

Eckwerte eines neuen Stadttyps

Autor(en): **Belart, David**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **29 (2016)**

Heft [4]: **Glattpark**

PDF erstellt am: **25.04.2024**

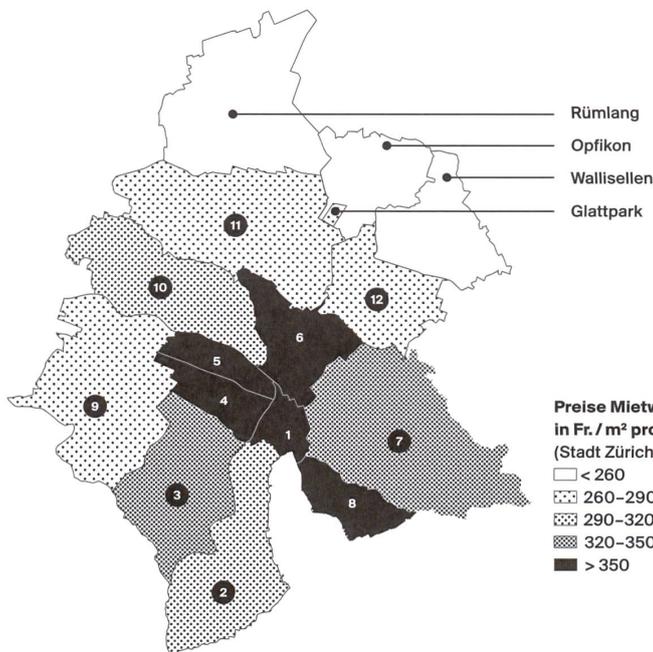
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-632888>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Glattpark Kennzahlen
 Gesamtperimeter Quartierplan: 674 000 m²
 Überbaubare Grundstücksfläche: 310 000 m²
 Realisierbare Nutzfläche: 513 560 m²

Glattpark Dichte
 Aktuelle Arealbelegung: 3700 Bewohner, 1800 Beschäftigte
 Potenzielle Arealbelegung: 6000 Bewohner, 3000 Beschäftigte
 Verdichtungspotenzial: 2300 Bewohner, 1200 Beschäftigte
 Aktuelle Dichte im Umfeld (Personen / ha): 35 Bewohner, 52 Beschäftigte

Eckwerte eines neuen Stadttyps

In bloss zehn Jahren entstand mit dem Glattpark ein Stück neue Stadt. Zahlen und Fakten zu dieser grossen Überbauung zwischen Zürich und dem Flughafen Kloten.

Text und Grafiken:
 David Belart,
 Wüest & Partner

Gäbe es ein Supertrumpfspiel oder ein Autoquartett der Quartiersentwicklungen in der Schweiz, könnte der Glattpark in verschiedener Hinsicht trumpfen: Die Arealgrösse und die Geschwindigkeit der Entwicklung beeindrucken und suchen im Land ihresgleichen. Ausserdem entstehen im Glattpark neuartige urbane Qualitäten, deren Vorbild weder in den dörflichen Strukturen der angrenzenden Ortschaften noch in der Stadt Zürich zu finden sind. Ein Hauch Pioniergeist schwingt im Glattpark mit. Nicht nur der Blick auf das Satellitenbild und die Wahrnehmung vor Ort lassen darauf schliessen, sondern auch die Zahlen. Sie machen deutlich: Hier entsteht etwas Spezielles.

Quantität und Tempo

Mit einer Arealgrösse von rund 60 Hektaren inklusive Park und See ist der Glattpark – zumindest in der Deutschschweiz – ein sehr grosses Areal. Nur eine Handvoll Entwicklungsgebiete weisen eine ähnliche Grösse auf. Häufig nehmen mit zunehmender Grösse eines Areals die Komplexität und die Trägheit der Planungen markant zu. Die Folge: Es dauert oft Jahrzehnte, bis gebaut werden kann. Wenn man von den historischen Diskussionen um die Nutzung des Oberhauserriets als Hafen oder Zeppelfeld absieht, ist die Zeitachse der Entwicklungsgeschwindigkeit für die aktuelle Glattparküberbauung beeindruckend kurz – es wurde zielstrebig geplant und gebaut.

War die «teuerste Wiese der Schweiz» um 2005 noch gänzlich unbewohnt, leben hier zehn Jahre später mehr als 3700 Menschen. Damit trägt der Glattpark einen erheblichen Teil zum Bevölkerungswachstum der Stadt Opfikon bei. Auch den Vergleich mit der stadtzürcherischen Nachbarschaft muss der Glattpark nicht scheuen: Das angrenzende Seebach ist nach Affoltern und dem Escher-Wyss-Quartier eines der am stärksten wachsenden Quartiere Zürichs. Seebach weist mit rund 4400 neuen Bewohnern,

die in den letzten zehn Jahren zugezogen sind, beeindruckende Zahlen auf. Im Glattpark ist das Wachstum bezogen auf die vorhandene Bevölkerung höher. Seit 2009 sind es hier jährliche Wachstumsraten von fast zehn Prozent.

Auch bezüglich der Dichte setzt der Glattpark Massstäbe. Bereits 2014 hat er mit rund 46 Bewohnern pro Hektare – gemessen am ganzen Areal inklusive Park mit See – die durchschnittliche Dichte der Stadt Zürich übertroffen. Gemäss Verdichtungsradar von Wüest & Partner bietet der Glattpark im Endausbau rund 6000 Bewohnern Platz. Dies wird bei Fortschreibung des aktuellen Wachstums in rund acht Jahren der Fall sein. Die Benchmark von hundert Einwohnern pro Hektare wird für andere Quartiersentwicklungen ein Vorbild sein. Ob der Pionier Glattpark auch bezüglich städtischer Qualitäten ein Vorbild wird, wird sich erst in Zukunft zeigen. Die Voraussetzungen sind da.

Vergleichsweise teure Wohnungen

Der Spezialfall Glattpark zeichnet sich auch bei den Immobilienpreisen ab. Mit einem Medianwert von rund 280 Franken pro Quadratmeter und Jahr liegt das Preisniveau für Mietwohnungen deutlich über demjenigen der Gemeinden Opfikon und Wallisellen, aber auch über demjenigen von Schwamendingen. Auch bei den Mieten liegt der Vergleich mit Seebach und Oerlikon nahe. Der Glattpark ist aber nicht einfach eine städtische Hochpreisinsel in der Agglomeration. Die Bandbreite reicht von 230 Franken (10 %-Quantil) bis 345 Franken pro Quadratmeter und Jahr (90 %-Quantil). Diese Spanne deutet auf ein vielfältiges Wohnungsangebot hin.

Im Gegensatz zur grossen Bandbreite bei den Preisen ist die Vielfalt des Angebots in qualitativer Hinsicht etwas beschränkter: Die 3½-Zimmer-Wohnungen dominieren mit rund vierzig Prozent das Angebot. Kleinwohnungen, aber auch grössere Familienwohnungen gibt es kaum. Der subjektive Eindruck, dass die Zielgruppe der jungen Singles und Doppelverdiener den Glattpark einseitig dominieren, wird von diesen Zahlen bestätigt. Die Ausnahmen wie das innovative Projekt «Min Max» bestätigen diese Regel

und ergänzen das Angebot auf willkommene Art. Um zu einem lebendigen Stadtquartier zu werden, ist eine Überbauung dieser Grösse aber auf eine stärkere Durchmischung angewiesen. Eine gute Infrastruktur, namentlich ein Schulhaus, ist dafür eine Grundvoraussetzung.

Wohnen und arbeiten?

Eine weiterer Erfolgsfaktor für eine Quartiersentwicklung ist ein gutes Arbeitsplatzangebot. Aktuell arbeiten rund 1800 Personen im Glattpark. Das Verhältnis von 0,5 Beschäftigten pro Bewohner liegt sowohl unter den Werten der Städte Zürich und Opfikon wie auch klar unter dem angestrebten Zielwert von 1. Rein planerisch ermöglichen die einzelnen Etappen des Masterplans eine jeweils ähnliche Durchmischung. Zu Beginn sind erfolgreiche Arbeitsplatzzansiedlungen gelungen, aktuell stellt sich aber die Frage, ob ein innovatives Leuchtturmprojekt fehlt, um den Glattpark nicht nur als Wohnquartier, sondern auch als Arbeitsplatzquartier bekannt zu machen. Angesichts des Überangebots an Büroflächen scheint es nicht realistisch, die hoch gesteckten Ziele für die Zahl der Arbeitsplätze allein auf dem freien Markt erreichen zu können. Nebst dem ohnehin notwendigen Schulhaus könnten Arbeitsplätze im Bildungs- und Gesundheitsbereich dem Glattpark zum Pünktchen auf dem i verhelfen.

Das Stelldichein der Investoren

Der Glattpark ist ein Investorenmagnet und versammelt das «Who's who» der Schweizer Immobilienanleger. Mehr als ein Viertel (11 von 40) aller Liegenschaften, die institutionelle Investoren in Opfikon finanzieren, steht im Glattpark. Das Areal bot ihnen ideale Voraussetzungen – ein Eldorado mit einer grosszügig und orthogonal ausgerichteten Gesamtanlage. Mit einfachen, wohlproportionierten Parzellen und klaren Eigentumsverhältnissen. Hier wurde auf der Wiese gebaut, es drohten weder Besetzungen von Bestandesliegenschaften, noch gab es die Ungewissheit von Altlasten. Hier war früher Ackerland. Einzig der schwierige Baugrund bereitete einigen Bauherren leichte Sorgenfalten.

Wenig Perspektiven für Wohneigentum

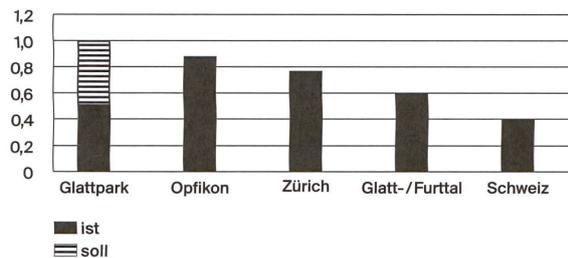
Von den bisher rund 1700 neu erstellten Wohnungen sind fast drei Viertel Mietwohnungen. Die Investoren bezeugen mit diesem langfristigen Anlagehorizont ihr Commitment zum Glattpark. Der Anteil Mietwohnungen liegt zwar leicht unter dem Durchschnitt der Stadt Zürich. Es wird aber deutlich, dass der Wohneigentumsboom, wie er an vielen anderen Standorten der Agglomeration zu beobachten war, im Glattpark nicht stattfand.

Der Median von rund 7500 Franken pro Quadratmeter für Wohnungen im Stockwerkeigentum entspricht exakt dem Durchschnitt der Stadt Opfikon. Im Gegensatz zu den Mietwohnungen, die deutlich über diesem Opfiker Durchschnitt liegen, konnte das Wohneigentumssegment nicht vom Pioniergeist des Glattparks profitieren. Das grösste Wohneigentumsprojekt ist «Hamilton View» mit beinahe 200 Einheiten. Diese machen fast die Hälfte aller bisherigen Eigentumswohnungen im Glattpark aus.

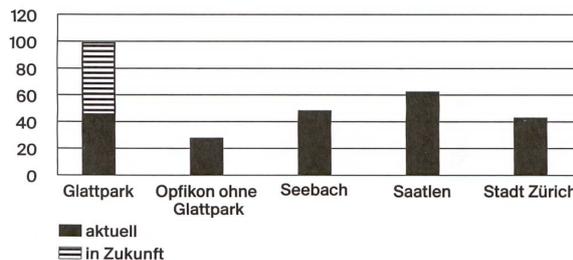
Tatbeweis im härteren Marktumfeld erwartet

Die Entwicklung des Glattparks ist sehr weit fortgeschritten, die wichtigsten Entscheide sind getroffen. In der Überbauung zeigt sich eine hohe Dynamik, und der Glattpark setzt die Messlatte für andere Quartiersentwicklungen hoch. Ob der Glattpark die selbst gesetzten Ansprüche auch in einem möglicherweise härteren Marktumfeld einhalten kann, wird sich weisen. ●

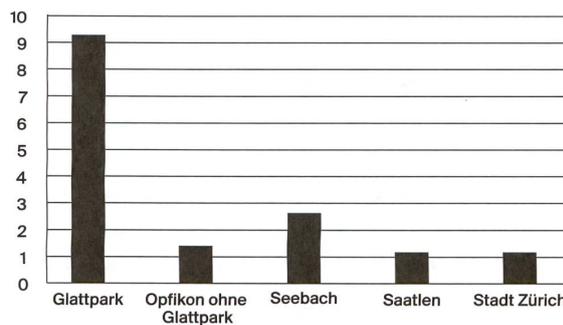
Verhältnis Beschäftigte / Einwohner



Bevölkerungsdichte in Personen pro ha



Bevölkerungswachstum seit 2009 in Prozent



Bevölkerungsentwicklung

