

Noch fehlt das Leben im neuen Quartier

Bülach Welches sind die Stolpersteine und Probleme, wenn neue Quartiere entstehen? Um diesen und ähnlichen Fragen nachzugehen, lud der Verein Standort Zürcher Unterland am Dienstagabend eine Expertenrunde ins Forum Vetropack ein.

Barbara Stotz Würigler

Zurzeit sind in Bülachs Norden vermehrt Zügelwagen auszumachen, welche das Hab und Gut der neuen Mieter auf das Areal Im Guss transportieren. Seit Anfang September ziehen dort die Menschen etappenweise in die 343 Miet- und 73 Eigentumswohnungen auf dem früheren Giessereigelände ein.

Doch wie wird das Zusammenleben dieser vielen Menschen funktionieren? «Wir sind gespannt, wie es sich weiterentwickelt», gab der Bülacher Stadtpräsident Mark Eberli seiner Neugierde darüber Ausdruck. Auf Einladung des Vereins Standort Zürcher Unterland gab Eberli einen kurzen Abriss über die raumplanerischen und politischen Prozesse, welche nötig waren, damit die Überbauung realisiert werden konnte.

Ein- und Ausfahrten begrenzt

Bülach gehört im Kanton Zürich zu den sogenannten urbanen Wohnlandschaften. In solchen Gebieten ist eine hohe bauliche Dichte Pflicht. Ausserdem schreibt der Kanton vor, dass



«Wir wollten das Gelände möglichst als Ganzes verkaufen.»

Claude Cornaz
Verwaltungsratspräsident
Vetropack AG

über die Hälfte des Neuverkehrs über den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden muss. Aus diesem Grund seien mehr Wohnungen als Parkplätze gebaut worden. Dies führte im Vorfeld zur falschen Annahme, dass die Ein- und Ausfahrten der Mieter

limitiert seien. «Es gibt ein Monitoring der gesamthaften Ein- und Ausfahrten», erklärte Mark Eberli. Pro Jahr dürfen es nicht mehr als 700 Fahrten sein, welche über die Fangletenstrasse abgewickelt werden. In drei Jahren gibt es eine erste Überprüfung.

Nicht an Hornbach verkauft

Claude Cornaz, Verwaltungsratspräsident der Vetropack und früherer Besitzer des Glasi-Areals – gleich vis-à-vis dem Areal Im Guss –, berichtete, wie es 2012 zum Verkauf des Fabrikgeländes gekommen war. Nach der Stilllegung des Werks im Jahr 2002 wurden die Gebäude und Werkstätten erst an diverse Zwischenutzer vermietet. Um den Verkauf vorzubereiten, seien die Altlasten frühzeitig entfernt worden. «Wir wollten das Gelände altlastenfrei und möglichst als Ganzes verkaufen», erklärte Claude Cornaz die Strategie. In letzter Sekunde habe er sich dagegen gewehrt, dass der Baufachmarkt Hornbach das Areal erhält.

Cornaz bezeichnete es als Glücksfall, dass sich dann zwei Baugenossenschaften für das

Land zu interessieren begonnen hätten.

Gemischtes Wohnen

Seit dem Spätsommer bauen die drei Entwicklungspartner Steiner AG, Logis Suisse und die Baugenossenschaft Glattal Zürich auf einer Fläche von 42 000 Quadratmetern auf dem früheren Glasi-Areal ein neues Quartier mit rund 575 Wohnungen, zahlreichen Gewerbeflächen, einem Hotel sowie einem Hochhaus mit Eigentumswohnungen. «Das Quartier soll in sich funktionieren», formulierte Othmar Ulrich, Head Real Estate Development East bei der Steiner AG, die Absicht. Jedes der 21 Häuser habe ein anderes Aussehen.

Nebst Familienwohnungen gibt es Häuser mit Singlewohnungen oder Wohnraum für Mehrgenerationenhaushalte. Die Stiftung Tertianum wird zudem zwei Häuser für altersgerechtes Wohnen beanspruchen. Damit das Quartier nicht isoliert dasteht, wird es eine Fussgängerüberführung geben, über welche man zum Bahnhof und zur Schaffhauserstrasse gelangt. Laut Mark Eberli ist vonseiten



«Wir sind gespannt, wie sich das Quartier weiterentwickelt.»

Mark Eberli
Stadtpräsident
Bülach

der Stadt zudem eine Unterführung zur Bahnhofstrasse vorgesehen. Dies, um das neue, lebendige Quartier mit dem Zentrum von Bülach, insbesondere der Altstadt, zu verbinden.

Interessiert hörten die Mitglieder von Standort Zürcher

Unterland Tobias Achermann, CEO der Zug Estates AG, zu, welcher über die Bebauung des Areals Suurstoffi in Rotkreuz berichtete. Hier ist auf 100 000 Quadratmetern etappenweise ein gemischtes, CO₂-neutrales Quartier mit gleichen Teilen Wohnen und Gewerbe entstanden. Das Ziel, ein «Dorf im Dorf» zu bauen, sei durch eine gute Quartierinfrastruktur erreicht worden.

Eine App fürs Quartier

Heute wohnen und arbeiten rund 7000 Menschen auf dem Gelände der Suurstoffi. Grossen Wert legt man auch auf die Gemeinschaft. So gibt es die Quartierzeitung «Gesprächsstoffi», eine Quartier-App sowie zahlreiche gemeinsame Aktivitäten wie beispielsweise Urban Gardening.

Und wie werden sich die neuen Bewohner das Areal Im Guss zu ihrem neuen Zuhause machen? Wie wird das Zusammenleben im durchmischten Glasi-Quartier in Zukunft funktionieren? Beim Apéro gab es Gelegenheit, um sich über solche und weitere Fragen auszutauschen.