

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2002)

**Heft:** 4

**Artikel:** Beeinflussen Freiräume und deren Qualität das Bodenpreisniveau?

**Autor:** Luther, Mike / Gruehn, Dietwald

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-956964>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Beeinflussen Freiräume und deren Qualität das Bodenpreinsniveau?

## La qualité d'espaces de détente influence-elle le prix du terrain?

*Les espaces de détente contribuent à la qualité de l'habitat urbain et à la satisfaction de ses occupants, pour autant qu'ils soient aménagés de manière plaisante, fonctionnelle, et bien entretenus. En plus des raisons écologiques, sociales et de santé publique de la présence d'un espace de détente en pleine ville, il s'agit aussi de tenir compte et de mettre en avant l'intérêt économique d'un tel espace.*

*La conférence des directeurs des parcs publics réunie par le parlement des villes allemandes (GALK-DST) a lancé un projet de recherche consacré à «l'importance des espaces verts et de détente pour la valeur des terrains et des immeubles». Ses auteurs analysent les variations du prix du terrain que l'on constate sur le marché et essaient de relier celles-ci à plusieurs facteurs déterminants.*

## Ausgangslage

Die Lebensqualität in einer Stadt ist ein derzeit viel diskutiertes Thema, das vor allem vor dem Hintergrund der Suburbanisierung und der sich ausweitenden Verwahrlosung vieler innerstädtischer Quartiere zunehmend an Bedeutung gewinnt. Entscheidende Relevanz in diesem Kontext kommt den urbanen Freiräumen zu, die wesentlich zur Wohnzufriedenheit der Bevölkerung beitragen können, sofern sie ansprechend und funktionsgerecht gestaltet und gepflegt sind. Die positiven Auswirkungen dieser Strukturen sind vielfach untersucht worden und umfassen sowohl soziale, gesundheitliche als auch ökologische Aspekte.

Insofern ist es umso erstaunlicher, dass trotz der von Freiflächen ausgehenden Wohlfahrtswirkungen, die nicht nur wissenschaftlich belegt sind, sondern auch von vielen Menschen tagtäglich wahrgenommen werden, die Aufrechterhaltung und der weitere Ausbau eines leistungsfähigen Freiraumsystems von politischer Seite infrage gestellt wird, indem die kommunalen Gartenämter in Deutschland massiven Mittelkürzungen ausgesetzt werden. Dies lässt sich teilweise durch die angespannte Haushaltslage vieler Kommunen erklären. Andererseits offenbart das Ausmaß der Einsparungen, dass die politischen Entscheidungsträger den Grünbelangen derzeit eine geringere Bedeutung beimessen als in früheren Zeiten.

Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, neben den ökologischen, sozialen und gesundheitsrelevanten Aspekten von Freiflächen zukünftig auch verstärkt die positiven ökonomischen Wirkungen, die von urbanen Freiräumen ausgehen, zu untersuchen und darzustellen.

## Ziele des Forschungsvorhabens

Das von der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag (GALK-DST) in Auftrag gegebene und an der TU Berlin, Institut für Landschafts- und Umweltplanung, durchgeführte Forschungsprojekt «Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien» verfolgt u. a. dieses Ziel. Durch die Analyse von Marktdaten wird versucht, die am Markt zu beobachtende Variation der Bodenwerte auf bestimmte Einflussfaktoren zurückzuführen.



Direkte und indirekte Ziele des Forschungsvorhabens

Konkret geht es in dieser für alle deutschen Mittel- und Großstädte repräsentativen Untersuchung darum, den wertsteigernden Einfluss von freiraumrelevanten Parametern auf den Bodenwert mithilfe inferenzstatistischer Methoden aufzudecken. Handelt es sich dabei um signifikante Einflüsse, ist ferner die Einflussstärke der einzelnen Kriterien zu bestimmen, sodass Prioritätensetzungen im Rahmen der Freiraumplanung unter ökonomischen Gesichtspunkten begründbar werden.

Des Weiteren werden bestimmte Fallkonstellationen analysiert und Aussagen formuliert, die für diese Rahmenbedingungen Gültigkeit besitzen. Beispielsweise wird der Einfluss von freiraumrelevanten Faktoren auf den Grundstückswert differenziert nach Stadtgrößen, geographischer Lage der Städte, Siedlungstypen und Freiraumarten untersucht. Daraus lässt sich ein aussagekräftiges und vielschichtiges Bild über die ökonomische Bedeutung von Freiflächen ableiten. Zudem wird den Städten eine ökonomisch ausgerichtete Entscheidungshilfe zur Bewertung ihrer Frei- und Grünflächen an die Hand gegeben, wodurch zu treffende, freiraumrelevante Maßnahmen rationaler begründet werden können als dies bisher der Fall ist. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass auf diese Weise der gesellschaftliche und politische Stellenwert urbaner Freiräume (wieder) erhöht wird. ■

Mit den ersten aussagefähigen Ergebnissen ist ab Ende des Jahres 2003 zu rechnen. Zwischenergebnisse und Hintergrundinformationen werden in regelmäßigen Abständen auf der Internet-Seite der GALK (<http://www.galk.de>) dargestellt.

► Dipl.-Ing. Mike Luther  
 ► Dr.-Ing. Dietwald Gruehn,  
 TU Berlin,  
 Institut für Landschafts-  
 und Umweltplanung,  
 Sekr. FR 2 – 6,  
 Franklinstr. 28/29,  
 10587 Berlin,  
[luther@ile.tu-berlin.de](mailto:luther@ile.tu-berlin.de)  
[gruehn@ile.tu-berlin.de](mailto:gruehn@ile.tu-berlin.de)



## terminkalender/calendrier

Auszug aus dem Kalender der VLP-ASPAN. Meldungen über Anlässe bitte direkt an das VLP-ASPAN-Sekretariat (siehe auch: [www.planning.ch/](http://www.planning.ch/))/  
Extrait du calendrier de VLP-ASPAN; pour annoncer des conférences s'adresser au secrétariat de VLP-ASPAN, Tel./tél. 031-380 76 76.

Datum von Date	Datum bis Date	Veranstaltungsthema Thème	Veranstalter Organisation
<b>TERMINE AUGUST 2002</b>			
23.08.2002		<b>Projekte in der Landwirtschaft</b> Erkennen von Konflikten, Entscheidungsprozesse bei Planung, Projektierung und Umsetzung.	VBU Sekretariat, Florentinistrasse 12, 7000 Chur, Fax: 081 284 70 60
29.08.2002		<b>VLP-ASPAN-Tagung und ordentliche Mitgliederversammlung.</b> Thema: Raumplanung als Qualitätsmerkmal des Lebensraumes.	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, Seilerstrasse 22, 3011 Bern, Tel. 031 380 76 76, Fax 031 380 76 77, e-mail: tagung@vlp-aspan.ch oder <a href="http://www.vlp-aspan.ch">www.vlp-aspan.ch</a>
30.08.2002		<b>Nachhaltige Entwicklung – Umsetzung auf regionaler Ebene: Regenerationspark Seeland</b>	Interfakultäre Koordinationsstelle für Allgemeine Ökologie (IKAÖ) der Universität Bern, Falkenplatz 16, 3012 Bern, Tel. 031 631 39 85 und 031 631 39 51, Fax 031 631 87 33, e-mail: <a href="mailto:weiterbildung@ikaoe.unibe.ch">weiterbildung@ikaoe.unibe.ch</a> oder <a href="http://www.ikaoe.unibe.ch">www.ikaoe.unibe.ch</a>
31.08.2002		<b>Umwelt- und Sozialmanagement</b> Der Kurs des Bildungszentrums WWF vermittelt die gängigen Qualitätsentwicklungs-Systeme und deren Zertifizierung und zeigt auf, wie Ökobilanzen erstellt und eingesetzt werden. Kursdauer: 4 Tage.	Bildungszentrum WWF, Bollwerk 35, 3001 Bern, Tel. 031 313 12 62, Fax: 031 310 50 50, e-mail: <a href="mailto:wwfbildung@bluewin.ch">wwfbildung@bluewin.ch</a> , Internet: <a href="http://www.wwf.ch/bindungszentrum">www.wwf.ch/bindungszentrum</a>
<b>TERMINE SEPTEMBER 2002</b>			
03.09.2002		<b>Regionalplanung «Ideen statt Lamento»</b> Die Hochschule Rapperswil HSR und der FSU führen die am 25. April in Olten begonnene Diskussion an einer zusätzlichen Tagung in Rapperswil vertieft weiter.	Fachverband Schweizer RaumplanerInnen FSU, Seilerstrasse 22, 3011 Bern, Tel. 031 380 76 66, Fax: 031 380 76 77, e-mail: <a href="mailto:info@f-s-u.ch">info@f-s-u.ch</a> , Internet: <a href="http://www.f-s-u.ch">www.f-s-u.ch</a>
05.09.2002		<b>Weiterbildung in Ökologie</b> Altlasten intensiv.	Weiterbildung in Ökologie, Universität Freiburg, Chemin du Musée 8, 1700 Freiburg, Tel. 026 300 73 42, Fax 026 300 97 28, e-mail: <a href="mailto:umwelt@unifr.ch">umwelt@unifr.ch</a> , Internet: <a href="http://www.unifr.ch/environ">www.unifr.ch/environ</a>
06.09.2002		<b>Mitgliederversammlung der ZVR</b> Ordentliche Mitgliederversammlung der Zentralschweizerischen Vereinigung für Raumplanung (ZVR), einer Sektion der VLP-ASPAN in der Bahnhofrestauration Luzern.	Zentralschweizerische Vereinigung für Raumplanung, Murbachstrasse 21, 6003 Luzern, Tel. 041 228 51 81, Fax: 041 228 64 93, e-mail: <a href="mailto:sven-erik.zeidler@lu.ch">sven-erik.zeidler@lu.ch</a>
11.09.2002		<b>Agglomerationsverkehr – Wie weiter?</b> Tagung Schweizerischer Städteverband, Touring Club Schweiz und Litra in Bern.	Schweizerischer Städteverband, Florastrasse 13, 3000 Bern 16. Tel. 031 356 32 32, Fax: 031 356 32 33, e-mail: <a href="mailto:info@staedteverband.ch">info@staedteverband.ch</a>
20.09.2002		<b>Computervisualisierung in Planung und Architektur</b> Nachdiplomkurs an der HSR. Durch Computervisualisierung lassen sich geplante Massnahmen schnell, genau und flexibel in Bildern präsentieren.	SR Hochschule für Technik Rapperswil, Monika Abegg, Abteilung für Landschaftsarchitektur, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil, Tel. 055 222 41 11, Fax: 055 222 44 00, e-mail: <a href="mailto:monika.abegg@hsr.ch">monika.abegg@hsr.ch</a>
<b>TERMINE OKTOBER 2002</b>			
04.10.2002		<b>Autofreies Wohnen – auch in der Schweiz?</b> Theorie, Praxis und Beispiele autofreier Wohnformen. Tagung an der HSR Rapperswil.	HSR Hochschule für Technik Rapperswil, Karin Bättig, Abteilung Raumplanung, Oberseestrasse 10, 8640 Rapperswil, Tel. 055 222 41 11 Fax 055 222 44 00, e-mail: <a href="mailto:karin.baettig@hsr.ch">karin.baettig@hsr.ch</a>
16.10.2002		<b>Waldpolitik Schweiz – die Stimmen der Fachleute</b>	Geschäftsstelle SFV-SFS, Postfach 931, 8029 Zürich, Fax 01 387 11 00, e-mail: <a href="mailto:info@forest.ch">info@forest.ch</a>
24.10.2002		<b>Raumbeobachtung, Umsetzung von Richt- und Nutzungsplänen</b> VLP-ASPAN-Tagung in Luzern, Bahnhof	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, Seilerstrasse 22, 3011 Bern, Tel. 031 380 76 76, Fax 031 380 76 77, e-mail: <a href="mailto:tagung@vlp-aspan.ch">tagung@vlp-aspan.ch</a> , Internet: <a href="http://www.vlp-aspan.ch">www.vlp-aspan.ch</a>
24.10.2002	31.10.2002	<b>Weiterbildung in Ökologie</b> Workshop Umweltrecht – Bearbeitung von Fallbeispielen aus dem Umweltschutz-, Wald, Natur- und Gewässerschutzrecht am 24. und 31.10.2002.	Weiterbildung in Ökologie, Universität Freiburg, Chemin du Musée 8, 2700 Freiburg, Tel. 026 300 73 42, Fax 026 300 97 28, e-mail: <a href="mailto:umwelt@unifr.ch">umwelt@unifr.ch</a> , Internet: <a href="http://www.unifr.ch/environ">www.unifr.ch/environ</a>
24.10.2002	31.10.2002	<b>Workshop Umweltrecht – Bearbeitung von Fallbeispielen aus dem Umweltschutz-, Wald-, Naturschutz- und Gewässerschutzrecht</b>	Koordinationsstelle Umweltwissenschaften, Ch. du Musée 8, 1700 Freiburg, Tel. 026 300 73 42, Fax 026 300 97 28, e-mail: <a href="mailto:Umwelt@unifr.ch">Umwelt@unifr.ch</a> , Internet: <a href="http://www.unifr.ch/environ/further_edu/programm.dt.html">www.unifr.ch/environ/further_edu/programm.dt.html</a>
29.10.2002		<b>Alpine Gewässer; Fragile Vielfalt in Bedrängnis</b> Infotag an der ETH Zürich, Auditorium Maximum.	EAWAG, Forschungsanstalt des ETH-Bereichs, Postfach, 8600 Dübendorf, Tel. 01 823 53 92, Internet: <a href="http://www.eawag.ch/events/infotag">www.eawag.ch/events/infotag</a>
30.10.2002		<b>Vollzug von Umweltaufgaben in der Gemeinde</b>	Praktischer Umweltschutz Schweiz Pusch, Postfach 211, 8024 Zürich, Tel. 01 267 44 11, Fax 01 267 44 14, e-mail: <a href="mailto:mail@umweltschutz.ch">mail@umweltschutz.ch</a> , Internet: <a href="http://www.umweltschutz.ch">www.umweltschutz.ch</a>