

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 103 (2016)  
**Heft:** 5: Zwischenkritik : Stadtteile im Werden

**Artikel:** Planung ist (auch) Politik : Glattpark : Stadt vor der Stadt  
**Autor:** Kurz, Daniel / Joanelly, Tibor  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658247>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Weite der Landschaft: An den künstlichen See, der hauptsächlich von Meteorwasser gespeist wird, stossen die Zeilen der 1. (Hintergrund) und 2. Baustappe des Quartiers Glattpark. Im Hintergrund verdeckt der Lärmschutzwall der Autobahn den Kern von Opfikon.



Schwierige Querung: Stadtgrenze entlang der Glattparkstrasse, Stadtbahntrasssee, Strasse und seitliche Grünstreifen trennen den Glatt-

park vom angrenzenden Quartier Zürich-Leutschenbach. Rechts die Wohnüberbauung «Wrightshouse» von Gübeli, Züst Gambetti 2015).



Städtischer Auftritt: Drei Baumzellen und Erdgeschosses mit öffentlicher Nutzung charakterisieren den autofreien Boulevard Lilienthal in der Mitte des Quartiers (Hager Partner Landschaftsarchitekten). Blick nach Süden in die 2. Bauetappe und zum angrenzenden Leutschenbach.



Tiefe Durchblicke: Räumlich versetzte Baukörper, variierte Farben und leicht angehobene Staudenparterres sorgen in der Überbauung

Glattbach (Beat Rothen Architektur mit Rotzler Krebs Partner und Mayo Bucher 2008) für einen abwechslungsreichen Stadtraum.



Ein Ort mit Ausstrahlung: Die alte Eiche am Ende der Fairmanstrasse, umgeben von der Überbauung Seeblick (von Ballmoos Kruecker 2007).

# Planung ist (auch) Politik

## Glattpark: Stadt vor der Stadt

**Politischer Druck machte es möglich, die Interessen der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit zu bündeln. Dank rigoroser Planung entsteht in der Agglomeration ein 70 Hektaren grosses, durchmischtes Quartier mit Park und künstlichem See. Wie fühlt sich das an? Eine Zwischenkritik.**

Daniel Kurz, Tibor Joanelly  
Theodor Stalder (Bilder)

Inzwischen kann man sich das wieder vorstellen: In den späten 1980er Jahren herrschte in der Schweiz Hochkonjunktur, und in den Agglomerationen wurde um die Wette gebaut. Wie jetzt, nur war das Thema damals nicht Wohnen, sondern es hiess «Business Park». Bürobauten waren die Goldader jener Jahre. Auch in Opfikon-Glattbrugg, vor den Toren der Stadt Zürich. Das riesige Ambassador-Geschäftshaus und andere Bürobauten entlang der Thurgauerstrasse zeugen davon.

### Stadtplanung ist Politik

30 000 Büroarbeitsplätze, hiess es damals, könnten auf dem siebzig Hektar grossen «Oberhauser Riet» entstehen – auf halbem Weg zwischen dem Zentrum von Zürich und dem Flughafen, aber ohne Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Von horrenden Bodenpreisen war die Rede, und in der Vorortgemeinde formierte sich Opposition: Drei Zwanzigjährige gründeten die «Neue Idee Opfikon» als grüne Lokalpartei, sie wurde 1986 auf Anhieb stärkste Fraktion im Parlament. Mit einer Volksini-

tiative verlangte sie ein Bauverbot für die «teuerste Wiese Mitteleuropas» und die Chancen standen gut, dass das Begehren in der Volksabstimmung angenommen würde. Unter einer Eiche im Riet hielten Niklaus Meienberg und Franz Hohler Lesungen (vgl. Franz Hohler, *Der neue Berg*, 1989). «Wir wollten eine Denkpause erzwingen», sagt David Häne, einer der damaligen Initianten heute. «Überall rundherum wurden monofunktionale Bürowüsten geplant, wir wollten die Wiese am Stadtrand für eine spätere Generation offen halten.»

Die chancenreiche Initiative war eine Katastrophe für die Grundeigentümer, die seit 30 Jahren vergeblich an einem Quartierplan für das Gebiet gewerkelt hatten. Bis zur Volksabstimmung musste alles sehr schnell gehen. Unter dem Druck der drohenden Auszonung beauftragte die Stadt Opfikon das Zürcher Büro Planpartner mit einer alternativen Planung als Gegenvorschlag zur Initiative. Ein Jahr später lag der Entwurf der Sonderbauvorschriften vor, alle 21 Grundeigentümer stimmten ihm zu: Sein Kernstück war ein 90 000 Quadratmeter grosser Park – mit einem künstlichen See. Statt reiner Büronutzung war ein Wohnanteil von ungefähr 50 Prozent geplant, die bauliche Dichte war von der Thurgauerstrasse ostwärts zum Park hin abnehmend gestaffelt. Ein weitgehend autofreies Quartier sollte es sein, nur drei Stichstrassen dienten zur Erschliessung des Areals, drei Grünzüge kamen ihnen entgegen, quer dazu war ein Boulevard mit urbanen Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Der Plan als solcher war ebenso simpel wie ambitionös. Die überaus einfache, rechtwinklige Geometrie regelte in räumlicher Hinsicht das minimal Notwendige. Aber einen Park dieser Grösse – er repräsentiert einen Landwert in dreistelliger Millionenhöhe – hat man in der Agglomeration noch nie zuvor gesehen. «Dass er möglich wurde, und dass überhaupt die zahlreichen Grundeigentümer einer ambitionierten Planung zustimmten», sagt Urs Meier von Planpartner, «war das Verdienst der Initiative». Unter ihrem Druck wurden verhärtete Standpunkte und Interessen aufgegeben, das Eisen war heiss und liess sich schmieden. Dazu kam ein kluger Schachzug der Planer und der Stadt: Sie legten in der Grundordnung eine sehr tiefe Ausnutzungsziffer fest (40 – 80 %). Die Eigentümer hatten die Wahl, diese zu akzeptieren – oder mit den Sonderbauvorschriften etwa das Doppelte zu realisieren.

Von den Sonderbauvorschriften bis zum Quartierplan dauerte es weitere zehn Jahre – und dann geschah zunächst nichts: Um die Entwicklung ins Rollen zu bringen und das Vertrauen der Investoren zu gewinnen, hat der Leiter des Gebietsmarketings, Bernhard Ruhstaller, 15 Jahre seines Lebens und im Namen der Grundeigentümer drei Millionen Franken investiert. «Anfänglich glaubte niemand daran, dass man hier erfolgreich investieren könne», sagt er. Erst mussten Slogans und Bilder geschaffen und Netzwerke etabliert werden, um die Entwicklung zu starten. 2003 fuhren endlich die Bagger auf. Als allererstes entstanden der Park und die Strassen der ersten Etappe, gleich anschliessend die ersten Wohnbauten am See. 2006 zogen die ersten Bewohner ein. Inzwischen sind zwei von drei Bauetappen mehrheitlich abgeschlossen, das Quartier hat Gestalt angenommen.

#### Ein Kind von Stadt und Landschaft

Die Eiche steht heute noch, als Symbol der Beständigkeit und als einziges Element mit Geschichte. Zwischen Wohnhäusern, am Wendeplatz einer Stichstrasse – der Baum macht den kleinen Platz zu einem bedeutenden Ort. «Das ist kein Zufall», sagt Urs Meier. «Ganz am Anfang hat man auf einem Luftbild die Elemente bezeichnet, die man erhalten wollte. Die Eiche stand an einem Feldweg, dem die Stichstrasse folgt. Darum konnte sie erhalten bleiben.»

Geblieben ist auch die grosse Freifläche, der Park. Mit einem harten Schnitt hat sich hier etwas von der ursprünglichen Weite erhalten; das schnurgerade Gewässer des künstlichen Sees trennt bebauten von freiem Raum. Die Ostseite ist komprimierte Landschaft: Sandstrand und Schilf, eine grosse Wiese, im Hintergrund ein Wäldchen. Die Berliner Landschaftsarchitektin Gabriele Kiefer hat dem Park Weite gegeben. Das hat auch seinen Preis: es fehlen Nischen, schattige Plätzchen, ein Café. «Zukunfts-offen», nennt das unser Fotograf. «Ich hätte mir immer vorgestellt, dass hier ein Biergarten entsteht, oder wenigstens ein Kiosk für die Sommermonate», fügt Urs Meier hinzu. Jetzt im Winter haben die Möwen den See für sich, wenige Spaziergänger sind unterwegs. Doch an Sommerwochenenden herrscht Hochbetrieb – mit Turban, Kopftuch und Badehose so multikulturell wie im Zürcher Kreis 4: Der Glattpark ist das Kind von Stadt und Landschaft.

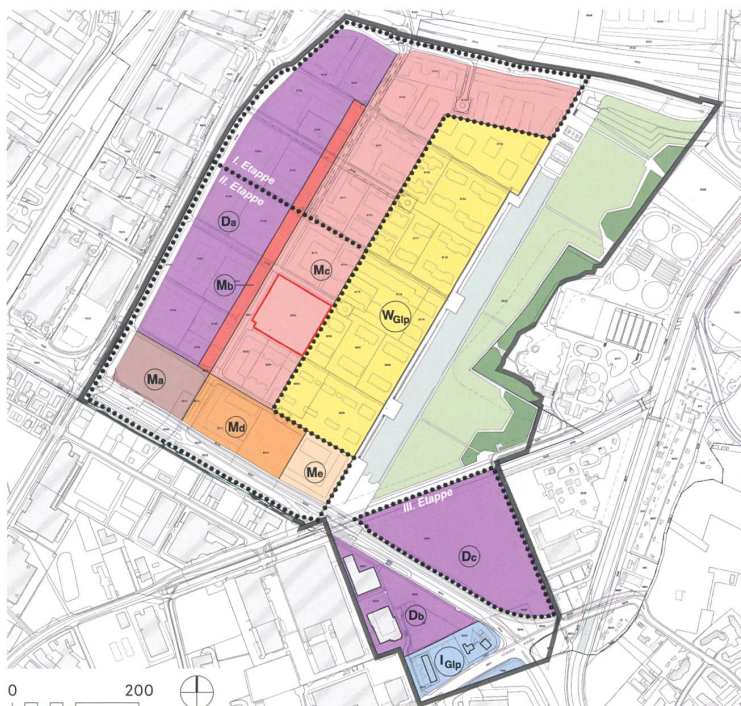
In der Mitte des Quartiers: der Boulevard Lilienthal. Hier ist Stadt gemeint, Wohn- und Geschäftshäuser stehen dicht an der schnurgeraden, autofreien Strasse. Überhohe Erdgeschosse mit gewerblicher Nutzung sind Pflicht. Als die Sonderbauvorschriften entstanden, galt die Annahme, dass die Glattalbahn als Hochbahn zum Flughafen durch diese Achse verkehren würde, doch es kam anders: Die Stadtbahn fährt als Tram durch die Thurgauerstrasse, am Boulevard hält nur dann und wann ein Bus. Eine Mittelinsel und drei Reihen dünner Bäumchen tragen zu einem etwas zerzausten und beengten Strassenbild bei. Unwillkürlich vermissen wir neben den flanierenden Menschen auch Autos als Zeichen von Leben.

Eine ganze Reihe initiativer Gewerbetreibender und zwei Grossverteiler bemühen sich, hier eine attraktive Einkaufsmeile zu schaffen, doch die Bedingungen sind hart: «Zwei mal 700 Meter Ladenzone sind eine weltfremde Idee», sagt Bernhard Ruhstaller, vor allem, wenn Kundenparkplätze fehlen. So teilen sich Kinderkrippen und Büros die Schaufensterplätze. Und warum versteckt der Grossverteiler seinen Eingang im Hinterhof und zeigt zur Strasse nur blinde Fenster? Diese Quartierstrasse, meinen wir, spielt Boulevard, ohne einer zu sein.

#### Dicht arbeiten – im Grünen wohnen

Die bauliche Dichte ist im Glattpark von West nach Ost abnehmend gestaffelt. Entlang der Thurgauerstrasse, wo das Tram verkehrt, sind Geschäftshäuser mit einer Dichteziffer von 2,4 vorgesehen, am Boulevard, wo sich Arbeiten und Wohnen mischen, erreicht diese noch moderate 1,7, um dann zum Glattpark hin als Zeilenbauten auf in der Agglomeration eher verbreitete 1,0 zu fallen. Wie in einem Vexierbild bietet der Glattpark so zugleich die erlebbareren Atmosphären einer Stadt und des Wohnens im Grünen, mit Sicht auf See und Park.

Zu den besten Häusern gehören immer noch die allerersten, aufgrund eines Wettbewerbs 2006 von den Architekten von Ballmoos Krucker gebaut. Acht Zeilenbauten stehen quer zum und direkt am See, zwischen ihnen mäandert der Aussenraum mehr oder weniger frei; kleinere Bauten für Container, Fahrräder und die Aufgänge von der Tiefgarage gliedern den Raum. Dass das Konzept überzeugt, liegt vor allem an der Hochparterre-Lage der Baukörper, aber auch an deren fein austarierter volumetrischer Gliederung und dem tektonisch disziplinierten Einsatz mehr oder

**Adresse**

8152 Opfikon ZH  
**Gesamtplan Oberhauserriet, Sonderbauvorschriften, Quartierplan**  
 Planpartner AG, Zürich  
**Gebietskoordination**  
 Bauamt Stadt Opfikon  
**Gebietsmarketing**  
 a casa Immobilien-Marketing  
**Projekt Landschaftspark**  
 Büro Kiefer Landschaftsarchitektur, Berlin  
 Wettbewerb: 2002  
 Fertigstellung: 2006  
**Projekt Strassenräume, Freiräume im Quartier**  
 Hager Partner Landschaftsarchitekten  
 Wettbewerb: 2001  
**Im Text erwähnte Überbauungen:**  
**Seeblick**  
 Architektur: von Ballmoos Krucker Architekten  
 Landschaftsarchitektur: Kuhn Truninger  
 Entwickler: Allreal  
 Bauherrschaften: UBS Fund Management und Credit Suisse Asset Management  
 Bezug: 2007  
**Glattbach**  
 Architektur: Beat Rothen Architekt  
 Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs  
 Bauherrschaft: Leopold Bachmann  
 Bezug: 2008  
**Glattpark Mitte**  
 Architektur: Think Architecture  
 Landschaftsarchitektur: Rosenmayr Landschaftsarchitektur  
 Bauherrschaft: A. Bonomo Erben  
 Bezug: 2015  
**Wright House**  
 Architektur: Züst, Gubeli Gambetti Architektur  
 Landschaftsarchitektur: Hager Partner Landschaftsarchitekten  
 Entwickler: Implenia  
 Bauherrschaft: Baugenossenschaft Glattlat und Eigentumswohnungen  
 Bezug: 2014

**Arealfäche:**

674 000 m<sup>2</sup>  
**Freiflächen:**  
 128 000 m<sup>2</sup>, davon Park 90 000 m<sup>2</sup>  
**Überbaubare Flächen:**  
 310 000 m<sup>2</sup>  
**Zielgrösse Wohnbevölkerung**  
 7 000  
**Zielgrösse Arbeitsplätze**  
 7 000  
**Dichte**  
 Dienstleistungszone (Thurgauerstrasse): AZ 2.4  
 Mischzone: AZ 1.68  
 Wohnen: AZ 0.96  
**Chronologie**  
 Sonderbauvorschriften: 1991–92  
 Quartierplanverfahren: 1991–2001  
 Baubeginn Park, Erschliessung: 2003  
 Baubeginn I. Etappe: 2005  
 Baubeginn II. Etappe: 2012  
 Baubeginn III. Etappe: in Entwicklung  
**Weitere Informationen**  
 www.glattpark.ch  
 Glattpark, Sonderheft Hochparterre,  
 Februar 2016

**Gestaffelte Nutzung und Dichte, drei Stichstrassen von Westen, drei Grünzüge von Osten, ein Boulevard und ein sehr grosser Park: Die räumliche Ordnung des Glattparks beruht auf einem einfachen und robusten Plan. Plan: Planpartner**

weniger hochwertiger Materialien. «Die Siedlung gefällt den Architekten», sagt Bernhard Ruhstaller, «andere Besucher finden sie zu monoton. Die Aussenräume werden kaum genutzt.» In anderen Überbauungen sind diese besser gelungen: Im sehr gediegen gestalteten Hof der Siedlung Glattpark Mitte von Think Architecture (2015) am Boulevard gibt es Sitz- und Spielmöglichkeiten und ein Veloparkhaus, das auch als Festbühne dienen kann. Auch in der farbig gestalteten Siedlung Wright House von Züst, Gubeli Gambetti (2016) regeln feine Abstufungen den Übergang von privaten zu öffentlichen Bereichen.

Die Geschosshöhen sind im Glattpark durch die Sonderbauvorschriften festgelegt. Diese begrenzten den Ausnutzungsdruck, schliessen «nicht anrechenbare» Dach- und Untergeschosse aus und begünstigen Hochparterrelösungen. Die Schwellen zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen sind in den Wohnsiedlungen vielerorts gut gelöst.

Das Wichtigste jedoch: Das ganze Quartier ist durchweg. Fusswegverbindungen führen quer durch die Siedlungen, durch die Höfe und Zwischenzonen, über die Grünstreifen mit ihren Bächlein hinweg, die Abzugsgräben gleichen. Nirgends gibt es Zäune, und die privaten Vorgartenzonen stossen kaum je hart an die öffentlichen Räume. Der Glattpark ist ein Paradies für Kinderbanden.

Trotz dieser grossen Qualitäten verdichtet sich die räumliche Atmosphäre im Glattpark fast nirgends zu einem besonderen Ort. Im Bereich der Wohnüberbauungen kommt der robuste Schematismus des Plans an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit: Es fehlen Hierarchien, alles ist ähnlich, die Zeilenabstände fast überall identisch – über die Strasse hinweg nicht anders als über die Grünzüge. Es herrscht allseitig optimiertes Wohnen, Privatheit regiert.

Die Repetition gleich hoher Zeilenköpfe hat auch zum Park hin etwas Monotones. Die Sonderbauvorschriften hatten ursprünglich – abgesehen von einer Pflichtbaulinie – die Morphologie der Bauten nicht festgelegt, aber in der Überarbeitung 2009 wurden als Lehre aus der ersten Etappe die zum See hin offenen Zeilen festgeschrieben. Nur die geplante Siedlung der Genossenschaft ABZ (pool Architekten) als letztes Projekt am See geht einen etwas anderen Weg. Und die Überbauung Glattbach des Unternehmers Leopold Bachmann (Beat Rothen, 2008) zeigt, dass schon feine Abweichungen vom orthogonalen Grundraster erstaunlich vielfältige Situationen

ermöglichen. Hier ergeben sich interessante Perspektiven, und die Landschaft wirkt weit ins dichte Geflecht hinein.

#### Eine Stadt für sich?

«Im Glattpark gibt es eine ausgeprägte Quartieridentität», betont Marc-André Senti, «man ist stolz, hier dazuzugehören und grüsst sich auf der Strasse.» Senti gehört zu den frühesten Einwohnern und hat mit anderen einen Quartierverein gegründet, den ersten in Opfikon. Er zählt stolze 350 Mitglieder, zehn Prozent der Bewohner. Die Bevölkerung des Quartiers ist jung und multikulturell, die Altersgruppe 25 bis 35 Jahre dominiert, und es gibt immer mehr kleine Kinder.

Trotz des absehbaren Bedarfs nach einer Schule haben die Stimmbürger von Opfikon 2014 ein Schulhausprojekt im Glattpark abgelehnt: zu teuer, befanden sie. Die seit langem geplante Fussgängerbrücke über die Autobahn nach Opfikon scheiterte im Stadtparlament, obwohl Bund und Kanton erhebliche Beiträge gezahlt hätten. Es scheint fast so, als ob die altingesessenen Opfiker den neuen Stadtteil als etwas Fremdes betrachten, als ein Stück Stadt, das sich nur zufällig auf ihr Gebiet verirrt hat. «Der Glattpark hat einen eigenen Spirit», sagen Ruhstaller und Senti. Das heisst aber auch: er führt ein Eigenleben zwischen Zürich und Opfikon, er gehört hier wie dort nicht ganz dazu. Die zwei Tramlinien der Glattalbahn, Lebenslinien des Quartiers, üben an der Grenze zur Stadt Zürich und an der Thurgauerstrasse mit überbreiten Strassenräumen auch eine erhebliche Trennwirkung aus.

Der Glattpark ist mehr als ein Areal, er ist ein Stadtteil, zehnmal grösser als etwa das «Richti» Wallisellen (wbw 10–2014) oder die Europaallee. Unter dem Druck der Politik fanden die zahlreichen Grundeigentümer hier zu einer koordinierten Planung zusammen, so wurden Park, Wohnanteil und Nutzungsmischung möglich. Die Mittelmässigkeit der Investorenarchitektur zeigt jedoch: Ein Baukollegium genügt nicht, um Qualität zu sichern – die guten Überbauungen sind auch im Glattpark aus Architekturwettbewerben hervorgegangen, das Meiste ist bestenfalls guter Durchschnitt. Dass der Glattpark trotzdem eine eigene Identität besitzt, verdankt er nicht der Architektur sondern letztlich dem starken Raster des Plans: Er hat sich als robust und alltags-tauglich erwiesen. —

---

#### Résumé

### La planification, c'est (aussi) de la politique

#### Glattpark: une ville devant la ville

Le Glattpark est plus qu'un site en transition. Il forme un quartier de 70 hectares avec une densité différenciée, une utilisation mixte et un parc de 90 000 mètres carrés doté d'un lac artificiel. Ce n'est que sous la pression politique d'une initiative populaire qui voulait dézoner cette surface que les nombreux propriétaires fonciers approuvèrent en 1991 les prescriptions de constructions spéciales applicables au Glattpark. Ce sont eux qui ont pris en charge l'essentiel des frais pour le parc et la viabilisation. L'échelonnement de l'utilisation et de la densité d'ouest en est ont permis la création d'un quartier hétérogène, qui présente par endroits un caractère urbain. La réalisation d'une architecture porteuse d'identité y reste exceptionnelle – le plus souvent comme résultat de concours. Mais la trame robuste du plan confère malgré tout une identité au quartier, et les nombreuses liaisons piétonnes relient les complexes d'habitations entre eux et avec le parc.

---

#### Summary

### Planning is (also) Politics

#### Glattpark: city outside of the city

Glattpark is more than just a development site. It forms an urban district measuring 70 hectares with a staggered density, mixed use and a park of 90 000 square metres with an artificial lake. It was only under the political pressure of a public initiative aimed at changing the zoning of this area that in 1991 the numerous land owners agreed to the special building regulations for Glattpark. It was they, principally, who bore most of the costs of the park and the access system. The graduation of density and functions from west to east has led to the development of a mixed district which, at places, displays an urban character. In Glattpark the kind of architecture that creates a sense of identity is the exception rather than the rule and is generally the result of competitions. Nevertheless, the robustly schematic quality of the plan ensures identity, while numerous pedestrian routes connect the housing developments with each other and with the park.