

Idealstadt für 7000 Bewohner

Planerische Würfe überzeugen auf dem Papier, gelingen aber selten. Am Rande Zürichs soll dies anders sein

Was gibt es Schöneres, als auf der grünen Wiese eine ganze Stadt zu bauen? Nutzungen definieren, Strassen zeichnen, Siedlungen placieren, Grünanlagen einplanen. Das Resultat, sollte man meinen, müsste ein grosser Wurf sein, mit einer Prise Genialität. In der Realität jedoch haftet den meisten auf dem Reissbrett entworfenen Städten etwas ewig Papierenes an, unabhängig davon, ob sie gebaut werden oder nicht.

Der streitbare Zuger Caspar Schell erkannte schon Mitte des 19. Jahrhunderts das enorme Entwicklungspotenzial, welches die Erfindung der Eisenbahn mit sich brachte, und wollte kurzerhand in die Ebene zwischen Zug, Cham und Baar, auf einem 108 Quadratkilometer grossen Carré, eine Stadt für 1,2 Millionen Einwohner erstellen. Die vorgesehene, zehn Kilometer lange Quaianlage würde heute selbst ihre Pendants in Zürich oder Genf in den Schatten stellen.

Aus der von Caspar Schell erträumten Stadt im Zugerland ist nichts geworden. Stattdessen überziehen erratisch hingeworfene Baukörper zwischen verlorenen Grünflächen die Ebene, um gerade mal knapp hunderttausend Menschen ein Zuhause zu geben. Der grosse Wurf von 1865 hatte keine Chance, und die Gemeindeautonomie führte zu konzeptloser Zersiedelung der eigentlich wunderschönen Ebene.

Grosse Grünfläche

Genau das Umgekehrte, allerdings auf über hundertmal kleinerem Raum, spielt sich nun ausserhalb von Zürich ab, auf der einstmaligen «teuersten Wiese Europas». Das, wovon Caspar Schell seinerzeit vergeblich träumte, kann dort gelingen. Verkehrsgünstig gelegen zwischen Zürich Leutschenbach und



hiess, nicht ein Dienstleistungsghetto gefragt ist, sondern urbane Lebensfreude. Lehrstücke für diese Erkenntnis gibt es genug. «Puls 5» in Zürich West, das Warteck-Areal in Basel oder das Sulzer-Areal in Winterthur konnten nur erfolgreich einer nachindustriellen Nutzung zugeführt werden, indem Lebensraum in neuen Lebensformen geschaffen wurde. Im Unterschied zu diesen Quartierentwicklungen, bei denen in alte Hüllen neues Leben eingehaucht wurde, konnten die Planer des Quartiers Glattpark Opfikon bei null anfangen.

Auch ein Berner Projekt

Vergleichbar mit dieser Art von Entwicklungsprojekt ist hingegen das Grossprojekt Brünnen in Zentrumsnähe von Bern am Rande der als Teil des Projektes zu überdeckenden Autobahn. Dieses wird ebenfalls zu einem grossen Teil auf der grünen Wiese realisiert. Hugo Staub, stellvertretender Stadtplaner von Bern, bezeichnet Brünnen als «gelungen koordiniertes und abgestimmtes Projekt». Im Vergleich zum Glattpark ist es aber rund dreimal kleiner, dürfte aber von den Erfahrungen, die man in Zürich sammelt, noch profitieren.

Bemerkenswert ist, dass in Opfikon, einer bis vor kurzem alles andere als begehrten Wohnlage, ein Wohnanteil von gegen siebzig Prozent resultieren könnte. Bernhard Ruhstaller erklärt sich den Wandel mit der Tatsache, dass eine «weniger lärmempfindliche Generation» heranwächst. Durch die Freihaltung von einem Drittel der Grundfläche angrenzend an ein Waldstück wurde planerisch eine grüne Lunge geschaffen, die nicht ungeeignet ist, ein Lebensgefühl wie im Central

werden. Dass es eine sterile Retortenstadt geben könnte, glaubt niemand. «Wir haben aus den Fehlern in Zürich West und Nord gelernt», bekräftigt Ruhstaller den vorherrschenden Optimismus. In der Tat gibt es wenig Grund, daran zu zweifeln. Caspar Schell zumindest hätte am Glattpark mit Sicherheit seine Freude. Er würde höchstens bemängeln, dass das Projekt, obwohl das grösste in der Schweiz, doch viel zu klein sei. *Matthias Arter*

Objekt der Woche 1: Für Individualisten



«In den 102 Eigentumswohnungen und Lofts in Puls 5 wohnen Sie mitten im quirligen Züri-West, aber auf sicherer Distanz zum Alltag», heisst es im Immo-Portal. Die Zwei-Zimmer-Maisonette im Bild liegt in der 4. Etage, hat eine Wohnfläche von 102 m² und wird für 650 000 Fr. angeboten. Bei Grossprojekten empfehlen sich mehrere Besichtigungen, zu verschiedenen Zeiten. Kontakt: Tel. 052 265 11 11.

Objekt der Woche 2: Am Zuger Stadtrand

Seebach und den Vorortsgemeinden Opfikon Glattbrugg und Wallisellen, entsteht auf der grünen Wiese mit einer Gesamtfläche von 670 000 m² der Glattpark Opfikon.

Nahezu ein Drittel wird für einen künstlichen See und eine zusammenhängende Grünfläche «geopfert». Dies soll dem künftigen Super-Quartier für rund 7000 Einwohner und ebenso viele Werktätige die nötige Ruhe und Grosszügigkeit verleihen. Ansonsten wären Autobahn- und Fluglärm die wichtigsten Lagekriterien des Areals, was sich nur schlecht verkaufen lässt.

«Es brauchte 40 Jahre, bis der Quartierplan stand», fasst Bernhard Ruhstaller, verantwortlicher Immobilienprofi für das Marketing, die Leidensgeschichte dieses Areals zusammen. Die Interessen von rund zwanzig Landbesitzern, darunter zahlreiche Erbgemeinschaften, mussten unter



Glattpark Opfikon – eine Stadt entsteht im grössten Entwicklungsgebiet der Schweiz: Oben das unbebaute Areal, unten ein Visualisierungsvorschlag.

einen Hut gebracht werden. Erstaunlich ist, dass nun fast alle Steine aus dem Weg geräumt sind. «Mir wäre am liebsten, wenn auf einen <Chlapf> wenigstens schon ein Teil der neuen Anlage dastünde», sagt Ruhstaller, der im Gespräch mit Investoren langsam das Gefühl hat, man beginne an das Projekt zu glauben.

Im Herbst 2004 ist noch eine Volksabstimmung wegen See und Park notwendig, da die Grundeigentümer 10 Mio. Fr. dafür aufbringen und die Stadt Opfikon 6 Mio. Fr. beisteuern muss.

Wird die Vorlage angenommen, wovon alle ausgehen, sind See und Park im Jahr 2006 fertig gestellt, ebenso wie die erste Etappe der Glattalbahn, so dass verkehrstechnische Erschliessung und landschaftliche Entourage gegeben sind und für die ersten 185 Wohneinheiten auch Mieter und Käufer gefunden werden können.

Interessant ist, dass die Grundeigentümer, darunter auch die Stadt Zürich mit einem substanziellen Besitzanteil, erkannt haben, dass auf dem Oberhauer Ried, wie die Wiese ursprünglich

Park von New York zu vermitteln. Was möchte man noch mehr?

Die Exklusivität ist aber nicht nur bezüglich der Grünflächen gewahrt. Ruhstaller bemerkt stolz, dass selbst eines der exklusivsten Artefakte Zürichs offenbar den Weg in den Glattpark gefunden hat. Die wohl vornehmste Garage der Stadt Zürich, die seit Jahrzehnten im Seefeld Rolls-Royce und Bentley wartet, die Garage Schmohl, ist mit ihrem ganzen Renommee in die Gegend gezogen.

Aber das ist erst der Anfang. «Wir haben noch eine Durststrecke von zweieinhalb Jahren vor uns», relativiert Ruhstaller die sich abzeichnenden Erfolge. Von der Spitex bis zur Polizeiwache müsse alles noch integriert werden, so dass den neuen Bewohnern die volle Infrastruktur hochwertiger urbaner Lebensqualität zur Verfügung steht, wenn die Wohnungen bezogen



Die Überbauung Loretorain liegt am Stadtrand von Zug. Bis ins Einkaufszentrum «Metalli» seien es rund acht Gehminuten, heisst es im Internet. Viel Glas und grosse Balkone sind hervorstechende Merkmale des Wohnblocks. Eine 4½-Zimmer-Wohnung in der dritten Etage wird für 764 000 Fr. angeboten. Die Wohnfläche ist mit 136 m² eher überdurchschnittlich. Kontakt: Tel. 041 763 50 52.