

Öffentliche Freiräume auf privatem Grund

Eine Untersuchung zweier Privately Owned Public Spaces in Zürich-Altstetten

Studentin

Chatrina Thoma

Ausgangslage: Das Zürcher Stadtquartier Altstetten ist sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für die Beschäftigten schlecht mit Freiraum versorgt und soll als Zentrums- und Entwicklungsgebiet zugleich weiter verdichtet werden. Neue Parks und Plätze setzen in einem weitgehend überbauten Quartier den Abbruch bestehender Bauten voraus. Naheliegender erscheint deshalb der Rückgriff auf jene Freiräume, welche im Rahmen privater Überbauungen ohnehin entstehen und der Allgemeinheit offenstehen, sogenannte Privately Owned Public Spaces. Ihre Öffnung ist rechtlich nicht gesichert, und die städtische Versorgungsrechnung berücksichtigt nur öffentliche oder halböffentliche Freiräume. Die Planung weist demnach einen Mangel aus, während ein Teil des faktisch nutzbaren Angebots unerfasst bleibt. Die Arbeit untersucht, inwiefern es dem Freiraum des Labitzke- und des Basilisk-Areals in Zürich-Altstetten gelingt, trotz privater Trägerschaft einen öffentlichen Charakter zu erreichen. Beurteilt wird dieser nicht anhand der Widmung, sondern anhand des tatsächlichen Gebrauchs.

Vorgehen: Die Untersuchung folgt einem eingebetteten Einzelfalldesign mit fünf aufeinander aufbauenden Schritten. Eine Desktoprecherche erschloss das Quartier und begründete die Fallauswahl. Eine Ortsbegehung erfasste die baulichen Merkmale der beiden Areale anhand eines eigens entwickelten Beurteilungsrasters zur Freiraumqualität. Drei Beobachtungsdurchgänge je Areal hielten im Juli 2026 fest, wie die Freiräume gebraucht werden, und 17 Kurzinterviews erschlossen die Beweggründe der anwesenden Personen. Ein Interview mit dem verantwortlichen Landschaftsarchitekten rekonstruierte die ursprüngliche Planungsabsicht. Die Freiraumqualität diente dabei als Analyseraster und der öffentliche Charakter als Zielgrösse.

Ergebnis: Die räumlichen Qualitäten der beiden Areale liegen nahe beieinander und unterscheiden sich im Profil, nicht im Niveau. Die beobachtete Inanspruchnahme folgt dieser Bewertung nicht: Bereinigt um die Gäste der Restaurants kommen in den vergleichbaren Durchgängen beim Basilisk-Areal maximal 16 Verweilende auf 100 durchquerende Personen, im Labitzke-Areal dagegen 44. Sämtliche befragten Nutzungseinheiten wohnen oder arbeiten in fussläufiger Distanz, und keine suchte den Ort zum ersten Mal auf. Der Abgleich mit der Planungsabsicht ergab drei Muster: eingetretene, ausgebliebene sowie an nicht dafür vorgesehenen Orten entstandene Nutzungen. Ein öffentlicher Charakter lässt sich demnach nur begrenzt entwerfen. Beiden Arealen gelingt er, jedoch nur teilweise und auf zwei unterschiedlichen Wegen: Das Labitzke-Areal trägt voraussetzungslosen Aufenthalt, erreicht aber eine schmale, überwiegend arbeitsbezogene Nutzendenschaft, während der Basilisk-Platz eine

breitere Nutzendenschaft erreicht, konsumfreies Verweilen jedoch fast ausschliesslich auf dem Spielplatz trägt. Qualität, Voraussetzungslosigkeit des Aufenthalts und Reichweite erweisen sich als drei voneinander unabhängige Grössen, welche getrennt zu erheben sind; eine rasterbasierte Qualitätsbeurteilung ist deshalb um die Erhebung der tatsächlichen Inanspruchnahme zu ergänzen. Die beiden Areale decken einen wohnungs- und arbeitsplatznahen Bedarf, ersetzen aber kein quartierübergreifendes Angebot. Die Frage ist damit nicht länger, ob private Freiräume öffentliche ersetzen können, sondern ob die Planung bereit ist, Öffnung und Ausstattung dort rechtlich einzufordern, wo sie faktisch längst darauf angewiesen ist.

Umgebungsplan Labitzke-Areal
Schmid Landschaften GmbH



Umgebungsplan Basilisk-Areal
Galli Rudolf Architekten AG



Referentin
Prof. Dr. Tanja Herdt

Themengebiet
Raumentwicklung und
Landschaftsarchitektur