



Die Stadt im Park

GLATTPARK Vielen ist das Projekt am nördlichen Stadtrand als grösste Baustelle der Schweiz bekannt. Inzwischen hat sich der Glattpark zu einem belebten Quartier Opfikons entwickelt. Ein Augenschein, zwölf Jahre nach dem ersten Spatenstich.

TEXT UND INTERVIEW ROMAN BRAUCHLI

Wie baut man eine Stadt auf der grünen Wiese? Welche Infrastruktur ist dafür notwendig? Und wie lockt man Neuzuzüger an? Aber vor allem: Wie verhindert man, dass die Stadt aus dem Baukasten eine Retortensiedlung ohne Leben wird? Solche und ähnliche Fragen dürften sich die 21 Grundeigentümer im Opfiker Oberhauserriet gestellt haben, als sie sich im Jahr 2001 zu einer Organisation zusammenschlossen. Heute, rund 15 Jahre später, ist auf dem Gelände an der Zürcher Stadtgrenze eine Kleinstadt mit über 4500 Einwohnern und rund 2500 Arbeitsplätzen entstanden – mit allem, was dazu gehört: mit Supermärkten, Restaurants, einem Hotel, Arztpraxen und einem ausgedehnten Park mit badetauglichem See und natürlich mit viel Wohnfläche.

Langer Atem zahlt sich aus

Dabei gab es bei Projektbeginn auch viele kritische Stimmen. Zu ambitiös, zu gross die Gefahr, dass der quasi auf planwirtschaftlicher Basis projektierte Stadtteil zum Ghetto verkommt. Dass dies nicht geschehen ist, ist vor allem dem koordi-

nierten Vorgehen der Eigentümer und der Stadt Opfikon zu verdanken. Bestes Beispiel der Kooperation ist der bereits im Dezember 2006 eröffnete Opfikerpark: Auf einer Fläche von über 12 Hektaren entstand eine Parkanlage mit einem über 500 Meter langen See, einem Beachvolleyball- und Basketball-Feld, Ping-Pong-Tischen, einem Bike-Park und Grillstellen. Die Mehrheit der rund 16 Millionen Franken teuren Anlage bezahlten die Grundeigentümer aus eigener Tasche. 6.5 Millionen übernahm die Stadt Opfikon. Bald schon wurde der Park auch von den alteingesessenen Opfikern als Naherholungsgebiet genutzt. Der erwünschte Nebeneffekt trug dazu bei, dass sich die junge Wohnsiedlung als Stadtteil Opfikons positionieren konnte. Zeichen des erfolgreich verlaufenen Integrationsprozesses ist der im Februar dieses Jahres von den Opfiker Stimmberechtigten beschlossene Projektierungskredit von rund 3.3 Millionen Franken für den Neubau eines Primarschulhauses. Über den Baukredit soll im Herbst 2018 befunden werden.

Belebung geglückt

Der demographische Faktor ist wohl kaum zu überschätzen: Letztlich sind es die Bewohner, die den Stadtteil beleben und ihn zu einem attraktiven Wohnquartier machen. Eigentumswohnungen und unterschiedlich grosse Mitwohnungen werden heterogenen Wohnbedürfnissen gerecht und sorgen für eine durchmischte Bewohnerschaft. Im Dezember 2016 erfolgte der Spatenstich für eine Genossenschaftssiedlung gleich am Eingang des Glattparks. Bis 2018 wird die ABZ 294 Wohnungen für rund 800 Personen erstellen.

Daneben sorgt auch das Gewerbe entlang des Boulevards Lilienthal für Leben im Quartier. Zwar gibt es schon ein paar Restaurants, Coiffeurs, einen Bike-Shop, eine Apotheke, ein Kosmetikstudio und weitere Geschäfte am Boulevard, doch die Belebung der zentralen Quartierstrasse werde auch in Zukunft eine Herausforderung darstellen, wie Bernhard Ruhstaller, Leiter des Gebietsmarketing (Grundeigentümer-Organisation), zugibt. Doch hier ist wohl auch Eigeninitiative gefordert.

Einige Flächen sind noch frei, noch ist der Glattpark nicht fertig gebaut. Luftaufnahme im Juni 2016.

Bild: Comet Photoshopping, Dieter Enz

«Mut und Durchhaltewillen»

Bernhard Ruhstaller, Leiter des Gebietsmarketing «Glattpark», blickt auf die bisherigen Etappen des Grossprojekts zurück und gibt Auskunft zum Stand der Dinge.

Grossprojekte wie der Glattpark haben keinen einfachen Stand. Wieso ist das Projekt geglückt? Bernhard Ruhstaller Erfolg hat natürlich verschiedene Väter. Einerseits schränken die Planungsvorgaben der Stadt Opfikon die Entwicklung nicht ein, und zudem hatten die Grundeigentümer und Projektentwickler den Mut und Durchhaltewillen, in eine grosse «Unbekannte» zu investieren.

Das Projekt wurde 2001 gestartet. Sind Sie vom Erfolg überrascht? Der komplexe Planungsprozess hat bereits 40 Jahre früher eingesetzt und wurde im Oktober 2000 mit dem gültigen Quartierplan abgeschlossen. 2001 haben sich die damals 21 Grundeigentümer im Glattpark zu einem gemeinsamen

Gebietsmarketing bekannt und sich zusammenschlossen. Bis 2005 wurde noch nicht gebaut und vor allem in den Aufbau der Identität «Glattpark» investiert. Davon konnten die anschliessenden Projektentwicklungen und Vermarktungen sehr profitieren.

Was waren die grössten Herausforderungen? Anfänglich waren nicht alle Grundeigentümer, vor allem die Privaten, davon überzeugt, in ein gemeinsames Marketing und den Marktauftritt investieren zu müssen. Zu weit weg war die Möglichkeit, dann doch einmal bauen zu können. Doch konnten wir uns in viel Kleinarbeit bestmöglich formieren. Die Belebung des Boulevard Lilienthals ist sicher eine noch länger andauernde

Herausforderung. Wir haben nun eine IG Boulevard aus dem Kleingewerbe gegründet. Aber auch der Quartierverein Glattpark mit rund 400 Mitgliedern hat mit seinen vielen Anlässen einen wesentlichen Beitrag zum Quartierleben geleistet.

Welche Projekte sind noch offen? Im Moment sind rund 400 Wohneinheiten im südlichen Bereich im Bau. Nach der Fertigstellung werden damit gegen den See keine Baulücken mehr vorhanden sein. Die Stadt Zürich, Grundeigentümerin von zwei Schlüsselgrundstücken der zweiten Baustufe, hat noch keinem Verkauf an Bauwillige zugestimmt. Damit werden weiterhin Baulücken zu sehen sein. Wenigstens wurden Zwischennutzun-



ZUR PERSON

Bernhard Ruhstaller leitet seit 2001 das Gebietsmarketing «Glattpark» und ist geschäftsführender Partner der acasa Immobilienmarketing GmbH. Ausserdem ist er seit 2015 Präsident der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement Zürich (SVSM) sowie Co-Autor des Standardwerks «Immobilien-Marketing – Mehrwert für Liegenschaften».

gen auf den Grundstücken zugestimmt. Nun wird die bei vielen unbekannt dritte Baustufe vermehrt in den Fokus rücken.

Anzeige



CHALLENGE 2017

BEWEG DEIN TEAM!



NEUE APP

JETZT ANMELDEN
biketowork.ch

- ✓ Fitness verbessern
- ✓ Stress abbauen
- ✓ Teamgeist fördern
- ✓ Preise gewinnen