



GLATTPARK – EINE STADT ENTSTEHT...





IMPRESSUM

© IGG Glattpark, 2020

HERAUSGEBER

IGG Glattpark
Trendhouse, Thurgauerstrasse 111
8152 Glattpark (Opfikon)
www.glattpark.ch

TEXTREDAKTION UND LAYOUT

graustufen – Agentur für Text, Grafik, Fotografie und Web
8352 Ricketwil (Winterthur)
www.graustufen.ch

DRUCK

Druckerei & Verlag Steinmeier GmbH & Co.KG, Deiningen (D)

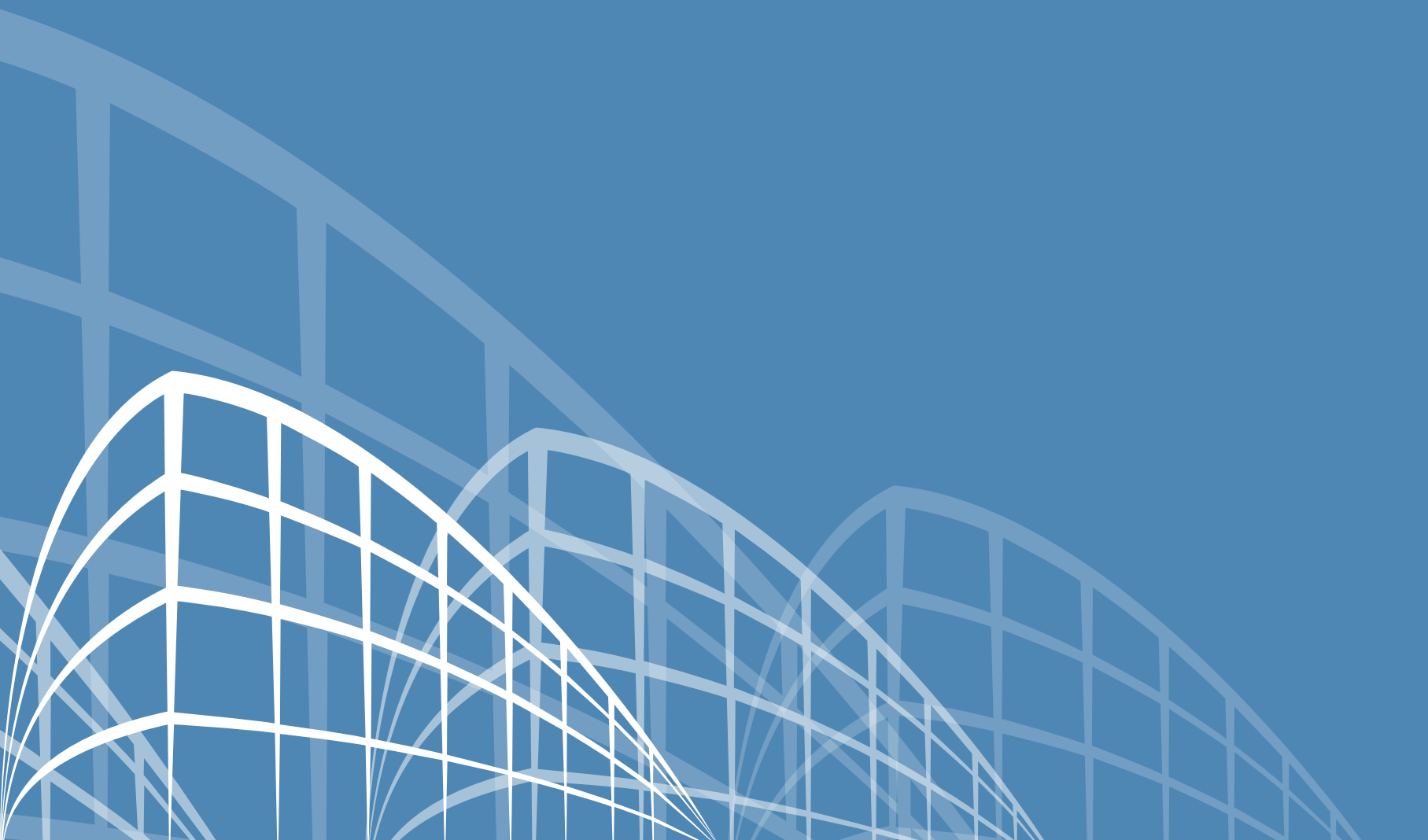
TITELBILD

Luftbild Glattpark (Opfikon), November 2019
© Comet Photoshopping GmbH, Weisslingen





**GLATTPARK –
EINE STADT
ENTSTEHT...**



INHALT

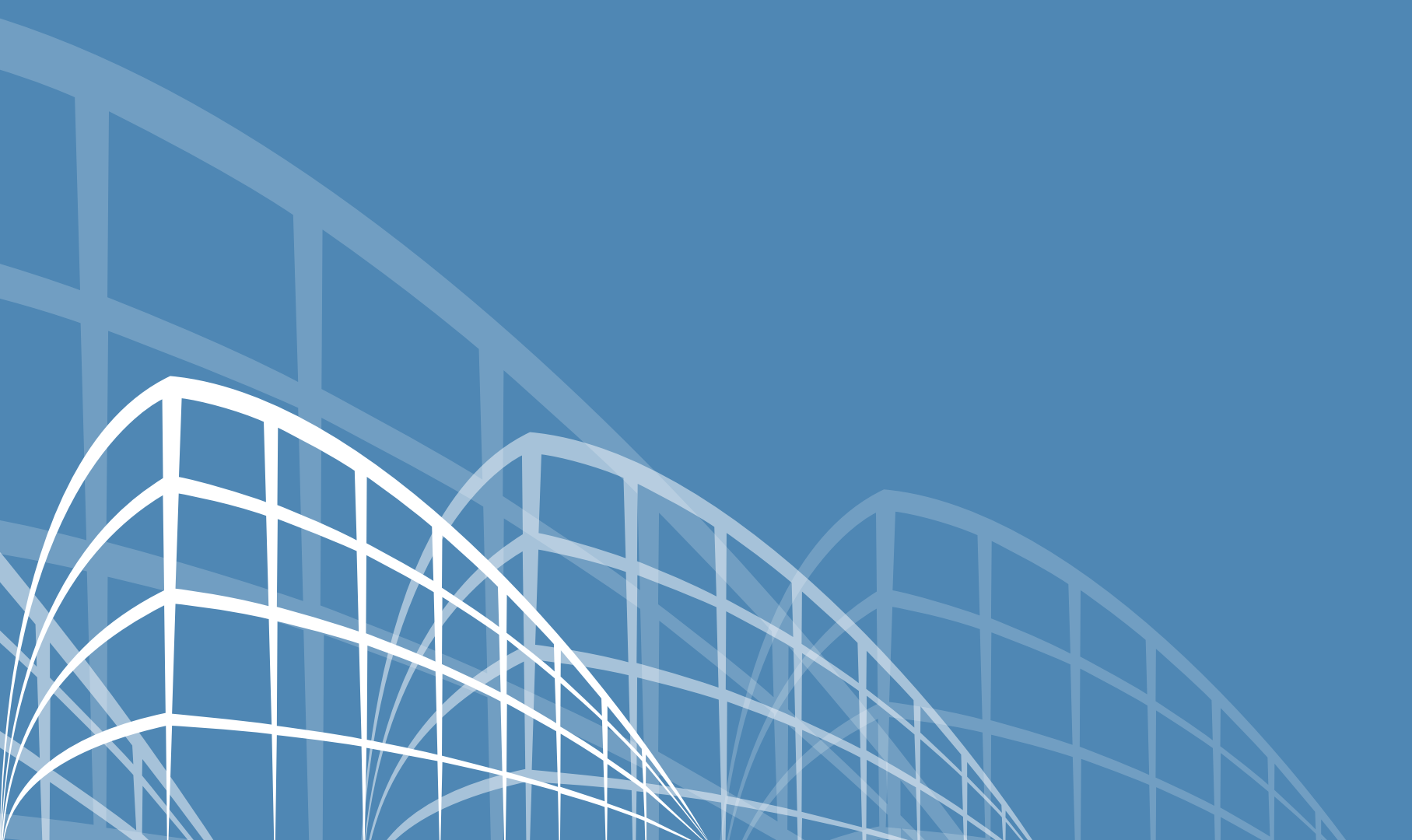
Von Sümpfen und Plänen	5
Der Gletscher geht, die Visionen kommen	6
Eine vierzigjährige Leidensgeschichte	10
Das neue Quartierplanverfahren	20
Ein Park nimmt – ungewohnte – Formen an	26
Von Baumaschinen und Hochglanzprospekten	29
Die Bau- und Belebungsphase	29
Das Gebietsmarketing	30
Die Vermarktung	40
Eine Wiese erhält eine Identität.....	54
Das Gebietsmanagement	58
Die erste Etappe nimmt Formen an	60
Ein «Central Park» für Opfikon	70
Der Boulevard Lilienthal – die «Lebensader» des neuen Stadtteils	74
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.....	78
Die zweite Etappe nimmt Formen an	80
Lebensraum Glattpark	85
Leben zieht ein	86
Glattpark – ein Beispiel für gelungenen Städtebau?	90

Aktuelle und fertig gestellte Projekte	97
Der Glattpark in Bildern	107
Der Glattpark in Zahlen	123
Meilensteine	124
Kennzahlen	126
Die Mitglieder der IGG Glattpark	128
Bild- und Quellennachweis	128



VON SÜMPFEN UND PLÄNEN

VON DER EISZEIT BIS ZUR
JAHRTAUSENDWENDE



DER GLETSCHER GEHT, DIE VISIONEN KOMMEN

VORGESCHICHTE BIS 1950

Das Oberhauserriet – der heutige Glattpark – entstand aus dem Eisstrom des Linthgletschers. Nach dem Rückzug des Gletschers versumpfte das Gebiet und wurde für Fischerei und den Torfabbau, als Viehweide und Streuwiesen genutzt. Mit der Industrialisierung wurde das Riet zur vielfältigen Projektionsfläche für Visionen und Träume.

Wo heute Wohn- und Bürogebäude dicht an dicht stehen, bahnte sich vor rund 80 000 Jahren der Linthgletscher seinen Weg: Ein Eisstrom des Gletschers formte die Landschaft des heutigen Glattparks um. Moränenmaterial, Sand und Schotter füllten das tiefe Becken, das der Gletscher bei seinem Rückzug hinterlassen hatte. Der wenig wasserdurchlässige Boden, Grundwasserstau und regelmässige Überschwemmungen durch die Glatt machten aus dem Gebiet ein grossflächiges Sumpfgebiet: das Oberhauserriet.

Begehrte Streuwiesen

Im Spätmittelalter und in der frühen Neuzeit war das Oberhauserriet eine wichtige Lebensgrundlage für die damaligen Siedler: Reichhaltige Fischgründe sorgten für einen gedeckten Tisch, Torf wurde abgebaut und das Vieh auf den Wiesen geweidet. Auch das Schilfgras wurde genutzt: als Winterfutter und als Streue – davon stammt der Begriff der so genannten Streuwiesen.

Absenkung der Glatt

Die periodischen Überschwemmungen des Riets durch die Glatt richteten an den Viehweiden und Streuwiesen nur wenig Schaden an. Als jedoch gegen Ende des 18. Jahrhunderts die Überschwemmungen häufiger

und die landwirtschaftliche Nutzung intensiver wurden, plante der Kanton 1812 erstmals eine Glattkorrektur mit einer Absenkung des Flusses. Widerstand aus den Gemeinden und finanzielle Probleme führten 1840 zu einem Abbruch dieser ersten Glattkorrektur. Erst Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Absenkung der Glatt im Rahmen der zweiten Glattkorrektur doch noch abgeschlossen.

Erste Gesamtmelioration

Die mit der zweiten Glattkorrektur verbundene Absenkung des Grundwasserspiegels hatte negative Auswirkungen auf den Ertrag des Rietwiesen. Und so kam es zwischen 1907 und 1912 zur ersten Gesamtmelioration des Oberhauserrietes: Die Bewässerung des Riets wurde intensiviert, Flurwege wurden erstellt, und der stark zerstückelte Grundbesitz wurde teilweise zusammengeführt. Die Grundeigentümer schlossen sich in einer Meliorationsgenossenschaft zusammen. Schon damals arbeiteten die Grundeigentümer freiwillig zusammen; eine Grundhaltung, die sich in der heutigen IGG Glattpark fortsetzt.

Aus Riet wird Acker

In den folgenden Jahren wurde das Oberhauserriet auch zur Abwasserentsorgung

genutzt: Abwasser aus Oerlikon und Seebach wurde in die Bewässerungsanlagen eingespeist und auf die Wiesen verteilt. Zwischen 1936 und 1940 wurden erneute Glattkorrekturen vorgenommen.

Die Anbauschlacht während des Zweiten Weltkriegs trieb die bereits länger verfolgte Idee der Trockenlegung des Riets voran. Die Grundlage dazu wurde mit der dritten Glattkorrektur geschaffen. 1942 begannen die vierjährigen Bauarbeiten für eine erneute Melioration. Dabei wurden rund 60 Hektaren Streuwiesen für eine Bausumme von CHF 300 000 ackerfähig gemacht. Am Ende der Arbeiten erinnerte kaum mehr etwas an die einstige Rietlandschaft.

Genossenschaft

Kanton Zürich N^o 1154 Gde. Opfikon

20

Entwässerung „Oberhauserried“

Ausführungsplan

Situation 1:1000


Statuten

der Genossenschaft für die

Melioration des Riedes

zwischen den Gemeinden

Opfikon, Seebach, Oerlikon und
Schwamendingen.



Oerlikon
Buchdruckerei Gb. Meyer
1909.

MELIORATIONS- UND VERMESSUNGSAMT
DES KANTONS ZÜRICH

den 8. Okt. 1907 Der Beamte:

Eingesehen: *Liess*

den 8. Okt. 1907 Der Land- und Forstbesitzer:

Rüsch

Eisenbahn, Zeppelin und Schiffe

Die Visionen, was auf dem rund 100 Hektaren grossen Gebiet alles möglich wäre, begannen jedoch nicht erst mit der Trockenlegung des Riets. Bereits 1857 erteilte der Bund eine Konzession für den Bau einer Glattaleisenbahn – und deren Bahnstation war im Oberhauserriet geplant. Aus Geldmangel wurde die Bahnlinie nie gebaut. 1913 sollte das Oberhauserriet zu einem Zeppelin-Landeplatz werden. Mit dem Einsetzen des Ersten Weltkriegs zerschlugen sich auch diese Pläne. Eine weitere Verkehrsnutzung war bis zu den 1920er-Jahren geplant: Das Riet sollte zur Hafenanlage werden; dies im Rahmen verschiedener Pläne zur Schiffbarmachung der Glatt bis Glattbrugg und Wallisellen. Ziel dieser Pläne war es, die Glatt an die Rheinschifffahrt anzubinden. Die Hafenanlage im Oberhauserriet hätte bei diesen Plänen eine wichtige Rolle gespielt.

«Abstellkammer» der Stadt Zürich

Die Nutzung des Oberhauserriets in den Nachkriegsjahren war vor allem durch Landwirtschaft geprägt – und durch die Landkäufe der Stadt Zürich. Diese hatte bereits 1934 damit begonnen, Reserveland für «unbestimmte Zwecke» im Oberhauserriet zu kaufen. In den 1960er- und 1970er-Jahren konkretisierten sich die Nutzungspläne: Öffentliche Bauten, die viel Platz brauchten und in der Stadt kaum Akzeptanz hatten, sollten «ausgelagert» werden. Und so baute die Stadt Zürich im Oberhauserriet bis in die 1980er-Jahre eine Kläranlage, ein Unterwerk des EKZ, ein Zivilschutzzentrum und ein Asylantenheim. Weiter geplant waren ein Schlachthof, eine Abfalldeponie und eine Abstell- und Werkhalle für die damals geplante Zürcher U-Bahn; hier blieb es allerdings bei den Plänen.

RIED ODER RIE T?

Praktisch in sämtlichen Quellen – egal ob in Zeitungsartikeln, amtlichen Protokollen oder Plänen – finden sich zwei Schreibweisen des Gebietes: «Oberhauserried» und «Oberhauserriet». Durchgesetzt hat sich «Oberhauserriet». In der vorliegenden Schrift wird deshalb konsequent diese Schreibweise verwendet.

«Riet» ist eine spezifisch schweizerdeutsche Bezeichnung für ein Ried, also für ein mit Riedgräsern und Schilf bewachsenes, mooriges Gebiet. Obwohl auch die Bezeichnung «Ried» gängig ist, leiten sich heute viele Schweizer Orts- und Flurnamen aus der schweizerdeutschen Version ab.

MELIORATION

Eine Melioration umfasst Massnahmen zur Gewinnung und Verbesserung von Kulturland wie Bodenverbesserung, Güterzusammenlegung oder Erosionsschutz. Im Oberhauserriet kam es 1907 zur ersten Gesamtmelioration, 1942 zur zweiten.

Das Luftbild zeigt das Gebiet des Oberhauserriets zwischen den beiden Meliorationen im Juni 1932. Blau markiert ist die ungefähre Fläche des heutigen Glattparks.

© Foto: swisstopo; 10.6.1932



EINE VIERZIGJÄHRIGE LEIDENSGESCHICHTE

1952 – 1991

Die Planung für die Bebauung des Oberhauserriets kann mit Fug als Leidensgeschichte bezeichnet werden. Bereits 1957 wurde ein Quartierplanverfahren eingeleitet – doch erst in den 1980er-Jahren war der Quartierplan vollzugsbereit. In der Zwischenzeit hatten sich die Rahmenbedingungen jedoch so verändert, dass es hiess: Zurück auf Feld 1. Mit der neuen Planungsrunde ab 1987 wurde die Ausnutzung reduziert, und städtebauliche sowie Umweltsanierungen rückten vermehrt in den Fokus.

Die Stadt Opfikon schied das Oberhauserriet 1952 als Industriezone aus, und bereits 1957 wurde ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Dieses zog sich allerdings hin: Erst 1979 genehmigte der Opfiker Stadtrat einen ersten Quartierplan Oberhauserriet, der rund 30 000 Arbeitsplätze vorsah. Zahlreiche Rekurse gegen die Bau- und Zonenordnung sowie Revisionsbegehren seitens der Stadt Zürich als wichtiger Grundeigentümerin sorgten für weitere jahrelange Verzögerungen.

Ein «Verkehrsinfarkt» droht

Das Interesse am Oberhauserriet stieg schlagartig, als Mitte der 1980er-Jahre der Nordring der Autobahn gebaut wurde. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Flughafen wurden als grosse Vorteile erkannt. Aber: Als der Quartierplan endlich vollzugsbereit war, hatten sich die Rahmenbedingungen dermassen stark verändert, dass der Stadtrat von Opfikon die Notbremse zog: Er beschloss 1986 die Vollzugsarbeiten nicht weiterzuführen. Hauptgrund war die zunehmend problematische Siedlungsentwicklung im Glattal und die damit verbundenen Verkehrsprobleme und Umweltbelastungen. Denn die vorgesehenen 30 000 Arbeitsplätze hätten auch 30 000 Parkplätze bedeutet.

Planung wird überprüft

Im Herbst 1987 erhielt die Firma Planpartner AG von der Stadt Opfikon den Auftrag zur Überprüfung der Planung Oberhauserriet. Im Zwischenbericht zu Händen des Stadtrats Opfikon hält Planpartner fest: «Das Hauptergebnis besagt, dass eine Erschliessung und Bebauung gemäss geltender Bau- und Zonenordnung mit dem vorgesehenen Strassennetz nicht gegeben ist. Nach mehr als 30-jährigen, ununterbrochenen Planungsbemühungen der Grundeigentümer und der Stadt Opfikon drängt sich damit die Revision der Planung dieser erst kürzlich genehmigten Industriezone auf.»¹ Das Planungsbüro schlug eine erneute Revision der Bau- und Zonenordnung vor.

Das Volk begehrt auf

Zwischenzeitlich regte sich auch in der Bevölkerung Widerstand gegen ein vermeintlich geplantes Industriegebiet im Oberhauserriet: Im Frühjahr 1988 wurde eine Volksinitiative eingereicht, welche die Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet verlangte. Die von Planpartner vorgeschlagene Revision der Bau- und

Zonenordnung mit einer deutlich reduzierten Nutzung diente als Gegenvorschlag zur Volksinitiative. Im Oktober 1991 lehnte das Stimmvolk die Volksinitiative ab und genehmigte den Gegenvorschlag – die neue Planungsrunde konnte nun definitiv eingeleitet werden.

Deutlich reduzierte Ausnutzung

Die neue Gesamtplanung von Planpartner AG wurde vom Stadtrat Opfikon, von der Stadt Zürich sowie von der zwischenzeitlich gegründeten Interessengemeinschaft der Grundeigentümer, der IG Oberhauserriet, klar befürwortet. Die neue Planung sah eine deutlich reduzierte Ausnutzung auf ein «erträgliches Mass» vor, wobei die parallel erarbeiteten Sonderbauvorschriften unter bestimmten Bedingungen eine intensivere Nutzung zuließen.

Umweltverträglichkeit im Fokus

So sollten neu nur noch 9700 Arbeitsplätze im ehemaligen Rietgebiet geschaffen werden. Zudem wurde erstmals auch ein angemessener Wohnanteil für 3000 Menschen sowie eine etappenweise Realisierung vorgesehen. Auch auf architektonische und städtebauliche Belange sowie auf Umweltverträglichkeit wurde nun grossen Wert gelegt. Die lokale Erschliessung sollte

¹ Planpartner AG: Stadt Opfikon: Gesamtplanung Oberhauserriet. Zwischenbericht zu Händen des Stadtrates von Opfikon. Juli 1989

hauptsächlich mit einem leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittel erfolgen: Der so genannte «Monorail», eine Art Hochbahn, sollte durch die Grundeigentümer finanziert werden und das Quartier erschliessen. Das lokale Strassennetz sollte lediglich einem beschränkten Besucher-, Zubringer- und Anlieferverkehr dienen.

Der Zwischenbericht von Planpartner hielt überdies fest, dass die Quartiersversorgung und öffentliche Einrichtungen sicher gestellt sein müssten. Auch Grünflächen zur

Erholung wurden erstmals explizit vorgesehen: Ein Drittel des Landes gegen die Glatt hin sollte zu einem Park werden.

Grundeigentümer einverstanden

Doch wie stellten sich die Grundeigentümer zu den komplett neuen Plänen für das Oberhauserriet? Die Stadt Opfikon hatte die Grundeigentümer stets eng in die Planung einbezogen und regelmässig zu Grundeigentümersammlungen eingeladen. Es ist wohl nicht zuletzt dieser engen Zusammenarbeit zu verdanken, dass

die Grundeigentümer mit der neuen Planungsrichtung einverstanden und zu finanziellen Engagements etwa für den «Monorail» oder für Grünflächen bereit waren.

Die neue Planungsrichtung bedingte jedoch eine Neuordnung des Grundbesitzes: Alle Grundeigentümer sollten in den verschiedenen Nutzungsbereichen – Wohnen, Industrie, Dienstleistung und Mischzonen – proportionale Anteile erhalten. Ein entsprechender Entwurf wurde von Planpartner im November 1989 ausgearbeitet.



Quartierplan
Oberhauserriet
von 1979

Neue Planung für das Opfiker Oberhauserriet *Vorschläge des Stadtrates für eine umweltgerechte Nutzung*

«Als unverständlich, ja als absurd muss man es bezeichnen, dass eine erst knapp fünf Jahre alte und von allen zuständigen politischen Stellen (Exekutive, Parlament, Soverän, Regierung) genehmigte Planung, die wegen Einsprachen gar nicht zur Anwendung gekommen ist, bereits als unanwendbar bezeichnet und über den Haufen geworfen werden muss. Erfreulich ist, dass die betroffene Stadt Opfikon, zu der die 'wertvollste Wiese Europas', das Oberhauserriet, gehört, nicht zu einer kleinkarierten Planungsrevision angehoben hat, sondern grossenteils neue Wege gehen will.»

Neue Zürcher Zeitung, 7.2.1989

«Für dessen Verwirklichung müssen die Grundeigentümer zwar eine Abzonung (Reduktion der Baumassenziffer um 20 Prozent, zusätzlich Grünflächen sowie eine sogenannte Gemischte Zone) in Kauf nehmen, und sie werden – um die reduzierte Nutzung voll ausschöpfen zu können – auch noch zur Kasse gebeten. Sie haben für ein umweltgerechtes öffentliches Verkehrsmittel innerhalb des Oberhauserriets aufzukommen, sie haben ihre Projekte in einen Gestaltungsplan einzubinden und sie haben einer etappenweisen Realisierung des Gesamtprojektes zuzustimmen. Andererseits erlangen sie einen verhältnismässig grossen Spielraum für die künftige umweltgerechte Nutzung ihrer Parzellen.»

Neue Zürcher Zeitung, 7.2.1989

«Diese Grünbereiche sollen mit Allmendflächen, parkartigen Waldstücken und Wasserflächen ausgestattet werden. Wasserfläche(n) weisen in Richtung Wald ein natürliches und auf der Siedlungsseite ein erholungsorientiertes Ufer auf.»

Planpartner AG: Stadt Opfikon: Gesamtplanung Oberhauserriet.
Zwischenbericht zu Händen des Stadtrates von Opfikon. Juli 1989

«Das neue Planungskonzept des Stadtrates von Opfikon sieht deshalb eine Überbauung vor, die überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen werden soll. Die ca. 14 000 Wohn- und Arbeitsplätze sollen neben dem Bus v. a. mit einem unkonventionellen Verkehrsmittel (z. B. Monorail) erschlossen werden.»

Planpartner AG: Raumplanerische Überlegungen zur S-Bahn-Haltestelle Katzenbach. Mai 1989

«Damit wurde der Grundstein gelegt, um eine aus ökologischer und städtebaulicher Sicht kaum tolerierbare Siedlungsentwicklung abzuwenden und die Ende 1979 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte, rund dreissig Jahre alte Quartierplanung durch ein neues Verfahren zu ersetzen.»

Quartierplan Oberhauserriet.
Technischer Bericht. März 1999

«Weil die Grundeigentümer Verständnis aufbringen, dass eine umweltgerechte und qualitativ hochstehende Erschliessung und Bebauung vorzusehen ist, sind sie bereit, neben den Instrumenten des öffentlichen Rechtes auch ergänzende privatrechtliche Verpflichtungen einzugehen.»

Planpartner AG: Stadt Opfikon: Gesamtplanung Oberhauserriet.
Zwischenbericht zu Händen des Stadtrates von Opfikon. Juli 1989



«Mein Vater besass Land im damaligen Oberhauserriet; deshalb war ich schon früh mit dem Gebiet bekannt. Er hat in den 1960er-Jahren versucht, eine Erschliessung für den Werkplatz seines Bauunternehmens zu erhalten. Mit einer provisorischen Baubewilligung habe ich schliesslich in den 1970er-Jahren ein Magazin mit Beseitigungsrevers erhalten, das bis ins Jahr 2000 Bestand hatte.

Ich erinnere mich noch gut, wie sich mein Vater damals über die Stadt Zürich geärgert hatte: Sie hatte den m²-Preis von CHF 2 auf CHF 3 erhöht. Mein Vater hat das Land im damaligen Oberhauserriet in den 1950er-Jahren für CHF 7 gekauft...

Die langwierige Planungsphase des Quartierplans ist mir noch in reger Erinnerung. Ich selbst war lange in der damaligen Meliorationsgenossenschaft tätig und habe die ganze Planungsgeschichte des Oberhauserriets hautnah miterlebt.

Kürzlich bin ich an einem schönen Sonntag mit dem Fahrrad durch den Glattpark geradelt – und ich war positiv überrascht, wie viele Menschen, Jung und Alt, entlang des Sees flanierten. Für mich ist es nach wie vor erstaunlich, wie nach über 40 Jahren Planung und Bautätigkeit ein so schöner Park mit See entstanden ist und wie viele Menschen hier in neuen Gebäuden leben.»

Bruno Butti, ehemaliger Grundeigentümer

«Ich bin mit drei Brüdern im Oberhauserriet aufgewachsen. Mein Vater hat nach Wasser gebohrt, ein Windrad lieferte Strom. Mein Schulweg dauerte fast eineinhalb Stunden zu Fuss. Meine Familie hat Gemüse angebaut und auf dem Markt in Oerlikon verkauft – bis heute verkaufen wir am Mittwoch und am Samstag Blumen auf dem Oerliker Markt.

Den ganzen Planungsprozess ums Oberhauserriet habe ich selber miterlebt – das ganze dauerte ja fast 40 Jahre! Anfangs war ich gegen den lang gezogenen See im Opfikerpark, aber heute gefallen mir Park und See sehr gut. Schade ist hingegen, dass der Boulevard Lilienthal ‘tot’ ist, bevor er überhaupt zum Leben erwacht ist... Unsere Familie wollte eigentlich einen Blumenladen am Boulevard eröffnen; aber ohne Besucher-Parkplätze ist ein rentabler Betrieb nicht möglich.

Ich wohne heute selbst im Glattpark, in einer Eigentumswohnung im ‘Hamilton View’ direkt am See. Ich geniesse den Blick auf den Opfikerpark, den See und in die Berge sehr. Ich hätte mir früher nie träumen lassen, dereinst selbst im neuen Stadtteil zu wohnen.»

Werner Oertig, ehemaliger Grundeigentümer





Heidi Rechberger (ganz links im Bild) mit ihren Cousins Albert Gossweiler und Ernst Gossweiler bei der Kartoffelernte im Oberhauserriet 1956.

«Ich kann mich noch gut daran erinnern, wie wir Mitte der 1950er-Jahre Kartoffeln auf diesem Gebiet geerntet haben. Danach folgten 40 Jahre Planung und Ungewissheit darüber, ob im ehemaligen Oberhauserriet überhaupt einmal Wohnungen gebaut werden können. Ab 2005 begann dann die grosse Umsetzung, und zeitweise gab es gleichzeitig über 30 Baukräne im Gebiet Glattpark.»



Heidi Rechberger, Grundeigentümerin, mit ihrem Sohn Martin Rechberger vor ihrer Wohnüberbauung «Lematt» im Glattpark.

Die unterschiedlichen und vielfältigen Wohnbauten, die im Glattpark realisiert wurden, sind faszinierend und beeindruckend. Eine weitere Besonderheit und ein beliebter Anziehungspunkt ist die Naherholungszone mit dem Opfikerpark und dem Glattpark-See.

Die Namensgebung unserer Wohnüberbauung 'Lematt' stammt übrigens aus einem alten Gemeindeplan von 1971, in dem das betreffende Gebiet so bezeichnet wurde.»

Heidi Rechberger, Grundeigentümerin



«Wohl selten war ein Gebiet in Bezug auf Nutzung und Entwicklung so umstritten wie der Glattpark. Umso mehr freue ich mich, dass es gelungen ist, einen in sich stimmigen und lebendigen neuen Stadtteil zu schaffen. Dank den vereinten Kräften aller Beteiligten ist es gelungen, ein Musterbeispiel urbaner Planung zu realisieren.»

Positiv überrascht hat mich, wie rasch die Bevölkerung aus Opfikon und Umgebung den See und Park akzeptiert und rege genutzt hat. Dass die negativen Voraussagen über den Opfikerpark nicht eingetroffen sind, ist vor allem den engagierten Parklotsen zu verdanken.

Ich bin selbst immer wieder im Glattpark anzutreffen – sei es auf dem fast täglichen Kurzspaziergang um den See oder an einem der Events, die von den Einwohnern veranstaltet werden.»

Jürg Leuenberger, von 1992 bis 1999 Stadtpräsident von Opfikon-Glattbrugg

«Der Glattpark gehört zu den Vorzeige-Entwicklungsgebieten der Flughafenregion Zürich. Hier trifft Business auf Wohnen in einem modernen, urbanen Umfeld. Die FRZ Flughafenregion Zürich, Wirtschaftsnetzwerk & Standortentwicklung, ist stolz auf den neuen Stadtteil. Dank dieser innovativen, partnerschaftlichen und interdisziplinären Entwicklung sticht Opfikon als Stadt mit statistisch überdurchschnittlich vielen jungen Menschen hervor.»



Christoph Lang, Geschäftsführer FRZ Flughafenregion Zürich



INTERVIEW MIT WALTER GOTTSCHALL, EHEMALS PLANPARTNER AG

Wie haben Sie die Entwicklung im Glattpark während der vielen Jahre erlebt?

Im Glattpark stecken unterschiedliche Phasen der gesellschaftlichen Entwicklungen. Bis 1987 wurde das grosse Industriegebiet landwirtschaftlich genutzt. Die Baukonjunktur erhöhte den Baudruck auf das Gebiet. Wegen übermässiger Luft- und Lärmbelastung verfügte der Kanton einen Planungsstopp. Als Planer schufen wir als Antwort auf eine Auszonungsinitiative 1991 die planerischen Grundlagen zum heutigen Glattpark, wo statt einer reinen «Bürostadt» ein gemischter Stadtteil mit grosszügigen Grünflächen vorgesehen wurde.

Die Umsetzung dieser Grundlagen bis zum ersten Spatenstich sollte weitere 10 Jahre dauern. In diesem anspruchsvollen Prozess mussten die Bedürfnisse der damals 25 Grundeigentümer, der politischen Behörden und der Raumplanung unter einen Hut gebracht werden. Die zahlreichen zu lösenden Probleme sind heute kaum mehr erkenn- oder nachvollziehbar, wie z. B. die Realisierung von Park und See, die Fernwärmeversorgung oder die Finanzierung des Lärmschutzes entlang des Nordrings.

Haben Sie sich den heutigen Entwicklungsstand vorstellen können?

Es ist schon überraschend, dass nach über 40-jähriger Planungs- und Leidensgeschichte innert 10 Jahren die Überbauung zu grossen Teilen erfolgt ist oder in Kürze abgeschlossen sein wird...

Was gefällt Ihnen im neuen Stadtteil besonders?

Das Grundkonzept hat sich mehr als bewährt. Herausstreichen möchte ich die Bereitstellung einer grosszügigen Parklandschaft im schwierigen Umfeld von Verkehr, Fluglärm und Kehrlichtverbrennung, die hohe Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die heute schon ansprechende Lebendigkeit des Quartiers. Insgesamt ist der Glattpark ein gelungenes Gesellschaftsprojekt, in dem Anliegen der Politik, der Grundeigentümer, der Nutzer sowie der Raumplanung in einem oft schwierigen Prozess zu einem geglückten Zusammenspiel geführt haben.

Was stört Sie bzw. was hätten Sie rückblickend anders gemacht?

Das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt etwas monoton. Leider ist der Versuch damals gescheitert, differenzierte Kubaturen (Gebäudehöhen) und Aussenräume zu realisieren. Zudem war in der Planungsphase nicht vorhersehbar, dass die Nachfrage nach Wohnungen so gross sein würde.

Besuchen Sie den Glattpark ab und zu?

Ich gehe seit meiner Pensionierung 2010 regelmässig in den Glattpark. Ich organisiere auch regelmässig Führungen für interessierte Personen aus dem Freundeskreis oder für Vereine.

Walter Gottschall hat mit dem Büro Planpartner AG den Glattpark während 25 Jahren begleitet und massgeblich mitgeprägt

DAS NEUE QUARTIERPLANVERFAHREN

1992 – 2000

Nachdem die Grundlagen für ein komplett neues Quartierplanverfahren gelegt waren, setzte der Stadtrat Opfikon Anfang 1992 einen Quartierplanausschuss ein, in dem auch die Grundeigentümer Einsitz hatten. Im März 1999 wurde der Quartierplan nach zahlreichen Überarbeitungen festgesetzt, im Oktober 2000 wurde er vom Zürcher Regierungsrat verabschiedet.

18 Ausschuss-Sitzungen fanden zwischen März 1992 und Oktober 1998 statt. In der gleichen Zeit wurden zahlreiche Rekurse und Gesuche eingereicht, die einmal mehr das neue Quartierplanverfahren verzögerten – eine Fortsetzung der bereits langwierigen Planungsgeschichte des Oberhauserriets. Dass der Quartierplan schliesslich doch verabschiedet werden konnte, ist auf eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Opfikon und den damals 25 Grundeigentümern im Oberhauserriet zurückzuführen – ohne eine solche wäre es kaum je zu einer Einigung gekommen.

Einbezug der Grundeigentümer

Denn Differenzen zeigten sich bereits wenige Monate nach dem Start des neuen Quartierplanverfahrens: Gegen den provisorischen Kostenverteiler wurden zwei Rekurse und ein Gesuch eingereicht. Erst im Winter 1993 konnten die Arbeiten wieder aufgenommen werden. Damals erkannte man auch die Notwendigkeit, die Grundeigentümer eng einzubeziehen: Ende 1992 wurden die Grundeigentümer vom Stadtrat erstmals zu einer orientierenden Grundeigentümerversammlung eingeladen. Drei weitere Versammlungen folgten. Im Frühjahr 1996 lag schliesslich ein erster Entwurf für den neuen Quartierplan vor.

Endlich ein Abschluss

Auf Grund eines Rekurses und verschiedener ungeklärter Fragen zu Groberschliessung, Miteigentum, Altlasten und Lärm musste die geplante 1. Quartierplanversammlung vom Juli 1996 auf den 22. Januar 1997 verschoben werden. Wegen zahlreicher Begehren wurde der Quartierplanentwurf bis zur 2. Quartierplanversammlung im November 1997 überarbeitet. Auch aus dieser Versammlung gingen zahlreiche Begehren hervor, die eine erneute Bereinigung des Entwurfs erforderten. Insbesondere ging man stärker auf die Interessen der Grundeigentümer ein. Diese definitive Bereinigung dauerte bis 1999. Im März 1999 setzte der Stadtrat Opfikon den Quartierplan schliesslich fest. Am 11. Oktober 2000 wurde der Quartierplan vom Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet – eine langjährige und enorm komplexe Planung kam endlich zu einem Abschluss.

Gemischte Nutzung

Der verabschiedete Quartierplan sah Wohnraum für 6600 Einwohner und 7300 Arbeitsplätze vor. Das Nutzungskonzept umfasste die Bereiche Arbeit, Wohnen, Quartiersversorgung und Grünraum. Entlang der viel befahrenen Thurgauerstrasse

waren siebengeschossige Bürogebäude mit hoher Nutzungsdichte vorgesehen, im Übergangsbereich Bauten für gemischte Nutzungen und in Richtung Grünraum und Glatt reine Wohnbauten. Das Überbauungskonzept erfolgte in strenger Wabenform. Die Erschliessung sollte hauptsächlich mit dem öffentlichen Verkehr erfolgen. Für den Individualverkehr war je ein Parkhaus im Norden und im Süden des Gebiets vorgesehen.

Einkaufen statt Kuhweide

Als Hauptverkehrsader war ein Boulevard parallel zur Thurgauerstrasse vorgesehen: «Der Boulevard soll eine veritable Flaniermeile mit Strassenrestaurants und Geschäften werden. Dort, wo heute noch die Kühe weiden, wird man wohl schon bald deren Milch kaufen können.»¹ Rechtwinklig zum Boulevard waren drei Stichstrassen als Verbindung der Wohnzonen mit der Thurgauerstrasse geplant.

Projektwettbewerb für Park

Für die 12,4 Hektaren grosse Grünfläche war ein Park mit See vorgesehen – auf Land, das die Grundeigentümer zu diesem Zweck unentgeltlich an die Stadt Opfikon

¹ Neue Zürcher Zeitung, 2.11.2000

«1907–12 führte die Gemeinde im Oberhauserriet, das als Auenwald, Weide und Streuwiese genutzt wurde, eine Güterzusammenlegung durch und intensivierte in Form eines Pilotprojekts die künstliche Wiesenwässerung; 1941–45 legte sie das Riet trocken. In den 1980er Jahren entbrannte eine Auseinandersetzung um die baul. Erschliessung des ehem. Mattlandes, der «teuersten Wiese Europas», mit geplanten 15 000–30 000 neuen Arbeitsplätzen v.a. im Dienstleistungssektor. Die verkehrsgünstige Lage zwischen der Stadt Zürich und dem Flughafen Zürich-Kloten förderte dann die Entstehung des neuen Stadtteils Glattpark und des Opfikerparks mit künstl. See. 2005 stellte der 3. Sektor 14 434 oder 90 % der Arbeitsplätze in der Gemeinde.»

Historisches Lexikon der Schweiz
<http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D54.php>

abgetreten hatten. Die Parklandschaft sollte Bestandteil der nationalen Gartenausstellung «Grün 2006», die später in «Terra» umbenannt wurde, werden. Dieser im Oberhauserriet geplante Anlass sollte eine einmalige Chance darstellen, das ganze Gebiet besser bekannt zu machen. Obwohl die Ausstellung eine breite Unterstützung erhielt und die Planungen weit fortgeschritten waren – so sollte auch die Renaturierung der Glatt ein Bestandteil der Ausstellung werden – scheiterte das Projekt letztlich an der Finanzierung.

Werkstattbericht Infrastruktur

In Ergänzung zum Quartierplan und den Sonderbauvorschriften wurden weitere präzisierende Grundlagen für die Entwicklung des Oberhauserriets erstellt: Ein von Planpartner AG 2002 erstellter Werkstattbericht² zeigte auf, welche Infrastrukturangebote im neuen Stadtteil wünschenswert und realistisch wären. Die generelle Einschätzung des Berichts lautete, dass der neue Stadtteil nicht das Potenzial zu einem regionalen Schwerpunkt für die Versorgung mit Konsumgütern und Dienstleistungen habe. Die Autoren kamen auf Grund des

restriktiven Parkplatzregimes, der Barrierewirkung von Auto- und Eisenbahn zu den Nachbarquartieren und der Konkurrenz durch Zürich-Oerlikon und Zürich-Seebach zu dieser Einschätzung. Potenzial sahen sie hingegen in den Bereichen Freizeit und Erholung.

Im Fokus des Berichts standen ein Stadtteilzentrum, Freizeit- und Sportangebote und Schulraum. Zudem wurde eine konzentrierte Anordnung von Läden, Restaurants und Dienstleistungsangeboten entlang des Boulevards Lilienthal vorgeschlagen.

Gestaltungs-Richtlinien

«Ziel der Gestaltungs-Richtlinien ist die Sicherung der architektonischen, siedlungsgestalterischen und freiräumlichen Qualität des neuen Stadtteils Glattpark. Hohe Qualität als gemeinsamer Nenner soll ein positives Image schaffen (Adresse).»³ In den von der Stadt Opfikon 2001 verabschiedeten und 2009 überarbeiteten Richtlinien werden nicht nur Bauformen definiert (Blockrandbebauung, überhohe Erdgeschoss-Wohnungen, Grünelemente bei jedem Gebäude), sondern auch

Empfehlungen zur Aussenausstattung – vom Sonnenschirm bis zum Trinkbrunnen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Doch wie wurde das Oberhauserriet eigentlich zwischenzeitlich genutzt? Es lag keineswegs brach: «Vom Hängebauschwein über das Schaf bis zum Braunvieh gibt es kaum eine Nutztiergattung, die man im Opfiker Oberhauserriet nicht beim Weiden beobachten könnte», stellte die Neue Zürcher Zeitung noch im November 2000 fest.⁴ Tatsächlich wurde das Oberhauserriet bis zum Beginn der Erschliessungsarbeiten extensiv landwirtschaftlich genutzt.

² Infrastruktur im Stadtteil Glattpark. Werkstattbericht 2002. Planpartner AG, Februar 2003

³ Stadtteil Glattpark: Gestaltungs-Richtlinien. Stadt Opfikon, verabschiedet 21.8.2001, revidiert 17.11.2009

⁴ Neue Zürcher Zeitung, 2.11.2000

DAS OBERHAUSERRIET 2001



Das landwirtschaftlich genutzte Oberhauserriet mutete wie eine idyllische grüne Oase inmitten der Monumentalbauten des Büro- und Industriegebiets im Talacker an: Noch im Jahr 2001 wurde das Oberhauserriet extensiv landwirtschaftlich genutzt. Verschiedene Grundeigentümer hatten ihr Land an Bauern oder andere Interessenten zur Bewirtschaftung oder Nutzung kostenlos oder sehr günstig verpachtet. Die Pacht galt dabei immer nur bis zu einem noch ungewissen Baustart.



Da sich die Planung über mehrere Jahrzehnte hinzog, waren langjährige landwirtschaftliche Nutzungen möglich – auf Land, das nicht als Landwirtschaftszone ausgeschrieben war.

Für die verschiedenen Nutzer im Oberhauserriet war die langjährige Planung mit vielen Ungewissheiten verbunden; und diese wurden mit dem Landabtausch der Grundeigentümer im Rahmen des neuen Quartierplanverfahrens noch vergrössert.



Als schliesslich die Bauarbeiten auf verschiedenen Grundstücken begannen, kam es vor, dass verunsicherte Bauern in den Showroom Glattpark kamen und den Geschäftsführer des Gebietsmarketings fragten, ob sich die Aussaat auf gewissen Flächen noch lohne – oder ob das Grundstück noch vor der Ernte zu einer Baustelle werde.



LUFTBILD DES OBERHAUSSERRIETS 2001

© Comet Photoshopping GmbH



In der Mitte der Oberhauserriets ist deutlich ein erstes Baufeld zu erkennen: Es handelt sich um den Start der Erschliessungsarbeiten für die erste Etappe. Der ebenfalls gut erkennbare Feldweg von der Autobahn in Richtung Leutschenbach hatte eine lange Geschichte: Er führte während vieler Jahrzehnte von Opfikon und Oberhausen nach Seebach, wurde aber mit der Eröffnung des Autobahn-Nordrings 1985 unterbrochen.



EIN PARK NIMMT – UNGEWOHNT – FORMEN AN

1991 – 2004

Schon früh war klar: Rund ein Drittel des Oberhauserriets soll als Grünfläche ausgeschieden werden. Rasch reifte die Idee eines Parks mit See heran. Davon liessen sich auch die Grundeigentümer überzeugen: Sie traten dafür 12,4 Hektaren Land an die Stadt Opfikon ab. 2001 wurde ein Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt «Agglos Traum» überzeugte mit seiner Urbanität, war jedoch viel zu teuer. Auch das redimensionierte Projekt überschritt zwar die Kosten. Dank der Übernahme eines Grossteils der Kosten durch die Grundeigentümer und einer erfolgreichen Volksabstimmung über einen Kredit der Stadt Opfikon stand der Realisierung des Parks jedoch nichts mehr im Weg.

Bereits zu Beginn des neuen Quartierplanverfahrens stand fest: Das östliche Drittel des Oberhauserriets soll ein Grünraum werden – und zwar ein «pfißiger». Im Rahmen einer Semesterarbeit befassten sich damals Studenten mit dem Gebiet und schlugen vor, einen kreisrunden See zu bauen. Die Idee für einen See wurde aufgegriffen: Im Rahmen des Quartierplans wurde ein erstes Vorprojekt erarbeitet, das einen Naturpark mit See und Parkallmend vorsah. Der See, so die Idee, sollte dabei nicht nur der Erholung, sondern auch der Entwässerung aus dem Baugebiet dienen. Und: Der Aushub des Seebeckens sollte für den Bau eines 10 Meter hohen Lärmschutzwalls zur Autobahn hin verwendet werden.

Grundeigentümer treten Land ab

Rasch wurde klar, dass ein Park mit See zu einem wichtigen Merkmal des neuen Stadtteils werden könnte. Und so kam es erneut zu einem Paradebeispiel einer erfolgreichen Public-Private-Partnership: Die 25 Grundeigentümer traten im Rahmen des Quartierplanverfahrens 12,4 Hektaren Land an die Stadt Opfikon ab – was einer Kapitalvernichtung von rund CHF 200 Mio. entsprach. Als Gegenleistung wurde den Grundeigentümern mehr Ausnützung im Baugebiet gewährt. Es handelte sich

somit um einen Vorläufer der heutigen Mehrwertabgabe. Zudem erklärte sich die Stadt Opfikon bereit, den baulichen und betrieblichen Unterhalt des Parks zu übernehmen. 2001 führte die Stadt Opfikon gemeinsam mit dem Kanton Zürich und den Grundeigentümern einen internationalen Projektwettbewerb für die Gestaltung des Parks durch.

Starke Identität

Die Vorgaben an die Teilnehmer waren umfassend: «Mit dem im Sommer 2001 eingeleiteten Wettbewerb suchten die Veranstalter Ideen und Projekte für die Gestaltung einer regionalen Parkanlage im Oberhauserriet. Ausserdem waren Austragungsorte für vielfältige Aktivitäten und temporäre Ausstellungen zu definieren. Die komplexe Aufgabe wurde mit verlangten Vorschlägen für die Revitalisierung des Flusses Glatt sowie für die Ein- und Anbindung der bestehenden und geplanten angrenzenden Siedlungsgebiete von Opfikon und Zürich abgerundet.

Übergeordnetes Entwicklungsziel des Wettbewerbs war es, dem neuen Stadtteil mit dem Park eine starke Identität zu geben. Aus dem Niemandsland zwischen der Stadt Opfikon und der Stadt Zürich sollte

ein Stück attraktive Stadt-Landschaft entstehen und der Park mit einem Integrationspotenzial den neuen Stadtteil prägen.»¹

Siegerprojekt «Agglos Traum»

2002 stand das Siegerprojekt fest: «Agglos Traum» von Büro Kiefer Landschaftsarchitektur aus Berlin. Das Siegerprojekt zeichnete sich laut Jury «durch eine klare, für vielfältige Nutzungen flexible und etappierbare Grunddisposition sowie durch eine sehr interessante und identitätsstiftende Gestaltung der Wasserfläche»² aus.

Betonung der Urbanität

Wie bereits der Projektname vermuten lässt, stand beim Projekt die Urbanität im Vordergrund. Das einfache Grundkonzept umfasste drei Elemente: die Stadtkante – ein lang gezogener, rechteckiger See mit Promenade, die das Städtische akzentuiert; der Technik-Wald-Archipel – der Bereich des Klärwerks, das in seiner Grundstruktur belassen werden sollte; die Brückenschläge – Brücken, die als Stege weit durch den Park führen. Diese drei Elemente dienten als Gerüst, dazwischen blieb

1 79 KW. Opfikerpark bauen. Begleitbuch zur Ausstellung von Büro Kiefer Landschaftsarchitektur. 2007
2 ebd.

Platz für offenen, freien Raum. Die gesamte Gestaltungsidee von Büro Kiefer beruhte auf Klarheit, Reduktion und den Bezug zur Umgebung, mit Verzicht auf unpassende kleinteilige Verspieltheit.

Kostenteilung zwischen Grundeigentümern und Stadt

Gemäss des ersten Vorprojekts im Quartierplan waren die Kosten für den Park auf CHF 6,9 Mio. geschätzt worden – Kosten, die von den Grundeigentümern als Erschliessungsbeiträge zu finanzieren waren. Das Siegerprojekt von Büro Kiefer rechnete jedoch mit satten CHF 24 Mio. – es musste folglich optimiert und reduziert werden, um die neu definierte Kostengrenze von CHF 14,5 Mio. nicht zu überschreiten.

Das bis Dezember 2003 ausgearbeitete Vorprojekt rechnete schliesslich mit Kosten von CHF 16,5 Mio. Die Grundeigentümer erklärten sich bereit, pauschal CHF 10 Mio. zu übernehmen. Die restlichen CHF 6,5 Mio. wurden dem Opfiker Stimmbölkern vorgelegt. Am 26. September 2004 stimmten die Opfiker Stimmbürger dem Kredit mit 57% Ja-Stimmen eher knapp zu. Nachdem bereits im August die Baubewilligung erteilt worden war, stand nun dem Baubeginn von Park und See nichts mehr im Weg.



Das erste Modell des neuen Stadtteils gemäss Quartierplan, mit dem ersten Vorprojekt eines Naturparks mit See und Parkallmend, 2000



Visualisierung aus dem Siegerprojekt «Agglos Traum» von Büro Kiefer Landschaftsarchitektur, 2001



Visualisierung des überarbeiteten Vorprojekts von Büro Kiefer, 2002



VON BAUMASCHINEN UND HOCHGLANZ- PROSPEKTEN

DIE BAU- UND BELEBUNGSPHASE



DAS GEBIETSMARKETING

Im Jahr 2000 wurde der Grundstein für eine Organisation gelegt, wie es sie in dieser Form in der Schweiz bis anhin nicht gab: ein Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer zu einem übergeordneten Gebietsmarketing, das für die Gesamtvermarktung des Oberhauserriets verantwortlich zeichnete. Ziel war es, eine gemeinsame Marke zu schaffen, von der wiederum alle Einzelprojekte profitieren würden. Das Gebietsmarketing Glattpark war von Beginn an eine Erfolgsgeschichte – und das sorgte bald für unklare Zuständigkeiten in der Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon.

Im Jahr 2000 schrieben die Stadt Opfikon, die Stadt Zürich und die Firma Allreal gemeinsam einen Auftrag für die Entwicklung einer übergreifenden Plattform für das Oberhauserriet aus. Drei Firmen nahmen daran teil; den Zuschlag erhielt das Zürcher Unternehmen Halter Immobilien + Treuhand. Dessen Geschäftsführer, Beny Ruhstaller, hatte sich zuvor bereits mit der Vermarktung grösserer Immobilien-Projekte wie etwa Limmatwest, Zürich West und Zürich Nord einen Namen gemacht.

Eine übergeordnete Marke

Aus der von Beny Ruhstaller von Halter Immobilien + Treuhand im April 2001 präsentierten Kommunikationsstrategie geht das Ziel der neuen Plattform bereits hervor: «Mit der Kommunikationsstrategie soll eine übergreifende Plattform entwickelt werden, die inhaltliche Aussagen zum Oberhauserriet enthält, die jeder einzelne Landeigentümer sonst selber formulieren müsste und ihm aber so die Möglichkeit geboten wird, sein Grundstück oder sein Bauprojekt auf dieser gemeinsamen Plattform optimal zu vermarkten.»¹ Ziel der Kommunikationsbemühungen war es, aus dem Oberhauserriet

eine Marke zu machen, was die Suche nach Investoren und Schlüsselmietern, die Information an die Bevölkerung und die Imagepflege vereinfachen sollte.

Denn eines war klar: Zwar wurde bis dahin in den Medien viel über die diversen gescheiterten Pläne auf der «teuersten Wiese Europas» geschrieben, doch eigentlich bestand sowohl bei der Bevölkerung als auch seitens Investoren und Planern ein grosses Informationsbedürfnis. Um diese Lücke zu schliessen, schlug Ruhstaller die Schaffung eines von allen Eigentümern bevollmächtigten Gebietsmanagements – das spätere Gebietsmarketing – vor.

Endnutzer berücksichtigen

Dieses wiederum benötigte einen operativen Partner, der alle Aktionen begleite, koordine und beeinflusse: «Dieser Partner muss vor allem die Bedürfnisse der Endnutzer verstehen und im Bereich Immobilienmarketing grössere Erfahrung vorweisen können. Nur so ist es möglich, dass die Begeisterung und der Funke über Investoren auf die Endnutzer überspringen kann.»² Neben der

Schnittstellenkoordination sollte das Anbieten von Marketing Services zu den Aufgaben dieses Partners gehören.

Die Vision beleben

Doch nicht nur Informationsbedürfnisse sollte die neue Organisation erfüllen: Vielmehr sollte sie einer Vision Leben einhauchen. Denn im Oberhauserriet sollten nicht einfach Büros und Wohnungen entstehen – hier sollte eine «städtebauliche Vision» realisiert werden. Die Kommunikation wurde von Ruhstaller deshalb als Gesamtheit aller Massnahmen verstanden, um den Betroffenen das Vertrauen in die Vision Oberhauserriet zu geben; und das erforderte eine Denkweise, die über die reine Bewerbung einzelner Projekte hinausging.

Illustrierter Comic

Neben diesen grundlegenden Weichenstellungen, welche die späteren Aufgaben des Gebietsmarketings Glattpark weitgehend vorwegnahmen, skizzierten Ruhstaller und sein Team auch ein erstes Konzept namens «Der Traum»: Die Vision eines komplett neuen Stadtteils, entstanden aus der Masse von Einzelprojekten, sollte mit einer comicartigen Geschichte illustriert werden (vgl. auch Seite 33). Auch weitere zentrale Massnahmen wie eine

¹ Glattpark Kommunikationsstrategie. Halter Immobilienmarketing Zürich. April 2001

² Glattpark Kommunikationsstrategie. Halter Immobilienmarketing Zürich. April 2001

Projektidentität, eine Webseite und ein Info-Pavillon wurden in der Kommunikationsstrategie vorgeschlagen.

Vom Mehrwert überzeugt

Die Kommunikationsstrategie von Halter Immobilien + Treuhand wurde den Grundeigentümern des Oberhauserriets im Dezember 2001 präsentiert. Die Grundeigentümer liessen sich vom Mehrwert eines gemeinsamen Marketings für die einzelnen Projekte überzeugen: 63,64 % der Grundeigentümer, die 82,35 % der Nutzfläche hielten, befürworteten ein gemeinsames Marketing. Den Zuschlag für die Umsetzung erhielt Beny Ruhstaller als Geschäftsführer von Halter Immobilien + Treuhand.


Gründung mit Weinflaschen und Comic

Und so konstituierten am 13. Mai 2002 14 Grundeigentümer im Feuerwehrlokal Opfikon die einfache Gesellschaft Gebietsmarketing. Mit zwei aussergewöhnlichen Beispielen wurden an der Gründungsversammlung Sinn und Zweck des gemeinsamen Marketings verdeutlicht: Hansruedi Bauer, damaliger Verwaltungsdirektor der Stadt Opfikon, verglich den Glattpark mit einer guten Flasche Wein, die noch eine Etikette brauche: Ohne gut gestaltete Etikette mit einem Namen wird kaum ein Wein gekauft – mag der Inhalt noch so gut schmecken. Erst mit einer Etikette, die dem Wein eine Identität verleiht, wird die Flasche attraktiv (vgl. Bild unten).




DIE ERSTE PRÄSENTATION DES NEUEN STADTTEILS – MIT HILFE EINES COMICS


Der von Halter Immobilien + Treuhand in Zusammenarbeit mit der Werbeagentur Sevensesas 2001 präsentierte illustrierte Comic (vgl. auch Seite 33) brachte das Hauptproblem für die Vermarktung auf den Punkt: Es war bis anhin niemand hier, der die Fragen zum neuen Stadtteil beantworten konnte. Und so machte sich jeder seine eigenen Vorstellungen. Mit der Gründung des Gebietsmarketings sollte sich das ändern. Der Geschäftsführer der neuen Organisation, Beny Ruhstaller, nutzte den Comic deshalb während mehrerer Jahre in seinen Präsentationen, um den Nutzen des Gebietsmarketings zu erklären. Auch an der Gründungsversammlung des Gebietsmarketings kam der Comic zum Einsatz.

Eine Stadt entsteht... 


Sie stehen als Investor oder Mieter/Käufer staunend vor dem glattpark...



- Hier soll ich investieren?
- Wem gehört das Nachbargrundstück?
- Was wird weiter geplant?
- Wann ist welcher Baustand erreicht?
- Welche Infrastrukturen sind vorgesehen?
- Wieso soll ich genau hier investieren / wohnen?

Eine Stadt entsteht... 

So könnte es etwa aussehen...



- Das wird sicher sehr modern und teuer!
- Dies ist spannend. Ich möchte weitere Unterlagen!
- Ich kann es mir nicht vorstellen. Ich warte mal ab!
- Hier möchte ich wohnen!

Beny Ruhstaller von Halter Immobilien + Treuhand zeigte den Grundeigentümern den Comic aus dem Kommunikationskonzept: Potenzielle Investoren brauchen eine Ansprechperson, die ihre Fragen beantwortet und die Vision des neuen Stadtteils vermittelt. Der Comic und die symbolischen Weinflaschen waren zu diesem Zeitpunkt die einzigen Mittel, den Grundeigentümern die Idee eines gemeinsamen Marketings aufzuzeigen.

Zukunftsgerichtetes Marketing

Das Ziel der neuen Organisation wurde in einem Gesellschaftsvertrag definiert: «Die interessierten Grundeigentümer des Gebiets Glattpark Opfikon schliessen sich für die Entwicklung und Durchführung eines gemeinsamen, zukunftsgerichteten Marketing- und Kommunikationsauftritts für die Entwicklung und Vermarktung des Gebietes Glattpark Opfikon auf unbestimmte Zeit zu einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR zusammen.» Geleitet wurde die Gesellschaft von einem Vorstand, der sich aus zwei Vertretern der Stadt Opfikon, einem Vertreter der Stadt Zürich sowie zwei weiteren frei wählbaren Vertretern zusammensetzte. Die Geschäftsführung übernahm Beny Ruhstaller von Halter Immobilien + Treuhand.

Koordination ist entscheidend

Bemerkenswert war das von Anfang an konzeptionelle Vorgehen. Neben der von Ruhstaller verfassten Kommunikationsstrategie erteilten das Gebietsmarketing Glattpark und die Stadt Opfikon im Oktober 2002 der auf Immobilien spezialisierten Beratungsfirma Wüest&Partner den Auftrag für eine umfassende Standort- und Marktanalyse sowie für eine Nutzungskonzeption. Diese Analyse zeigte attraktive Bedingungen für den Wohnungsbau, positiv beeinflusst durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und durch Naherholungsgebiete, jedoch eine eher zurückhaltende Einschätzung des Geschäftsmarktes. Der von Wüest&Partner vorgeschlagene Nutzungsmix sah folgendermassen aus: 44 % Büroflächen (7500

Arbeitsplätze), 35 % Wohnungsanteil (3100 Einwohner in 1475 Wohnungen) und 20 % Verkauf, Gewerbe und übrige Nutzungen. Als Zeithorizont für die Realisierung wurden rund 20 Jahre als realistisch betrachtet. Das Fazit von Wüest&Partner: «Entscheidend für die Attraktivität und somit für die Entwicklung des Standorts Glattpark ist die Realisierung der geplanten Infrastrukturen, aber auch die Koordination von den künftigen Bauprojekten, eine gute Durchmischung von Nutzungen, gezielte Publikumsdefinition anstelle von Standardprodukten und ein effizienter Marktauftritt der Eigentümer.»¹

Begeisterung nach aussen tragen

Basierend auf der Kommunikationsstrategie sowie der Analyse von Wüest&Partner legte das Gebietsmarketing im Juni 2003 ein umfassendes Marketing- und Kommunikationskonzept vor, das die Basis für alle folgenden Massnahmen in den verschiedenen Entwicklungs- und Realisierungsphasen des neuen Stadtteils legte. Auch die Aufgaben des Gebietsmarketings wurden darin präzisiert: «Das Gebietsmarketing glattpark koordiniert im Auftrag der Grundeigentümer die Marketing- und Kommunikationsaktivitäten des glattparks. Mit dem Marketing- und Kommunikationskonzept glattpark sollen im Sinn einer übergreifenden Plattform die Voraussetzungen und Leitplanken geschaffen werden für eine wirkungsvolle, schnelle und kompetente Kommunikation des Gebietsmarketings gegenüber seinen Zielgruppen, bei der auch die Begeisterung für dieses einmalige Projekt deutlich wird. Marketing-Services sollen Grundeigentümer bei ihren Marktbearbeitungs- und Absatzbemühungen wirksam und effizient unterstützen.»²

Ein weitsichtiger Entscheid

Angesichts des damals eher schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes muss die

Gründung eines gemeinsamen Gebietsmarketings als mutig bezeichnet werden. Die Entwicklungen am Flughafen bzw. in Sachen Fluglärm, die ungewisse Realisierung der Glattalbahn – für den neuen Stadtteil ein nicht zu unterschätzender Standortvorteil –, aber auch die generell schwierige wirtschaftliche Lage liessen «grosse Würfe» schwierig erscheinen. Das Gebietsmarketing war sich dieser Tatsache von Anfang an bewusst, sah jedoch die Gesamtqualität des Gebiets als Chance. Und dennoch: «Die langfristige Perspektive des Projekts bringt es aber mit sich, dass der glattpark noch verschiedene wirtschaftliche Zyklen durchlaufen und überstehen muss.»³

«Marketingoffensive»

Auch in den Medien war die wirtschaftliche Lage ein Thema. Die Neue Zürcher Zeitung etwa lobte unter dem Titel «Marketingoffensive für die teuerste Wiese Europas» die Weitsicht der Grundeigentümer: «Die konjunkturellen Umstände für die Realisierung der hochtrabenden Visionen für die 'teuerste Wiese Europas' sind derzeit nicht gerade rosig. Trotzdem oder gerade deswegen lancieren die Grundbesitzer jetzt eine Marketingoffensive. Sie haben die Firma Halter Immobilien mit der Führung des Gebietsmarketings beauftragt.»⁴ Und auch der Zürcher Unterländer vermeldete: «In der Schweiz tun sich verschiedene Grundeigentümer eher selten für die Überbauung und Vermarktung eines gesamten Gebiets zusammen. Im Fall des Opfiker Glattparks ist das fast Pflicht.»⁵

Zentrale Anlaufstelle

Der Erfolg gab dem Gebietsmarketing schon bald recht: Die Organisation entwickelte sich dank umfassender Marketing- und Kommunikationsmassnahmen wie Showroom, Webseite, Medienarbeit, Messeauftritte und intensivem Networking

¹ Standort- und Marktanalyse, Nutzungskonzeption «Glattpark», Opfikon. Wüest&Partner AG, Schlussbericht 4. Oktober 2002

² Eine Stadt entsteht... Marketing- und Kommunikationskonzept. Gebietsmarketing Glattpark, Juni 2003

³ Eine Stadt entsteht... Marketing- und Kommunikationskonzept. Gebietsmarketing Glattpark, Juni 2003

⁴ Neue Zürcher Zeitung, 29.9.2002

⁵ Zürcher Unterländer, 18.2.2002

innert kurzer Zeit zur zentralen Informations- und Anlaufstelle für den neuen Stadtteil.

Entsprechend konnten laufend weitere Grundeigentümer gewonnen werden: Fünf Jahre nach seiner Gründung zählte das Gebietsmarketing bereits 22 Grundeigentümer, per Anfang 2017 konnte ein Höchststand von 35 Mitgliedern erreicht werden. Selbst alle fertig realisierten Mietwohnungsbauten blieben als Mitglieder im Gebietsmarketing, um weiterhin von Synergien profitieren zu können. Projekte mit Eigentumswohnungen konnten hingegen nicht als Mitglieder gehalten werden: Die neuen Stockwerkeigentümer waren grösstenteils nicht bereit, sich weiterhin an der Gesamtvermarktung zu beteiligen – obwohl die mit CHF 25 bis 50 sehr tiefen jährlichen Kosten je Stockwerkeigentümer einen grossen Mehrwert generiert hätten.

Per November 2003 wurde das Mandat für die Geschäftsführung von Halter Immobilien an acasa Immobilien-Marketing GmbH übertragen, die neue Firma von Beny Ruhstaller, der sich mittlerweile als «Mister Glattpark» einen Namen gemacht hatte.

Unklarheit über Zuständigkeiten

Doch so positiv sich das Gebietsmarketing auch entwickelte – vor Turbulenzen war auch diese Organisation nicht gefeit. Solche betrafen insbesondere die Zusammenarbeit und die Koordination mit Gremien der Stadt Opfikon. Der Geschäftsführer des Gebietsmarketings nahm von Anfang an an den Sitzungen des Gebietsmanagements (später Gebietskoordination) der Stadt Opfikon teil. So war der gegenseitige Informationsaustausch gesichert. Doch manifestierten sich hier auch Zielkonflikte zwischen Behörden und Grundeigentümern; und nicht selten diente das Gebietsmarketing als «Puffer», das Probleme abfedern musste. Nicht zuletzt kam es vermehrt zu Unklarheiten über Zuständigkeiten und zu gegenseitigen Fehleinschätzungen der Leistungen der beiden Organisationen.

«DER TRAUM»

Der neue Stadtteil war bei der Gründung des Gebietsmarketings lediglich eine grüne Wiese. Bei der Vermarktung ging es zu diesem Zeitpunkt in erster Linie darum, potenzielle Investoren zu überzeugen: Nur wenn Investoren an die Vision glaubten, könnte diese auch verwirklicht werden. Ziel war es deshalb, die Vision sichtbar zu machen. Beny Ruhstaller von Halter Immobilien + Treuhand, ein ausgewiesener und erfahrener Immobilien- und Marketing-Fachmann, präsentierte deshalb im ersten Kommunikationskonzept von 2001 einen Ansatz, der auf die Macht der Bilder setzte: Im illustrierten Comic «Der Traum» landet ein ausländischer Geschäftsmann in Zürich. Nach seinem Meeting in der Stadt fährt er mit dem Taxi zurück zum Flughafen – und vorbei am Oberhauserriet. Er steigt aus und steht staunend auf der grünen Wiese: Hier soll ein neuer Stadtteil entstehen? Plötzlich beginnt seine Phantasie zu arbeiten, und er sieht vor sich eine lebendige Stadt mit Büro- und Wohnhäusern, Parks und vielen Menschen. Erst die Hupe des Taxifahrers holt ihn in die Wirklichkeit zurück. Wieder zuhause, setzt er sich gleich an den Computer und besucht die Webseite des neuen Stadtteils. Dort kann er seinen Traum in einem interaktiven Spiel zumindest online wahr werden lassen und den neuen Stadtteil mitgestalten.



Neues Gremium als «Ventil»

Bereits 2004 schlug der Geschäftsführer des Gebietsmarketings, Beny Ruhstaller, deshalb vor, ein neues Gremium zu schaffen, das als Schnittstelle zwischen Gebietsmanagement und Gebietsmarketing fungieren sollte: «Ich denke, dass die Zielkonflikte zwischen der Stadt Opfikon und den Grundeigentümern rund um den Glattpark in Zukunft zunehmen werden. Dabei werden im Glattpark immer mehr Probleme auftauchen, die mit den herkömmlichen Strukturen nicht effizient lösbar sind und zum Schaden aller ausfallen können. Meiner Ansicht nach braucht es ein 'Ventil', wo über verschiedene Ansichten diskutiert und bestmögliche Lösungen gefunden werden können.»¹

Umfassende Analyse

Nach einem Workshop im Juni 2004 wurde zwar kein neues Gremium geschaffen; doch nahmen neu auch die Vertreter der Stadt Zürich und der Allreal an den Sitzungen des Gebietsmanagements teil. Bereits im Herbst kam es jedoch zu erneuten Unstimmigkeiten und Missgunst zwischen Stadt und Gebietsmarketing. Im Verlaufe des Jahres 2005 nahmen die Probleme zu; dies auch wegen der Ankündigung der Stadt Zürich – dem damals grössten Grundeigentümer im Glattpark – aus dem Gebietsmarketing auszutreten. Die dadurch angestossenen Diskussionen über die Gesamtkosten des Gebietsmarketings, über den Verteilschlüssel, über die Rolle des Gebietsmanagements und die finanzielle Beteiligung der Stadt Opfikon mündeten schliesslich in einen Auftrag an acasa Immobilien-Marketing: Diese erstellte eine Analyse mit einer umfassenden Beurteilung der bisher erfolgten Massnahmen und deren Wirkungen und zeigte mögliche Strukturpassungen auf.

Grundeigentümer schätzen Arbeit

Auf der Basis dieser Analyse fanden weitere, teils hitzige Besprechungen statt, in

denen die Berechtigung des Gebietsmarketings von einzelnen Beteiligten grundsätzlich in Frage gestellt wurde: Der Glattpark, so wurde argumentiert, sei nun hinlänglich bekannt und sogar eine eigene Ortschaft; somit hätten sich die Aufgaben des Gebietsmarketings erledigt. Eine Bedürfnisanalyse bei den Grundeigentümern zeigte jedoch ein gegenteiliges Bild: Das Gebietsmarketing wurde nach wie vor als wichtige Organisation für die übergeordnete Vermarktung und Bekanntmachung geschätzt.

Neuausrichtung des Gebietsmarketings

Die Geschäftsleitung des Gebietsmarketings erarbeitete in der Folge eine neue Struktur: An einer ausserordentlichen Generalversammlung des Gebietsmarketings im Juni 2006 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag verabschiedet und eine neue Geschäftsleitung eingesetzt. Der neue Gesellschaftsvertrag läutete eine «Neuausrichtung» des Gebietsmarketings ein: Dieses konzentrierte sich künftig auf den gemeinsamen Marketing- und Kommunikationsauftritt für das Gebiet Glattpark; dies mit der Führung und Betreuung des Showrooms als Informationsstelle, mit der Betreuung der Webseite, mit Dokumentationen und Flyern, Medienarbeit und weiteren Marketingmassnahmen gemäss jährlichem Budget. Die Interessenvertretung der Grundeigentümer, die zweite wichtige Aufgabe des Gebietsmarketings, wurde in gegenseitiger Absprache zwischen der Stadt und dem Gebietsmarketing besser gehandhabt. Mehr Rücksichtnahme und Akzeptanz der gegenseitigen Bedürfnisse sorgten für eine Entspannung der Situation.

Streitpunkt Finanzierung

Die Neuausrichtung des Gebietsmarketings stellte zwar die Grundeigentümer zufrieden; die Unstimmigkeiten zwischen Gebietsmarketing und Stadt Opfikon konnten damit aber nicht aus der Welt geschafft werden. In den folgenden Jahren kam es immer wieder zu Diskussionen über Zuständigkeiten und Finanzierung. Auch seitens Grundeigentümern wurde immer wieder

gefordert, dass die Stadt Opfikon einen grösseren Anteil an den Marketing- und Kommunikationskosten übernehmen solle.

Festzuhalten bleibt, dass die Konflikte und Unstimmigkeiten nie gegen aussen getragen wurden. So wurde das positive Image des neuen Stadtteils dadurch nicht beeinträchtigt. Die Entwicklung und Vermarktung des neuen Stadtteils hat unter diesen internen Querelen nie gelitten, was allen Beteiligten hoch anzurechnen ist. Zudem hat sich die Situation im Verlauf der Jahre beruhigt: Es konnten immer Lösungen gefunden werden, und heute herrscht ein gutes Einvernehmen zwischen Grundeigentümern und Stadt Opfikon.

Neue Funktion, neuer Name

Eine erneute Neuausrichtung – sogar mit neuer Namensgebung – erfuhr das Gebietsmarketing Anfang 2016 auf Grund des Baufortschritts: Der Übergang von der Entwicklungs- zur «Betriebsphase» brachte auch veränderte Aufgaben für das Gebietsmarketing mit sich. So war bereits im Frühling 2015 der Showroom für die Öffentlichkeit geschlossen worden, per Ende 2015 erfolgte die definitive Schliessung. An der Generalversammlung im Februar 2016 wurde eine Vereinfachung der Grundeigentümerbeiträge und eine Umbenennung in IGG Glattpark verabschiedet. Deren Hauptaufgaben bestehen seither darin, den «Puls» des neuen Stadtteils zu fühlen und darauf zu reagieren.

¹ Auszug aus einer E-Mail von Beny Ruhstaller an die Stadt Opfikon, Februar 2004

Marketingoffensive für die «teuerste Wiese Europas»

Eigentümerinitiative im Oberhauserriet

ark. Das Opfiker Oberhauserriet – die Stadtväter haben es kürzlich Glattpark getauft – ist mit einer Fläche von rund 70 Hektaren das grösste baureife Entwicklungsgebiet der Schweiz. In den nächsten Jahren sollen dort Arbeitsplätze und Wohnungen für schätzungsweise je 7000 Personen sowie ein Park geschaffen werden. Die konjunkturellen Umstände für die Realisierung der hochtrabenden Visionen für die «teuerste Wiese Europas» sind derzeit allerdings nicht gerade rosig. Trotzdem oder gerade deswegen lancieren die Grundbesitzer jetzt eine Marketingoffensive. Sie haben die Firma Halter Immobilien mit der Führung des Gebietsmarketings beauftragt. Den ersten öffentlichen Auftritt hatte die Organisation namens Glattpark am Wochenende an der Zürcher Immobilienmesse Imex. Geschäftsführer Bernhard Ruhstaller betonte, dass die Flaute auf dem Büroflächenmarkt für die Entwicklung des Glattparks bisher keinerlei Verzögerung zur Folge hatte. Zunächst werde die Stadt Opfikon bis im kommenden Mai die erste Etappe der Erschliessung fertigstellen. Ruhstaller nimmt an, dass Allreal das bisher einzige konkrete Projekt, den Bürobau Lightcube, anschliessend in Angriff nehmen wird. Angelaufen sei auch die Planung für einen Wohnkomplex, der 500 Personen Platz bieten soll. Laut Ruhstaller steht unter anderen die Stadt Zürich – sie ist der grösste Landbesitzer im Glattpark – hinter dem Projekt.

www.glattpark.ch. Ab sofort besitzt das Glattpark-Marketing einen Showroom an der Stelzenstrasse 2 in Opfikon. Dort wird unter anderem ein 9 m² grosses Modell des Gebiets ausgestellt. Besuch nach Vereinbarung. Tel. 01 434 24 55.

OPFIKON / Showroom für Vermarktung des Glattparks gemietet

Neue Wege für neuen Stadtteil

In der Schweiz tun sich verschiedene Grundeigentümer eher selten für die Überbauung und Vermarktung eines ganzen Gebiets zusammen. Im Fall des Opfiker Glattparks ist das fast Pflicht. Erfüllt wird sie unter anderem mit einem Showroom.

MARCO HÄUSLER

Noch ist das Gebiet vor allem als Oberhauserriet bekannt. Der neue Stadtteil, der dort auf rund 670 000 Quadratmetern entsteht, heisst aber eigentlich längst Glattpark. Ihn zu vermarkten ist die Aufgabe von Bernhard Ruhstaller von der Stadtzürcher Firma Gebietsmarketing Glattpark.

Fast alle einzelnen Grundstückbesitzer haben sich zur Finanzierung des entsprechenden Auftrags zusammengetan. Neben den privaten Eigentümern sind das auch die Städte Opfikon und Zürich, zumal die Zürcher Parzelle auch die grösste ist.

Zeuge dieser Zusammenarbeit ist unter anderem ein gemeinsam gemieteter Showroom an der Stelzenstrasse

2 in Opfikon-Glattbrugg. Dort zeigt ein rund vier mal vier Meter grosses Modell des Glattparks als auffälligstes Objekt, wie der neue Stadtteil im Endausbau ungefähr aussehen könnte.

An den Wänden können Tafeln mit Grafiken und erläuterndem Text weitere Informationen entnommen werden, mit einem Internet-Anschluss, einem Projektor oder einem Videogerät mit Fernseher kann der Raum auch für Präsentationen oder kleinere Konferenzen genutzt werden. So findet dort am 10. März zum Beispiel eine Medienorientierung mit drei Opfiker Stadträten zum Thema Erschliessung und Infrastrukturanlagen im Glattpark statt.

Die ersten Projekte

Rund 80 Prozent der Erschliessungsarbeiten für die erste Etappe seien seit dem Spatenstich Ende 2001 gemacht worden, war bereits jetzt aus dem Opfiker Bauamt zu erfahren. Für den ersten Hochbau, den so genannten Lightcube der Allreal Generalunternehmungen AG, liegt die rechtsgültige Baubewilligung bereits vor. Weiter sind die Pläne der Miteigentümer-

gemeinschaft für das zirka 18,5 Mio. Franken teure Parkhaus Nord mit rund 900 Abstellplätzen, das Anfang 2005 gebaut werden soll, schon sehr konkret, und für den Wohnbereich der ersten Etappe führen drei Grundeigentümer einen Studienauftrag mit sieben Architektenteams durch.

Bauen im Internet

Selbst ein wenig Architekt spielen kann jedermann im Internet. Auf der Website der Gebietsmarketing Glattpark wird im Teil «Vision» der ungefähre Zeitplan der insgesamt drei Etappen animiert dargestellt, über einen weiteren Link kann die erste nach den eigenen Vorstellungen komplett überbaut werden. Weniger spielerisch gestaltet ist der «Business»-Teil, der vor allem die Fakten enthält.

Rund 6600 Personen sollen im Glattpark einst wohnen, rund 7500 dort arbeiten.

Die Website zum Glattpark mit weiteren Informationen findet man über einen Link unter www.zuonline.ch im Internet.

Zeitungsartikel zum Start des Gebietsmarketing in der Neuen Zürcher Zeitung vom 2.9.2002 und im Zürcher Unterländer vom Februar 2003



«Der Glattpark bzw. das Oberhauserriet, wie es zu dieser Zeit noch hiess, war für mich damals, vor rund 20 Jahren, einfach ein sehr spannendes neues Mandat. Mittlerweile ist er jedoch ein Teil meines Lebens geworden. Und so macht mich heute auch mein Spitzname ‘Mister Glattpark’ doch etwas stolz – anfangs war mir dieser von anderen verliehene Name eher peinlich. Ich habe mich daran gewöhnt, in der Immobilien-Branche als ‘Auskunftsbüro’ zum Glattpark zu fungieren; und ich gebe auch nach 20 Jahren noch mit Freude Auskunft, wo ich kann. Einzig die inzwischen wohl tausendmal gestellte Frage, wann denn der Glattpark ‘fertig’ ist, mag ich eigentlich nicht mehr beantworten.

Ich habe in den vergangenen 20 Jahren hunderte von Führungen durch den Glattpark gemacht, bei Wind und Wetter. Und noch heute macht es mir Spass, interessierte Gruppen durch den neuen Stadtteil zu führen. Anhand des Modells im ehemaligen Showroom habe ich unzählige Male über den Entwicklungsstand informiert. Dabei galt es immer, auf das jeweilige Publikum einzugehen und dieses mit den für sie relevanten Informationen zu versorgen. Die Interessen der Grundeigentümer mit jenen der künftigen Nutzer in Einklang zu bringen war nicht immer einfach, aber enorm spannend. Als endlich die ersten Bewohner im Glattpark einzogen, dauerte es eine ganze Weile, bis ich realisierte: Nun entwickelt der neue Stadtteil wirklich eine eigene Identität, nun beginnt er zu leben. Die Kommunikation mit der Stadt Opfikon war für mich als Grundeigentümergevertreter nicht immer einfach. Meine Arbeit wurde oft skeptisch beäugt. Dass wir nun in den letzten Jahren ein gutes Einvernehmen hatten, freut mich ausserordentlich. »

Beny Ruhstaller, Geschäftsführer IGG Glattpark

«Einen ganzen Stadtteil auf der ‘grünen Wiese’ entwickeln zu können – diese Gelegenheit gibt es in Schweiz nicht oft. Der Glattpark ist deshalb ein interessantes und lehrreiches Beispiel für künftige Stadt- und Arealentwicklungen. Mettler2Invest hatte 2007 erstmals Kontakt mit dem Glattpark. Schnell war uns klar: Das ist der Beginn einer einmaligen Geschichte. Da der Quartierplan schon viele, teilweise sehr präzise Vorgaben definierte, die nicht immer auf künftige Entwicklungen und Bedürfnisse Rücksicht nahmen, waren wir bei der Entwicklung einer Objektidentität stark gefordert. In dieser Situation hat uns die bereits bestehende Grundeigentümerversammlung sehr geholfen: Diese hatte eine Art partizipatives Verfahren etabliert, indem übergeordnete Themen besprochen und durch die Geschäftsleitung zu den entsprechenden Ansprechpartnern nach aussen getragen wurden. So konnten wir bei Themen, die den Alltag der Bewohner, der Gewerbetreibenden und der Arbeitnehmenden betrafen, Verbesserungen erreichen. Die Grundeigentümer selbst mussten ihre Projekte mit Rücksicht auf die Gesamtidentität und die Lebensqualität im Glattpark entwickeln. Zum Glück haben sie rasch verstanden, dass das Ganze besser sein kann als die Summe seiner Teile.

Seit 2011 bin ich Präsident der Grundeigentümerversammlung. Gemeinsam mit den Behörden konnten wir den Glattpark laufend weiterentwickeln. Eine grosse Herausforderung war dabei das enorme Entwicklungstempo im Bereich Wohnbauten. Rückblickend kann ich sagen, dass die Entwicklung des Glattparks gut verlaufen ist. Wesentlich erscheint mir die Erkenntnis, dass ein kontinuierlicher Dialog zwischen allen Beteiligten massgeblich zu guten Resultaten beiträgt. Eine weitere Erkenntnis: Der Stellenwert der (künftigen) Nutzer und die Qualität des öffentlichen Raumes sind enorm; sie müssen von Anfang an berücksichtigt werden. Der Glattpark ist aber nicht ‘fertig’: Aus dem Betrieb werden wir nun für die nächsten Transformationen lernen. »

Tino Margadant, Partner / Immobilien-Entwickler Mettler2Invest AG und seit 2011 Präsident der IGG Glattpark



MITGLIEDER DER IGG GLATTPARK

Eine Übersicht über die Grundeigentümer, die aktuell Mitglied der IGG Glattpark sind, findet sich auf Seite 128.

GESCHÄFTSLEITUNG DER IGG GLATTPARK 2020

- Tino Margadant, Präsident (Mettler2Invest)
- Marcel Meier (Allreal)
- Peter Meier (Leopold Bachmann Stiftung)
- Aurelia Pescador (ABZ)
- Fabio Ceci (Credit Suisse)
- Mario Birrer (UBS)

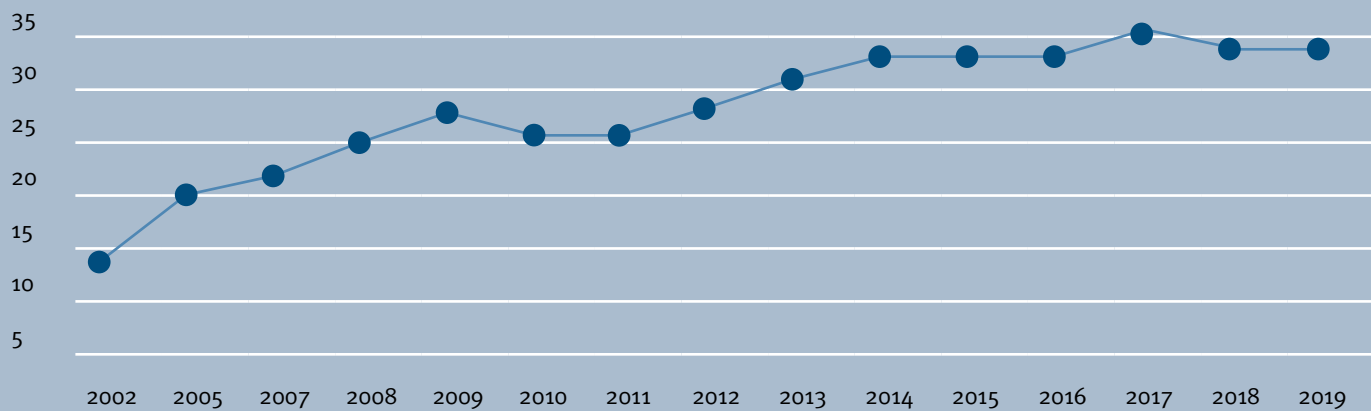
PRÄSIDENTEN DER IGG GLATTPARK

- Werner Brühlmann (ehemaliger Finanzvorstand der Stadt Opfikon), 13.5.2002 bis 28.6.2006
- Andreas Hünerwadt (als Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft Kresse), 28.6.2006 bis 9.3.2011
- Tino Margadant (Projektentwickler Mettler2Invest), seit 9.3.2011



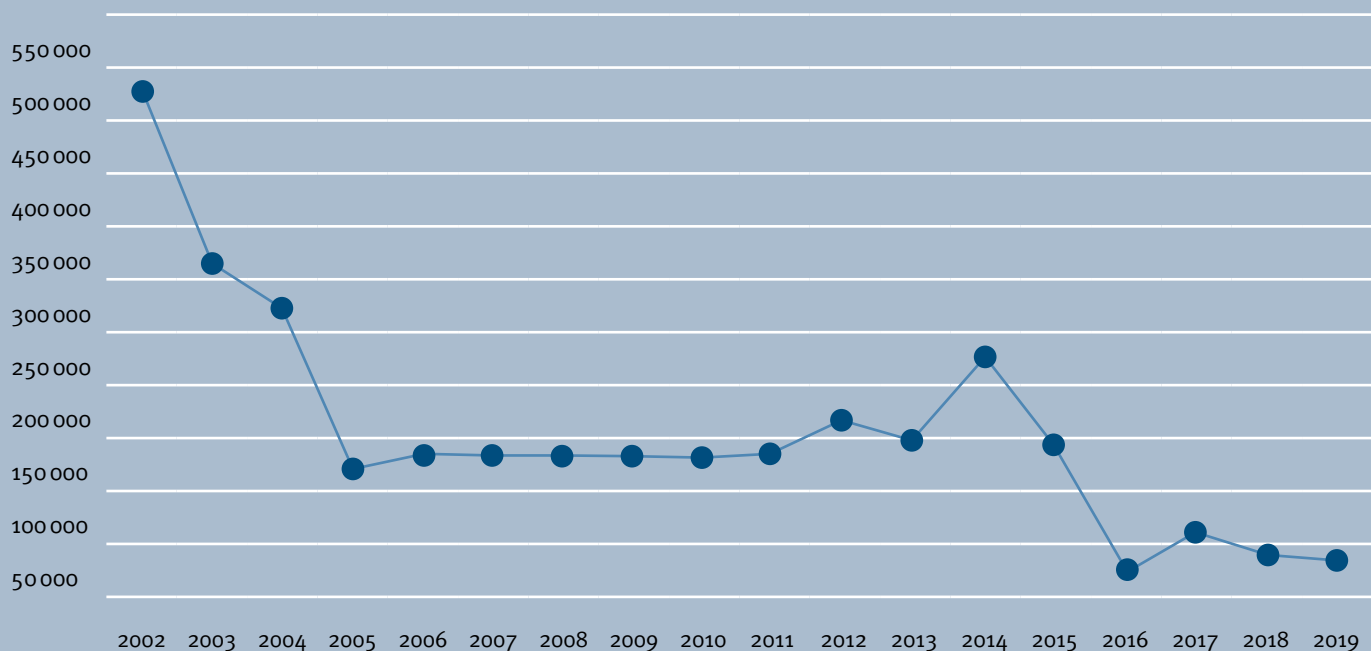
Die im Gebietsmarketing Glattpark vereinten Grundeigentümer haben sich mindestens einmal jährlich getroffen: am traditionellen Weihnachtsapéro im Showroom des Gebietsmarketings. An diesem Anlass etablierte sich der sogenannte «Zeigestab»: Die anwesenden Grundeigentümer zeigten am Modell ihre Grundstücke und informierten, was wann geplant war. In dieser lockeren Runde zeigten sich die Grundeigentümer sehr offen, was das gegenseitige Kennenlernen förderte – und auch zu Verkäufen oder zur Gründung von Miteigentümerschaften führte.

GRUNDEIGENTÜMERENTWICKLUNG IM GEBIETSMARKETING GLATTPARK



14 Grundeigentümer gründeten 2002 das Gebietsmarketing Glattpark. Damals dachte noch niemand daran, dass diese Grundeigentümergeinschaft über die Entwicklungs- und Vermarktungsphase hinaus Bestand haben könnte. Doch auch heute noch sind die Eigentümer und deren Bewirtschafter vom Sinn einer übergreifenden Koordination und Entwicklung sowie vom Nutzen einer starken Gesamtidentität Glattpark überzeugt.

NETTO-AUFWAND DES GEBIETSMARKETINGS GLATTPARK IN CHF



Die teure Webseite, Konzeptmassnahmen und der Showroom sorgten für hohe Initialkosten in den ersten drei Jahren. Danach pendelten sich die Kosten während mehrerer Jahre auf einem stabilen Niveau ein. Nach der Schliessung des Showrooms sanken die Kosten auf jährlich rund CHF 70 000.

DIE VERMARKTUNG

Bei der Vermarktung des neuen Stadtteils ging es anfangs in erster Linie darum, die Vision sichtbar zu machen. Dazu setzte das Gebietsmarketing Glattpark einerseits auf Visualisierungen, andererseits auf ein grosses Modell, das laufend aktualisiert wurde. Im eigens eingerichteten Showroom konnten sich Interessierte und Investoren ein Bild des künftigen Stadtteils machen. Ergänzend bot eine umfassende Webseite zahlreiche Informationen. Events, Messeauftritte und klassische Medienarbeit ergänzten die Vermarktungsmassnahmen.

Showroom

Im Marketing- und Kommunikationskonzept von 2003 definierte das Gebietsmarketing Glattpark die Massnahmen zum Aufbau der Marke Glattpark und zur Bekanntmachung des neuen Stadtteils. Zentrales Element war ein Showroom mit einem Modell der neuen Stadt: Mitte September 2002 wurde an der Stelzenstrasse 2 in Opfikon der Showroom eröffnet. Der Hauptraum mit dem 9 m² grossen Modell und diversen Informationsständen bot Platz für bis zu 50 Personen. In zwei kleineren Nebenräumen konnten Sitzungen abgehalten werden, und draussen bei der Eingangstüre lagen Flyer und Prospekte für Interessierte bereit. Das Ziel war ambitioniert: «Der Showroom soll zum wichtigsten realen Erlebnis- und Informationspunkt rund um den glattpark und seine Nebenprojekte werden.»¹ Die Kosten für den Showroom wurden hauptsächlich durch die Grundeigentümer getragen, die Stadt Opfikon leistete einen kleinen Beitrag. Im Showroom und den zwei Nebenräumen fanden im Lauf der Jahre unzählige Sitzungen statt, Architekturwettbewerbe wurden durchgeführt, die Grundeigentümer trafen

sich oder nutzten die Räumlichkeiten für Besprechungen. Rasch konnten auch Untermieter gefunden werden. So zeigten hier die Verkehrsbetriebe Glattal ihre Pläne zur Glattalbahn, und die Allreal Generalunternehmung präsentierte ihr Projekt für das Bürogebäude «Lightcube» am zukünftigen Lindbergh-Platz. Auch Sponsoren konnten gewonnen werden: Die damalige Cablecom (heute UPC) stellte den Internetanschluss und einen Computer mit Bildschirm zur Verfügung, das benachbarte Hotel Novotel die Stühle für den Showroom.

Hauptattraktion im Showroom war das 9 m² grosse Modell des neuen Stadtteils. Dieses wurde erstmals an der Zürcher Immobilien-Messe Imex im Sommer 2002 präsentiert. Auch an der internationalen Immobilien-Messe Expo Real in München im Herbst 2002 konnten die Besucher das Modell bestaunen. Das Modell wurde laufend aktualisiert und mit den ersten und neusten Miniaturmodellen der entstehenden Gebäude im Massstab 1:500 ergänzt. In Kombination mit grossformatigen Visualisierungen und Luftaufnahmen konnten sich Interessierte so einen Eindruck über den neuen Stadtteil verschaffen. Anfangs war der Showroom nur auf Anfrage geöffnet und wurde vorwiegend für Vorträge und

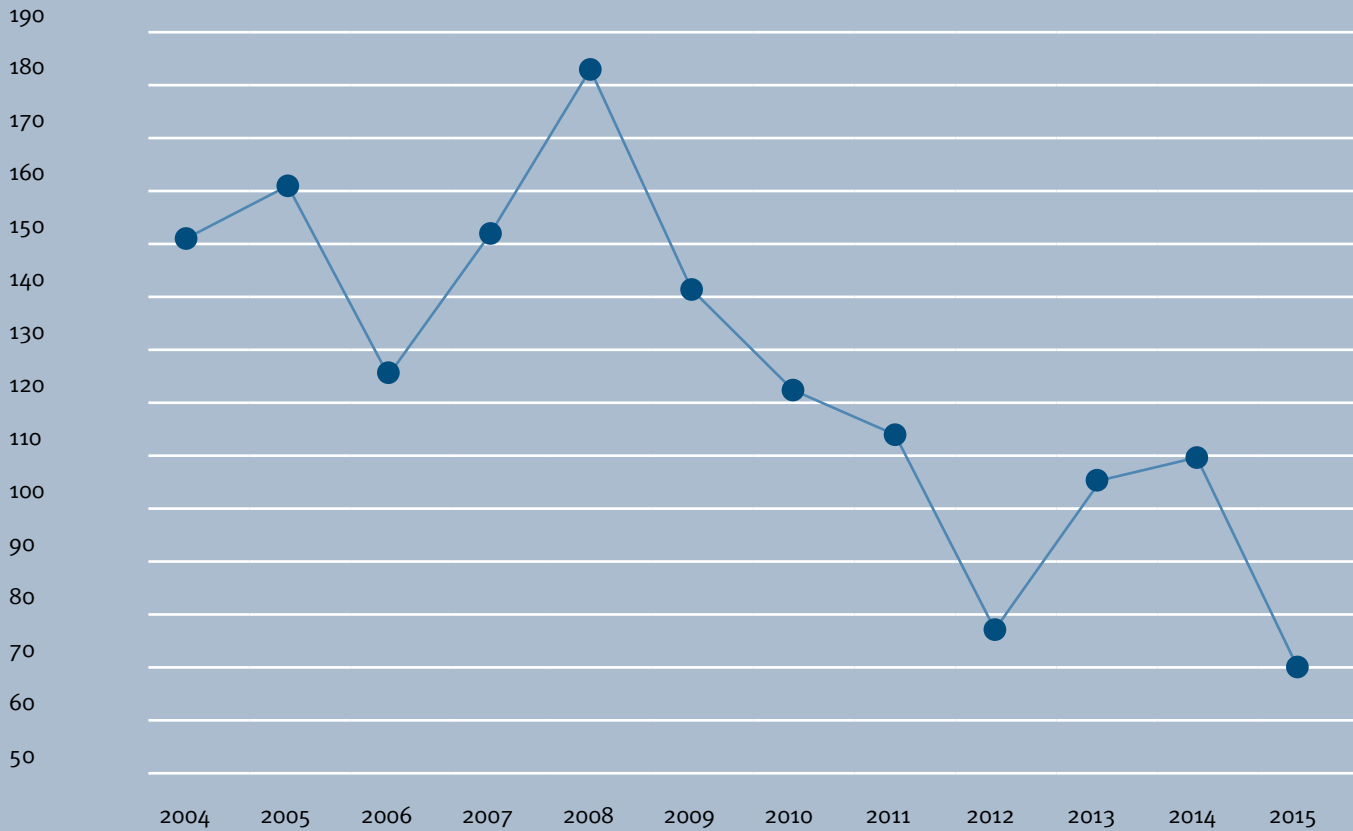
Informationsveranstaltungen genutzt. Ab März 2004 war er auch für die Öffentlichkeit zugänglich: Jeden Montag von 15 bis 18.30 Uhr konnten sich Interessierte ohne Voranmeldung über den neuen Stadtteil und die geplanten Projekte informieren. Das Interesse war von Anfang an sehr gross und hielt bis zur Schliessung des Showrooms im Frühling 2015 an. So konnte mit dem Showroom unschätzbare wertvolle Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden.

Auch ausserhalb der regulären Öffnungszeiten wurde der Showroom rege genutzt: Das Gebietsmarketing empfing im Showroom mehrmals wöchentlich kleine und grosse Gruppen, Interessenten, Investoren, Grundeigentümer und Journalisten, die sich anhand des Modells, der Visualisierungen und Luftbilder und oft auch noch vor Ort auf dem Gelände einen Eindruck der neuen Stadt verschaffen wollten. Daneben fanden im Sitzungszimmer des Showrooms zahlreiche kleine und grössere Meetings statt. So hatten die Showroom-Partner die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für eigene Veranstaltungen zu nutzen, was rege wahrgenommen wurde.

Ende 2015 wurde der Showroom nach 12 Jahren geschlossen; obwohl er für die

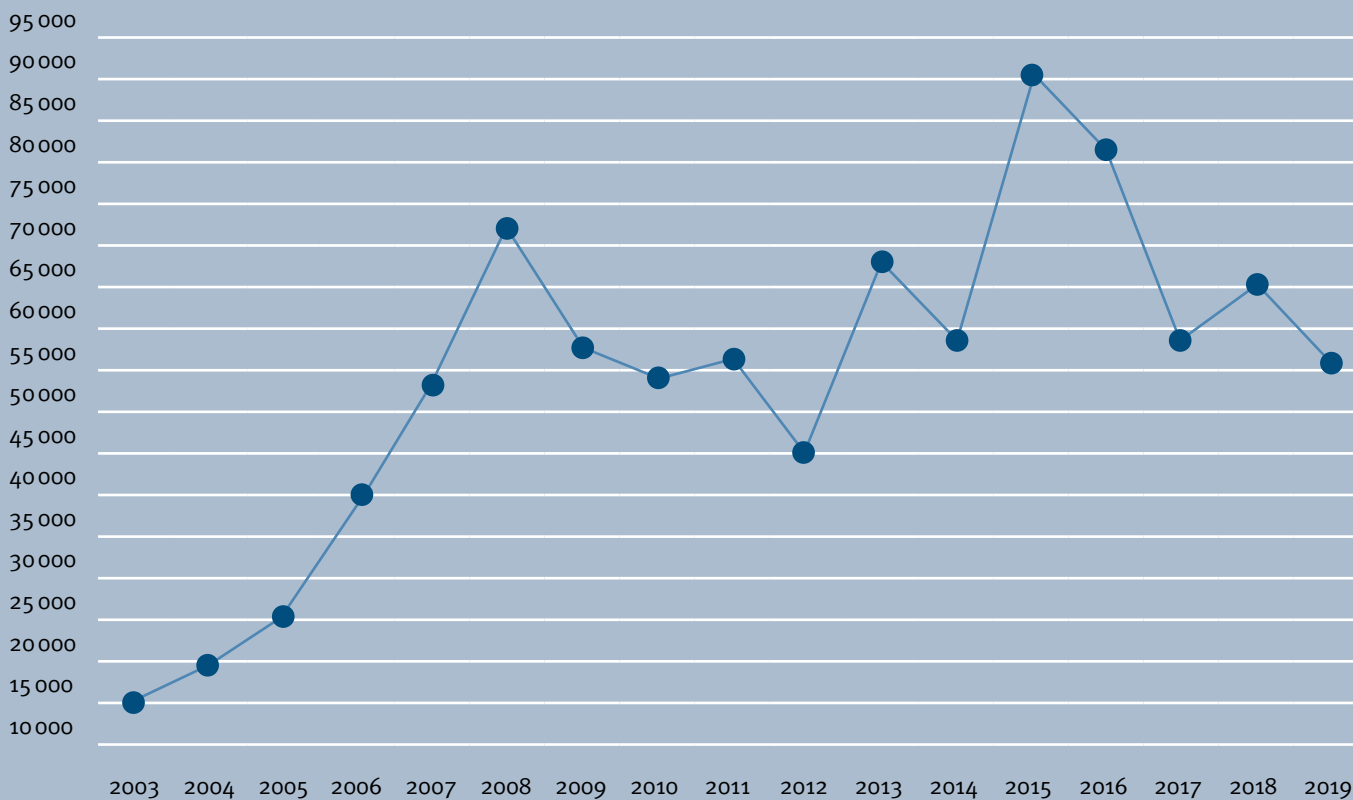
¹ Jahresbericht 2002 des Gebietsmarketings Glattpark

TERMINE IM SHOWROOM GLATTPARK



Die Grafik zeigt durch den Geschäftsführer des Gebietsmarketings, Beny Ruhstaller, wahrgenommene Termine im Showroom (Vorträge, Führungen etc.). Der Showroom erfüllte auch eine Triage-Funktion, um die Grundeigentümer vor unliebsamen Kontakten zu schützen oder die Besucher an die richtigen Kontaktpersonen zu verweisen.

BESUCHER AUF WWW.GLATTPARK.CH



Bei der Programmierung der Webseite 2002 kamen die neusten Technologien und Features zum Einsatz. Die Webseite war äusserst komplex und konnte nur mit Hilfe von Dienstleistern gepflegt werden. Im Laufe der Zeit wurden Anpassungen auf Grund der veralteten Technologie zu teuer. 2020 bewilligten die Grundeigentümer deshalb die Programmierung einer neuen Webseite für den Glattpark in der Betriebsphase.

**DER SHOWROOM GLATTPARK AN DER
STELZENSTRASSE 2 IN OPFIKON-GLATTBRUGG (2003)**



Kernstück des Showrooms war das 9 m² grosse Modell des neuen Stadtteils Glattpark. Grosse Tafeln mit laufend aktualisierten Luftaufnahmen, Visualisierungen sowie den wichtigsten Eckdaten und Kennzahlen vermittelten den Besuchern weitere Informationen. Die Tafeln konnten einfach demontiert und transportiert und so beispielsweise auch an Messen oder anderen Anlässen eingesetzt werden.

Dank den Nebenräumen und der flexiblen Möblierung konnte der Showroom mannigfaltig genutzt werden, etwa für Sitzungen, Präsentationen, Apéros, Architekturwettbewerbe oder Investorengespräche.



Vermarktung des Glattparks und der Stadt Opfikon über viele Jahre hinweg ein sehr wichtiges Instrument war. Die Grundeigentümer waren jedoch nicht länger bereit, für die Stadt mittels Showroom Standortmarketing zu betreiben bzw. den Betrieb und den Unterhalt des Showrooms sowie des Modells hauptsächlich alleine zu finanzieren. Das Modell des neuen Stadtteils wurde nach der Showroom-Schliessung bis im Sommer 2018 im Inforum «Gate 26» am Boulevard Lilienthal im Glattpark ausgestellt. Aktuell ist man noch immer auf der Suche nach einem endgültigen Standort für das attraktive Modell.

Visualisierungen und Luftaufnahmen

Wie schon von Halter Immobilien + Treuhand im Kommunikationspapier von 2001 betont, war die Visualisierung der Vision der neuen Stadt eine zentrale Aufgabe des Gebietsmarketings. Die grüne Wiese, die das Oberhauserriet damals noch war, machte es Investoren und Endnutzern gleichermaßen schwer, sich hier eine Stadt vorzustellen. Das Gebietsmarketing setzte deshalb von Anfang an auf qualitativ hochwertige Visualisierungen des gesamten Stadtteils, von einzelnen Strassen und Plätzen sowie von Projekten. Ergänzt wurden die Visualisierungen mit Luftaufnahmen, die zwei Mal jährlich von der Stadt Opfikon in Auftrag gegeben wurden. Anhand der regelmässigen Luftaufnahmen konnte Interessierten der Baufortschritt eindrücklich vor Augen geführt werden.

Webseite www.glattpark.ch

Neben diesen Massnahmen war die Webseite www.glattpark.ch von Anfang an ein zentrales Element in der Vermarktung des neuen Stadtteils. Die Webseite war zu Beginn in zwei Bereiche aufgeteilt: Einen Bereich «Vision», in dem die Besucher mit einem interaktiven Spiel den Glattpark selbst gestalten konnten, und einen Bereich «Business», der sich hauptsächlich an potenzielle Investoren richtete und Grundlagen vermittelte. Das interaktive Spiel erfreute sich jahrelang grosser Beliebtheit

und verzeichnete viele Hundert Mitspieler. Unter den insgesamt rund 1000 Teilnehmenden verlor das Gebietsmarketing monatlich einen Gewinner, der ein kleines Präsent erhielt. Später wurde die Webseite mit neuen Bereichen wie «Wohnen» und «Arbeiten» ergänzt. Weitere – für die damalige Zeit neuartige – Elemente waren ein interaktiver Zeitraffer, mit dem der Baufortschritt simuliert werden konnte, sowie interaktive Karten und Filme, die mit Modellhelikoptern aufgenommen wurden. Medienberichte über den Glattpark oder damit zusammenhängende Themen wurden ebenso auf der Webseite publiziert wie Medienmitteilungen und Fotos.

Bereits einige Zeit, bevor die ersten Wohnungen überhaupt in Bau waren, wurde auch ein Formular für Wohnungsinteressenten aufgeschaltet. Die so gesammelten Daten wurden den Vermarktern der Wohnungen zur Verfügung gestellt. Das grosse Interesse an Wohnungen im neuen Stadtteil zeigt sich an der Zahl der eingegangenen Formulare: 2003 waren es 203 Interessenten, 2004 bereits 308, 2005 sogar 491. Ab 2006 wurden die Interessenten dann direkt auf die Webseiten der verschiedenen Vermarkter verwiesen. Die Webseite war anfangs zweisprachig (Deutsch und Englisch), 2005 wurde aus Kostengründen auf die englische Übersetzung verzichtet. Die Webseite wurde stets sehr gut besucht; 2008 wurde mit rund 72 000 Besuchern ein Rekord erreicht.

Flyer und Broschüren

Während das Gebietsmarketing Glattpark im Bereich Internetauftritt und Showroom eine Vorreiterrolle einnahm, hielt es sich mit Drucksachen auf Grund der raschen Veränderungen bewusst zurück. Die Beschränkung auf drei Printprodukte, die regelmässig aktualisiert wurden, hat sich bewährt: Der Grundlagen-Flyer «Eine Stadt entsteht...» zeigte alle wichtigen Informationen kurz und knapp auf einen Blick, während der Flyer «Grundlagen für die Planung» eher technische Informationen zu Etappierung, Strassenbau etc. enthielt. Bis

heute aktualisiert wird die Broschüre mit den aktuellen Projekten. Während diese drei Printprodukte im Showroom öffentlich aufgelegt wurden, wurde eine weitere Broschüre nur bei Bedarf verschickt bzw. abgegeben: Die umfangreichere Broschüre «Immobilien-Angebote und Projekte» enthielt detaillierte Angaben zu allen Grundstücken und wurde nur ausgewählten potenziellen Investoren abgegeben.

Medienarbeit

Auf gute Kontakte zu den Medien legte das Gebietsmarketing von Beginn an ein besonderes Augenmerk. Nachdem das Oberhauserriet jahrelang mit eher negativen Schlagzeilen in den Medien präsent war und die Schlagzeile der «teuersten Wiese Europas» immer wieder bemüht wurde, galt es nun, die Journalisten mit Fakten und Informationen zu beliefern. Und das Interesse war gross: Das Gebietsmarketing galt innert kurzer Zeit nicht nur als Ansprechpartner für Fragen zum neuen Stadtteil, sondern allgemein zur Entwicklung von Quartieren und zu Grossprojekten. Über die Webseite hatten sich zeitweise über 20 Journalisten akkreditiert, zu denen ein gutes Verhältnis gepflegt wurde. So gelang es auch, den neuen Stadtteil in den Medien mehrheitlich positiv zu positionieren. Regelmässig wurden zudem Medienmitteilungen zu Meilensteinen, Etappenzielen oder Anlässen verschickt.

Medienvertreter waren auch immer gern gesehene Gäste im Showroom oder an Anlässen im Glattpark. Seit der Glattpark als «richtiger» Stadtteil erkennbar ist, wurde es immer schwieriger, Medienberichte zu platzieren, wurden diese doch oft als PR-Artikel abgetan. 2004 war der neue Stadtteil regelmässig Thema im Fernsehen: In einem monatlich wechselnden 90-Sekunden-Spot in der Sendung «WohntraumTV» konnte der Stadtteil einem breiten Publikum vorgestellt werden.

Events

Die klassische Medienarbeit war jedoch nur ein Teil der Öffentlichkeitsarbeit. So wurde

bereits im September 2003 ein grosser zweitägiger Event für potenzielle Investoren am zukünftigen Piccard-Platz durchgeführt. Highlight des Anlasses war ein Referat des Flugpioniers und Enkels des Namensgebers des Veranstaltungsortes (Auguste Piccard), Bertrand Piccard.

Im November 2005 und im Juli 2006 engagierte sich das Gebietsmarketing in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon bei der kommunikativen Umsetzung und Begleitung von zwei öffentlichen Baustellenbesichtigungen des Opfikerparks. Das Gebietsmarketing unterstützte mit verschiedenen Events auch die Vermarkter von Wohnungen: 2006 organisierte das Gebietsmarketing in Zusammenarbeit mit den Vermarktern der ersten Wohnbauten einen öffentlichen Informationstag zu den neu entstehenden Wohnungen im Glattpark. Im November 2013 führte das Gebietsmarketing erstmals die so genannten «Wohntage» durch, im Rahmen derer die Vermarkter ihre Wohnangebote vorstellen konnte. Der Anlass wurde auf Grund des guten Echos im Mai 2014 wiederholt, im November 2014 fanden «Tage der offenen Musterwohnungen» statt.

Abstimmungen

Im Sommer 2004 unterstützte das Gebietsmarketing die Stadt Opfikon bei den Abstimmungsvorbereitungen für den

Stadt-Kredit für den Opfikerpark. So organisierte das Gebietsmarketing zusammen mit der Stadt einen Informationstag zum Opfikerpark vor Ort, erstellte ein PR-Konzept für die Abstimmungsmassnahmen, gestaltete Inserate und Plakate. Das Gebietsmarketing initiierte auch den Prozess, den neuen Stadtteil als Ortschaft mit eigener Postadresse zu etablieren, und begleitete diesen kommunikativ. Auch im Abstimmungskampf um den Planungskredit der Stadt Opfikon für das geplante Schulhaus im Glattpark 2014 engagierte sich das Gebietsmarketing mit Inseraten. Bei der erneuten Abstimmung 2017 setzte es sich mit Testimonials, Inseraten und Leserbriefen für ein Ja ein. Auch bei der letzten, endlich erfolgreichen Volksabstimmung im Februar 2020 unterstützten die Grundeigentümer das Befürworterkomitee erneut in mehrfacher Hinsicht.

Messen

Auch Messeauftritte gehörten zur Public Relations dazu, dies jedoch aus Kostengründen nur an ausgewählten Messen. Die beiden wohl wichtigsten Messe-Auftritte fanden gleich zu Beginn statt: 2002 wurde das Glattpark-Modell im Rahmen der Immobilien-Messe Imex in Zürich erstmals der Öffentlichkeit und der Immobilien-Branche präsentiert. Kurz darauf war das Gebietsmarketing mit dem Modell an Europas grösster Fachmesse für

Immobilien und Standorte, der Expo Real in München, präsent.

Werbung vor Ort

Auch Werbung vor Ort war ein wichtiger Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit. So wurden bereits 2003 an zwei Standorten auf dem damals noch weitgehend unberührten Feld grosse, weithin sichtbare Werbetafeln mit dem Slogan «Hier entsteht eine Stadt» und Visualisierungen aufgestellt. Die Tafeln wurden im Laufe der Jahre regelmässig erneuert und dem aktuellen Entwicklungsstand angepasst; dies bis Anfang 2020. Das Gebietsmarketing unterstützte zudem die Gestaltung und Kommunikation einer von der Stadt Opfikon initiierten Informations- und Aussichtsplattform für die Baustelle Opfikerpark. Zur Verankerung der Marke «Glattpark» wurden zudem ab 2006 alle Baukräne im neuen Stadtteil mit Bläcken mit dem Glattpark-Logo bestückt.

Ausgezeichnete Leistung

Die vielfältigen Kommunikationsbemühungen des Gebietsmarketings Glattpark wurden 2007 ausgezeichnet: Das Gebietsmarketing erhielt für seine nachhaltigen Kommunikationsleistungen und den gelungenen Aufbau einer Markenidentität den ersten SVSM Award der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement.



Beny Ruhstaller, Geschäftsführer des Gebietsmarketings Glattpark, und der Stadtpräsident von Opfikon, Paul Remund, an einer Medienkonferenz im Showroom Glattpark

ZWISCHEN DEN FRONTEN...

Als Geschäftsführer des Gebietsmarketings war Beny Ruhstaller wohl jene Person, die am besten über die verschiedensten Aspekte des Glattparks informiert war. Er hielt stets die Ohren offen – und war deshalb im Rahmen der 1. Etappe inoffiziell auch darüber im Bilde, welche Grundeigentümer welche Grundstücke zu welchen Preisen verkauften bzw. verkaufen wollten. So geriet er oft unfreiwillig zwischen die Fronten, kam es doch mehrfach vor, dass er innerhalb eines Tages sowohl von potenziellen Investoren als auch von den entsprechenden Grundeigentümern angerufen wurde. Beide erkundigten sich bei Ruhstaller nach dem «richtigen» Preis... Solche Vorkommnisse zeigen, dass die Stimmung von Unsicherheit und Unklarheit über den Wert und die Preise der Grundstücke im neuen Stadtteil geprägt waren – es herrschte eine Art «Börsenstimmung».

DIE ERSTEN VISUALISIERUNGEN DES NEUEN STADTTTEILS (2001–2002)



EINE STADT ENTSTEHT... MIT VISUALISIERUNGEN ERLEBBAR GEMACHT (2003)

Diese Visualisierungen waren zusammen mit jener auf der folgenden Doppelseite die ersten, die vom Gebietsmarketing Glattpark erstellt wurden. Andere Mittel, für Investoren, Wohnungsinteressenten, Medien und Öffentlichkeit den neuen Stadtteil zu veranschaulichen, gab es abgesehen vom Modell im Showroom nicht. Während mehrerer Jahre waren diese Visualisierungen deshalb massgeblich für die Vermarktung des neuen Stadtteils.



Mögliche Entwicklung bis 2004



Mögliche Entwicklung bis 2005



Mögliche Entwicklung bis 2006



Mögliche Entwicklung bis 2008



Mögliche Entwicklung bis 2011

DIE VISUALISIERTE STADT (2003)

Die erste Visualisierung, die das Gebietsmarketing Glattpark erstellen liess, sollte allen Interessierten einen Eindruck des neuen Stadtteils vermitteln. Dabei wurden alle visualisierten Gebäude von anderen Bauprojekten entnommen und «willkürlich» in diese wichtige Visualisierung eingefügt. Mit den Terrassenhäusern am See schien das Gebietsmarketing einen Nerv getroffen zu haben: Während Jahren fragten immer wieder Interessierte nach, wann denn diese nun zu kaufen oder zu mieten seien... Tatsächlich wurden gar nie Terrassenhäuser gebaut.

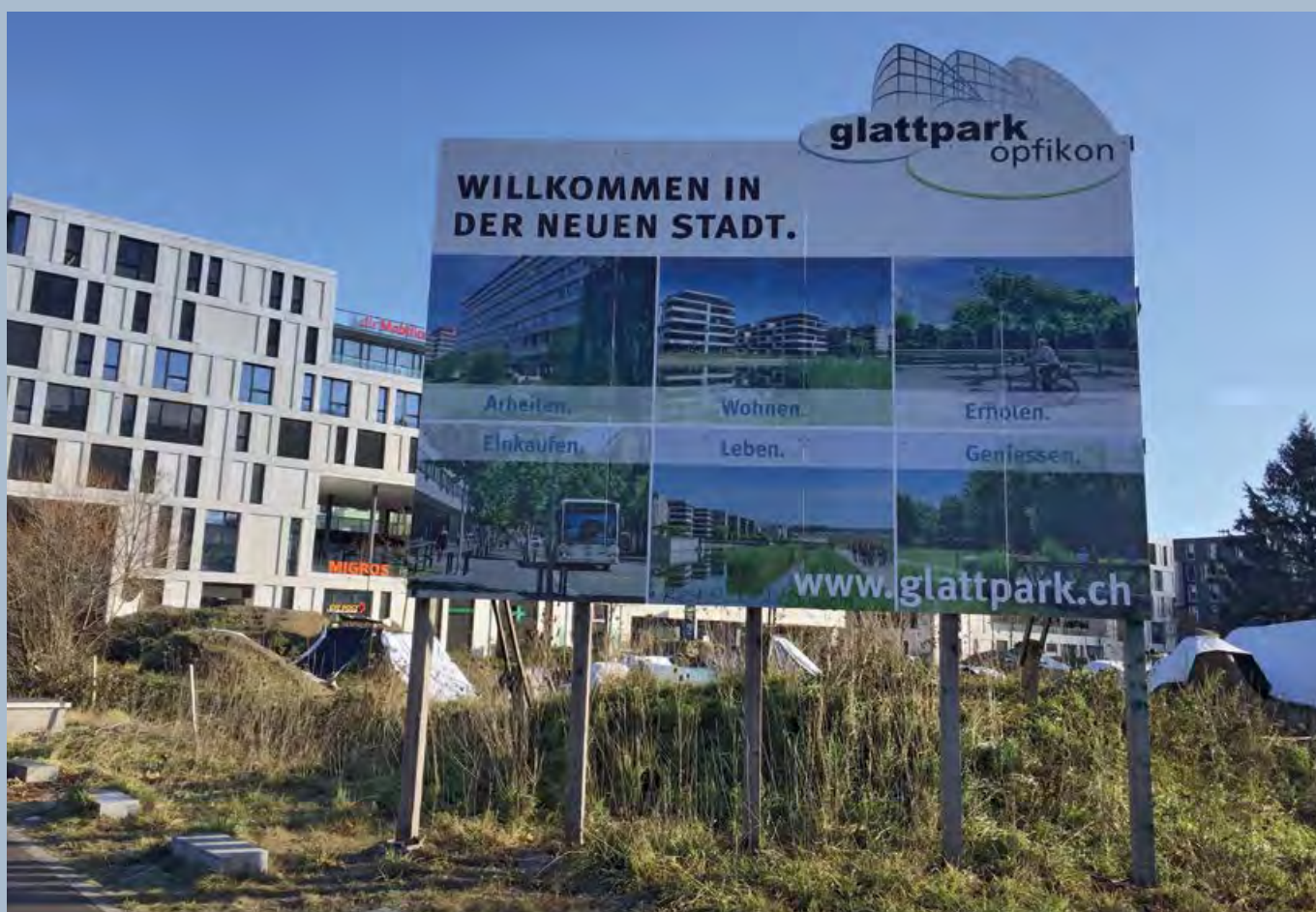


Die Visualisierung zeigt erstmals auch den geplanten See – mit Enten, obwohl damals noch niemand wusste, ob sich dereinst solche hier niederlassen würden. Rund fünf Jahre später wurden bei einer Baustellenführung tatsächlich erste Enten im noch nicht fertig gestellten See entdeckt; und heute fühlen sich zahlreiche Exemplare auf und am See heimisch.



WERBUNG VOR ORT

2003 wurden an zwei Orten auf dem damals noch unbebauten Oberhauserriet weithin sichtbare Werbetafeln für den neuen Stadtteil aufgestellt. Gestaltung und Botschaften der Tafeln wurden seither regelmässig dem Baufortschritt angepasst. Die letzte Version der Tafel stand bis im Winter 2020 an der Ecke Thurgauerstrasse / Glattparkstrasse und begrüßte dort während mehrerer Jahre die Ankommenden und Durchfahrenden. Die mittlerweile morschen Holzpfeiler und damit die ganze Tafel fielen schliesslich einem Wintersturm zum Opfer. Die Stadt Opfikon und die IGG Glattpark entschieden, auf eine Neuerstellung zu verzichten.



Eine weitere Werbemaßnahme vor Ort war die Aussichts- und Informationsplattform für den Opfikerpark (Bild oben). Das Gebietsmarketing Glattpark unterstützte die Stadt Opfikon bei der Gestaltung und Kommunikation der Plattform.

Zeitweise standen im Glattpark 30 Baukräne gleichzeitig (Bild unten). Zur Verankerung der Marke Glattpark bemühte sich das Gebietsmarketing ab 2006 darum, alle Kräne mit einer Blache mit dem Glattpark-Logo zu bestücken.



INFORMATIONSTAG OPFIKERPARK

Am 4. September 2004 luden die Stadt Opfikon und das Gebietsmarketing im Zusammenhang mit der Abstimmung über den Baukredit (vgl. auch Seite 27) zu einem Informationstag über den Opfikerpark ein. Den rund 600 Besuchern wurde einiges geboten: Sie wurden mit einem Postauto vom Stadthaus Opfikon in den künftigen Opfikerpark gefahren, wo sie sich von einer Hebebühne aus einen Überblick über die Dimensionen des geplanten Parks mit See verschaffen konnten. Am künftigen See, symbolisiert durch eine blaue Plastikfolie und ein Kinder-runderboot mit einer lebensgrossen Puppe, wurde das Modell des neuen Stadtteils gezeigt. Überdies gab es eine Kinderanimation. Im Bild sind auch die ersten Bauarbeiten für die künftige Hamilton Promenade sichtbar. Der Baukredit wurde an der Abstimmung schliesslich mit nur rund 57% Ja-Stimmen verhältnismässig knapp angenommen, was heute kaum mehr vorstellbar ist.



MESSE-AUFTRITTE

Der erste Auftritt in der Öffentlichkeit: An der Zürcher Immobilien-Messe Imex wurde das Modell des neuen Stadtteils mit dem mutigen Slogan «Das grösste Entwicklungsgebiet der Schweiz» 2002 erstmals der Öffentlichkeit präsentiert (Bild oben). Die Strassenschilder, die hier als Blickfang aufgestellt wurden, sowie die grossen Informationstafeln waren üblicherweise im Showroom zu sehen, konnten jedoch einfach auch für Messen und Anlässe verwendet werden.

Der erste internationale Auftritt erfolgte an der internationalen Immobilien-Messe Expo Real in München 2002 (Bild unten): In letzter Minute konnte dank eines Sponsorings der kantonalen Wirtschaftsförderung das Modell des neuen Stadtteils doch noch gezeigt werden, was dem Schweizer Stand grosse Aufmerksamkeit seitens Immobilien-Investoren sicherte.



EINE WIESE ERHÄLT EINE IDENTITÄT

Nach der Verabschiedung des Quartierplans war rasch klar: Der neue Stadtteil braucht eine klare Identität – er soll zu einer Marke werden. Die Namensänderung von Oberhauserriet zu Glattpark war dabei nur der erste Schritt. Ein eigenes Logo, ausgefallene Strassennamen und eine klare, eigenständige Signaletik trugen zur Markenbildung bei. Und schliesslich wurde aus dem ehemaligen Riet sogar eine Ortschaft.

Nach der Verabschiedung des Quartierplans Oberhauserriet war dem Stadtrat Opfikon rasch klar: Ein neuer Name für das Gebiet muss her. Auf die Flurbezeichnung Oberhausen wollte man bewusst verzichten, denn man wollte nicht mit der deutschen Industriestadt Oberhausen, gelegen im Ruhrgebiet, verwechselt werden. Mit Stadtratsbeschluss vom 13.11.2001 wurde schliesslich der neue Name kommuniziert: Der neue Stadtteil sollte Glattpark heissen. Der im Alleingang von der Stadt Opfikon gewählte Name erwies sich im Nachhinein in verschiedener Hinsicht als problematisch; so etwa wegen des «richtigen» Parks (der spätere Opfikerpark) im neuen Stadtteil, aber auch wegen der Schreibweise mit oder ohne bestimmten Artikel. Die weitreichenden Konsequenzen einer Namenswahl für einen ganzen Stadtteil wurden zu diesem Zeitpunkt leider zu wenig bedacht. Nichtsdestotrotz war mit der Namensgebung der Grundstein für den Aufbau einer eigenen Identität des neuen Stadtteils, einer Corporate Identity, gelegt.

Eine neue Identität geschaffen

Das neu gegründete Gebietsmarketing Glattpark übernahm ab 2002 die Aufgabe, dem Namen ein «Gesicht» zu geben: Eine externe Agentur entwickelte ein Logo und

ein Corporate Design für das Gebietsmarketing – und damit für den ganzen Stadtteil. Der neue Auftritt wurde 2002 von den Grundeigentümern genehmigt. Fortan waren Logo, Schriftarten und -grössen sowie Farben klar definiert und wurden in der Kommunikation konsequent eingesetzt. Der neue Stadtteil erhielt so rasch eine eigene Identität, die bis heute aufrecht erhalten werden konnte.

Aus der Wiese wird eine Ortschaft

Ein weiterer Meilenstein bei der Identitätsbildung konnte 2005 erreicht werden: Der Glattpark wurde offiziell zu einem eigenen Stadtteil mit der postalischen Anschrift «8152 Glattpark (Opfikon)». Angestossen wurde der Prozess von den Grundeigentümern: Diese waren überzeugt, dass die Postadresse «Glattpark» viel zur Markenbildung beitragen könnte. Die Alternative wäre die Postadresse «Glattbrugg» gewesen. Das Gebietsmarketing Glattpark initiierte deshalb entsprechende Abklärungen beim Gebietsmanagement und beim Kanton Zürich. Mit Erfolg: 2006 wurde das erste Ortsschild «Glattpark (Opfikon)» montiert. Mit der neuen Postadresse ergaben sich allerdings Unklarheiten bzgl. der Schreibweise: Während bis anhin immer «im Glattpark» und «der Glattpark»

kommuniziert wurde – also mit bestimmtem Artikel –, hiess es nun korrekterweise «in Glattpark» – also mit unbestimmtem Artikel. Eine Schreibweise, die von der Öffentlichkeit immer wieder als fehlerhaft wahrgenommen wurde. Der Opfiker Stadtrat beschloss deshalb 2012, im amtlichen Schriftverkehr wieder die alte Schreibweise mit bestimmtem Artikel zu verwenden.

Flugpioniere für Orientierung

Zur Identitätsstiftung trug nicht nur der neue Name des Stadtteils bei, sondern auch die Benennung von Strassen und Plätzen. Auch hier bewies der Opfiker Stadtrat früh Weitsicht: Er beauftragte 2001 den Architekten und Flugfan Andres Nydegger mit der Ausarbeitung eines Konzepts für die Namensgebung von Strassen und Plätzen. Das Konzept, das 2003 vom Stadtrat verabschiedet wurde, sah vor, die Namen von Flugpionieren und deren Flugzeugen für die Namensgebung zu verwenden: «Die Namensgebung im Glattpark folgt den für das Strassennetz gültigen Ordnungsprinzipien: Der zentrale Boulevard wurde nach Otto Lilienthal, dem wohl einflussreichsten Pionier der Frühzeit, benannt. Die Alleen wurden mit Namen von Überfliegern versehen; die Strassen mit solchen von Motorfliegern; die Plätze schliesslich bekamen

Namen von Ballon- und Luftschiffpionieren. Drei neue Strassen und ein bedeutender Platz an der Grenze des Glattparks zur Stadt Zürich heissen wie die Sterne, nach denen Pioniere seinerzeit ihre Flugmaschinen taufte.¹ Tatsächlich leisteten die Namen einen wichtigen Beitrag zur Identität und Bekanntheit des neuen Stadtteils. Im Jahr 2006 gab die Stadt Opfikon ein Büchlein zu den Hintergründen der Strassennamen heraus.²

Der See wartet auf seinen Namen

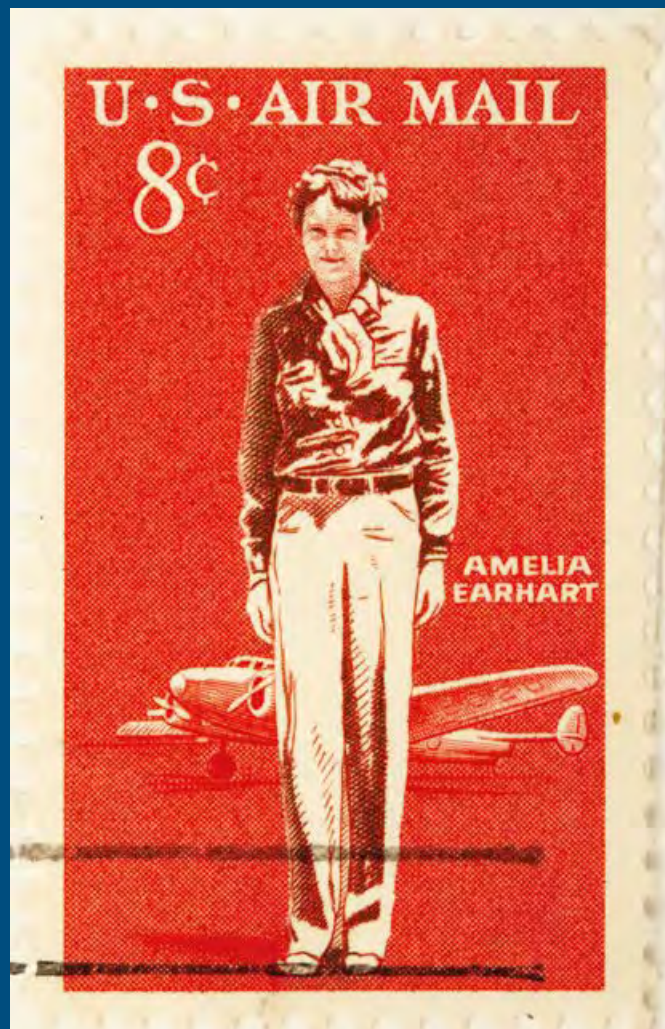
2003 stand schliesslich auch der – eher prosaische – Name für den neuen Park im Glattpark fest: Dieser zollte der «Heimatstadt» Tribut; der Park hiess fortan «Opfikerpark». Namenlos blieb hingegen bis 2011 der See. Zwar hatte das Gebietsmarketing Glattpark bereits 2007 auf seiner Webseite einen öffentlichen Wettbewerb zur Namensfindung lanciert und die besten Vorschläge dem Stadtrat Opfikon vorgelegt. Favorit seitens Gebietsmarketing war dabei der wortspielerische Vorschlag «Fernsee». Der Stadtrat lehnte es jedoch ab, dem See einen Namen zu geben; obwohl zwischenzeitlich auch die Medien «kreativ» geworden waren und dem See in Ermangelung eines offiziellen Namens selbst einen verliehen. In Artikeln über den Glattpark war etwa vom Glattisee, vom Opfisee, vom Schluchsee, vom Glattalparksee oder vom Opfikersee zu lesen.

2010 griff das Gebietsmanagement auf Antrag der Grundeigentümer das Thema erneut auf; man war sich einig, dass der See einen Namen brauchte. Eine Arbeitsgruppe beschäftigte sich deshalb erneut mit der Namensfindung. Schliesslich wurde eine externe Agentur mit der Namensfindung beauftragt. Dem Stadtrat zur Abnahme vorgeschlagen – und von diesem 2011 verabschiedet – wurde schliesslich ein weitaus pragmatischerer Name, als ihn die Bevölkerung vorschlagen hatte: Glattpark-See.

¹ Nydegger, Andres: Flugpioniere als Wegführer. Hintergründe zu den Strassennamen in Glattpark. Stadt Opfikon (Hg.), 2006
² ebd.

WO SIND DIE FRAUEN GEBLIEBEN?

Kurz nach der offiziellen Bekanntgabe der Namen für die Alleen, Strassen und Plätze im neuen Stadtteil meldete sich eine Journalistin des Schweizer Radios bei Beny Ruhstaller, Geschäftsführer des Gebietsmarketings. Sie stellte eine durchaus berechtigte Frage: Weshalb aussgerechnet die kleinste und unbedeutendste Strasse als einzige nach einer prägenden weiblichen Figur der Luftfahrtgeschichte benannt wurde – nämlich die Earhart-Strasse, benannt nach der Flugpionierin Amelia Earhart. Ruhstaller intervenierte daraufhin bei der Stadt Opfikon. Diese stiess auf der Suche nach weiteren, doch eher seltenen Flugpionierinnen auf osteuropäische Kampfpilotinnen aus dem Zweiten Weltkrieg mit unaussprechlichen Namen. Erst nach weiteren Suchbemühungen wurden der Harriet-Quimby-Kreisel und weitere Strassen nach Flugpionierinnen benannt.



© Bild: Adobe Stock

Einheitliche Signaletik

Nach der Festlegung der Namen galt es, sich mit der Signaletik auseinanderzusetzen. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes, das über ein «normales» Wegweiskonzept hinausging. Die Signaletik sollte einen wesentlichen Beitrag zur Corporate Identity des neuen Stadtteils schaffen. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der

Stadt, des Gebietsmarketings und Stadtplanern erteilte 2006 einer Designagentur den Auftrag, ein entsprechendes Signaletikkonzept auszuarbeiten. Das 2007 verabschiedete Konzept legt Elementgrössen, Schriftarten, Farben und Materialien fest und sorgt so für eine einheitliche Struktur der Beschilderungen. Allerdings kam es im Zug dieser Vorschriften auch zu

Doppelspurigkeiten und Unklarheiten. So lagen für die Beschriftung der einzelnen Gebäude letztlich acht verschiedene Konzepte vor. Auf Antrag der IGG Glattpark wurden diese 2018 endlich zu einem einzigen, konsistenten Konzept zusammengefasst, das für die Bauherren Klarheit und Sicherheit schafft.

«Mit dem Namen ‘Glattpark’ habe sich die Behörde bewusst vom geplanten Stadtpark beim Stadthaus in Glattbrugg abgegrenzt, sagte Leuenberger. Im künftigen Stadtteil werde die geplante grosse Parkanlage mit See als Erholungs- und Veranstaltungsraum einen hohen Stellenwert haben. Deshalb habe der Begriff Park bei der Namensgebung eine entscheidende Rolle gespielt. (...) Der Name Oberhausen sei bewusst ausgeklammert worden, präzisierte Leuenberger. Opfikon wolle nicht mit der deutschen Industriestadt Oberhausen im Ruhrgebiet identifiziert werden. Auch der Name Oberhauserriet des ehemaligen Sumpfgebiets sei für den neuen Stadtteil nicht geeignet.»

Der damalige Stadtpräsident Jürg Leuenberger in der Neuen Zürcher Zeitung vom 6.12.2001

«Bei der Vermarktung werden seither neue Wege beschritten, zu denen insbesondere der Aufbau einer Marke und damit die Schaffung positiver Attribute für das Areal gehört. Es soll nunmehr unter dem einheitlichen Namen ‘Glattpark’ bekannt und identifizierbar werden. ‘Professionelle Vermarktung allein garantiert noch keine nachhaltige Rendite, sie ist lediglich der Anfang’, begründet dies Beny Ruhstaller von der Firma Halter Immobilien + Treuhand, die im Auftrag der Eigentümer das Gebietsmarketing übernommen hat.»

Immobilien Business, 2002

Wiese wird Ortschaft

Der Glattpark in Opfikon wird zu einer Ortschaft und erhält eine eigene postalische Adresse. Der Stadtrat hat einem entsprechenden Antrag zugestimmt.

«Eine Wiese wird zur Ortschaft», titelte die Opfiker Stadtverwaltung ihre gestern verschickte Medienmitteilung. In den letzten drei Jahren sei das rund 670 000 Quadratmeter grosse Entwicklungsbiet Glattpark zu einer Marke mit einer eigenständigen Identität entwickelt worden, die weiter gefestigt und bekannt gemacht werde. Grösse und Dimensionen des Gebietes hätten sowohl bei den Stadtbehörden als auch bei den Grundeigentümern zu Überlegungen zur Bezeichnung des Glattparks geführt, heisst es weiter.

Auf Landkarte

Abklärungen mit der Post, den Stadtbehörden sowie mit dem Kanton hätten schliesslich zu einer optimalen Lösung geführt. «Der Glattpark wird künftig die postalische Adresse «8152 Glattpark (Opfikon)» führen.» Durch den Verzicht auf eine eigene Postleitzahl sowie durch den Zusatz «Opfikon» werde die Standortgemeinde gestärkt. Zugleich könne der Glattpark

einer breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht und das Bewusstsein, dass auf der einst grünen Wiese eine neue Stadt entstehe, gefestigt werden.

Die Ortschaft «Glattpark (Opfikon)» muss nun noch in Kraft gesetzt werden. Ein entsprechender Antrag ist von der Stadt Opfikon beim zuständigen Bundesamt swiss-topo eingereicht worden.

Die offizielle Inkraftsetzung wird voraussichtlich per 1. Juli geschehen. Damit wird die Ortschaft in die amtliche Vermessung aufgenommen und künftig auf allen Landeskarten eingezeichnet sein. Als weitere Massnahme werden blaue Ortsschilder erstellt. (zvg)



Der Glattpark wird zu einer Ortschaft mit eigener Ortstafel und Adresse. (zvg)

Aus der Wiese wird eine Ortschaft:
Artikel im Zürcher Unterländer vom 24.5.2005

Der «Güggel» ist gelandet, die Flugpioniere heben ab

«Güggelfelderstrasse» heisst einer der Wege im Opfiker Oberhauserriet heute. Im Glattpark wird dem Geflügel kein Platz mehr gewidmet. Den besetzen künftig wieder Flugpioniere.

MARCO HÄUSLER

Man habe zu wenig tote Opfiker, lautete die pragmatische Antwort Walter Eplis sinnemässig, als er im März das Geheimnis um die künftigen Strassennamen im Glattpark gelüftet hatte. Wie die Katholische Kirche mit Heiligsprechungen wolle man es halten, sagte der Opfiker Bauvorstand, und nur verstorbene, wichtige einheimische Persönlichkeiten ehren. «Und davon haben wir einfach zu wenig.»

Tote Flugpioniere gibt es dagegen in Hülle und Fülle, obwohl der tollkühne amerikanische Pilot Charles Keeny Hamilton (1885 bis 1914) immerhin 63 Abstürze überlebt haben soll. Wieder aufleben soll er jetzt auf der Promenade, die der Längsseite des rechteckigen Sees im Glattpark entlang führen wird.

Mit den Gebrüdern Armand und Henri Dufaix (1892 bis 1941 und 1879 bis 1980) sind auf einer Stichstrasse auch zwei Schweizer vertreten. Der einzigen Frau, Amelia Earhart, ist wenigstens noch ein Nebensträsschen gewidmet, obwohl die amerikanische Fliegerin als erste Frau den Atlantik überquert hatte, 1928 als Passagierin und 1932 im Alleinflug.

«Man kann zum Flughafen stehen, wie man will», sprach Epli die oft



Der 25 Meter breite Boulevard im Glattpark ist dem Deutschen Otto Lillenthal (1848 bis 1896) gewidmet. Er erlangte seinen Weltruhm mit Gleitflügen. (zvg)

zwiespältigen Gefühle in Opfikon gegenüber dem Zürcher Airport an, «aber er hat unsere Stadt mehr geprägt als alles andere.» Urban und international sollen die Strassennamen zudem wirken und damit die Atmosphäre des neuen Stadtteils prägen.

Wachstum um einen Drittel

Zuerst muss dieser total 670 000 Quadratmeter grosse Stadtteil, mit dem die Einwohnerzahl Opfikons von heute rund 12 000 auf 18 000 Einwohner steigen soll, aber in drei Etappen realisiert werden. Den Grundstein dafür bilden die zirka 22 Mio. Franken teuren Erschliessungsarbeiten für die erste Etappe, die bis Ende 2004 fertig werden sollen. Die so erschlossene Fläche von rund 150 000 Quadratmetern teilen sich elf Grundeigentümer, rund 120 000 Quadratmeter davon können sie überbauen.

Das wird für Mehrverkehr sorgen, zumal im Endausbau auch rund 7300 neue Arbeitsplätze angeboten werden sollen. Das Parkhaus Nord muss als das eine von zwei geplanten in der ersten Etappe mit rund 900 Plätzen die Hälfte der Bedürfnisse aus dem Privatverkehr auffangen, die Glattalbahn alle des öffentlichen. Um die Vermarktung des Gebiets kümmert sich mit der Gebietsmarketing Glattpark in der Stadt Zürich eine Gesellschaft.

Die Gebietsmarketing Glattpark hat in Opfikon an der Stelzenstrasse 2 einen Showroom und im Internet eine Website mit weiteren Informationen eingerichtet, auf die man über einen Link unter www.zuonline.ch gelangt.

Artikel zur Namensgebung der Strassen und Plätze im Glattpark im Zürcher Unterländer vom 24.10.2002

DAS GEBIETSMANAGEMENT

Mit dem Gebietsmanagement Glattpark schuf die Stadt Opfikon ein Gremium, das sich um die übergeordnete Koordination und den Informationsaustausch rund um den neuen Stadtteil kümmerte. Ähnlich wie das Gebietsmarketing passte sich auch das Gebietsmanagement laufend den veränderten Gegebenheiten an, übernahm neue Aufgaben und wurde schliesslich zur Gebietskoordination Glattpark.

Die Komplexität der Entwicklung eines neuen Stadtteils machte es auch auf Seite der Stadt Opfikon erforderlich, neue Organisationsformen zu schaffen. So gründete die Stadt nach der Genehmigung des Quartierplans Oberhauserriet im April 2001 eine Koordinationsgruppe Glattpark, die später zum Gebietsmanagement Glattpark wurde.

Die Gesamtsicht wahren

Die neue Organisation erhielt vom Stadtrat Opfikon den Auftrag, die strategische und operative Geschäftsführung im neuen Stadtteil zu übernehmen. Das Gebietsmanagement sollte die Bedürfnisse aller Verwaltungsabteilungen der Stadt, die den Glattpark betrafen, in den Entwicklungsprozess einbeziehen. Schon bald zeigte sich jedoch, dass das Gebietsmanagement eine breiter abgestützte Aufgabe wahrnehmen sollte. Das Pflichtenheft wurde entsprechend ausgeweitet: Hauptaufgaben des Gremiums waren die übergeordnete Koordination und der Informationsaustausch unter den Beteiligten. Das Gebietsmanagement sollte zudem die Gesamtsicht über die Stadtentwicklung wahren, die Einzelprojekte abstimmen, Termine und Ressourcen planen sowie periodisch intern Bericht erstatten – dies geschah mit den so genannten «Werkstattberichten»

– und extern über die Fortschritte kommunizieren. Entsprechend dieses Pflichtenheftes wurde die Zusammensetzung des Gremiums bestimmt: Einsitz hatten Behördenvertreter, Verwaltungsangestellte, Grundeigentümervvertreter sowie externe Spezialisten aus den Bereichen Raumplanung, Marketing, Betriebswirtschaft und Sozialwissenschaft. Das Gebietsmanagement traf sich regelmässig zu Sitzungen und organisierte Studienexkursionen in andere Entwicklungsgebiete wie etwa Neu-Oerlikon.

Gerade im Bereich der Kommunikation kam es immer wieder zu Zielkonflikten mit dem Gebietsmarketing Glattpark. 2005 wurde deshalb eine koordinierte Öffentlichkeitsarbeit zwischen den beiden Organisationen beschlossen. Ab 2006 informierte das Gebietsmanagement Interessierte mit dem elektronischen Newsletter «glattpark-aktuell» über Themen rund um den neuen Stadtteil. Der Newsletter wurde jedoch nach einigen Ausgaben wieder eingestellt.

Neuaustrichtung

Im Sommer 2010 wurde das Gebietsmanagement neu konzeptioniert: Da das Gremium keine Entscheidungskompetenzen hatte und entsprechend auch keine

Managementaufgaben wahrnahm, wurde es in «Gebietskoordination Glattpark» umbenannt. Neu nahmen zudem der Quartierverein Glattpark als Bewohnervertretung sowie ein Soziologe sporadisch Einsitz im Gremium. Die Hauptaufgaben bleiben sich jedoch mehrheitlich gleich: Die Gebietskoordination stellte die übergeordnete Koordination und den Informationsaustausch sicher und wirkte als beratendes Organ des Stadtrates. Seit 2011 findet zudem einmal im Jahr eine sehr wertvolle Aussprache mit den Liegenschaftsverwaltungen im Glattpark statt.

Zentrale Stadtentwicklung

2015 entschied der Opfiker Stadtrat, die Entwicklung der einzelnen Stadtquartiere ganzheitlich und flächendeckend zu steuern. Entsprechend wurde ein neues Stadtentwicklungssteuerungs-Organ ins Leben gerufen, das sich künftig auch um den Glattpark kümmern sollte. Die Gebietskoordination Glattpark wurde deshalb Ende 2015 aufgelöst. Die Grundeigentümer bedauerten den Entscheid: Der neue Stadtteil steckte noch in den Kinderschuhen, und seither fehlt aus ihrer Sicht ein Gremium für den institutionalisierten Austausch. Mit dem Entscheid hat die Stadt wohl dem Druck der anderen Stadtquartiere nachgegeben.

Interview mit Roland Stadler, Leiter Bau und Infrastruktur Stadt Opfikon, und Bruno Maurer, Stadtrat Bau und Versorgung Stadt Opfikon



Roland Stadler,
Leiter Bau und Infrastruktur Stadt Opfikon

Wann haben Sie sich das erste Mal mit dem Entwicklungsgebiet Oberhauserriet bzw. mit dem Glattpark befasst?

Roland Stadler: Im Jahr 1999, mit dem Stellenantritt der Funktion Leiter Bauamt der Stadt Opfikon. Eine meiner ersten Aktionen war es, die umfassenden Dossiers des Quartierplanes Oberhauserriet der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung zuzustellen.

Bruno Maurer: Als Gemeindeparlamentarier war ich dabei, als dem Gemeinderat das Siegerprojekt des Opfikerparks präsentiert wurde. Der See war damals sehr umstritten, es gab Bedenken, ob er wirklich funktionieren werde.

In welchen Funktionen haben Sie einen Beitrag an das Gebiet Glattpark geleistet?

Roland Stadler: Wie erwähnt in der Funktion des Leiters Bauamt (heute Leiter Bau und Infrastruktur). Im Weiteren durfte ich die Rolle des Leiters des Gebietsmanagements und später der Gebietskoordination wahrnehmen.

Bruno Maurer: Als Stadtrat und Bauvorstand hatte und habe ich eine enge Beziehung zu diesem jüngsten Ortsteil unserer Stadt.

Wo haben sich Ihre persönlichen Vorstellungen im Entwicklungsgebiet Glattpark erfüllt?

Roland Stadler: Bei der Vielfalt der differenzierten architektonischen Bauten und Zwischenräume, der raschen Bauentwicklung und beim verdichteten städtischen Raum.

Bruno Maurer: Die Tatsache, dass das Gebiet so schnell und mehrheitlich in einer hohen architektonischen Qualität bebaut wurde, zeigt mir, dass die gesetzten Rahmenbedingungen angemessen waren.

Was gefällt Ihnen besonders?

Roland Stadler: Es ist eine Genugtuung, zu sehen, dass die Stadtlandschaft dank der planerischen Leistung und dem Wirken aller Beteiligten zu einem attraktiven Lebensraum gewachsen ist. Begeistert bin ich immer noch von der Ausdehnung des Opfikerparks und der modernen Landschaftsarchitektur mit der Anordnung des Sees, den Frei- und Spielflächen und den Waldarchipelen.

Bruno Maurer: Die hohe Dichte mit architektonischer Vielfalt und die unterschiedlichen Eigentumsstrukturen sowie die grosse Erholungsfläche mit Wasser, Wiese und Wald.

Wo besteht aus Ihrer Sicht noch Handlungsbedarf?

Roland Stadler: Ein zwingender Handlungsbedarf in irgendeiner Form besteht meines Erachtens nicht. Wesentlich ist, dass die Wohnbevölkerung, die Arbeitnehmenden und Besuchenden den nun gegebenen Lebensraum annehmen und eine lebendige und vielfältige Atmosphäre hineinbringen. Bestimmt wird dies in den nächsten Jahren erfolgen, es braucht jedoch etwas Engagement und Geduld.

Bruno Maurer: Ich wünsche mir, dass sich die Bewohner mehr vernetzen und den Boulevard beleben. Der Quartierverein leistet hier einen grossen Beitrag, auch die vielen Kinder tragen sicherlich zur Vernetzung der Eltern bei.

Welches sind die nächsten Schwerpunkte der Stadt Opfikon im Stadtteil Glattpark?

Roland Stadler: Wir interessieren uns nach wie vor stark für den noch jungen Stadtteil und lenken wo nötig und möglich das Geschehen. Wir sollten den Handlungsbedarf und die Handlungsfelder erkennen und Einfluss nehmen. Die Stadt kann und wird auch einen wesentlichen Beitrag zur guten Gesamtqualität leisten.

Bruno Maurer: Nach der Zustimmung zum Schulhaus ist sicher die schnelle bauliche Umsetzung dieses öffentlichen Gebäudes der wichtigste Schwerpunkt im Stadtteil Glattpark.



Bruno Maurer, Stadtrat
Bau und Versorgung Stadt Opfikon

DIE ERSTE ETAPPE NIMMT FORMEN AN

Die Jahre 2001 bis 2008 waren geprägt von wichtigen Meilensteinen in der Entwicklung des neuen Stadtteils: Nach mehr als 40 Jahren Planung wurde endlich gebaut, auch wenn der Startschuss in eine wirtschaftlich denkbar schlechte Zeit fiel und die Euphorie einem gesunden Pragmatismus wich. Nichtsdestotrotz konnten schon bald die ersten Bewohner im Glattpark begrüsst werden.

Der erste wichtige Meilenstein fand im September 2001 statt, mit dem Spatenstich für die Erschliessungsarbeiten der ersten Etappe. Bereits im Mai 2003 wurden die ersten Strassen gebaut, Mitte 2004 waren Strassen, Alleen, Plätze und Werkleitungen fertig gestellt, und im Dezember 2004 wurde die Erschliessung mit dem Pflanzen der Bäume planmässig beendet. Die Kosten von rund CHF 20 Mio. wurden dabei grösstenteils von den privaten Grundeigentümern getragen.

Spatenstich für das erste Gebäude

Während die Erschliessung planmässig vorgenommen wurde, verzögerte sich der Baustart für die ersten beiden Hochbauten im neuen Stadtteil auf Grund der schlechten Wirtschaftslage: Die Allreal Generalunternehmung wartete mit dem Baubeginn des Bürogebäudes Lightcube mit 500 Arbeitsplätzen ab, bis mindestens 30% der Fläche vermietet war. Ein Entscheid, der, so Allreal, auch im Sinne der Stadt Opfikon sei, da leer stehende Bürogebäude für das Image des neuen Stadtteils nicht zuträglich wären. Dennoch erfolgte der Spatenstich für den Lightcube bereits im September 2004, obwohl erst 2006 die definitive Zusage eines internationalen Lebensmittelkonzerns erfolgte, der seinen Europasitz im

ersten Gebäude im Glattpark errichtete.

Euphorie weicht Pragmatismus

Tatsächlich fiel der Startschuss für die Bebauung des Glattparks in eine wirtschaftlich denkbar schlechte Zeit. 9/11 und das Swissair-Grounding machten sich bemerkbar. Entsprechend wich die anfängliche Euphorie – der damalige Opfiker Stadtpräsident Jürg Leuenberger hatte anlässlich des Spatenstichs zur Erschliessung prophezeit, dass die Thurgauerstrasse in 15 Jahren eine der wichtigsten Strassen des ganzen Kontinents sein werde, weil sich hier unzählige Hauptsitze internationaler Firmen niederlassen würden – einem Pragmatismus, wie die Neue Zürcher Zeitung festhielt: «Seit der grosse Wachstumsmotor Flughafen im Zuge der Swissair-Krise ins Stocken geraten ist, stagniert die Entwicklung in der Boom-Region. (...) Es wäre trotz der dramatischen Entwicklung übertrieben zu behaupten, dass im Glattal die Depression Einzug gehalten hat. Die Stimmung istverhalten optimistisch. Die Euphorie unter den politisch und wirtschaftlich Verantwortlichen ist dem Pragmatismus gewichen.»¹ In dieser eher schwierigen Situation waren die Volksentscheide für den Bau der

Glattalbahn sowie für die Versorgung des Glattparks mit Fernwärme wichtige Zeichen, die auch Investoren wieder positiver in die Zukunft blicken liessen.

Wohnungen werden vorgezogen

Eine Folge des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes war, dass entgegen der Erwartungen der Wohnungsbau vorgezogen wurde: «Interessant ist, dass beim Auftakt zur Entwicklung des Glattparks eine andere Abfolge prognostiziert wurde. Man ging damals davon aus, dass zuerst entlang der Thurgauerstrasse Büroraum und erst später Wohnraum in Richtung See realisiert würde. In der Realität verläuft der Prozess bedingt durch die Konjunkturlage genau in die umgekehrte Richtung.»²

So lancierten die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, die Turintra und die Allreal Generalunternehmung bereits im Sommer 2002 gemeinsam einen Studienauftrag für acht Mehrfamilienhäuser mit rund 160 Wohnungen. Ziel war es, mit den ersten Wohnbauten im Glattpark einen städtebaulichen und architektonischen Akzent zu setzen. Der erste Teil des Siegerprojekts der Zürcher Architekten von

¹ Neue Zürcher Zeitung, 28./29.6.2003

² Neue Zürcher Zeitung, 10.3.2006



Visualisierungen der ersten Hochbauten, die im Glattpark realisiert wurden: das Bürogebäude Lightcube (Bild oben) und die Mietwohnungen am See (Bilder Mitte und unten), hervorgegangen aus einem Studienauftrag mit dem Siegerprojekt der Zürcher Architekten von Ballmoos Krucker

Ballmoos Krucker wurde dann von Allreal realisiert: Im Juni 2005 erfolgte der Spatenstich für die ersten 34 Mietwohnungen an der Farmanstrasse. Bereits im März 2006 war Baubeginn für die ersten Eigentumswohnungen; und beim Spatenstich waren – auch für Insider überraschend – schon mehr als die Hälfte der 88 Wohnungen verkauft.

Die «Pioniere» ziehen ein

Einer der wohl wichtigsten Meilensteine der 1. Etappe war der Einzug der ersten Bewohner des neuen Stadtteils Ende November 2006. Entsprechend wurde der «Zügeltag» medial inszeniert und begleitet: «Sie sind Pioniere der ersten Stunde und wollen teilhaben an der Entstehung eines ganzen Stadtteils», schrieb etwa die Züri Rundschau.¹ Und die Neue Zürcher Zeitung sprach gar von einem «historischen Moment»: «Es war ein historischer Moment, auch wenn er eher unspektakulär daherkam. Nach rund vierzig Jahren Planung sind gestern die ersten Mieter im Glattpark, dem ehemaligen Oberhauserriet, eingezogen.»² Und der Zürcher Unterländer hiess die «Pioniere» willkommen: «Sie wohnen auf einer grünen Wiese, sind umgeben von einer Baustelle und freuen sich auch noch darüber: Im Glattpark sind die 'Pioniere' eingezogen.»³

Nachfrage übersteigt Erwartungen

Die Nachfrage nach Wohnungen im Glattpark überstieg sämtliche Erwartungen: «Wohnungen im Opfiker Glattpark gehen weg wie warme Semmeln»⁴ titelte etwa der Tages-Anzeiger. Und weiter: «Noch ist kein einziges Haus fertig gebaut – und bereits ist der Glattpark ein sehr begehrtes Wohngebiet. Es locken der See und ein kleines Abenteuer.» So konnte das Gebietsmarketing Glattpark im September 2007 eine Medienmitteilung mit dem Titel «Alle Wohnungen vermietet und verkauft» publizieren: Alle zu diesem Zeitpunkt verfügbaren

200 Mietwohnungen und alle 88 Eigentumswohnungen hatten Mieter bzw. Käufer gefunden; und bereits führte das Gebietsmarketing eine Liste mit weiteren 200 Interessenten.

Quartiersversorgung wird zum Thema

Die Wohnbauprojekte folgten in immer kürzerer Kadenz, sodass im Frühling 2008 seit dem Spatenstich für die ersten Wohnbauten knapp 1000 Wohnungen in Bau oder fertiggestellt waren. Im Sommer 2009 lebten bereits 1500 Bewohner im neuen Stadtteil. Umso wichtiger wurde die Frage nach einer funktionierenden Quartiersversorgung. Im März 2008 wurden die ersten Verkaufsflächen am Boulevard Lilienthal zur Vermietung ausgeschrieben. Ende 2009 konnten die Bewohner bereits von einer Kinderkrippe, einem Detailhändler und einem Restaurant profitieren.

35 bis 40 Betriebe vorgeschlagen

Die Stadt Opfikon und die Grundeigentümer waren sich der Wichtigkeit einer funktionierenden Quartiersversorgung bewusst. Das Gebietsmarketing beauftragte deshalb 2005 mit Hans Naef von GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG einen renommierten und schweizweit bekannten Fachmann mit der Ausarbeitung einer Studie zum Thema «Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen»⁵. Die umfassende Studie kam zum Schluss, dass die reine Quartiersversorgung im Endausbau des Glattparks 35 bis 40 Betriebe mit insgesamt 7000 m² Fläche umfassen würde. Für Detailhandel schlug die Studie rund 3400 m² vor – davon 1500 bis 1800 m² für einen Supermarkt –, für Verpflegung 2300 m² und für übrige Dienstleistungen wie Coiffeur, Bank, Fitness etc. 1050 m².

Fehlende Parkplätze als Problem

Die Studie dämpfte auch die Erwartungen an einen durchwegs belebten Boulevard

Lilienthal: «Die vorstehenden Überlegungen zeigen eines relativ klar: auch im Bereich der Hauptachsen, wo dereinst grössere Publikumsfrequenzen vermutet werden können, wird es über längere Strecken keine Detailhandelsflächen geben können, zumindest keine solchen, welche auf die Quartiersversorgung ausgerichtet sind. (...) Die Voraussetzungen für eine grosse Geschäftsflächendichte sind nicht gegeben, da Laufpublikum in grösserem Ausmass fehlt.»⁶ Die Autoren wiesen auch auf das Parkierungsproblem hin: «Eine derart grosse Fussgängerzone an peripherer Lage ist ein einmaliges und ambitionöses Unterfangen und ohne Zweifel mit Risiken behaftet. Die Realisierung und das Funktionieren der Quartiersversorgung werden dadurch ohne Zweifel erschwert.»⁷

Im Laufe der Jahre zeigte sich immer mehr, dass die fehlenden öffentlichen Parkplätze zu einem eigentlichen Handicap für den Boulevard werden würden. Doch erst 2017 wurden auf einer Restfläche im Norden und provisorisch hinter dem Hotel Kameha, auf einem noch unbebauten Grundstück, gebührenpflichtige Besucherparkplätze gebaut. Im Frühjahr 2020 wurden schliesslich auf den Stichstrassen insgesamt 25 gebührenpflichtige Besucherparkplätze gebaut, womit einer Forderung der IG Boulevard und der Grundeigentümer nachgekommen wurde. Auch Anlieferungsparkplätze am Boulevard Lilienthal gibt es erst seit 2017. Das Bewilligungsverfahren für die Nutzung dieser Parkplätze ist jedoch äusserst kompliziert; und das Bussenregime der Stadt Opfikon eher rigide.

Lärmschutz

In den Medien wurde das Thema Fluglärm im Zusammenhang mit den neuen Wohnungen immer wieder aufgegriffen. Für die neuen Bewohner des Glattparks war dieses hingegen nur marginal: Wer in den

1 Züri Rundschau, 1.12.2006
2 Neue Zürcher Zeitung, 29.11.2006
3 Zürcher Unterländer, 29.11.2006
4 Tages-Anzeiger, 4.2.2006

5 Glattpark: Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Quantitative und qualitative Aspekte. Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, 2005

6 Glattpark: Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Quantitative und qualitative Aspekte. Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, 2005
7 ebd.

WOHNUNGSVERMARKTUNG

Im November 2013 fanden die ersten «Wohntage», organisiert durch das Gebietsmarketing Glattpark, statt, an denen die Vermarkter ihre Wohnangebote vorstellen konnten (Bild links oben). Für den Verkauf der 200 Eigentumswohnungen im Hamilton View wählte die Vermarktungsfirma Früh Immobilien einen sehr kreativen Ansatz (Bild links unten). Neu einziehende Mieter einer grossen Überbauung erhielten einen «Welcome Bag» mit Informationen und Gutscheinen der Geschäfte im Glattpark. Zusammengestellt wurden diese durch die Geschäftsstelle der IGG Glattpark (Bild rechts).



1. April-Scherz: «Jetzt wird der Glattpark zum Öldorado – Rohöl-Fund deckt voraussichtlich rund einen Viertel des nationalen Bedarfs für 30 Jahre»

Der ganzseitige Bericht im Zürcher Unterländer vom 1. April 2004 stellte die weitere Entwicklung des neuen Stadtteils in Frage: Mit dem Fund eines riesigen Rohöl-Vorkommens im ehemaligen Oberhauserriet werde sich die Entwicklung des neuen Stadtteils sicherlich verzögern. Priorität habe die Förderung des Öls; ein Bohrturm sei bereits aufgestellt. Um den Fund zu feiern, so der Zeitungsbericht weiter, gebe die Stadt an alle Einwohner Benzingutscheine im Wert von CHF 500 ab. Diese könnten direkt bei der Gemeinde abgeholt werden.

Tatsächlich fanden sich gleichentags einige Opfiker im Stadthaus ein, um «ihren» Gutscheine abzuholen. Und sie wurden freundlich auf das aktuelle Datum hingewiesen: Es handelte sich um einen gelungenen 1. April-Scherz der Opfiker Stadtverwaltung.

Glattpark zog wusste um die Nähe zum Flughafen und entsprechende mögliche Beeinträchtigungen. In Sachen Lärm war die Nähe zur Autobahn weitaus wichtiger. Schon 2005 wurde deshalb mit dem Bau eines Lärmschutzwalls gegen die Autobahn begonnen, der im Sommer 2006 fertig gestellt wurde.

Bewilligung des Parkhaus Nord

Die Parkierung war auch im Bereich Wohnen und Arbeiten ein wichtiges Thema. Gemäss Quartierplan waren zwei zentrale Parkhäuser vorgesehen, eines im Norden, eines im Süden des Stadtteils. Im April 2005 erhielt die Miteigentümerschaft des Parkhauses Nord einen positiven Entscheid; mit einer Reduktion der Parkplätze von ursprünglich 880 auf 760. Ziel war eine Inbetriebnahme des Parkhaus Nord 2008. Bis dahin sollten 400 provisorische Parkplätze auf dem freien Feld für die Bewohner und Arbeitnehmer zur Verfügung stehen. Auch für diese Parkplätze wurde ein positiver Bescheid erstellt. Das Parkhaus wurde jedoch nie gebaut: 2009 wurde im Rahmen einer Teilrevision des Quartierplans auf die

beiden Sammelparkhäuser verzichtet (vgl. auch Seite 80).

Bis heute ungelöst ist die Situation der Vorfahrtszone an der Thurgauerstrasse: Nach wie vor ist die Zufahrt zu den grossen Bürogebäuden, in denen mehrere Weltkonzerne eingemietet sind, von der Thurgauerstrasse her nicht möglich. Dies, obwohl es schweizweit kaum irgendwo eine so grosszügig angelegte Strasse gibt. Die Verantwortung für die Klärung der Situation liegt in diesem Fall beim Kanton Zürich. Die Haupteingänge der grossen Dienstleistungsgebäude und des Hotels Kameha befinden sich nun an den kleinen Erschliessungsstrassen in den Stadtteil, was im Alltag Zielkonflikte, gefährliche Situationen und Wartezeiten verursacht.

Fussgängerbrücke bleibt Vision

Auch der Fussgängerverkehr war ein Thema während der Entstehung der 1. Etappe, konkret die Verbindung des neuen Stadtteils mit Glattbrugg. 2004 erarbeitete das Büro Kiefer ein Vorprojekt für eine Fussgänger- und Velobrücke über die Autobahn. Auf

Grund eines «mangelnden Bedarfs» wurde das Projekt jedoch zurückgestellt: Eine entsprechende Bedarfsanalyse wies die Brücke zwar als «erwünscht» aus, sah aber zu hohe Investitionskosten im Vergleich zum aktuellen Bedarf. Eine erneute Überprüfung mit zunehmendem Baufortschritt wurde empfohlen. 2008 wurden deshalb erneut drei Varianten für eine Fussgänger- und Velobrücke ausgearbeitet; doch wieder wurde das Projekt verschoben. Ein letzter Anlauf folgte 2015; und auch dieses Mal lehnte das Opfiker Stadtparlament den entsprechenden Kredit ab. Die Brücke, die bereits bei der Ausarbeitung des Quartierplans ins Auge gefasst wurde und 1998 in den kommunalen Verkehrsrichtplan aufgenommen wurde, bleibt weiterhin eine Vision. Stattdessen wurde 2016 eine neue Fussgängerbrücke über die Glatt zum Sportzentrum Au eröffnet. Leider war die Fussgängerbrücke über die Autobahn bereits bei der ersten Version des Modells im Showroom des Gebietsmarketings vorhanden. Viele Besucher waren deshalb der Ansicht, sie sei Bestandteil des Quartierplans.

GESTALTUNGS-RICHTLINIEN

«Ziel der Gestaltungs-Richtlinien ist die Sicherung der architektonischen, siedlungsgestalterischen und freiräumlichen Qualität des neuen Stadtteils Glattpark. Hohe Qualität als gemeinsamer Nenner soll ein positives Image schaffen (Adresse).»

In den von der Stadt Opfikon 2001 verabschiedeten und 2009 überarbeiteten Richtlinien werden nicht nur Bauformen definiert (Blockrandbebauung, überhohe Erdgeschoss-Wohnungen, Grünelemente bei jedem Gebäude), sondern auch Empfehlungen zur Aussenausstattung – vom Sonnenschirm bis zum Trinkbrunnen.

Stadtteil Glattpark: Gestaltungs-Richtlinien. Stadt Opfikon, verabschiedet 21.8.2001, revidiert 17.11.2009

WERKSTATTBERICHT INFRASTRUKTUR

Der von Planpartner AG 2002 erstellte Werkstattbericht zeigte auf, welche Infrastrukturangebote im neuen Stadtteil wünschenswert und realistisch wären. Im Fokus standen ein Stadtteilzentrum, Freizeit- und Sportangebote und Schulraum. Zudem wurde eine konzentrierte Anordnung von Läden, Restaurants und Dienstleistungsangeboten entlang des Boulevards Lilienthal vorgeschlagen.

Infrastruktur im Stadtteil Glattpark.
Werkstattbericht 2002.
Planpartner AG, Februar 2003

VON LÖWEN, HOCHSPANNUNGSMASTEN UND PRESSMULDEN

Der Bau der 1. Etappe sorgte nicht nur für viel Baustellenverkehr, sondern auch für zahlreiche kleine Episoden am Rande der eigentlichen Bautätigkeit, wie nachstehende Anekdoten zeigen.

ZWISCHENNUTZUNG MIT FOLGEN – FINANZHILFE FÜR LÖWEN

Wo früher Kühe weideten, sollten nun Löwen zu sehen sein: Die Stadt Opfikon wurde von einem Raubtierdompteur für die Zwischennutzung eines Grundstücks im Glattpark zur Veranstaltung einer Löwenshow angefragt. Die Bewilligung wurde erteilt; doch damit nicht genug: Da dem Dompteur das Geld für das Futter der Löwen ausging, bat er die Stadt um finanzielle Unterstützung. Die Stadt ersuchte den Dompteur in der Folge, die Stadt zu verlassen. Ob eine finanzielle Unterstützung geleistet wurde oder ob der Dompteur gedroht hat, die Löwen ansonsten frei zu lassen, ist der Redaktion nicht bekannt...

FLEXIBLE LÖSUNGEN GESUCHT –

EIN HOCHSPANNUNGSMAST WIRD VERSETZT

Die Ankündigung war ein Paukenschlag: Leopold Bachmann, berühmter-berühmter Immobilien-Unternehmer, baut im Glattpark eine grosse Überbauung direkt an der Autobahn. Als die Baubewilligung für die insgesamt 526 Wohnungen, verteilt auf 18 Häuser, erteilt werden sollte, zeigte sich, dass ein Hochspannungsmast zu nahe an den geplanten Bauten stand. Das bedeutete: Entweder durften die Gebäude zwei Stockwerke weniger hoch gebaut werden, oder es mussten alle Gebäude um fünf Meter verschoben werden. Querdenker Leopold Bachmann liess sich von diesen Auflagen nicht beirren – und fand eine eigene, gewohnt kreative Lösung: Er liess kurzerhand den störenden Masten – statt die Gebäude – um fünf Meter in Richtung Autobahn versetzen.

UNBEABSICHTIGTER VORREITER –

PRESSMULDE STATT ABFALLCONTAINER

Leopold Bachmann sorgte für eine weitere Anekdote; und wurde mit einer eigenmächtigen Aktion ungewollt zu einem Vorreiter: Der Bau seiner Überbauung «Glattbach» erfolgte so rasant, dass ein kleines, aber nicht unbedeutendes Detail vergessen ging – nämlich Abfallcontainer auf den Bezugstermin bereit zu stellen. Um den akuten Notstand in Sachen Abfallentsorgung zu beheben – es war ein Ding der Unmöglichkeit, auf die Schnelle Abfallcontainer für 526 Wohnungen zu beschaffen – suchte Bachmann wieder einmal eine alternative Lösung: Er baute kurzerhand und zur Überraschung der Stadt Opfikon und des regionalen Entsorgers eine Pressmulde für die ganze Überbauung, wo die Bewohner ihren Abfall mittels Chip entsorgen konnten. Keine Freude an dieser Lösung hatte das Entsorgungsunternehmen, hatte dieses doch gar keine dafür geeigneten Entsorgungsfahrzeuge. Nichtsdestotrotz hat sich aus der Not eine Tugend entwickelt: Mittlerweile wird die Entsorgung im Glattpark grossmehrheitlich mittels Unterflurcontainern gelöst.

Opfikon Im neuen, noch entstehenden Stadtteil Glattpark sind gestern die ersten Mieter eingezogen

Im Park der Flugpioniere gelandet

Sie wohnen auf einer grünen Wiese, sind umgeben von einer Baustelle und freuen sich auch noch darüber. Im Glattpark sind die «Pioniere» eingezogen.

Marco Häusler und Jonathan Engmann

Unterschrieben haben sie ihre Verträge vor rund einem Jahr, als sich die 34 Wohnungen der UBS noch im Rohbau befanden. Gestern haben nun die ersten Mieter ihr neues Heim an der Farmanstrasse bezogen.

Wie alle Strassen und Plätze im Opfiker Glattpark ist auch ihre Adresse nach einem Flugpionier benannt. Der französische Flugzeugkonstrukteur Henri Farman lebte 1874 bis 1958 und baute 1909 mit seinem Bruder Maurice die ersten brauchbaren Doppeldecker in Europa.

Medienrummel zum Einzug

Janine Züger, Alexander Rath, Peter Lattmann, Dominik Beeri und Antonio Chiodo heissen die Mietpioniere, die gestern ihre Einzugsarbeiten unterbrochen haben, um Medienvertreterinnen und -vertretern Auskunft zu geben. In einer noch freien Woh-



Opfikons Stadtpräsident Walter Fehr (links) und Bernhard Ruhstaller, Geschäftsführer der Organisation Gebietsmarketing Glattpark, haben «ihre» ersten Mieter gestern persönlich in einer der noch freien Wohnungen willkommen geheissen. (Sybille Meier)

nung im fünften Obergeschoss wurden sie vom Opfiker Stadtpräsident Walter Fehr und von Bernhard Ruhstaller, Geschäftsführer der Organisation Gebietsmarketing Glattpark, begrüsst.

Dass sie als erste Mieter in einen erst entstehenden Stadtteil zögen, störe sie überhaupt nicht,

gaben alle neuen Einwohner Opfikons in unterschiedlichen Worten zu verstehen.

9 Milliarden Investitionen

Nachbarn werden die Neuzuzüger allerdings schon bald erhalten. Weitere 165 Miet- und 88 Eigentumswohnungen sind im

Bau. Und nach der Fertigstellung der dritten Etappe sollen im Glattpark sogar je rund 7000 Personen leben und arbeiten. Auf rund 1 Mrd. Franken wird das Investitionsvolumen für alle entsprechenden Bauten geschätzt.

Dieses Volumen entspricht genau einem Neuntel aller Investition-

tionen, die entlang der Glattalbahnlinie in Wohn-, Büro- und Spezialbauten getätigt werden. Gemäss einer Studie wird bis ins Jahr 2015 in einem 400-Meter-Einzugsgebiet der einzelnen Stationen das 14-fache des Glattbahnkredits von 652 Millionen Franken verbaut. Seite 6

Opfikon Junges Paar mit erster gemeinsamer Wohnung unter den ersten Siedlern im Glattpark

Nicht «irgendwo» eingezogen

Mit dem gestrigen Bezug ihrer ersten gemeinsamen Wohnung gehören Janine Züger und Alexander Rath zu den Mietpionieren im neuen Opfiker Stadtteil Glattpark. Sie nehmen es gelassen.

Marco Häusler

Wenn irgendwo neue Mieter in eine neue Wohnung ziehen, ist das nichts Besonderes. Das räumte gestern auch Bernhard Ruhstaller ein, Geschäftsführer der Organisation Gebietsmarketing Glattpark. Aber der Glattpark ist eben nicht «irgendwo». Über 40 Jahre lang wurden Pläne für das ehemalige Oberhausriet geschmiedet, ohne einen davon zu verwirklichen. Als «teuerste Wiese Europas» wurde das rund 670 000 Quadratmeter grosse Gebiet deshalb auch bekannt. Jetzt gilt es als grösstes Entwicklungsgebiet der Schweiz.

Und es entwickelt sich rasant. Der Opfikerpark, die rund 128 000 Quadratmeter grosse Grünanlage samt ihrem 550 Meter langen und über 40 Meter breiten künstlichen See, ist praktisch fertig. Davor wird allerdings noch intensiv gebaut. Damit sind die ersten Mieter gestern gewissermassen auf eine Baustelle gezogen. Denn rund um die ersten fertigen Häuser an der Farmanstrasse wird noch fleissig gearbeitet.

Drei Jahre lang verbilligt wohnen

Wegen der Bauarbeiten gewährt die Bauherrschafft UBS ihren Mieterinnen und Mietern während dreier Jahre eine Reduktion. «Eine Vierzimmerwohnung kostet rund 2400 Franken pro Monat», gab Ruhstaller ein Beispiel, «2180 Franken bezahlen die jetzigen Mieter.»

Zu ihnen gehören Janine Züger und Alexander Rath. Sie haben bereits vor-



Die 24-jährige Janine Züger und der 27-jährige Alexander Rath gehören zu den ersten Mietern im Glattpark. Damit haben sie auch ihre erste gemeinsame Wohnung bezogen und waren gestern vor allem mit Auspendeln beschäftigt. (Sybille Meier)

gestern Möbel und unzählige Kartonschachteln in ihre auf das Erd- und erstes Obergeschoss verteilte, sogenannte Split-Level-Viereinhalbzimmerwohnung geschleppt. Gestern machten sie sich nun daran, den Hausrat ihrer ersten gemeinsamen Wohnung auszupacken.

Zuvor eilte die 24-jährige Züger allerdings noch für ein Vorstellungsgespräch an das zahnärztliche Institut der Universität Zürich – wie sie den zahlreich erschienenen Medienvertreterinnen und -vertretern danach erzählte. «Ich habe Ende Oktober mein zahnmedizinisches Studium abgeschlossen», gab sie Auskunft. Als Stellensuchende habe sie genügend Zeit, um die Wohnung einzurichten. Dafür hat sich auch ihr Partner

ein paar Tage frei genommen. Und beide freuen sich darauf, die weitere Entwicklung des Glattparks von Anfang an mitverfolgen zu können.

Präsidentiale Willkommensgrüsse

Rath arbeitet als Leiter Finanzen bei der AKW Group. Amstein Walther Klein hiess die 1986 gegründete Firma für Informations- und Kommunikationssysteme ursprünglich.

Am Firmensitz an der Leutschenbachstrasse ist Rath auf die nahe gelegenen Wohnungen im Glattpark aufmerksam geworden: «Wir haben bei uns ein schwarzes Brett für solche Ausschreibungen, weil immer wieder auch Arbeitnehmer aus Deutschland zu uns

kommen.» Der 27-jährige Rath ist aus Basel, die 24-jährige Züger aus der Stadt Zürich nach Opfikon gezogen.

Begrüsst wurden sie gestern auch von Stadtpräsident Walter Fehr. Er erklärte unter anderem, dass im Glattpark voraussichtlich 2009 ein Schulhaus mit Turnhalle gebaut werde. Die Familienplanung sei bei ihnen allerdings noch kein Thema, sagten Züger und Rath.

Eher interessieren dürften sie sich für Einkaufsmöglichkeiten. Laut Ruhstaller sei für einen Grossverteiler aber erst ein Gebiet mit 2000 bis 3000 Bewohnern interessant. Mit den rund 1000 Wohnungen, die im Glattpark schon mindestens in Planung sind, ist das Erreichen dieses Werts nur noch eine Frage der Zeit.

Die «Pionier-Mieter» im neuen Stadtteil sorgten für grosses Medieninteresse: Artikel aus dem Zürcher Unterländer vom 29.11.2006 (diese Seite) und aus der Züri Rundschau vom 1.12.2006 (rechte Seite oben) sowie weitere Schlagzeilen aus diversen Zeitungen. Auch Schweiz Aktuell und Tele Züri berichteten.

Warum sind Sie die ersten Mieter im Glattpark?



Dominik Beerli, Glattpark

Der Arbeitsweg ist einer der Gründe, um hierher zu ziehen. Dazu kommt der Reiz an Neuem. Wir haben die Wohnung aufgrund eines Prospekts, ohne näheren Beschrieb, gemietet. Wir hatten nur einen Plan und wussten nicht, wie die Wohnung innen aussehen würde. Es war tatsächlich ein Wagnis, aber wir sind begeistert.



Janine Züger, Glattpark

Ich bin gerade aus dem Elternhaus ausgezogen und beziehe hier mit meinem Freund die erste eigene Wohnung. Soeben habe ich meine Ausbildung als Zahnärztin abgeschlossen, suche jetzt eine Arbeitsstelle und bin daher im Moment oft zu Hause. Der Lärm macht mir keine Angst, ich habe es gerne, wenn um mich herum Leben herrscht.



Antonio Chiodo, Glattpark

Ich arbeite am Flughafen und kann somit am Morgen 20 Minuten länger schlafen. Wir sind im letzten halben Jahr jede Woche zum Spazieren hierher gekommen und finden es spannend, was hier auf der Baustelle vor sich geht. Baulärm stört uns gar nicht. Als gelernter Liegenschaftsverwalter bin ich am Bauvorgang sehr interessiert.



Alexander Rath, Glattpark

Ich bin aus beruflichen Gründen aus Basel hierher gekommen. Zudem ist es natürlich auch schön, in eine brandneue Wohnung ziehen zu können und von Anfang an bei diesem Städtchen, das so langsam entsteht, dabei zu sein. Das ist schon etwas ganz Spezielles. Auf die Wohnung sind wir zufällig beim Spazieren gestossen.



Peter Blattmann, Glattpark

Ich arbeite in Oerlikon und spare dadurch Arbeitswegezeiten von morgens und abends je einer halben Stunde. Da ich den ganzen Tag am Arbeiten bin und auch am Wochenende öfters unterwegs, macht mir der Baulärm keine Angst. Zum Fluglärm kann ich noch nichts sagen, ich lasse es auf mich zukommen.

Für Sie war unterwegs: Tanja Schwarz

Wohnen auf der Baustelle

Glattpark Die ersten Mieter ziehen in die grösste Schweizer Überbauung ein.

STOLZE, ABER ZURÜCKHALTENDE PIONIERS

Der Einzug der ersten Mieter war ein entscheidender Meilenstein in der Entwicklung des neuen Stadtteils Glattpark. Entsprechend wichtig war es, diesen medial zu begleiten. Mit viel Aufwand gelang es Beny Ruhstaller, Geschäftsführer des Gebietsmarketings, drei Mietparteien zu finden, die sich den Medien am Zügeltag zur Verfügung stellen würden. Tatsächlich hielten am grossen Tag alle Wort – trotz Zügelstress, erschwelter Zufahrt und Problemen beim Möbelabbau in der bisherigen Wohnung.

Dass die Skepsis gegenüber dem neuen Stadtteil selbst bei den Investoren nach wie vor gross war, zeigte sich ebenfalls am Zügeltag: Gerne hätte Beny Ruhstaller auch einen Vertreter der UBS als Vermieterin der ersten Wohnungen vor die Kameras und Mikrofone geholt; doch es war niemand bereit dazu. Zu gross waren die Vorbehalte, ob sich der Stadtteil auch in die «richtige Richtung» entwickeln würde. Fünf Jahre später war die Ausgangslage dann eine ganz andere: Bei den Dreharbeiten zur Dok-Sendung «Die letzten Gärtner» von SRF (vgl. auch Seite 82) war auch die UBS bereit, zu ihren Projekten Auskunft zu geben. Die einstige Unsicherheit war einem klaren Bekenntnis zum Glattpark gewichen.

Wohnen auf der Baustelle

Die ersten Mieter im Glattpark ziehen ein

Urbane, mobile Menschen leben inmitten einer Baustelle

Wohnen auf der Baustelle
Die ersten Mieter ziehen im Glattpark ein



WEM GEHÖREN DIESE KÜHE?

Im Zuge der Bauarbeiten zur ersten Etappe kam es manchmal zu kuriosen Situationen. So vermietete die Portfoliomanagerin eines Grundstückseigentümers ein Grundstück an den Projektentwickler des Nachbargrundstücks als Baustelleninstallationsplatz – ein durchaus übliches Vorgehen. Weniger üblich war jedoch die Situation am Übergabetag: Auf dem zu vermietenden Grundstück weideten sechs Kühe. Die Portfoliomanagerin versuchte, bei der Stadt Opfikon und beim Gebietsmarketing Glattpark ausfindig zu machen, wem die Kühe auf ihrem Grundstück gehörten; jedoch erfolglos. Die verzweifelte Portfoliomanagerin wollte natürlich die Mietvereinbarung einhalten – und stieg schliesslich über den Zaun, schlich sich an eine Kuh heran und fotografierte deren Ohrmarke. Nach einigen Recherchen konnte sie so den Besitzer ausfindig machen, der seine Kühe noch am gleichen Tag abholte.

DER IRAKKRIEG UND DER GLATTPARK

Mit dem Beginn des Irakkriegs 2003 stieg die Gefahr von Terroranschlägen auf amerikanische Einrichtungen auch in Europa. Entsprechend wurden die Sicherheitsvorkehrungen für amerikanische Firmen verschärft – so auch im Glattpark. Dies bekam Beny Ruhstaller, Geschäftsführer des Gebietsmarketings, direkt zu spüren: Im gleichen Gebäude wie die Geschäftsstelle und der Showroom des Gebietsmarketings befand sich der Europahauptsitz von General Motors. Eines Morgens wurden die Hauseingänge plötzlich von privaten Sicherheitsleuten bewacht – und der Zugang ins Gebäude ohne Ausweiskontrolle war nicht mehr möglich. Allerdings weigerte sich Ruhstaller, sich jedes Mal auszuweisen, bloss um in sein eigenes Büro und in den Showroom zu gelangen... Auch der Sicherheitsdienst des amerikanischen Konzerns Kraft Foods (heute Mondelez), der im Bürogebäude Lightcube eingemietet war, verlangte plötzlich, Gruppenführungen durch den Glattpark vorher anzumelden – obwohl diese nur entlang der öffentlichen Lindbergh-Allee und am Bürogebäude vorbei führten.



Einer von unzähligen Spatenstichen und Grundsteinlegungen im Glattpark: Spatenstich für das Hotel Kameha Grand 2013



Im Showroom des Gebietsmarketings Glattpark fanden zahlreiche Jury-Sitzungen für Immobilien-Projekte im Glattpark statt. Die grosszügigen Räumlichkeiten und die gute Infrastruktur boten dafür einen idealen Rahmen. Bei der Beurteilung der Projekte wurde stets versucht, einen optimalen Ausgleich zwischen Nutzungskriterien und städtebaulicher Qualität zu finden.

EIN «CENTRAL PARK» FÜR OPFIKON

Nachdem die Finanzierung des Parks gesichert war, starteten 2005 die Bauarbeiten; und nur ein Jahr später konnte der Opfikerpark eingeweiht werden. Der Park mit See entwickelte sich rasch zu einem Publikumsmagnet. Heute wird der Opfikerpark vielfältig genutzt durch Jogger, Behindertensportler (Handbike) oder Fischer, zum Spielen, Baden, Sonnenbaden oder Grillieren. Auch haben sich im Park Veranstaltungen wie «Jazz am See and more» oder «Kino am See» etabliert. Ein Nutzungskonzept und Parklotsen sorgen für Sauberkeit, Sicherheit und Information.

Am 6. Juni 2005 war es so weit: Die Bauarbeiten für den Park mit See begannen. Im Anschluss an den Spatenstich gingen die Arbeiten rasant voran. Um die Bevölkerung über den Fortschritt der Bauarbeiten zu informieren, wurde im September 2005 eine Informations- und Aussichtsplattform auf dem entstehenden Lärmschutzwall im Norden des künftigen Parks eröffnet. Um das ambitionierte Ziel – die Fertigstellung des Parks auf Ende 2006 – zu erreichen, wurden innert kürzester Zeit grosse Erdbehebungen vorgenommen. Auch der Koordinationsaufwand im Bereich der Logistik war enorm. Mit dem Abtragungsmaterial des künftigen Parks wurden Teile des Lärmschuttwalls und des Fussballplatzes aufgeschüttet.

Geführte Baustellenbesichtigung

Ein medial inszenierter Meilenstein der Bauarbeiten war der so genannte Brückenschlag: Im Mai 2006 wurden die beiden Fussgängerstege, die von bereits fertig gestellten Kanzeln aus über den See führen würden, montiert. Das Versetzen und die Montage der beiden vorgefertigten Brücken bedingte einiges an logistischem Aufwand: Mit einer Länge von je 32 und einer Breite von rund zwei Metern wiegt jeder Stahlsteg 16 Tonnen.

Anfang Juli 2006 lud die Stadt Opfikon zu einer öffentlichen Baustellenbesichtigung im Opfikerpark ein. Rund 120 Interessierte liessen sich auf einem geführten Rundgang die Dimensionen des neuen Parks zeigen.

Gescheiterte Eröffnungsevents

Die Einweihung des Opfikerparks erfolgte planmässig: Am 9. Dezember 2006 war die politische Eröffnung, am 10. Dezember fand die öffentliche Einweihung statt – parallel dazu verkehrte die Glattalbahn erstmals fahrplanmässig. Die Eröffnung des Opfikerparks hätte ursprünglich mit einem grossen Event erfolgen sollen – bzw. gleich mit mehreren, die jedoch alle scheiterten. So sollte der Park ursprünglich ein wichtiger Bestandteil einer nationalen Gartenausstellung, genannt «Grün 2006» bzw. später «Terra», sein. Die Initianten der Gartenausstellung rechneten mit Kosten von CHF 28 Mio. und einer Million Besucher. Gescheitert ist das Projekt schliesslich an der Finanzierung. Die Idee eines Events im neuen Park war damit aber nicht vom Tisch: «BrainUp» nannte sich das Nachfolgeprojekt: 2007 sollte im Opfikerpark eine Ausstellung über die menschlichen Sinne und die Geheimnisse des Gehirns stattfinden. Auch dieses Projekt scheiterte an der fehlenden Finanzierung.

Raclette statt «GlattParkFest»

2005 wurde erneut ein Anlauf genommen, gleich drei Bauvorhaben mit einem grossen Fest der Öffentlichkeit zu übergeben: Der Opfikerpark, die 1. Etappe der Glattalbahn und Teile von Leutschenbach sollten mit einem dreitägigen Volksfest im Juni 2007 offiziell eingeweiht werden. Das «GlattParkFest» sollte durch den Kanton und die Stadt Zürich sowie durch die Stadt Opfikon finanziert werden. Trägerschaft war der Verein GlattParkFest, in dem auch das Gebietsmarketing Glattpark Mitglied war. Trotz weit fortgeschrittener Planung und grossem Interesse seitens Organisationen und Vereinen, die sich am Fest mit einem Auftritt beteiligen wollten, scheiterte auch das «GlattParkFest» – wiederum an der Finanzierung: Die erhoffte Beteiligung des Kantons Zürich über den Lotteriefonds blieb aus. Und so wurde der Opfikerpark schliesslich in einem sehr viel kleineren Rahmen eingeweiht: mit einem Raclette im Festzelt.

Kinderkrankheiten

In den ersten Monaten nach der Fertigstellung zeigten sich im Opfikerpark erste «Kinderkrankheiten». So waren der Unterhalt und der technische Betrieb des See deutlich aufwändiger als angenommen. Es

Erste Gewässer fürs Eisvergnügen freigegeben

UNTERLAND. Endlich ist es so weit. Die ersten beiden Seen der Region sind seit gestern fürs Eislaufen freigegeben. Am Wochenende dürften weitere Gewässer folgen.

FABIAN BOLLER

Die Unterländer schnürten die Schlittschuhe. Mit dem Opfiker Glattparksee und dem Stadlersee sind seit gestern die ersten Eisflächen begehbar. Am Wochenende dürften auch noch der Mettmenhaslisee in Niederhasli und möglicherweise der Katzensee bei Regensdorf folgen.

Der künstlich angelegte Glattparksee ist etwa so gross wie drei Fussballfelder. «Trotz der geringen Tiefe von drei Metern ist er dieses Jahr seit seiner Erstellung 2006 zum ersten Mal ganz zugefroren und weist eine genügend dicke Eisschicht auf», sagt Daniel Berweger, Unterhaltsleiter von Opfikon. Am Wochenende werde der Quartierverein mit Punsch und Bratwürsten aufwarten. Auch Schlittschuhe könnten gemietet werden. «Wie viele Besucher wir erwarten, kann ich nicht sagen», sagt Berweger. Man sei aber auf alles vorbereitet.

Gestern waren nur eine Handvoll Kinder auf dem Eis unterwegs. «Wir waren bereits am Dienstag hier. Da war der See noch gesperrt. Als wir heute gesehen haben, dass er offen ist, haben wir uns riesig gefreut», sagt der kleine Edi Rolli.

Der Stadlersee war vor drei Jahren zum letzten Mal fürs Eislaufen freigegeben. Das Eis müsse mindestens zwölf Zentimeter dick sein, sagt Gemeindegemeinschaftsleiter Richard Kälin. «Zurzeit misst



Fabio Cialombardo, Raphael Eli, Fabienne Elle und Edi Rolli wagen sich auf den Glattparksee. Er ist zum ersten Mal freigegeben. Bild: Sibylle Meier

es 14 Zentimeter.» So drehten gestern bereits die ersten kleinen Hockeyspieler ihre Runden auf dem See. «Das Eis läuft super», sagt Matteo Niedermann. Am Wochenende werde er sicher

nochmals wiederkommen, um zu spielen.

Der Mettmenhaslisee – oder «Näppi», wie ihn die Niederhaslerinnen und Niederhasler nennen – ist noch nicht geöffnet. Er

wird heute nochmals gemessen. «Wir sind zuversichtlich, dass wir ihn für das Wochenende freigegeben können», sagt der Verantwortliche Andreas Trüb. Auch bei den beiden Gewässern in

Kloten, dem Nägelimoos- und dem Eigentälweiher, wird vor dem Wochenende nochmals die Eisdicke geprüft. Eine Prognose wollte seitens der Stadt gestern aber niemand abgeben.

gab Probleme mit Pumpen und Leitungssystemen, das Wasser trübte sich stark, und der See wurde von unerwünschten Fischen besiedelt. Aus diesem Grund wurde denn auch das Fischen ohne Patent, was ursprünglich verboten war, erlaubt. Die anfänglichen Probleme bekam man rasch in den Griff; und das Seewasser erreichte Badequalität.

Erfolgreiches Lotsenprojekt

Kurz nach der Eröffnung zeigte sich auch, dass ein Park von solchen Dimensionen nicht ohne Aufsicht funktioniert: Es kaum zu Vandalenakten und unerlaubten Aktivitäten wie Offroad-Rennen auf der Wiese. Bereits vor der Eröffnung hatte die Arbeitsgruppe Sozialraum der Stadt Opfikon ein Nutzungskonzept erarbeitet, das 2012 weiter entwickelt wurde. Im April 2007 nahmen die Parklotsen ihre Arbeit auf, ab 2011 wurde der öffentliche Bereich des Parks per Video überwacht. Die Parklotsen sind ein gemeinsames Projekt der Sozialabteilung der Stadt Opfikon, dem Verein Plattform Glattal und der Steuergruppe Opfikerpark. Lanciert als Pilotprojekt, bewährte sich der Einsatz von Erwerbslosen als Parklotsen rasch. Die Lotsen sorgen für Sauberkeit, Sicherheit und Information. Sie betreiben einen Verpflegungsstand und verleihen Sonnenschirme und Spielgeräte.

Aktivspielplatz und Pump Track

Der Einbezug der stillgelegten Kläranlage ARA Glatt der Stadt Zürich in den Opfikerpark war schon in der frühen Planungsphase ein Thema: Bereits 2003 fanden dazu erste Workshops statt, doch erst im Dezember 2013 wurden die entsprechenden Verträge zwischen der Stadt Opfikon und Entsorgung und Recycling Zürich ERZ unterzeichnet. 2014 konnte unter anderem dank einer Spende der Leopold Bachmann Stiftung in der Höhe von CHF 1 Mio. der Aktivspielplatz «Spielraum ara glatt» eröffnet werden. Eine weitere Attraktion des Opfikerparks wurde im Herbst 2013 eingeweiht: ein Pump Track, eine spezielle Bike-Piste, die von der Jugendarbeit Opfikon initiiert wurde.

«Seegföri» im Opfikerpark: Artikel im Zürcher Unterländer vom 9.2.2012

Erfolgreiche Dezimierungsaktion im Glattpark-See

Die Karpfen wollten einfach nicht beißen

Mit einem halben Dutzend Freiwilliger und ebenso so vielen professionellen Fischern wollte die Stadt den hier nicht heimischen Karpfen an die Kiemen. Doch die Fische verschmähten die Fischer – trotz spezifischer Fangmethoden.

Der Aufmarsch der Fischer war nicht eben zahlreich, aber professionell: Neben sechs Opfikern waren am Samstag sieben jugendliche und zwei Erwachsene Mitglieder des Sportfischervereins Greifensee in den Glattpark gekommen. Sie brachten professionelles Gerät mit, um die Karpfen nicht nur zu fangen, sondern auch rasch und tierschutzgerecht zu töten. Nach der Instruktion durch Obmann Marcel Gartmann verteilten sich die Hobby-Fischer rund um den künstlichen See. Doch die Karpfen, von denen es gemäss Daniel Berweger, Leiter Unterhalt bei der Stadt Opfikon, eine (zu)

grosse Zahl gibt, haben die aufgespiessten Maiskörner verschmäht. «Fischen ist Geduldssache», sagte Edgar Rutishauser etwa zu Sohn Linus, der immer wieder ebenso gekonnt wie hoffnungsvoll die Angelschnur auswarf.

Für die Fischer war es aber auch ohne Beute ein spezielles Erlebnis, hier inmitten von Wohnhäusern zu fischen: Karpfen sind sonst nirgends zu haben, und schliesslich zählen auch die Ruhe und Entspannung zu den Vorzügen des Fischens. Und für Berweger ist das Ziel, Spass zu haben, trotzdem erfüllt: «Wir werden es im Frühling mit Netzen und Booten versuchen.»/rs.

Erfolgreiche Eliminierungsaktion: Artikel im Stadt-Anzeiger Opfikon vom 22.9.2012



Der Bau des Aktivspielplatzes «Spielraum ara glatt» wurde von der Leopold Bachmann Stiftung mit einer grosszügigen Spende unterstützt.

DER BAU DES OPFIKERPARKS



Am Spatenstich vom 5. Juni 2005 hält Walter Epli, damaliger Bauvorstand der Stadt Opfikon, eine Rede.



Im Sommer 2006 wird bereits am künftigen See gebaut.



Im September 2006 sind Park und See schon zu erahnen, die Schilfinselfn sind noch nicht von Wasser umgeben. Einen Namen hatten zu diesem Zeitpunkt weder Park noch See. Ebenfalls schon in Bau sind die ersten Wohngebäude am See.



Heute ist der Opfikerpark zu einem beliebten Naherholungsgebiet für die ganze Region geworden.

DER BOULEVARD LILIENTHAL – DIE «LEBENSADER» DES NEUEN STADTTEILS

Der Boulevard Lilienthal übernimmt für die Zentrumsbildung im Glattpark eine wichtige Rolle. Die Belebung war und ist jedoch nicht einfach: Ein striktes Verkehrsregime sowie fehlende Besucher- und Anlieferparkplätze erschweren die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistern. Dank der Gründung einer Interessengemeinschaft, gezielter Mietersuche und weiterer Massnahmen wie etwa einem Streetmarket zieht am Boulevard Lilienthal aber immer mehr Leben ein.

Der Boulevard Lilienthal war von Beginn an als «Lebensader» des neuen Stadtteils geplant und sollte im Bereich der Zentrumsbildung eine wichtige Rolle einnehmen. So hielt Planpartner AG bereits 2003 fest: «Die publikumsintensiven Zonen (Läden, Restaurants, Kleingewerbe, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, öffentliche Einrichtungen etc.) sollen möglichst konzentriert am Boulevard angeordnet werden (in diesem Bereich ist der Boulevard ein belebter Raum ohne 'tote Zonen' und ohne Unterbruch durch Bürogebäude mit unzugänglichen Parterrenutzungen). (...) Allerdings wird es über längere Strecken keine Detailhandelsflächen geben, da Laufpublikum in grösserem Ausmass fehlt. Dadurch unterscheidet sich der Glattpark jedoch nicht von einem üblichen durchschmischten Quartier.»¹

«Ein starkes Rückgrat»

Bei der Planung des Boulevards orientierten sich die Städtebauer an den Proportionen der Zürcher Bahnhofstrasse. Angelegt mit Bäumen in der Mitte der Strasse, sollte der Boulevard eine gewisse «Grandezza» ausstrahlen; oder wie das Themenheft

«Hochparterre» zum Glattpark festhielt: «Es scheint, als ob alles unternommen wurde, um eine Strasse so zu gestalten, dass sie nicht nach einer Strasse aussieht. Dabei macht doch gerade die Perspektive auf einer Länge von rund 700 Metern die Kraft des Boulevards aus.»² Dennoch attestierte das Magazin dem neuen Stadtteil dank des Boulevards zwar «kein Herz, aber ein starkes Rückgrat», das allerdings wenig einladende Endpunkte aufweise.

Zu schmal für den Bus

Die Gestaltung des Boulevards brachte denn auch bald unerwartete Probleme mit sich: Mit dem Wegfall der beiden ursprünglich geplanten zentralen Parkhäusern (vgl. auch Seite 80) änderte sich die Verkehrssituation. Der ursprünglich bis auf einen kleinen Shuttlebus verkehrsfrei geplante Boulevard musste plötzlich neue Anforderungen erfüllen: Ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2012 wurde der Glattpark mit dem Bus 781 erschlossen – der fortan auf dem Boulevard Lilienthal statt wie bisher auf der Thurgauerstrasse verkehrte. Da die in der Mitte gepflanzten Ahornbäume jedoch zu viel Platz beanspruchten, mussten

diese wieder ausgepflanzt und durch neue, höher wachsende Arten ersetzt werden. Auch die Schutzbügel um die Bäume an den Strassenrändern mussten teilweise entfernt werden, um dem Bus Platz zu machen. 2014 wurden schliesslich sogar grössere Bauarbeiten nötig: Es hatte sich gezeigt, dass der Unterbau des Boulevards nicht für die 20 bis 30 Tonnen schweren Busse ausgelegt war.

Fehlende Besucherparkplätze

Überhaupt war und ist der Verkehr am Boulevard Lilienthal ein Dauerthema. So hielt Planpartner AG bereits 2003 fest: «Für die Versorgungsbetriebe ist ein genügendes Angebot an Besucherparkplätzen von grosser Bedeutung. Dem steht ein striktes Parkplatzreglement gegenüber».³ Gewerbetreibende und Dienstleister am Boulevard kämpften aber nicht nur mit fehlenden Besucherparkplätzen: Auch die Anlieferung ist ein Dauerthema. So wurden Anlieferparkplätze erst nach mehreren Jahren realisiert. Und Lieferfahrzeuge benötigen vorgängig eine Bewilligung der Stadt Opfikon, um ihre Waren überhaupt anliefern zu können; eine umständliche, wenig

¹ Infrastruktur im Stadtteil Glattpark. Werkstattbericht 2002. Planpartner AG, Februar 2003

² Glattpark. Themenheft von Hochparterre, März 2016

³ Infrastruktur im Stadtteil Glattpark. Werkstattbericht 2002. Planpartner AG, Februar 2003



Die IG Boulevard wurde am 2. Dezember 2013 mit damals fünf Mitgliedern im Restaurant Pizzeria Lilienthal im Glattpark gegründet (Bild oben). Erster Präsident wurde Roger Ehrler, Ehrler Immobilien. Die Mitgliederzahl ist rasch gewachsen, wie das untere Bild vom Mai 2015 zeigt.

praktikable Lösung. Doch nicht nur die Gewerbebetriebe und Grundeigentümer, auch die Bewohner fordern zunehmend eine Lockerung des strengen Verkehrsregimes: Das Verkehrskonzept sollte den heutigen, aktuellen Bedürfnissen angepasst werden und nicht auf einem veralteten Planungsstand beruhen.

Weitere Massnahmen nötig

Damit der Boulevard Lilienthal seine Aufgabe, zur Lebensader des neuen Stadtteils zu werden, überhaupt wahrnehmen kann, ist seine Belebung eine zentrale Aufgabe. Bereits 2011 fanden zum Thema Erdgeschossnutzung am Boulevard verschiedene Treffen zwischen der Stadt Opfikon und den Grundeigentümern statt. Im August 2012 sprachen die Grundeigentümer an einer ausserordentlichen Generalversammlung des Gebietsmarketings Glattpark Mittel zur Finanzierung zusätzlicher Aktivitäten zur Belebung des Boulevards. Als mögliche Massnahmen standen die Gründung einer

Interessengemeinschaft, eine bessere Signaletik, Übersichtspläne und Nutzungsabklärungen im Raum.

Gründung der IG Boulevard

In den folgenden Jahren konnten verschiedene Massnahmen umgesetzt werden: Im Dezember 2013 wurde die IG Boulevard mit damals fünf Mitgliedern gegründet. Ziel der Interessengemeinschaft, die heute 27 Mitglieder zählt, ist die Interessenvertretung der Gewerbetreibenden am Boulevard und die Koordination der gewerblichen Entwicklung. Die IG hat seither diverse Massnahmen zur Aufwertung des Boulevards ausgearbeitet. Die Stadt Opfikon bemüht sich, viele davon umzusetzen. 2014 wurde ein erster Übersichtplan mit allen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im neuen Stadtteil erstellt und an verschiedenen Orten aufgestellt.

Im Sommer 2016 fand der 1. Streetmarket am Boulevard Lilienthal statt: Gewerbe und

Dienstleister lockten mit vielfältigen Attraktionen in den neuen Stadtteil. Der Anlass war ein Erfolg – und wurde seither jedes Jahr durchgeführt.

Gezielte Mietersuche

Das Gebietsmarketing Glattpark engagierte sich auch bei der Mietersuche und unterstützte die Grundeigentümer in ihren Bemühungen, einen guten Branchenmix zu schaffen. So wurden gezielt Branchen, die noch fehlten, angeschrieben, etwa Banken, Bäckereien oder Arztpraxen. Das Gebietsmarketing stellte den Interessenten den neuen Stadtteil vor und leitete sie an passende Vermieter weiter. Auf diese Weise konnten die UBS und eine Arztpraxis für einen Standort am Boulevard begeistert werden. Andere Mieter bevorzugten einen anderen Standort im neuen Stadtteil: An der Wright-Strasse ist eine Art Subzentrum mit einem Detailhändler, einer Poststelle sowie weiteren Gewerbebetrieben entstanden.



Die Durchfahrt eines grossen Busses war bei der Planung des Boulevards Lilienthal nicht vorgesehen. Entsprechend war die Strasse zu schmal bzw. die Bäume auf dem Mittelstreifen zu ausladend. Die ursprünglichen Bäume mussten deshalb ersetzt und die Baum-schutzbügel teilweise entfernt werden.



Der Streetmarket wurde 2016 erstmals durchgeführt und lockte mit zahlreichen Attraktionen Besucher an den Boulevard.

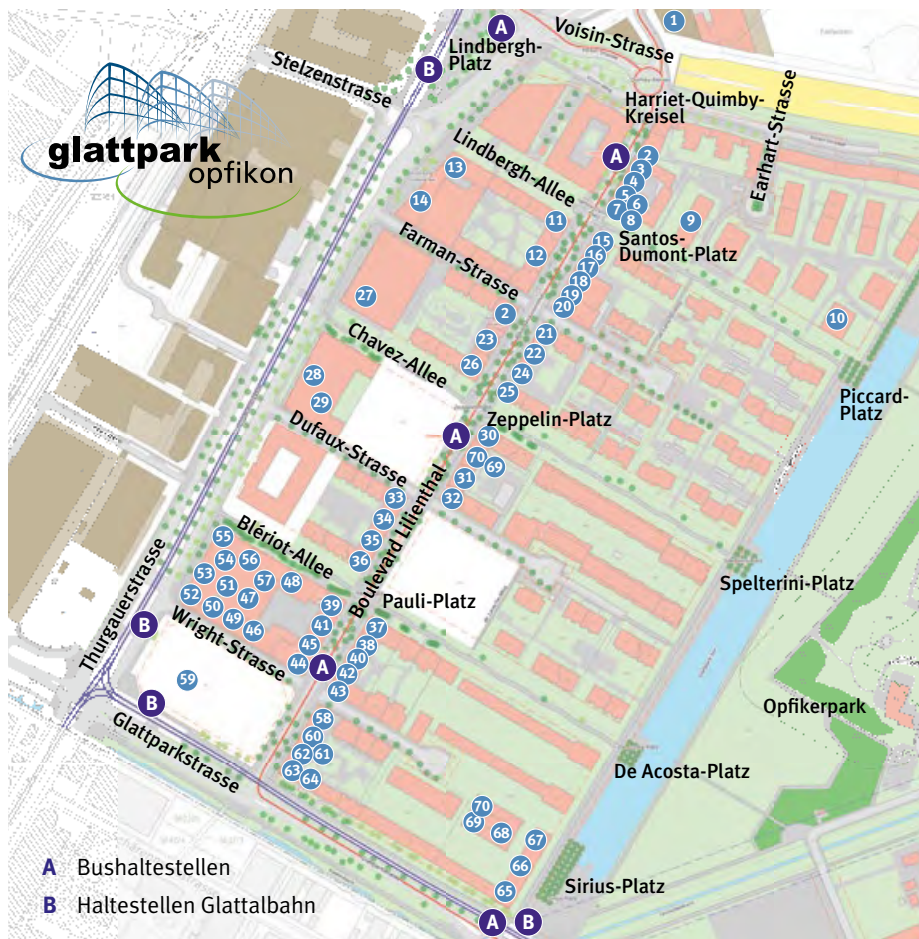


Mit Unterstützung der IGG Glattpark und der Stadt Opfikon realisierte die IG Boulevard eine Weihnachtsbeleuchtung am Boulevard Lilienthal. Diese leuchtete erstmals in der Weihnachtszeit 2017.



«Ganz nach dem Motto 'der frühe Vogel fängt den Wurm' habe ich für mich entschieden, dass der Glattpark der perfekt erschlossene Standort für mein Büro ist. Hier ist alles in Gehdistanz erreichbar, und der Standort ist bestens mit dem ÖV erschlossen. Leider besteht wegen des Fahrverbots am Boulevard Lilienthal immer noch ein unnötiges Verkehrsaufkommen auf der Thurgauerstrasse.»

Roger Ehrler, Ehrler Immobilien; erster Präsident der IG Boulevard



- 1 **Schmohl AG**
SINCE 1923
- 2
- 3
- 4 *Queens Lashes*
- 5 **JUCAN**
- 6
UHRENDEAL
- 7
- 8
- 9
- 10 **Kinderkrippe BAMBI**
- 11 **coop vitality+**
- 12 **coop**
- 13
- 14 **clever fit**

- 15 *Lilienthal*
RISTORANTE-PIZZERIA
- 16 **Glattpark Zahnärztliches Zentrum**
- 17 **Piropo**
- 18 **B'ARETATZE**
Kindertagesstätte
- 19 **STARTEX**
Textilpflege
- 20 **MAGNIFIQUE**
HAIR STUDIO
- 21 **UBS**
- 22
YOGA-FEMINA
- 23 **OCEANDREAMS & MORE**
enjoy every moment
- 24 **CHIPOTLE EXPRESS**
BURRITOS
- 25 **Schansel's Schneider Atelier**
- 26 **ARTICO Hairdesign**
- 27 **LOOPING**
- 28 **L'UNICO**

- 29 **KAMEHA**
GRAND ZÜRICH
- 30
- 31 **YS**
- 32
- 33
KitaS Creativa
- 34 **edg Beratungen**
- 35 **Hyundai Hydrogen Mobility AG**
- 36
Jade Kosmetik
- 37 **Restaurant - Bar Jacky's im Glattpark**
- 38 **Kaya Hunde Stübli**
- 39
FACILITYBUTLER
- 40 **LUPERS**
- 41 **Kindergarten**
- 42

- 43
ewler Immobilien
- 44
- 45 **TASTIFY DONUTS & COFFEE**
- 46
- 47
AvariMed MEDICAL CENTER
- 48 **RehaPrime**
rehabilitation & physiotherapie
- 49
toppharm
Apotheke Glattpark
- 50 **DIE POST**
- 51 **die Mobiliar**
Generaldirektor Glatttal
- 52 **MIGROS**
- 53 **DENNER**
- 54 **FITNESS PARK**
GLATT PARK
- 55 **mway**
- 56
ZÜRI ZAHNI
- 57 **Arztpraxis Glattpark**
Hausärzte - Gynäkologin
- 58 **HAIR-1**
- 59 **WUNDERKAMMER**
GLATT PARK
- 60 **HIGH QUALITY PC**
GmbH
- 61 *Sky Nail*
- 62 **Fenix**
- 63
Zahnarztpraxis Boulevard Lilienthal
med. dent. Sabrina Helwich
- 64 **cookionista.**
-Koch.Kunst.Events-
- 65
casa cosi
restaurant lakeview & bar
- 66 **Batista Beauty Institut**
- 67
- 68
- 69 **STADT OPFIKON**
Schule Opfikon
- 70

Ein regelmässig aktualisierter Flyer der IG Boulevard zeigt eine Übersicht der Geschäfte und Dienstleistungen im Stadtteil Glattpark. (Stand: August 2020)

ERSCHLIESSUNG MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Die verkehrstechnische Erschliessung des Glattparks war eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtteils. Im Fokus standen dabei der Individualverkehr und die Parkierung einerseits, der öffentliche Verkehr andererseits. Dabei setzte man von Anfang an auf die Glattalbahn, die etappenweise realisiert wurde und viel zur Attraktivität des Glattparks beitrug.

Dass der neue Stadtteil Glattpark von einer hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe sowohl der Stadt Zürich als auch des Flughafens profitiert, war stets unbestritten. Auch die gute Erreichbarkeit mit dem Auto war immer ein wichtiges Argument. Die Schwachpunkte waren die Parkierung für den Individualverkehr einerseits und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr andererseits. Ersteres löste man, indem man im Quartierplan zwei grosse Sammelparkhäuser, eines im Süden und eines im Norden des neuen Stadtteils, vorsah. Von den Sammelparkhäusern aus sollte ein Shuttlebus via Boulevard Lilienthal die Menschen ins Quartier bringen. Allerdings wurde dieser Shuttlebus nie im Detail geplant. Auch die Planung der beiden Sammelparkhäuser ging nur schleppend voran; und der Grundgedanke erwies sich bald als praxisfremd. Als die erste Etappe bereits in Bau war, wurde schliesslich entschieden, auf die Parkhäuser zu verzichten. In einem aufwändigen Prozess wurden diese aus dem Quartierplan entfernt (vgl. auch Seite 80).

Glattalbahn als Erfolgsfaktor

Bei der Anbindung an den öffentlichen Verkehr setzte man von Anfang an auf die geplante Glattalbahn: Der Umweltverträglichkeitsbericht zum Quartierplan sah die

Erschliessung des Glattparks in Form der Glattalbahn vor – deren Realisierung war damit eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtteils.

Enge Zusammenarbeit mit den VBG

Beny Ruhstaller, Geschäftsführer des Gebietsmarketings Glattpark, brachte es auf den Punkt: «Der Stadtteil Glattpark und die Glattalbahn sind (...) eng miteinander verknüpft: Der Park braucht die Bahn, und die Bahn braucht den Park – dennoch sind beide unabhängig voneinander.»¹ So gab es auch von Anfang an eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Gebietsmarketing Glattpark und den VBG Verkehrsbetrieben Glattal. Diese mietete sich im Showroom des Gebietsmarketings ein, um die Glattalbahn vorzustellen. Und in unzähligen Vorträgen und Führungen stellten Beny Ruhstaller und Andres Flury, damaliger Direktor der VBG, den Glattpark und die Glattalbahn gemeinsam vor.

Hoch- oder Magnetbahn

Ähnlich wie im Glattpark selbst war auch die Geschichte der Glattalbahn eine lange

und komplizierte. Die Idee für eine Bahn wurde bereits 1990 durch die Interessengemeinschaft Zukunft Glattal (später glow. das glattal) aufgebracht. Zur Diskussion standen eine Hochbahn, eine U-Bahn oder eine Magnetbahn. 1995 wurde das Trasse einer solchen Bahn im kantonalen Richtplan festgesetzt, 1996 entschied man sich für eine meterspurige Bahn. 1998 wurde die Gesamtprojektleitung an die VBG vergeben, und 2001 erteilte der Bundesrat der geplanten Glattalbahn die Infrastruktur-Konzession. Die Kosten für die Strecke von 12,7 km und 20 Haltestellen sollten sich auf CHF 537 Mio. belaufen. Zusätzlich würden Kosten von CHF 18 Mio. für das Verbindungsstück zwischen der Thurgauerstrasse und dem Bahnhof Oerlikon Nord anfallen.

Volksabstimmung nötig

Den damaligen finanzpolitischen Rahmenbedingungen und den konjunkturellen Unsicherheiten trug der Regierungsrat des Kantons Zürich 2002 in seinem Kreditantrag an den Kantonsrat Rechnung, die Glattalbahn in drei statt in zwei Etappenschritten zu realisieren. Tatsächlich bewilligte der Kantonsrat im Herbst 2002 mit grosser Mehrheit den Beitrag für das «schnelle Tram». Anfang 2003 genehmigten

1 Sonderbeilage Eröffnung Glattalbahn in der Neuen Zürcher Zeitung, 1.12.2006



Zwischen dem Gebietsmarketing Glattpark und den Verkehrsbetrieben Glattal VBG gab es im Zusammenhang mit der Glattalbahn von Beginn an eine gegenseitige Unterstützung in der Kommunikation.

die Stimmbürger des Kantons Zürich im Rahmen einer Referendumsabstimmung die Finanzierung der Glattalbahn. So erfolgte im September 2004 der Spatenstich für die erste Etappe der neuen Bahn vom Hallenstadion nach Zürich Auzelg. Diese erste Etappe stellte eine Verlängerung der Stadtzürcher Tramlinie 11 dar und erschloss den Glattpark mit zwei Haltestellen.

Mehr als eine Tramverlängerung

Das Referendum hatte den Bau der Glattalbahn bereits um ein Jahr verzögert; und Anfang 2005 schien es, als ob es zu weiteren Verzögerungen kommen würde. Für die Gemeinden im Glattal und für den neuen Stadtteil Glattpark wäre dies fatal gewesen: «Klar gegen eine Verschiebung ist auch Bernhard Ruhstaller, der Verantwortliche für den Glattpark, das grösste Entwicklungsgebiet an der Strecke der Glattalbahn. (...) Er spüre ausserdem ein steigendes Interesse der Investoren am Gebiet. Dabei spiele die Verbesserung der ÖV-Erschliessung durch die Glattalbahn eine entscheidende Rolle. 'Ich hätte nicht gewagt, den Interessenten gegenüber von einer möglichen Verschiebung der Realisierung zu sprechen', sagte Ruhstaller. Eine

solche Vertagung wäre seines Erachtens fatal für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Region.»²

Glücklicherweise beschloss der Regierungsrat im März 2005, den Kredit für die zweite Etappe der Glattalbahn freizugeben. So erfolgte bereits im Oktober 2006 der Baubeginn der zweiten Etappe; und im Dezember 2006 wurde die erste Etappe in Betrieb genommen. Die Wichtigkeit der Glattalbahn für die gesamte Region zeigte sich einmal mehr an der offiziellen Eröffnung, die mit viel Prominenz gefeiert wurde. Die Neue Zürcher Zeitung widmete der Eröffnung sogar eine 14-seitige Sonderbeilage unter dem Titel «Die Glattalbahn – mehr als eine Tramverlängerung». Im Rahmen der Eröffnung gab der Regierungsrat überdies bekannt, den Kredit für die dritte Etappe freizugeben.

Glattalbahn sorgt für Aufschwung

Die zweite Etappe, die eine umsteigefreie Fahrt vom Flughafen bis zum Zürcher Hauptbahnhof ermöglichte, wurde im Dezember 2008 eingeweiht. Die dritte und letzte Etappe, die den Glattpark mit einer dritten Haltestelle bediente, wurde

im Dezember 2010 mit dem «Glattfest», in dessen Rahmen das Gebietsmarketing Glattpark öffentliche Führungen durch den neuen Stadtteil anbot, gefeiert. Die Erwartungen, die an die neue Glattalbahn gestellt wurden, erfüllten sich bald: «Eines der prominentesten Beispiele für den Einfluss der Glattalbahn auf die Bautätigkeit ist der zu Opfikon gehörende Glattpark zwischen Zürich Oerlikon und dem Flughafen. Mit dem Baubeginn der ersten Etappe der Glattalbahn hat hier der Wohn- und Geschäftsbau einen beispiellosen Aufschwung erlebt.»³

Feinerschliessung durch Bus

Die Glattalbahn ist jedoch nicht die einzige Anbindung des Glattparks an den öffentlichen Verkehr: Seit Dezember 2012 fährt der Bus 781 statt durch die Thurgauerstrasse durch den Boulevard Lilienthal; was so im Quartierplan nicht vorgesehen war, jedoch einen grossen Mehrwert für den neuen Stadtteil darstellt. Mittlerweile ist die Buslinie 781 eine der nachfragestärksten Linien der VBG geworden. Der Bus ist ein wesentliches Element für die Erschliessung und die Anbindung des weitläufigen Glattparks ans Leutschenbachquartier und Oberhausen.

² Neue Zürcher Zeitung, 17.1.2005

³ Baublatt, 22.8.2008

«Die Entwicklung der Fahrgastzahlen unterstreicht die Rolle der Glattalbahn als Chancengeberin für die Belebung von Lebensräumen wie dem Glattpark: Seit der Inbetriebnahme der letzten Bauetappe haben sich die Fahrgastzahlen auf der Glattalbahn verdoppelt.»

DIE ZWEITE ETAPPE NIMMT FORMEN AN

Die Anpassung der Sonderbauvorschriften sowie die Teilrevision des Quartierplans – mit Verzicht auf die geplanten Sammelparkhäuser – verzögerten die Freigabe der zweiten Etappe. 2011 erfolgte der Startschuss mit einem medienwirksamen Event; und ungeduldig erwartet von den Grundeigentümern. Bereits im Frühjahr 2012 war Baubeginn für die ersten Wohnhäuser der zweiten Etappe. Mit dem rasanten Baufortschritt zog auch immer mehr Leben im neuen Stadtteil an.

Der Quartierplan Oberhauserriet legte fest, dass die Freigabe der zweiten Etappe erst erfolgen durfte, wenn die erste Etappe «grossmehrfach bebaut» war. Der Startschuss zur zweiten Etappe verzögerte sich schliesslich aber darüber hinaus – und zwar auf Grund von Anpassungen der Sonderbauvorschriften und einer Teilrevision des Quartierplans.

Lehren ziehen

Beide Massnahmen resultierten aus den Erfahrungen aus der ersten Etappe: Mittels bautechnischer Korrekturen sollten die Vorschriften für die zweite Etappe etwas gelockert werden. Hauptthema der 2009 eingeleiteten Teilrevision des Quartierplans waren die beiden Sammelparkhäuser Nord und Süd. Der Quartierplan Oberhauserriet sah zwar für Wohnhäuser eigene Tiefgaragen mit je einem Parkplatz pro Wohnung vor. Die Gewerbebauten jedoch sollten zwei zentrale Parkhäuser, eines im Süden und eines im Norden des neuen Stadtteils, zur Parkierung benutzen. Die Grundeigentümergeinschaft hätte die beiden Parkhäuser bauen und betreiben sollen.

Parkhäuser als Standortnachteil

Schon 2008 hatten die Grundeigentümer angemerkt, dass eine solche Lösung nicht

mehr zielführend sei: «Vor Beginn der zweiten Ausbauetappe haben die Grundeigentümer, die den Bau der beiden Parkhäuser finanzieren müssen, in einer Versammlung einstimmig beschlossen, dass auf die Parkhäuser verzichtet werden soll. Zwar haben sie bis heute bereits rund 2 Millionen Franken für die Parkhaus-Planung, für Erschliessungskosten und für gesetzlich vorgeschriebene Studien wie Umweltverträglichkeitsprüfung ausgegeben. Dennoch setzen sie jetzt auf separate Unterniveaugaragen in den einzelnen Neubauten, um sich keine Standortnachteile einzuhandeln.»¹ An der Gesamtzahl der Parkplätze für Gewerbetreibende im neuen Stadtteil – rund 1500 – sollte jedoch nicht gerüttelt werden.

Tiefgarage auf eigenes Risiko

Die Grundeigentümer deponierten einen entsprechenden Antrag beim Opfiker Stadtrat, der 2009 die Teilrevision des Quartierplans – mit Verzicht auf die beiden Sammelparkhäuser – einleitete. Die Eigentümer des Bürogebäudes Portikon, das sich just in dieser Phase in Bau befand, wollten den Entscheid nicht abwarten: Sie bauten auf eigenes Risiko eine Tiefgarage.

Wäre die Teilrevision des Quartierplans gescheitert, hätte die Garage zu – sehr teuren – Lager- und Kellerräumen umgenutzt werden müssen.

Wohnungsbau boomt

Auf Grund von Rekursen gegen die Überarbeitung der Sonderbauvorschriften und der Teilrevision des Quartierplans verzögerte sich der Baustart der zweiten Etappe erneut. Ende Mai 2011 erfolgte schliesslich der Start der Erschliessungsarbeiten im Rahmen eines medienwirksamen Anlasses. Am gleichen Event wurde auch der Glattpark-See getauft. Die Erschliessungsarbeiten dauerten bis Ende 2012. Die Grundeigentümer und Investoren machten Druck: Bereits im April 2012 erfolgte der Spatenstich für die ersten Gebäude in der zweiten Etappe. Insgesamt waren zu diesem Zeitpunkt 485 neue Wohnungen in der zweiten Etappe baubewilligt.

Qualitätssteigerung gewünscht

Die Stadt Opfikon wollte Einfluss auf die Hochbauten der zweiten Etappe nehmen: Das Baukollegium, ein 2005 gegründetes Gremium zur Qualitätssicherung im Glattpark, bestehend aus Fachpersonen aus Architektur, Städtebau und Freiraumgestaltung, legte für Neubauten der

¹ Tages-Anzeiger, 1.10.2008



Die Freigabe der zweiten Etappe wurde medienwirksam inszeniert: Paul Remund, Stadtpräsident von Opfikon, und Martin Vollenwyder, damaliger Zürcher Finanzvorstand und Stadtrat, räumten symbolisch den Weg frei.

© Bild: Stadt-Anzeiger Opfikon / Glattbrugg

zweiten Etappe zwei Ziele fest: die Qualitätssteigerung bei Architektur und Aussenraumgestaltung sowie die Erhöhung der Nutzerfreundlichkeit.

Glattpark wird eine Familienstadt

Mit dem Fortschreiten der zweiten Etappe entwickelte der neue Stadtteil eine immer stärkere Identität: Läden und Gewerbebetriebe zogen ein, 2012 weihte Mobility einen ersten Standort am Lindbergh-Platz ein, 2014 eröffnete die Post eine Filiale im Glattpark – und schloss im Gegenzug die bisherige im TMC an der Thurgauerstrasse. Von Kundenseite wird allerdings bemängelt, dass die Post eigentlich an den Boulevard Lilienthal gehöre und am jetzigen Standort mit dem Auto kaum angehalten werden kann.

Dank des attraktiven Wohnungs- und Freizeitangebotes zog es auch immer mehr Familien in den Glattpark; eine neue Ausgangslage, mit der sich die Gebietskoordination Glattpark beschäftigen und entsprechende Massnahmen ergreifen musste. So wurde zunehmend ein Augenmerk auf die attraktivere Gestaltung der Frei- und Zwischenräume gelegt, wie das bereits vom Gremium für Qualitätssicherung verlangt worden war.

Brachliegende Areale

Immer wieder für Schlagzeilen sorgten die noch immer brachliegenden Grundstücke der Stadt Zürich inmitten der zweiten Etappe. So titelte die Neue Zürcher Zeitung: «Wegen ihrer wohnungspolitischen Grundsätze lässt die Stadt Zürich im Entwicklungsgebiet Glattpark in Opfikon zwei millionenteure Areale brachliegen, um sie gelegentlich gegen Bauland in Zürich zu tauschen – sehr zum Ärger der Opfiker Behörden.»² Der Druck der Grundeigentümer, nach über 40 Jahren Planung endlich bauen zu können, war im Glattpark stets gross – einen Bauzwang gab und gibt es aber nicht. Dass nun ein wichtiger Grundeigentümer mehrfach aufgefordert wird, endlich seine Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen – und damit die Fertigstellung des neuen Stadtteils zu ermöglichen und Baulücken zu vermeiden – war deshalb kaum vorstellbar.

² Neue Zürcher Zeitung, 26.2.2015

DAS BAUKOLLEGIUM DER STADT OPFIKON

- **Bruno Maurer, Bauvorstand
Stadt Opfikon (Vorsitz)**
- **Markus Wintsch, Bausekretär
Stadt Opfikon (Sekretär)**
- **Patrick Altermatt, Landschafts-
architekt, Hager Partner,
Zürich**
- **Elisabeth Boesch, E. & M.
Boesch Architekten, Zürich**
- **Pascale Guignard, Guignard &
Saner Architekten, Zürich**
- **Heinz Moser, Atelier Moser,
Uster**
- **Oliver Schwarz,
OSMB Architekten, Zürich**

Stand Zusammensetzung:
August 2020

DIE LETZTEN GÄRTNER DOK-SENDUNG SRF VOM 30.5.2013

2011 wurde die Geschäftsstelle des Gebietsmarketings Glattpark vom Schweizer Fernsehen kontaktiert: Man wolle eine Dok-Sendung über die – inzwischen verstorbenen – Gemüsegärtner Ursi Freitag und Beat Waldvogel im ehemaligen Oberhauserriet drehen, die nun von den «grossen Baulöwen» verdrängt würden. In den folgenden zwei Jahren Drehzeit gelang es, der Redaktorin Belinda Sallin den neuen Stadtteil als Gesamtheit näher zu bringen – und darzulegen, dass die Gemüsegärtner und Bauern stets in der Gewissheit gelebt hatten, das Oberhauserriet verlassen zu müssen, sobald gebaut wird. Viele durften während der langen Quartierplanzeit das Land sogar kostenlos nutzen. Ruhstaller vermittelte auch Interviewpartner und Hintergrundwissen zum Entwicklungsgebiet Glattpark. Aus der geplanten eher baukritischen Dok-Sendung wurde so eine neutrale, ausgeglichene Fernsehdokumentation, die bei Publikum, Fachwelt, Stadt Opfikon und Grundeigentümern auf sehr gutes Echo stiess.



Die Dok-Sendung war für Ruhstaller auch generell ein Meilenstein und eine Genugtuung: Obwohl unmittelbar neben den Zürcher Studios des Schweizer Radios und Fernsehens am Leutschenbach gelegen, war die Berichterstattung über den neuen Stadtteil während der ganzen Entwicklungszeit mehr als mager. Wenn Bilder vom Glattpark gezeigt wurden, dann meist nur als Kulisse und als Untermalung negativer Schlagzeilen aus der Immobilien-Branche. Ruhstaller intervenierte diesbezüglich mehrfach bei SRF, und die Grundeigentümer reichten eine offizielle Stellungnahme ein: Sie wollten der SRF untersagen, Bilder des Glattparks weiterhin in Verbindung mit Negativschlagzeilen zu verwenden. Alle Interventionen blieben jedoch erfolglos bzw. unbeantwortet.

«SELTENES VOGELPAAR NISTET IN GROSSBAUSTELLE»

So titelte die Zeitschrift «Tierwelt» am 26. Juni 2013, und schrieb weiter: «Aus Mangel an natürlichen Alternativen hat sich ein Pärchen des seltenen Flussregenpfeifers in Zürich einen ungewöhnlichen Brutplatz ausgesucht: Es nistet auf einem Kiesweg bei der Grossbaustelle für den Glattpark.» Eine kleine Sensation, denn der Flussregenpfeifer steht auf der roten Liste – schweizweit sind nur etwa 100 Brutpaare bekannt. Die Verantwortlichen der Baustelle liessen den Kiesweg sperren. Von den Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu seinem Nest liess sich das Vogelpaar nicht beeindrucken: Zwei Bruten mit je vier Eiern waren erfolgreich; und 2014 wurde das Paar wiederum auf Brutplatzsuche im Glattpark gesichtet. Allerdings wurden die Eier in diesem Jahr offenbar nicht ausgebrütet. Um die Vögel vom Brüten abzuhalten, wurde 2015 eine Baufläche mit einem Vlies abgedeckt: Man befürchtete, ein Nest der Flussregenpfeifer auf dem Bauland würde die Bauarbeiten aufhalten. Ganz vergrämen wollte man die seltenen Vögel jedoch nicht: Die Stadt Opfikon richtete in Zusammenarbeit mit einer Beratungsfirma für ökologische Baufragen das Areal des nicht realisierten Schulhauses für die Vögel her und umzäunte das Gebiet zum Schutz der Vögel.

Weisses Tuch wegen Roter Liste

OPFIKON Der Glattpark ist kein Vogelparadies. Frei nach diesem Motto sind im Boomquartier grossflächig Planen ausgelegt worden. Damit soll ein seltener Vogel vom Brüten auf dem Bauland abgehalten werden. Sonst drohen empfindliche Einschränkungen.

«Das ist sicherlich kein Scherz», heisst es seitens der Bauherrschaft. Grossflächig liegt weisses Tuch in Form eines speziellen Vlieses auf dem Bauland im Entwicklungsgebiet Glattpark. Wie der «Tages-Anzeiger» gestern berichtete, soll damit der Flussregenpfeifer vergrämt werden. Denn der kleine Vogel ist eine vom Aussterben bedrohte Art, die entsprechend auf einer Roten Liste geführt wird. Würde ein Flussregenpfeifer im Glattpark auftauchen und hier seinen Nachwuchs aufziehen wollen, hätte das einschneidende Massnahmen für die Bauarbeiten im Boomtown-Gebiet von Zürich-Nord zur Folge.

Eine Brut würde Bau stoppen

«Es ist wirklich kein Scherz», bestätigt am gestrigen 1. April auch Daniel Martinelli. Er ist Umweltbeauftragter der Städte Opfikon und Kloten und kennt den seltenen Vogel inzwischen gut, obwohl er selbst kein Ornithologe ist. «Wir haben bereits in den letzten beiden Jahren mehrere Bruten von Flussregenpfeifern im Glattpark gehabt.»

2013 habe es zwei Bruten mit je vier Eiern gegeben und letztes Jahr ebenfalls zwei Gelege. Wobei der erste Ort – auf einem Kiesweg – zu spät entdeckt und die Eier



Als Brutgebiet unbrauchbar gemacht wurde dieses Areal im Glattpark. Mit dem Vlies am Boden sollen die Flussregenpfeifer vom Brüten abgehalten werden. Der Kiesboden von Baustellen wie dieser dient dem stark bedrohten Vogel als alternative Brutstätte, da der angestammte Lebensraum auf Kiesbänken entlang von Flussläufen hierzulande selten geworden ist. Bilder TA-Archiv



zerstört worden seien. Eigentlich brüten Flussregenpfeifer am Boden auf Kiesbänken an Flüssen, mangels Lebensraum nahmen ein paar Exemplare jüngst aber auch die brachliegenden Bauflächen im Glattpark in Beschlag. Aufgrund des hohen Schutzstatus dieser Vogelart würden erneute

Bruten zu Baustopps führen, sagt Martinelli. «Wenn alles bereit steht für einen Bau, dann sorgen solche Verzögerungen für unendlich viele Kosten.»

Deshalb hatte die Stadt Opfikon die Bauherrschaft auf diese Gefahr hingewiesen, damit es schon gar nicht zu solchem Ungemach

kommen würde heuer. Betroffen ist die Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich (BVK).

117 Wohnungen geplant

Die BVK plant nämlich 117 neue Wohnungen auf dem 6000 Quadratmeter grossen Areal, was einem grösseren Projekt ent-

spricht. Ein Sprecher der BVK meinte gegenüber dem «Tages-Anzeiger» denn auch, dass es durch die grossflächige Vlies-Aktion nun keine baulichen Verzögerungen geben werde, sagte aber nichts zu allfälligen Folgekosten.

Nebst Opfikon wurden auch in Bülach bereits Bruten des Fluss-

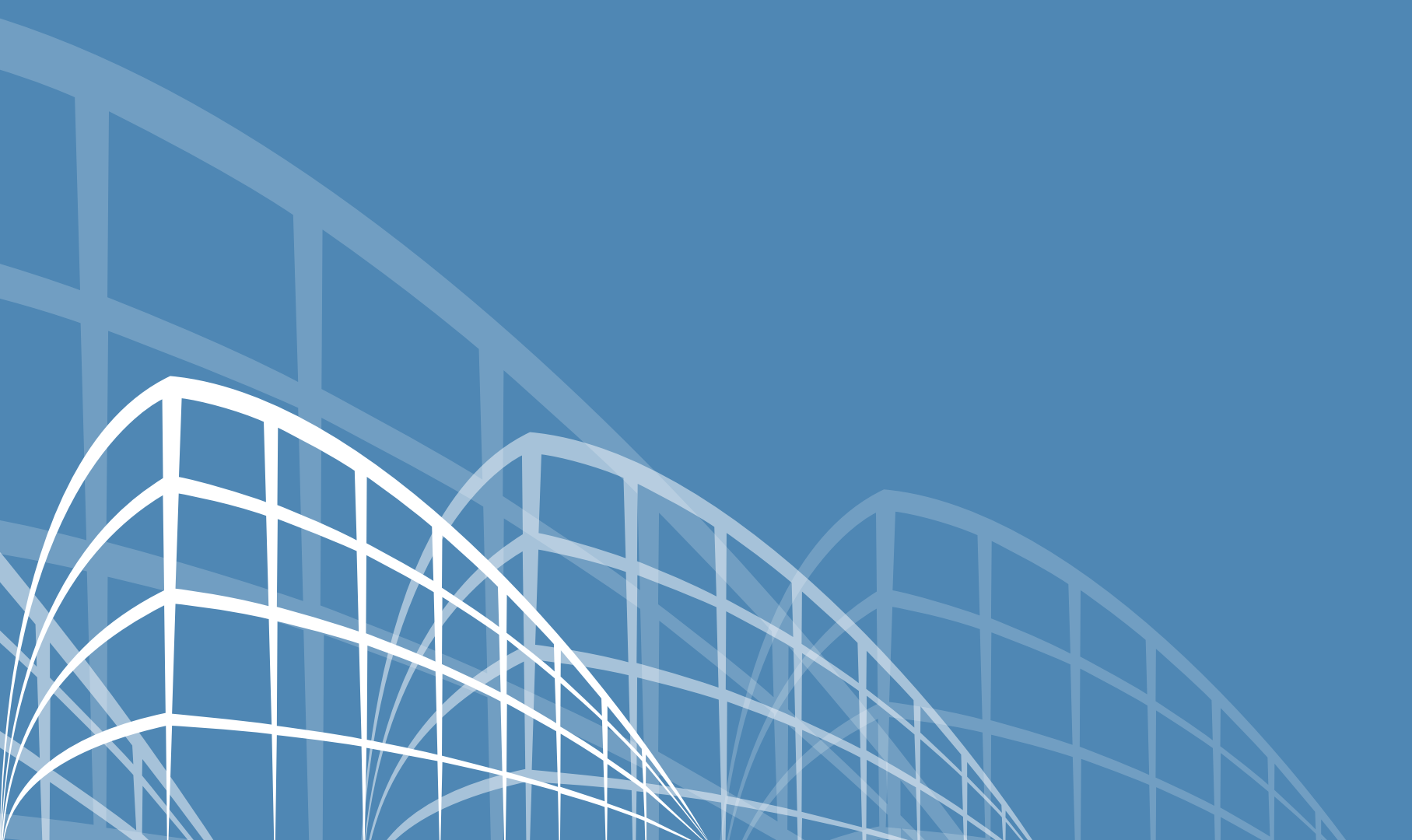
regenpfeifers beobachtet. Dort hatte sich im Frühling 2013 ein Flussregenpfeiferpaar auf der Industriebrache des alten Glashütten-Areals niedergelassen. Der verfrühte Zeltaufbau einer Bau-genossenschaft für einen Event hatte jener Brut damals ein jähes Ende gesetzt. *cwü/red*

In den Medien sorgten die seltenen Vögel für viel Aufmerksamkeit: Artikel im Zürcher Unterländer vom 2.4.2015



LEBENSRAUM GLATTPARK

EIN GELUNGENES STADTENTWICKLUNGSBEISPIEL



LEBEN ZIEHT EIN

Der neue Stadtteil belebte sich rasch – und entwickelte dank der Gründung eines aktiven Quartiervereins, der Eigeninitiative engagierter Einwohner und externer Veranstalter eine eigene Quartieridentität. Eine Bewohnerbefragung – das Glattpark-Barometer – zeigte die Anliegen der Bewohner auf und initiierte diverse Massnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität. So wurde Glattpark auch bei Familien immer beliebter; und die Forderung nach einem eigenen Schulhaus entsprechend lauter. Doch der Weg dahin war lang und steinig.

Laut waren die skeptischen Stimmen, ob sich der Glattpark zu einem lebendigen Stadtteil entwickeln würde, gross die Befürchtungen einer «toten» Retortenstadt. Seitens Gebietsmarketing und Gebietsmanagement wurden früh Massnahmen initiiert, um ein möglichst lebendiges Quartier zu schaffen. Rasch wurden aber auch die Bewohner des neuen Stadtteils selbst aktiv. So gründeten Einwohner mit Unterstützung der Stadt Opfikon bereits im November 2008 den Quartierverein Glattpark, mit dem Ziel, die Entwicklung des Stadtteils aktiv mitzugestalten und zu einer guten Lebensqualität beizutragen. Im Frühjahr 2020 zählte der Quartierverein 380 Mitglieder.

Quartierraum «Gate26»

Der Quartierverein organisiert regelmässig Veranstaltungen, an denen sich die Bewohner kennen lernen können, etwa Sportanlässe, Open-Air-Kinovorführungen am See oder die Prämierung des schönsten Weihnachtsbaumes. Zu einer festen Grösse hat sich das alljährliche «Jazz am See and more» gemausert. Der Quartierverein war auch Mitinitiant des Quartierraums «Gate26» am Boulevard Lilienthal: Der gemeinsam von der Stadt Opfikon, den beiden Landeskirchen sowie dem

Quartierverein betriebene Treffpunkt wurde 2015 eröffnet und konnte für Empfänge, Apéros, Versammlungen, Workshops oder Geburtstagsfeiern gemietet werden. Auch das Stadtmodell aus dem ehemaligen Showroom des Gebietsmarketings war hier ausgestellt. Das «Gate26» wurde jedoch im September 2018 geschlossen – aus wirtschaftlichen Gründen: Die hohen Fixkosten konnten gegenüber der eher geringen Auslastung nicht länger gerechtfertigt werden.

Urban Gardening und Bikepark

Auch ausserhalb des Quartiervereins engagierten sich die Bewohner zunehmend für einen lebendigen Stadtteil. So wurde 2016 von einigen Quartierbewohnern die IG Urban Gardening ins Leben gerufen. Ihr Anliegen: Die brachliegenden Areale sollten für eine Zwischennutzung als urbane Gärten freigegeben werden. Tatsächlich konnten auf einem der ungenutzten Grundstücke der Stadt Zürich 120 Pflanzplätze platziert werden – für die es schon bald eine Warteliste gab. Dank der Bemühungen von Privatpersonen sowie der Stadt Zürich konnten weitere brachliegende Grundstücke Zwischennutzungen zugeführt werden: als Bikepark, für Kulturangebote oder Besucherparkplätze.

Kunstprojekte und Schwingfest

Ebenfalls auf eine Bürgerinitiative zurück ging das Kunstprojekt «Begegnung»: 2016 von einer Bewohnerin initiiert, wurde die Bretterwand rund um das Grundstück des geplanten Schulhauses mit 60 Blachen, gestaltet von Schweizer und internationalen Künstlern und Schulklassen, verschönert. Auch externe Veranstalter entdeckten schon bald den neuen Stadtteil als attraktiven Veranstaltungsort. So fand im Mai 2012 das Kantonal-Schwingfest Zürich im Glattpark statt. Seit einigen Jahren findet zudem regelmässig ein Food-Festival statt und seit 2016 der von der IG Boulevard organisierte Streetmarket am Boulevard Lilienthal.

Glattpark-Barometer

Durch all diese Massnahmen stieg die Lebensqualität im neuen Stadtteil rasch an – doch fühlten sich die Bewohner wirklich wohl? Die Stadt Opfikon wollte das genau wissen und initiierte 2009 das Glattpark-Barometer: Das Institut Cultur Prospectiv von Hans-Peter Meier erhielt den Auftrag für eine Umfrage bei den ersten Bewohnern im Glattpark. Auf Grund der Ergebnisse der Befragung wurden Massnahmen ergriffen, deren Wirksamkeit laufend überprüft wurde: «Unser Institut Cultur Prospectiv hat die ersten 100

Bewohner befragt und dabei von den «Pionieren» wichtige Hinweise erhalten. Die monotone Fassadengestaltung wurde variiert, es wurden Nischen eingebaut und die Aussenräume abwechslungsreicher gestaltet. Der Opfikerpark mit See erwies sich für viele Bewohner als Hauptattraktion. Starke Defizite zeigten sich vor allem beim Sozialleben. Den Bewohnern fehlte eine 'soziale Heimat'. Relativ früh hat Opfikon deshalb die Gründung eines Quartiervereins angestossen, der ein interessantes Programm auf die Beine stellte.»¹

Immer mehr Familien

Während anfangs vor allem Paare im Glattpark wohnten, entdeckten im Laufe der Jahre immer mehr Familien die Qualitäten des neuen Stadtteils. So zeigte die Altersverteilung 2014 viele Kleinkinder, wenig Jugendliche und eine gute Vertretung der mittleren Jahrgänge. Mit der Zunahme an Kindern stellte sich die Frage nach einem Schulhaus im neuen Stadtteil immer drängender; dies auch angesichts der generellen Schulraumknappheit in Opfikon.

Steiniger Weg zum Schulhaus

Der Weg zu einem Schulhaus war jedoch lang und steinig: Bereits 2011 genehmigte das Opfiker Stadtparlament einen Planungskredit von CHF 550 000 für ein Schulhaus im Glattpark. Die SVP ergriff dagegen das Referendum, weshalb eine Volksabstimmung nötig wurde. Auch das Volk stellte sich im November 2011 hinter den Planungskredit. Geplant wurde schliesslich ein Schulhaus für CHF 74,4 Mio. Der entsprechende Baukredit wurde im Dezember 2013 vom Gemeinderat genehmigt und im Mai 2014 dem Volk vorgelegt.

Verhärtete Fronten

Der Abstimmungskampf war intensiv und geprägt von harten Fronten. Insbesondere Vertreter der SVP stellten sich gegen das ihrer Ansicht nach zu teure und unnötige Schulhaus, während sich der

«Die Lage könnte nicht besser sein: in zehn Minuten ist man sowohl in Zürich als auch am Flughafen. Aber das Beste ist: Man muss eigentlich gar nicht weg, weil man hier alles hat. Es gibt mittlerweile einen Migros, Coop und diverse Läden. Das grösste Plus ist aber der Opfikerpark und der See. Ich kann am Feierabend nur kurz nach Hause, die Badehose anziehen, und zwei Minuten später bin ich im Wasser. An welcher Wohnlage ginge das sonst, ohne dass man ein Vermögen dafür bezahlt?»

In der Serie «Mein Quartier» der Gratis-Zeitung zominuten schwärmt ein Bewohner, der seit 2011 im Glattpark lebt, von seinem Quartier. (zominuten, 15.7.2015)

«Wir haben die Bewohner auch nach ihren Visionen gefragt. Es zeigte sich, dass viele nicht nur im Glattpark gelandet sind, sondern das Gefühl haben, sie nehmen Teil an der Entwicklung einer Stadt und eines Projekts.»

Hans-Peter Meier, Cultur Prospectiv, über die Ergebnisse des Glattpark-Barometers (Zürcher Unterländer, 23.4.2015)

¹ Hans-Peter Meier, Cultur Prospectiv, im Zürcher Unterländer vom 23.4.2015

Quartierverein Glattpark, unterstützt von der IGG Glattpark, für das dringend benötigte Schulhaus stark machte. Auch ein überparteiliches Komitee engagierte sich für das Schulhaus; doch vergeblich: Das Volk lehnte den Baukredit ab.

Neues Projekt – neue Abstimmung

Das Thema Schulhaus war damit jedoch nicht vom Tisch: Die Stadt Opfikon gründete die überparteiliche Arbeitsgruppe «Strategie Schulraum», die sich mit möglichen Standorten beschäftigte und mit Volksvertretern in Workshops austauschte. Aus 12 möglichen Standorten kristallisierten sich der Glattpark und Fallwiesen als

beste Optionen heraus; und bald stand nur noch der Glattpark als Standort im Raum. Die Arbeitsgruppe erarbeitete daraufhin ein redimensioniertes Schulhausprojekt, das rund CHF 7,9 Mio. günstiger werden sollte. Das Stadtparlament hiess im Oktober 2016 den Projektierungskredit von CHF 3,3 Mio gut; trotz zweier Rückweisungsanträge der SVP. Auch das Volk stimmte Anfang 2017 dem Projektierungskredit zu. Mehrere Rekurse und Beschwerden verzögerten aber die Aufnahme der Planung – und es musste eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Ende 2018 wurde das Vorprojekt für das neue Schulhaus fertiggestellt. Der Baukredit wurde 2019 vom

Stadtparlament verabschiedet. Im Februar 2020 stimmte das Volk erneut über den Baukredit ab – und befürwortete diesen mit fast 61 % Ja-Stimmen. Somit steht der Realisierung des Schulhauses nichts mehr im Weg. Ziel ist es, den Neubau auf Beginn des Schuljahres 2023 / 24 beziehen zu können.

Deutlich schneller erfolgte die Realisierung eines Kindergartens im neuen Stadtteil: Im August 2015 öffnete am Boulevard Lillienthal ein Doppelkindergarten für rund 40 Kinder seine Türen. Auch die ausserschulische Betreuung ist durch mehrere Kinderkrippen gut abgedeckt.



Unterstützt von der IGG Glattpark engagierten sich 2014 auch die «Mamis vom Glattpark» mit Inseraten und Flyern für den ersten Baukredit für das Schulhaus. Das Volk sprach sich jedoch äusserst knapp gegen den Kredit aus.



Sascha Zimmermann ist seit der Gründung Mitglied im Quartierverein Glattpark und setzt sich als Präsident seit Jahren ehrenamtlich und mit grossem Engagement für die Anliegen der Bewohner und der Geschäfte im Glattpark ein. Der Quartierverein arbeitet dabei eng mit der IGG Glattpark zusammen.

Glücklich im Glattpark

Die «Pioniere» der Retortensiedlung fühlen sich erstaunlich wohl. Das verdanken sie einem Kulturosoziologen, dem Quartierverein und einer Stadt, die mit den Investoren hart verhandelt hat. Ein Quartierporträt von Anita Merkt



Hochhäuser und ein Erdwall entlang der Autobahn schützen den Opfikerpark und die restliche Siedlung vor Lärm und Gestank. Fotos: Reto Oeschger/Tom Kawara

Opfikon - Wenn der letzte Wohnblock gebaut ist, sollen in der Glattpark-Siedlung 7000 Menschen leben. Bereits heute wohnen im Neubaugebiet jenseits der Stadtgrenze an die 3500 Personen. Viele begegneten dem Projekt am Anfang mit Skepsis: Medien, Politiker und alteingesessene Opfiker befürchteten, die riesige Überbauung mit gleichförmigen Wohnblöcken könnte zu einem Problemviertel werden.

Das Gegenteil ist passiert: Wo sich zwischen 2011 und 2012 mit mehr als 30 Baukränen die grösste Baustelle der Schweiz befand, fühlen sich die Bewohner heute erstaunlich wohl. Dass das gelungen ist, hat das bürgerlich regierte Opfikon Massnahmen zu verdanken, die der Werkzeugkiste linker Städteplaner entlehnt sind.

Eigentümer verzichteten

Die Städteplaner wollten von Anfang an einen verkehrssamen Siedlung und einen grossen Park. Beides sind Faktoren, die bei den Bewohnern sehr gut ankommen. Erlaubt sind im Quartier lediglich die Autos der Bewohner, die im Schrittempo in die unterirdischen Garagen fahren. Ohne intensive Diskussionen mit den Investoren wären jedoch weder der Park noch das nahezu autofreie Wohngebiet zu haben gewesen, sagt Roland Stadler. Der Leiter Bau und Infrastruktur der Stadt Opfikon steuert das Projekt Glattpark seit 15 Jahren. «Wir haben von Anfang an auf eine gute Erschliessung mit dem ÖV und eine restriktive Parkplatzordnung gesetzt.»

Die Parkhäuser für die fast 2000 Menschen, die bereits im Glattpark arbeiten, sind zentral und unterirdisch. Nicht für jeden Arbeitnehmer steht ein Parkplatz zur Verfügung. Auf dem Boulevard Lilienthal, der bald von Geschäften, Cafés und Restaurants flankiert sein soll, verkehren lediglich Busse.

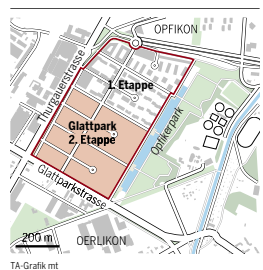
Um den Grundeigentümern die grosse Freifläche für den Opfikerpark und den See abzurufen, musste die Stadt harte Verhandlungen führen. «Wir konnten erreichen, dass jeder Grundeigentümer ein Stück Fläche abtrat. Dafür haben wir auf der bebauten Fläche eine

höhere Dichte und Ausnutzung erlaubt», erklärt Stadler. Stephan Schubert vom Büro Planpartner AG sieht im Opfikerpark ein «starkes Identifikationselement für die Bewohner». Ein weiterer Erfolgsfaktor sei die sehr gute Anbindung mit Bussen und der Glattalbahn.

Für Robert Salkeld vom Planungs- und Beratungsbüro Ernst Basler & Partner spielte für den Erfolg des Glattparks eine wesentliche Rolle, dass den Hochhäusern an der Autobahn schnell Wohnungen für höhere Einkommensschichten folgten. Die Durchmischung von Miet- mit Eigentumswohnungen habe die Chettobildung verhindert.

Die Bevölkerungsbefragung durch einen Soziologen hat laut Salkeld geholfen, die weiteren Bauabschnitte attraktiver zu gestalten. Als Pluspunkt nennt der Planer auch die guten Einkaufsmöglichkeiten im Quartier. «In den Sozialbausiedlungen der 70er-Jahre hat diese Art von Infrastruktur oft gefehlt.»

Nebst allem, was die Glattpark-Planer richtig gemacht haben, hat ihnen auch die enorme Nachfrage nach Wohnungen geholfen. Das hat laut Salkeld dazu beigetragen, «dass das Quartier nicht nur schnell gebaut werden konnte, sondern sich auch sehr schnell belebt hat».



Bilder Ein neues Quartier für Tausende Bewohner
glattpark.tagesanzeiger.ch

Super Quartierverein

Tom Simasek und Chris Weber



«Wir wohnen seit einem Jahr hier und fühlen uns extrem wohl. Wir haben einen Teich mit Enten und Fröschen vor dem Balkon und den Glattparksee in Blickweite. Weil im Quartier ein grundsätzliches Fahrverbot herrscht, ist es sehr ruhig und friedlich. Mit Tram und Bus sind wir sehr gut angebunden, und Oerlikon liegt quasi in Gehdistanz.»

Unsere Wohnung ist sehr grosszügig, die 130 Quadratmeter bekommen wir zum unschlagbaren Preis von 2900 Franken. Wir kennen die meisten Nachbarn und reden oft miteinander im Treppenhaus. Das Quartier ist sozial sehr gut durchmischert, es gibt Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, viele Ausländer und Expats.

Vor allem unser Quartierverein macht eine super Arbeit, er organisiert jedes Jahr das Festival Jazz am See und andere Anlässe, bei denen sich die Bewohner kennen lernen. Die Mitglieder im Quartierverein entsprechen überhaupt nicht dem Klischee, das man von so einem Verein hat. Er ist sehr unkonventionell. Dadurch, dass alle Bewohner neu sind und Kontakt suchen, haben wir schon Freundschaften geschlossen.

Seit wir hier wohnen, gehen wir weniger in die Stadt und laden stattdessen Freunde zu uns nach Hause ein. Im Sommer haben wir oft auf dem Balkon grilliert.»

Urbanes Leben im Grünen

Familie Garcia-Zavala



«Für uns ist die Glattpark-Siedlung der ideale Kompromiss zwischen dem Leben auf dem Land und dem Leben in der Stadt. Für die Hypothek unserer 140-Quadratmeter-Wohnung bezahlen wir jeden Monat 1000 Franken weniger, als wir in der Stadt Miete gezahlt haben. Unsere Tochter wird hier spielen und Velo fahren können, der Opfikerpark ist nur ein paar Schritte entfernt. Auch um das Haus herum gibt es viele Spielmöglichkeiten und kaum Verkehr.»

Uns gefällt auch, dass die Bewohnerschaft sehr durchmischert ist. Wir haben Chinesen, Tamlen und Österreicher als Nachbarn. Einige Leute im Haus haben wir schon kennen gelernt. Alles, was wir brauchen, gibt es in den Geschäften um die Ecke: Lebensmittel, Coiffeur, Zahnarzt, Post, Apotheke. Wenn man mit einem kleinen Kind unterwegs ist, ist das ein grosser Vorteil.»

Eine soziale Heimat schaffen

Hans-Peter Meier, Soziologe



«Der Glattpark ist ein schweizweit einmaliges Modell einer hoch verdichteten Siedlung. Die Wohnblöcke der ersten Bauphase wurden mit Plattenbauten verglichen und ernteten harsche Kritik. Viele Alteingesessene fürchteten, im Glattpark entstünde ein neuer Slum.»

Unser Institut Cultor Prospectiv hat die ersten 1000 Bewohner befragt und dabei von den «Pionieren» wichtige Hinweise erhalten. Die monotone Fassadengestaltung wurde variiert, es wurden Nischen eingebaut und die Aussenräume abwechslungsreicher gestaltet. Der Opfikerpark mit dem See erwies sich für viele Bewohner als Hauptattraktion.

Starke Defizite zeigten sich vor allem beim Sozialleben. Den Bewohnern fehlte eine «soziale Heimat». Relativ früh hat Opfikon deshalb die Gründung eines Quartiervereins angestossen, der ein interessantes Programm auf die Beine stellte. Vielen Neuzugewanderten hat der Verein das Einleben und das Knüpfen von Kontakten sehr erleichtert. Es entstanden Intimität und Nähe, man grüsste sich. Es gibt eine aktive Jugendarbeit und einen Spielplatz mit soziokultureller Animation. Wir haben die Bewohner auch nach ihren Visionen gefragt. Es zeigte sich, dass viele nicht nur im Glattpark gelandet sind, sondern das Gefühl haben, sie nehmen Teil an der Entwicklung einer Stadt und eines Projekts.»

Fast schon ungläubig wirkt die Schlagzeile zum Bericht über die glücklichen Einwohner des Glattparks: Artikel im Tages-Anzeiger vom 23.4.2015

GLATTPARK – EIN BEISPIEL FÜR GELUNGENEN STÄDTEBAU?

Der Glattpark ist einzigartig – dies auch in seiner Eigenschaft als Stadtteil, der auf der grünen Wiese entstand. Bei der Planung galt es deshalb, auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen. Doch ist der Glattpark ein Beispiel für gelungenen Städtebau geworden? Architekten, Landschaftsarchitekten, Planer und Architekturkritiker beantworten diese Frage mehrheitlich positiv – aber auch kritisch.



«Hier, wo Zürich einst ins Land ausgelaufen ist, haben öffentliche Hände und Grundeigentümer, Planerinnen und Investoren, Gesetzes- und Bedenkenträger in eidgenössischer Gründlichkeit ein für schweizerische Massstäbe grosses Stück Stadt entworfen. Und in schweizerisch unüblichem Tempo entwickelt und gebaut. Herzstücke sind der weite See, die grosszügigen Räume zwischen den Hausklötzen, die auf den staatstragenden Mittelstand zugeschnittenen Wohnungen in Hauszeilen, die routiniertere und solide Wettbewerbsarchitektur geformt hat. Die gut ausgebaute Verkehrsgunst reicht vom zu Fuss gehen über das Velo, das Tram und das Automobil bis zum Trost des Fernwehs dank der Flugzeuge, die über den Glattpark fliegen. Und von ferne erinnere ich mich an die Kühe, weidend auf dem Oberhauserriet, das wir in einer der ersten Nummern von Hochparterre zur teuersten Wiese Europas gekürt haben.»

Köbi Gantenbein, Verleger Hochparterre

«Glatt, Park, See, begrünte Höfe, Boulevard, Urban Garden, Tram- und Bushaltestellen, Apotheke, Ärzte, Fitness, Beauty, Wellness, Schule, Kita, Post, Reinigung, Reisebüro, Take-aways, Firmenhauptsitze, Hotels, Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen, Kinder, Teenies, Studenten, Singles, DINKS, Eltern und rüstige Grosseltern aus der ganzen Welt. Alles innerhalb von fünf Minuten zu Fuss erreichbar, in einem durchaus anregenden räumlichen und architektonischen Stil. Ein überzeugender urbaner Ansatz, dem es einzig an Personendichte fehlt.»

Sabrina Contratto, Dipl. Arch. ETH SIA Urban Management, wohnhaft mit Familie im Glattpark seit 2014, hegt nicht im Geringsten die Absicht, wegzuziehen



© Foto: Reto Tuchschnied



«Menschen fühlen sich wohl, dort. Wohnen, arbeiten, einkaufen, feiern, erholen: Alles beieinander, wohl geordnet und pionierhaft entwickelt, festgelegt und bedarfsgerecht realisiert. Städtebaulich geschickt auf die Grenzen reagiert, verweist der Glattpark vor allem auf sich selbst. Doch Stadt verlangt nach mehr. Dem Boulevard Lillienthal fehlt die stadträumliche Verknüpfung sowohl über die Glattparkstrasse hinweg wie auch zum Lindberghplatz hin, Thurgauerstrasse und Boulevard kämpfen um die Hierarchie der Aufmerksamkeit, die Verwebung von Wegen und Plätzen bleibt auf das Quartier beschränkt. Öffentliche Institutionen wie Schulen, Sozialdienste, Gemeinschaftszentren oder quartierüberstrahlende Institutionen unterstützen den Boulevard noch kaum. Obwohl fast alles richtig gemacht wurde, ist eine Quartierentwicklung eben immer auch eine Stadtentwicklung. Identität, Einbettung und Verwebung sind fernab der urbanökonomischen Logik der bedarfsgerechten Planung Teil der die Stadt prägenden Emotionen. Um Teil der Stadt zu sein, müsste der Glattpark über die politischen und ideologischen Grenzen hinweg diese Leistung noch erbringen.»

Daniel Kündig, Architekt ETH SIA BSA

«Der Glattpark ist ein Beispiel dafür, dass eine gute Nutzungsentwicklung Schwächen des Städtebaus kompensieren kann. Der gemeinsame Effort für den Nutzungsmix sorgt dafür, dass die Einwohner besser versorgt sind, als man es sich in mancher Agglomerationsgemeinde wünschen kann. Daneben schaffen der See und die durchgrünten Wohnquartiere eine hohe Wohnqualität und belebte Räume.»

Dr. Joëlle Zimmerli, Geschäftsführerin Zimraum GmbH



«Wer Planung in Perfektion sehen will, besucht den Glattpark; in allen Phasen, auf allen Ebenen und bis in den letzten Quadratzentimeter wurde die Wiese zum Stadtteil geplant und gebaut. Die Klarheit des Städtebaus ruft nach Ausnahmen oder Mäkel. Aber selbst die Ausnahmen im System sind genau geplant und durch eine Jury besiegelt. Umso wohltuender, dass durch die Eigentümerstruktur eine Vielfalt an Architekturen und Freiräumen entstanden ist. Jetzt warten wir noch auf die Patina, welche uns der Zahn der Zeit bringen wird: Ein Unkraut in der Fuge, Moos auf dem Belag, ein toter Baum für die Vögel oder der Fuchsbau auf dem Spielplatz.»

Patrick Altermatt, Landschaftsarchitekt BSLA

«Parallelen, sie liegen als eine oberflächliche Vernunft über der Topographie. Die Überfluten wurden durch die Melioration trockengelegt, die beackerte Ebene verschwand, die Autobahn A51 wurde dem Verkehr übergeben, der Boulevard Lillienthal beginnt und endet nirgends. Die Erscheinungen der technischen Natur und der menschlichen Werke folgen zielstrebig der ordnenden Geometrie.»

Markus Peter, Professor ETH Zürich



© Foto: Walter Mair



© Foto: Nik Spoerri

«Qualitäten einer Stadt zeichnen sich durch urbane und atmosphärisch dichte Orte aus. Im Glattpark findet man diese nicht innerhalb der Bebauung, sondern überraschenderweise am Rande dieses Stadtteils: Der Sirius-Platz an der Haltestelle Leutschenbach befindet sich an der Schnittstelle zur Stadt Zürich und ist Ausgangspunkt der linearen Stadtkante mit Promenade entlang des Sees, welcher den weiträumigen Opfikerpark charakterisiert. Dieser Platz mit Café ist gleichsam der städtischste und beseelteste Ort des Glattparks. Die vom Landschaftsarchitekturbüro Kiefer aus Berlin entworfene 'Stadtkante' zeigt hierbei eindrücklich, wie das Resultat eines landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs zu einer alles dominierenden städtebaulichen Qualität führen kann.»

**Barbara Neff, Bettina Neumann, dipl. Architektinnen ETH SIA BSA,
neff neumann architekten**

«Der Glattpark war für uns in mehrerlei Hinsicht wegweisend, schliesslich ist ein ganzer Stadtteil auf grüner Wiese wohl die Ausnahme. Und auch der Ansatz, diesen zuerst einmal vom öffentlichen Raum her zu denken; mit einem riesigen Park und See als Ausgangspunkt. Zudem durften wir mit 'Wrightshouse' – dem ersten grossen Bau unseres Büros – und 'Amelia' den Auftakt wie den Schlussstein am Boulevard setzen.»

**Michel Gübeli, dipl. Architekt ETH SIA,
Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG**



«Der Parkentwurf der Landschaftsarchitektin Gabriele Kiefer war damals für Zürcher Verhältnisse in seiner Offenheit und Grösse visionär. Er hätte das Potenzial und die Ausstrahlungskraft, mehr zu sein als ein lokaler grosszügiger Quartiers-Grünraum. Er könnte zum lebendigen Zentrum einer Stadtlandschaft werden, die ihre übergeordnete Identität immer noch sucht. In diesem Sinne wäre die Entwicklung des Glattparks nach 20 Jahren nicht zu Ende, sondern am Anfang.»

**Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt BSLA, Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur GmbH**

«Bei der Wohnsiedlung für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich konnten wir an die grossartigen aussenräumlichen Qualitäten des Glattparks anknüpfen. Die parkartigen Grünkorridore und Wohnhöfe gliedern die Bebauung und geben ihr eine eigene Identität. Mit ihren öffentlichen Nutzungen darf die genossenschaftliche Siedlung auch einen wichtigen Beitrag leisten zur Belebung der Erdgeschoss im Glattpark.»

Mischa Spoerri, pool Architekten



«In unserer Wohnsiedlung, der ersten im Glattpark, profitieren die Wohnungen von einem städtebaulichen Muster, das in linearer Anordnung eine optimale Ausrichtung zu Sonne und See erlaubt: Dieser Städtebau wurde in der Folge im ganzen Glattpark erfolgreich fortgesetzt. Eine alte Eiche als Erinnerung an das vergangene Riet markiert den Ankunftsort unserer Siedlung.»

Thomas von Ballmoos, dipl. Architekt ETH BSA SIA, von Ballmoos Partner Architekten



«Trotz eines auf den ersten Blick pragmatischen Städtebaus des Glattparks, leistet der Boulevard Lilienthal, der Park mit dem See und das vielfältige Wegenetz den Zusammenhalt der verschiedenen Architekturen dieses Stadtteils. Es entstehen unterschiedliche Ambiente in den einzelnen Teilbereichen der städtebaulichen Setzungen, also eine Vielfalt in der Grundanordnung, und das sind gute Voraussetzungen für eine stimmige, nachhaltige Stadt.»

Beat Rothen, dipl. Architekt ETH SIA BSA

«Auf der Basis einer schlichten Struktur mit wenigen Prämissen wurde anfangs der 1990er-Jahre ein stringentes Grundgerüst geschaffen, welches auch heute noch Bestand hat. Ermöglicht wurde dies durch den gemeinsamen Planungswille von Grundeigentümern, welcher wohl aus der Not einer drohenden Auszonung geboren wurde. Wesentlich zum Erfolg beigetragen hat aber die Umsetzung der beiden Schlüsselvorhaben: der quartiereigene Naherholungsraum Opfikerpark und die Glattalbahn.»

Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA, Planpartner AG



«Was lange währt, wird einmal gut – oder von Stadtplanung zu Lebensraum: Ein Raumkonzept strukturiert das ehemalige Oberhauserriet in eine Park- und Wasserlandschaft sowie in Baufelder. Es fügt sich nun nach vier Jahrzehnten Vorlaufzeit langsam aber stetig zu einem Stück Stadt, nimmt die Impulse der Zeit mit, nicht einfach perfekt, aber lebenswert.»

Rainer Klostermann, Städtebau, ehemaliger Leiter Stab Gestaltung Glattalbahn

«Der Masterplan vom Glattpark funktioniert wie ein Brettspiel mit gleichen Regeln für die unterschiedlichen Baufelder. Das gemeinsame Ziel war, als Antwort auf die unkontrollierte Entwicklung der Agglomeration die Festlegung des öffentlichen Freiraumes zur ersten Priorität zu erheben und den motorisierten Privatverkehr einzudämmen. Bei jedem Bauvorhaben galt es, diese zwei Qualitäten in Erinnerung zu rufen. Im Laufe der Zeit ist ein einmaliger Stadtraum entstanden und eine Architektur, wie sie eine demokratische und kapitalorientierte Gesellschaft hervorbringt. Exemplarisch zeigt der Glattpark, wozu unsere liberale Gesellschaftsordnung fähig ist, wenn ein tragfähiges Regelwerk als gemeinsamer Nenner zu Grunde liegt. Das öffentliche Interesse manifestiert sich durch einen grandiosen Freiraum, von der Parklandschaft mit einem See bis in die individuell gestalteten Innenhöfe der einzelnen Baufelder, die auf unterschiedlichen Massstabsebenen miteinander vernetzt sind. Für zahlreiche Gebäude wurden die Architekten mittels Wettbewerben auserkoren. Auch deshalb sind im Glattpark einige Trouvaillen des zeitgenössischen Architekturschaffens zu finden.»

Oliver Schwarz, Architekt ETH SIA BSA, OSMB Architekten AG



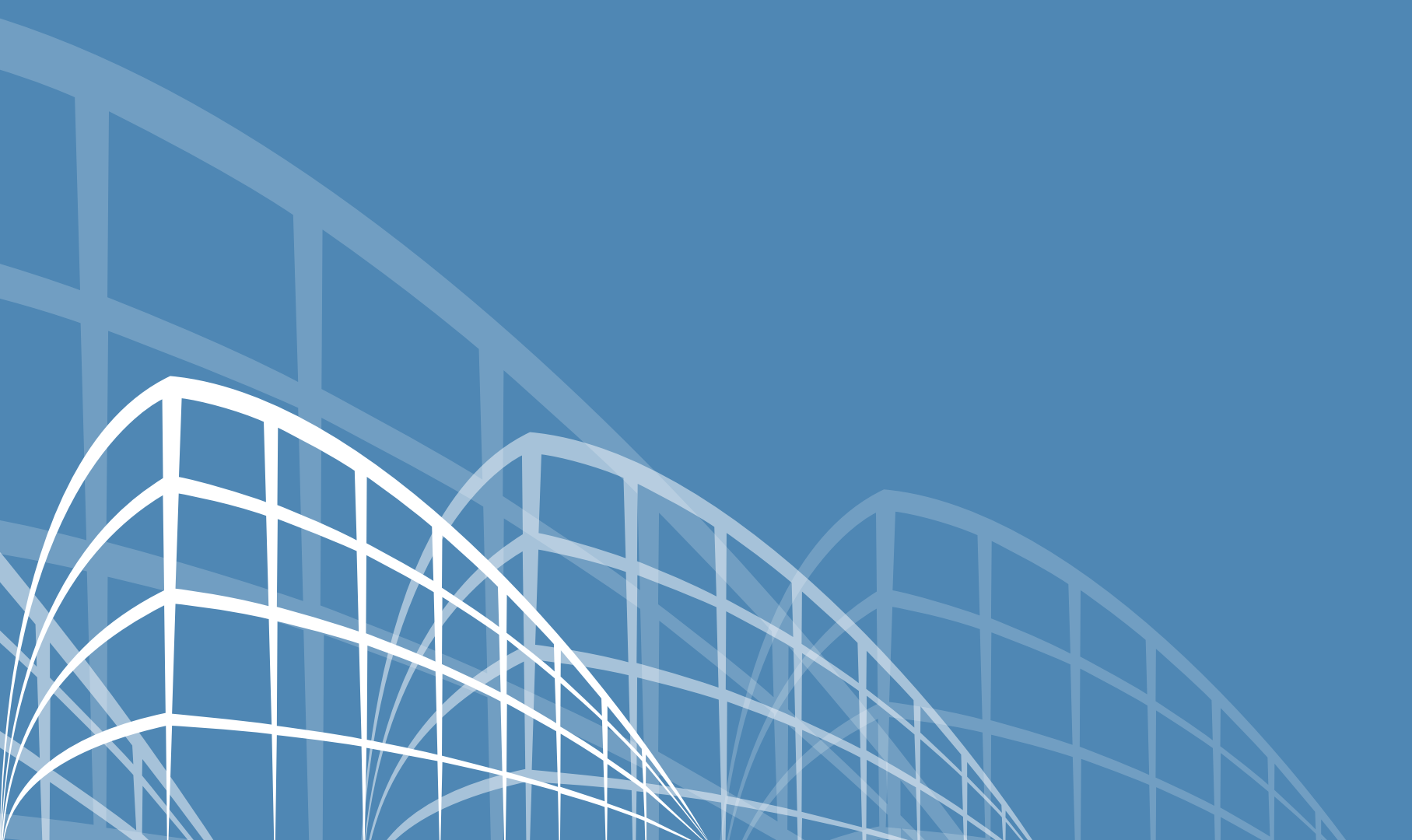






AKTUELLE UND FERTIG GESTELLTE PROJEKTE

STAND: AUGUST 2020





Stelzenstrasse

Voisin-Strasse

Harriet-Quimby-Kreisel

Lindbergh-Allee

Farman-Strasse

Chavez-Allee

Dufaux-Strasse

Blériot-Allee

Wright-Strasse

Glattparkstrasse

Boulevard Lillenthal

Pauli-Platz

Zeppelin-Platz

Santos-Dumont-Platz

Earhart-Strasse

Piccard-Platz

Spelterini-Platz

De Acosta-Platz

Sirius-Platz

Vega-Strasse

Orion-Strasse

Kurt-Fruh-Weg

98

30

3

4

25

29

28

6

5

26

27

9

8

7

1

33

40

13

12

11

10

41

24

36

32

35

31

34

16

15

14

2

19

18

17

16

15

14

20

37

23

22

38

39

40

AKTUELLE PROJEKTE

34 SCHULHAUS STADT OPFIKON

Die geplante Primarschulanlage umfasst 18 Klassenzimmer, Gruppenräume, Spezialzimmer, drei Kindergartenabteilungen, Räumlichkeiten für den Lehrerbereich, einen Hort, eine Mediathek, ein Foyer, einen Singsaal und eine Doppelturnhalle Typ A. Dank eines ehrgeizigen Terminplans soll der Neubau auf Beginn des Schuljahres 2023 / 24 bezugsbereit sein.



Weitere Auskünfte

Kontakt: Stadt Opfikon
Abteilung Finanzen und Liegenschaften
Thomas Mettler
+41 44 829 82 30
thomas.mettler@opfikon.ch

36 JOYN ZÜRICH CORESTATE CAPITAL GRUPPE

Das «JOYN Zürich» bietet der «Generation Unterwegs» Apartments und Hotelzimmer zum Wohnen auf Zeit. Dank individuellem Service und designten Räumen entsteht ein ganz neues urbanes Lebensgefühl. Zudem sind zwei Bars mit einer Dachterrasse, ein Fitnessbereich und ein Restaurant mit Sitzplätzen im Innenhof geplant. Joyn in!



Kenndaten

Projekt: Hotel, Serviced Apartments, Gastronomie
Bauzeit: 2019 – 2020
Grundstücksfläche: 6 284 m²
Nutzfläche: 16 592 m²
Architektur: monoplan, Zürich
Betreiber: JOYN – serviced living
Kontakt: Drees & Sommer Schweiz AG
+41 43 366 68 48

40 GRUNDSTÜCKE DER STADT ZÜRICH STADT ZÜRICH

Projektentwicklung und Nutzung unbestimmt.



Weitere Auskünfte

Kontakt: Stadt Zürich Liegenschaften
Stephan Jack
+41 44 412 54 96
stephan.jack@zuerich.ch

FERTIG GESTELLTE PROJEKTE

1 OPFIKERPARK STADT OPFIKON

Der Opfikerpark mit dem Glattpark-See ist ein Kernstück von Glattpark. Mit seinen grosszügigen Freiflächen, einem rund 550 Meter langen See und zahlreichen Fuss- und Radwegen stellt der Opfikerpark nicht nur für die Bewohner von Glattpark ein attraktives Naherholungsgebiet dar.



Kenndaten

Beschrieb: Park mit See, Wald, Wiesen, Wegen
Bauzeit: Juni 2005 – Dezember 2006
Gesamtfläche: 128 000 m²
See: 20 650 m², Breite 41 m, Länge 550 m
Wege, Plätze, Strand: 28 200 m²
Rasenflächen: 57 000 m²
Wald: 11 800 m²

2 ARA GLATT, RAUM FÜR LERNEN, ERLEBEN, GENIESSEN ERZ ZÜRICH

Aus einer stillgelegten Kläranlage wurde eine Anlage für Bildung und Begegnung, die Tagungs- und Eventlokalität der besonderen Art. «ara glatt» bietet modernste Räumlichkeiten mit industriellem Charme, einzigartigem Ambiente, persönlicher Betreuung und einem attraktiven Gastronomieangebot.



Kenndaten

Angebot: Seminarräume für bis zu 80 Personen, Gastronomie, Catering
Bauzeit: 2005
Nutzfläche: ca. 1 300 m²
Kontakt: +41 44 645 67 67
www.erez.ch/araglatt

3 LUXUS-AUTOHAUS SCHMOHL AG

Im Jahr 2004 bezog die Schmohl AG ihre neuen Räumlichkeiten an der Stinson-Strasse 2 im Norden des neuen Stadtteils Glattpark/Zürich. Das Autohaus ist bekannt für «Luxury & Performance» und offizieller Partner der Marken Bentley, Bugatti, McLaren und Rolls-Royce.



Kenndaten

Eröffnung: Ende 2004
Grundstücksfläche: 3 948 m²
Kontakt: +41 43 211 44 44
info@schmohl.ch
www.schmohl.ch

4 LIGHTCUBE ALLREAL

Das achtgeschossige Bürohaus «Lightcube» war das erste Geschäftsgebäude in der Büro- und Dienstleistungszone in Glattpark (Opfikon). Neben der Allreal Gruppe (ab 2020) hat die Firma Mondelez hier ihren Europasitz. Das im Minergie-Standard erstellte Gebäude zeichnet sich durch eine moderne Architektur und einen verglasten Innenhof aus.



Kenndaten

Beschrieb: Bürogebäude mit rund 600 Arbeitsplätzen, Personalrestaurant im EG
Bauzeit: September 2004 – Herbst 2006
Grundstücksfläche: 5 241 m²
Nutzfläche netto: 12 100 m²
Architektur: Leuner & Zampieri, Aarau
Kontakt: Allreal Bewirtschaftung
+41 44 319 11 11, www.allreal.ch

5 PORTIKON ACRON SWISS PREMIUM ASSET AG

Das sechsgeschossige Bürohaus ist seit 2009 ein attraktiver Standort für die Hauptsitze namhafter Unternehmen. Minergie-P zertifiziert und elektrobiologisch optimiert, verfügt das «Portikon» mit seinem lichtdurchfluteten Atrium über bauliche Attribute für «Convenience at work».



Kenndaten

Beschrieb: Bürogebäude
Bauzeit: März 2008 – Herbst 2009
Grundstücksfläche: 6 622 m²
Nutzfläche netto: 18 800 m²
Architektur: Hornberger Architekten, Zürich
Kontakt: ACRON AG
www.acron-aspa.ch

6 WOHSIEDLUNG GLATTBACH TERRANA AG LEOPOLD BACHMANN-STIFTUNG

Die Wohnüberbauung an der Earhart-Strasse umfasst 11 Gebäude mit insgesamt 526 Wohnungen, einer Kinderkrippe sowie einer Tiefgarage mit 578 Abstellplätzen. Durch eine unkonventionelle Fassadengestaltung mit Perlmutter-Anstrich hat die Siedlung eine besondere Identität erhalten.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 526 Mietwohnungen
Bauzeit: Herbst 2007 – Sommer/Herbst 2008
Grundstücksfläche: 30 600 m²
Architektur: Cerv + Wachtl, Zürich
Bewirtschaftung: Sturzenegger Immobilien AG
www.stimag.ch

7 SEEBLICK AXA ANLAGESTIFTUNG

Teilweise direkt angrenzend an den Park mit See, verteilt auf vier Gebäude, wurden insgesamt 95 Mietwohnungen mit 2 1/2 bis 5 1/2 Zimmern und einer Tiefgarage mit 109 Parkplätzen erstellt.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 95 Mietwohnungen
Bauzeit: Juni 2005 – Frühjahr 2007
Grundstücksfläche: 10 828 m²
Architektur: von Ballmoos Krucker, Zürich
Bewirtschaftung: Wincasa Winterthur
www.wincasa.ch

8 DREISICHT MOBIMO AG

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 grosszügigen Mietwohnungen mit 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2 und 4 1/2 Zimmern befinden sich an der Farman-Strasse. Insgesamt sind 16 verschiedene Wohnungstypen in windmühlenartiger Anordnung vorhanden, wobei jede Wohnung über drei Fassaden in drei Himmelsrichtungen verfügt.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 39 Mietwohnungen
Bauzeit: April 2008 – Oktober 2009
Grundstücksfläche: 3 840 m²
Bewirtschaftung: Mobimo Management AG
www.mobimo.ch

9 WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LILIENTHAL AXA ANLAGESTIFTUNG

In der Überbauung am Boulevard Lilienthal ist eine Mischnutzung entstanden. Entlang des Boulevards befinden sich in den unteren beiden Geschossen Verkaufs- und Infrastrukturflächen, in den oberen Geschossen Wohnungen. In den Gebäuden an der Lindbergh-Allee und an der Farmanstrasse bestehen reine Wohnnutzungen.



Kenndaten

Beschrieb: Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, 113 Wohnungen
Bauzeit: Sommer 2006 – Sommer 2009
Grundstücksfläche: 8 893 m²
Bewirtschaftung: Wincasa Winterthur
www.wincasa.ch

10 FRONTWAVE CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Unmittelbar an den See und den Park angrenzend, entstanden an der Farman-Strasse insgesamt 70 attraktive Mietwohnungen mit hochwertigem Ausbau im Minergie-Standard sowie 78 Einstellplätze. Die Aussenräume der 2¹/₂- bis 4¹/₂-Zimmer-Wohnungen sind grosszügig und ansprechend gestaltet.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 70 Mietwohnungen
Bauzeit: Juni 2006 – Dezember 2007
Grundstücksfläche: 6 605 m²
Bewirtschaftung: Wincasa Winterthur
www.wincasa.ch

11 WOHNEN AM SEE TURINTRA AG

An der Farman-Strasse 52 + 54, in unmittelbarer Nähe zum Opfikerpark, befindet sich die Überbauung «Wohnen am See» mit 34 grosszügigen Mietwohnungen mit 2¹/₂ bis 5¹/₂ Zimmern mit Wintergärten und teilweiser Seesicht sowie einer Tiefgarage mit 37 Parkplätzen.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 34 Mietwohnungen
Bauzeit: Juni 2005 – Herbst 2006
Grundstücksfläche: 3 813 m²
Bewirtschaftung: Wincasa Winterthur
www.wincasa.ch

12 LAGO STOCKWERKEIGENTUM

An der Farman-Strasse entstanden in zwei Etappen insgesamt 88 Eigentumswohnungen mit Wintergärten. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Gebäude. Die Aussenräume wurden als grosszügige Begegnungszonen gestaltet.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 88 Eigentumswohnungen
Bauzeit 1. Etappe: Frühjahr 2006 – Herbst 2007
Bauzeit 2. Etappe: Herbst 2006 – Frühjahr 2008
Grundstücksfläche: 7 578 m²
Architektur: direco ag, Rickenbach
Bewirtschaftung: Keller Immobilien
www.kit.ch

13 CHAVEZ VERDE MIGROS-PENSIONS KASSE / STWE

Am Boulevard Lilienthal, zwischen Chavez-Allee und Farman-Strasse, ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Atelier-Wohnen bzw. Läden mit insgesamt 79 Einheiten in Miete und Stockwerkeigentum sowie einer Tiefgarage mit rund 80 Parkplätzen entstanden. Das Wohnungsangebot besteht aus verschiedenen Wohnungsgrössen und Grundrissen.



Kenndaten

Beschrieb: 27 Eigentums- und 52 Mietwohnungen sowie 360 m² Büro-/Ladenfläche
Bauzeit: 2010 – 2011
Grundstückfläche: 4 826 m²
Nutzfläche: ca. 7 200 m²
Vermietung: Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse
+41 44 436 81 11

14 WOHN SIEDLUNG AN DER PROMENADE GOSSWEILER

Die Wohnsiedlung an der Dufaux-Strasse umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 grosszügigen Mietwohnungen mit 2¹/₂ bis 4¹/₂ Zimmern, darunter Attikawohnungen, sowie eine Tiefgarage. Die attraktiven Wohnungen zeichnen sich unter anderem durch ihre Lage direkt am See aus.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 50 Mietwohnungen
Bauzeit: Frühjahr 2012 – Herbst 2013
Grundstücksfläche: 5 263 m²
Architektur: atelier ww, Zürich
Bewirtschaftung: Treuffit AG
www.treuffit.ch

15 SEEPARK GLATTPARK STOCKWERKEIGENTUM

Im Projekt Seepark sind 50 attraktive 2^{1/2}- bis 4^{1/2}-Zimmer-Eigentumswohnungen entstanden. Die praktischen und grosszügigen Raumlays überzeu- gen mit hellen Zimmern sowie gut besonnten Balkonen und Terrassen. Die Überbauung befindet sich nur eine Häuserzeile vom Glattpark-See und vom Opfikerpark entfernt.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 50 Eigentumswohnungen
Bauzeit: 2012 – Frühjahr 2014
Grundstücksfläche: 5 543 m²

16 WOHNÜBERBAUUNG LEMATT MIETWOHNUNGEN

Die zwei Mehrfamilienhäuser umfassen 34 Miet- wohnungen mit 2^{1/2}, 3^{1/2} sowie 4^{1/2} Zimmern. Die grosszügigen Wohnungen mit hohem Ausbaustan- dard sind alle nach Süden ausgerichtet. Es wurde eine architektonisch und städtebaulich attraktive sowie nachhaltige Wohnüberbauung im Miner- gie-Standard in gepflegter Umgebung realisiert.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 34 Mietwohnungen
Bauzeit: Frühjahr 2012 – Winter 2013/ Frühjahr 2014
Grundstücksfläche: 3 492 m²
Architektur: atelier ww, Zürich
Bewirtschaftung: Immobilienbewirtschaftung Lematt
info@lematt.ch

17 WILHELM + BERTHA SWISSCANTO ANLAGESTIFTUNG

Die Überbauung besteht aus zwei Gebäudeteilen mit jeweils sechs Vollgeschossen. Der Wohnungsmix besticht mit seinen grosszügigen und lichtdurchfluteten Wohnungen. In Zusammenarbeit mit dem Nach- barprojekt «uptown» ist ein begrünter Innenhof entstanden.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 63 Mietwohnungen
Bauzeit: Frühling 2013 – Herbst 2014
Grundstücksfläche: 3 580 m²
Architektur: maurusfrei Architekten, Zürich
Bewirtschaftung: Apleona Real Estate AG
+41 44 878 78 78
www.realestate.apleona.ch

18 UPTOWN STOCKWERKEIGENTUM

Optimal am Boulevard Lilienthal gelegen, ist dieses einmalige Projekt entstanden. Es wurden 52 gross- zügige Eigentumswohnungen mit 2^{1/2} bis 5^{1/2} Zimmern sowie sechs kleinere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss gebaut. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 52 Eigen- tumswohnungen, 6 Gewerberäume
Bauzeit: 2013 – November 2014
Grundstücksfläche: 3 433 m²
Architektur: bürohochform
GislerHolligerArchitekten, Zürich
Bührer & Partner Immobilien AG
+41 52 675 50 80

19 WRIGHT PLACE TURINTRA AG

«Wright Place – the right place». Das «Wright Place» vereint unterschiedlichste Nutzungen unter einem Dach und bietet Glattpark eine breite Palette an Infrastruktur. So befinden sich nebst Migros und Denner auch ein Fitnesspark, diverse Arztpraxen sowie eine Poststelle im Haus.



Kenndaten

Beschrieb: Büro, Retail, Gastronomie, 88 Wohnungen
Bauzeit: 2012 – 2014
Grundstücksfläche: ca. 12 300m²
Nutzfläche: ca. 28 300 m²
Architektur: matti ragatz hitz architekten, Liebefeld
Kontakt: SPG Intercity Zurich AG
Bewirtschaftung: Livit AG
www.wright-place.ch

20 WRIGHOUSE STOCKWERKEIGENTUM

Im Projekt «Wriighthouse» ist eine Blockrandbe- bauung im Minergie-Standard mit attraktiv gestal- tetem Innenhof und 41 Eigentumswohnungen ent- standen. Die obersten Wohnungen haben Dach- terrassen.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 41 Eigentumswohnungen
Bauzeit: Frühling 2012 – September 2014
Grundstücksfläche: 1121 m²

21 WRIGHOUSE
BAUGENOSSENSCHAFT GLATTAL ZÜRICH

Das «Wright House» bietet die ersten Genossenschaftswohnungen im Glattpark. Die Blockrandbebauung im Minergie-Standard mit 81 Wohnungen, teils mit Dachterrassen, und attraktiv gestaltetem Innenhof verfügt über Shopflächen von 450 m² am Boulevard.



Kenndaten

Beschrieb: Wohnüberbauung mit 81 Mietwohnungen, 450 m² Shopflächen
 Bauzeit: Frühling 2012 – Herbst 2014
 Grundstücksfläche: 5 721 m²
 Bewirtschaftung: Baugenossenschaft Glattal Zürich
 +41 43 299 44 44
 bgz@bg-glattal.ch
 www.bg-glattal.ch

22 H113
GRUNDSTÜCK: HAGMANN
GEBÄUDE: H113 AG

Im eleganten Neubau stehen auf sechs Etagen rund 6 600 m² Büroflächen zur Verfügung – davon sind nur noch ca. 3 600 m² zu vermieten. Ein Fitnesscenter, das sich über zwei Etagen erstreckt, sowie ein interessantes Gastrokonzept im Erdgeschoss runden das attraktive Angebot ab.



Kenndaten

Beschrieb: Büro, Gastronomie, Fitness
 Bauzeit: 2013 – Herbst 2014
 Grundstücksfläche: 7 538 m²
 Nutzfläche: 12 663 m²

23 MYCOCOON
BVK

Grosszügig im Ganzen, intim im Detail – so präsentiert sich die Überbauung mit 118 Wohnungen. Zwei parallel verlaufende Zeilenbauten erstrecken sich von Nordwest bis Südost über die ganze Grundstückslänge und umfassen einen halbprivaten Hofbereich. Die goldschimmernde Streckmetallfassade sorgt für einen besonderen Blickfang.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 118 Mietwohnungen
 Bauzeit: 2016 – 2018
 Grundstücksfläche: 6 119 m²
 Architektur: Daluz Gonzalez & Cajos Architekten, Zürich
 Kontakt: BVK
 +41 58 470 47 00
 www.mycocoon.ch

24 AMBASSADOR HOUSE
BALINTRA AG / IG IMMO SIP AG /
INTERSWISS IMMOBILIEN AG

Das Ambassador House bietet rund 38 000 m² Büroflächen, rund 1100 Parkplätze in der Tiefgarage sowie rund 11 500 m² Lagerflächen. Grossraum- oder Einzelbüros, horizontal mit innen liegenden Erschliessungstrepfen oder vertikal kombinierte Flächen: Die Möglichkeiten sind vielfältig.



Kenndaten

Projekt: Büro, Gastronomie, Fitness
 Bauzeit: 2014 – 2018
 Nutzfläche: 38 000 m²
 Architektur: Stücheli Architekten, Zürich
 Kontakt: CBRE (Zürich) AG
 Alexandra Kovacs
 +41 44 226 30 54
 www.ambassadorhouse.ch

25 GESCHÄFTSHAUS BOULEVARD
LILIENTHAL ALLREAL

Das sechsgeschossige Geschäftshaus «Boulevard Lilienthal» ist ein modernes, funktionales Bürogebäude im Minergie-Standard. Hauptnutzerin des voll vermieteten Gebäudes ist die Privatklinikgruppe Hirslanden. Im Erdgeschoss befindet sich nebst einer Cafeteria ein Auditorium, das temporär gemietet werden kann.



Kenndaten

Projekt: Bürogebäude mit rund 600 Arbeitsplätzen, Cafeteria und Auditorium im EG
 Bauzeit: 2012 – 2014
 Grundstücksfläche: 5 167 m²
 Nutzfläche: 12 500 m²
 Architektur: MOKA Architekten, Zürich
 Kontakt: Allreal Bewirtschaftung
 +41 44 319 11 11, www.allreal.ch

26 LINDBERGH CREDIT SUISSE FUNDS
AG, HANDELND FÜR CS 1A IMMO PK

Das «Lindbergh» ist ein modern konzipiertes Wohn- und Dienstleistungsgebäude. In den Retailflächen im Erdgeschoss befinden sich ein Supermarkt, eine Apotheke, ein Fitnessstudio sowie ein asiatisches Restaurant. Die Büroflächen auf fünf Etagen überzeugen durch Flexibilität, modernste Haustechnik und ausgebauten Allgemeinflächen.



Kenndaten

Projekt: Büro, 142 Mietwohnungen, Verkauf, Gastronomie
 Bauzeit: 2012 – März 2015
 Grundstücksfläche: 12 290 m²
 Nutzfläche: 26 000 m²
 Architektur: Stücheli Architekten, Zürich
 Kontakt: Jones Lang LaSalle AG
 Andreas Jordi
 +41 44 215 75 00
 www.lindbergh.ch

27 HOF LILIENTHAL
ANLAGESTIFTUNGEN TURIDOMUS
UND PENSIMO

Der «Hof Lilienthal» bietet 149 grosszügige und zeitgemässe Mietwohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern und sonnigen Balkonen. Im Erdgeschoss am Boulevard Lilienthal haben sich unter anderem drei Gruppen des Kindergartens eingerichtet, die gerne den ruhigen und grünen Innenhof nutzen.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 149 Mietwohnungen und 9 Gewerbeflächen/ Ateliers
Bauzeit: 2013 – 2015
Grundstücksfläche: 6 822 m²
Nutzfläche: 14 234 m²
Architektur: Moser Wegenstein Architekten
Bewirtschaftung: Regimo Zürich AG
Kontakt: kontakt@zh.regimo.ch
www.regimo.ch

28 MINMAX
MOYREAL IMMOBILIEN AG

Im «MinMax» sind atelierartige, spannende Kleinwohnungen und einige WG-Wohnungen entstanden. Nebst den eigenen Loggien und Terrassen wurden im grossen Innenhof und auf der Dachterrasse für alle Bewohner gemeinschaftliche Aussenflächen gestaltet.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 101 Mietwohnungen und 370 m² Gewerbeflächen
Baubeginn: Mai 2015
Grundstücksfläche: 3 644 m²
Architektur: EMI Architekten AG
Kontakt: Verit Immobilien AG
+41 44 389 77 11

29 AMELIA
HELVETIA SCHWEIZERISCHE LEBENS-
VERSICHERUNGSGESELLSCHAFT AG

Die Wohnüberbauung «Amelia» umfasst 84 Wohnungen mit schönem Ausblick und Ausrichtung in den grossen, ruhigen Innenhof. Die Wohnungen sind mit sämtlichem Komfort ausgestattet. Im Erdgeschoss bietet «Amelia» ausgebaute Gewerbeflächen an prominenter Lage.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 84 Wohnungen, Gewerbeflächen
Bauzeit: 2014 – 2016
Grundstücksfläche: 4 654 m²
Architektur: Züst Gübeli Gambetti Architekten
Kontakt: Helvetia Versicherungen
Immobilienbewirtschaftung
Zürich
+41 58 280 86 77

30 BELLEVIA
ECOREAL SCHWEIZERISCHE
IMMOBILIEN ANLAGESTIFTUNG

Im «Bellevia» werden 179 Mietwohnungen angeboten. Die privaten Aussenräume der Wohnungen wie Balkone, Terrassen und Gartensitzplätze bieten viel Raum zum Verweilen. Attraktiv gestaltete Begegnungsorte sorgen für hohe Lebensqualität.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 179 Mietwohnungen
Bauzeit: 2013 – 2016
Grundstücksfläche: 11 732 m²
Architektur: W. Schmid AG, Opfikon
Kontakt: BEVECO AG
office@beveco.com
+41 44 523 20 60

31 HAMILTON VIEW
STOCKWERKEIGENTUM

«Hamilton View» präsentiert sich als lebhafte, spannende Wohnüberbauung an schönster Lage im Glattpark. Die Gebäude im Minergie-Standard bieten insgesamt 197 attraktive Wohnungen mit grosszügigen Loggien / Terrassen.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung mit 197 Eigentumswohnungen
Bauzeit: 2014 – 2016
Grundstücksfläche: 17 452 m²
Architektur: René Schmid Architekten, Zürich

32 GLATTPARK MITTE
ANT. BONOMO'S ERBEN IMMOBILIEN AG

Moderne und lichtdurchflutete Mietwohnungen gruppieren sich im «Glattpark Mitte» um einen lauschigen Innenhof. Die grosszügigen Grundrisse mit bis zu zwei Loggien sprechen ein urbanes Publikum an. Im Erdgeschoss befinden sich entlang des Boulevard Lilienthal attraktive Gewerbe- und Ladenflächen mit grossflächigen Fensterfronten.



Kenndaten

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus mit 110 Mietwohnungen, ca. 420 m² Gewerbe- und Verkaufsfläche
Bauzeit: 2013 – Januar 2015
Grundstücksfläche: 5 740 m²
Architektur: Think Architecture, Zürich
Kontakt: Ant. Bonomo's Erben
Immobilien AG
+41 44 311 45 40
info@bonomo-immobilien.ch

33 HOTEL KAMEHA GRAND ZÜRICH
TURINTRA AG

Das Lifestyle-Hotel für Geschäftsreisende und Veranstaltungen. Beeindruckende Architektur trifft auf unvorhersehbare Dekore sowie schweizerisch inspirierte Design-Elemente. Mit 245 Zimmern und Suiten, Event- und Konferenzräumlichkeiten, Spa, italienischem Restaurant, Bar sowie einer Smokers Lounge lässt das Hotel keine Wünsche offen.



Kenndaten

Projekt: Hotel mit 245 Zimmern und Suiten, Event- und Konferenzräumlichkeiten, Gastronomie
 Bauzeit: November 2012 – Frühling 2015
 Grundstücksfläche: 5 502 m²
 Architektur: tecARCHITECTURE swiss AG
 Innenarchitektur: Marcel Wanders, Amsterdam
 Kontakt: Kameha Grand Zürich
 +41 44 525 50 00
 zuerich@kameha.com

35 JARDIN DUFAUX
MIGROS-PENSIONSASSE

Die Hofbebauung liegt direkt am Boulevard Lilienthal. Um den attraktiven Innenhof, den Jardin Dufaux, gruppiert sich ein differenzierter Wohnmix von 150 Einheiten. Entlang des Boulevards ergänzen Atelierwohnungen und Gewerbeflächen das attraktive Nutzungsangebot und beleben die Hauptachse des Glattparks.



Kenndaten

Projekt: Überbauung mit 150 Mietwohnungen, 800 m² Gewerbeflächen
 Bauzeit: 2013 – 2015
 Grundstücksfläche: 6 451 m²
 Architektur: Neff Neumann Architekten, Zürich
 Kontakt: Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse
 +41 44 436 81 11

37 SIEDLUNG GLATTPARK
ABZ

Die 284 Genossenschaftswohnungen bieten attraktiven und kostengünstigen Wohnraum. Der Mix reicht von 1½- bis 8½-Zimmer-Wohnungen. Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerberäume und ein Restaurant sorgen für zusätzliches Leben im Quartier. Auf dem Dach der Siedlung ist eine Photovoltaikanlage geplant.



Kenndaten

Projekt: Wohnüberbauung, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen
 Bauzeit: 2016 – 2019
 Grundstücksfläche: 23 909 m²
 Architektur: Pool Architekten, Zürich
 Kontakt: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
 +41 44 455 57 57
 www.abz.ch

38 MYPLACE - SELFSTORAGE
SELFSTORAGE – DEIN LAGERRAUM AG

«MyPlace – SelfStorage» ist eine neuartige Dienstleistung für innerstädtisches modernes Wohnen und richtet sich nicht nur an Haushalte, sondern auch an Firmen. «SelfStorage» vermietet seinen Kunden individuelle, sichere, saubere und jederzeit zugängliche Lagerräume in vielen verschiedenen Grössen und Formen.



Kenndaten

Nutzfläche netto: 5 800 m²
 Kontakt: +41 44 829 50 50
 www.myplace.ch

Öffnungszeiten:

Lagerabteile: Mo – So: 06.00 – 22.00 Uhr
 Empfang: Mo – Fr: 08.30 – 17.30 Uhr
 Sa: 09.00 – 13.00 Uhr

39 SOCAR TANKSTELLE
SOCARENERGY.CH

Die Socar Tankstelle mit einem 185 m² grossen Migrolino-Shop bietet ein breites Angebot an Getränken und Speisen zum Mitnehmen oder zum Konsumieren vor Ort.



Kenndaten

Migrolino-Shop
 Kontakt: +41 44 214 41 40
 Öffnungszeiten: Mo – Do: 06.00 – 22.00 Uhr
 Fr – Sa: 06.00 – 24.00 Uhr
 So: 07.00 – 22.00 Uhr

41 SPIEL-RAUM ARA
ERZ ZÜRICH/STADT OPFIKON

Aus einem Teil der ehemaligen Kläranlage ist ein Park mit einem Teich sowie ein Spielplatz mit Rutschbahn und diversen Spielgeräten, gebaut in einem ehemaligen Klärbecken, entstanden. Zusätzlich gibt es ein Vereinshaus mit Kochgelegenheit, eine gedeckte Pergola und Grillstellen.

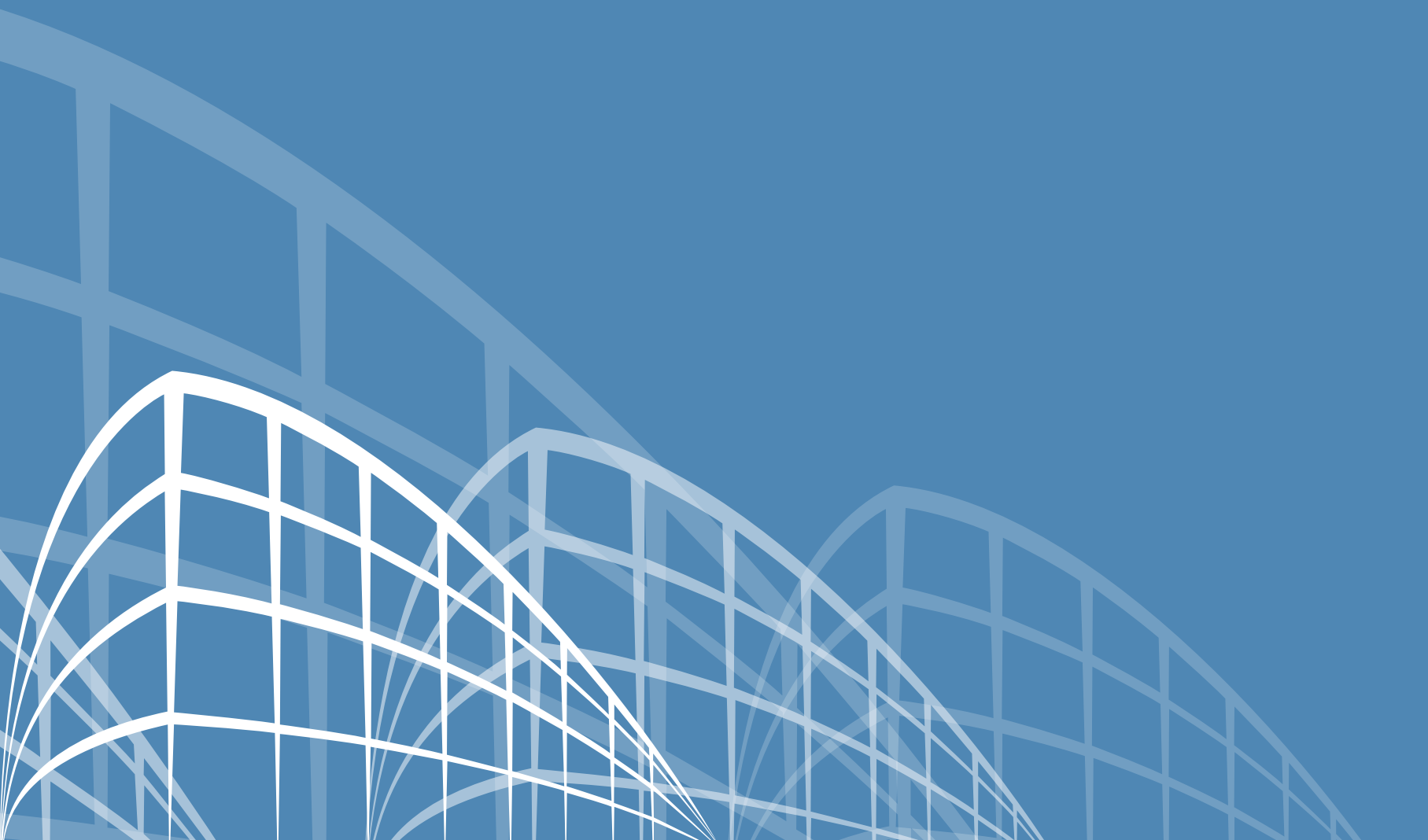


Kenndaten

Projekt: Park mit Spiel- und Wasserbecken, Vereinshaus, Pergola, Grillstellen
 Bauzeit: bis Frühling 2015
 Kontakt: Realisierung: Jürg Schläpfer, ERZ
 Betrieb: Walter Bickel, Stadt Opfikon



DER GLATTPARK IN BILDERN



LUFTBILD GLATTPARK MÄRZ 2002 UND APRIL 2003

Die Stadt Opfikon hat der auf Luftbilder spezialisierten Firma Comet Photoshopping GmbH seit 2002 ein- oder zweimal jährlich den Auftrag zur Erstellung aktueller Luftbilder des neuen Stadtteils erteilt. Da es zu dieser Zeit noch keine Drohnen gab, wurden die Aufnahmen mittels Helikopterflug erstellt, was zum Teil waghalsige



LUFTBILD GLATTPARK NOVEMBER 2004 UND MAI 2005

Flugmanöver und Positionen für den Fotografen erforderte. Für das Gebietsmarketing waren die stets aktuellen Luftbilder von unschätzbarem Wert, konnte so doch laufend der teils rasante Baufortschritt eindrücklich gezeigt werden.



**LUFTBILD GLATTPARK
FEBRUAR 2006 UND AUGUST 2007**



**LUFTBILD GLATTPARK
MAI 2008 UND NOVEMBER 2008**



**LUFTBILD GLATTPARK
APRIL 2009 UND OKTOBER 2009**



**LUFTBILD GLATTPARK
MAI 2010 UND OKTOBER 2010**



**LUFTBILD GLATTPARK
MAI 2011 UND SEPTEMBER 2011**



**LUFTBILD GLATTPARK
JUNI 2012 UND SEPTEMBER 2012**



**LUFTBILD GLATTPARK
APRIL 2013 UND OKTOBER 2013**



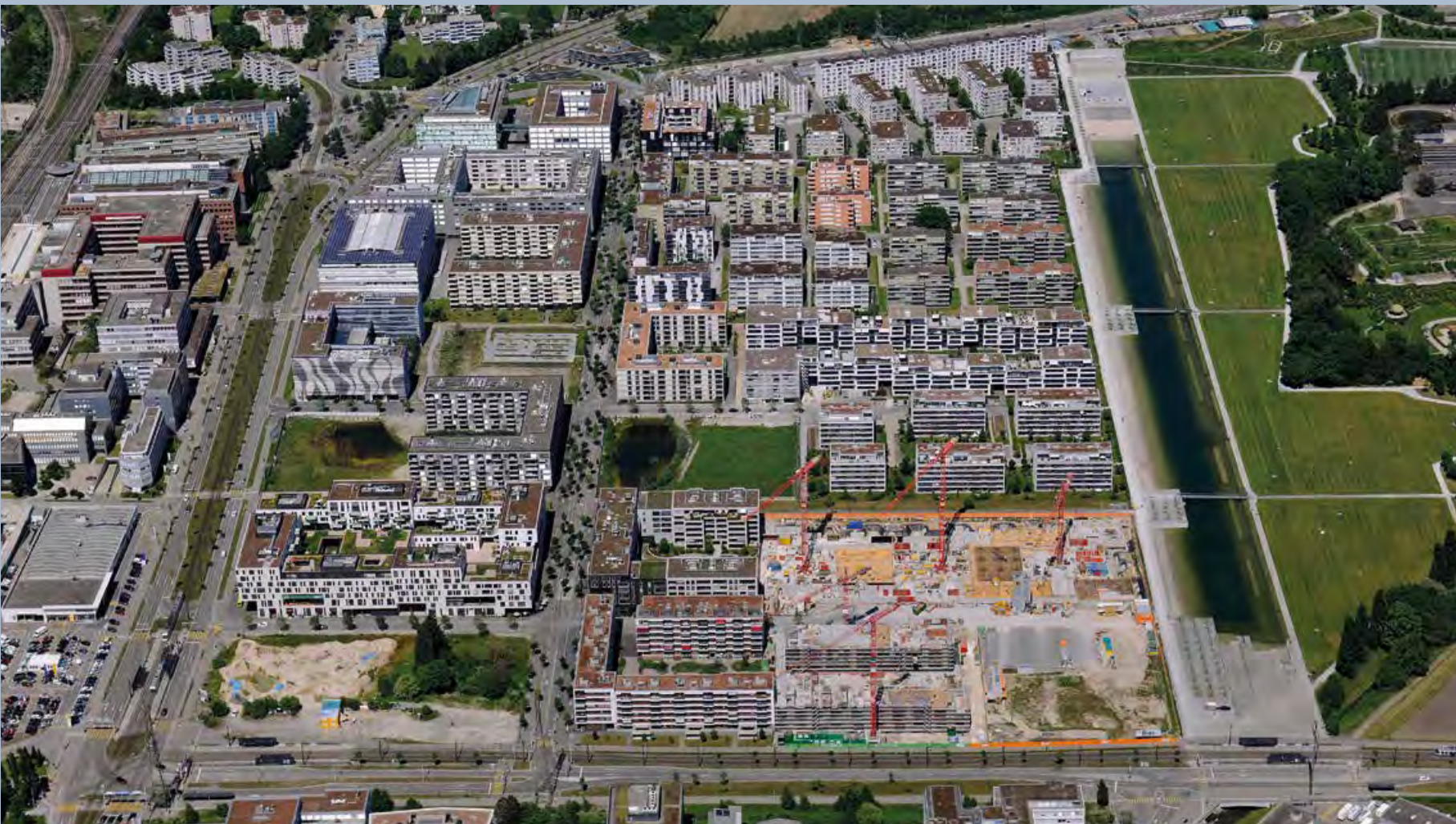
**LUFTBILD GLATTPARK
MÄRZ 2014 UND SEPTEMBER 2014**



**LUFTBILD GLATTPARK
APRIL 2015 UND OKTOBER 2015**



**LUFTBILD GLATTPARK
JUNI 2016 UND MAI 2017**



**LUFTBILD GLATTPARK
JUNI 2018 UND NOVEMBER 2019**



DIE «VERGESSENE» DRITTE ETAPPE

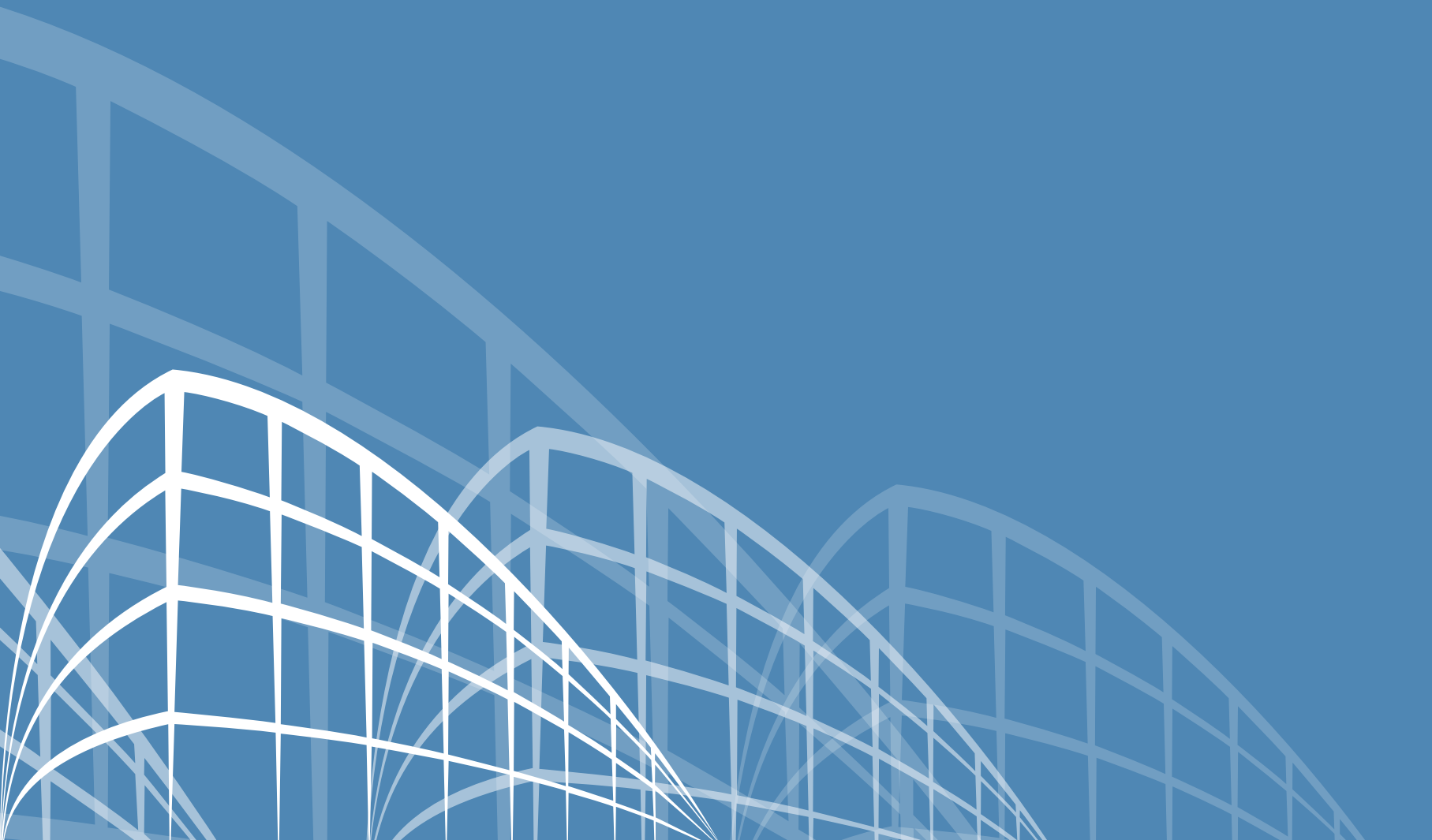
In der öffentlichen Wahrnehmung ist weitgehend unbekannt, dass es die dritte Etappe des Glattparks – im unten gezeigten Luftbild vom Juni 2018 blau markiert – überhaupt gibt. Die eigentlich quadratische Fläche wird durch die Glattalbahn in zwei Hälften «zerschnitten». Das dreieckige Grundstück in Richtung Opfikon umfasst 32 000 m² und gehört der Stadt Zürich. Die markante Pappelallee grenzt das Grundstück zum Opfikerpark hin ab. Gemeinsam mit der Stadt Opfikon plant das Amt für Städtebau der Stadt Zürich eine Testplanung für das Grundstück, mittels derer Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt und ein Raumprogramm dargestellt werden sollen.

Auf der anderen Seite der Glattalbahn teilen sich mehrere Eigentümer mit teils divergierenden Interessen das Land. Hier befinden sich Requisitegebäude des Schweizer Fernsehens sowie das 2014 neu erstellte Bürogebäude H113. Bereits 2007 eröffnete hier zudem der Selfstorage-Anbieter MyPlace ein neues Lagerhaus. Eine Tankstelle und ein Betonwerk der Firma Toggenburger befinden sich ebenfalls auf diesem Gelände.





DER GLATTPARK IN ZAHLEN



MEILENSTEINE

vor 80 000 Jahren ... Der Linthgletscher formt die Landschaft

- 1907–1912 Erste Gesamtmelioration des Oberhauserriets,
Zusammenschluss der Grundeigentümer zur Meliorationsgenossenschaft
- 1913 Pläne für einen Zeppelin-Landeplatz im Oberhauserriet
- 1920 Pläne für eine Hafenanlage im Oberhauserriet im Rahmen der Schiffbarmachung der Glatt
- 1934 Stadt Zürich beginnt mit dem Kauf von Reserveland im Oberhauserriet
- 1942 Beginn der zweiten Gesamtmelioration mit Trockenlegung des Oberhauserriets
- 1952 Stadt Opfikon scheidet das Oberhauserriet als Industriezone aus
- 1957 Bund erteilt die Konzession für den Bau einer schliesslich nie realisierten Glattaleisenbahn
- 1957 Einleitung des ersten Quartierplanverfahrens
- 1979 Genehmigung des ersten Quartierplans Oberhauserriet
- 1985 Eröffnung des Autobahn-Nordrings
- 1986 Stadtrat Opfikon bricht die Vollzugsarbeiten zum Quartierplan Oberhauserriet ab
- 1987 Überprüfung Planung Oberhauserriet
- 1988 Einreichung einer Volksinitiative, welche die Schaffung einer Reservezone im Oberhauserriet forderte
- 1989 Vorschlag für revidierte Bau- und Zonenordnung mit Wohnanteil und Grünflächen sowie Sonderbauvorschriften
- 1991 Stimmvolk lehnt die Volksinitiative ab und genehmigt den Gegenvorschlag
- 1992 Einsetzen eines Quartierplanungsausschusses
- 1995 Festsetzung einer Bahntrasse im Glattal im kantonalen Richtplan
- 1996 Entscheid für eine meterspurige Bahn durch das Glattal
- 1998 Verkehrsbetriebe Glattal VBG übernimmt Gesamtprojektleitung für die Bahn durch das Glattal
- 1999 Festsetzung des zweiten Quartierplans Oberhauserriet
- 2000 Verabschiedung des zweiten Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Zürich
- 2000 Stadt Opfikon, Stadt Zürich und Allreal Generalunternehmung schreiben einen gemeinsam Auftrag für eine übergreifende Kommunikationsplattform für die Identitätssteigerung des Oberhauserriet aus
- 2001 Der neue Stadtteil erhält den Namen Glattpark
- 2001 Präsentation der Kommunikationsstrategie von Halter Immobilien + Treuhand
- 2001 Start Erschliessung 1. Etappe
- 2001 Verabschiedung der Gestaltungs-Richtlinien für den Glattpark
- 2001 Internationaler Projektwettbewerb für die Gestaltung des Parks
- 2001 Gründung der Koordinationsgruppe Glattpark, später Gebietsmanagement Glattpark
- 2001 Die Glattalbahn erhält die Infrastruktur-Konzession
- 2002 Gründung der einfachen Gesellschaft Gebietsmarketing Glattpark,
Ernennung von Beny Ruhstaller als Geschäftsführer
- 2002 Der Glattpark erhält ein Logo und eine Corporate Identity
- 2002 Standort- und Marktanalyse mit Nutzungskonzeption für den Glattpark
- 2002 «Agglos Traum» von Büro Kiefer Landschaftsarchitektur, Berlin, gewinnt den Projektwettbewerb für den Park
- 2002 Werkstattbericht zur Infrastruktur im neuen Stadtteil
- 2002 Eröffnung des Showrooms Glattpark
- 2003 Marketing- und Kommunikationskonzept für den Glattpark
- 2003 Übertragung der Geschäftsführung von Halter Immobilien + Treuhand an
acasa Immobilien-Marketing GmbH, Beny Ruhstaller

- 2003 Investoren-Event am geplanten Piccard-Platz mit Bertrand Piccard als Gastredner
- 2003 Benennung der Alleen, Strassen und Plätze nach Flugpionieren
- 2003 Der Park erhält den Namen Opfikerpark
- 2004 Volk stimmt dem Baukredit für den Opfikerpark zu
- 2004 Öffnung des Showrooms für die Öffentlichkeit
- 2004 Spatenstich für das erste Gebäude im Glattpark (Bürogebäude Lightcube)
- 2004 Fertigstellung Erschliessung 1. Etappe
- 2004 Spatenstich 1. Etappe der Glattalbahn
- 2005 Spatenstich Opfikerpark
- 2005 Spatenstich erste Mietwohnungen
- 2005 Bau einer Aussichtsplattform für den Opfikerpark auf dem Lärmschutzwall gegen die Autobahn
- 2006 Spatenstich erste Eigentumswohnungen
- 2006 Glattpark (Opfikon) wird zu einer Ortschaft mit eigener Postadresse
- 2006 Fertigstellung Lärmschutzwall gegen die Autobahn
- 2006 Verabschiedung eines neuen Gesellschaftsvertrags für das Gebietsmarketing Glattpark
- 2006 Die ersten Bewohner ziehen in Glattpark ein
- 2006 Einweihung Opfikerpark
- 2006 Einweihung 1. Etappe der Glattalbahn
- 2007 Parklotsen nehmen im Opfikerpark ihre Arbeit auf
- 2007 Gebietsmarketing Glattpark erhält den SVSM Award der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement
- 2008 Vermarktungsstart für die ersten Gewerbeflächen am Boulevard Lilienthal
- 2008 Einweihung 2. Etappe der Glattalbahn
- 2008 Gründung Quartierverein Glattpark
- 2009 Revision der Gestaltungs-Richtlinien für den Glattpark
- 2009 Einleitung Teilrevision des Quartierplans und Verzicht auf die Sammelparkhäuser
- 2009 Durchführung des ersten Glattpark-Barometers (Bewohnerbefragung)

- 2010 Umbenennung Gebietsmanagement Glattpark in Gebietskoordination Glattpark
- 2010 Einweihung 3. Etappe der Glattalbahn
- 2011 Der See erhält den Namen Glattpark-See
- 2011 Start Erschliessung 2. Etappe
- 2012 Erste Seegfröni im Glattpark – der gefrorene Glattparksee wird für die Bevölkerung freigegeben
- 2012 Spatenstich erste Hochbauten der 2. Etappe
- 2012 Bus 781 erschliesst den Glattpark auf dem Boulevard Lilienthal
- 2013 SRF Dok-Sendung «Die letzten Gärtner» über den Glattpark
- 2014 Eröffnung Aktivspielplatz «Spielraum ara glatt»
- 2014 Volk lehnt den Baukredit für das Schulhaus ab
- 2014 Eröffnung des ersten, langersehnten Bankomates der UBS
- 2015 Schliessung Showroom Glattpark
- 2015 Eröffnung Quartierraum Gate26
- 2015 Auflösung Gebietskoordination Glattpark
- 2015 Fussgängerbrücke über die Autobahn wird erneut abgelehnt (wie schon 2004 und 2008)
- 2016 Gründung IG Boulevard
- 2016 1. Streetmarket Boulevard Lilienthal
- 2016 Umbenennung Gebietsmarketing Glattpark in IGG Glattpark, inhaltliche und organisatorische Neuausrichtung
- 2017 Eröffnung Hauptsitz der Privatklinik-Gruppe Hirslanden mit 650 Mitarbeitenden
- 2018 Schliessung Quartierraum Gate26
- 2019 Wiedereröffnung des Business-Centers Ambassador House nach langer Bauzeit; Sunrise wird Ankermieter (rund 1800 Mitarbeitende)

- 2020 Die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon nehmen den Baukredit für das Schulhaus an

KENNZAHLEN

Quartierplan Oberhauserriet

67,4 ha	.....	Fläche Quartierplangebiet vom 11. Oktober 2000
31 ha	.....	Überbaubare Fläche nach Sonderbauvorschriften (ohne die beiden nachträglich aufgehobenen Sammelparkhäuser: Grundstück Parkhaus Nord mit 4654 m ² ist heute überbaut mit Wohnen, Grundstück Parkhaus Süd mit 5389 m ² ist noch nicht bebaut)
24,7 ha	.....	Aktuell überbaute Fläche

Kosten

2,4 Mia. CHF*	.....	Bau-Anlagekosten / Landkosten der 1. und 2. Etappe per 31.12.2019 (inkl. der drei freien Grundstücke, ohne Erschliessungskosten und Kosten für den Opfikerpark)
2,8 Mia. CHF*	.....	Geschätzte Bau-Anlagekosten / Landkosten der 1. und 2. Etappe im Endausbau (inkl. der jetzt noch unbebauten Grundstücke, ohne Erschliessungskosten und Kosten für den Opfikerpark)
22 Mio. CHF	.....	Bau-Erschliessung 1. Etappe (2001–2004), ohne Park und See
12,5 Mio. CHF	.....	Bau-Erschliessung 2. Etappe (2011–2012)

Einwohner

6600	.....	Berechnete Einwohnerzahl gemäss Quartierplan für alle drei Etappen
5781	.....	Einwohnerzahl per 31.12.2019
6400*	.....	Geschätzte Einwohnerzahl im Endausbau (ohne 3. Etappe)

Arbeitsplätze

7300	.....	Berechnete Zahl der Arbeitsplätze gemäss Quartierplan
3100*	.....	Anzahl Arbeitsplätze per 31.12.2019
4800*	.....	Geschätzte Anzahl Arbeitsplätze im Endausbau

Wohnungen

26	.....	Anzahl Wohnbauprojekte bisher insgesamt erstellt
6	.....	Davon Wohnbauprojekte im Stockwerkeigentum
2838	.....	Erstellte Wohnungen insgesamt; somit bewohnen durchschnittlich 2 Personen eine Wohnung
455	.....	Davon Wohnungen im Stockwerkeigentum
16,03 %	.....	Stockwerkeigentum im Verhältnis zur Gesamtwohnungszahl

1. Etappe

14,9 ha	.....	Gesamtfläche
12,2 ha	.....	Mögliche überbaubare Fläche
100 %	.....	Überbaute Fläche per 31.12.2019

2. Etappe

15,2 ha	.....	Gesamtfläche
13,8 ha	.....	Mögliche überbaubare Fläche
80,7 %	.....	Überbaute Fläche per 31.12.2019

3. Etappe

5,5 ha	Gesamtfläche
5,5 ha	Mögliche überbaubare Fläche
14,9%	Überbaute Fläche per 31.12.2019; grossmehrheitlich bereits erschlossen

Opfikerpark

128 000 m ²	Gesamtfläche, davon:
23 000 m ²	Seefläche
57 000 m ²	Rasenfläche
26 200 m ²	Wege und Plätze
4 300 m ²	Wiesenfläche
8 000 m ²	Fussballplatz
550 m	Länge Glattparksee
41 m	Breite Glattparksee
3 m	Tiefe Glattparksee
10 m	Höhe Lärmschutzwall
16,5 Mio. CHF	Gesamtkosten Opfikerpark mit See, davon:
10 Mio. CHF	Kostenübernahme der Grundeigentümer
6,5 Mio. CHF	Kostenübernahme der Stadt Opfikon

Energieversorgung

Die Grundeigentümer im Glattpark wurden verpflichtet, sich an das vom Kanton Zürich erstellte Fernwärmenetz anzuschliessen.

Einwohnerentwicklung der Stadt Opfikon

11 816	Einwohnerzahl am 1.1.2000
13 115	Einwohnerzahl am 1.1.2005
15 075	Einwohnerzahl am 1.1.2010
17 085	Einwohnerzahl am 1.1.2015
20 889	Einwohnerzahl am 1.1.2020

* geschätzte Zahlen

DIE MITGLIEDER DER IGG GLATTPARK

Stand: August 2020

- ACRON Helvetia VII Immobilien AG
- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
- Allreal Generalunternehmung AG
- Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse
- Ant. Bonomo's Erben Immobilien AG
- AXA Anlagestiftung
- Baugenossenschaft Glattal
- BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
- CORESTATE Capital AG
- Cornelia Hagmann
- Credit Suisse Anlagestiftung
- Credit Suisse Funds AG
- ERZ Stadt Zürich
- Familie Rechberger
- Garage Schmohl AG
- Gossweiler Erben
- Helvetia Versicherungen
- Leopold Bachmann Stiftung
- Mobimo AG
- Patrimonium Asset Management AG
- Pensimo Management AG
- RRG SUISSE SA Niederlassung Glattpark
- SelfStorage (Schweiz) AG
- Stadt Opfikon
- STEG Dufaux-Strasse 54–60
- Swisscanto Anlagestiftung
- Toggenburger AG
- Turintra AG
- UBS Fund Management AG
- UTO Real Estate Management AG

BILD- UND QUELENNACHWEIS

Sofern nicht anders vermerkt, stammen die gezeigten Bilder aus dem seit der Gründung aufgebauten Archiv der Geschäftsstelle der IGG Glattpark und wurden dieser zur Verwendung im Rahmen der Vermarktung des Glattparks zur Verfügung gestellt.

Die den Texten zugrunde liegenden Quellen stammen, sofern nicht anders vermerkt, ebenfalls aus dem Archiv der Geschäftsstelle der IGG Glattpark. Die Quellen der Zitate und Zeitungsartikel sind bei den selbigen vermerkt.

GLATTPARK – EINE STADT ENTSTEHT...

Das Oberhauserriet – der heutige Glattpark – hat eine lange und bewegte Geschichte hinter sich. Mehr als vierzig Jahre dauerte die Planung der Bebauung des ehemaligen Sumpf- und Landwirtschaftsgebietes. Nach der Verabschiedung des Quartierplans nahm die Entwicklung Fahrt auf: In rasantem Tempo entstand auf der einst grünen Wiese ein neuer Stadtteil von Opfikon, mit aktuell rund 5780 Bewohnern und 3100 Arbeitsplätzen. Heute hat der Glattpark in seiner Einmaligkeit Modellcharakter. Dieses Buch zeigt Herausforderungen und Lösungen auf dem Weg von der Wiese zum Stadtteil auf und zeichnet die einzelnen Entwicklungsschritte nach.

**IGG Glattpark
Trendhouse
Thurgauerstrasse 111
8152 Glattpark (Opfikon)**

**Telefon 043 211 50 11
info@glattpark.ch**

www.glattpark.ch