

Die Stadt verkauft die Millionenwiese

Zürich verkauft über 140 000 Quadratmeter Land im Glattpark Opfikon. Früher hiess dieses Gebiet Oberhauserriet und galt als «teuerste Wiese Europas».

Von **Adi Kälin**

Wenn es um die Landpreise im Planungsgebiet Glattpark geht, reagieren alle sehr zurückhaltend. Das sei sehr unterschiedlich, je nach Nutzung, da könne man gar nichts sagen, ist die Standardantwort. Vielleicht hilft ein Vergleich weiter: Die Stadt Zürich kaufte vor kurzem im benachbarten Planungsgebiet Leutschenbach ein Stück Land von gut 2200 Quadratmeter Fläche, um es als Park zu verwenden. Kosten pro Quadratmeter: gegen 2000 Franken, im Ganzen 4,4 Millionen. Also dürfte doch das Land im einstigen Oberhauserriet, das die Stadt jetzt für Wohn- und Gewerbezone verkauft, eher noch wertvoller sein. «Nein, das wird sich etwa im selben Bereich bewegen», meint der Zürcher Finanzvorstand Martin Vollenwyder.

Immerhin, auch so kommt ein hübsches Stimmchen zusammen: Von den rund 310 000 überbaubaren Quadratmetern im Gebiet der Sonderbauvorschriften für den Glattpark besitzt die Stadt Zürich gut 142 000 Quadratmeter. 142 000 Quadratmeter à 2000 Franken. Rechnet? Lieber nicht, sagt Hans Salzmann von der städtischen Liegenschaftenverwaltung. Die Vergleichsgrösse stimme vermutlich annähernd für Dienstleistungsflächen entlang der Thurgauerstrasse. Für Wohn- und Mischgebiete gebe es aber verschiedene Schätzungen. Mehrere Studien seien zu ganz unterschiedlichen Resultaten gekommen. Bei der Rechnung müsste man zudem Investitionen abziehen und berücksichtigen, dass die Einnahmen verteilt über einen Zeitraum von etwa 15 Jahren anfallen.

Nicht mehr «teuerste Wiese»

Auf jeden Fall stimme der Ausdruck «teuerste Wiese Europas», den man einst fürs Oberhauserriet geprägt habe, nicht mehr. Heute habe man eine realistischere Sicht auf dieses Entwicklungsgebiet – obwohl natürlich immer noch vieles für den künftigen Glattpark spreche: der grosse Park, der geplante See und die hervorragende Anbindung an die neue Glattal-

Der Glattpark und die anderen Entwicklungsgebiete

So könnte das Oberhauserriet, wie es früher hiess, in 10 Jahren aussehen



Planungsgebiet	Gemeinde	Grösse	Arbeitsplätze	Wohnraum
Zentrum Zürich Nord	Zürich	615 000 m ²	12 000	5 000 Pers.
Innerhalb 5 Jahren sind zwei Drittel der Gebäude hochgezogen worden. 3 von 4 Parks sind erstellt. Schulhaus Birch im Bau.				
Leutschenbach	Zürich	600 000 m ²	17 000*	3 000 Pers.
Entwicklungsleitbild erarbeitet. Gemeinderat hat Umzonung gutgeheissen. Freiraumwettbewerb durchgeführt.				
Glattpark	Opfikon	670 000 m ² **	7 000	7 000 Pers.
Erschliessung im Gang. Büroprojekt «Lightcube» bewilligt. Studienwettbewerb für grössere Wohnüberbauungen abgeschlossen.				

* heute bereits 6000 Arbeitsplätze
** Fläche des Quartierplans, überbaubar 310 000 m²



bahn etwa. Mit dem Fluglärm könne man zudem gut umgehen.

Im Entwicklungsareal Glattpark, das auf Opfiker Stadtgebiet liegt, sollen in den nächsten Jahren Wohnungen für 7000 Leute sowie nochmal so viele Arbeitsplätze entstehen. Das Interesse der Anleger ist gross: Das Inserat der Stadtzürcher

Liegenschaftenverwaltung, mit dem die Grundstücke angeboten werden, ist zwar erst wenige Male erschienen. Trotzdem haben sich bereits 35 Interessenten gemeldet, wie Hans Salzmann erklärt. Zürich bietet zum einen Bauland an, zum andern Investitionsmöglichkeiten in ein Projekt, das man mit Hilfe eines Studienauftrags

entwickelt hat. Es sei dies eine Art Test, sagt Salzmann. Die Liegenschaftenverwaltung will abklären, ob Anleger tatsächlich so viel lieber in fertige Projekte investieren. Bis jetzt scheint dies der Fall zu sein; offenbar zieht man es vor, ohne Entwicklungs- und Baubewilligungsrisiko sein Geld anzulegen. Ein kleines Risiko trägt

auch die Liegenschaftenverwaltung bei ihren Verhandlungen. Alle Landverkaufsgeschäfte müssen nämlich noch vom Zürcher Gemeinderat abgesegnet werden. In der Vergangenheit gab es gegen derartige Vorlagen regelmässig heftigen Widerstand von linker Seite. «Die Stadt verscherbelt ihr Tafelsilber», hiess es beispielsweise vor fünf Jahren, als der Stadtrat in Adliswil Land für ein Wohnprojekt abgeben wollte. Die SP liess sich schliesslich zu einem Ja bewegen, nachdem ihr der damalige Finanzvorsteher Willy Küng versichert hatte, es leide sich daraus kein Präjudiz fürs Oberhauserriet ab.

Draussen verkaufen, drinnen kaufen

Für den heutigen Vorsteher des Finanzdepartements, Martin Vollenwyder, steht es ausser Debatte, dass Zürich alles Land im Glattpark verkaufen muss. Neben all den laufenden Entwicklungsplanungen auf Stadtgebiet könne Zürich nicht auch noch ausserhalb als Landeigentümer aktiv werden, erklärt er. Ausserdem ermöglichen diese Verkäufe, dass man innerhalb der Stadtgrenzen wieder Liegenschaften zukaufe, etwa Problemhäuser im Kreis 4.

Werner Sieg, der vor fünf Jahren als SP-Fraktionschef das Landgeschäft in Adliswil betreute, sieht die Sache heute etwas anders als damals. Es habe sich in der Zwischenzeit sicher einiges geändert, findet er – auch in der Beurteilung des Oberhauserriets, von dem man damals annahm, dass es sich um eine eminent wichtige strategische Reserve handle. Die neusten Landverkäufe sind zwar in der Fraktion noch nicht diskutiert worden, Sieg kann sich aber gut vorstellen, dass man das Vorgehen der Liegenschaftenverwaltung absegnen. Vor kurzem habe die Partei einen Grundsatzentscheid getroffen: Landverkäufe innerhalb der Stadt sind demnach nur in absoluten Ausnahmefällen möglich. Ausserhalb der Grenzen sind Verkäufe möglich – «wenn der Preis stimmt».

Noch lieber aber wären der SP Landtauschgeschäfte. In bescheidenem Umfang wird es auch das geben auf dem Glattpark-Areal. Die Stadt Opfikon ist nämlich bezüglich Land «nicht in der komfortablen Lage wie Zürich», wie der Opfiker Finanzchef Werner Brühlmann sagt. Für den Bau eines Schulhauses bräuchte Opfikon zusätzliches Land, das man aber nicht teuer zukaufen könne: «Dafür haben wir das Geld nicht.» Momentan sind deshalb die beiden Städte am Verhandeln über einen Landtausch, der den Bau des Schulhauses ermöglichen soll.

GLATTPARK STR./QUELLE: GEBIETSMARKETING GLATTPARK, WWW.GLATTPARK.CH