

Öffentliche Räume: Immer wichtiger für die Lebensqualität

Vor allem wegen der Verdichtungsbestrebungen und des Klimawandels gewinnt die Gestaltung öffentlicher Räume derzeit an Bedeutung. In unserer neuesten Analyse haben wir untersucht, welche Faktoren die Wahrnehmung öffentlicher Räume prägen. Diese Räume beeinflussen nicht nur unser Leben auf vielfältige Weise, sondern auch den Immobilienmarkt in ihrer Umgebung.

Die Auseinandersetzung mit der Bedeutung des öffentlichen Raums innerhalb von Siedlungsgebieten – einschliesslich privat genutzter Flächen im öffentlichen Kontext – für die Gesellschaft und den Immobilienmarkt reicht mindestens bis ins vorletzte Jahrhundert zurück. Ein markantes Beispiel dafür ist die Gartenstadtbewegung des 20. Jahrhunderts. Diese städtebauliche Bewegung zielte darauf ab, durch Grüngürtel voneinander getrennte, abgeschlossene Gemeinschaften zu schaffen, die das Stadtzentrum umgeben. Initiiert wurde diese Bewegung vom britischen Stadtplaner Ebenezer Howard, der 1898 sein visionäres Werk «Garden Cities of To-Morrow» veröffentlichte. Darin entwarf er ein Konzept von Städten, die sowohl die Vorteile urbanen Lebens (wie etwa vielfältige Auswahlmöglichkeiten, kulturelle Angebote und höhere Löhne) als auch ländliche Vorzüge (darunter die Schönheit der Natur, frische Luft und günstige Wohnkosten) in sich vereinen.

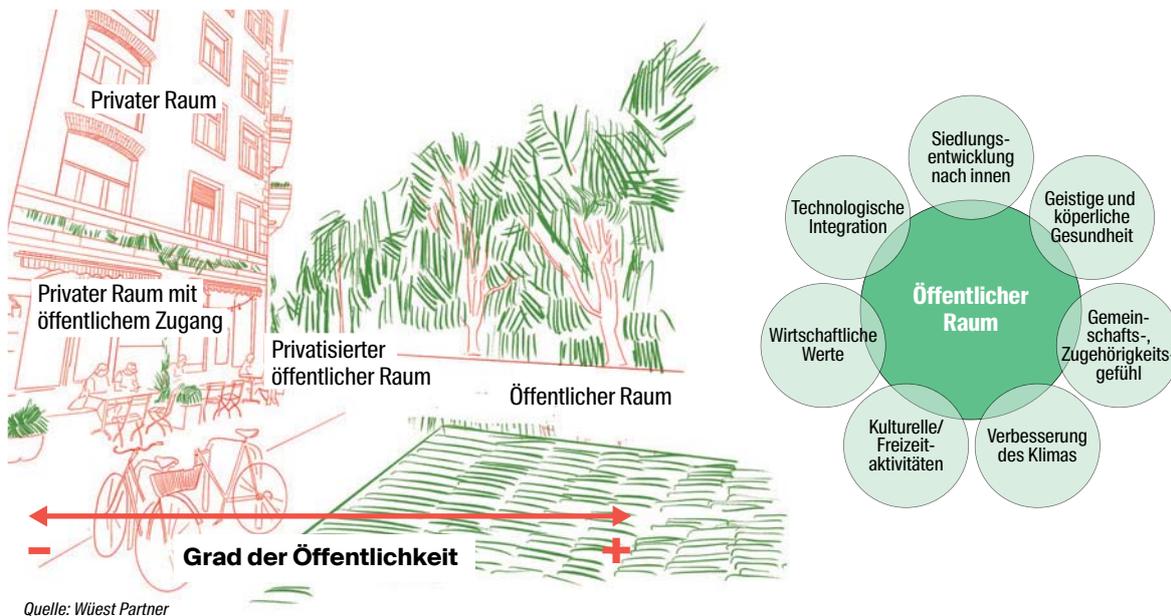
Ebenfalls zu den Vorreitern einer neuen städtebaulichen Gestaltung zählt die Chicagoer Schule. In ihrem Grundlagenwerk «The City» (1925) werden die komplexen sozialen Dynamiken urbaner Lebensräume untersucht. Die Analyse zeigt auf, wie öffentlich genutzte Räume soziales Verhalten und zwischenmenschliche Beziehungen beeinflussen. Die Autoren führen die Idee der Stadt als soziales Experimentierfeld ein und unterstreichen die Wechselwirkung zwischen städtischem Umfeld und menschlicher Interaktion in öffentlichen Bereichen.

Vielfältige Gründe für die wieder aufgeflamnte Diskussion

Ein Jahrhundert später hat sich die Diskussion um die Bedeutung und Gestaltung öffentlich genutzter Räume wieder intensiviert, und dies aus folgenden Gründen:

- Siedlungsentwicklung nach innen: Mit dem Wachstum und der Verdichtung der Städte schrumpfen die privaten Freiräume, wodurch öffentliche Bereiche für soziale Interaktion, Erholung und Freizeitaktivitäten zunehmend unverzichtbar werden.
- Geistige und körperliche Gesundheit: Öffentliche Räume wie Parks, Plätze und Uferpromenaden bieten nicht nur Möglichkeiten für körperliche Aktivitäten, sondern sind auch Orte der Entspannung und des Kontakts mit der Natur. Diese Aspekte sind für das geistige und körperliche Wohlbefinden von grosser Bedeutung.
- Gemeinschafts- und Zugehörigkeitsgefühl: Öffentliche Bereiche fungieren als zentrale Treffpunkte für soziale und kulturelle Veranstaltungen, wodurch sie das Gemeinschaftsgefühl stärken und zu einer integrativeren Gesellschaft beitragen.
- Verbesserung des Klimas: Öffentliche Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Umwelt, indem sie die Luftqualität verbessern und die biologische Vielfalt fördern. Ihre wichtige Rolle bei der Milderung von Folgen des Klimawandels wie Hitzeinseln oder Überschwemmungen wird zunehmend anerkannt.

3.1 Der öffentliche Raum und seine Wirkung auf die Menschen und seine Umgebung



- Kultur- und Freizeitaktivitäten: Öffentliche Räume sind Schauplätze einer Vielfalt von Kultur- und Freizeitaktivitäten und machen sie einem breiteren Publikum zugänglich.
- Wirtschaftlicher Wert: Durch eine ansprechende Gestaltung und Pflege können öffentliche Räume die wirtschaftliche Vitalität und das Ansehen eines Gebiets erhöhen. Sie ziehen Touristen und Geschäftsleute an, steigern den Wert der Immobilien in ihrer Umgebung und unterstützen die lokale Wirtschaft.
- Technologische Integration: Mit dem Aufkommen von Smart Cities findet eine zunehmende Integration von modernen Technologien in öffentlichen Räumen statt. Diese fördern die Benutzerfreundlichkeit, Sicherheit und Nachhaltigkeit.

Unterschiedliche Freiheitsgrade und Nutzungsformen

Der öffentliche Raum ist im Gegensatz zum privaten Raum dadurch charakterisiert, dass er von vielen Personen gleichzeitig genutzt werden kann, ohne dass Konkurrenz entsteht – solange die Nutzungsintensität eine gewisse Überlastungsgrenze nicht überschreitet. In wachsenden Städten wird diese Grenze allerdings immer häufiger erreicht. Grund-

sätzlich kann zwischen drei Kategorien differenziert werden (Abbildung 3.1): öffentlicher Raum, privatisierter öffentlicher Raum und privater Raum mit öffentlichem Zugang (siehe auch «Immo-Monitoring» 2022, Sommer-Update).

Der öffentliche Raum zeichnet sich nicht nur durch den Grad des freien Zugangs aus, sondern auch durch verschiedene Arten der Nutzung:

- Verkehrsinfrastruktur (Gebäude): Drehscheiben der Mobilität, die den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten.
- Verkehrsflächen (Ingenieurbauwerke): Strasseninfrastrukturen und dazugehörige Tiefbauwerke.
- Plätze (Squares): Unbebaute städtische Flächen, die bewusst im Stadtgefüge platziert sind und von der Öffentlichkeit genutzt werden.
- Kulturräume: Plätze mit einer Infrastruktur, die sozialen und kulturellen Aktivitäten gewidmet ist. Je vielfältiger die Nutzergruppen, desto öffentlicher ist der Raum.
- Parks: Gestaltete Grünflächen, die primär als Treffpunkt und zur Erholung dienen.
- Naturraum: Grünflächen, die weitgehend in ihrem natürlichen Zustand belassen werden. Sie haben in erster Linie eine ökologische Funktion.

Neue Möglichkeiten zur Beurteilung der Qualität öffentlicher Räume

Neben den bereits erwähnten Gründen gewinnt die Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum auch durch die wachsenden Einsatzmöglichkeiten von künstlicher Intelligenz (KI) in der Städte- und Raumplanung sowie in der Stadtforschung an Bedeutung. KI-Technologien ermöglichen eine detailliertere und umfassendere Analyse der Nutzung, Wahrnehmung und Bewertung öffentlicher Räume. Durch das Auswerten von umfangreichen Datenmengen beispielsweise aus sozialen Medien, aber auch von Sensordaten oder Bildmaterial lassen sich tiefere Einblicke in das Verhalten und die Präferenzen der Menschen gewinnen. Die Kombination traditioneller Forschungsansätze mit den neuen Möglichkeiten der KI eröffnet innovative Wege, um die zunehmende Bedeutung öffentlicher Räume in der modernen Stadtplanung zu verstehen und zu nutzen.

Die Sentimentanalyse von Social-Media-Beiträgen bietet zum Beispiel die Möglichkeit, die Stimmungen und Meinungen der Bevölkerung zu aktuellen Entwicklungen und Veränderungen in Echtzeit zu erfassen. Zusätzlich unterstützen KI-gestützte Methoden prädiktive Modelle, die Vorhersagen darüber treffen können, wie sich Veränderungen in öffentlichen Räumen auf deren Nutzung und Wahrnehmung auswirken. Solche Technologien ermöglichen es Stadtplanern und Entscheidungsträgerinnen, fundierte und vorausschauende Entscheidungen zu treffen, was wiederum zu lebenswerteren und nachhaltigeren städtischen Lebensräumen führt.

Künstliche Intelligenz für die Analyse öffentlicher Plätze

Insbesondere die Bildanalyse mittels künstlicher Intelligenz spielt eine immer wichtigere Rolle in der Bewertung und Planung öffentlicher Räume. Durch die Analyse von Fotos und Videos können Nutzungsmuster, Menschenansammlungen und sogar emotionale Reaktionen der Nutzerinnen und Nutzer auf öffentlichen Plätzen erfasst und untersucht werden. Die Erkenntnisse daraus ermöglichen eine präzisere Planung und Gestaltung der Räume, um sie sowohl attraktiver als auch funktioneller zu gestalten.

Diese neuen Möglichkeiten der Bildanalyse wurden im Rahmen der hier vorgestellten Analyse eingesetzt. Um zu ermitteln, welche öffentlichen Räume als besonders angenehm empfunden werden und was für Merkmale sie aufweisen, kam ein siamesisches Netzwerk zur Anwendung, das im Rahmen des Projekts «Streetwise» entstanden ist (siehe auch Textbox «Datengrundlage»). Das Netzwerk wurde mittels Machine Learning und auf Basis von Bildmaterial aus verschiedenen Gemeinden und Städten trainiert. Jedes Bild

wurde in einem Vergleich mit mindestens 30 anderen Bildern aus derselben Region beurteilt. Dabei erhielt das als angenehmer eingestufte Bild Punkte, während das weniger bevorzugte Bild Punkte verlor. Diese Bewertung basierte auf dem Trueskill-Score-Algorithmus.

Jedem Platz in den untersuchten Orten wurde anschliessend durch das entwickelte neuronale Netz ein spezifischer Score zugewiesen, der die Atmosphäre des Platzes bewertet. Ein höherer Score deutet dabei auf eine als positiver wahrgenommene Atmosphäre hin. Das Modell ist in der Lage, mit einer Genauigkeit von 68.9 Prozent zu erkennen, welche Räume von Menschen bevorzugt genutzt werden.

Basierend auf diesen Ergebnissen entwickelte Wüest Partner ein weiteres Modell in Form einer Regression, um die ermittelten Scoring-Werte anhand verschiedener Standortfaktoren zu erklären. Ziel war es, für alle öffentlichen Räume der Schweiz eine Rating-Note zu prognostizieren, die die wahrgenommene Atmosphäre einschätzt. Die Analyse konzentriert sich auf öffentliche Plätze und Kulturräume, entsprechend der Klassifizierung auf Seite 31.

Datengrundlage

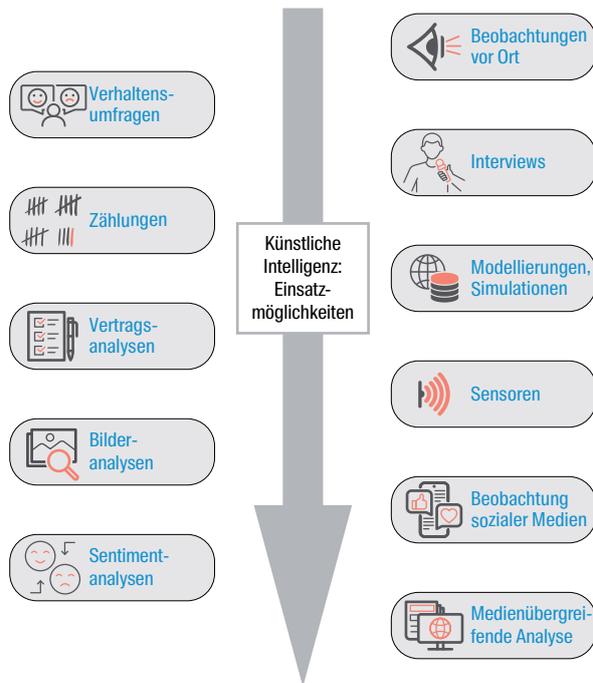
«Streetwise», ein Projekt, das im Rahmen des Kooperationsprogramms der Metropolitankonferenz Zürich realisiert wurde, hat erforscht, wie Menschen öffentliche Orte wahrnehmen und bewerten. Dabei ist es von der Annahme ausgegangen, dass Räume uns entweder positiv oder negativ beeinflussen und nie neutral sind. Es nutzte Crowdsourcing, um Daten zu sammeln: Menschen betrachten online Bildpaare und klicken auf das Bild, das sie bevorzugen. Diese Klicks dienen dazu, einen Algorithmus zu trainieren, der lernt, Räume zu bewerten. Das Ziel war die Erstellung einer Karte der räumlichen Qualität in der Schweiz.

Die zugrunde liegende Idee ist, dass unsere Umgebung und damit auch die Gestaltung öffentlicher Räume unser Wohlbefinden und unsere Sicherheitswahrnehmung beeinflusst. Früher war die Sammlung solcher Informationen schwierig und kostspielig, aber maschinelles Lernen ermöglicht es nun, diese Wahrnehmungen quantitativ zu erfassen.

Insgesamt konnten von 365 244 Bildern mit einem Atmosphäre-Score 120 869 einem (halb-)privaten oder öffentlichen Raum (inklusive Verkehrsflächen) zugeordnet werden. In der vorliegenden Analyse wurden für 1012 Plätze, Parks und Naturräume 27 429 mit einem Atmosphäre-Score geratete Bilder berücksichtigt.

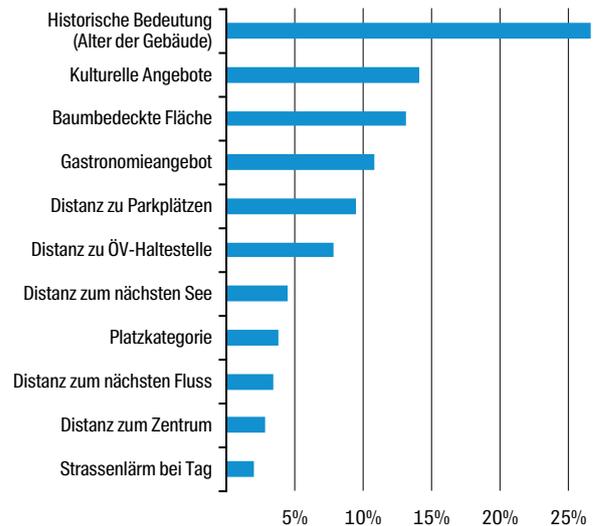
Für die Untersuchung wurden die öffentlich zugänglichen Bilddaten der folgenden Gemeinden berücksichtigt: Bergdietikon, Beringen, Beromünster, Ebikon, Frauenfeld, Ingenbohl, Kloten, Luzern, Rümlang, St. Gallen, Sursee, Walchwil, Wattwil, Winterthur, Zug und Zürich. Es wurde darauf geachtet, eine breite Vielfalt an Gemeindetypen einzubeziehen, um ein umfassendes Bild der räumlichen Wahrnehmung zu erhalten.

3.2 Untersuchungsansätze und Messmethoden, die dazu dienen, den öffentlichen Raum zu analysieren



Quellen: Gehl Architects; Wüest Partner

3.3 Relative Wichtigkeit der Faktoren, die die wahrgenommene Atmosphäre eines Platzes definieren



Stand: 2020. Quellen: Streetwise; Wüest Partner

3.4 Plätze in den Grosszentren der Schweiz: Die 5 Plätze mit dem besten bzw. schlechtesten Rating

Zürich	Genf	Basel	Lausanne	Bern					
Die 5 Plätze mit dem besten Rating									
Idaplatz	5.0	Promenade de la Treille	5.0	Münsterplatz	4.0	Place de la Cathédrale	5.0	Münsterplattform	5.0
Hallwylplatz	4.3	Place de la Madeleine	4.7	Theaterplatz	3.9	Place Chauderon	4.3	Le-Corbusier-Platz	4.6
Lindenhof	4.3	Cour de Saint-Pierre	4.5	Hebelplatz	3.8	Pl. du Gén. Henri-Guisan	4.0	Hirschengraben	4.4
Rosenhof	4.2	Place de la Fusterie	4.5	Barfusserplatz	3.8	Place de la Palud	4.0	Ansermetplatz	4.4
Röntgenplatz	4.2	Prom. de Saint-Antoine	4.5	Petersplatz	3.6	Place Saint-François	4.0	Platanenhof	4.0
Die 5 Plätze mit dem schlechtesten Rating									
Löwenplatz	1.9	Genève-Sécheron	2.6	Karl Barth-Platz	2.0	Pl. de la Font.-de-Cuivre	3.2	Theaterplatz	1.9
Altstetterplatz	1.9	Place du Rhône	2.5	Christoph Merian-Platz	2.0	Place de l'Europe	3.0	Guyerplatz	1.9
Linthescherhof	1.7	Place de Saint-Gervais	2.3	Messeplatz	1.7	Place du Granit	2.8	Vorplatz	1.5
Hürlimannplatz	1.5	Place Philibert-Berthelier	2.1	Meret Oppenheim-Platz	1.5	Espace Jacques Rogge	2.4	Bärengraben	1.1
Quadroplatz	1.5	Place des Nations	1.6	Centralbahnplatz	1.2	Place de la Sallaz	1.8	Rosalia-Wenger-Platz*	1.0

Datenbasiertes Rating für öffentliche Plätze. Berechnung: Wüest Partner, basierend auf dem Atmosphäre-Score von Streetwise und der Regressionsanalyse von Wüest Partner.

Das hier vorgestellte Rating vermag die messbaren (tangiblen) Qualitätsfaktoren eines Platzes (Abbildung 3.3) zu rund 70 Prozent widerzugeben. Die Qualität der Plätze wird jedoch zusätzlich von vielen nicht messbaren (intangiblen) sowie von subjektiven Faktoren mitgeprägt, die in diesem Rating nicht abgebildet werden können.

* Vor der Aufwertung 2023.

Stand: 4. Quartal 2023. Quellen: Streetwise; Wüest Partner

Ältere Gebäude und historisch gewachsene Umgebungen werden positiv wahrgenommen

Die beschriebenen Analysen haben signifikante Faktoren aufgedeckt, die die positive Wahrnehmung der Atmosphäre auf Plätzen (Squares) und kulturellen Räumen beeinflussen. An erster Stelle steht das Alter der umliegenden Gebäude (Abbildung 3.3): Je älter die Gebäude sind, die unmittelbar an einem Platz stehen, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Menschen diesen Platz positiv wahrnehmen. Alte Gebäude verleihen historischen Charme und kulturelle Bedeutung, was die Attraktivität eines Platzes erhöht.

Dies zeigt, wie wichtig eine harmonische Integration von Neubauten in einen bestehenden historischen und kulturellen Kontext ist. Entwicklerinnen und Entwickler sollten darauf achten, dass ihre Projekte identitätsbildende Elemente (bestehende Gebäude, Infrastrukturen, Landschaft) berücksichtigen und in die Planung integrieren. Eine sensible Gestaltung, die historische Merkmale respektiert und mit dem umliegenden urbanen Raum interagiert, kann erfolgreich langfristige Werte und eine gute Lebensqualität schaffen.

Gastronomie, Kultur und Natur als weitere Schlüsselemente

Eine zentrale Rolle spielen vielfältige und qualitativ hochwertige gastronomische Angebote: Sie erhöhen die Verweildauer und der Zufriedenheit der Besucher. Kulturelle Angebote wie Museen oder Theater verstärken diesen Effekt zusätzlich, indem sie den Raum intellektuell und künstlerisch bereichern.

Naturaspekte wie Bäume, Büsche und Grünflächen sowie die Nähe zu einem Fluss oder See sind ebenfalls bedeutsam. Sie tragen nicht nur zur ästhetischen Aufwertung bei, sondern verbessern auch das Mikroklima und bieten Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Grosse Bäume bieten Schatten und ein Gefühl der Ruhe, was die Aufenthaltsqualität steigert.

Parkplätze und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind ebenfalls wichtige Faktoren, da eine gute Anbindung die Frequentierung des Platzes erhöht.

Teilweise unerwartete Einflussfaktoren auf die Wahrnehmung von Grünräumen

Die Auswertung von Grünräumen – also Parks als gestaltete Grünflächen für Treffpunkte und Erholung sowie Naturräume in ihrem mehr oder weniger natürlichen Zustand mit primär ökologischer Funktion – hat interessante, wenn auch keine eindeutigen Ergebnisse hervorgebracht. Die Modelle konnten nur wenige Standortfaktoren identifizieren, die die positive Wahrnehmung von Naturräume erklären. Ein bemerkenswertes Resultat jedoch ist die Tatsache, dass das Vorhandensein eines gastronomischen Angebots die Wahrnehmung eines Ortes eindeutig posi-

tiv beeinflusst. Dies deutet darauf hin, dass selbst in überwiegend natürlichen oder entspannungsorientierten Umgebungen ein gewisses Mass an menschlicher Infrastruktur – in diesem Fall in Form von Gastronomie – die Attraktivität eines Ortes steigern kann.

Zusammenhang zwischen der Qualität des öffentlichen Raums und der Höhe der Mieten

Eine detaillierte Analyse diente uns ausserdem zur Klärung, ob die Zahlungsbereitschaft von Mieterinnen und Mietern für Wohnungen und Verkaufsflächen in der Nähe von gut bewerteten öffentlichen Räumen höher ist als in Gebieten mit schlechter bewerteten öffentlichen Räumen. Dabei lag der Fokus auf tatsächlichen Mietabschlüssen, die wir in einen direkten Zusammenhang mit der Qualität des umliegenden öffentlichen Raums stellten. Um eine genaue Bewertung sicherzustellen, haben wir Unterschiede in der Mikrolagenqualität und Wohnqualität kontrolliert. Auf diese Weise wurden spezifische Einflüsse, die nicht direkt mit der Qualität des öffentlichen Raums zusammenhängen, aus der Analyse eliminiert.

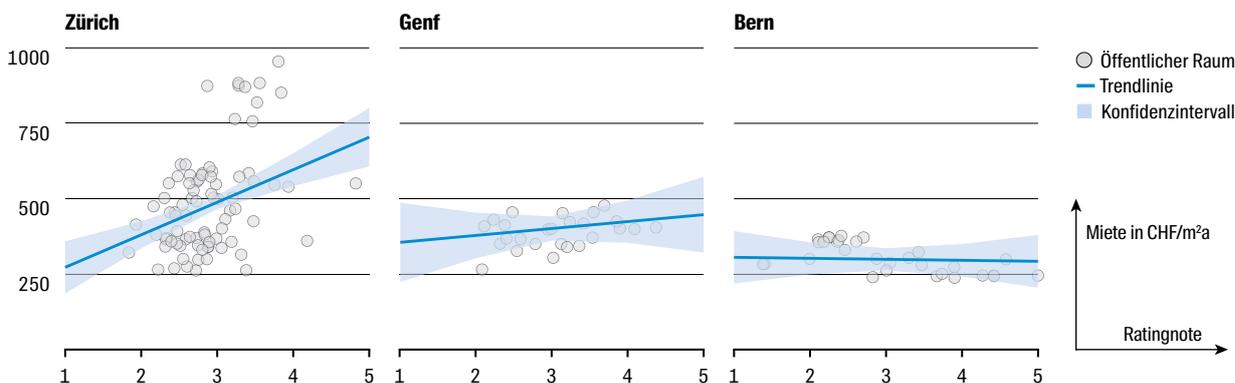
Die Ergebnisse deuten bei den meisten untersuchten Städten auf eine positive Korrelation zwischen der Qualität öffentlicher Plätze und Kulturräume einerseits und der Höhe der Mieten andererseits hin. Die Stärke dieses Zusammenhangs variiert jedoch von Stadt zu Stadt. Ein markantes Beispiel ist Zürich, wo deutlich höhere Wohnungsmieten festgestellt werden, wenn ein öffentlicher Raum im Umkreis von maximal 200 Metern positiv bewertet wird. Dieselbe Tendenz zeigt sich auch bei den Retailflächen. Grundsätzlich fällt der Zusammenhang umso deutlicher aus, je grösser die Stadt ist. So weist Zürich eine stärkere Korrelation auf als Genf, während für Bern eine nur schwache oder (im Falle der Mietwohnungen) gar keine Korrelation auszumachen ist.

Weiche Faktoren nicht unterschätzen

Die Ergebnisse des Modells sind vielversprechend: Es kann bereits über zwei Drittel der Qualität öffentlicher Räume erfassen respektive abbilden. Erreicht wird dies durch die Berücksichtigung einer Vielzahl von tangiblen, also messbaren Faktoren, die einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Qualität haben.

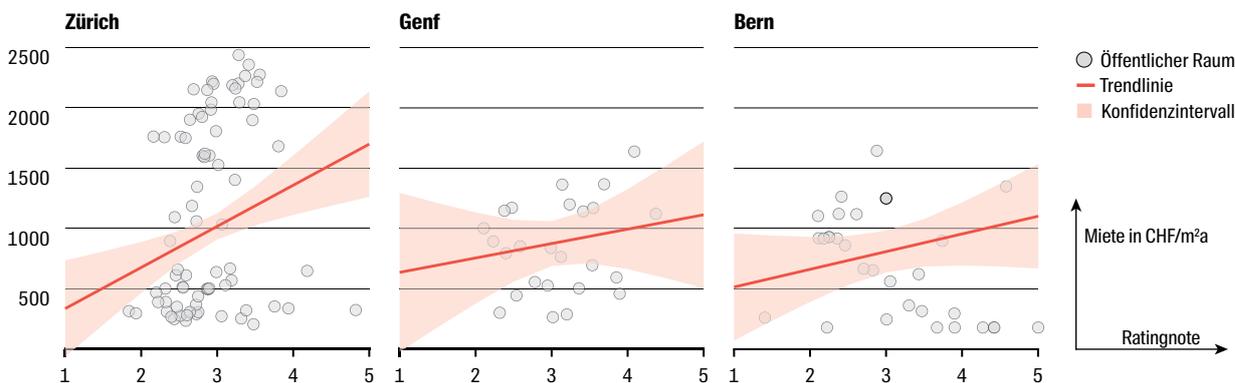
Nicht vernachlässigt werden dürfen jedoch intangible, also nicht direkt messbare Faktoren, die für die Qualität öffentlicher Räume ebenfalls eine grosse Rolle spielen können. Zu diesen Faktoren zählen beispielsweise lokale Veranstaltungen und Traditionen sowie die Gemeinschaft, die den Raum nutzt. Bedeutsam ist auch die ästhetische Anziehungskraft, die durch Kunstwerke, Architektur und Landschaftsgestaltung entsteht.

3.5 Wohnnutzungen: Zusammenhang zwischen der Qualität öffentlicher Räume und der Höhe der Mieten



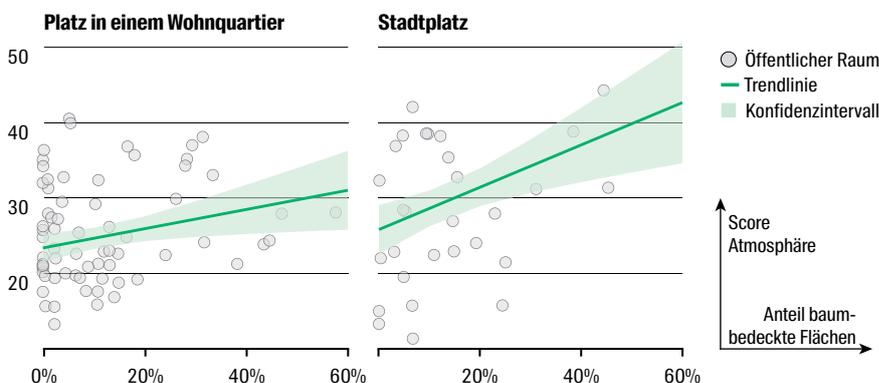
Rating: 1 = schlecht bis 5 = exzellent. **Mieten:** Durchschnittliche Abschlussmiete in einem Umkreis von 200 Meter um den jeweiligen öffentlichen Platz.
 Stand: 2023. Quelle: Wüest Partner

3.6 Verkaufsnutzungen: Zusammenhang zwischen dem Rating öffentlicher Räume und der Höhe der Mieten



Rating: 1 = schlecht bis 5 = exzellent. **Mieten:** Durchschnittliche Abschlussmiete in einem Umkreis von 200 Meter um den jeweiligen öffentlichen Platz.
 Stand: 2023. Quelle: Wüest Partner

3.7 Öffentliche Räume: Zusammenhang zwischen der von Bäumen bedeckten Fläche und der Atmosphäre eines Platzes



Score Atmosphäre: 0 = schlecht bis 50 = exzellent. Der Score Atmosphäre beschreibt, wo Menschen sich gemäss Befragung gerne aufhalten.
 Stand: 2020. Quellen: Streetwise; Wüest Partner

Porträt ausgewählter Plätze in Schweizer Städten



Basel: Münsterplatz

Der zentral gelegene Münsterplatz gehört zu den ältesten Plätzen Basels und liegt direkt neben dem Basler Münster.



Bild: Google Maps © 2024 Flotron / Jermann, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024

Historische Bedeutung: Die Lage inmitten jahrhundertalter Gebäude verleihen dem Platz eine starke Identität und einen mittelalterlichen Charakter.

Fussgängerzone: Geringe Lärmemissionen, weder Haltestellen noch stark befahrene Strassen in unmittelbarer Nähe.

Gastronomie: Vielfältiges Angebot an Gaststätten, inkl. Strassencafés.

Kultur: Ein vielfältiges Angebot trägt zur Durchmischung und Belebung bei. Die Basler Fasnacht, die Herbstmesse oder ein Freiluftkino sorgen immer wieder für zusätzliche Belebung.

Grünflächen: Rund ein Drittel des Platzes («der kleine Münsterplatz») im Nordosten ist von grossen Bäumen bedeckt.

Öffentliche Infrastrukturen wie Toiletten ermöglichen nicht kommerzielle Nutzungen.

Anbindung: Mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in weniger als 5 Minuten Gehdistanz.

Genève: Place de la Madeleine

Die Place de la Madeleine ist ein kleiner, verwinkelter Platz mitten in der Genfer Altstadt.



Historische Bedeutung: Von der Bodenbeschaffenheit über die alte Steinmauer bis hin zu den mittelalterlichen Gebäuden, die den kleinen Platz umranden – dieser Platz wird von der jahrhundertlangen Geschichte der Stadt Genf geprägt.

Dimension: Gerade seine unregelmässige Form und seine überschaubare Grösse machen diesen Platz zu einem angenehmen Aufenthaltsort («human scale»).

Grünflächen: Ausgewachsene Bäume und ein kleiner Brunnen fördern das Wohlbefinden der Besucherinnen und Besucher.

Gastronomie: Zwei Restaurants bespielen die Randlagen des öffentlichen Raums mit Tischen und Sonnenschirmen.

Temporäre Installationen: Ein Karussell und gelegentliche Esstände sorgen für Abwechslung und Animation.

Anbindung: Eine Quartierstrasse mit Tempo 30 wird dank einem Höhenversatz kaum wahrgenommen. Die nächste Tramstation ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar.



Bild: Google Maps © 2024 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024



Bern: Barbara-Lischetti-Platz

Dieser bisher namenlose Quartierplatz im Länggassquartier wurde neu gestaltet und im November 2018 der Bevölkerung übergeben.

Historische Bedeutung: Im Gegensatz zu seinem bebauten Umfeld ist der Platz selber noch ganz jung. Er kann aber von den ihn umgebenden, identitätsstiftenden Gebäuden wie jenem der Universität Bern profitieren.

Begegnungszone: Der Platz befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier und ist als Begegnungszone konzipiert. Betonblöcke sowie Stühle und kleine Tische «möblieren» den Platz, der unter anderem von Studentinnen und Studenten frequentiert wird.

Anbindung: Der Platz ist gut erreichbar. Allerdings ist er, anders als die anderen hier vorgestellten Plätze, kaum ein Ausflugsziel. Er wird vielmehr von den Menschen, die hier wohnen, arbeiten und studieren, aufgesucht.

Grünflächen: Der Platz ist permeabel und von Bäumen bedeckt. Da der Platz noch sehr jung ist, sind es auch die Bäume. In dem Mass, wie die Bäume wachsen, wird sich auch die Atmosphäre des Platzes entwickeln.

Brunnen: Obschon es sich lediglich um ein flaches, rundes Becken handelt, Wasser wirkt sich nachgewiesenermassen positiv auf die Psyche aus.

Gastronomie: Direkt am Platz gibt es kein gastronomisches Angebot. In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch ein Supermarkt.



Bilder Google Maps © 2024 Geozen, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024



Zürich: Idaplatz

Der Idaplatz ist ein relativ grosser Platz in einem Wohnquartier etwas ausserhalb des Zentrums von Zürich.



Bild: Google Maps © 2024 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024

Historische Bedeutung: Der Idaplatz liegt nicht in der Altstadt von Zürich, sondern in einer Zone, in der Wohngebäude aus den 1910er- und 1920er-Jahren dominieren, darunter viele Genossenschaftsbauten.

Grünflächen: «Organisch» angeordnete, grosse Bäume spenden Schatten. Sitzbänke fördern spontane Treffen. Die Oberfläche ist grösstenteils permeabel und wird vielfältig genutzt (Kinder, Boule).

Anbindung: Mehrere Tram- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Der Platz liegt in einer Tempo-30-Zone. Die Lärmbelastung ist tief.

Gastronomie: Das Angebot ist vielfältig (Pizzeria, Gelateria, Bar, Restaurant). Die Lokale beleben die Trottoirs und den Platz mit Stühlen und Tischen.

Detailhandel: Es gibt mehrere kleine Läden (Weinhandlung, Spezialitäten- und Quartierladen). Ein kleiner Kiosk sorgt dafür, dass die Nutzerinnen und Nutzer des Platzes sich unkompliziert verpflegen können.

Immobilienmarkt: Wegen der Beliebtheit des Platzes wurden viele Wohnungen in unmittelbarer Umgebung aufgewertet.

Legende zu den Netzdiagrammen:

1 Belebtheit (Passanten) 2 Gastronomie 3 Kultur 4 Detailhandel 5 Infrastruktur 6 Verkehrsberuhigt
7 Grünflächen 8 Versiegelung 9 Lärmemissionen 10 Weitsicht, Ausblick

Stand: 2023. Quelle: Wüest Partner

Quellenverzeichnis

Wüest Partner: Angebotsdaten und Transaktionsdaten

Wüest Partner erfasst seit über 20 Jahren systematisch die Daten der in der Schweiz publizierten Immobilienangebote sowie die Immobilientransaktionen. Auf der Angebotsseite werden pro Jahr circa 600 000 Objekte ausgewertet. Alle Datenreihen stützen sich auf eine Vollerhebung sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen. In der Transaktionsdatenbank werden jährlich mehr als 20 000 Freihandtransaktionen im Eigenheimbereich und rund 500 Transaktionen von Renditeliegenschaften erfasst. Weiter erhebt Wüest Partner die Daten von Mietpreisabschlüssen. Jährlich werden fast 20 000 neue Vertragsabschlüsse von Mietwohnungen und 2000 Vertragsabschlüsse von Büroflächen ausgewertet.

Zusätzliche Quellen

Die Grundlagendaten zu den Baubewilligungen und Baugesuchen bezieht Wüest Partner vom Schweizer Baublatt Info-Dienst. Darauf basierende Auswertungen und Berechnungen erfolgen mittels eigener Modelle und beziehen sich, sofern nichts anderes erwähnt wird, auf die Investitionsvolumen und nicht auf die Anzahl Projekte. Für die Analysen der Renditen direkt gehaltener Bestandesliegenschaften werden Daten von MSCI verwendet, welche über ihre Marke Investment Property Databank (IPD) Immobilienmarktdaten anbieten. Aktuell basiert der IPD Global Annual Property Index auf 25 Ländern. Die Datenbank beinhaltet per Ende 2022 rund 4330 Schweizer Liegenschaften mit einem Marktwert von 133.9 Milliarden Franken.

Nachfolgende Quellen wurden zusätzlich in den Kapiteln verwendet

- *Wirtschaftsumfeld*: Baublatt Info-Dienst; Bundesamt für Statistik (BFS); Fundo; Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF); Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB); Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD); Schweizer Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO); SIX; Schweizerische Nationalbank (SNB); Thomson Reuters; UBS.
 - *Immobilienmarkt*: Baublatt Info-Dienst; Bundesamt für Raumentwicklung (ARE); Bundesamt für Statistik (BFS); Colliers; European Valuers Alliance (EVA); Eurostat; Realmatch360; Schweizerische Nationalbank (SNB); Statista.
 - *Öffentliche Räume: Zunehmende Bedeutung für die Lebensqualität*: Gehl Architects; Streetwise (<https://streetwise-space.vercel.app/>).
- Ebenezer, Howard (1898): Garden Cities of To-Morrow, London: S. Sonnenschein & Co.
 Park, Robert and Burgess, Ernest (1925): The City, University of Chicago Press.