

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 99 (2012)

Heft: 12: Wunderkammern = Des cabinets de curiosités = Chambers of marvels

Artikel: Aufwertungsprozesse : Entwicklungen im öffentlichen Raum

Autor: Scherrer, Marcel

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-349229>

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: 12.02.2026

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



Aufwertungsprozesse

Entwicklungen im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum wird in der heutigen Städtebaudiskussion in der Schweiz mehrheitlich positiv wahrgenommen. Plätze, Strassenräume und Grünanlagen werden als wichtige Qualitätsfaktoren für eine lebenswerte Stadt erkannt. Die Investitionstätigkeit in diese Anlagen ist grundsätzlich intakt und zumindest vorläufig auch finanziell beständig. In der Titelzeile der Kolumne haben wir die aktuell positive Grundstimmung zum öffentlichen Raum übernommen – wohl wissend, dass die Investitions- und Aufwertungstätigkeit gebremst werden kann und die Wahrnehmung ins Gegenteil kippen kann. Zu wach sind die Erinnerungen an die Stadt Zürich der frühen 1990er Jahre mit ihren für eine breite Bevölkerung unbenutzbaren Parkanlagen – das Stichwort «Platzspitz» soll hier genügen.

Der politische Weg

Der Aufwertungsprozess öffentlicher Grundstücke kann in einer vereinfachten Darstellung in drei Phasen gegliedert werden: Leitbild und Priorisierung – Konkretisierung und Investitionsantrag – Planung und Bau. Die Massnahmen werden von übergeordneten kommunalen Entwicklungskonzepten getragen: Leitbilder definieren zukünftige Nutzungen, die angestrebte Dichte, Freiräume sowie die Verkehrerschliessung. Diese Leitbilder werden periodisch überarbeitet und haben eine Lebensdauer von rund fünf bis zehn Jahren. Die Massnahmen in den betroffenen Quartieren werden priorisiert. Plätze und Strassenräume nehmen dabei eine Scharnierfunktion zwischen Hoch- und Tiefbau ein. Inhaltlich sind sie bei den Tiefbauämtern angesiedelt, sie spielen aber eine herausragende Rolle für die geplanten Quartieraufwertungen, die von den Hochbauämtern gesteuert werden. In so genannten Bedeutungsplänen wird der öffentliche Raum dargestellt, priorisiert und darauf aufbauend Richtlinien für dessen Entwicklung festgelegt.

Für wichtige Räume mit Handlungsbedarf werden Studienaufträge oder öffentliche Ideenwettbewerbe durchgeführt. Basierend auf den siegreichen Projekten werden Investitionsanträge formuliert, die von der legislativen Instanz genehmigt werden müssen. Spätestens von diesem Zeitpunkt an werden die Aufwertungsmassnahmen zum politischen Spielball: Änderungsanträge werden formuliert, Referenden ergriffen, so dass viele Projekte schliesslich dem Stimmvolk vorgelegt werden. Diese Phase kann viel Zeit in Anspruch nehmen, wie das Zürcher Beispiel «Sechseläutenplatz» veranschaulicht: Der öffentliche zweistufige Wettbewerb wurde 2000 durchgeführt und das Projekt schliesslich im September 2012 vom Stimmvolk für gut befunden.

Nach der Annahme des Projekts erfolgt in der Regel sofort der Vollzug. Die Planungs- und Bauarbeiten benötigen selten mehr als zwei Jahre. Verzögerungen können entstehen, wenn in der Umgestaltung verschiedene politische Gremien angesprochen werden. Das bereits erwähnte kommunale Projekt «Sechseläutenplatz» soll kombiniert werden mit der Aufhebung einer Fahrspur, die unter kantonaler Hoheit steht. Diese Fiktion führt zur gegensätzlichen Einschätzung in der Abstimmung und zu einer scharfen Beobachtung des Projekts während der Realisierung.

Nutzeniesser und Kostenträger

Es ist Pflicht der Gemeinden, die Platz- und Strassenanlagen zu unterhalten und diese in Neubaugebieten zu erstellen. Den allgemeinen Nutzen aus diesen Anlagen zieht die betroffene Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Kosten für die Projekte werden über das kommunale Budget finanziert und somit von allen getragen.

Nun kann ein direkter Anrainer einer Aufwertungsmassnahme überproportional davon betroffen sein. Als Beispiel denken wir uns eine Platzanlage, die vom Durchgangsverkehr befreit und neu gestaltet wird. Die Verbesserung der Mikrlage kann die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften im Quartier erhöhen. Gelingt es dem Anrainer, höhere Mieten zu erzielen – wegen der

Aussicht auf den Platz – oder Nutzungsänderungen zu erreichen – wegen höherer Passantenfrequenz sind neu Verkaufsflächen möglich – profitiert er doppelt. Die Renditeerwartungen sinken und die Erträge steigen. Die Aufwertung kann in einem solchen Fall durchaus bis zu 20 Prozent erreichen.¹

Eine konsequente Mehrwertabschöpfung, wie dies im Zusammenhang mit Einzonungen in verschiedenen Kantonen praktiziert wird, ist für bestehende öffentliche Räume nicht praktikabel. Anders verhält es sich bei Arealentwicklungen in Neubaugebieten. Die Gemeinden suchen Verhandlungslösungen mit den Entwicklern und Investoren und legen die Anforderungen an Außenräume in kooperativen Verfahren fest. Verhandlungslösungen sehen üblicherweise Kostenbeteiligungen durch die öffentliche Hand und Realwertabtretungen der privaten Investoren vor. Häufig wird über folgende drei Parameter verhandelt: Unterhalts- und Erstellungskostenbeteiligung, Übertrag von Eigentum von der privaten auf die öffentliche Hand und Optimierung der Nutzung auf den privaten Bauparzellen.

In einer typischen Verhandlungslösung übernimmt die öffentliche Hand die Plätze und Straßen in ihr Vermögen. Die damit verbundenen Kosten- und Unterhaltszahlungen obliegen ebenfalls der Gemeinde. Im Gegenzug können die privaten Investoren auf ihren Parzellen die Nutzung und Ausnutzung erhöhen.

Für private Investoren und Projektentwickler ist es von grosser Bedeutung, die mittel- und langfristigen Visionen der öffentlichen Hand zu kennen. Durch konsequentes Verfolgen der öffentlichen Entwicklungsabsichten können sich die privaten Akteure richtig positionieren. In den Verhandlungen können dann individuell auf das Projekt bezogen die konkreten Resultate für den öffentlichen Raum zusammen erarbeitet werden.

Marcel Scherrer, Wüst & Partner, www.wuestundpartner.com

¹ Beispiel 20 %-Aufwertung: Erhöhung der Mieträge (z. B. Verdoppelung im Erdgeschoss) und Senkung der Diskontierung (z. B. um 20 Basispunkte).