Lukratives Geschäft mit Landreserven

Die Stadt Zürich hat schon fast die Hälfte ihres umfangreichen Grundbesitzes im Opfiker Glattpark verkauft

Das Entwicklungsgebiet Glattpark liegt auf Opfiker Boden. Die Stadt Zürich profitiert aber davon, dass sie dort grosse Landreserven besitzt, die sie nun verkaufen kann. Bis jetzt gingen 60 000 Quadratmeter Land für gut 88 Millionen Franken weg.

Adi Kälin

Das Land für ihre Wohnsiedlung «Glattbach» hat die Leopold-Bachmann-Stiftung der Stadt Zürich abgekauft. ANDREAS BODMER / NZZ

Das Entwicklungsgebiet Glattpark galt einst, als es noch Oberhauserriet hiess, als «teuerste Wiese Europas». Davon spricht heute niemand mehr, aber die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, welches Potenzial dieses lange nicht genutzte Areal hat. Die Nähe zum Flughafen, die direkte Anbindung an die Glatttalbahn, die Arealgestaltung mit Park und See sprechen für den Glattpark. 670 000 Quadratmeter gross ist das ganze Planungsgebiet, 310 000 Quadratmeter sollen überbaut werden. Wenn alles fertig ist, werden je rund 7000 Personen dort wohnen und arbeiten.

Stadt Zürich in anderer Rolle

Die Stadt Zürich sitzt bei der Planung für einmal am anderen Ende des Tisches. Sie ist nicht als leitende Behörde beteiligt, sondern als Grundbesitzerin wie andere auch. In den Jahren 1938 bis 1947 und 1953/54 hatte sie sich jenseits der Grenze umfangreiche Landreserven gesichert, um die künftige Entwicklung der Stadt steuern zu können. Zu Beginn der Planungen für den Glattpark waren 142 000 der 310 000 Quadratmeter überbaubaren Landes in Stadtzürcher Besitz. Damit ist die Stadt Zürich mit Abstand die grösste Grundeigentümerin im Entwicklungsgebiet.

In den neunziger Jahren tobten in Zürich noch heftige politische Kämpfe um die Frage, was mit solchen städtischen Landreserven geschehen soll. Die Linken stemmten sich vehement «gegen den Verkauf des Tafelsilbers», die Bürgerlichen wollten dagegen möglichst viel Land in private Hände geben. Schliesslich hat sich ein Kompromiss herauskristallisiert, wonach man sich vom Land ausserhalb der Stadtgrenzen trennen soll, innerhalb hingegen im Einzelfall auch zukaufen kann. Beim Glattpark war also bald klar, dass man die ganzen Landreserven verkaufen würde.

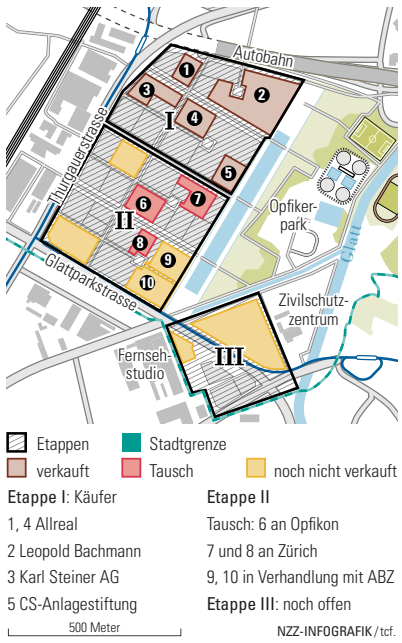
Der Glattpark wird in drei Etappen realisiert; im Moment werden die Arbeiten für die zweite aufgenommen. In den letzten Jahren hat sich die Stadt Zürich von allen Arealen der ersten Bauetappe getrennt. Gesamthaft waren das gut 60 000 Quadratmeter, die 88,3 Millionen Franken einbrachten. Käufer waren die Anlagestiftung der Credit Suisse, Allreal, Leopold Bachmann und die Karl Steiner AG. Die Quadratmeterpreise schwankten zwischen 968 Franken für Wohnungsbau und 2940 Franken für Dienstleistungsbauten. Die Stadt Zürich hat die Grundstücke jeweils ausgeschrieben und nach drei Angebotsrunden grundsätzlich an den Meistbietenden verkauft. Es sei allerdings schon wichtig, dass der Käufer für Überbauungen garantiere, die ins Glattpark-Konzept passten, sagt Arno Roggo, der Direktor der Stadtzürcher Liegenschaftenverwaltung. Bei den bisher berücksichtigten Firmen sei dies sicher der Fall.

Vor zwei Jahren hat sich im Zürcher Gemeinderat Widerstand geregt gegen diese Art des Verkaufs an die Meistbietenden. Mit zwei überwiesenen Postulaten regte das Parlament an, vermehrt Genossenschaften zu berücksichtigen und die im Glattpark erzielten Gewinne wieder in Wohnungsbau zu investieren. Auf den ersten Blick scheint sich bei den Grundstücken der zweiten Bauetappe tatsächlich ein Wechsel abzuzeichnen. Eines der geplanten Geschäfte ist ein Landtausch mit der Stadt Opfikon, um den Bau eines Schulhauses zu ermöglichen. Ein anderes, über das allerdings noch verhandelt wird, ist ein Tausch mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Die Stadt Zürich soll zwei Areale im Glattpark an die ABZ abtreten und erhielte dafür eine ihrer Siedlungen auf Stadtgebiet.

Entwicklungskosten mittragen

Tatsächlich ist die Trendwende nur eine scheinbare, wie Roggo erklärt. Die Liegenschaftenverwaltung lässt sich nach wie vor vom seit langem etablierten Grundsatz leiten, wonach Bauten ausserhalb der Stadtgrenze nicht verbilligt werden. Und auch die Stadt Opfikon sieht sich nicht in der Lage, solche Vergünstigungen zu gewähren – obwohl sie Genossenschaften natürlich willkommen heisse. Für die Landgeschäfte der Stadt Zürich heisst das also, dass Genossenschaften grundsätzlich mit andern Interessierten mitbieten müssten.

Die Stadt Zürich profitiert übrigens nicht nur von der Entwicklung im Glattpark, sondern muss wie andere Grundbesitzer auch einen Beitrag an die Gebietsentwicklung leisten. Für Verfahrens- und Erschliessungskosten sowie die Erstellung von Park und See zahlt Zürich rund 7 Millionen Franken für die erste und etwa 11 Millionen Franken für die zweite und dritte Bauetappe. Berücksichtigt man auch noch die Grundstücksgewinnsteuer, bleibt schliesslich ein deutlich reduzierter Ertrag übrig.



Gastro-Flieger

ege. · Fliegen und Essen seien die drei schönsten Dinge im Leben, pflegen Piloten zu scherzen. Der Linien- und Militärpilot Reto Seipel hatte vor fünf Jahren das Restaurant «Runway 34» in Glattbrugg eröffnet, wo Erlebnisgastronomie rund um einen russischen Oldtimer vom Typ Iljuschin Il-14 geboten wird. Das Konzept war erfolgreich – so sehr, dass die bewährte Crew zum fünften Geburtstag des «Runway 34» ihr zweites Lokal vorstellen konnte.

Das Restaurant befindet sich im neuen Geschäftshaus «Portikon», am Westrand des Glattparks. In den 1930er Jahren war auf dem Areal des heutigen Glattparks ein Landeplatz für Luftschiffe geplant. Der Brand der «Hindenburg» machte diese Pläne hinfällig. Seipel und sein auf Gastrokonzepte spezialisierter Kompagnon Stefan Hunziker haben das Thema Zeppelin wieder aufgenommen. Das Lokal ist dem Speisesaal der LZ 129 «Hindenburg» weitgehend nachgebaut worden. Die Innenausstattung lehnt sich an das Original an. Schrifttafeln und Skizzen geben Einblick in die Geschichte der legendären Luftschiffe. Das Restaurant bietet 160 Plätze, aufgeteilt in einen Selbstbedienungs- und einen bedienten Teil. Hinzu kommen 180 Plätze auf der Terrasse und ebenso viele im weiträumigen Atrium. Das «Graf Z» ist Betriebsrestaurant für die Firmen im «Portikon», steht aber jedermann offen. Mieter sind zurzeit zwei Pharmaunternehmen und eine Baufirma mit zusammen 600 Arbeitsplätzen. Offen ist es an Werktagen von 8 bis 18 Uhr, für Anlässe bis zu 800 Personen auf Absprache. Der Küchenchef des «Runway 34» führt auch im «Graf Z» die Kelle.