

Die Stadt Zürich will in Mailand mit ihrem Wasser punkten *Seite 16*

Die SBB dürfen das Wendegleis in Herrliberg-Feldmeilen bauen *Seite 16*

Nik Gugger – Schnellredner und Querdenker aus Winterthur *Seite 17*

Der Schwamendinger Facebook-Comedian Bendrit Bajra *Seite 19*

Zürich stört Stadtentwicklung in Opfikon

Areale, die der Stadt Zürich gehören, werden grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Rahmen eines Tauschs abgegeben

Wegen ihrer wohnpolitischen 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.

Adi Kälin

An der Kreuzung Thurgauer-/Glattparkstrasse steht ein riesiges Schild, mit dem auf das Entwicklungsgebiet Glattpark aufmerksam gemacht wird: «Hier entsteht eine Stadt». Das Schild steht allerdings auf einem Stück Bauland, auf dem in nächster Zeit gar nichts entstehen wird. Zwar liegt das Areal bereits auf Opfiker Boden, es gehört aber der Stadt Zürich. Und die hat beschlossen, dass sie im Glattpark in nächster Zeit kein Bauland mehr verkaufen wird. Grosse Pfützen voller Bauschutt prägen momentan das Bild; ein Teil des Areals ist vor kurzem umgepflegt worden – was aber die Leute nicht daran hindert, ihren Abfall hier zu entsorgen. Gleich neben dem Grundstück ist in den letzten Monaten eine Art Zentrum des Glattparks entstanden – mit einem grossen Migros-Markt, Post und Apotheke.

Brache bei Grand-Hotel

Die Opfiker Behörden sind nicht sehr erfreut über die Haltung der Stadt Zürich, wie kürzlich an einer Pressekonferenz über den Glattpark deutlich wurde. Um zu verhindern, dass an der schon jetzt stark belebten Ecke im Entwicklungsgebiet eine unkontrollierte Abfalldeponie entsteht, überlegt man sich mögliche Zwischennutzungen. Dabei gehe es sicher nicht um einen Occasionshandel, sondern etwa um Plätze für Urban Gardening, sagte Roland Stadler, der für Bau und Unterhalt zuständige Abteilungsleiter der Stadt Opfikon. Zürich lässt übrigens noch ein zweites Areal vorläufig leer stehen, gleich hinter dem Nobelhotel Kameha Grand, das demnächst eröffnet wird. Momentan stehen auf dem Baufeld dort Baracken und Autos in grosser Zahl. Das Areal beim Migros ist gut 10 000 Quadratmeter gross, jenes beim Grand-Hotel 7700. Beide eignen sich vor allem für den Bau von Dienstleistungsflächen.

Die Haltung der Stadt Zürich erstaunt in zweierlei Hinsicht. Zum einen



Glattpark mit brachliegendem Areal. Von weitem sieht es aus wie ein Parklein, von nahem eher wie eine Abfallgrube. KARIN HOFER / NZZ

hat sie sich bisher an den Grundsatz gehalten, ihren umfangreichen Landbesitz ausserhalb der Stadtgrenzen zu verkaufen, um im Einzelfall in Zürich selber Baugrund erstehen zu können. Zum andern hat sie diesen Grundsatz gerade im Glattpark mustergültig umgesetzt. Als der Bau dieser neuen Retortenstadt begann, wo dereinst je 7000 Menschen wohnen und arbeiten sollen, gehörte ziemlich genau die Hälfte des ganzen Landes der Stadt Zürich – die für einmal also nicht als Baubehörde auftrat, sondern als Eigentümerin, die sich wie andere auch an Planungs- und Erschliessungskosten beteiligen musste. Sie baute allerdings nicht selber, sondern verkaufte ihr Land – in der Regel an den Meistbietenden.

Verkäufe für 140 Millionen

In der ersten von drei Bauphasen wurde so eine Fläche von 60 000 Quadratmetern an die Anlagestiftung der CS, an Allreal, die Karl Steiner AG und Leopold Bachmann verkauft. Dabei wurde

ein Erlös von rund 88 Millionen Franken erzielt. Bei der momentan laufenden zweiten Phase meldete der Zürcher Gemeinderat dann aber Widerstand an. Er verlangte mit zwei Postulaten, dass die Stadt das Land tausche statt verkaufe und dass ab und zu Land auch an Genossenschaften statt nur an die Meistbietenden abgegeben werde. Im November 2011 stimmte die Zürcher Stimmbevölkerung zudem der forcier-

ten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu. Seither wird jedes Areal auf seine Eignung als Baugrund für neue Wohnungen hin angeschaut.

2013 schnürte der Stadtrat trotzdem noch einmal ein Landverkaufspaket: Ein Areal sollte an zwei private Immobilienfirmen gehen, ein anderes an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Das Geschäft mit der ABZ ging problemlos durch, der Verkauf an die Priv-

Stadt Zürich hat noch grosse Landreserven

ak. · Von den dreissiger bis in die sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts hat die Stadt Zürich systematisch Bauland ausserhalb der Stadtgrenzen gekauft. 1934 hatte Zürich bereits die zweite Eingemeindung im grösseren Stil erlebt, und das Stadtgebiet schien sich weiterhin stark auszudehnen. Das erstandene Land sollte dereinst für den Bau von Infrastruktur oder Wohngebäuden dienen. Nach dem Erlass des Planungs- und Baugesetzes 1975 wurden in den Ge-

meinden viele nicht sofort benötigte Grundstücke der Landwirtschaftszone zugewiesen, darunter auch viele Areale im Besitz der Stadt Zürich.

Vor vier Jahren hat die Stadt eine Liste ihrer Landreserven ausserhalb der Stadtgrenzen veröffentlicht. Die gesamte Fläche belief sich damals – allerdings noch vor dem Verkauf wichtiger Flächen im Glattpark – auf gut 166 Hektaren. Der Buchwert dieses Landes betrug gesamthaft 162 Millionen Franken.

ten wurde aber nur hauchdünn angenommen. Der Verkauf brachte der Stadt rund 55 Millionen Franken ein, wobei der Quadratmeterpreis bei den Privaten 2138 Franken betrug, bei der Genossenschaft (wo auch ein Landtausch mitspielte) 1484 Franken. Auf dem privaten Areal entstehen 180 Eigentumswohnungen, auf dem ABZ-Areal 280 Mietwohnungen.

Von Vollenwyder zu Leupi

Der Widerstand aus dem Gemeinderat hat dem Stadtrat offenbar Eindruck gemacht. Jedenfalls gilt nun bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt die Devise, dass Areale wie die beiden Flächen im Glattpark nicht mehr verkauft werden. Denkbar sind im Einzelfall auch ausserhalb der Stadtgrenzen Abgaben im Baurecht, wie Arno Roggo, der Direktor der Liegenschaftsverwaltung, auf Anfrage erklärt. Nochmals anders präsentiert sich die Lage bei den zwei Grundstücken im Glattpark. Diese sollen gelegentlich als Tauschobjekte eingesetzt werden. Eintauschen möchte Roggo entweder Bauland oder Liegenschaften auf Zürcher Stadtgebiet – um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen weiter zu erhöhen, wie das seit der Abstimmung im November 2011 in der Gemeindeordnung verankert ist.

Denkbar sei aber auch ein Tausch gegen ein Stück Land in einem Entwicklungsgebiet, zum Beispiel für den Bau eines Schulhauses. Zeitlich will sich Roggo nicht festlegen: «Wann ein solcher Fall eintreten wird, lässt sich nicht voraussagen», meint er nur. Dass sich die Haltung Zürichs zum Verkauf von Land ausserhalb der Stadtgrenzen so grundlegend geändert hat, dürfte auch mit dem Wechsel in der Leitung des zuständigen Departements zu tun haben: Auf den Freisinnigen Martin Vollenwyder folgte 2013 der Grüne Daniel Leupi, der sich schon als Gemeinderat für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus engagiert hatte.

Roland Stadler hofft darauf, dass es nicht Jahre dauern wird, bis die Stadt Zürich über ihre Areale entscheidet. Bis es so weit ist, setzt er auf ihr Entgegenkommen bei der temporären Vermietung. Ein Verein für Urban Gardening könne ja nicht gleich viel zahlen wie beispielsweise eine Baufirma. Stadler ist überzeugt, dass die Stadtzürcher Liegenschaftsverwaltung in diesem Punkt einlenken wird. Man habe ja grundsätzlich ein sehr gutes Einvernehmen.