen, wenn der Raum ungedeckt ist und eine Aufenthaltsfunktion zulässt. Die Bodenbeschaffenheit wird dabei nicht unterschieden, es kann also von grünen Parks aber auch von befestigten Plätzen die Rede sein. Gewässer und Wälder sind im Rahmen dieser Arbeit nicht Gegenstand der Untersuchungen, da sie im Allgemeinen nicht den gängigen Mechanismen des Immobilienmarktes unterliegen.

Als „Stadtraum“ werden im Rahmen dieser Arbeit innerstädtische, im Verhältnis zu umliegenden Gebieten dicht bebaute Räume bezeichnet. Wesentlich für die Untersuchung sind Städte, in welchen aufgrund des Bevölkerungswachstums eine steigende Flächenkonkurrenz um die zentralen innerstädtischen Flächen herrscht.

Die Akronyme POPS und POPOS stehen als Abkürzung für „privately owned public space“ und „privately owned public open space“, also öffentliche Räume in Privatbesitz und öffentliche Freiräume in Privatbesitz. Die beiden Begriffe stammen aus der amerikanischen Stadtforschung und sind mittlerweile auch in der europäischen Forschung geläufig.

2. Theorie und Recherche

2.1 Literaturrecherche

Die Literaturrecherche bezieht sich hauptsächlich auf Fachliteratur aus den Bereichen der Stadtforschung, Stadtplanung und Urban Management sowie diversen Publikationen unterschiedlicher, internationaler Städte bzw. Stadtplanungsbehörden zur Erläuterung ihrer Strategien zum Umgang mit der Thematik. Sie fasst theoretische Überlegungen von Fachexperten, Erfahrungen aus realen Beispielen und Forschungsergebnisse aus Umfragen und Studien zusammen, um ein möglichst breites Verständnis über die Zusammenhänge zwischen öffentlich nutzbaren Räumen, ihren Eigenschaften und ihren Eigentümern zu schaffen. Zuerst wird erläutert, aufgrund welcher Vorgänge die Freiräume in wachsenden Städten unter Druck geraten. Die weiteren Kapitel behandeln die Themen Funktionen und Effekte, Öffentlichkeitsgrade, Typologien, sowie Entstehungsgründe und Motive. Die gesammelten Erkenntnisse aus der Literaturrecherche bilden die Basis für die Interviews mit den verschiedenen Immobilienakteuren.

2.1.1 Freiraumentwicklung im Spannungsfeld der wachsenden Stadt

Das übergeordnete Thema des öffentlichen Raumes ist in der Stadtforschung kein Neues und ist breit behandelt in der Fachliteratur. Die Frage nach der Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen stellt sich jeweils vor allem im Zusammenhang mit prognostiziertem Wachstum einer Stadt und hat durch das wachsende Bewusstsein der ökologischen Effekte von Freiräumen zusätzlich an Wichtigkeit gewonnen.

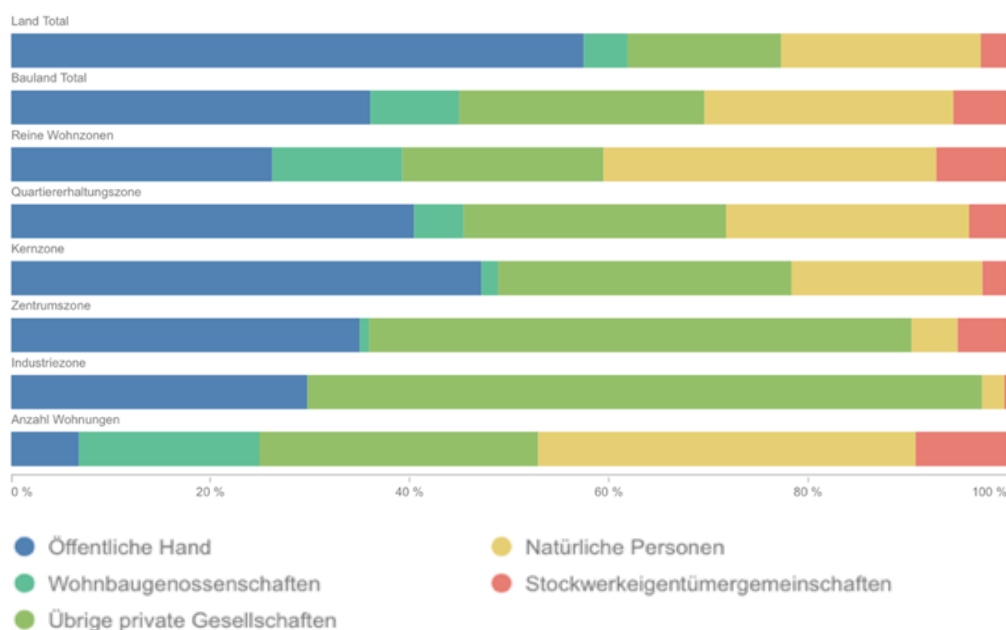


Abbildung 1: Eigentumsstruktur des Bodens und der Wohnungen in der Stadt Zürich (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2016)

Eine qualitative Entwicklung der Städte ist dabei stark abhängig von den Besitzverhältnissen und den Interessen der verschiedenen Akteure. Das Beispiel der Stadt Zürich zeigt, dass die Besitzverhältnisse häufig sehr heterogen sind (Abb. 1).

Unter Berücksichtigung der raumplanerischen Strategie, dass Siedlungsgebiete an den Rändern nicht erweitert werden sollen, ist eine erhöhte Flächenkonkurrenz innerhalb der Siedlungsgebiete bei einer starken Zunahme der Bevölkerungszahl die logische Konsequenz. Die wachsende Wohn- und Arbeitsbevölkerung fragt nicht nur ein zusätzliches Angebot an Gebäudefläche nach, sondern alle weiteren Nutzungen und Infrastrukturen werden stärker beansprucht – so auch die verfügbaren öffentlich nutzbaren Freiräume. Im Fachjargon wird für diese Entwicklung der Begriff „doppelte Innenentwicklung“ verwendet.

„Doppelte Innenentwicklung heißt, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Auf diese Weise sollen der offene Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt und gleichzeitig die ökologischen Funktionen des urbanen Grüns bewahrt und entwickelt sowie der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden (...)“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, 2017, S. 33).

Zusätzlich zur Flächenkonkurrenz machen viele Stadtplanungsexperten auf eine steigende Eventisierung im öffentlichen Raum und steigende Nutzungsintensität der vorhandenen Freiräume aufmerksam, was die Beanspruchung und den Bedarf nach mehr verfügbarer Fläche zusätzlich erhöht.

„Außerdem muss in der Freiraumentwicklung auch ein Ausgleich gefunden werden zwischen der steigenden Nachfrage nach aktiver Betätigung im Freien (Bewegungsräume und -angebote, Aneignungsräume z. B. zum Gärtnern, Begegnungsorte) und der notwendigen Entspannung, Ruhe und dem Naturerleben in der dichter werdenden Stadt“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, 2017, S. 45).

2.1.2 Öffentlichkeitsgrade

Zentral für die Analyse der treibenden Faktoren, die hinter der Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen stehen, ist das Verständnis über die Vielschichtigkeit von Öffentlichkeit. Perenthaler, Berding und Selle (2007) merken dazu an:

„Wenn Plätze, Promenaden und Parks öffentlich nutzbar, aber nicht „öffentlich“ im eigentumsrechtlichen Sinne sind, dann macht das als erstes deutlich, dass unser Begriffsinstrumentarium zu grob ist. Hinter der einen Bezeichnung („öffentlich“) verbergen sich offensichtlich verschiedene Sachverhalte, die sichtbar gemacht werden müssen, um Räume angemessen beschreiben, verstehen und gestalten zu können“ (S. 101).

Weber (2019) macht in ihrer Interpretation von öffentlichem Raum darauf aufmerksam, dass sowohl Orte, die sich in Staatseigentum oder im Eigentum eines staatlichen Unternehmens befinden als auch solche, die in Privateigentum stehen, öffentlichen Raum darstellen können (S. 52). Selle (2010) merkt an, dass in der Freiraumplanung schon seit den 1970er Jahren bekannt ist, dass die Raumnutzung zahlreiche Übergänge zwischen privat und öffentlich kennt. Gemäss Selle (2010) ist allerdings erst in den letzten Jahren deutlich geworden, dass auch im Hinblick auf die Herstellung und Verfügung Differenzierungsbedarf besteht (S. 24).

Die Ausführungen zeigen, dass der Öffentlichkeitsgrad eines Ortes nicht zwingend und abschliessend mit den Eigentumsverhältnissen definiert werden kann. Selle (2010) führt zur besseren Verordnung der Öffentlichkeitsgrade die drei Dimensionen „Recht“, „Regulierung“ und „Produktion“ ein und formuliert dazu die folgenden Fragen, um einen Ort bezüglich seiner Öffentlichkeit besser einordnen zu können.

- Recht (Recht im und am Raum): Wer hat welche Rechte? Wer ist Eigentümer? Wer hat weitere Nutzungsrechte oder rechtlich abgesicherte Einflussmöglichkeiten? Welche rechtlichen Vereinbarungen gibt es zwischen verschiedenen Akteuren?
- Regulierung (der Raumnutzung): Wer bestimmt die Nutzbarkeit, zieht Grenzen, schafft/schliesst Zugänge, selektiert Nutzerinnen und Nutzer, kontrolliert, gewährleistet Sicherheit, hält Ordnung etc.?
- Produktion (des Raumes): Wer stellt ihn her, finanziert den Bau, die Einrichtung etc.? Wessen und welche Gestaltungsvorstellungen werden wirksam? (S. 40)

Selle (2010) stellt die drei Dimensionen der Bandbreite der Akteurslandschaft gegenüber (Begriffe beziehen sich auf Deutschland), und macht damit deutlich, dass die Bandbreite bei den Eigentümern zwischen öffentlich und privat ebenfalls zahlreiche Abstufungen kennt (Abbildung 2).

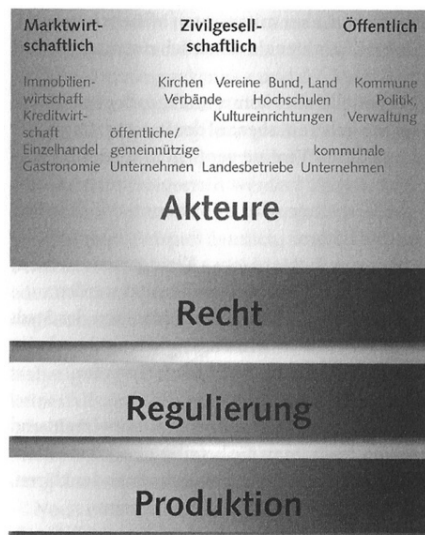


Abbildung 2: Akteure und ihre Bezüge (Selle, 2010, S. 40)

Berding, Havemann, Pegels und Perenthaler (2010, S. 315) ergänzen die drei von Selle (2010) genannten Dimensionen Recht, Regulierung und Produktion um den Aspekt Management (Instandhaltung und Pflege) und zeigen die vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten auf, welche zu öffentlich nutzbaren Räumen führen können (Abbildung 3).

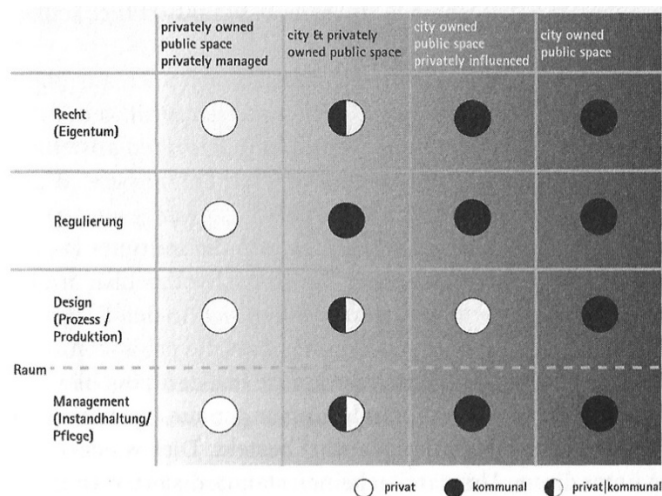


Abbildung 3: Typen öffentlich nutzbarer Räume (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010, S. 315)

Perenthaler, Berding & Selle (2007) merken an, dass in ihren Forschungsversuchen erkennbar war, dass neben den sehr unterschiedlichen privaten Akteuren bezüglich ihrer Interessen und Handlungsmöglichkeiten auch bei öffentlichen Akteuren sehr unterschiedliche Interessen im Umgang mit offenen Räumen vorhanden sind.

„Es gilt also auch auf der öffentlichen Seite zwischen verschiedenen Akteuren und ihren Einflüssen zu unterscheiden – Kommunen, Land, Eigenbetriebe und Unternehmen im öffentlichen Eigentum, öffentliche Körperschaften, Kirchen und so fort“ (S. 104).

2.1.3 Räumliche Typen von öffentlich nutzbaren Freiräumen

Neben dem Öffentlichkeitsgrad unterscheiden sich die öffentlich nutzbaren Freiräume auch in ihrer Typologie. Eine einfache, aber hilfreiche Kategorisierung schlagen Berding et al. (2010, S. 233) vor. Die Kategorien der in ihrer Studie sogenannten hybriden Räume (also Räume, die bezüglich ihrer Öffentlichkeit nicht eindeutige Eigenschaften haben) stammen aus einer Befragung von 40 Interviews mit Stadtplanungsämtern bezüglich ihrer Praxiserfahrungen (Abbildung 4).

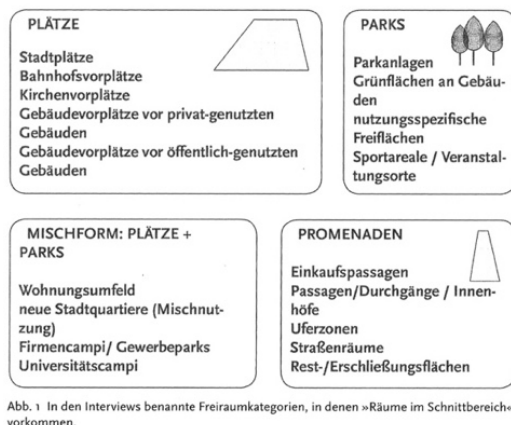


Abbildung 4: Freiraumkategorien (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010)

2.1.4 Funktionen und Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen in Städten

Die Funktionen von öffentlich nutzbaren Freiräumen in Städten sowie deren Effekte auf Umgebung und Umwelt sind vielfältig und überlappend. Die Funktionen lassen sich im Wesentlichen zu den drei Säulen der Nachhaltigkeit Soziales, Ökologie, Ökonomie zuordnen. Die folgende Darstellung nach Selle (Selle, 2000) ermöglicht einen Überblick über die wesentlichen Funktionsgruppen.

<u>Soziale Funktionen</u>	<u>Ökologische Funktionen</u>	<u>Ökonomische Funktionen</u>
Sozialisation	Gesunder Vitalhaushalt	Produktionsfläche
Kommunikationsraum	Stadtklima	Lagewert
Kulturell ästhetische Funktionen	Bodenschutz	Flächenreserve
Erholung	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	

Abbildung 5: Freiraumfunktionen, in Anlehnung an (Selle, 2000)

In der Folge wird auf die drei übergeordneten Funktionen eingegangen und dabei bei einigen Aspekten auf relevante Forschungsergebnisse verwiesen.

Soziale Funktionen und Effekte

Im Rahmen eines Forschungs- und Entwicklungsvorhabens des Bundesamts für Naturschutz in Deutschland hat eine Forschungsgruppe (Rittel, et al., 2014) unter dem Titel „Grün, natürlich, gesund: Die Potenziale multifunktionaler städtischer Räume“ eine umfassende Zusammenstellung von Studien zu sozialen Effekten von städtischen Grünräumen erstellt. Sie gruppieren dabei die Forschungsergebnisse in vier Kategorien (Rittel, et al., 2014, S. 69-70):

- Wirkung von Grünräumen auf die ästhetische und symbolische Komponente der Gesundheit
- Wirkung von Grünräumen auf die soziale Gesundheit
- Wirkung von Grünräumen auf die psychische Gesundheit
- Wirkung von Grünräumen auf die physische Gesundheit

Die Forschungsgruppe (Rittel, et al., 2014) betont dabei auch, dass die Studien sich teilweise widersprechen. Im Rahmen dieser vorliegenden Arbeit wird darauf verzichtet, alle Studien im Detail zu erläutern, jedoch ist eine Auswahl aus der Zusammenstellung (Rittel, et al., 2014) hilfreich, um beispielhaft mögliche positiven Effekte zu erkennen.

Ästhetische und symbolische Komponenten

- Steigerung des psychischen Wohlbefindens durch höheren Artenreichtum (Fuller, Irvine, Devine-Wright, Warren, & Gaston, 2007)
- Öffentliche Grünräume als Element zur Identifikation (Bellin-Harder & Nagel, 2008)

Soziale Gesundheit

- Förderung der sozialen Interaktion und Kommunikationsfähigkeit der Nutzer (Abraham, Sommerhalder, Bolliger-Salzman, & Abel, 2007) und (Lee & Maheswaran, 2011)
- Förderung der Integration bei Schulkindern in Zürich (Seeland, Dübendorfer, & Hansmann, 2009)
- Bessere soziale Integration älterer Personen (Lee & Maheswaran, 2011)

Psychische Gesundheit

- Positiver Effekt zum psychischen Wohlbefinden von Studenten von Parks in der Nähe des Colleges (Bedimo-Rung, Mowen, & Cohen, 2005)
- Stressreduzierender Effekt von Grünräumen in Wohngebieten (Ward Thompson, et al., 2011)

Physische Gesundheit

- Verringerung der Sterblichkeitsrate durch Vorhandensein von städtischen Grünräumen (Lee & Maheswaran, 2011) und (Mitchell & Popham, 2008)

Die beispielhafte Sammlung zeigt auf, dass es zahlreiche mögliche Zusammenhänge zwischen städtischen Freiräumen und dem menschlichen Wohlbefinden geben kann.

Ökonomische Funktionen und Effekte

Der ökonomische Nutzen von städtischen Freiräumen lässt sich in indirekte und direkte Nutzen unterteilen. Die vorhin ausgeführten positiven gesundheitlichen Effekte haben insgesamt auch einen positiven ökonomischen Nutzen, da eine gesunde Gesellschaft das Gesundheitssystem weniger belastet. Der Freiraum bringt in diesem Fall also in diesem Sinne nicht nur einen direkten Nutzen für sein Grundstück und seine Nutzer bzw. Eigentümer, sondern ebenso einen indirekten ökonomischen Nutzen für die Gesellschaft. Ebenfalls einen indirekten Nutzen ergibt sich aus der gesamten gesteigerten Attraktivität eines Quartiers, einer Stadt oder einer Region durch die Summe und Qualität des vorhandenen Freiraumangebotes und dessen Wahrnehmung. Inwiefern ein spezifisches Grundstück von der weiträumigen, gesamtheitlichen Standortattraktivität seiner Umgebung profitiert, ist schwierig präzise abzubilden. Direkte ökonomische Nutzen hingegen zeigen sich vor allem in der steigenden Standortattraktivität eines öffentlich nutzbaren Freiraums in der näheren Umgebung des Grundstücks oder auf dem Grundstück selbst. Selbst hier ist es für den Grundeigentümer schwierig messbar, inwiefern das Freiraumangebot im Wert seines Grundstücks widerspiegelt, aber die Kausalität ist naheliegender. Budinger (2012) erläutert, dass der Forschungsansatz zur Evaluation des Werts von Freiräumen in überwiegender Mehrheit „über die Steigerung der Lebensqualität der Anwohner und Nutzer solcher Flächen (S. 38)“ ermittelt. Dabei werden häufig anhand von Befragungen über sogenannte kontingente Bewertungen Daten zur Zahlungsbereitschaft evaluiert (siehe dazu z.B. die Studie „Der ökonomische Wert städtischer Freiräume“ (Klaphake & Meyerhoff, 2003)). Budinger (2012) selbst führt in einer Studie zwei parallele Untersuchungen durch, um die städtischen Freiräume als Faktoren zur Wertsteigerung von Grundstücken zu evaluieren. Anhand einer ausführlichen Datenanalyse von zahlreichen Orten in deutschen Städten wird die Korrelation zwischen den jeweiligen Bodenrichtwerten und der Nähe zu öffentlich nutzbaren Freiräumen sowie deren Eigenschaften untersucht. In einem zweiten Schritt befragt Budinger (2012) Immobilienexperten zu deren Einschätzung der Relevanz der Freiräume und ihrer Eigenschaften auf die Bewertung eines Grundstücks. Budinger (2012) kommt zum Schluss, dass bezogen auf deutsche

Gross- und Mittelstädte ein Mangel an Freiräumen einen negativen Einfluss auf den Bodenrichtwert hat (S. 178). Zudem hat die Untersuchung gezeigt, dass die Aspekte Gestaltungsintensität und Aufenthaltsqualität der Freiräume die stärksten freiraumrelevanten Eigenschaften sind, die auf den Wert von Grundstücken und Immobilien einwirken (2012, S. 179). Diese Resultate werden sowohl von den ausgewerteten Datensätzen als auch von den befragten Immobilienexperten gestützt. Es zeigt sich also, dass es durchaus ein Bewusstsein über den ökonomischen Wert von öffentlich nutzbaren Freiräumen in der näheren Umgebung eines Grundstückes gibt, die Messbarkeit und Interpretation aufgrund der vielseitigen anderweitigen Einflüsse, welche auf die Lagequalität eines Grundstückes einwirken, aber sehr schwierig ist. Wie schon Selle (Selle) im Jahr 1996 betonte, ist das Verständnis des ökonomischen Mehrwertes von öffentlich nutzbarem Freiraum für die Grundeigentümer von grosser Bedeutung, um in wachsenden Städten das öffentlich nutzbare Freiraumangebot erhalten bzw. ausbauen zu können. *„Die Einsicht in mögliche ökonomische Funktionen von Freiräumen war und ist für ihren Bedeutungszuwachs eine wesentliche Voraussetzung (S. 42).“*

An anderer Stelle geht Selle (2010) darauf ein, dass die die standortprägende Wirkung öffentlicher Räume auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlichen Zusammenhängen wirksam wird. Der Begriff öffentlicher Raum ist in diesen Ausführungen etwas breiter ausgelegt als lediglich die in der vorliegenden Arbeit definierte Eingrenzung von öffentlich nutzbaren Freiräumen. Die beschriebenen Effekte lassen sich jedoch auch auf öffentlich nutzbaren Freiräumen anwenden. Selle (2010) erläutert die Standortfaktoren an den Begriffen Lagewert, Investitionsimpulse, Standortbindung und Identitätsbildung (S. 29-31). Einige Ausführungen zu den Begriffen enthalten interessante, ergänzende Aspekte.

Lagewerte

„(...) Ist ein Park in der Nähe oder ein attraktiver Landschaftsraum etc.? Der Wert der Immobilien wird also nicht unwesentlich vom Vorhandensein und Zustand öffentlicher Räume geprägt. (...) Umgekehrt vermag die Aufwertung öffentlicher Räume etc. zur Steigerung der Attraktivität für bestimmte Nutzungen und damit des Lagewertes von Grundstück beitragen“ (Selle, 2010, S. 29).

Investitionsimpulse

„Diese Bedeutung des Lagewertes wird auch dadurch sichtbar, dass in vielen innerstädtischen Entwicklungsmassnahmen (z.B. Wiedernutzung ehemaliger Kasernen- und Industrieareale) am Beginn der Entwicklung Investitionen in hochwertige öffentliche (Frei-)Räume stehen. Sie sollen das Image des Standortes prägen und entsprechende private Investition auslösen“ (Selle, 2010, S. 29).

Standortbindung

„Schon in früheren Jahren, als es um die Umfeldverbesserung in städtischen Wohnquartieren ging, war eines der Motive: Einkommensstärkere Haushalte in der Stadt zu halten (...). Auch für Geschäftslagen hat die Qualität der öffentlichen Räume entsprechende Bedeutung“ (Selle, 2010, S. 31).

Unternehmerische Identitätsbildung

„Der Aspekt der Identitätsbildung wird inzwischen auch von grossen Unternehmen erkannt. Sie produzieren öffentlich nutzbare Räume und Architekturen als Markenzeichen“ (Selle, 2010, S. 31).

Es zeigt sich also auch in der Wahrnehmung von Selle, dass öffentliche nutzbare Freiräume in Stadträumen eine Vielzahl ökonomischer Effekte auf ihre Umgebung haben, und umgekehrt, dass die ökonomischen Interessen von Immobilienakteuren unter dem Überbegriff der Standortattraktivität einen wesentlichen Einfluss auf die öffentlich nutzbare Freiraumversorgung haben.

Ökologische Funktionen und Effekte

Der ökologische Wert von innerstädtischen Freiräumen bezieht sich meistens auf die Gruppe der nicht versiegelten Flächen, in den Studien häufig unter dem Begriff „Grünräume“ zusammengefasst. Die Funktionen und Effekte sind vielfältig und durch viele Studien untersucht. Sie lassen sich im Wesentlichen in die Gruppen Stadtökologie und Artenvielfalt einteilen.

Stadtökologie

Weiss, Hagenbuch & Brack (2010, S. 19) halten zusammenfassend fest, dass die Stadtlandschaft sich unter anderen durch veränderte Bodeneigenschaften, Klimaverhältnisse und Wasserkreisläufe zum Umland unterscheidet. Weiter führen Weiss et al. (2010) aus, dass das städtische Klima durch trockenere Luft, höhere Temperaturen und Schadstoffbelastungen gekennzeichnet ist, und städtische Grünräume einen wesentlichen Beitrag

leisten, diese negativen Aspekte auszugleichen (S. 19). Weiss et al. (2010) führen unter dem Verweis auf Sukopp (Sukopp, Blume, & Rüdiger, 1998) und Gälzer (Gälzer, 2001) die folgenden stadtökologischen Effekte von Grünräumen auf:

- Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit bei nicht versiegelten Böden
- Aufnahme von Sickerwasser, Reinigung des Grundwassers
- Reduktion von durch Gebäudeformationen produzierte Winde
- Verbesserung der Luftqualität, filtern von Feinstaub
- Kühlende Luftbewegungen durch Temperaturdifferenzen zwischen bebauten Gebieten und Grünräumen

Biodiversität

Als wesentlichen Treiber von Biodiversität in innerstädtischen Freiräumen nennen Weiss et al. (2010) in Anlehnung an Sukopp et al. (1998), Ritter, Wullschleger & Aeberhard (2000) sowie Ineichen (2010) den Aspekt, dass die Stadt als Stadt als geeigneter Lebensraum für vielfältige Flora und Fauna dient, da eine grosse Standortvielfalt durch intensive Nutzung von Menschen, vielgestaltige Nischen, spezielle Klimaverhältnisse sowie variierende Faktoren wie Licht, Schatten, Nährstoffe, Konkurrenz und Feuchtigkeit vorherrscht. (S. 17)

2.1.5 Entstehungsgründe und Motive

Entstehungsgründe

Nach Perenthaler et al. (2007) gibt es zwei übergeordnete Auslöser für öffentlich nutzbare Räume auf privatem Grund. Entweder hat die Planungsbehörde im Rahmen einer Neubebauung innerstädtischer Grundstücke durch Auflagen den privaten Grundeigentümer dazu gezwungen einen Teil des Grundstücks öffentlich zugänglich zu gestalten oder der Grundeigentümer macht es aus Eigeninitiative ohne Druck der öffentlichen Hand (S. 112). Gemäss ihren Untersuchungen von Fallbeispielen in deutschen Städten lassen sich gemäss Berding et. al (2010) drei raumbezogene Faktoren für die Entstehung öffentlich nutzbarer Räume ableiten. Erstens durch die Öffnung und Umnutzung vormals nicht-öffentlich zugänglicher Privatgelände wie z.B. ehemaliger Industriearale, zweitens im Zuge von Aufwertungs- oder Erweiterungsmassnahmen vorhandener öffentlich nutzbarer Räume oder drittens in Zusammenhang mit dem Neubau von Räumen (S. 154).

An dieser Stelle lohnt sich ein Blick auf die Mechanismen in verschiedenen Städten und die Entstehungsgründe bei konkreten Beispielen. Im deutschsprachigen Raum sind aufgrund von einzelnen Personen und ihren Forschungsaktivitäten vor allem die Städte New

York und Tokio gut erforscht. Auch einige Beispiele aus der Stadt Zürich sind in der Literatur gut dokumentiert.

New York City

New York City hat bereits 1961 im Rahmen einer Zonenbauordnung das sogenannte „incentive zoning“ eingeführt. Dem Grundeigentümer wird ein Ausnutzungsbonus gewährt unter der Bedingung, dass ein Teil des Grundstücks öffentlich zugänglich gestaltet wird (Dimmer, Pegels, & Schlack Furhmann, 2010). Um diesen Einfluss privater Akteure im öffentlich nutzbaren Raum zu quantifizieren wurde im Jahr 2000 erstmals eine Inventarisierungsstudie durchgeführt. Dimmer et al. (2010) erläutern, dass eine Erkenntnis der Inventarisierungsstudie war, dass eine Vielzahl der durch das incentive zoning entstandenen Räume als „marginal spaces – as good for nothing“ galten und es zu vielen Verstössen gegen die Zonenbauordnung kam (S. 127). Pegels (2004) fasst in ihrem Bericht über die POPS in New York zusammen, dass die Zuwiderhandlungen in den meisten Fällen aufgrund nachlässigen Umgangs oder Desinteresses der privaten Grundeigentümer zustande gekommen seien und, dass der Kontrolle der verhandelten Räume und Bedingungen durch die öffentlichen Behörden eine wichtige Rolle zukommt (S. 162).

Japan

Ein ähnliches anreizbasiertes System zur Förderung von POPS und POPOS hat Japan Mitte der 1960er-Jahre eingeführt.

„Als erstes wurde 1964 das Sonderblocksystem eingeführt, das für größere Projekte aus der Massstabebene eines kompletten Baublocks anwendbar ist. Innerhalb einer vom Bauministerium vorgegebene Musterrichtlinie können grosse Städte die Produktion von Parks, Arkaden, Passagen, Blockdurchquerungen oder Plätzen durch die Vergabe von verschieden gewichteten Geschossflächenboni subventionieren“ (Dimmer, Pegels, & Schlack Furhmann, 2010, S. 128).

Dimmer et al. (2010) machen im Fall von Japan aber ebenfalls darauf aufmerksam, dass aufgrund der fragmentierten Grundeigentümerstruktur, der grossen Projektmassstäbe und der langen Verfahrensdauer das Planungsinstrument nur in rund 60 Fällen angewendet wurde. Erst durch die Einführung des sogenannten „Gesamtentwurfssystems“, ein Instrument, welches auf kleinere Einzelprojekte zugeschnitten war und keine ausführliche städtebauliche Prüfung verlangte, entstanden zahlreiche öffentlich nutzbare Freiräumen. Al-

lerdings sind gemäss Dimmer et al. (2010) die meisten der Räume nicht im Wohnungsumfeld entstanden und waren qualitativ oftmals eher schlecht. Im Gegensatz zu New York wurden in Japan auch keine Kontrollmechanismen eingeführt (S. 130).

Zürich

Bauer (2010) zeigt an Beispielen aus der Stadt Zürich drei angewandte Mechanismen von öffentlich-privaten Partnerschaften zur Förderung von innerstädtischen Freiräumen auf. Die genannten Mechanismen sind kooperative Entwicklungsplanung, vertragliche Nutzungsvereinbarungen zwischen Privaten und der öffentlichen Hand sowie Einfluss auf Privatflächen (S. 165).

Als Beispiel für eine kooperative Entwicklungsplanung nennt Bauer (2010) die Parkanlagen in Zürich Nord. Bei der Transformation eines ehemaligen Industriegebiets haben private Grundeigentümer Flächen unentgeltlich an die Stadt abgetreten, die im Gegenzug grosse öffentliche Parks erstellte. Die privaten Grundeigentümer erhielten so einen höheren Wertschöpfungsgrad auf ihren Grundstücken und bessere Standortqualitäten durch die vorhandenen Parkanlagen (S. 165).

Als Beispiel für eine vertragliche Nutzungsvereinbarung zwischen Privaten und der öffentlichen Hand nennt Bauer (2010) den Gustav-Amman-Park in Oerlikon. Der kleine Park wurde ursprünglich für die Angestellten eines Industriebetriebs erstellt und später ins Inventar der schützenswerten Gebäude und Gärten eingetragen. Der Industriebetrieb war 2001 bereit, den Schutzvertrag zu unterschreiben und den Park öffentlich zugänglich zu machen, unter der Bedingung, dass die öffentliche Hand die Pflege und den Unterhalt des Gartens finanziert (S. 170).

Als Beispiel für den Einfluss auf Privatflächen nennt Bauer (2010) mehrere temporäre Zwischennutzungen auf privaten Flächen. Als Nutzen daraus sieht Bauer die gemeinsame Initiative von Mietern und Grundeigentümern sowie die dadurch gesteigerte Akzeptanz der Akteure sowie das gesteigerte Bewusstsein für gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums (S. 174).

Die Beispiele aus New York, Tokio und der Stadt Zürich zeigen auf, dass seitens der Planungsbehörden Verhandlungsanreize und Instrumente vorhanden sind, die zur Förderung der öffentlich nutzbaren Freiraumproduktion durch private Grundeigentümer beitragen.

Der Kanton Zürich hat durch die Sondernutzungsinstrumente des Gestaltungsplans, der Arealüberbauung und der Sonderbauvorschriften Möglichkeiten, um bei grossen Projekten ein qualitativ und quantitativ gutes Angebot von öffentlich nutzbaren Freiräumen sicherzustellen. Im Vergleich zur Regelbauordnung erlauben diese Instrumente unter bestimmten Voraussetzungen einen größeren Spielraum in Bezug auf die Grundstücksausnutzung (Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013). Die Einführung eines Mehrwertausgleichs ist in Zürich ebenfalls in Planung. Für Grundstücke, deren Wert durch eine Umzonung oder eine Aufzonung steigt, kann dann eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Diese wiederum soll zu grossen Teilen in die öffentliche Infrastruktur reinvestiert werden. (Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, 2021).

Die bisher genannten Entstehungsgründe basieren alle auf Initiative von behördlicher Seite, welche versucht mit Anreizen und Planungsinstrumenten die Beteiligung privater Immobilienakteure an der Freiraumproduktion zu fördern. Resultierend daraus entstehen städtebauliche Verträge, welche die Grundeigentümer zum Erbringen einer Leistung verpflichtet, oder aber Kooperationen, also gemeinschaftliche zwischen Projekte zwischen öffentlicher Hand und privaten Grundeigentümern, auch Public-Private-Partnerships genannt.

Ergänzend zu den öffentlich initiierten Massnahmen sind auch privatwirtschaftlich angetriebene Mechanismen zur Förderung der Freiraumquantität und Freiraumqualität bekannt. Ein mittlerweile auch in Europa verbreitetes Instrument zur Standortförderung durch Investitionen in den öffentlichen Raum, welches üblicherweise durch nicht-öffentliche Akteure initiiert wird, sind sogenannte Urban Improvement Districts (UID). UIDs ist der im deutschsprachigen Raum eingeführte Überbegriff der Begriffe Business Improvement District (BID), Housing Improvement District (HID) oder auch Neighbourhood Improvement District (NID) (Wiezorek, 2010, S. 290). UIDs sind im Wesentlichen verpflichtende Zusammenschlüsse privatrechtlicher Eigentümer zur gemeinsamen Förderung ihres gemeinsamen Standortes. Als typisches Beispiel hierfür gilt die gemeinsame Investition in die Aufwertung von Einkaufsstrassen, um die Attraktivität der Mietflächen zu steigern. Üblicherweise beabsichtigen UIDs eine Aufwertung der vorhandenen Räume durch Eingriffe in die Qualität. Innerhalb dieses Prozesses ist es denkbar, dass auch zusätzliche, öffentlich nutzbare Freiräumen geschaffen werden. Im Rahmen dieser Arbeit konnten allerdings keine genauen Forschungsergebnisse gefunden werden, welche darstellen, wie gross der jeweilige quantitative Mehreffekt als Resultat von UIDs ist.

Motive

Wie sich die Motive zur öffentlich nutzbaren Freiraumproduktion der unterschiedlichen Immobilienakteure unterscheiden, haben sowohl Berding et al. (2010) als auch Kohorst (Kohorst, 2005) insofern untersucht, als dass sie zahlreiche kommunale Planungsbehörden nach ihren Erfahrungen zur Beteiligung an öffentlichen Grünräumen befragt haben.

Gemäss Kohorsts (Kohorst, 2005) Untersuchung, sind nach Meinung der Planungsbehörden die folgenden Motive am relevantesten, damit sich „Kooperationspartner“ in der Entwicklung und Pflege von öffentlichem Grün engagieren (S. 146):

- Verbesserung Arbeits-/ Wohnumfeld
- Werbung in eigener Sache
- Imagesteigerung
- Verfolgung von Eigeninteressen

Berding et al. (2010) teilen die Motive zur Beteiligung an der öffentlich nutzbaren Freiraumproduktion in die Kategorien „Gestaltungsqualität“, „Öffentlichkeitscharakter“, „Stadtentwicklung“, „Gewinnerwirtschaftung“ sowie „wirtschaftliche Strategien/Ziele“ ein und fassen als Resultat ihrer empirischen Untersuchungen die wesentlichen Motive der unterschiedlichen Eigentübertypen zusammen (Abbildung 6).

		Privat, am Markt agierende Akteure	Am Markt orientierte Akteure mit kommunalen Interessen / Bezügen	Intermediäre und sonstige undeutliche zugeordnete Akteure	Öffentliche, nicht kommunale Akteure	kommunale Akteure
Gestaltungsqualität	Adressbildung / Image	x	x		x	x
	Baukultur				x	x
Öffentlichkeitscharakter	Laufkundschaft	x				
	Nutzbarkeit			x	x	x
Stadtentwicklung	strategische Ziele, Umsetzung Konzepte					x
Gewinnerwirtschaftung	Gewinnmaximierung	x				
	Gewinnorientiert		x			
	Verpachtung			x	x	x
	Sondernutzungen				x	x
Wirtschaftliche Strategien / Ziele	Standortentwicklung	x	x	x	x	x
	Wertsteigerung	x	x		x	
	Interkommunale Profilierung					x

Abbildung 6: Interessen unterschiedlicher Akteure, vgl. (Berding, Havemann, Pegels, & Perenthaler, 2010, S. 318).

Die Grafik gibt Hinweise darauf, dass je nach Blickwinkel und Kernfunktion des Akteurs die Interessen sich eher auf wirtschaftliche Effekte oder gesellschaftliche Effekte fokussieren und es dazwischen einige Abstufungen gibt.

2.2 Ergänzendes Gespräch mit Grün Stadt Zürich

2.2.1 Vorinformationen

Anhand eines Gesprächs mit Grün Stadt Zürich wurden die Erkenntnisse aus der Literaturrecherche mit Erkenntnissen aus der realen Planungspraxis in der Stadt Zürich abgeglichen. Die Planungsbehörden der Stadt Zürich haben erkannt, dass unter dem prognostizierten Wachstum der Bevölkerung in der Stadt und der anstehenden Verdichtung, die öffentlich nutzbaren Freiräumen unter Druck geraten werden. Innerhalb des noch nicht in Kraft getretenen KRP SLOEBA haben die Planungsbehörden der Stadt Zürich ihre Strategien zur Förderung von öffentlich nutzbaren Freiräumen dargestellt (siehe dazu Kapitel 4.1). Insofern eignete sich Grün Stadt Zürich als Ansprechpartner zum Umgang mit der Fragestellung. Das Gespräch fand mit Katharina Merkel, Projektleiterin Fachbereich Freiraumplanung bei Grün Stadt Zürich statt und wurde per Videocall geführt. Katharina Merkel hat den Prozess zur Erarbeitung des KRP SLOEBA seitens Grün Stadt Zürich geleitet. Die Fragen wurden vorgängig zugestellt (Anhang 9).

2.2.2 Zusammenfassung des Gesprächs

Der vorliegende KRP SLOEBA geht von einem anzustrebenden Richtwert von 8m^2 öffentlich nutzbarem Freiraum pro Bewohner bzw. 5m^2 pro Beschäftigten aus. Gemäss Merkel beruht die theoretische Herleitung dieser Richtwerte auf dem Freiraumkonzept von 1986. Dabei wurde eine Annahme getroffen, wieviel m^2 Fläche eine Person bei Verwendung eines Freiraums beansprucht ohne eingeschränkt zu sein und mit einem Faktor für nicht gleichzeitige Benützung der Flächen multipliziert.

Merkel erläutert, dass im Rahmen des KRP SLOEBA der Fokus auf Areale mit einer gewissen Grösse liege und die öffentlich nutzbaren Freiräume möglichst multifunktional nutzbar sein sollten, um einen hohen Versorgungseffekt erzielen zu können. Die Zugänglichkeit von Dachterrassen und Hausgärten von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern seien dabei nicht Teil der Strategie, da sowohl der rechtliche als auch bauliche Aufwand und Nutzen für die Versorgung mit öffentlich nutzbarem Freiraum in der Regel nicht im Verhältnis stünden.

Merkel betont weiter, dass der vorliegende Entwurf des kommunalen Richtplans behördenverbindlich und nicht grundeigentümerverbindlich sei. Es handle sich um ein Planungsinstrument für die Stadt, um die verschiedenen übergeordneten Interessen abzuwägen und zu koordinieren. Die gekennzeichneten Areale im KRP SLOEBA (Anhang 4) lägen teilweise auf städtischen und teilweise auf nicht städtischen Grundstücken. Es

handle sich hierbei jeweils um eine Flächenreservation. In einem nächsten Schritt ginge es darum, in Kooperation mit den privaten Grundeigentümern die Interessen der Behörden einzubringen und zu verhandeln. Die Areale lägen hauptsächlich in den Verdichtungsgebieten, welche ebenfalls durch den KRP SLOEBA festgelegt würden.

Im Rahmen von Regelbebauungen auf privaten Grundstücken beschränkten sich die Handlungsoptionen von Grün Stadt Zürich auf eine beratende Tätigkeit. Mehr Einfluss könnten die Behörden bei Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften nehmen, welche dem Grundeigentümer Bauten erlaubten, welche die Regelbauweise überschreiten. Bei solchen Prozessen sei ein Verhandlungsspielraum vorhanden und innerhalb von städtebaulichen Verträgen könnten positive Effekte für die öffentlich nutzbare Freiraumproduktion generiert werden. Dabei seien gemäss Merkel jeweils vor allem die Finanzierung und der Unterhalt der Flächen die zentralen Verhandlungsaspekte. Eine nachträgliche Kontrolle der Umsetzung der verhandelten Massnahmen (wie z.B. beim „incentive zoning“ in New York) finde in Zürich nicht systematisch statt.

Gemäss Merkel geht die Initiative zur Förderung von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf privaten Grundstücken in fast allen Fällen von den Planungsbehörden und kaum je von den privaten Grundeigentümern aus. Als Grund dafür nimmt Merkel an, dass die Skepsis seitens Grundeigentümer auf Nutzerkonflikte (Bewohner versus Nutzende), erhöhte Lärmbelastung, Littering und Haftungsfragen bei Schadenfällen an Sache und Mensch zurückzuführen ist und die positiven Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen zu wenig erkannt würden.

Merkel vermutet, dass vor allem genossenschaftlich organisierte Eigentümer zugänglicher seien für kooperative Ansätze und die Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiräumen.

3. Erkenntnisse aus der Recherche und Fragestellungen

3.1 Erkenntnisse

In der Folge werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Literaturrecherche reflektiert und zusammengefasst. Die Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Fragestellungen des empirischen Teils.

- Städtischer, öffentlich nutzbarer Freiraum kann vielfältige Entstehungsgründe haben. Die Produktion der öffentlich nutzbaren Räume ist nicht ausschliesslich eine Aufgabe der öffentlichen Hand und der zuständigen Planungsbehörden, sondern

kann unter vorteilhaften Bedingungen für die Grundeigentümer auch aus privatwirtschaftlichen Motiven entstehen.

- Die Bandbreite der Motive zur Produktion von öffentlich nutzbarem Freiraum ist abhängig von der Vielfalt der Eigentümerinteressen. Nicht nur bei privaten Grundeigentümern sind die Interessen sehr unterschiedlich, sondern auch innerhalb der Gruppe der Eigentümer mit öffentlichen Funktionen gibt es zahlreiche Abstufungen.
- Eine Kategorisierung der Öffentlichkeit von städtischen Freiräumen bedarf vieler Abstufungen und lässt sich nicht in jedem Fall eindeutig zuordnen. Die wesentlichen Merkmale zur Klassifizierung sind Eigentumsrecht, Regulierung, Produktion und Management.
- Öffentlich nutzbarer Freiraum hat ökonomische, ökologische und soziale Nutzen. Diese zeigen sich einerseits auf dem Grundstück selbst, aber auch in den übergeordneten Massstäben des Quartiers und der gesamten Stadt. Attraktive, öffentlich nutzbare Freiräume können einen erheblichen Faktor zur Standortattraktivität beitragen.
- Treiber für die Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen sind in den allermeisten Fällen die Planungsämter, welche anhand von Planungsinstrumenten und ihrer beratenden Tätigkeit Anreize zur Freiraumproduktion anbieten können. Kooperative Planungen zwischen Planungsämtern und Grundeigentümern sind die Grundlage für die allermeisten öffentlichen nutzbaren Freiräume auf nicht-öffentlichem Grund.
- Öffentlich nutzbare Freiräume beschränken sich nicht nur auf städtische Parks, sondern können in ihrer Funktion, ihrer Grösse, ihrer Lage zum Gebäude und ihrer Ausgestaltung sehr unterschiedlich sein.
- Für die Grundeigentümer sind Aufwände für alltägliche Probleme wie Lärm, Abfall und Schäden offensichtlich die wesentlichen negativen Effekte, die mit öffentlich nutzbaren Freiräumen verbunden werden.

3.2 Fragestellungen

Um die Forschungsfrage nach den Faktoren zur Beteiligung der unterschiedlichen Immobilienakteure für die Stadt Zürich beantworten zu können, werden in der Folge (Kapitel 4) die Erkenntnisse aus der Literaturrecherche anhand zweier Zürich-bezogener Ansätze analysiert.

In Teil A (Kapitel 4.1) werden öffentlich zugängliche Unterlagen aus den Dokumenten des kommunalen Richtplans zueinander in Verbindung gesetzt. Es handelt sich dabei hauptsächlich um grafische Darstellungen, welche die Kategorisierung der Freiräume, die Freiraumversorgung heute, die Freiraumversorgung der Zukunft, die projektierten Freiräume und die Grundstückseigentümer zeigen. Die Analyse dieser Darstellungen dient dazu, die aktuelle Konstellation in der Stadt Zürich zu verstehen und die Relevanz sowie die Möglichkeiten der unterschiedlichen Akteure einordnen zu können. Einleitend werden dazu einige wesentliche Punkte des kommunalen Richtplans erläutert.

Die wesentlichen Fragestellungen für Teil A sind:

- Welche Kategorien werden verwendet, um die öffentlich nutzbaren Freiräume in der Stadt Zürich zu beschreiben?
- Wie vielfältig sind die Typologien und Öffentlichkeitsgrade bei den Freiräumen in der Stadt Zürich?
- Was zeigen die Versorgungskarten und welche Schlüsse lassen sich aus dem Vergleich zwischen dem Versorgungsgrad für Bewohner und Beschäftigten ziehen?
- Inwiefern hängt der Versorgungsgrad mit stadtstrukturellen Eigenschaften zusammen? Was sind die Merkmale der unterversorgten bzw. der gut versorgten Gebiete? Welche Akteure leisten mit ihren Freiräumen einen grossen Beitrag zu der Versorgung?
- Wo sehen die Planungsbehörden Potenziale zur Ergänzung der Freiraumversorgung? Wie hängen die Potenziale örtlich mit stadtstrukturellen Eigenschaften zusammen?

In Teil B (Kapitel 4.2) werden lokale Immobilienakteure anhand von Leitfadeninterviews zum Thema befragt.

Die wesentlichen Fragestellungen für Teil B sind:

- Wie gut sind die Eigentümer über die aktuelle planungspolitische Strategie der Stadt Zürich informiert? Was halten sie von der Strategie?
- Sind öffentlich nutzbare Freiräume für die Eigentümer strategisch relevant? Wie hat sich diese Relevanz entwickelt und was sind die Gründe dafür?
- Was sind die Erfahrungen mit öffentlich nutzbaren Freiräumen?
- Was sind die Motive für bzw. die Gründe, die gegen oder für das Anbieten von öffentlich nutzbaren Freiräumen sprechen?

- Welche Anreize würden dazu führen, dass die die Bereitschaft der Grundeigentümer steigen würde?
- Wie gross sind die räumlichen Potenziale innerhalb der jeweiligen Portfolios?
- Wie lassen sich die Antworten aus den Experteninterviews untereinander in Beziehung setzen und lassen sich die Antworten durch die Eigentümertypen erklären?

4. Empirische Untersuchungen

4.1 Analyse der Freiraumversorgung der Stadt Zürich

Die Recherche der Freiraumversorgung der Stadt Zürich bildet den ersten Teil der Untersuchungen. Zum Verständnis der Rahmenbedingungen wird einleitend der kommunale Richtplan erläutert (4.1.1). Anschliessend wird das Datenmaterial erläutert (4.1.2). In Kapitel 4.1.3 werden schliesslich die Daten in Bezug zueinander gesetzt und anhand von einigen konkreten Beispielen werden Erkenntnisse zum Zustand der Freiraumversorgung in der Stadt Zürich festgehalten. Zudem erlaubt die Analyse die Überprüfung der aus der Literaturrecherche gewonnen Erkenntnisse.

4.1.1 Erläuterung kommunaler Richtplan

Die mediale und politische Debatte über die Beteiligung von privaten Grundeigentümern an der öffentlichen Freiraumversorgung in der Stadt Zürich wurde ausgelöst durch das Vorliegen des Entwurfs des kommunalen Richtplans. Zur Einordnung der Thematik und zum Verständnis der nachfolgenden Darstellungen werden an dieser Stelle kurz die wesentlichen Punkte erläutert.

Am 10. April 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich den KRP SLOEBA festgesetzt. Das Thema der Freiraumversorgung ist ein Kapitel davon. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Parlamentsreferendum ergriffen. Es ist davon auszugehen, dass der kommunale Richtplan als gesamtes Dossier im Jahr 2021 zur Volksabstimmung vorgelegt wird.

Der kommunale Richtplan der Stadt Zürich basiert auf dem regionalen Richtplan (Ebene Kanton) aus dem Jahr 2017. Bereits auf der Stufe des regionalen Richtplans wurden unter dem Überbegriff Erholung (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2017, S. 67) die Planungsrichtwerte von 8m² Freiraum pro Bewohner und 5m² Freiraum pro Beschäftigten festgelegt. Der kommunale Richtplan greift diese Festlegungen auf und legt den Handlungsschwerpunkt auf innerstädtische Freiräume (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für

Städtebau, 2019, S. 65). Die in den beiden Richtplänen festgesetzten Massnahmen beruhen auf der Prognose, dass im Stadtgebiet Zürich im Jahr 2040 etwa 520'000 Personen wohnen werden (+ 110'000 im Vergleich zum Referenzjahr 2015) und die Zahl der Arbeitsplätze ebenfalls deutlich zunehmen wird (2015: ca. 452'000) (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 13-14). Gleichzeitig mit der baulichen Verdichtung steigt demzufolge der Nutzungsdruck auf die verfügbaren Freiräume auf dem Stadtgebiet. Die Gesamtstrategie zur guten Versorgung mit Freiräumen für die Erholung wird dabei im Richtplantext (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, 2019) wie folgt formuliert:

„Je nach Charakter der Zürcher Stadtteile und ihrer bestehenden Ausstattung mit öffentlichen Parkanlagen und Plätzen oder privaten Freiräumen sind neue öffentliche Freiräume zu schaffen und die Qualität und die Erreichbarkeit bestehender Freiräume zu verbessern. Für all diese Nutzungen sind bedarfsweise öffentlich nutzbare Flächen zu sichern. Gut nutzbare und qualitativ hochwertige Freiräume auf privatem Grund ergänzen das öffentliche Angebot. Knappe Flächen am Boden sind in der Vertikalen beispielsweise mit Balkonen und zugänglichen Dachgärten zu ergänzen“ (S. 19).

Dazu werden vier Stossrichtungen definiert, um das Angebot an Freiräumen ausbauen zu können: Freiräume sichern, nutzbar machen, erstellen und verbinden (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, 2019, S. 69). Diese Stossrichtungen sollen einerseits auf Grundstücken des öffentlichen Besitzes umgesetzt werden. Gleichzeitig ist aber auch beabsichtigt, die öffentliche Nutzbarkeit und Qualität des privaten Freiraums (Amt für Städtebau, 2017, S. 68) zu fördern. Dazu sollen „private Freiräume im Wohnumfeld wie etwa grössere Innenhöfe, Vorgärten oder auch begehbare Dachlandschaften“ (Amt für Städtebau, 2017, S. 68) zur Erholung zugänglich gemacht werden.

Der kommunale Richtplan ist wie alle Richtpläne behördenverbindlich. Das heisst, die Rechtsträger – also in diesem Fall die Planungsbehörden der Stadt Zürich – welche mit der Wahrnehmung raumwirksamer Aufgaben betraut sind, müssen danach handeln. Richtpläne sind aber nicht parzellenscharf und daher auch nicht grundeigentümergebunden. Grundeigentümer sind demnach durch die Festsetzung des Richtplans nicht direkt betroffen.

4.1.2 Datenmaterial

Die verschiedenen Ämter der Stadt Zürich stellen in Publikationen und auf ihren Webseiten anschauliches Datenmaterial zur Verfügung. Vereinzelt wurden durch die Ämter

die Datengrundlagen in besserer Auflösung zur Verfügung gestellt. Nicht uneingeschränkt öffentlich zugängliche Daten, wie z.B. Grundbucheinträge zur Information der Eigentümerschaft, welche eine parzellenscharfe Analyse notwendig wären, wurden nicht in die Analyse einbezogen.

Die kausalen Zusammenhänge der betrachteten Daten zur Freiraumversorgung und Stadtstruktur sind aufgrund der vielschichtigen und nicht linearen Entwicklung einer Stadt wie Zürich nicht vollständig belegbar. Eine Überlagerung der Daten ermöglicht aber gleichwohl interessante Erkenntnisse bezüglich der aktuellen und zukünftigen räumlichen Verteilung der Freiräume in Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur und den Grundeigentümern. Die Analyse bezieht sich auf die folgenden Abbildungen (vergrösserte Darstellungen siehe Anhang 1 bis Anhang 8):

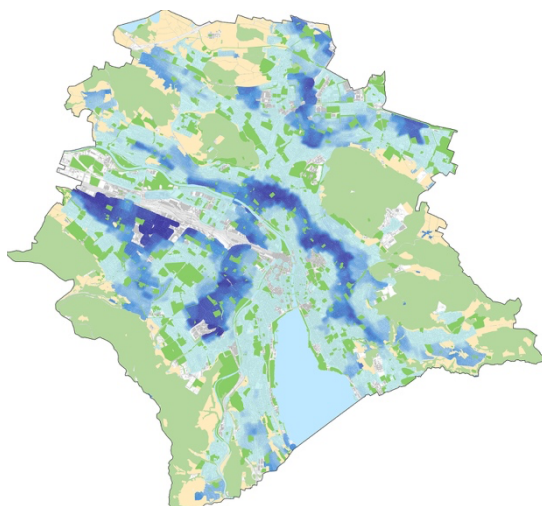


Abbildung 8: Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung; Ist-Zustand 2018 (Grün Stadt Zürich, 2019)

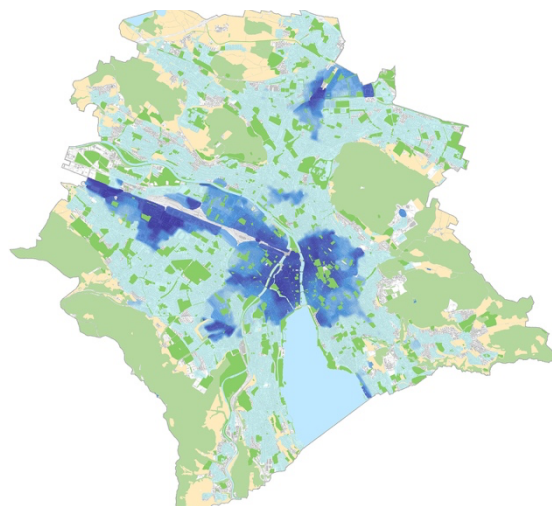


Abbildung 7: Freiraumversorgungsgrad der Beschäftigten; Ist-Zustand 2018 (Grün Stadt Zürich, 2019)

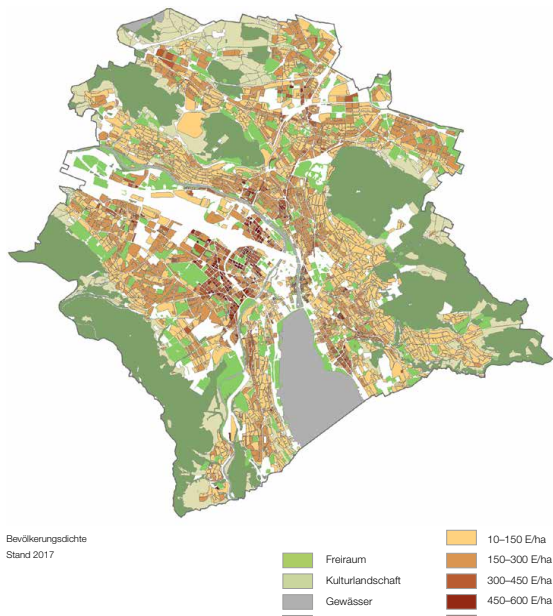


Abbildung 9: Bevölkerungsdichte Stadt Zürich Stand 2017 (Grün Stadt Zürich, 2019)

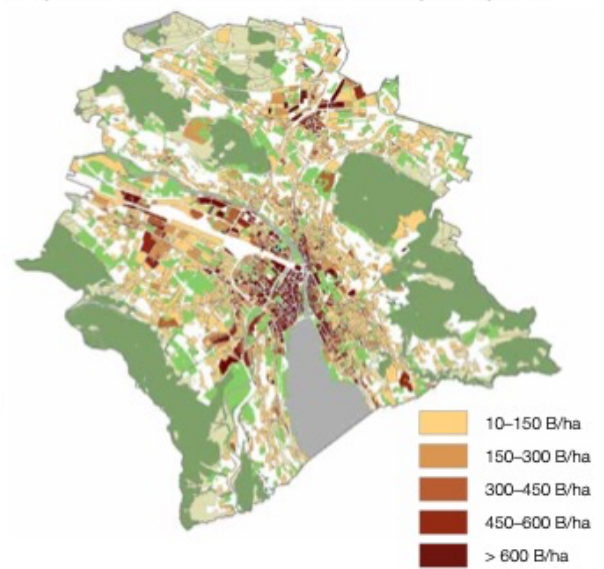


Abbildung 10: Beschäftigtendichte Stadt Zürich Stand 2017 (Grün Stadt Zürich, 2019)

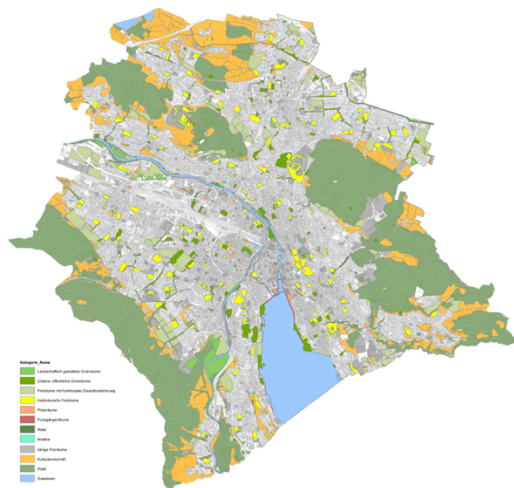


Abbildung 12: Freiraumkategorien und Erholungslandschaften (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 27)

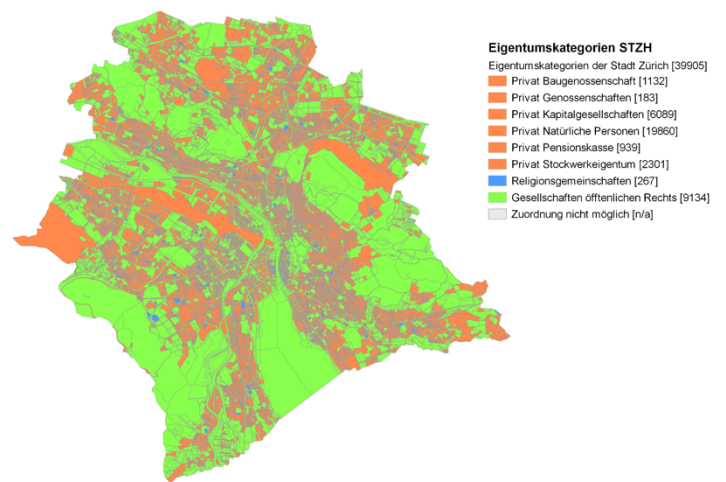


Abbildung 11: Eigentümerkategorien Stadt Zürich (Stadt Zürich, 2021)

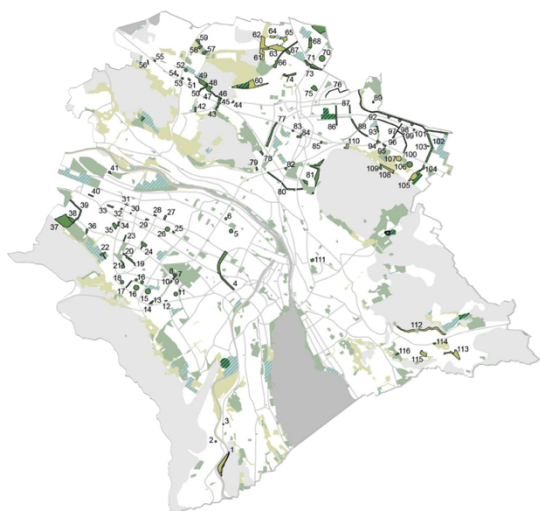


Abbildung 13: Eintragskarte Freiräume für die Erholung im kommunalen Richtplan. (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 82)

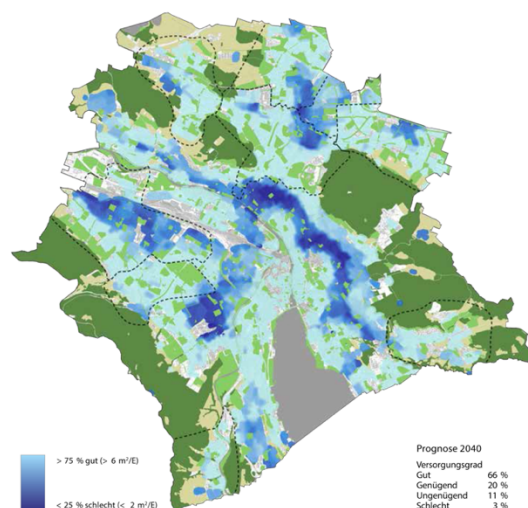


Abbildung 14: Prognose Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung. Prognose 2040, Berechnung 2018. (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 39)

Abbildung 7 und Abbildung 8 zeigen die berechneten Freiraumversorgungsgrade der Bevölkerung und der Beschäftigten. Dabei wurden die jeweils zu Fuss erreichbaren, allgemein zugänglichen Freiräumen gemessen. Die Berechnung basiert auf den beiden Faktoren Angebot an erholungsrelevanten Freiraum und Nachfrage der Wohnbevölkerung und Beschäftigten im jeweiligen Einzugsbereich (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 16). Zur Berechnung wurden die in Abbildung 12 dargestellten Freiräume analysiert und je nach ihrer Kapazität gewichtet. Die genaue Berechnungsmethodik ist in einem Dokument von Grün Stadt Zürich (Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung. Methodenbeschrieb und Anwendung, 2019) erläutert.

Abbildung 9 zeigt die Bevölkerungsdichte. Abbildung 10 zeigt die Beschäftigtendichte.

Abbildung 12 zeigt die aktuell verfügbaren, öffentlich nutzbaren Freiräume in der Stadt Zürich welche in die Berechnung der Versorgungsgrade eingeflossen sind und unterteilt diese in Kategorien. Die fünf wesentlichen Kategorien für den innerstädtischen Raum und

die Analyse der Beteiligung unterschiedlicher Grundeigentümer sind dabei urbane, öffentliche Grünräume, Freiräume mit funktionaler Zweckbestimmung, Institutionelle Freiräume, Platzräume, und Andere.

Abbildung 11 zeigt eine parzellenscharfe Einteilung der Grundeigentümer nach den Kategorien „Private“, „Gesellschaften öffentlichen Rechts“ und „Religionsgemeinschaften“.

Abbildung 13 zeigt die im kommunalen Richtplan eingetragenen Freiräume, welche in Zukunft entstehen sollen, respektive für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden sollen.

Abbildung 14 zeigt die prognostizierten Auswirkungen der geplanten Freiräume aus Abbildung 12 auf die Wohnbevölkerung. Eine Prognose für die Beschäftigten liegt nicht öffentlich vor.

4.1.3 Analyse

Versorgungsgrade heute

Der Vergleich der beiden Versorgungskarten (Abbildung 7 und Abbildung 8) zeigt, dass es nur wenige innerstädtische Bereiche gibt, die sowohl für Bewohner als auch für Beschäftigte als gut versorgt gelten. Würde man die beiden Karten überlagern, würde ersichtlich, dass praktisch der ganze innerstädtische Bereich, exklusive der am Siedlungsrand oder der am Waldrand liegenden Gebiete, dunkelblau eingefärbt wäre und somit für mindestens eine der beiden Nutzerkategorien als unterversorgt gilt.

Vergleicht man die Versorgungskarten mit den Dichtekarten (Abbildung 9 und Abbildung 10) ist erkennbar, dass die mangelnde Versorgung bei den Beschäftigten einen sehr hohen Deckungsgrad mit der Dichte der Arbeitsplätze aufweist. Es lässt sich sagen: Je höher die Dichte der Arbeitsplätze, desto schlechter die Freiraumversorgung pro Beschäftigten.

Beim Vergleich der Versorgung pro Bewohner mit dem Vergleich der Bewohnerdichte ist die Überschneidung auch erkennbar, aber weniger Deckungsgleich. So ist zum Beispiel ersichtlich, dass der Friedhof Sihlfeld, einer der grössten öffentlich nutzbaren Freiräume, einerseits in einem dicht bewohnten Gebiet liegt, dieses aber sehr gut versorgt. Andererseits gibt es weniger dicht bewohnte Gebiete, die wiederum pro Bewohner als sehr schlecht versorgt gelten. Diese Gebiete liegen vor allem am Hang in den Quartieren

Wipkingen, Unterstrass, Oberstrass und Fluntern. Die Parzellierung ist in diesen Quartieren kleingliedrig. Abbildung 15 zeigt die Verteilung der Wohnungseigentümer pro Stadtquartier. Die tiefen Prozentzahlen von öffentlichem Eigentum (dunkelorange) von jeweils deutlich unter 10% für die genannten Quartiere deuten darauf hin, dass die Eigenumsquote der öffentlichen Hand hier vergleichsweise niedrig ist.

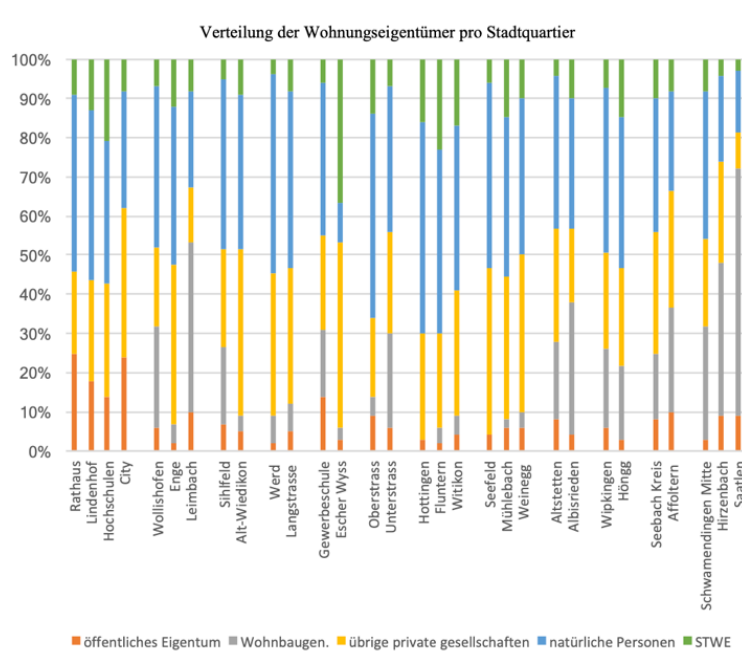


Abbildung 15: Verteilung der Wohnungseigentümer pro Stadtquartier; eigene Darstellung gemäss Daten der Stadt Zürich (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2016)

Die öffentlich nutzbaren Freiräume in diesen Quartieren sind hauptsächlich als institutionelle Freiräume kategorisiert (Abbildung 12). Es handelt sich dabei überwiegend um Freiräume mit klarer Funktionszuweisung im Umfeld von Schulhäusern. Es lässt sich sagen: Quartiere mit hoher Bewohnerdichte weisen tendenziell einen schlechten bis sehr schlechten Versorgungsgrad auf, aber Quartiere mit niedriger Bewohnerdichte weisen nicht automatisch einen guten Versorgungsgrad auf.

Aufschlussreich ist auch die Betrachtung der Quartiere Lindenhof, City und Rathaus, welche zusammen den zentralen Kern der Innenstadt bilden und unter anderem durch die sehr eng bebaute Altstadt geprägt sind. Die Versorgung pro Beschäftigte erreicht hier die schlechtesten Werte. Die Versorgung pro Bewohner erreicht sehr gute Werte, obwohl es keine grösseren öffentlich nutzbaren Grünräume gibt, dafür aber einige kleinere Platzräume und Fussgängerräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Erklärung für die Versorgungswerte liegt hier eindeutig in der hohen Dichte der Arbeitsplätze respektive in der sehr niedrigen Dichte der Bewohner. Gleichzeitig gelten die Quartiere Lindenhof, City und Rathaus dank der sehr hohen Fussgängerfrequenzen als die attraktivsten Lagen für

Detailhändler. Das Beispiel zeigt, dass in Quartieren mit überwiegend Büroflächen und kommerziellen Nutzungen nicht die reine Menge, sondern viel mehr die Typologie und die Qualität der öffentlich nutzbaren Freiräume ein wesentlicher Treiber für die Standortattraktivität ausmachen.

Mit dem Campus Irchel der Universität Zürich sowie dem von der ETH Zürich und der Universität Zürich gemeinsamen Hochschulgebiet Zentrum, gibt es in Zürich zwei innerstädtische Hochschulareale, welche über sehr grosse öffentlich nutzbare Freiräume verfügen. Während der Campus Irchel in einem Wohngebiet mittlerer Dichte liegt und in der Umgebung wenige Arbeitsplätze liegen, ist das Hochschulgebiet Zentrum Nahe am Stadtzentrum und entsprechend in einem dicht bewohnten Gebiet mit zusätzlich vielen Arbeitsplätzen. Trotz des hohen Anteils an verfügbaren Freiräumen auf und rund um den Campus gilt das Gebiet für Beschäftigte als stark unterversorgt. Das dürfte mit den zahlreichen Forschenden und Studierenden der Hochschulen zusammenhängen. Beide Campus sind wesentliche Versorger für das Freiraumbedürfnis der städtischen Bevölkerung und werden intensiv genutzt.

Etwas ausserhalb des Stadtkerns ist erkennbar, dass auch die Subzentren Oerlikon und Altstetten, welche beide eine hohe Arbeitsplatzdichte und hohe Wohndichte aufweisen an den zentralsten Lagen stark unterversorgt sind.

Allgemein ist vor allem bei der Freiraumversorgungskarte der Wohnbevölkerung deutlich zu erkennen, dass die Darstellung nur die effektiv öffentlich nutzbaren Flächen einberechnet. Die halböffentlichen oder privaten Freiräume (Gärten, Innenhöfe, Dachterrassen etc.), welche für den individuellen Nutzen ebenfalls einen sehr hohen Erholungsfaktor und hohe Aufenthaltsqualität aufweisen sind nicht abgebildet und eingerechnet. Als anschauliches Beispiel dafür kann das Quartier Hürstholz genannt werden, welches im Norden Zürich am Waldrand liegt und effektiv einen sehr hohen Grünflächenanteil und viele zusammenhängende Flächen aufweisen kann, in der Versorgungsberechnung aber als stark unterversorgtes Gebiet für Bewohner gekennzeichnet ist. Es lässt sich also aufgrund dieser Berechnungen nicht zwingend ein Zusammenhang zwischen der wahrgenommenen Quantität der Freiräume und der gemessenen Quantität herleiten.

Projektierte Freiräume und prognostizierte Versorgung

Abbildung 13 zeigt die Standorte auf, welche im Rahmen des kommunalen Richtplans von der Stadt zur Erweiterung des öffentlich nutzbaren Freiraumenangebots vorgemerkt wurden. Es handelt sich dabei nicht ausschliesslich um Flächen auf öffentlichem Grund,

sondern beinhaltet auch Flächen auf privaten Grundstücken. Im Richtplan sind die 116 Standorte eingeteilt in die Kategorien neuen Freiraum erstellen, Bestehenden Freiraum nutzbar machen, Nutzungsberechtigung sichern und Nutzungsordnung anpassen (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2019, S. 72). Die Einträge lassen interessante Schlüsse zu, wo die Stadt Zürich Notwendigkeit und Spielraum sieht, die Freiraumversorgung zu verbessern.

Die Karte weist lediglich 3 Projekte aus, die sich im Stadtkern befinden. Eines davon ist das Areal Neugasse, welches im Besitz der SBB ist und wo in den vergangenen Jahren bereits Planungsprozesse zur Transformation in Kooperation mit der Stadt Zürich stattgefunden haben (SBB AG Immobilien, 2021). Im Richtplan ist das Areal den Kategorien „neuen Freiraum erstellen“, „Nutzungsberechtigung sichern“ und „Nutzungsordnung anpassen“ zugeteilt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich der Eintrag zum Josef-Areal, welches sich im städtischen Besitz befindet und heute für städtische Betriebe genutzt wird. Es soll ein Park mit rund 3000 m² entstehen soll. Es ist den Kategorien „Neuen Freiraum erstellen“ und „Nutzungsordnung anpassen“ zugeteilt.

Das dritte innerstädtische Projekt ist die Überdeckung Gleiseinschnitt entlang Seebahnstrasse. Potenziell wäre hier eine Parkanlage von rund 47'000 m² möglich. Der erhebliche Beitrag an die öffentlich nutzbare Freiraumversorgung wäre hier aufgrund der baulichen Komplexität (Überdeckung befahrener Gleise) mit sehr hohen Kosten verbunden, zumal das Land nicht der Stadt, sondern der SBB gehört. Der Eintrag hat folglich innerhalb des Gemeinderates zu grossen Diskussionen geführt (Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2018, S. 72).

Diese drei Einträge zeigen einerseits exemplarisch auf, dass es offensichtlich sehr schwierig ist, in den zentralsten Quartieren der Stadt grössere, öffentlich nutzbare Freiräume schaffen zu können und diese von Umnutzungen im Zusammenhang mit Arealtransformationen abhängig sind. Gleichzeitig zeigt die örtliche Verteilung der Einträge, welche eine viel höhere Dichte in den Randquartieren (Albisrieden, Schwamendingen, Seebach) aufweisen, dass die Stadt vor allem in den Gebieten, wo das grösste Verdichtungspotenzial bezüglich Bevölkerung erwartet wird, auch in die Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiräumen investiert. Die heute schlecht versorgten zentralen Quartiere werden sich durch die Strategie der Stadt kaum verändern, wie Abbildung 14 zeigt.

Vielfalt der Akteure und Kategorien

Die Vielfalt der Akteure, welche sich an der öffentlich nutzbaren Freiraumversorgung beteiligen und die Vielfalt der Öffentlichkeitskategorien, wie sie Selle (Abbildung 2) und Berding et al (Abbildung 3) beschreiben, lässt sich an Beispielen der Stadt Zürich ebenfalls aufzeigen. Wie bereits beschrieben sind die öffentlich nutzbaren Freiräume in Abbildung 12 unterschiedlichen Kategorien zugeordnet. Zum einen gibt es zahlreiche „urbane, öffentliche Grünräume“ und „Freiräume mit funktionaler Zweckbestimmung“. Sie machen zusammen 59% (Grün Stadt Zürich, 2019, S. 26) der Freiraumflächen aus und befinden sich jeweils auf städtischen oder kantonalen Grundstücken. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Parks, Sportanlagen, Friedhöfe und Seeuferanlagen. Diese werden von den städtischen Betrieben unterhalten. Weiter gibt es die Kategorie der „institutionellen Freiräumen“, welche 27% der Freiraumflächen ausmachen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Schulareale, Hochschulareale und Kirchenareale. Die Grundstücke sind im Besitz von öffentlichen Trägerschaften, sind aber durch ihre Funktionsbestimmungen häufig eingeschränkt in der Nutzbarkeit, z.B. durch eingeschränkte Öffnungszeiten bei Schulhäusern.

In der Kategorie „Andere“ gibt es insgesamt 4 Einträge über die ganze Stadt. Drei davon entsprechen den in dieser Arbeit definierten Kriterien öffentlich nutzbaren Freiräumen im Sinne von „nach oben offen“. Beim vierten Eintrag handelt es sich um eine öffentlich nutzbare, umgenutzte Industriehalle (Puls5). Die Flächen sind so klein, dass sie nur einen minimalsten Teil aller Freiräume ausmachen. Allerdings sind sie besonders interessant zu betrachten, da es sich dabei um öffentlich nutzbare Freiräume auf privaten Grundstücken handelt. Es handelt sich dabei um die folgenden Flächen:

- Genossenschaft Kalkbreite: Eine genossenschaftliche Wohnüberbauung auf städtischem Grund. Die Genossenschaft hat ihr Gebäude im Baurecht erstellt. Das Gebäude überspannt eine Tramhalle. Der innenliegende, erhöhte Hof gilt als öffentlich zugängliche Fläche und wird intensiv genutzt.
- Zürcher Hochschule der Künste: Die Dachterrasse des Neubaus gilt als öffentlich nutzbarer Freiraum. Das Gebäude sowie das Grundstück gehören einem privaten Grundeigentümer. Der Nutzer ist eine staatliche Hochschule.
- Innenhof Europaallee: Auf einem Grundstück der SBB gibt es auf einem erhöhten Geschoss einen von Gebäuden umgebenen öffentlich nutzbaren Platz. Die Nutzer der umliegenden Gebäude sind teilweise privat, teilweise staatliche Hochschulen. Der Zugang ist uneingeschränkt möglich.

Was Abbildung 12 ebenfalls zeigt, ist, dass Freiräume auf öffentlichen Grundstücken nicht zwingend als öffentlich nutzbare Flächen deklariert werden. Viele Wohnliegenschaften der städtischen Liegenschaftsverwaltung z.B. sind nicht eingerechnet. Öffentlich zugängliche Innenhöfe auf städtischem Grund, wie z.B. die Wohnsiedlung Kronenwiese, tragen gemäss der Berechnung nicht zur öffentlich nutzbaren Freiraumversorgung bei. Andere wiederum, wie z.B. der Bullingerhof, welcher ebenfalls eine städtische Wohnliegenschaft auf städtischem Grund ist, wird zur Freiraumversorgung eingerechnet.

Ebenfalls nicht eingerechnet sind grössere Innenhöfe bei privaten Grundstücken, welche es vor allem in den Blockrandquartieren zahlreiche gibt und in ihrer Nutzbarkeit einen starken öffentlichen Charakter aufweisen.

4.2 Experteninterviews

Der zweite Teil der empirischen Untersuchungen wurde im Rahmen von Experteninterviews durchgeführt. Der Prozess der Experteninterviews verlief in 6 Stufen:

1. Erstellen des Interviewleitfadens anhand der Rechercheerkenntnisse und der Forschungsfrage (Anhang 10)
2. Führen der Gespräche anhand der Leitfäden mit Tonaufnahme
3. Stichwortartige Transkriptionen der Gespräche
4. Auswertung und Sortierung der genannten Argumente (Anhang 12)
5. Verschriftlichung und Zusammenfassung der Argumente (Kapitel 4.2.6)
6. Interpretation der Argumente (Kapitel 4.2.7)

4.2.1 Ziel der Experteninterviews

Ziel der Experteninterviews war es, eine Einschätzung der unterschiedlichen Immobilienakteure zur öffentlichen Freiraumversorgung in der Stadt Zürich zu erhalten und die Erfahrungen, Interessen und Motive der jeweiligen Experten in ihrer Arbeitspraxis und in der Bewirtschaftung ihrer Portfolios zu sammeln und vergleichen. Im Wesentlichen sollen dabei die Fragestellungen aus Kapitel 3.1 beantwortet werden, welche wiederum zur Beantwortung der übergeordneten Forschungsfrage dienen.

Die Erkenntnisse der Experteninterviews sollen die theoretischen Erläuterungen verifizieren und die Potenziale, die Chancen und Schwierigkeiten der Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen in der Praxis abbilden. Zudem soll aufgezeigt werden, inwiefern der Umgang mit der Thematik vom Eigentübertyp abhängt, wo die Gemeinsamkeiten und wo die Unterschiede liegen.

4.2.2 Auswahl der Gesprächspartner

Die Gesprächspartner wurden so ausgesucht, dass die unterschiedlichen Akteursgruppen auf der Bandbreite zwischen öffentlichen Grundeigentümern und privaten Grundeigentümern vertreten sind. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Nutzungen der Portfolios ebenfalls eine möglichst grosse Vielfalt abdecken und die Akteure respektive ihre Unternehmen/Institutionen einen engen Bezug zur Stadt Zürich haben. Tabelle 1 listet alle Gesprächspartner auf, welche für ein Experteninterview zur Verfügung standen. Detailliertere Angaben zu den Gesprächspartnern und der Portfolios sind in Anhang 11 erläutert.

Die Interviews wurden im Zeitrahmen vom Juni 2021 bis August 2021 durchgeführt.

Béatrice Schaeppi, CEO Schaeppi Grundstücke

Alain Vaucher, Leiter Vermarktung & Key Account Management, PSP Swiss Property

Valérie Anouk Clapasson, Co-Geschäftsleiterin, Genossenschaft Kalkbreite

Barbara Zeleny, Head of Strategic Real Estate and Property Development, SBB

Christian Saller, Leiter Nutzungsplanung, Universität Zürich

Michael Eidenbenz, Projektentwickler, Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich

Claus Reuschenbach, Co-Bereichsleiter Portfoliomanagement & Bestandesentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich

Claudia Siegle, Teamleiterin Entwicklung bei Mobimo Management AG

Tabelle 1: Auflistung der Experten

4.2.3 Befragungsmethode

Für die Befragung der Experten wurde die Methodik des qualitativen Leitfadeninterviews gewählt. Der Leitfaden wurde jeweils vorgängig zugestellt. Die Gespräche fanden alle per Videocall statt und dauerten zwischen 45 – 60 Minuten. Wenn möglich, wurde während der Interviews darauf geachtet, dass das Gespräch sich entlang des Interviewleitfadens bewegt. Bei Bedarf wurden gewisse Fragen vorgezogen oder nachgeholt. Die Interviews wurden auf der Tonspur aufgezeichnet und nachträglich stichwortartig transkribiert. Die Experten wurden vorgängig über die Aufnahme und die Transkription informiert. Bei stärkeren Abweichungen des Gesprächs von den eigentlichen Leitfragen wurden im Rahmen der Transkription die Antworten zu den passenden Fragen zugeteilt.

4.2.4 Frageleitfaden

Der Leitfaden diente zur Vorbereitung auf die Experteninterviews und zur Führung der Gespräche. Einleitend zum Interview wurden den Experten zur Zuordnung des Portfolios und zum erleichterten Einstieg in das Thema drei Einstiegsfragen gestellt. Die themenbezogenen Fragen waren in 4 Themenblöcke aufgeteilt. Dabei waren die Themenblöcke A,

B und C offene Fragen, welche eine dynamische Gesprächsführung erlaubten. In Themenblock D wurde anhand eines hypothetischen Szenarios eine Auflistung verschiedener Anreize vorgelegt, welche die Experten bewerten sollten.

A: Wahrnehmung und Einschätzung der Relevanz des kommunalen Richtplans
B: Strategische Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf die Liegenschaften
C: Erfahrungen, Bedingungen und Motive bezüglich öffentlicher Freiraumproduktion
D: Bewertung der Anreize

Tabelle 2: Themenblöcke der Experteninterviews

4.2.5 Auswertungsverfahren

Die Inhalte der transkribierten Interviews wurden qualitativ ausgewertet und sortiert. Pro Frage wurden die genannten Antworten abgeglichen und eine induktive Kategorienbildung vorgenommen, um die jeweils ähnlichen oder gleichen Antworten innerhalb eines Gefässes sammeln zu können (Anhang 12).

In Kapitel 4.2.6 wird die Auswertung zusammengefasst wiedergegeben. Die Unterteilung entspricht den Themenblöcken A, B, C, D aus dem Frageleitfaden. Zur besseren Verständlichkeit der Zusammenhänge werden in der Auswertung teilweise die Aussagen aus mehreren Fragen zusammengelegt betrachtet. Die Nummern der Fragen sind jeweils aufgelistet und entsprechen den Fragen im Frageleitbogen. Die Experten wurden vor den Interviews darauf hingewiesen, dass die Aussagen publiziert werden. Ein Vorabzug des Kapitels 4.2.6 wurde den Experten nach Abschluss der Transkription vorgelegt um das Einverständnis der Nennung der Namen sicherzustellen. Die Interpretation der Antworten erfolgt in Kapitel 4.2.7 jeweils zusammengefasst pro Themenblock. Eine übergeordnete Verknüpfung der Experteninterviews (Kapitel 4.2), der Recherche der Freiraumversorgung der Stadt Zürich (Kapitel 4.1), sowie der Literaturrecherche (Kapitel 2.1) wird in der Schlussbetrachtung (Kapitel 5) ausgeführt.

4.2.6 Auswertung

Teil A - Wahrnehmung und Einschätzung der Relevanz des kommunalen Richtplans

Subjektive Wahrnehmung der öffentlichen Freiraumversorgung in der Stadt Zürich Frage 0.3

Alle befragten Immobilienexperten wohnen bzw. wohnten in der Stadt Zürich oder sind zumindest berufsbedingt sehr oft in Zürich zugegen. Alle nehmen aus ihrer subjektiven Wahrnehmung die Stadt Zürich grundsätzlich als sehr grüne Stadt war, betonen aber auch, dass die Versorgung und die Qualität der Flächen sehr schwankend sei von Quartier zu

Quartier. Mehrfach wird betont, dass der vorhandene Freiraum einen wesentlichen Teil der Lebensqualität ausmacht. Zudem sei die Grundversorgung in der Stadt Zürich durch die geografische Lage mit den Hügeln, den Wäldern und dem See begünstigt. Es wird vereinzelt darauf hingewiesen, dass Zürich im Vergleich zu internationalen Grossstädten weder sehr dicht noch sehr schlecht mit öffentlich nutzbaren Freiräumen versorgt sei. Trotz der grundsätzlich guten Versorgung finden mehrere Akteure, dass das Angebot weiter ausgebaut werden sollte. Zeleny (SBB Immobilien) merkt an, dass vor allem bei Entwicklungen, bei welchen der öffentliche Freiraum nicht aktiv und übergeordnet mitgeplant wird, oft eine fehlende öffentliche Vernetzung zu ungenügenden Situationen führe.

Informationsstand über den kommunalen Richtplan und die öffentliche Debatte

Fragen: A.1 / A.2

Die öffentlichen Trägerschaften (Universität Zürich & Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich) sowie die SBB sind bzw. waren in Teilen im Erarbeitungsprozess (z.B. im Rahmen von Vernehmlassungen) miteinbezogen. Die Vertreter der privaten Grundeigentümerschaften haben die aktuelle Debatte um die Freiraumversorgung im kommunalen Richtplan wahrgenommen, sind aber nicht vertieft mit der Thematik vertraut bzw. als Interessensvertreter involviert. Die Ausnahme bildet hier Schaeppi (Schaeppi Grundstücke), welche sich in ihrer Funktion als Präsidentin der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmungen intensiv mit den Themen des Richtplans auseinandergesetzt hat. Clapasson (Genossenschaft Kalkbreite) erläutert, dass sie aufgrund der Debatte ein zunehmend öffentliches Interesse am Freiraummodell der Genossenschaft Kalbreite feststellt. Vaucher (PSP) erläutert, dass eine Richtplandebatte sehr weit weg sei vom täglichen Handeln der Immobilienakteure und deshalb nicht als sehr relevant wahrgenommen würde.

Einige der Befragten sind der Meinung, dass die medial geführte Debatte über Enteignungen von privaten Grundeigentümern lediglich als stellvertretendes Argument benutzt werde, um insgesamt politisch gegen den Richtplan vorzugehen. Mehrere Experten betonen den Fakt, dass der Richtplan behördenverbindlich und nicht eigentümergebunden sei.

Beurteilung der Strategie der Einbindung aller Akteure in die öffentliche Freiraumproduktion

Frage A.3

Alle Experten halten fest, dass öffentlich nutzbarer Freiraum in Städten wichtig ist. Clapasson (Genossenschaft Kalkbreite), Reuschenbach (Liegenschaften Stadt Zürich),

Siegle (Mobimo) und Zeleny (SBB Immobilien) betonen, dass sie die Strategie sinnvoll finden, da es aufgrund der anstehenden Innenverdichtung sehr hohen Druck auf die beschränkten Bodenressourcen geben wird.

Zeleny (SBB Immobilien) sieht das Potenzial vor allem bei grossen Arealtransformationen, findet aber einen Einbezug von kleineren Hausbesitzern wenig zielführend. Zudem sieht sie Potenzial in halböffentlichen Flächen, also gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen, welche nur für die Mieter zugänglich sind, bei guter Nutzbarkeit die öffentlichen Flächen entlasten würden.

Siegle (Mobimo) sieht das Hauptpotenzial ebenfalls in der Entwicklung grösserer Areale. Die kleinteilige Parzellierung in den Innenstädten sei eher hinderlich. Aus ihrer Sicht gebe es sowohl qualitative als auch quantitative Argumente, die vor allem bei institutionellen Grundeigentümern dafürsprechen, sich zu beteiligen. Diese seien aufgrund der Professionalität vermutlich auch eher in der Lage, die übergeordneten Zusammenhänge und die positiven Effekte wahrzunehmen, als private Kleineigentümer.

Schaepi (Schaepi Grundstücke) und Vaucher (PSP) sind der Meinung, dass die Eigentumsgarantie nicht durch staatliche Vorschriften eingeschränkt werden darf, sehen aber auch Chancen von attraktiven Aussenräumen für die Vermietbarkeit der Flächen.

Als Chancen werden hauptsächlich die Steigerung der übergeordneten städtischen Standortqualität, die Verbesserung der Lebensqualität, die Steigerung der Vermarktbarkeit & Vermietbarkeit, die Verbesserung des Images eines Standortes sowie ökologische Aspekte wie z.B. die Hitzeminderung genannt.

Als Risiken werden die hohen Unterhaltskosten (Clapasson, Genossenschaft Kalkbreite), kritische Wohnungsmieter, welche nicht für öffentliche Infrastruktur bezahlen möchten (Schaepi, Schaepi Grundstücke), sowie eine mögliche Blockade der Bautätigkeit bei nicht idealer Ausgestaltung der Lenkungsinstrumente (Zeleny, SBB & Eidenbenz, Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich) genannt.

Teil B - Strategische Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf die Liegenschaften

Öffentlich nutzbare Freiräume als Gestaltungselement bei den eigenen Liegenschaften; Aufwände und Investitionen; Veränderung der Relevanz; Relevanz von Freiräumen in der Umgebung

Fragen: B.1 / B.2 / B.3 / B.4

Für Siegle (Mobimo) liegt der Kerneffekt der öffentlich nutzbaren Freiräume bei der Entwicklung der Areale in der Förderung der Quartierbelebung und der Schaffung eines Quartiergedankens. Diese Faktoren führten zu höherer Zufriedenheit der Mieter (sowohl Wohnungsmieter als auch kommerzielle Mieter) und hätten damit wiederum einen ökonomischen Mehrwert für den Eigentümer. Dadurch, dass die Mobimo hauptsächlich für das eigene Portfolio entwickle und auch die Bewirtschaftung übernehme, könnten gezielt Konzepte geplant und umgesetzt werden. So könne man zum Beispiel den Nutzungsmix über die Mietpreisgestaltung selbst gestalten und damit im Idealfall die Quartierbelebung fördern. Siegle (Mobimo) erläutert weiter, dass vor allem der Entwicklungsphase sehr viel Denkarbeit in die Freiräume investiert werde. Das hänge einerseits damit zusammen, dass die Freiräume für alle Nutzer relevant seien und demnach vielseitige Ansprüche berücksichtigt werden müssen und andererseits die Erfahrungswerte im Vergleich zu gebäudebezogenen Themen (z.B. Grundrissgestaltung) auf Seiten der Entwickler und Bauherrschaften noch weniger vorhanden seien.

Vergleichbare Aussagen macht Zeleny (SBB). Häufig handle es sich bei SBB-Entwicklungen um Transformationen von grossen Betriebsarealen zu öffentlich nutzbaren Quartieren mit Anlageobjekten mit vielen unterschiedlichen Nutzungen. In diesem Prozess hätten die Konzeption und die Gestaltung der Zwischenräume einen sehr hohen Stellenwert in allen Projektphasen. Zeleny erläutert, dass die Umgebungen der Liegenschaften der SBB zu Beginn der Entwicklungen häufig noch unterentwickelt seien und die SBB-Projekte neue Massstäbe setzen. Umso wichtiger sei es, die Umgebung in die Standortentwicklung einzubeziehen. Zeleny (SBB) nimmt insgesamt eine Verschiebung der relevanten Faktoren wahr und erläutert diese am Beispiel der Europaallee. Am Anfang der Planung seien Bewirtschaftungsinteressen die zentralen Treiber für die Ausgestaltung der Freiräume gewesen. Heute würden vor allem ökologische Anforderungen deutlich stärker gewichtet werden, sowohl aufgrund der eigenen Zielsetzungen als auch aufgrund des wachsenden Drucks von aussen.

Für die Liegenschaften der Genossenschaft Kalkbreite (Clapasson) seien die öffentlich nutzbaren Freiräume eines der zentralen Gestaltungselemente ihrer Liegenschaften. Sie seien zentraler Bestandteil der Vorstellung von innerstädtischem Wohnen und wichtiges Instrument zur Förderung der Interaktion mit der Umgebung. Dementsprechend hätten die Freiräume bereits in der Planungsphase eine hohe Relevanz und fliessen ein in die Architekturkonzepte. Clapasson (Genossenschaft Kalkbreite) führt aus, dass die Liegen-

schaften sich aufgrund des innovativen Modells grosser Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und in Fachkreisen erfreue und die Nachfrage nach den Mietflächen sowohl für die Wohnungen als auch für die Gewerbeflächen sehr hoch sei. Die grosszügige Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit bringe allerdings erheblichen Unterhaltsaufwand mit sich, welcher durch die Genossenschaft getragen werden müsse. Im Rahmen der Standortevaluation seien gemäss Clapasson die vorhandenen öffentlich nutzbaren Freiräume in der Umgebung eines potenziellen Grundstücks kein entscheidendes Kriterium, da die Ausrichtung der Konzepte bewusst darauf abziele, Freiräume auf den eigenen Grundstücken umzusetzen und nicht die Umgebung zu beanspruchen.

Reuschenbach (Liegenschaften Stadt Zürich) erläutert, dass im Rahmen der städtischen Wohnbauentwicklungen die Relevanz öffentlicher nutzbarer Freiräume aufgrund des politischen Einflusses und der internen Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit zunehme. Themen wie Freiraumversorgung und Partizipation würden auf der Ebene des Gemeinderates gefordert, dementsprechend zentral sei eine entsprechende Planung bereits in den frühen Projektphasen. Reuschenbach sieht in den öffentlich nutzbaren Freiräumen hauptsächlich einen hohen Nutzen in der Quartiervernetzung, und ergänzt, dass dieser Aspekt vorwiegend bei Neubauten umsetzen liesse. Allerdings macht Reuschenbach ebenfalls darauf aufmerksam, dass es häufig einen Zielkonflikt mit dem Kernauftrag gebe und es im kostengünstigen Wohnungsbau sehr herausfordernd sein könne, alle Anforderungen der Nachhaltigkeit abzudecken. Übereinstimmend mit Clapasson (Genossenschaft Kalkbreite) merkt Reuschenbach (Liegenschaften Stadt Zürich) an, dass bei den Entwicklungen der Wohnüberbauungen die umliegenden vorhandenen Freiräume kaum relevant seien. Aufgrund des hohen Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum würden die verfügbaren Grundstücke so oder so entwickelt und das Angebot an Freiräume üblicherweise innerhalb des Bebauungsperimeters erstellt.

Im Umfeld der Universität Zürich erfüllen gemäss Saller die Freiräume vielseitige Aufgaben und hätten eine dementsprechend hohe Relevanz. Die Freiräume seien einerseits stark eingebunden in das Curriculum der Universität und würden von den internen Nutzern stark beansprucht. Andererseits seien die öffentlichen Freiräume ein wichtiges Schaufenster nach aussen, sowohl auf der Ebene der Hochschulattraktivität als auch gegenüber der Nachbarschaft. Die öffentliche Nutzbarkeit der Freiräume sei ein sehr wichtiges Instrument, um die Einbettung der Universität in die räumliche, ökologische und gesellschaftliche Umgebung zu gewährleisten. Die Universität Zürich achte bereits in den Konzeptstudien, z.B. bei Architekturwettbewerben auf die Umsetzung von öffentlich

nutzbaren Räumen. Die Grösse und Vielseitigkeit der Anlagen im Portfolio erfordere sehr hohen Aufwand, wobei in vielen Fällen mit den städtischen und kantonalen Behörden zusammengearbeitet würde. Saller merkt an, dass im Universitätskontext die Freiräume schon immer wichtig waren, sich aktuell die Bedeutung aber verändere. Zum einen würden ökologische Argumente immer wichtiger, zum anderen würden mittlerweile die grösseren stadtplanerischen Zusammenhänge mitgedacht und die Freiraumplanung werde stärker mit der Umgebung verwoben.

Bei den Liegenschaften der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich beschränke sich gemäss Eidenbenz der Aufwand hauptsächlich auf den Unterhalt der zahlreichen Freiräume. Eine aktive Vermarktung der Flächen gebe es nicht. Die öffentlich nutzbaren Freiräume bieten in vielen Fällen einen grossen Mehrwert für das umliegende Quartier. Eidenbenz sieht in den Umgebungsflächen der kirchlichen Gebäude Potenzial zur Förderung einer positiven Aussenwirkung der Institution, z.B. durch Vermittlung von Gastfreundschaft und einer Willkommenskultur.

In der Vermarktung von Büroflächen seien gemäss Vaucher (PSP) die Nebenflächen wichtiger geworden. Attraktive Freiräume seien häufig ein Teil des nachgefragten Raumangebots der Mietinteressenten und ein starkes Vermarktungsargument. Dabei handle es sich aber hauptsächlich um halböffentliche Flächen wie Dachterrassen. Die Schönheit der Umgebung sei ein wesentlicher Bestandteil der Standortattraktivität. Die Ansprüche der Mieter diesbezüglich seien gestiegen und im Wettbewerb um die Büromieter mitzuhalten, sei man offen, innovative Konzepte umzusetzen. Grundsätzlich sei es positiv, wenn in der Umgebung der Liegenschaften z.B. öffentliche Parks oder Gewässer liegen, allerdings liessen sich diese Faktoren kaum in den erzielbaren Mieten abbilden.

Schaeppi (Schaeppi Grundstücke) sieht die steigende Relevanz hauptsächlich im Potenzial und der steigenden Nachfrage nach halbprivaten Flächen, welche als Vermarktungsargument bei potenziellen Mietern (sowohl Büro als auch Wohnen) sehr gut eingesetzt werden könnten. Der Aufwand für den Unterhalt der Umgebungsflächen halte sich im üblichen Rahmen.

Teil C: Erfahrungen, Bedingungen und Motive bezüglich öffentlicher Freiraumproduktion

Erfahrungen und Umgang mit öffentlich nutzbaren Freiräumen im eigenen Portfolio, theoretisches Potenzial zur Erweiterung des Angebots und Bereitschaft zur Beteiligung auf fremden Grundstücken

Fragen: C.1 / C.1.b / C.1.c / C.1.d / C.1.e / C.1.f / C.2.a / C.2.b / C.4

Universität Zürich, Saller: Die Universität Zürich sei als öffentliche Institution per se öffentlich und liesse in diesem Sinne die öffentliche Nutzung ihrer Grundstücke bewusst zu. Die Zugänglichkeiten und Nutzungsbedingungen werde je nach Bereich und Nutzung unterschiedlich geregelt. Es gebe Zonen, die aus betrieblichen Gründen nicht zugänglich seien (z.B. Bereich Veterinärmedizin, Labore etc.). Andererseits stünden die Parks der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung und würden sowohl von den eigenen Nutzern als auch von Externen intensiv genutzt und geschätzt. Die öffentlich nutzbaren Freiräume förderten die Standortattraktivität der Stadt und hätten einen positiven Einfluss auf die Wertschätzung der Institution im Quartier. Zudem dienten Sie der Identitätsbildung der Institution und erlaubten Einblicke in wissenschaftliches und akademisches Wirken. Das Potenzial der Flächen werde bereits maximal ausgeschöpft. Dächer und Terrassen dienten für technische Installationen, als ökologische Ausgleichsflächen oder würden für interne Nutzungen wie Forschung, Lehre und Erholung verwendet.

Liegenschaften Stadt Zürich, Reuschenbach: Grundsätzlich seien viele Freiräume bei den Wohnüberbauungen öffentlich zugänglich und es gebe keine Wegweisungen. Gerade bei Neubauten seien die Abgrenzungen zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen mit der Wohnnutzung miteinander zu vereinen, was zuweilen recht schwierig sein könne. So sei zum Beispiel eine öffentliche Dachterrasse, welche bedingen würde, dass die innere Erschliessung der Gebäude ebenfalls öffentlich zugänglich wäre, im gemeinnützigen Wohnungsbau kaum umsetzbar. Lärm, Abfall, Vandalismus und unerwünschte Nutzer würden für die Bewohner zu negativen Folgen führen. Um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden, sei eine sorgfältige räumliche Planung der Öffentlichkeitsabstufungen im Aussenraum umso wichtiger. Theoretisch gebe es Flächen, wo die öffentliche Nutzbarkeit gesteigert werden könnte (z.B. Innenhöfe in grösseren Wohnsiedlungen und Vorzonen), was aber immer in Synergie mit der Hauptnutzung umgesetzt werden müsste. Eine finanzielle Beteiligung an einem öffentlich nutzbaren Freiraum auf einer fremden Parzelle in der Umgebung sei aufgrund der eng gefassten Zwecksorientie-

rung der verfügbaren Mittel schwierig umzusetzen. Bei partnerschaftlichen Entwicklungen von mehreren Eigentümern innerhalb eines Gevierts sei eine gemeinschaftliche Finanzierung der Freiräume eine gängige Praxis.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich, Eidenbenz: Hauptsächlich im Umfeld der Kirchen und Kirchgemeindehäusern gebe es fast immer öffentlich nutzbare Freiräumen, welche als Parkanlagen nutzbar seien. Die Nutzung und Nutzungsbedingungen seien in den meisten Fällen Sache der Kirchenstandorte selbst. Das Potenzial zur Schaffung von mehr öffentlich nutzbarer Freiräume liege vor allem in der Aktivierung der vorhandenen Flächen, z.B. durch das Anbieten eines gastronomischen Angebots oder zur Nutzung ausserkirchlicher Aktivitäten. Dabei sei zentral, dass die Nutzung der Kirche als Institution gerecht werden. Es wäre zum Beispiel auch denkbar, dass die Aussenräume der Kirchen für umliegende öffentliche Anlagen wie Schulen als Pausenräume genutzt werden könnten. Eine Mitfinanzierung von Freiräumen auf fremden Parzellen zur Standortförderung sei im kirchlichen Kontext nicht von Bedeutung.

SBB, Zeleny: Grundsätzlich gebe es bei allen Liegenschaften mit vermietbaren EG-Nutzungen öffentlich nutzbare Freiräume. Zudem seien die Bahnhöfe per se öffentliche Räume. Ergänzend gebe es viele halböffentliche Flächen, wie z.B. Dachterrassen. Hier zeige sich allerdings die Problematik, dass die Nutzer sich häufig nicht verantwortlich fühlen für einen angemessenen Umgang mit den Angeboten. Lärm, Abfall, Vandalismus seien die negativen Folgen. Bei Bürobauten sei die Problematik kleiner als bei Wohnbauten. Beanstandungen von Mietern wegen Lärms und Verunreinigungen gebe es im üblichen Ausmass immer wieder. Zum Erhalt der Ordnung würden Sicherheitsdienste eingesetzt oder die lokale Polizei benachrichtigt. Zusätzliches Potenzial zur Schaffung weiterer öffentlich nutzbarer Freiräume gebe es hauptsächlich bei den anstehenden Arealtransformationen (z.B. Neugasse Zürich, Basel Wolf). Bei Betriebsliegenschaften, die dem Bahnverkehr dienen, sei eine Öffnung aus Sicherheitsgründen kaum denkbar. Eine Beteiligung an öffentlich nutzbaren Freiräumen auf fremden Parzellen, im Sinne von Stadtentwicklung im öffentlichen Interesse, sei grundsätzlich nicht Aufgabe der SBB.

Genossenschaft Kalkbreite, Clapasson: Bei beiden Standorten (Kalkbreite und Zollhaus) gebe es bewusst viele öffentlich nutzbare Bereiche (Innenhof, Terrassen, Vorzonen) zur Förderung von Interaktion und Durchmischung. Es entstünde ein intensiver Austausch mit dem Quartier und die Räume würden intensiv genutzt. Die dadurch entstandene Bekanntheit der Liegenschaften sei allerdings gleichzeitig Fluch und Segen. Einerseits entspreche es dem genossenschaftlichen Verständnis des Zusammenlebens in der Stadt und

die Belebungen seien für viele Bewohner, externe Nutzer und gewerbliche Mieter attraktiv. Andererseits seien Lärm, Littering, Vandalismus und nicht einhalten der Abgrenzungen zu den nicht-öffentlichen Flächen eine ständige Herausforderung, welches auch innerhalb der Genossenschaft zu Diskussionen führe und ein gewisses Risiko der Mieterunzufriedenheit mit sich bringe. Die Genossenschaft Kalkbreite versuche indirekt mit der Auswahl der kommerziellen Mieter eine gewisse soziale Kontrolle über die öffentlich bespielten Flächen zu generieren. So wurde zum Beispiel bei der Liegenschaft Zollhaus bewusst ein Gastronomiekonzept bevorzugt, welches möglichst oft und lange geöffnet habe. Innerhalb der Grundstücke gebe es keine Flächen mehr, um noch mehr öffentlich nutzbaren Raum anzubieten. Die noch nicht aktivierten Dächer seien durch Haustechnikinstallationen, Photovoltaikanlagen belegt. Allerdings sei man offen, wenn sich in der direkten Umgebung der Liegenschaften Raum biete, welche man bespielen könne und der Öffentlichkeit zugänglich machen könnte, dies auch umzusetzen. Aktuell geschähe das z.B. bei einer Brachfläche welche an die Liegenschaft Zollhaus angrenzt und in einen öffentlich nutzbaren Stadtgarten umgewandelt wurde.

Mobimo, Siegle: Die Mobimo biete in vielen Quartieren öffentlich nutzbare Freiräume an, so zum Beispiel beim Flan in Lausanne, welcher intensiv für kulturelle und kommerzielle Nutzungen genutzt werde. Als weiteres Beispiel nennt Siegle das Neubauquartier Mattenhof in Kriens bei Luzern, wo durch zahlreiche Massnahmen die Bespielung der öffentlich nutzbaren Freiräume gefördert würden. Das Angebot sei allerdings individuell abhängig von den örtlichen Eigenschaften und den vorherrschenden Rahmenbedingungen. Die positiven Effekte sieht Siegle in allen drei Nachhaltigkeitssäulen. Vor allem die sozialen Aspekte seien zentral für die Belebungen der Quartiere, deswegen werde auch grosser Wert daraufgelegt. Siegle ist überzeugt, dass es für den Eigentümer positive ökonomische Effekte habe, da die Attraktivität der Mietflächen sich zum Beispiel in tieferen Vermarktungskosten oder reduzierter Mieterfluktuation äussere. Zudem profitiere sowohl das Image des Standortes als auch das Image des Eigentümers davon. Die Mobimo pflege einen engen Austausch mit den Mietern, unter anderem durch soziokulturelle Stellen zur Quartierförderung, Befragungen der Bewohnerschaft und Anlässen in den Quartieren. Eine Erweiterung des Flächenangebots anhand gebäudebezogener Freiräume (z.B. Öffnung der Dachterrassen) sei kaum denkbar, da innerhalb der Gebäude eine öffentliche Zugänglichkeit zu Problemen führen würde. Halböffentliche Dachterrassen hingegen seien ein sehr erfolgreiches Konzept. Investitionen in Freiräumen ausserhalb der eigenen Parzellen seien denkbar und bereits umgesetzt worden (Beispiel Pfingstweidpark), wenn daraus ein unmittelbarer Mehrwert erkennbar sei.

Schaeppi Grundstücke, Schaeppi: Es würden keine öffentlich nutzbaren Freiräume aktiv gefördert oder angeboten. Das Freiraumangebot beziehe sich jeweils auf die Nutzungen (hauptsächlich Wohnen) und bewege sich im üblichen Rahmen, z.B. im Sinne von Spielplätzen, begrünter Innenhöfen und Parkplätzen. Halbprivate Flächen (z.B. Dachterrassen) würden vermehrt angeboten. Vermutlich gebe es schon Flächen, die man öffentlicher machen könnte (z.B. grössere Innenhöfe bei Gewerben). Im Wohnumfeld sei eine Öffnung allerdings kaum denkbar, da die negativen Einflüsse auf die Mieter zu gross wären. Der Wert einer Beteiligung zur Förderung von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf einer fremden Parzelle wäre kaum messbar und in der Wertsteigerung der eigenen Liegenschaft abzubilden, deshalb sei das keine gangbare Strategie, zumal es seitens Mieter kaum Nachfrage danach gebe.

PSP Swiss Property, Vaucher: Die öffentlich nutzbaren Flächen beschränkten sich auf die Vorzonen zu den Gebäuden, welche oft durch die kommerziellen Erdgeschossnutzungen belebt würden und die Zwischenräume bei grösseren Arealen (z.B. Hürlimann-Areal). Innerhalb oder auf den Gebäuden seien Terrassenflächen bei Bedarf der Kunden halböffentlich nutzbar. Bei den vorhandenen öffentlich zugänglichen Flächen werde eine gewisse Unachtsamkeit und mangelnde Wertschätzung im Umgang festgestellt. Vandalismus und Littering führten zu erhöhten Kosten und seien teilweise in der Wahrnehmung der Mieter ein Problem, was auf Seiten des Eigentümers wiederum zu erhöhtem Aufwand führe. Theoretisch gebe es viele attraktive Dachterrassen, die zumindest der Öffentlichkeit zur temporären Miete (z.B. für eine Veranstaltung) zur Verfügung gestellt werden könnten. Aus Vermarktungssicht könnte es interessant sein, sich an der Förderung von öffentlich nutzbaren Freiräumen in der Umgebung zu beteiligen. Dazu müsste Mehrwert messbar und erkennbar sein. Am Ende sei die Maximierung der Mieterträge das oberste Ziel da die Firma aktionärgesteuert sei.

Zusammenarbeit mit den Behörden und relevante Verhandlungsaspekte

Fragen: C.3 / C.3.b / C.3.c / C.3.d

Bei den Planungen der Liegenschaften der Universität Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich, Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich, SBB sowie Genossenschaft Kalkbreite seien die städtischen (und kantonalen) Behörden in unterschiedlichen Formen involviert, welche das übliche Bewilligungsverfahren übersteigen. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass die Liegenschaften auf öffentlichem Grund liegen (Eigentum oder Baurecht) oder andererseits durch ihre Sondernutzungsplanungen erhöhte Anforderungen erfüllen müssen (z.B. grosse Arealentwicklungen der SBB). Schaeppi Grundstücke sowie

die PSP seien eher im Rahmen der üblichen Baubewilligungsverfahren mit den Planungsämtern in Kontakt. Bei fehlender Praxis bezüglich der Verhandlungsaspekte wurde nach hypothetischen Aspekten gefragt. Die genannten Aspekte, welche innerhalb dieser kooperativen Prozesse ausgehandelt werden, lassen sich zu die Kategorien Nutzung, Eigentumsrecht, Ökologie, Management und Finanzierung zuteilen.

Zeleny (SBB) nennt als einer der zentralen Verhandlungsaspekte bei den Entwicklungen der SBB die Festlegung des Nutzungsmix. Da die zu transformierenden Bahnareale zonenrechtlich häufig in Industriezonen lägen, sei jeweils eine Umzonung notwendig, um das Ziel eines wachsendes Wohnportfolios zu erreichen. Dieser Prozess könne unter Umständen politisch sehr schwierig sein. Bezüglich der Freiräume stelle sich bei SBB-Projekten häufig die Frage, ob der Raum im Besitz der SBB bleibe oder ob er an die öffentliche Hand übergehe (z.B. Europaallee). Ebenso bei Liegenschaften Stadt Zürich (Reuschenbach), wo jeweils festgelegt werde, ob der Freiraum jeweils im Portfolio der Liegenschaften Stadt Zürich bleibt oder an Grün Stadt Zürich übergeht.

Siegle (Mobimo) macht darauf aufmerksam, dass die Verhandlungen sehr stark von der Kompetenz und der Erfahrung der Städte oder Gemeinden abhängen. Die Ansprüche der Planungsbehörden unterschieden sich sehr stark von Ort zu Ort. Oft würden die Behörden erst im Verlauf des Prozesses auf die Wichtigkeit des Themas aufmerksam und forderten dann weitere Zugeständnisse ein.

Bezüglich Unterhaltes und Betrieb wurden verschiedene Modelle genannt. Entweder die öffentlichen Ämter führen den Unterhalt und Betrieb operativ aus oder aber sie beteiligen sich finanziell an den anfallenden Kosten.

Clapasson (Genossenschaft Kalkbreite) erläutert, dass die anfallenden Unterhaltskosten der öffentlich nutzbaren Flächen hoch seien und eine höhere finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand wünschenswert wäre.

Reuschenbach (Liegenschaften Stadt Zürich) macht auf eine grundlegende Schwierigkeit bezüglich Finanzierung aufmerksam, die im öffentlichen, gemeinnütigen Wohnungsbau jeweils zu klären sei. Einerseits sei man ein öffentlicher Akteur auf öffentlichen Grundstücken, welcher die Auflagen und die hoheitlichen Interessen zu erfüllen habe, andererseits müsse man selbsttragenden, ohne Steuergelder finanzierten kostengünstigen Wohnraum produzieren und anbieten. Bei der Erstellung von öffentlich nutzbarem Freiraum im Kontext von städtischen, kostengünstigen Wohnungen stelle sich demnach die Frage, wer die Erstellungskosten der Freiräume trägt.

Teil D: Bewertung der Anreize

Kurzbefragung zu Motiven und Anreizen

Fragen: D.1

Abschliessend zu den Interviews wurden mit sechs der acht Experten eine Kurzbefragung zu einem hypothetischen Szenario durchgeführt, um die Einflüsse möglicher Anreize auf die Bereitschaft, einen öffentlich nutzbaren Freiraum zur Verfügung zu stellen, nochmals abwägen zu können. Aufgrund der Diversität der Interessen der Eigentümer und der kleinen Zahl der Befragungen ist eine quantitative Auswertung der Resultate nur eingeschränkt aussagekräftig. Die abgefragten Anreize lassen sich aber doch nach ihren Einflüssen ordnen.

Hoher Einfluss auf die Bereitschaft hätten gemäss der Befragung eine Übernahme oder eine Beteiligung der Kosten für Betrieb und Unterhalt der öffentlich nutzbaren Flächen, eine nachweisbare Steigerung der Passantenfrequenz und eine Ausnützungsbonus, wobei der Ausnützungsbonus am meisten genannt wurde und von allen befragten Akteuren am höchsten bewertet wurde.

Einen mittleren Einfluss hätten im Durchschnitt die Übernahme an den Erstellungskosten, ein nachweislich gesteigertes Wohlbefinden der Mieter, eine verbesserte Vermarktbarkeit des Standortes, eine Verbesserung des Images des Eigentümers, sowie eine verbesserte Vermietbarkeit der Mietflächen. Als Argument für die tiefere Bewertung der Vermietbarkeit wurde mehrfach genannt, dass die Vermietbarkeit selten ein Problem sei und deshalb kaum Massnahmen dafür getroffen werden müssten. Beim Image des Eigentümers sind die Bewertungen sehr unterschiedlich ausgefallen. Sowohl Zeleny (SBB) als auch Siegle (Mobimo) haben den Einfluss als hoch bewertet. Vaucher (PSP) hat zu diesem Kriterium angemerkt, dass die Mieter häufig nicht wissen, wer der Eigentümer ist, da die Flächen von extern bewirtschaftet würden und es daher kaum Einfluss hätte.

Einen niedrigen oder keinen Einfluss hätten die Kriterien einer Projekteinsprache aus der Nachbarschaft, eine Übernahme der Sicherheitskosten- oder Überwachung, sowie eine Auswirkung auf das Erreichen eines Nachhaltigkeitszertifikats. Lediglich Mobimo (Siegle) strebt in ihren Projekten regelmässig Nachhaltigkeitszertifikate an und hätte das Kriterium deswegen als hoch eingestuft. Alle anderen Befragten haben die Zertifikate als kaum oder gar nicht relevant eingestuft, hauptsächlich unter der Begründung, dass es üblicherweise keine Zertifikate angestrebt werden.

Bei den hier nicht genannten Kategorien war keine schlüssige Interpretation möglich.

4.2.7 Interpretation

Teil A - Verständnis und Einschätzung bezüglich des kommunalen Richtplans

Die Einstiegsfrage zu der subjektiven Wahrnehmung der Freiraumversorgung der Stadt Zürich sowie die Fragen zum Informationsstand und Haltung bezüglich der Strategie des KRP SLOEBA hatten zum Ziel, die grundlegende Wahrnehmung und die Relevanz der Thematik einordnen zu können. Es zeigt sich, dass die aktuelle Freiraumversorgung in der Stadt Zürich von den Akteuren als nicht kritisch bewertet wird. Sie sind jedoch grösstenteils einig, dass die Standortqualität der Stadt Zürich eng mit dem Angebot an öffentlich nutzbaren Freiräumen zusammenhängt und mit der fortschreitenden Verdichtung pragmatische Lösungsansätze gefragt sind. Dass solche Lösungen anhand eines Richtplans hoheitlich durchgesetzt werden sollen, hat keiner der Akteure aktiv gefordert. Eine Ablehnung dagegen wurde hingegen unter dem Hauptargument des Eingriffs in die Eigentumsrechte sowohl von Vaucher als auch von Schaeppi genannt.

Die öffentlich-rechtlichen Institutionen (Evang.-ref. Kirche & Universität Zürich) scheinen grundsätzlich offen zu sein, ihre bestehenden Flächen weiterhin oder vermehrt öffentlich zugänglich zu machen. Die grossen Immobilienentwickler (SBB, Mobimo) scheinen sich in ihrer Praxis nicht eingeschränkt zu fühlen durch einen allfälligen Richtplan. Das dürfte hauptsächlich damit zusammenhängen, dass sie oft komplette Quartiere neu erbauen und die öffentlichen Räume für die Belebung der Quartiere und die Vermietbarkeit der gewerblichen Flächen von sich aus als geeignetes Instrument einsetzen.

Es ist allerdings eine allgemeine Abneigung der Akteure gegenüber weiteren Vorschriften und Gesetzen zu erkennen. Sie befürchten, dass durch zu starke Ansprüche und Vorgaben der Politik der Standort Zürich unattraktiver werden könnte und ein Rückgang der Bautätigkeit eine mögliche Konsequenz.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass seitens der Immobilienakteure mehrheitlich gespannt auf die Richtplandebatte geschaut wird. Einzig Schaeppi, welche mit ihrer Firma unter anderem eine grosse Zahl an privaten Wohnhauseigentümern vertritt, wehrt sich explizit dagegen. Für alle anderen scheint der Richtplan ein eher abstraktes Behördeninstrument zu sein, welches als sehr weit von den Mechanismen der Immobilienwirtschaft entfernt wahrgenommen wird.

Teil B - Strategische Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf die Liegenschaften

Die strategische Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen für ihre eigenen Liegenschaften wurde von den Akteuren unterschiedlich bewertet. Die Relevanz ist jeweils direkt an einen eindeutig wahrnehmbaren Mehrwert gekoppelt. Bei reinen Wohngebäuden sind diese Mehrwerte weniger offensichtlich als bei Bürogebäuden, Gebäuden mit kommerziellen Erdgeschossen oder Gebäuden mit öffentlichen Funktionen (Universität, kirchliche Gebäude). Zudem wurde mehrfach erwähnt, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Zürich so hoch sei, dass es häufig keiner standortfördernden Massnahmen bedarf, da die Wohnungen so oder so vermietet werden können. Dieses Phänomen zeigt sich am stärksten im kostengünstigen Wohnungsbau. Hierbei ist interessant, dass die beiden befragten Akteure, welche kostengünstigen Wohnraum anbieten (Liegenschaften Stadt Zürich, Genossenschaft Kalkbreite) zwei sehr unterschiedliche Strategien verfolgen. Während die Genossenschaft Kalkbreite mit ihrem ersten Bau des Gebäudes Kalkbreite die Integration von öffentlichen Zugänglichkeiten maximal ausgereizt hat, ist die städtische Liegenschaftsverwaltung eher zurückhaltend im Umgang mit öffentlich nutzbaren Räumen. Viele Liegenschaften verfügen zwar aufgrund ihrer Grösse und Typologie über das räumliche Potenzial und die bestehenden Freiräume sind an sich auch ungehindert zugänglich, es wird aber befürchtet, dass eine aktivere Förderung von Öffentlichkeit zu grösseren Problemen bezüglich Lärm und Unordnung führen würde. Dazu kommt beim kostengünstigen Wohnungsbau die eingeschränkte Flexibilität bezüglich der Mieten, welche sich wiederum auf begrenzte Investitionsmittel auswirken und somit die Gestaltungsmöglichkeiten für Angebote ausserhalb der Kernaufgabe einschränken.

Bei Nutzungen mit kommerziellen Erdgeschossen ist die Bereitschaft zu attraktivitätssteigernden Massnahmen allgemein sehr gross, da die Vermietbarkeit der Flächen stark mit der Fussgängerfrequenz zusammenhängt und ein grösserer Wettbewerb um kommerzielle Mieter herrscht. Dasselbe gilt für Büronutzungen, wo der Leerstand deutlich höher ist als im Wohnungssegment und die Mieter mit attraktiven Standorten und innovativen Raumangeboten überzeugt werden müssen.

Interessant ist, dass sowohl für dezentrale als auch für sehr zentrale Areale Gründe genannt wurden, in die öffentlichen Räume zu investieren. Einerseits um die Attraktivität eines noch nicht sehr gefragten Standortes zu fördern oder andererseits, um an den zentralen Lagen von der Dichte an Passanten und Kunden profitieren zu können. Dies gilt für alle Nutzungen innerhalb des Mietermarktes.

Allgemein lässt sich sagen, dass die genannten Mehrwerte sich hauptsächlich auf gesellschaftliche oder ökonomische Effekte begrenzen lassen. Dabei ist aber auch erkennbar, dass bei gewinnorientierten Akteuren (z.B. Mobimo, SBB, PSP) die Investitionen mit gesellschaftlichen Motiven letztendlich ein Mittel zum Zweck sind, um wiederum ökonomische Stabilität zu erzielen. Hohe Mieterzufriedenheit führt zu höherer Standortattraktivität, was wiederum zu stabileren Mietpreisen und/oder weniger Mieterfluktuation führt.

Die verschiedenen Akteure sind sich einig, dass die Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen weiterhin zunehmen wird. Zum einen steigen die Ansprüche seitens der Politik (ökologische Themen), die Unternehmen verändern ihre interne Governance hin zu nachhaltigen Bebauungskonzepten oder aber die Ansprüche der Kunden steigen. Die steigende Nachfrage bezieht sich dabei allerdings vor allem auf halböffentliche Räume wie Gemeinschaftsräume oder Dachterrassen, welche gemäss den Experten sowohl im Wohnungsbau als auch im Bürobau vermehrt nachgefragt werden. Allgemein lässt sich feststellen, dass halböffentliche Flächen von fast allen Akteuren als interessantes Modell betrachtet wird. Zwar würden diese Fläche die rechnerische Freiraumversorgung der Stadt Zürich nicht verbessern, da sie nicht in die Berechnungen einfliessen, aber ein wachsendes Angebot von halböffentlichen Freiräumen hätte grosses Potenzial, um die Nutzungsdichte auf den öffentlichen Freiräumen zu entspannen.

Teil C: Erfahrungen, Bedingungen und Motive bezüglich öffentlicher Freiraumproduktion

Der Themenblock C hatte zum Ziel, die praxisbezogenen Erfahrungen der Akteure zu eruieren und die zugrundeliegenden Absichten zu erfahren. Gekoppelt daran wurde diskutiert, wie die Kooperation mit den öffentlichen Behörden wahrgenommen wird.

In diesem Frageblock hat sich gezeigt, dass das Öffentlichkeitsverständnis bei den Akteuren unterschiedlich ist und teilweise erst im Laufe der Gespräche sich ein Bewusstsein entwickelte, dass öffentliche Räume nicht zwingend auf öffentlichem Grund liegen müssen. Je klarer diese Komponente innerhalb der Gespräche wurde, desto eher wurden die möglichen positiven Effekte für den Akteur und die räumlichen Potenziale erkannt.

Die negativen Aspekte derjenigen, die öffentlich nutzbare Freiräume anbieten, decken sich mit den Befürchtungen derjenigen Akteure, welche sich nur hypothetisch damit auseinandergesetzt haben. Es handelt sich dabei um alltägliche betriebliche Auswirkungen bezüglich Lärmproblemen und Verunreinigungen. Ein überraschender Aspekt, welcher

mehrmals genannt wurde, war das Risiko der Grundeigentümerhaftung. Die Befürchtungen lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass mit öffentlicher Zugänglichkeit der Verlust von Kontrolle und folglich ein Verlust von Ruhe und Ordnung verbunden wird.

Die zugrundeliegenden Absichten bei den Akteuren, welche proaktiv öffentlich nutzbaren Freiraum anbieten, lassen sich mehrheitlich unter dem Aspekt der Nutzerzufriedenheit zusammenfassen. In erster Linie sollen die internen Nutzer, also die Bewohner, die Forschenden, die Beschäftigten in den Büros, die Mieter der Erdgeschossflächen usw. von attraktiven öffentlich nutzbaren Freiräumen profitieren. Zufriedene Nutzer führen zu stabiler Nachfrage des Angebots. Sei es auf dem Wohnung- oder Büromarkt, wo die Flächenauslastung und stabile mieten die Folge sind, oder sei es bei einer Hochschule, welche sich durch ihre Attraktivität einen Wettbewerbsvorteil in der Konkurrenz um die besten Forschenden verschafft. In zweiter Linie leisten gemäss den Aussagen der Akteure die öffentlich nutzbaren Räume einen Beitrag zur Nutzerzufriedenheit der externen Nutzer, wie z.B. die Nachbarschaft oder auch Kunden der Geschäfte, was sich wiederum positiv auf die Aussenwahrnehmung des Standortes oder des Eigentümers auswirken kann.

Teil D: Bewertung der Anreize

Die Abfrage nach hypothetischen Anreizen hat gezeigt, dass die Akteure je nach Hauptfunktion ihrer Liegenschaften sehr unterschiedliche Einschätzungen abgeben. Eine flächendeckende Vergleichbarkeit der Akteure ist deswegen nicht gegeben. Tendenziell lässt sich feststellen, dass hauptsächlich Anreize einen grossen Einfluss auf die Bereitschaft zur Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen haben, welche sich indirekt in einer Wertsteigerung der Liegenschaft abbilden lassen. Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer wie es in New York praktiziert wurde mit dem „incentive zoning“ wurde als sehr attraktiv eingestuft. Allgemein deuten viele Aussagen darauf hin, dass der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich aufgrund der hohen Flächennachfrage sehr umkämpft ist und die Akteure sich mehr Verhandlungsspielraum wünschten bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Gerade bei einem Thema wie den öffentlich nutzbaren Freiräumen, wo es für die Akteure sehr schwierig ist ihre Investitionen in einem Gegenwert darzustellen, scheint es unvermeidbar zu sein, dass die öffentlichen Behörden pragmatische und akteursspezifische Anreize anbieten können. Eine Beschränkung auf die beratende Tätigkeit dürfte in den wenigsten Fällen ausreichend sein, insbesondere nicht bei grossen gewinnorientierten Immobilienfirmen.

5. Schlussbetrachtung

Das Kapitel fasst die wichtigsten Ergebnisse der Arbeit zusammen (Kapitel 5.1), diskutiert die Ergebnisse und nennt weiteführende Themen (Kapitel 5.2), reflektiert das methodische Vorgehen und den Stellenwert der Ergebnisse (Kapitel 5.3).

5.1 Fazit

Die prognostizierte Zunahme der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Stadt Zürich wirft die Frage auf, wie im Zuge der baulichen Innenverdichtung die Nachfrage nach öffentlich nutzbaren Freiräumen gewährleistet werden kann und welche Akteure wieviel dazu beitragen. Die Arbeit hat untersucht, welche Faktoren die Beteiligung an der öffentlichen Freiraumversorgung bei unterschiedlichen Immobilienakteuren in der Stadt Zürich beeinflussen. Anhand einer Kartenanalyse und von Experteninterviews wurde versucht, die vielseitigen Rahmenbedingungen und Interessen der Akteure abzubilden und vergleichbar zu machen.

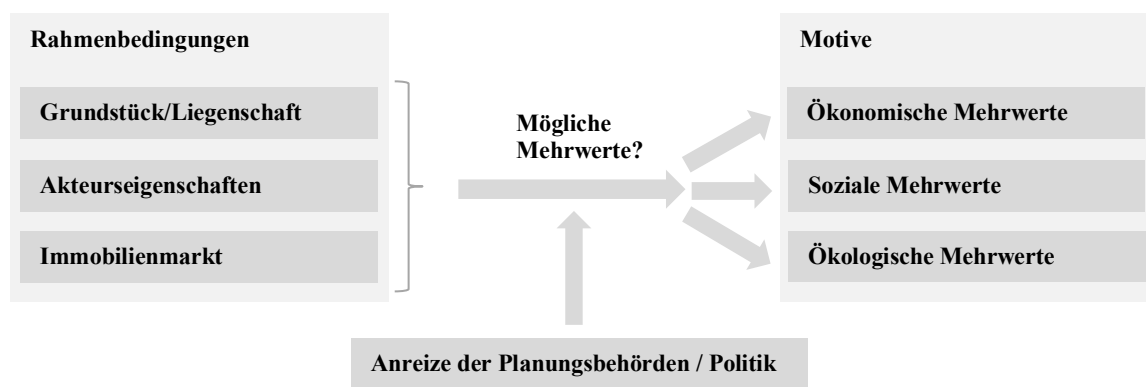


Abbildung 16: Zusammenhang der Rahmenbedingungen, der externen Einflüsse und der Mehrwerte für die Akteure; eigene Darstellung.

Abbildung 16 zeigt die wesentlichen Zusammenhänge schematisch auf. Die Motive der Akteure hängen übergeordnet von den Rahmenbedingungen und den daraus folgenden positiven Effekten, also Mehrwerten, ab. Beeinflusst werden kann die Schaffung von Mehrwerten durch die Einflussnahme der Planungsbehörden und Politik durch das Anbieten von Anreizen. Die erzielbaren Mehrwerte lassen sich den drei Säulen der Nachhaltigkeit zuordnen. Wie sich in der Untersuchung gezeigt hat, sind die erzielbaren Mehrwerte sehr stark abhängig von der jeweiligen Konstellation der Rahmenbedingungen. Die Rahmenbedingungen lassen sich den Untergruppen Grundstück/Liegenschaft, Akteureigenschaften und Immobilienmarkt zuordnen.

Bei den Eigenschaften der Grundstücke respektive der Liegenschaften hat sich gezeigt, dass hauptsächlich die Faktoren Zentralität, Grösse, Neubau oder Bestand, Kernfunktion,

Erdgeschossnutzungen und Typologie jeweils einen grossen Einfluss haben auf die Bereitschaft, öffentlich nutzbare Freiräume anzubieten. Eine exakte Darstellung der Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Faktoren und der Bereitschaft zu eruieren ist aufgrund der vielschichten Zusammenhänge schwierig. Einige Tendenzen sind aber erkennbar und erklärbar.

Sowohl bei sehr zentralen als auch bei weniger zentralen Grundstücken innerhalb der Stadt gibt es Argumente, die dafür sprechen öffentlich nutzbaren Freiraum zu fördern. Bei nicht zentralen Lagen kann öffentlich nutzbarer Freiraum als belebungsförderndes Instrument und zur Steigerung der Standortattraktivität eines an sich eher unattraktiven Standortes eingesetzt werden. Bei zentralen Lagen ist die Bereitschaft tendenziell höher, da die Erdgeschosse oft zu kommerziellen Zwecken vermietet werden und durch die öffentliche Zugänglichkeit der Vorzonen die Passantenfrequenz gesteigert werden kann.

Je grösser das Grundstück, desto grösser wird die Bereitschaft, unabhängig der Hauptnutzung. Mit der steigenden Grösse der Grundstücke steigt tendenziell auch die Professionalität des Immobilienakteurs und somit auch die Erfahrung im Umgang mit öffentlich nutzbaren Räumen.

Im Rahmen der Untersuchungen ist kein einziges Objekt aufgetaucht, wo Flächen im Bestand nachträglich in öffentlich nutzbare Flächen umgewandelt wurden. Sämtliche Beispiele sind im Rahmen von Neubauten entstanden. Diese Wahrnehmung wurde bei der Nachfrage nach den theoretischen Potenzialen ebenfalls bestätigt. Keiner der Akteure hält es für machbar, vorhandene gebäudebezogene Flächen öffentlicher zu machen (z.B. Dachterrassen). Im Rahmen von Neubauten ist die Bereitschaft generell höher, aber auch hier wurden z.B. öffentliche Dachterrassen mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen. Halböffentliche Zugänglichkeiten hingegen werden allgemein als attraktives Modell bewertet.

Am kritischsten ist die Bereitschaft allgemein im Wohnungsumfeld. Die positiven Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen im Wohnungsumfeld sind gemäss den Akteuren erst ab einer Quartiergrösse erkennbar. Bei Einzelbauten, selbst im städtischen Wohnungsbau, welcher den erhöhten Anforderungen des Gemeinderates gerecht werden muss, überwiegen die Nachteile von Lärm, Abfall und Vandalismus.

Die wesentlichen Akteurseigenschaften welche die Bereitschaft zur Produktion öffentlich nutzbarer Räume beeinflussen sind die Gewinnorientierung, die öffentliche Exponiertheit und der Kernauftrag des Akteurs. Auch hier lassen sich Tendenzen erkennen.

Es lässt sich nicht verallgemeinern, dass öffentliche Trägerschaften oder Akteure, welche auf öffentlichen Grundstücken bauen (Evang.-ref. Kirchgemeinde, Liegenschaften Stadt Zürich, Universität Zürich) automatisch eine höhere Bereitschaft zu öffentlich nutzbaren Freiräumen zeigen. Viel relevanter ist die Vereinbarkeit mit der Nutzung respektive dem Kernauftrag. So zeigt sich zum Beispiel, dass im Hochschulumfeld die öffentliche Nutzbarkeit stark gefördert wird während in im kirchlichen Umfeld oder bei den gemeinnützigen Wohnbauten die Zurückhaltung auf der vermeintlichen Unvereinbarkeit mit der Hauptnutzung beruht.

Eine hohe öffentliche Exponiertheit der Akteure führt tendenziell dazu, dass die Bereitschaft steigt, unabhängig des Öffentlichkeitsgrades des Akteurs. So sind grosse Immobilienfirmen und Arealentwickler wie die SBB oder die Mobimo tendenziell exponierter als z.B. PSP oder Schaeppi, welche sich entweder durch ihr Marktsegment oder ihre Projektgrösse nicht gross der Öffentlichen Wahrnehmung aussetzen. Das hat zur Folge, dass öffentlich nutzbare Freiräume proaktiv eingeplant und bewusst eingesetzt werden, um den grossen Projekten einen politischen Rückhalt zu geben und das Image des Entwicklers zu verbessern. Öffentliche Trägerschaften wie die Universität Zürich oder die evang.-ref. Kirchgemeinde schätzen die öffentlich nutzbaren Freiräume ebenfalls als identitätsstiftendes Element und als Schaufenster zur Öffentlichkeit ein oder sehen zumindest ein grosses Potenzial darin.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Bereitschaft der Immobilienakteure zur Beteiligung an der Produktion öffentlich nutzbarer Fläche mit der Abbildbarkeit der daraus entstehenden Mehrwerte auf dem eigenen Grundstück oder beim Akteur selbst steigt. Hingegen führen übergeordnete Effekte, welche nicht direkt mit dem Grundstück oder dem Akteur in Verbindung gebracht werden, kaum zu einer intrinsischen Bereitschaft. Die Messbarkeit der Effekte spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Es hat sich in den Untersuchungen gezeigt, dass die ökonomischen sowie die sozialen und gesellschaftlichen Mehrwerte für die Akteure deutlich einfacher abbildbar sind als die ökologischen Mehrwerte. Die ökonomischen Effekte hängen übergeordnet mit einer gesteigerten Standortattraktivität eines Gebäudes oder eines Quartiers zusammen und äussern sich in hoher Flächennachfrage, stabilen Mieterträgen, geringerer Mieterfluktuation, höheren Liegenschaftswerten, niedriger Vermarktungsaufwand und erhöhte Passantenfrequenz, was wiederum zu besserer Vermietbarkeit der Erdgeschossflächen führt.

Als soziale und gesellschaftliche Mehrwerte wurden hauptsächlich die Zufriedenheit und Gesundheit der Nutzer und vor allem eine verbesserte Aussenwirkung des Standortes und

des Unternehmens genannt. Speziell für die durch Steuergelder finanzierten öffentlichen Trägerschaften (Universität Zürich, Evang.-ref. Kirchgemeinde) bieten attraktive Freiräume, welche für die Öffentlichkeit nutzbar sind, einen grossen Schaufenstereffekt.

Die Bereitschaft zur Förderung von ökologisch wertvollen Freiräumen beruht hauptsächlich auf politischem Druck und nur in Ausnahmefällen auf intrinsischen Motiven der Immobilienakteure. Hier scheint es unvermeidbar zu sein, seitens Politik die Standards festzulegen und einzufordern. Wie Siegle (Mobimo) treffend gesagt hat, ist der der Ökologie grundsätzlich egal, ob sie auf privatem oder öffentlichem Grund gefördert wird.

Wenn man davon ausgeht, dass die Stadt Zürich nicht zu Zwangsmassnahmen wie z.B. Enteignungen greifen wird, was sie gemäss eigener Aussage weder beabsichtigt noch rechtlich in der Lage wäre, bleibt als Instrument die Schaffung von Anreizen, damit die positiven Effekte für die Immobilienakteure überwiegen. Die Literaturrecherche hat aufgezeigt, dass es zahlreiche Möglichkeiten gibt, wie die öffentliche Hand die Bereitschaft fördern kann. Die Befragung der Immobilienakteure hat ergeben, dass das Interesse an öffentlich nutzbaren Freiräumen durchaus steigt, wenn die Anreize attraktiv genug sind. Ob es sich dabei um direkte finanzielle Zuschüsse handelt, z.B. für die Erstellung oder den Unterhalt der Flächen, oder im Rahmen von Kooperationen gemeinschaftliche Lösungen ausgehandelt werden, hat für die Akteure keinen erheblichen Einfluss. Auch hier scheint es zentral, dass die Lösungsansätze praxisnah, kalkulierbar und sichtbar sind. Interessant ist die Tatsache, dass die jeweiligen Parteien beide von sich behaupten, sie selbst seien jeweils die Treiber für kooperative Prozesse, wenn es um die Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf nicht-öffentlichen Grundstücken geht. Es ist aber auch ersichtlich, dass im Raum Zürich die professionellen Immobilienakteure sich im ständigen Austausch mit den Behörden befinden und bei sämtlichen grösseren Projekten ein Interessensabgleich stattfindet. Die Experteninterviews deuten darauf hin, dass die Expertise der Planungsbehörden sich von Ort zu Ort stark unterscheiden. Akteure, die in mehreren Regionen tätig sind, profitieren von einem gewissen Erfahrungs- und Wissenstransfer und können dazu beitragen, an weniger fortschrittlichen Orten das Bewusstsein für die Thematik mitzugestalten.

Grundsätzlich sind sich die Akteure einig, dass die Stadt Zürich auch aufgrund der attraktiven öffentlichen Freiräume generell ein sehr attraktiver Standort für die Immobilienbranche ist. Das Bewusstsein, wie stark die Akteure effektiv von der übergeordneten Standortattraktivität, also auch von Massnahmen welche nicht zwingend im direkten Um-

feld der eigenen Liegenschaften umgesetzt werden, profitieren, ist in den Experteninterviews kaum zum Ausdruck gekommen. Die strategischen Ausrichtungen sind sehr stark auf die eigenen Liegenschaften ausgerichtet. Dies erklärt auch die eher gleichgültige oder abneigende Haltung gegenüber übergeordneten Instrumenten wie dem kommunalen Richtplan. Das Vermitteln des positiven Effekts einer gesamthaften Freiraumstrategie auf den Wert eines einzelnen Mehrfamilienhauses irgendwo in der Stadt Zürich ist verständlicherweise eine schwierige Herausforderung.

Die Analyse der Freiraumversorgung der Stadt Zürich hat die Wahrnehmung bestätigt, dass pauschalisierte Lösungsansätze kaum zielführend sind. Die Abbildungen, welche den Versorgungsgrad darstellen, suggerieren räumlich verortbare Mängel ohne die Bebauungsstruktur oder die Eigentümerstruktur, geschweige denn den effektiven qualitativen oder quantitativen Bedarf der Bewohner oder Beschäftigten einzubeziehen. So lässt sich zwar auf grosser Flughöhe eine Aussage treffen, aber es lassen sich keine Lösungsansätze für die Verbesserung der Situation ableiten. Eine gezielte Verbesserung der innerstädtischen Versorgung kann hauptsächlich noch bei Transformationen grösserer Areale stattfinden oder durch eine höhere Dichte an kleineren Projekten, wie das z.B. durch die Öffnung der kirchenbezogenen Freiräume bereits angestrebt wird. Die prognostizierte Berechnung der Stadt Zürich für das Jahr 2040 hat aufgezeigt, dass im Idealfall ein Status Quo erreicht wird. Das heisst, dass dort wo gemäss den Behörden die Verdichtung stattfinden wird, also in den Aussenquartieren im Norden und Westen, gleichzeitig auch die öffentliche Freiraumversorgung mitgeplant wird. Im Rahmen der grösseren Arealtransformationen scheint das machbar zu sein. An den jetzt schon unterversorgten, innerstädtischen Gebieten wird sich voraussichtlich kaum etwas ändern. Das hängt einerseits mit der kleinteiligen Parzellierung der innerstädtischen Quartiere zusammen, andererseits mit der sehr grossen Nachfrage nach Wohnraum unabhängig der Freiraumqualität. Die Stadt Zürich führt hier keine genauen Strategien aus, wie die Situation in diesen Quartieren verbessert werden könnte. Dafür gibt es verschiedene Erklärungen. Einerseits könnte man sich auf den Standpunkt stellen und behaupten, diese Quartiere werden sich weniger transformieren und die Nutzer da seien zufrieden, trotz der rechnerisch schlechten Versorgung. Oder aber die Behörden sind sich der Schwierigkeit und der politischen Anstrengungen bewusst, welche Verhandlungen zur Förderung der Bereitschaft im umkämpften innerstädtischen Immobilienmarkt mit sich bringen würden und wählen den Weg des kleineren Widerstands und konzentrieren sich auf die Randgebiete. Inwiefern sich der Immobilienmarkt an diese Strategie halten wird, muss sich zeigen. Um die Lebensqualität

in den innerstädtischen Quartieren zu erhalten, erscheint es sinnvoll, attraktive und individuelle Anreize für die vielseitigen Immobilienakteure zu schaffen und das Bewusstsein der übergeordneten positiven Effekte auf den einzelnen Grundeigentümer zu fördern.

5.2 Diskussion und Ausblick

Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem kommunalen Richtplan, welcher die langfristige räumliche Strategie der Stadt Zürich festlegen soll und die gleichzeitigen Gespräche mit Immobilienakteuren, welche in ihrer täglichen Praxis das räumliche Bild der Stadt Zürich effektiv prägen, haben die Vermutung bestätigt, dass eine gewisse Distanz und ein Informationsdefizit zwischen theoretischem Konzept und realer Praxis vorherrscht. Die Vermittlung und Implementierung übergeordneter Ziele bedarf grosser Aufwände und flexiblen Planungsinstrumenten, um auf die Vielseitigkeit der Interessen und Rahmenbedingungen eingehen zu können. Im Zuge des wachsenden Bewusstseins der nachhaltigen Aspekte und der verändernden Governance, sowohl bei öffentlich-rechtlichen Trägerschaften aber vor allem auch bei gewinnorientierten Unternehmen, scheint Potenzial zur Vermittlung der positiven Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen vorhanden zu sein.

Die medial und politisch geführte Debatte über die Sinnhaftigkeit des Einbezugs privater Akteure in die öffentliche Freiraumversorgung durch den neuen kommunalen Richtplan ist aus dem Blickwinkel der vorliegenden Arbeit eine Scheindebatte. Unter dem Argument, dass Zwangsenteignungen drohen, sollte der kommunale Richtplan in schlechtes Licht gerückt werden. Die Gespräche mit Planungsbehörden und Immobilienakteuren haben gezeigt, dass Zwangsmassnahmen weder beabsichtigt noch förderlich sind, sondern durch kooperative Prozesse, Anreizsysteme und Interessensabgleiche der Herausforderung der knappen Freiraumressourcen begegnet werden kann.

Abschliessend lässt sich sagen, dass es nicht sinnvoll erscheint, eine pauschale und homogene Freiraumversorgung über die ganze Stadt zu definieren und sich daran zu klammern. Sowohl die Stadtstruktur, die Nutzer, die Nachfrage als auch die Immobilienakteure welche schlussendlich mit ihren Entscheiden die städtische Freiraumqualität mitprägen, sind so vielseitig und divers, dass es viel eher gezielte und von Grundstück zu Grundstück individuell zugeschnittene Lösungen braucht, als dass mit abstrakten Richtwerten die Akteure in die Pflicht genommen werden könnten. Zudem sollte neben dem Fokus auf die grossen Entwicklungen und Transformationsareale nicht davor zurückgeschreckt werden, auch in sehr innerstädtischen Lagen, Möglichkeiten mit den Akteuren

zu eruieren. Es hat sich gezeigt, dass unter der Voraussetzung von erkennbaren Mehrwerten die Bereitschaft durchaus vorhanden ist, sich an der öffentlichen Freiraumversorgung zu beteiligen.

Eine Vertiefung der Thematik würde sich insofern anbieten, als dass man die positiven Effekte von öffentlich nutzbaren Freiräumen für allen drei Nachhaltigkeitsaspekte spezifischer untersuchen könnte, um Methoden zu erarbeiten welche die Messbarkeit und die Darstellung der Effekte erlauben.

Im Rahmen der Arbeit wurde der Fokus hauptsächlich auf sehr zentrale öffentlich nutzbare Freiräume gelegt. Vertiefend könnte untersucht werden, wie sich das Nutzungsbedürfnis, die Nutzungsintensität und damit die positiven und negativen Aspekte verändern, je weiter man aus dem Stadtzentrum geht.

Weiter wäre es interessant zu untersuchen, inwiefern sich die Besitzverhältnisse eines öffentlich nutzbaren Freiraums auf das Nutzungserlebnis auswirken.

Ein oft genanntes Thema in den Experteninterviews waren halböffentliche Gemeinschaftsflächen, welche für die Mieter zugänglich sind. Es scheint als wären hier die Erfahrungswerte noch nicht allzu gross. Die Umsetzbarkeit von Modellen wie temporäre Nutzungen oder Vermietungen verfügbarer Flächen wären vertieft zu untersuchen.

5.3 Methodische Reflexion

Die Methode der Literaturrecherche hat sich bewährt, um die Vielseitigkeit der Thematik zu verstehen und eine Ordnung herzustellen. Während der Recherche haben sich viele Anknüpfungspunkte für weitere Themenfelder geöffnet, welche nicht vertieft weiterverfolgt werden konnten.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde ein qualitativer Forschungsansatz gewählt. Die ursprüngliche Absicht, sich ausschliesslich auf private Grundeigentümer zu fokussieren wurde aufgrund der Erkenntnisse der Literaturrecherche und der Kartenanalyse auf die gesamte Bandbreite der Immobilienakteure ausgeweitet. Dies erlaubte eine vollständigere Abdeckung der verschiedenen Interessen und Motive. Die wesentlichen Argumente konnte durch die Auswahl der Gesprächspartner abgedeckt werden.

Die Experteninterviews haben sich gut geeignet, um einen Einblick in die unterschiedlichen Arbeitsweisen und Motive der Immobilienakteure zu bekommen und eine Bandbreite abzudecken. Eine ergänzende Umfrage mit einer viel höheren Zahl an Teilneh-

mern, welche zum Beispiel nur das hypothetische Szenario (Fragebogen Frage D.1) hätten ausfüllen müssen, hätte die Datenlage mit einem quantitativen Ansatz bereichern können. Alternativ hätten mit einer höheren Anzahl an Interviews (ca. 18-20) die Akteurstypen jeweils mindestens doppelt abgedeckt werden können, um die Erkenntnisse nicht von einer Aussage abhängig zu machen (z.B. Befragung einer zweiten Genossenschaft neben der Genossenschaft Kalkbreite), oder aber die Fragestellung hätte präzise auf nur eine Akteursgruppe eingeschränkt werden können (z.B. Interviews mit 8-10 verschiedenen Genossenschaften).

Bei der Auswertung der Interviews hat sich gezeigt, dass eine Zuteilung der Argumente zu den Kategorien zwar möglich ist, aber aufgrund der sehr unterschiedlichen Kernaufgaben der jeweiligen Immobilienakteure die Argumente nie isoliert betrachtet und verglichen werden können, sondern jeweils in den Kontext des Akteurs gesetzt werden müssen. Dadurch wurde es schwierig, greifbare wissenschaftliche Aussagen zu formulieren, da es jeweils ausführliche Beschreibungen der Rahmenbedingungen bedarf, um die Aussagen im Kontext zu verstehen. Allgemein lässt sich sagen, dass die gewählte Methodik noch keine präzisen Aussagen ermöglicht haben und in einem nächsten Schritt entweder quantitativer oder spezifischer anhand von Fallstudien geforscht werden müsste.

Es hat sich während der Experteninterviews auch gezeigt, dass die Auseinandersetzung mit dem Thema sowohl in der Tiefe als auch der Breite bei den Akteuren bisher sehr unterschiedlich war. Für einige Akteure waren die gestellten Fragen gut nachvollziehbar, da sie sich offensichtlich schon öfter mit dem Thema auseinandergesetzt haben, für andere waren die Fragen teilweise überraschend und erst im Laufe des Gesprächs entstand ein Verständnis über die übergeordneten Zusammenhänge. Positiv zu bewerten ist, dass ein Grossteil der Experten zum Ende des Interviews betont hat, dass sie durch das Interview auf einige neue Aspekte aufmerksam geworden sind. Das widerspiegelt die Wahrnehmung der steigenden Bedeutung des Themas und bestätigt die Relevanz der Fragestellung.

6. Literaturverzeichnis

- Abraham, A., Sommerhalder, K., Bolliger-Salzman, H., & Abel, T. (2007). *Landschaft und Gesundheit Das Potential einer Verbindung zweier Konzepte*. Bern: Univerität Bern.
- Altrock, U., & Huning, S. (2006). Kernkompetenzen kommunaler Planung. In K. Selle, & Z. Lucyna, *Zur räumlichen Entwicklung Beitragen* (S. 415-428). Dortmund: Dorothea Rohn.
- Bauer, P. (2010). Fallbeispiele und Akteurgeschichten aus Zürich zum Thema öffentliche Räume. In U. Berding, A. Havemann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 164-165). Detmold: Dorothe Rohn.
- Bedimo-Rung, A., Mowen, A., & Cohen, D. (28. Feb 2005). The significance of parks to physical activity and public health: a conceptual model. . *Am J Prev Med*, S. 159-168.
- Bellin-Harder, F., & Nagel, A. (2008). *Grün und Gesundheit*. Kassel: Universität Kassel.
- Berding, U., Havemann, A., Pegels, J., & Perenthaler, B. (2010). Deutschlandreise oder das Wissen vo Ort: Die Stars-Interviews. In U. Berding, A. Havemann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 231-249). Detmold: Verlag Dorothea Rohn.
- Berding, U., Havemann, A., Pegels, J., & Perenthaler, B. (2010). *Stadträume in Spannungsfeldern*. Detmold: Dorothea Rohn.
- Berding, U., Havemann, A., Pegels, J., & Perenthaler, B. (2010). Trüfelnasen oder das Wissen im Verborgenen. In U. Berding, A. Havemann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 141-163). Detmold: Verlag Dorothea Rohn.
- Budinger, A. (2012). *Städtische Freiräume als Faktoren der Wertsteigerung von Grundstücken*. Dortmund.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung. (2017). *Urbane Freiräume – Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume*. .
- Dimmer, C., Pegels, J., & Schlack Furhmann, E. (2010). Ähnliche Phänomene, unterschiedliche Erfahrungen: Öffentlich zugängliche Räume in Chile, Kapan und

- den USA. In U. Berding, A. Havemann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 120-137). Dortmund: Dorothea Roth.
- Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. (2013). *Mehr Stadt in der Stadt Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg*. Hamburg: Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. .
- Fritzsche, D. (26. 11 2020). Kollektivierete Dachterrassen: Die Stadt Zürich mutiert zum Havanna der Schweiz. *NZZ*.
- Fuller, R., Irvine, K., Devine-Wright, P., Warren, P., & Gaston, K. (2007). Psychological benefits of greenspace increase with biodiversity. *Biology Letters* 3, S. 390-394.
- Gälzer, R. (2001). *Grünplanung der Städte: Planung, Entwurf, Bau und Erhaltung*. Ulmer.
- Grün Stadt Zürich. (2019). *Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung. Methodenbeschrieb und Anwendung*. Zürich: Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich.
- Grün Stadt Zürich. (2019). *Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung. Methodenbeschrieb und Anwendung*. Zürich.
- Huber, M. (2021). Sind private Dachterrassen bald für alle zugänglich? *Tagesanzeiger*.
- Ineichen, S. (2010). *Stadtfauna: 600 Tierarten der Stadt Zürich*. Zürich: Haupt.
- Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung. (11. März 2021). *Mehrwertausgleich in den Gemeinden*. Von <https://www.zh.ch/de/newsuebersicht/mitteilungen/2021/planen-bauen/geoinformation/mehrwertausgleich-in-den-gemeinden.html> abgerufen
- Klaphake, A., & Meyerhoff, J. (31. Januar 2003). Der ökonomische Wert städtischer Freiräume. *Raumforschung und Raumordnung*, S. 107-117.
- Klaphake, A., & Meyerhoff, J. (kein Datum). Der ökonomische Wert städtischer Freiräume. *Raumforschung und Raumordnung* 61.
- Kohorst, F. G. (2005). *Projektorientierte Kooperationen*. Kaiserslautern: Technische Universität Kaiserslautern.

- Lee, A., & Maheswaran, R. (June 2011). The health benefits of urban green spaces: a review of the evidence. *Journal of Public Health*, S. 212-222.
- Mitchell, R., & Popham, F. (8. November 2008). Effect of exposure to natural environment on health inequalities: an observational population study. *Lancet*, S. 1655-60.
- Pegels, J. (2004). *Privately owned public space: New York Citys Erfahrungen im Umgang mit öffentlich nutzbaren Räumen, die sich in privatem Besitz befinden*. Aachen: Freunde des Reiff.
- Perenthaler, B., Berding, U., & Selle, K. (2007). Öffentlich nutzbar – aber nicht öffentliches Eigentum Beobachtungen zum Alltag von Stadträumen im Schnittbereich öffentlicher und privater Interessen. In J. Wehrheim, *Shopping Malls* (S. 95-117). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Rügemer, W. (2011). *"Heuschrecken" im öffentlichen Raum*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Rittel, K., Bredow, L., Wanke, E., Hokema, D., Schuppe, G., Wilke, T., . . . Heiland, S. (2014). *Grün, natürlich, gesund: Die Potenziale multifunktionaler städtischer Räume*. Bonn: Bundesamt für Naturschutz.
- Ritter, M., Wullschleger, P., & Aeberhard Th. (2000). Natur auf dem Weg zurück in die Stadt. *Leitfaden Umwelt, Nummer 8*. Bern: Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft.
- SBB AG Immobilien. (7.. August 2021). *Neugasse Zürich*. Von <https://neugasse-zuerich.ch> abgerufen
- Seeland, K., Dübendorfer, S., & Hansmann, R. (Januar 2009). Making friends in Zurich's urban forests and parks: The role of public green space for social inclusion of youths from different cultures. *Forest Policy and Economics*, S. 10-17.
- Selle, K. (1996). Input Landschaft. Bedeutungswandel der Freiraumfrage in der Stadtentwicklung. *disP - The Planning Review*, 36-43.
- Selle, K. (2000). *Vom sparsamen Umgang zur nachhaltigen Entwicklung : Programme, Positionen und Projekte zur Freiraum- und Siedlungsentwicklung : ein Lesebuch für Studierende und andere Interessierte*. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.

- Selle, K. (2010). Stadträume im Wandel. In A. Havemann, & K. Selle, *Plätze, Parks & Co.* (S. 16-87). Detmold: Dorothea Rohn.
- Selle, K. (2010). Stadträume in Spannungsfeldern: Untersuchungsperspektiven. In U. Berding, A. Havemann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 23-43). Detmold: Dorothea Rohn.
- Stadt Zürich. (2028. Mai 2021). *Open Data Zürich*. Von <https://www.stadt-zuerich.ch/opendata.secure.html> abgerufen
- Stadt Zürich Präsidialdepartement. (10. November 2016). *Wem gehört Zürich?* Von https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10_Wem-gehoert-Zurich.html abgerufen
- Stadt Zürich Präsidialdepartement. (11. Oktober 2016). *Wem gehört Zürich?* Von https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10_Wem-gehoert-Zurich.html abgerufen
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau. (2017). *Kanton Zürich; Regionaler Richtplan Stadt Zürich*.
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau. (2018). *Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen. Einwendungsbericht Öffentliche*. Zürich.
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau. (2019). *Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen Stadt Zürich*.
- Sukopp, H., Blume, H.-P., & Rüdiger, W. (1998). *Stadtökologie: ein Fachbuch für Studium und Praxis*. Stuttgart: Fischer.
- Ward Thompson, C., Roe, J., Aspinall, P., Mitchell, R., Clow, A., & Miller, D. (2011). More green space is linked to less stress in deprived communities: Evidence from salivary cortisol patterns. *Landscape and Urban Planning*, S. 221-229.
- Weber, T. (2019). Ein Recht auf öffentlichen Raum? *Journal für Rechtspolitik*, S. 51-56.
- Weiss, M., Hagenbuch, R., & Brack, F. (2010). *Wert und Nutzen von Grünräumen*. Kilchberg: VSSG Geschäftsstelle.

Wiezorek, E. (2010). Zum Beitrag privatwirtschaftlicher Initiativen an der Aufwertung öffentlicher Räume am Beispiel von Business Improvement Districts. In U. Berding, A. Havenmann, J. Pegels, & B. Perenthaler, *Stadträume in Spannungsfeldern* (S. 285-297). Detmold: Dorothea Rohn.

Anhänge

Anhang 1: Stadt Zürich, Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlich nutzbarem Freiraum

Anhang 2: Freiraumversorgung Beschäftigte 2018, Stadt Zürich

Anhang 3: Freiräume und Kategorien, Stadt Zürich

Anhang 4: Geplante Freiräume im kommunalen Richtplan

Anhang 5: Berechnung Prognose Freiraumversorgung Stadt Zürich

Anhang 6: Grundeigentümer parzellenscharf

Anhang 7: Bevölkerungsdichte 2017 Stadt Zürich

Anhang 8: Beschäftigtendichte 2015 Stadt Zürich

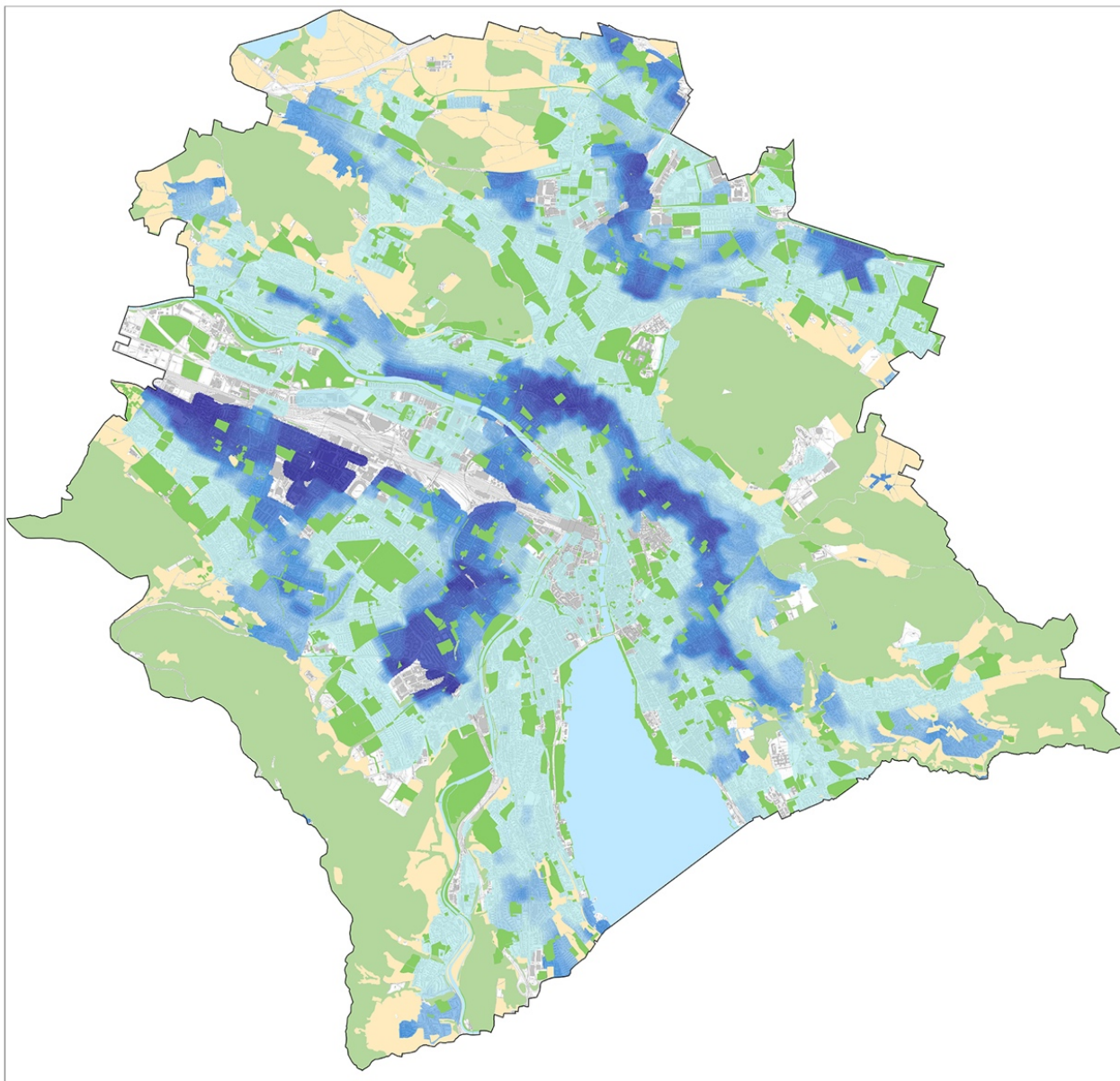
Anhang 9: Interviewleitfaden Grün Stadt Zürich

Anhang 10: Interviewleitfaden Experteninterviews

Anhang 11: Beschreibung der Experten

Anhang 12: Auswertung der Experteninterviews

Anhang 1: Stadt Zürich, Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlich nutzbarem Freiraum

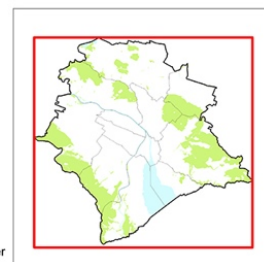
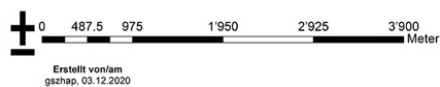
**Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlich nutzbarem Freiraum
IST-Zustand 2018
(Bevölkerungsdaten von 2017)**

Freiraum 2017

- Freiräume mit Erholungsfunktion
- Kulturlandschaft
- Gewässer
- Wald

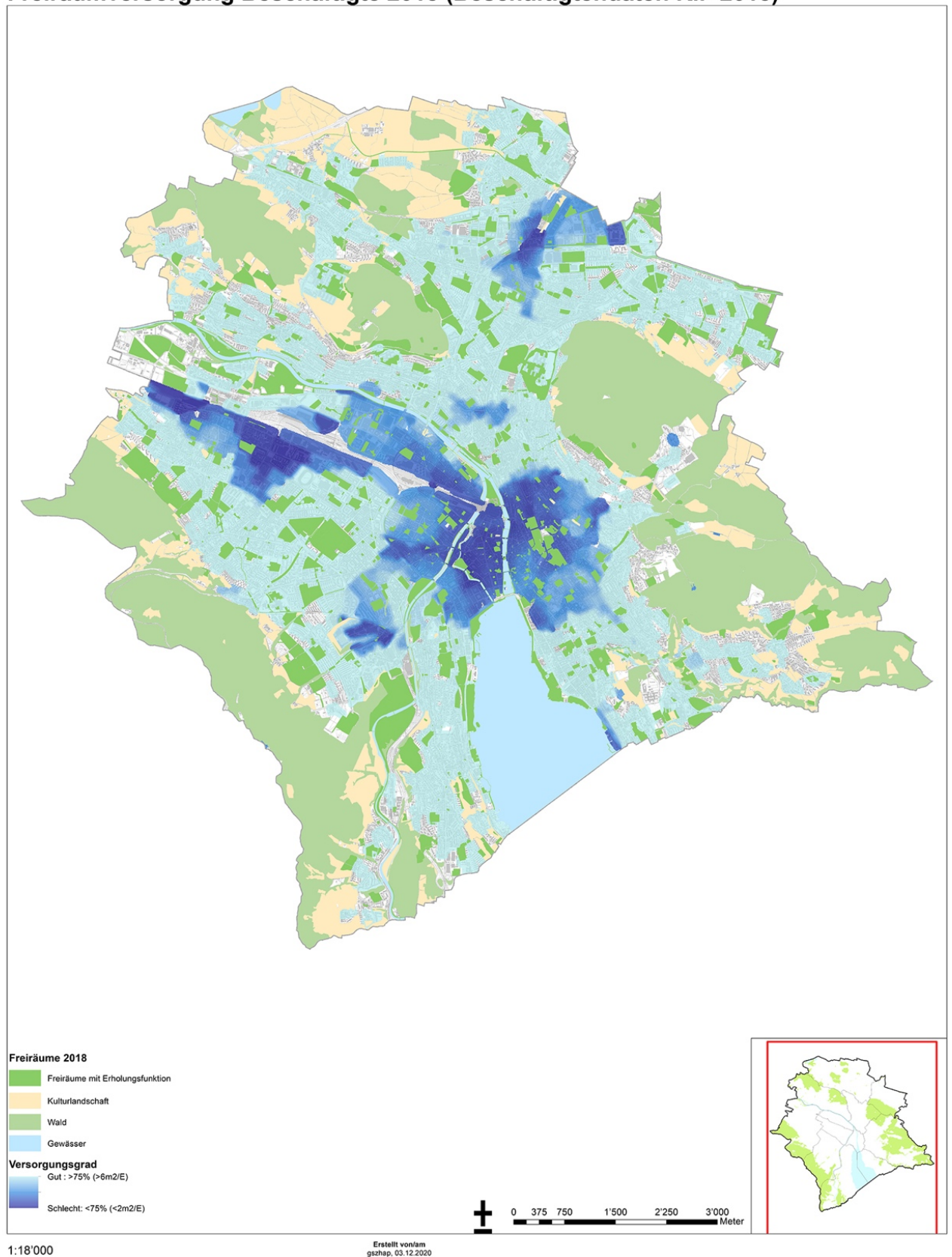
Versorgungsgrad

- Gut : >75% (>6 m²/E)
- Schlecht : < 25% (< 2m²/E)

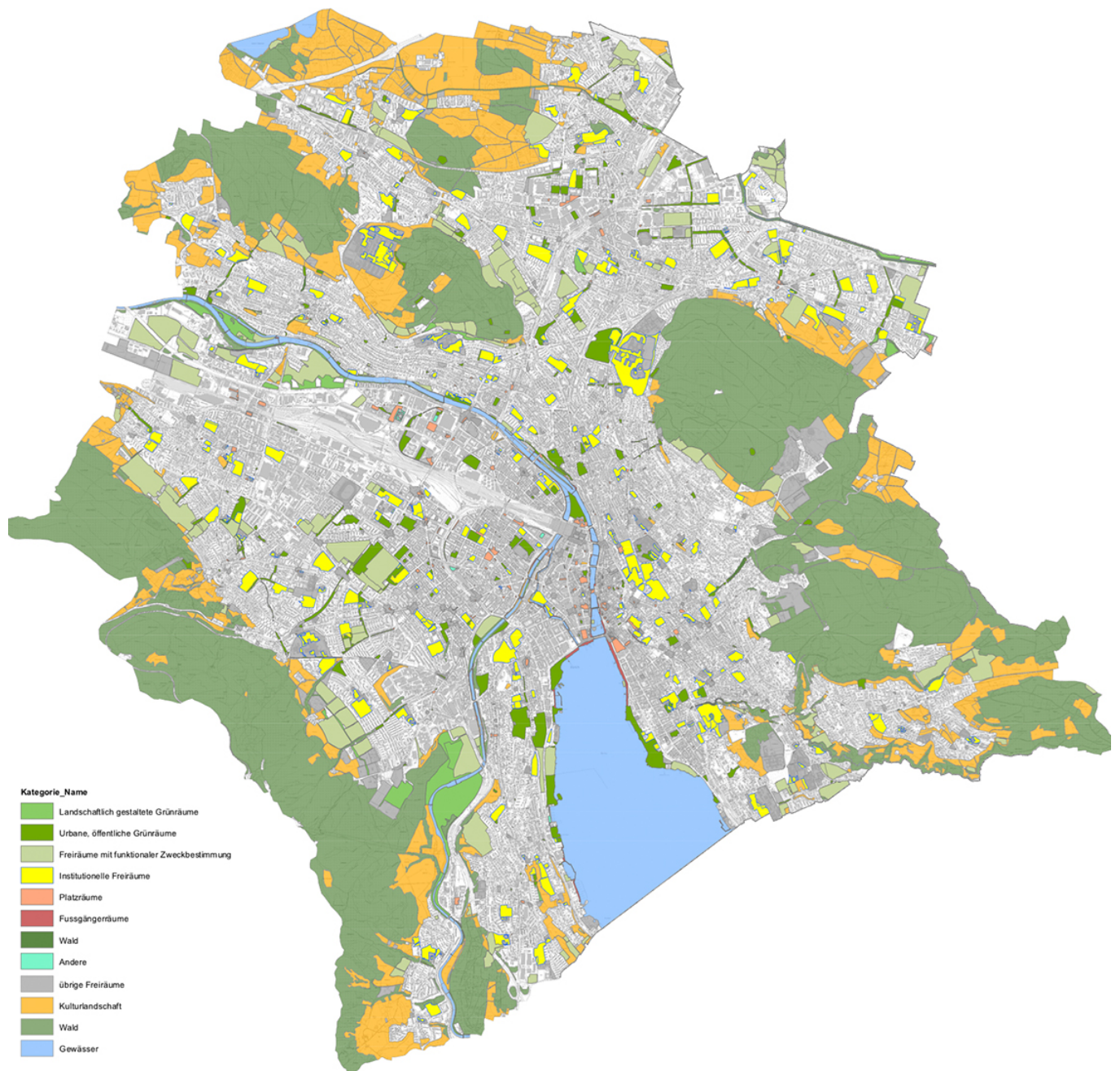


Anhang 2: Freiraumversorgung Beschäftigte 2018, Stadt Zürich

Freiraumversorgung Beschäftigte 2018 (Beschäftigtendaten Kl.- 2015)



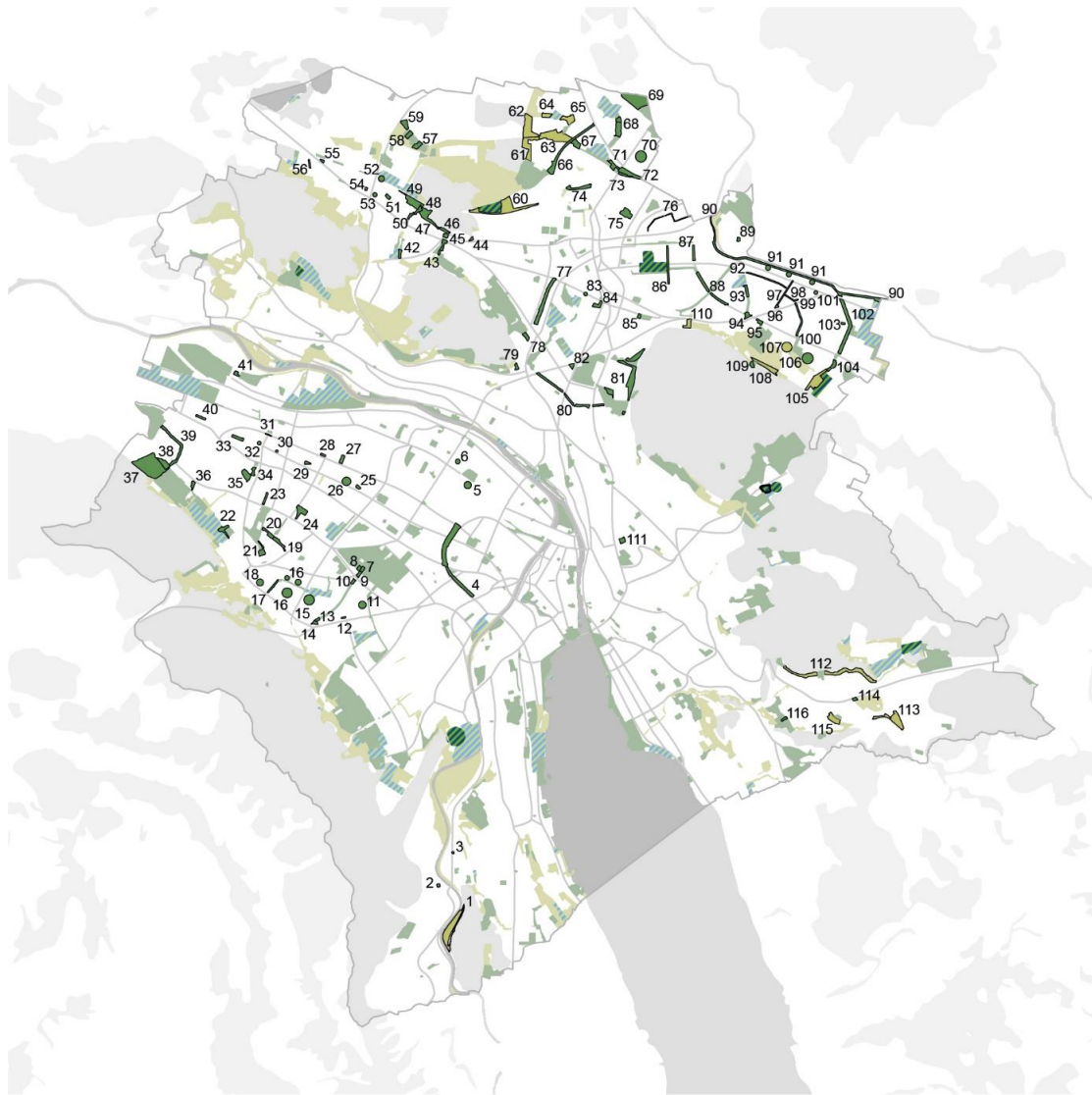
Anhang 3: Freiräume und Kategorien, Stadt Zürich



Anhang 4: Geplante Freiräume im kommunalen Richtplan

Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen Stadt Zürich
 Richtplantext – Antrag des Stadtrats vom 24. Oktober 2019

Seite 82

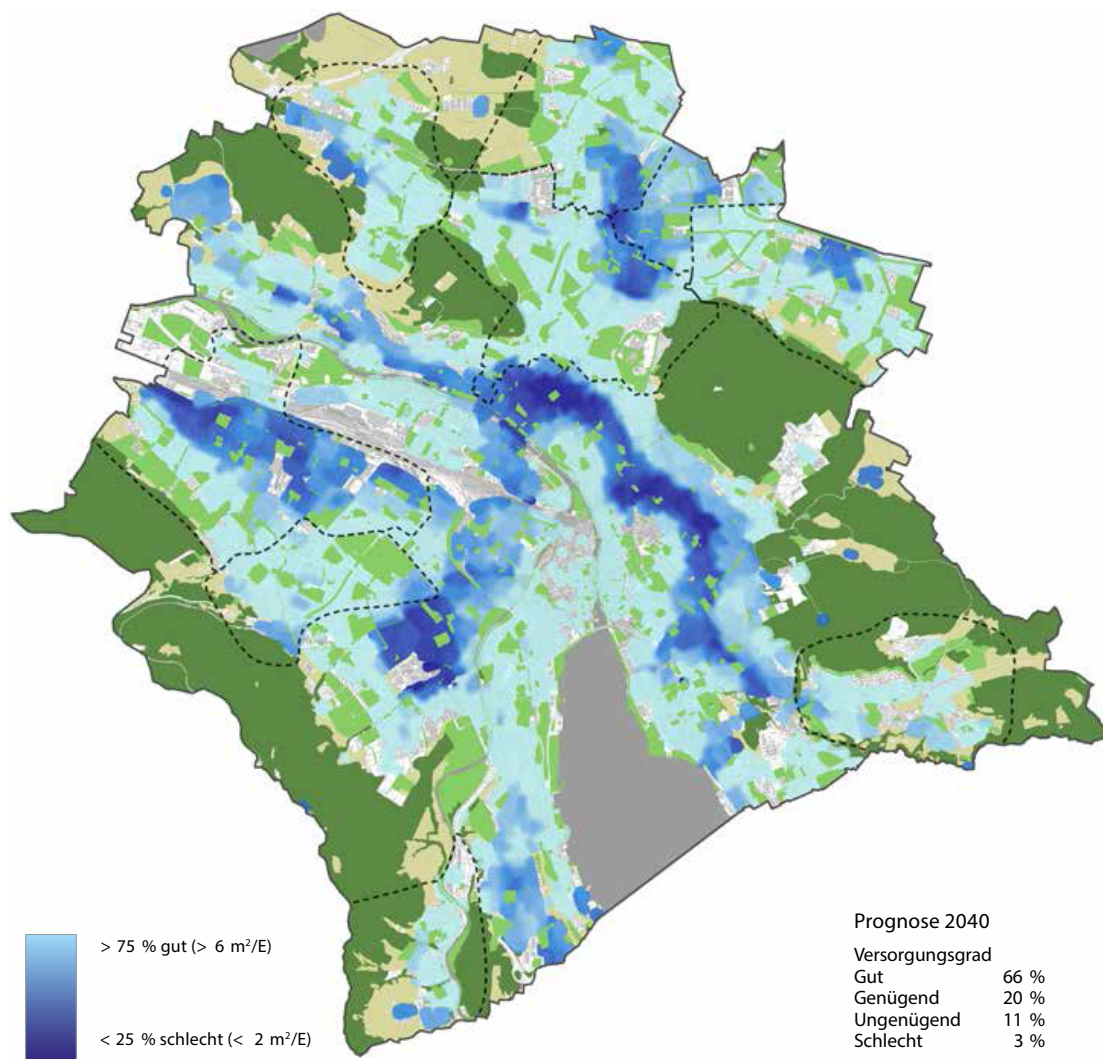


- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion bestehend
- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion geplant
- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion geplant, ungefähre Lage
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion bestehend
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion geplant
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion geplant, ungefähre Lage

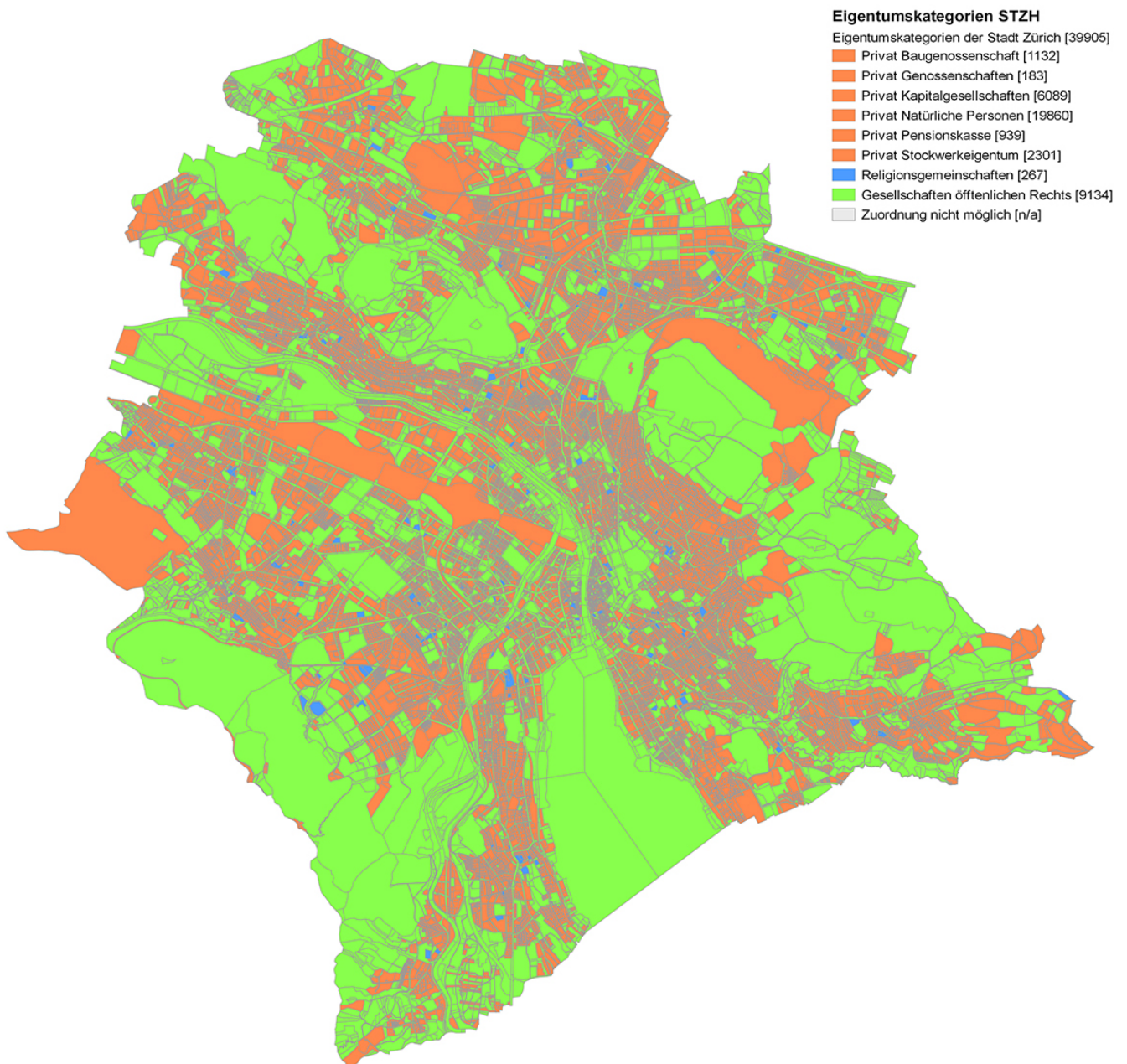
Informationsinhalt (gemäss Kapitel 4.3)

- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch) bestehend
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch) geplant
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch) geplant, ungefähre Lage

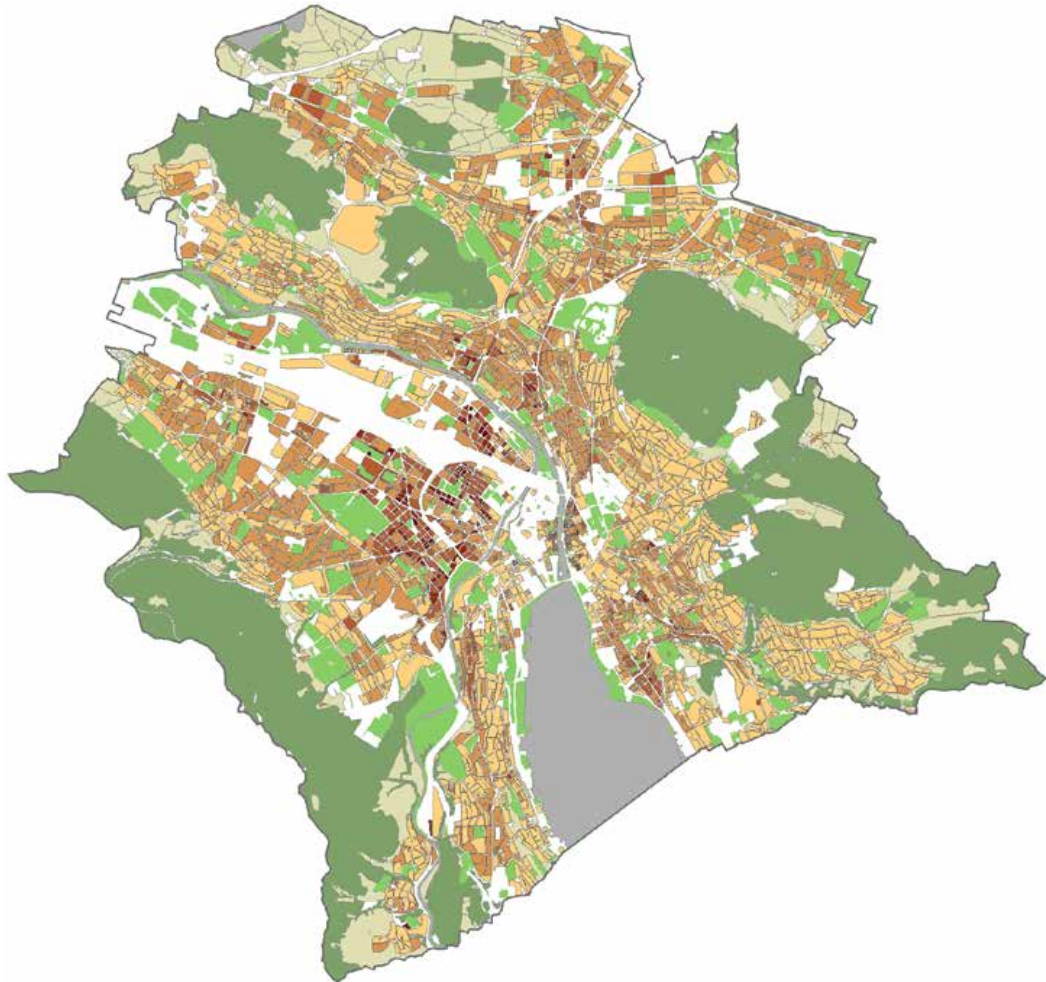
Anhang 5: Berechnung Prognose Freiraumversorgung Stadt Zürich



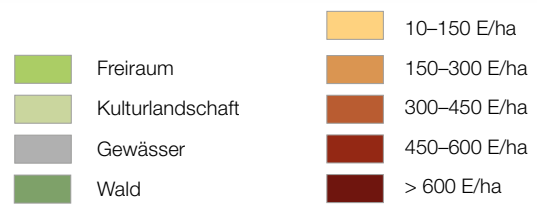
Anhang 6: Grundeigentümer parzellenscharf, Stadt Zürich



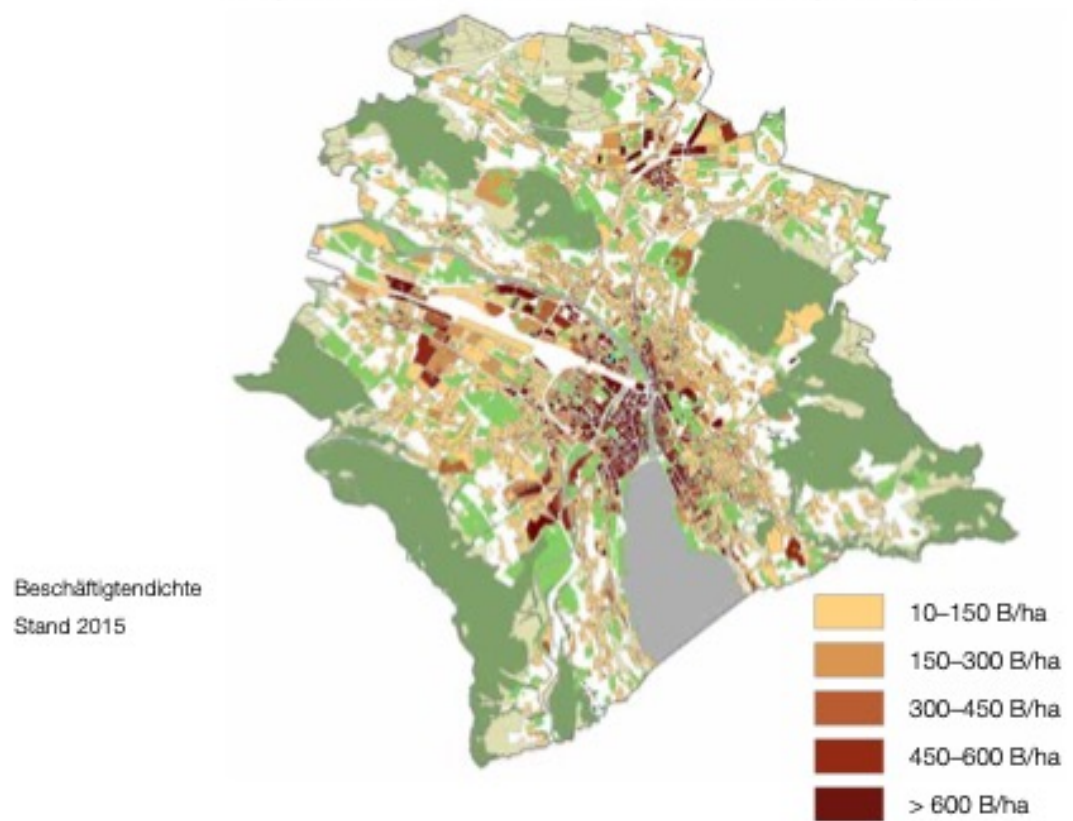
Anhang 7: Bevölkerungsdichte 2017 Stadt Zürich



Bevölkerungsdichte
Stand 2017



Anhang 8: Beschäftigtendichte 2015 Stadt Zürich



Anhang 9: Interviewleitfaden Grün Stadt Zürich

Leitfaden Experteninterview Planungsbehörden

Grün Stadt Zürich
 Katharina Merkel, Projektleiterin Freiraumplanung Grün Stadt Zürich
 4. Juni 2021, 13.15 - 14.00 Uhr

Hintergrund in Kürze

Die Abschlussarbeit mit dem Titel *"Öffentlich nutzbare Freiräume auf privatem Grund – Analyse der relevanten Faktoren zur Beteiligung privater Eigentümer an der Freiraumversorgung am Beispiel der Stadt Zürich"* untersucht, wie im Umfeld von wachsenden Städten private Grundeigentümer in die Freiraumproduktion involviert sind bzw. involviert werden könnten. Dabei werden die Interessen und die Planungsinstrumente der Stadt und ihren Planungsbehörden mit den Interessen der Grundeigentümer gegenübergestellt. Im Rahmen von Experteninterviews mit den Planungsbehörden und verschiedenen Grundeigentümern bzw. Grundeigentümervertretern wird die vorherrschende Praxis und Wahrnehmung des Themas diskutiert, die Wirksamkeit der Planungsinstrumente überprüft und die Bandbreite an verschiedenen Interessen den spezifischen Grundeigentümern abgefragt.

Ausgangslage und zentrale Datengrundlage für die Abschlussarbeit bieten die Dokumente des in Erarbeitung befindenden kommunalen Richtplans der Stadt Zürich (SLOEBA).

Ziele des Interviews

- Vertieftes Verständnis für die konkreten behördlichen Aktivitäten und Möglichkeiten zur Förderung von öffentlich nutzbarem Freiraum auf privatem Eigentum
- Einschätzung seitens Behörden, welches die wirkungsvollsten Instrumente sind, um öffentlich nutzbaren Freiraum auf privatem Eigentum zu fördern.
- Erfahrungen aus dem Planungsalldag. Schwierigkeiten, Risiken, Chancen.

Nr	Kategorie	Frage
1	Umsetzung Richtplan	Inwiefern werden im Rahmen des neuen Richtplans die Planungsaktivitäten bei Grün Stadt Zürich angepasst, um die Zielwerte erreichen zu können?
2	Umsetzung Richtplan	Im Richtplandtext gibt es eine Liste von 116 Standorten zur Förderung von öffentlichem Freiraum. Gibt es zusätzlich dazu eine konkrete Strategie, um die Produktion von öffentlich zugänglichem Freiraum bei Privateigentümern aus Eigeninitiative zu fördern?
3	Umsetzung Richtplan	Wie stark ist das Erreichen der im Richtplan festgelegten Zielwerte abhängig von der Beteiligung von Privateigentümern?
4	Planungsinstrumente	Was sind die wesentlichen Anreize, die von Seite Planungsämtern zur Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen für Privateigentümer angeboten werden können?
5	Planungsinstrumente	Wie viel Spielraum hat die Stadt in der Ausgestaltung von Anreizen bzw. in der Verhandlung mit den Eigentümern? Kann das Objektspezifisch verhandelt werden oder sind die Leitplanken durch die BZO strikt definiert?
6	Praxis	Wie geht Grün Stadt Zürich bei konkreten privaten Bauvorhaben vor, um einen Grundeigentümer zur Produktion von öffentlich nutzbarem Freiraum zu überzeugen? Wie verläuft die Kommunikation und die Zusammenarbeit?
7	Praxis	Was sind bei kooperativen Planungen zwischen Stadt und privaten Grundeigentümern die häufigsten, kritischen Diskussionspunkte? (Qualität und Grösse der Freiräume, Nutzungsbedingungen, monetäre Beteiligungen, etc)
8	Praxis	Kommt es vor, dass Privateigentümer von sich aus aktiv die Kooperation mit der Stadt suchen, weil sie Vorteile von öffentlichem Freiraum erkannt haben? Rückfrage falls ja: Um welche Art von Eigentümer handelt es sich dabei?
9	Praxis	Gibt es Eigentümergruppen von welchen man sich mehr Beteiligung an der Freiraumproduktion verspricht als von anderen? Rückfrage: Was sind die Gründe dafür?

- 10 Praxis Gibt es in der Praxis Modelle/Ansätze/Ideen, um auch Besitzer von kleinen Grundstücken in die öffentliche Freirumproduktion einzubeziehen?
- 11 Praxis Sehen Sie Ansätze, um auch bei bestehenden Wohnhäusern (oder in Quartieren mit sehr hohem Wohnanteil) mehr öffentlich nutzbaren Freiraum generieren zu können?
- 12 Praxis Was glauben Sie sind die relevantesten Gründe, die aus Sicht eines Eigentümers gegen die Produktion bzw. das Anbieten von öffentlich nutzbaren Flächen sprechen?
- 13 Praxis Wie gehen Sie vor, um die Qualität und das Einhalten der verhandelten Bedingungen bei Freiräumen auf privaten Grundstücken sicherzustellen?

Anhang 10: Interviewleitfaden Experteninterviews

INTERVIEWLEITFADEN

EINLEITUNG

Die MAS-Abschlussarbeit mit dem Titel "Öffentlich nutzbare Freiräume in der wachsenden Stadt – Analyse der Akteursinteressen am Beispiel der Stadt Zürich" untersucht, wie im Umfeld von wachsenden Städten die verschiedenen Grundeigentümer in die Freiraumproduktion involviert sind bzw. involviert werden könnten. Dabei werden die Interessen und die Planungsinstrumente der Stadt und ihren Planungsbehörden mit den Interessen der Grundeigentümer gegenübergestellt.

Im Rahmen der Experteninterviews mit den Planungsbehörden und verschiedenen Grundeigentümern bzw. Grundeigentümervertretern wird die vorherrschende Praxis und Wahrnehmung des Themas diskutiert, die Wirksamkeit der Planungsinstrumente überprüft und die Bandbreite an verschiedenen Interessen und Bedingungen der Grundeigentümer abgefragt.

Ausgangslage für die Abschlussarbeit bieten die Dokumente des in Erarbeitung befindenden kommunalen Richtplans der Stadt Zürich (SLOEBA).

Begriffserläuterung: Unter dem Begriff "*öffentlich nutzbarer Freiraum*" wird im Rahmen dieser Arbeit innerstädtischer, für alle frei zugänglicher und nutzbarer Freiraum verstanden, welcher auf öffentlichem aber auch auf privatem Grund liegen kann.

ZIELE UND THEMENBLÖCKE DES INTERVIEWS

A - Verständnis und Einschätzung der Grundeigentümer über das Vorhaben bezüglich der Freiraumplanung innerhalb des kommunalen Richtplans der Stadt Zürich

B - Evaluation der strategischen Relevanz von öffentlich nutzbaren Freiräumen auf die Liegenschaften der Grundeigentümer bei Bestandesliegenschaften, im Liegenschaftenerwerb und/ oder in der Projektentwicklung.

C - Einschätzung der grundsätzlichen Bereitschaft und Evaluation der Bedingungen und Abhängigkeiten zur Beteiligung an der Produktion von öffentlich nutzbaren Freiräumen.

D - Bewertung möglicher Anreize und Interessen der Grundeigentümer zur Beteiligung an öffentlicher Freiraumversorgung und Vervollständigung der relevanten Faktoren

FRAGEN

0.1 - Einstiegsfrage Zuordnung Experte

Welche Eigentübertypen vertreten Sie / ihr Unternehmen und wie ist ungefähr die prozentuale Verteilung? (Immobilienfirmen, Pensionskassen, Genossenschaften, private Einzelhausbesitzer, öffentliche Institution, ...)

0.2 - Einstiegsfrage Zuordnung Experte

Wie ist ungefähr die Verteilung der Nutzungen innerhalb der von ihnen vertretenen Eigentümerschaften/ verwalteten Liegenschaften? (Wohnen, Büro, Gewerbe, Shopping & Gastronomie, Bildung, öffentliche Einrichtungen, Kultur, ...)

0.3 - Einstiegsfrage Freiraumversorgung Stadt Zürich

Wie schätzen Sie grundsätzlich die aktuelle Freiraumversorgung in der Stadt Zürich ein?

A.1 - Kommunalen Richtplan

Wie gut sind Sie über den geplanten neuen kommunalen Richtplan der Stadt Zürich informiert?

A.2 - Debatte kommunalen Richtplan

Wie gut sind Sie über die Debatte bezüglich der öffentlichen Freiraumproduktion von privaten Grundeigentümern im Rahmen des neuen kommunalen Richtplans der Stadt Zürich?

A.3 - Haltung zur Freiraumproduktionsstrategie

Halten Sie die Strategie grundsätzlich für sinnvoll, in einer wachsenden Stadt wie Zürich alle (also auch private) Grundeigentümer in die öffentliche Freiraumproduktion einzubeziehen? Wo sehen Sie Chancen und Risiken?

B.1 - Aufwand

Wieviel Aufwand investieren Sie in die Konzeption / Produktion / Bewirtschaftung / Vermarktung von nicht vollständig privaten (Balkone & Loggien) Freiräumen bei ihren Liegenschaften im Vergleich zu gebäudebezogenen Themen?

B.2 - Freiräume als Bewertungskriterium

Wie fließt die Verfügbarkeit / die Quantität / die Qualität von öffentlich nutzbaren Freiräumen in unmittelbarer Umgebung (Nachbarschaft oder auf dem eigenen Grundstück) in die Bewertung ihrer bestehenden Liegenschaften / in die Evaluation bei Gebäudeerwerb / in die Konzeption bei Projektentwicklungen ein?

B.3 - Freiräume als Instrument

Nutzen Sie Freiräume bewusst als Instrument, um die Charakteristik ihrer Liegenschaften (z.B. für Standortattraktivität, Vermarktung, Vermietbarkeit, Ökologie, klimatische Verbesserungen etc) mitzugestalten? Wie gehen Sie dabei vor? Falls nein, wieso?

B.4 - Strategische Relevanz

Haben Sie in der Vergangenheit eine Veränderung bezüglich Freiraumkonzeption im Kontext ihrer Liegenschaften wahrgenommen bzw. denken Sie, dass das Thema in Zukunft relevanter oder weniger relevant wird?

C.1. - Angebot von öffentlich nutzbaren Freiflächen

Haben Sie in ihrem Portfolio Liegenschaften, wo Sie aktiv öffentlich nutzbare Freiräume zur Verfügung stellen?

- | | |
|-------------|--|
| Falls ja: | C.1.b |
| | Um welche Liegenschaften handelt es sich und was ist der Grund für das Angebot (Kooperation mit der Stadt oder Eigeninitiative)? |
| Falls ja: | C.1.c: |
| | Was sind die positiven / die negativen Aspekte und Erfahrungen? |
| Falls ja: | C.1.d |
| | Wie regulieren Sie die Nutzungsbedingungen? Welche Aspekte sind ihnen dabei besonders wichtig? |
| Falls nein: | C.1.e |
| | Lässt sich allgemein sagen, wieso nicht? |
| | C.1.f |
| | Haben Sie sich schon einmal konkret mit der Möglichkeit auseinandergesetzt? |

C.2.a - Flächenpotenzial

Wie gross schätzen Sie das theoretische quantitative Potenzial von Flächen auf ihren Grundstücken ein, die unter für Sie vorteilhaften Bedingungen (z.B. monetär) öffentlich zugänglich gemacht werden könnten?

C.2.b. - Flächenpotenzial

Um welche Art von Flächen handelt es sich dabei hauptsächlich? (Gebäudeumschwung, Brachen, Dachterrassen, Dächer grosser Hallen, Innenhöfe, etc.).

C.3 - Kooperative Freiraumplanung mit der öffentlichen Hand

Waren oder sind Sie in eine Verhandlung/Beratung involviert mit Grün Stadt Zürich und/oder dem Amt für Städtebau bezüglich Freiraumangebot auf einer ihrer Liegenschaften?

- | | |
|-------------|--|
| Falls ja: | C.3.b |
| | Was sind aus ihrer Sicht die entscheidenden Verhandlungsaspekte? |
| Falls ja: | C.3.c |
| | Finden Sie, die angebotenen Anreize der öffentlichen Hand sind attraktiv für private Grundeigentümer? |
| Falls nein: | C.3.d |
| | Angenommen Sie hätten eine Liegenschaft, die sich theoretisch für das Anbieten von öffentlich nutzbaren Freiräumen eignet und Sie werden von der Stadt angefragt: Was wären die wesentlichen Bedingungen, die Sie einfordern würden? |

C.4 - Kooperative Freiraumplanung mit Nachbarsgrundstücken

Wären Sie bereit, sich an den Kosten eines gemeinschaftlich finanzierten (Produktion und Betrieb) öffentlich nutzbaren Freiraums auf einer fremden Parzelle in der Umgebung ihrer Liegenschaft zu beteiligen? Wieso? Wieso nicht?

D.1 - Anreize und Bedingungen

Angenommen, Sie sind die Besitzerin einer innerstädtischen Liegenschaft in einem Gebiet, welches stark unterversorgt ist mit nutzbaren Freiräumen. Sie beabsichtigen, die Liegenschaft einer Kernsanierung zu unterziehen und die Gebäudenutzung gemäss ihren Wünschen anzupassen. Beurteilen Sie folgende Szenarien nach dem Einfluss auf ihre Entscheidung, ob Sie dadurch einen öffentlich nutzbaren Freiraum anbieten würden (Die Szenarien sind jeweils unabhängig voneinander zu bewerten).

	Szenario	grosser Einfluss	mittlerer Einfluss	kaum Einfluss	keinen Einfluss
	Das öffentliche Nutzungsrecht wird der Stadt vertraglich zugesichert...				
1a	... im Gegenzug übernimmt die Stadt die Erstellungskosten.				
1b	... im Gegenzug übernimmt die Stadt den Betrieb / Unterhalt der Flächen.				
1c	... im Gegenzug übernimmt die Stadt die Kosten der Sicherheitsüberwachung.				
1d	... im Gegenzug bietet ihnen die Stadt einen erheblichen Ausnützungsbonus an.				
2a	... die Stadt übernimmt Betrieb und Unterhalt der Fläche, Sie können aber eingeschränkte Öffnungszeiten und Nutzungsregelungen mitbestimmen.				
2b	... die Stadt übernimmt Betrieb und Unterhalt der Fläche, Sie dürfen den Freiraum aber für kommerzielle Zwecke nutzen (z.B. Werbung, Gastronomie, Events).				
3	Die Nutzungsänderung wird nur gestattet, wenn Sie die von der Stadt geforderte Menge an öffentlichem Freiraum zur Verfügung zu stellen.				
4	Die Anwohner würden ihre Baueinsprachen zurückziehen, wenn Sie sich bereit erklären würden, die von der Stadt geforderte Menge an öffentlichem Freiraum zur Verfügung zu stellen.				
5	Ein Anbieten von öffentlich nutzbarem Freiraum wäre ein entscheidendes Kriterium, um das angestrebte Nachhaltigkeitszertifikat zu erreichen.				
6a	Die Produktivität der Mitarbeiter auf ihrer Liegenschaft würde nachweislich steigen, wenn Sie auf ihrem Grundstück einen attraktiven, öffentlich nutzbaren Freiraum anbieten würden.				
6b	Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner ihres Wohnhauses würde nachweislich steigen, wenn Sie auf ihrem Grundstück einen attraktiven, öffentlich nutzbaren Freiraum anbieten würden.				
6c	Die Anzahl Fussgänger entlang ihrer Parzelle würde sich nachweislich erhöhen, wenn Sie auf ihrem Grundstück einen attraktiven, öffentlich nutzbaren Freiraum anbieten würden.				
7	Die Vermarktbarkeit des Standortes würde durch einen öffentlich nutzbaren Freiraum nachweislich gesteigert.				
8	Das öffentliche Image ihres Unternehmens würde durch einen öffentlich nutzbaren Freiraum nachweislich gesteigert.				
9	Die Vermietbarkeit der einzelnen Flächen würde sich durch den öffentlich nutzbaren Freiraum nachweislich verbessern.				
10	weitere Kriterien?				

Abschlussfrage:

Haben Sie durch die Auseinandersetzung mit dem Thema im Rahmen dieses Interviews neue Aspekte erkannt, die Sie/ihr Unternehmen in Zukunft eventuell in Betracht ziehen werden?

Anhang 11: Beschreibung der Experten

Schaeppi Grundstücke (Béatrice Schaeppi)

- Rechtsform: Kollektivgesellschaft
- Private Immobiliendienstleisterin in den Bereichen Bewirtschaftung, Handel, Vermarktung, Bau & Renovation sowie Portfoliomanagement
- Betreuung von privaten Eigentümern (600), Pensionskassen und Institutionelle (250)
- Grosser Anteil Wohnen, teilweise Gewerbeliegenschaften
- Verwaltete Portfoliogrösse ca 8 Mrd
- Schweizweit, Hauptsitz Zürich

PSP Swiss Property (Alain Vaucher)

- Rechtsform: Aktiengesellschaft, börsenkotiert (SIX)
- Liegenschaften im Eigenbesitz
- ca 75% Büro, 15% Gewerbe, einzelne Wohnungen
- Core-Liegenschaften in den wichtigsten schweizer Städten
- ca 1 Mio m² vermietbare Fläche
- Gesamtportfolio ca 9 Mrd. im Eigenbesitz, davon ca 53% in Zürich

Genossenschaft Kalkbreite (Valérie Anouk Clapasson)

- Rechtsform: Genossenschaft
- Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum
- 2 Liegenschaften in der Stadt Zürich. Kalkbreite (Baurecht), Zollhaus (Landeigentum)
- Kalkbreite: ca 45% Gewerbefläche, 55% Wohnfläche. Mieterträge je ca 50%
- Zollhaus: ca 42% Gewerbefläche, 58% Wohnfläche. Mieterträge je ca 50%

SBB AG Immobilien (Barbara Zeleny)

- öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft im Eigentum des Bundes
- Portfolio Bahnproduktion: ca 280 eigengenutzte Gebäude (Büro, Serviceanlagen, Lager, Gewerbe etc.)
- Portfolio Bahnhöfe: ca 820 Bahnhöfe und Haltestellen
- Portfolio Anlageobjekte: ca 160 Projekte in Planung und Errichtung
- Retail und Gastronomie ca 35%, Büro ca 13%, Wohnanteil ca 6%, Bildung 6%, Gesundheit 2%, 38% Parkraumflächen, diverse andere Nutzungen. Ziel Wohnraum ca 25%.
- schweizweites Portfolio

Universität Zürich, Direktion Immobilien und Betrieb (Christian Saller)

- öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons mit eigener Rechtspersönlichkeit
- Entwicklung, Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften der Universität Zürich
- Raum Zürich
- Portfolio: rund 300 Immobilien mit 330'000 m² HNF

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich (Michael Eidenbenz)

- öffentlich rechtliche Körperschaft, dem Gemeindegesetz unterstellt
- Steuerfinanziert
- Portfolio: 50% Kirchen, 15% Kirchgemeindehäuser, 35% Wohnhäuser (ca 320 Wohnungen)

Liegenschaften Stadt Zürich (Claus Reuschenbach)

- städtische Liegenschaftsverwaltung, Teil des Finanzdepartements Zürich
- Portfoliowert ca 4.52 Mia
- Eigenwirtschaftlich organisiert, nicht steuerfinanziert
- Verpflichtung gegenüber gemeinnützigem Wohnen
- Erträge: ca 60% Wohnen, 30% Gewerbe, 10% Landrecht und Baurecht
- rund 9'400 Wohnungen, 1000 Gewerberäume

Mobimo Holding AG (Claudia Siegle)

- Rechtsform: Aktiengesellschaft, börsenkotiert (SIX)
- Portfolio: ca 3.4 Mia CHF, davon 88% Anlageobjekte, 12% Entwicklungsobjekte
- ca 53% Geschäftsliegenschaften, 47% Wohnliegenschaften (des Portfoliowertes)
- Davon ca 40% in Zürich
- zentrale Standorte in der Deutsch- und Westschweiz
- Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Portfolios

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Öffentlich nutzbare Freiräume in der wachsenden Stadt – Analyse der Akteursinteressen am Beispiel der Stadt Zürich“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den

[Unterschrift]