

Coop hält an Grossprojekt über Gemeindegrenze hinweg fest

Neubau in Opfikon und Rümlang Grosse Namen mischten den Architekturwettbewerb für einen Multifunktionskomplex beim Zurich-Openair-Areal auf. Lange hörte man nichts, doch nun geht etwas.

Christian Wüthrich

Das Lebenszeichen des ambitionierten Meet-Projekts stammt nicht von Grossinvestor Coop, sondern vom Stadtrat von Opfikon. «Die Coop Genossenschaft plant, im Bäuler/Cher-Areal einen Multifunktionskomplex mit dem Namen «Meet» zu realisieren», heisst es in einer Mitteilung. Das ist zwar nicht ganz neu, da schon vor Corona ein Projekt des japanischen Stararchitekten Sou Fujimoto vorgestellt wurde. Aber es ist dennoch bemerkenswert.

Denn es beweist, dass zumindest eines von ganz vielen Grossprojekten im Grenzgebiet zwischen Opfikon und Rümlang doch nicht gestorben ist. In der Umgebung der Glattalbahnhaltstelle Bäuler am Rand von Glattbrugg, wo sich auch der Zugang zum Zurich Openair befindet, sind fast alle Grossprojekte gescheitert. Die Gegend ist auch als «Projektfriedhof» bekannt geworden.

Beim aktuellen Coop-Projekt geht es um eine Investitionssumme von 250 bis 300 Millionen Franken, wie die Immobilienabteilung vor fünf Jahren bekannt gab. Auf 40'000 Quadratmetern Bauland soll ein fünfgeschossiges Dienstleistungszentrum bestehend aus bis zu sieben ovalen Bauten entstehen. Bei der Vorstellung im Herbst 2019 war neben einer grossen Retailnutzung durch Coop selber auch von Hotelzimmern und einem Gesundheitscluster mit total 1000 Parkplätzen die Rede. Insgesamt plane man aber kein normales Einkaufszentrum, sondern einen Treffpunkt für allerlei Zielgruppen – daher komme der Projektname «Meet», hiess es damals.

Das Planungsgebiet liegt in zwei Gemeinden

Jetzt geht es um die Prüfung des privaten Gestaltungsplans «Cher-Meet», wie Patricia Meier, Leiterin Bau und Infrastruktur der Stadt Opfikon, bestätigt. Einen solchen braucht es als Voraussetzung, damit Coop den Multifunktionskomplex überhaupt realisieren kann. Denn die Bauten und diversen Nutzungen wären nach der geltenden Regelbauweise nicht umsetzbar.

Eine besondere Herausforderung besteht darin, dass Coop ein Areal bebauen will, welches von der Gemeindegrenze in einen Rümlanger und einen Opfiker Teil getrennt wird. Die Grenze verläuft ausserdem entlang der Europastrasse, die das Gewerbegebiet von Glattbrugg mit dem UBS-Sitz erschliesst.

Konkret läuft derzeit eine kantonale Vorprüfung des Projekts. Es ist bereits die zweite. Wie man aus der Mitteilung erfährt, wurde der erste Entwurf des Gestaltungsplans bereits vor über zwei Jahren bei der Stadt Opfikon und der Gemeinde Rümlang eingereicht. Der Opfiker Stadtrat hatte daraufhin im Mai 2022 die Freigabe zur ersten kantonalen Vorprüfung beschlossen.



So ungefähr könnte der Meet-Komplex aussehen, wenn es gelingt, einen mehrheitsfähigen Gestaltungsplan zu erarbeiten, der vor dem Stadtparlament Opfikon wie auch der Gemeindeversammlung Rümlang bestehen muss. Visualisierungen: PD



Die durchgrünte Bauweise mit vielen Brücken und Verbindungen soll einen Treffpunkt schaffen.

Im Dezember 2022 ergab die Antwort des Kantons, dass verschiedene Anpassungen an den Planungsdokumenten zu prüfen, beraten und vorzunehmen seien.

Offenbar ging es dabei auch um verbesserte Massnahmen zum Hochwasserschutz, welche bei den Projektverantwortlichen eingefordert wurden. Nicht wegen der Glatt, sondern weil in der Nähe ein Bächlein aus dem Wald am Planungsgebiet vorbeifliesst und in die Glatt mündet. Die Bauparzellen liegen denn auch in einer Gefahrenzone, wo Überflutungen möglich sind.

Im September dieses Jahres hatte Coop einen bereinigten Gestaltungsplan «Cher-Meet»

erneut bei den Baubehörden von Opfikon eingereicht, erfährt man weiter. Der Stadtrat habe diesen nun zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Bauabteilungsleiterin Meier meint dazu: «Wir sind mit der Planung einverstanden und unterstützen das Vorhaben. Es ist ein gutes Projekt.» Ganz allgemein liege es im Interesse der Stadt Opfikon, dass die Pläne für Meet dereinst umgesetzt werden können. Denn man sei sich einig, dass der geplante Komplex einen Mehrwert für die ganze Umgebung darstellen würde.

Seitens Coop bestätigt man den derzeitigen Stand des Projekts und verweist darauf, dass



Die Luftansicht zeigt die filigranen runden Bauten mit dem Vorplatz zur Haltestelle der Glattalbahn hin (vorne links).

es bei Projekten solcher Grösse nicht unüblich sei, dass nun auch noch eine zweite Vorprüfung stattfindet. An Sou Fujimotos Entwürfen hielt man indes fest, wie der Leiter der Medienstelle, Caspar Frey, erklärt. «Es wurden keine grösseren Änderungen am Projekt vorgenommen.»

Coop hält sich noch bedeckt betreffend Partnern

Die mittlerweile schon über fünfjährige Dauer der Vorarbeiten für einen Gestaltungsplan habe nicht nur mit den ganzen behördlichen Auflagen und Abläufen zu tun, heisst es weiter. Wichtig sei eben auch «die erfolgreiche Suche nach Mietern und Partnern».

Konkreter wird der Mediensprecher allerdings nicht, sondern verrät nur so viel: «Es bestehen Kontakte mit verschiedenen potenziellen Mietern und Partnern, insbesondere aus den Bereichen Hotellerie, Gesundheit und Bildung.»

Bei Coop geht man davon aus, dass die Gestaltungspläne bis im Sommer 2025 von den Behörden genehmigt sein werden. «Dies wird uns dann erlauben, Vereinbarungen mit Mietern und Partnern abzuschliessen, die detaillierten Projektstudien fortzusetzen und das Baugesuchverfahren zu lancieren.» Derzeit kann Frey daher noch keine Umsetzungstermine bekannt geben.

Seit 2002 kursierten immer wieder Pläne über hochfliegende Projekte an jener Lage zwischen der Glatt, wo sich auch das Areal des Zurich Openair befindet, der Autobahnzubringer und den Schienen der Glattalbahn. Ideen drehten sich um Büro- und um Hotelkomplexe, um ein Hockeystadion, um Vergnügungstempel und Einkaufszentren.

Aber sämtliche Ideen für Bauvorhaben verliefen stets im Sand. Auch einem früheren Coop-Projekt in der Gegend um die neue Tramlinie zum Flughafen war kein besseres Schicksal beschieden. Im Sommer 2011 hatte man Pläne für ein Einkaufszentrum vorgestellt, das allerdings alsbald an den vielen Hürden hängen blieb.

«Sihlcity» an der Glatt gescheitert

Dabei setzten sich 2013 der Opfiker Stadtrat Bruno Maurer (SVP) noch mit den beteiligten Investoren zusammen und wollten trotzdem einen Gestaltungsplan ausarbeiten. Und auch der damalige Rümlanger Gemeindepräsident Thomas Hardegger (SP) drückte darauf, auf dem Areal bei der Tramhaltestelle Bäuler ein «Sihlcity im Glattal» zu verwirklichen. Doch nichts dergleichen geschah.

Es sei klar, dass die Nachfrage vorhanden sei, hörte man in den Folgejahren stets. Über die erneute Ankündigung eines Allreal-Projekts 2015 war daher auch Gemeindepräsident Hardegger erfreut. Er versprach sich davon gar «eine Initialzündung» für das inzwischen seit vielen Jahren schon brach liegende Gebiet rund um die einzige Glattalbahnhaltstation auf Rümlanger Boden, für welche die Gemeinde seit dem Bau der Stadtbahn viel Geld an den Zürcher Verkehrsverbund einzahlte.

Doch auch jenes sechsstöckige Projekt mit 30'000 Quadratmetern Bürofläche scheiterte. «Wir bauen kein Gebäude auf Halde», hiess es vonseiten der Unternehmenskommunikation der Allreal im Sommer 2018 gegenüber dem «Zürcher Unterländer». Es wurde schlicht kein konkreter Mieter gefunden und somit auch nichts in Auftrag gegeben.

Architekturteams aus aller Welt angelockt

Ende 2019 tauchte erneut Coop auf, diesmal mit dem besagten Projekt Meet. Der Architekturwettbewerb hatte namhafte Teams aus aller Welt angelockt. In einem Gewerberaum in Glattbrugg wurde das Siegerprojekt von Sou Fujimoto, einem japanischen Stararchitekten, damals medienwirksam vorgestellt.

Nebst seinen Entwürfen gab es auch die Vorschläge etlicher anderer Architekturbüros zu bestaunen. Darunter auch vom New Yorker Stararchitekten Daniel Libeskind und anderen. Doch die filigranen runden Linien von Fujimoto vermochten am meisten zu überzeugen.