

Freiraumentwicklung von städtischen Immobilienprojekten
Wesentliche Handlungsfelder der Bauherrschaft

Masterarbeit

eingereicht im Rahmen des Studiengangs

Master of Advanced Studies MAS in Real Estate Management

an der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau

vorgelegt von:

Rahel Minder

Referent: Dr. Matthias Haldimann

Ko-Referent: Dr. Boris Szélpal

Datum des Einreichens: 31. März 2018

Management Summary

Die städtische Freiraumgestaltung rückt im Zuge der Zersiedelungsbegrenzung und der damit verbundenen Innenentwicklung zunehmend in den Fokus. Attraktive Freiräume sind für die Akzeptanz des verdichteten Bauens von hoher Bedeutung, weshalb der Freiraum nicht als „verbleibende Fläche“ zwischen den Hochbauten betrachtet werden darf. Die Freiraumentwicklung ist ein Kompromiss zwischen privatwirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Interessen. Diese Interessen werden in der vorliegenden Arbeit zusammen mit den Funktionen, die ein Freiraum zu erfüllen hat, durchleuchtet und aufgezeigt.

Als Resultat der vorliegenden Arbeit werden basierend auf einer Literatur- und Fallstudienanalyse **fünf Handlungsfelder als Grundlage für die Durchführung einer umfassenden Freiraumentwicklung ausgewiesen**. Als „umfassend“ wird eine Entwicklung dann bezeichnet, wenn alle wesentlichen Aspekte zur Erfüllung der wichtigsten Freiraumfunktionen in der Planung angemessen berücksichtigt werden. Nachfolgende Lösungsansätze wurden evaluiert:

Handlungsfeld 1: Zur Sicherstellung einer umfassenden Freiraumentwicklung sind die nachfolgend aufgezählten Themenfelder fach- und phasengerecht zu bearbeiten: (a) **ökologisch**: Naturausgleichsflächen für Flora und Fauna, Mikroklima, Versickerung und Luftqualität, (b) **sozial**: Orientierung und Einteilung, Materialisierung, Ausstattung und Vegetation, Freiraumnutzung- und Belegung, Sicherheit und soziale Kontrolle, Beleuchtung und Beschriftung, Kunst, Lärm und Klangraumgestaltung, sowie (c) **ökonomisch**: Investitionen, Betriebs- und Unterhaltskosten, Eigentumsverhältnisse und Wertausgleich, Erträge, Pflege und Unterhalt, Verkehrsregime und Logistik.

Handlungsfelder 2-5: Die nutzerorientierte Bearbeitung der obgenannten Themen wird begünstigt, indem (a) die Ideen und Vorgaben Dritter berücksichtigt werden (Stichwort partizipative Verfahren), (b) das Freiraumkonzept im Rahmen von qualifizierten Verfahren angemessen berücksichtigt wird, (c) die Projektbearbeitung im richtigen Massstab durchgeführt wird und die Proportionen auf menschlicher Augenhöhe geplant werden und (d) externe Projektbeurteilungen durch Fachexperten mit Fokus auf die Nutzersicht eingeholt und die Empfehlungen in die Planung integriert werden.

Die Ausführungen vermitteln einen Überblick über die wesentlichen Themenfelder einer Freiraumentwicklung, sowie darüber, wie deren Bearbeitung positiv unterstützt werden kann. Darauf aufbauend können die weiteren Bearbeitungsschritte durch die Bauherrschaft eingeleitet werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Problemstellung	7
1.3 Ziel der Arbeit.....	7
1.4 Vorgehen.....	8
2 Analyse	9
2.1 Freiraumdefinition	9
2.2 Freiraumregulation.....	11
2.3 Hauptfunktionen des städtischen Freiraums.....	13
2.3.1 Ökologische Funktion.....	14
2.3.2 Soziale Funktion.....	15
2.3.3 Ökonomische Funktion.....	19
2.4 Interessen an den städtischen Freiraum.....	20
2.4.1 Interessen der öffentlichen Entscheidungsträger	20
2.4.2 Interessen der Allgemeinheit.....	22
2.4.3 Interessen der Bauherrschaft	28
2.5 Fazit	32
3 Fallstudie öffentlicher Freiraum Europaallee Zürich	34
3.1 Kurzvorstellung des Projekts.....	34
3.2 Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen	37
3.3 Themenschwerpunkte und Umgang mit der Komplexität	41
3.4 Fazit	51
4 Wesentliche Handlungsfelder	52
4.1 Überblick über die Handlungsfelder	53
4.2 Erläuterung der Handlungsfelder	54
4.2.1 Inhaltliche Themenschwerpunkte	54
4.2.2 Ideen und Vorgaben Dritter	60

4.2.3	Qualifizierte Verfahren.....	61
4.2.4	Richtiger Massstab.....	62
4.2.5	Externe Projektbeurteilung.....	63
4.3	Zeitliche Einordnung der Handlungsfelder.....	64
5	Schlussfolgerung.....	65
5.1	Fazit.....	65
5.2	Ausblick.....	66
6	Anhang.....	67
6.1	Literaturverzeichnis.....	67
6.2	Abbildungsverzeichnis.....	70

5 Schlussfolgerung

5.1 Fazit

Im Endzustand ist ein Freiraum dann qualitativ, wenn er zu vielfältigen Aufenthalten einlädt und belebt ist. Durch eine angemessene Berücksichtigung von wesentlichen Freiraum-Elementen (in der vorliegenden Arbeit als „Themenschwerpunkte“ bezeichnet) in der Planung und Umsetzung, kann die Bauherrschaft die künftige Aufenthaltsqualität massgeblich positiv beeinflussen.

Als Resultat der vorliegenden Arbeit werden basierend auf einer Literatur- und Fallstudienanalyse **fünf Handlungsfelder** als Grundlage für die Durchführung einer umfassenden Freiraumentwicklung ausgewiesen. Als „umfassend“ wird eine Entwicklung dann bezeichnet, wenn alle wesentlichen Themen zur Erfüllung der wichtigsten Freiraumfunktionen in der Planung berücksichtigt werden. Die Ausführungen werden gegliedert in:

1. Einen inhaltlichen Teil, in dem die **ökologischen, sozialen und ökonomischen Themenschwerpunkte**, also die zu erfüllenden Aspekte eines Freiraums, beschrieben werden und
2. **Weiterführende Handlungsempfehlungen**, mit denen die Bearbeitung dieser inhaltlichen Themenschwerpunkte nutzungsorientiert unterstützt wird.

Die ausgewiesenen Themenschwerpunkte sind im Rahmen der Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung der weiterführenden Handlungsempfehlungen mit der nötigen Sorgfalt zu bearbeiten. Für Freiräume mit geringerer Komplexität können die Lösungsansätze projektspezifisch angepasst werden.

Eine umfassende Freiraumentwicklung ist anstrebenswert, denn sie zahlt sich für alle Akteure aus. Die Lebensqualität der Nutzer wird gesteigert (Mensch), die Standortattraktivität des Ortes wird erhöht (Gemeinde/Kanton) und die Immobilienwerte werden positiv beeinflusst (Investor).

Das Themengebiet der Freiraumentwicklung ist breit und im Grunde genommen unerschöpflich. Demnach haben die Ausführungen im vorliegenden Dokument keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie erfassen jedoch die wesentlichen Hauptthemen einer städtischen Freiraumentwicklung.

5.2 Ausblick

In der Immobilienbranche wird der Freiraumgestaltung zunehmend hohes Gewicht beigegeben, was sich in zahlreichen Publikationen und Veranstaltungen zum Thema widerspiegelt. Der Themenfächer für weitere Untersuchungen rund um den Bereich Freiraum ist entsprechend gross. Basierend auf der vorliegenden Untersuchung sind Vertiefungsstudien zu den einzelnen Themenschwerpunkten denkbar.

Anbei zwei mögliche Beispiele:

(a) Gestaltung: Quantifizierung und/oder Qualifizierung einzelner (in der vorliegenden Arbeit aufgeführter) Themen zur Erreichung festgelegter Aufenthaltsqualitätsziele. Z. B. Evaluation von Art und Menge bereitzustellender Grünflächen in % der Gesamtfläche oder Eruiierung einer optimalen Anzahl (und deren Eigenschaften) an Ausstattungselementen pro definierte Fläche etc.

(b) Wirtschaftlichkeit: Untersuchung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses ausgewählter Materialisierungen von Bodenbelägen (einem Treiber der Aufenthaltsqualität) anhand gebauter Freiräume. Z. B. Ermittlung und Gegenüberstellung des finanziellen Unterhaltsaufwandes pro m² Fläche verschiedener Materialisierungen über eine definierte Lebensdauer; allenfalls ergänzt um einen Vergleich mit den Mehr- oder Minderwerten der Immobilien aufgrund differenzierter Aufenthaltsqualität.

Die Bauherrschaft von Arealentwicklungen hat massgeblichen Einfluss und damit eine hohe Verantwortung in der Gestaltung des Freiraums und damit des Lebensraums der Menschen. Die Lösungsansätze in der vorliegenden Arbeit sollen dabei helfen, die massgeblichen Themenschwerpunkte eines Freiraums für die weitere Bearbeitung gebündelt zu erfassen. Dies mit dem Ziel, im gebauten Zustand eine maximale Belegung des Freiraums zu erreichen.