

## Von der «teuersten Wiese Europas» zum neuen Stadtteil

ÜBER 50 JAHRE HAT ES GEDAUERT, BIS DAS ENTWICKLUNGSGEBIET OBERHAUSERRIET IN OPFIKON ZUM GLATTPARK WURDE. DASS OPFIKON DANK DES NOCH JUNGEN STADTTEILS HEUTE ZU DEN 50 GRÖSSTEN STÄDTEN DER SCHWEIZ GEHÖRT, IST NICHT ZULETZT DEM NUTZUNGS- UND IMMOBILIENPROFI BENY RUHSTALLER ZU VERDANKEN. ER GAB VOR RUND 20 JAHREN DEN ANSTOSS ZUR VERMUTLICH ERSTEN GEBIETSMARKETING-ORGANISATION DER SCHWEIZERISCHEN IMMOBILIENGESCHICHTE.

Text: Linda von Euw, Bilder: Comet Photoshopping GmbH



### Zur Person

Der Nutzungs- und Gebietsentwicklungsspezialist **Bernhard «Beny» Ruhstaller** hat sich schon früh als «Mister Glattpark» einen Namen gemacht und wesentlich dazu beigetragen, dass aus dem Entwicklungsgebiet Oberhauserriet der heutige Glattpark wurde. Der diplomierte Immobilien-Treuhänder ist Inhaber der acasa Immobilien-Marketing AG und Präsident der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement (SVSM). Ausserdem ist er Geschäftsführer der Grundeigentümer-Gemeinschaft im Niederfeld in Dietikon sowie der IGG am Rietpark in Schlieren. Seit Jahren sitzt er zudem im Verwaltungsrat der Artemis Immobilien AG in Aarburg und bei der UZE (Bühler) AG in Uzwil.

**G**ut Ding will Weile haben – passender könnte man die Arealentwicklung des Oberhauserriets in Opfikon wohl nicht beschreiben. Bereits 1952 schied die Stadt das 67,4 Hektaren umfassende Oberhauserriet als Industriezone aus. Fünf Jahre später wurde ein Quartierplanverfahren eingeleitet – genehmigt wurde dieses aber erst 1979. Der erste Quartierplan sah 30'000 Arbeitsplätze vor. Doch das Vorhaben zog sich aufgrund zahlreicher Rekurse und Revisionsbegehren hin. 1986 stoppte der Stadtrat von Opfikon das Vollzugsbegehren. Denn: Die geplanten Arbeitsplätze hätten auch 30'000 Parkplätze bedeutet. Verkehrsprobleme und Umweltbelastungen drohten.

Dabei war das Interesse an dem geplanten Industriegebiet mit dem Bau des Nordrings in den 1980er-Jahren stark gestiegen. So wurde im Jahr 1987 der Firma Planpartner AG der Auftrag zur Überprüfung der Planung erteilt. Das Planungsbüro schlug eine erneute Revision der Bau- und Zonenordnung mit einer deutlich reduzierten Nutzung vor. Neu waren nur noch 9700 Arbeitsplätze angedacht. Zudem wurde erstmals Wohnraum für 3000 Personen in Betracht gezogen sowie ein Park, der rund einen Drittel des Landes Richtung Glatt umfassen sollte. Die Erschliessung mittels dem Öffentlichen Verkehr rundete das Projekt in Sachen Umweltverträglichkeit ab.

Diese Anpassungen fanden 1990 beim Stimmvolk Anklang. Der Stadtrat von Opfikon, die Stadt Zürich sowie die in der Zwischenzeit geschaffene Interessensgemeinschaft der Grundeigentümer befürworteten die neue Gesamtplanung ebenso. Die damals 25 Grundeigentümer wurden vom Stadtrat eng in die Planung einbezogen. Diesem Umstand dürfte es zu verdanken sein, dass diese bereit waren, sich auch finanziell massgeblich einzubringen: punkto Grünfläche oder auch beim vorgesehenen «Monorail» – eine Art Hochbahn, die den neuen Stadtteil hätte erschliessen sollen.

Bis ein erster Entwurf für den neuen Quartierplan vorlag, wurde es Frühling 1996. Aufgrund zahlreicher Begehren wurde dieser noch zweimal überarbeitet, bis der Stadtrat den Quartierplan 1999 schliesslich festsetzen konnte. Der Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedete ihn am 11. Oktober 2000 und gab damit den Weg zur Umsetzung frei – und dies nach fast 50 Jahren Planung.

### Erste Gebietsmarketing-Organisation der Schweizer Immobiliengeschichte

Geeinigt hatte man sich auf Wohnraum für 6600 Personen sowie 7300 Arbeitsplätze. Für den Park wurde eine 12,4 Hektar grosse Grünfläche mit einem künstlich angelegten See projektiert. Für die Gestaltung des Parks wurde 2001 ein Projektwettbewerb ausgeschrieben,



↑ Das Luftbild – damals noch vom Helikopter aus aufgenommen – zeigt das Oberhauserriet im Jahr 2001. Die Stadt Opfikon hat zur Dokumentation des Baufortschritts die auf Luftbilder spezialisierte Firma Comet Photoshopping GmbH beauftragt.

Und so sieht der Glattpark 20 Jahre später aus der Luft aufgenommen auf. ↓



den das Büro Kiefer Landschaftsarchitektur aus Berlin für sich entscheiden konnte. Zentral war der langgezogene rechteckige See, der später den Namen «Glattpark-See» erhielt.

Im Jahr 2000 schrieben die Stadt Opfikon, die Stadt Zürich und die Firma Allreal einen Auftrag für die Entwicklung einer übergreifenden Plattform für das Entwicklungsgebiet aus. Halter Immobilien + Treuhand mit dem damaligen Geschäftsführer Bernhard «Beny» Ruhstaller erhielt den Zuschlag. Ruhstallers Kommunikationsstrategie sah vor, aus dem Oberhauserriet eine Marke zu machen, um die Suche nach Investoren, Schlüsselmiethern sowie die Kommunikation mit der Bevölkerung und die Imagepflege zu vereinfachen. Ruhstaller schlug ein von allen Grund-

eigentümern bevollmächtigtes Gebietsmarketing vor.

Die Mission war klar: Aus der Masse der geplanten Einzelprojekte sollte eine Vision eines komplett neuen Stadtteils den Weg in die Köpfe der Menschen finden. Ruhstaller brachte bereits Erfahrungen aus den Entwicklungsgebieten Limmatwest, Zürich-West und Zürich-Nord mit. «Genau diese Erfahrungen und Erkenntnisse haben mir beim Entwicklungsgebiet Oberhauserriet geholfen. Der Glattpark war natürlich noch eine Nummer grösser. Dafür war es fast leichter, hier eine neue Identität zu schaffen, da kein bewohntes Gebiet vorhanden war», resümiert Ruhstaller. Auch an die Gründung des neuen Gebietsmarketings erinnert er sich noch gut: «Die erste Schwierigkeit be-

stand darin, die damals vielen privaten Grundeigentümer zu überzeugen, Geld in einen Marketing-Topf zu bezahlen, obwohl ein möglicher Baustart noch nicht einmal abgeschätzt werden konnte.»

Der Immobilienprofi war gemeinsam mit der Stadt Opfikon erfolgreich: Den Mehrwert eines gemeinsamen Marketings wurde im Dezember 2001 von 63,64 Prozent aller Grundeigentümer erkannt. So wurde am 13. Mai 2002 vermutlich erstmals in der Schweizer Immobiliengeschichte von 14 der 21 Grundeigentümer eine Gebietsmarketing-Organisation gegründet. Dieser Zusammenschluss trug schnell Früchte: Dank Marketing- und Kommunikationsmassnahmen wie Showroom, Webseite, Messeauftritte und intensivem Networking wurde die Organisation innert kurzer Zeit zur zentralen Informations- und Anlaufstelle für den neuen Stadtteil, dem die Stadt Opfikon 2001 den Namen «Glattpark» verliehen hatte. Mit zunehmenden Erfolg der Marketing-Bemühungen konnten weitere Grundeigentümer ins Boot geholt werden: 2017 zählte die Gebietsmarketingorganisation den Höchststand von 35 Mitgliedern.

### **Dank dem Glattpark ist Opfikon heute eine der 50 grössten Städte der Schweiz**

Immer wieder kam es aber auch zu Unstimmigkeiten zwischen Gebietsmarketing und der Stadt Opfikon: «Die Planungsbehörden rund um den Quartierplan Oberhauserriet waren es nicht gewohnt, dass plötzlich auch Markt- und Vermarktungsfragen eine Rolle spielten», erklärt Ruhstaller und ergänzt: «Die private Organisation der Grundeigentümer wurde am Anfang vielleicht auch als Gefahr wahrgenommen.» Heute habe sich die Zusammenarbeit zwischen den Stadtbehörden und dem Gebietsmarketing normalisiert und könne als gegenseitig befruchtend bezeichnet werden.

Der Übergang von der Entwicklungs- zur Betriebsphase brachte im Jahr 2016 veränderte Aufgaben für das Ge-

bietsmarketing mit sich. So wurden eine Vereinfachung der Grundeigentümerbeiträge sowie die Umbenennung in IGG Glattpark beschlossen. Heute kümmert sich die Organisation um übergeordnete Sachthemen. «Dabei geht es um Vorgänge, die die Parzellengrenze eines einzelnen Grundeigentümers überschreiten – wie etwa der Boulevard, die Parkierung oder auch die Medienarbeit», sagt Ruhstaller, der seit rund 20 Jahren als Geschäftsführer für die Gebietsmarketing-Organisation tätig ist und dabei mittlerweile von seiner Tochter Janina unterstützt wird. Die IGG Glattpark soll die Identität des noch immer jungen Stadtteils schützen und weiterentwickeln. «Aktuell führen wir in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon eine Bedürfnisumfrage bei den über 70 Gewerbebetrieben im Glattpark durch», nennt Ruhstaller ein Beispiel.

Die einstige Vision Glattpark ist Realität geworden: Bereits 2006 zogen die ersten Bewohner ein. Aus der ursprünglich angedachten Hochbahn «Monorail» wurde die Glattalbahn, deren letzte Etappe 2010 eingeweiht wurde. 2019 konnte die zweite Bauetappe mehrheitlich abgeschlossen werden. Bis Ende 2019 wurden 3100 Arbeitsplätze geschaffen und 5781 Bewohner gezählt. Und damit ist die Entwicklung des jungen Stadtteils noch nicht abgeschlossen: 2023/24 soll das lange Zeit hart umkämpfte Schulhaus bezugsbereit sein. Auch in die vielfach unbeachtete 3. Etappe des Glattparks könnte in naher Zukunft Bewegung kommen: «Die Stadt Zürich als grösste Grundeigentümerin steht gemeinsam mit der Stadt Opfikon und weiteren privaten Grundeigentümern vor einer baldigen Lösung», weiss Ruhstaller.

Die Entwicklung des Oberhauserriets – welches in den Medien früher oftmals als «die teuerste Wiese Europas» bezeichnet wurde – zum Stadtteil Glattpark ist definitiv geglückt: In den vergangenen 16 Jahren ist Opfikon dank des Glattparks von 13'000 auf 21'000 Einwohner gewachsen. Damit gehört Opfikon nun zu den 50 grössten Städten der Schweiz. ■