



SCHWEIZER BAUFORUM

Learnings am Grossprojekt Glasi, Bülach

Urs Lengweiler, Head Special Projekt Glasi

1 | Zürich-Oerlikon, 13. Juni 2019

STEINER

AGENDA

- A. AUSGANGSLAGE
- B. HERAUSFORDERUNGEN
- C. AUFGABENSTELLUNG
- D. PROJEKTENTWICKLUNG
- E. LEARNINGS
- 4 JAHRE BAUZEIT IM ZEITRAFFER

A. AUSGANGSLAGE

A.1 Bülach

- 19'988 Einwohner
- Kanton Zürich
- Bezirkshauptort
- Kloten
- Altstadt
- gute ÖV-/MIV-Anbindung



A. AUSGANSLAGE

A.2 Grundstück

- 42'000 m²
- Baumasse 315'000 m³
- GPL Bülach Nord 2-3'000 Pers.
- UVB-Pflicht
- 3-seitig Lärm
- Nähe Bahnhof
- Topografie



B. HERAUSFORDERUNGEN

B1. Immobilienentwicklung generell

- GPL Bülach Nord
- Projektgrösse & Komplexität
- Dichte 230%
- Lärm (SBB, A 51 und Schaffhauserstrasse)
- lange Entwicklungsphase (Kontinuität/Aktualität)
- 3-6 Investoren
- keine Patentrezepte!
- Projekt-DNA definieren und entwickeln, Branding?
- Projekt-Kommunikation & PR, inkl. Vertraulichkeit
- Veränderungen Marktumfeld
- permanente Projektoptimierung



B. HERAUSFORDERUNGEN

B2. Städtebau Glasi

- Ängste Bevölkerung – grosses Wachstum!
- GPL Bülach Nord - hohe Erwartungen
- Projekt-Vision (Leitbild) – Identität schaffen
- was macht das Stadtquartier lebendig?
- erfolgsversprechender Mix W+G?
- Bedürfnisse der Zielgruppen?
- öffentliche, halböffentliche & private Räume
- Bedeutung des Aussenraums
- Organisation des Miteinanders (Teambildung)
- Kommunikation nach innen & aussen
- kooperative Entwicklung



B. HERAUSFORDERUNGEN

B3. Soziale Nachhaltigkeit



7 urbane Qualitäten

- Zentralität
- Zugänglichkeit
- Brauchbarkeit
- Adaptierbarkeit
- Aneignung
- Diversität
- Interaktion

Quelle: Brigit Wehrli Schindler
- Wegweiser zur Stärkung der nachhaltigen Raumentwicklung

C. AUFGABENSTELLUNG

C.1 Projektmodell & Entwicklungspartner

- erstmalige Zusammenarbeit
- Kauf von Industrie-/Gewerbeland
- Projektentwicklungsvertrag
 - gemeinsame Entwicklung & offene Abrechnung
 - Rechte/Pflichten, Exit-Regelung
 - Projektrisiken
 - Nutzflächenverteilung; W/G 70/30
 - Vorstellung Projektablauf & Zeitbedarf
 - Zielkosten für bezahlbaren Wohnraum
- Entwicklungsvereinbarung mit Stadt
- GPL Bülach Nord erst in Erarbeitung

Baugenossenschaft Glattal Zürich ■
gegründet 1942 ■
Sitz in Zürich ■
1'880 Wohnungen Zürich Nord ■



gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ■
gegründet 1973 ■
Sitz in Baden/AG ■
2'837 Whg.+ 222'000 m2 Gewerbe CH ■
1'062 Whg. Planung/Bau ■



Projektentwicklerin Gesamtprojekt ■
Totalunternehmerin ■
Investorin Gewerbe & Werkvertrag StwE ■



C. AUFGABENSTELLUNG

C.2 Divergierende Interessen



C. AUFGABENSTELLUNG

C.3 Sozial, technisch, ökonomisch

- städtebauliches Gesamtkonzept
- Aufteilung Nutzfläche auf Entwicklungspartner
- GPL Bülach Nord
- Bau- & Planungsrecht (Störfallverordnung, NIS etc.)
- Kommission für Stadtgestaltung/KfS Bülach
- bezahlbarer Wohnräume BGZ & LS
- Vermarktung 35'000 m² GF Gewerbefläche

Zuordnung:

sozial

ökonomisch

technisch

technisch

technisch

ökonomisch

ökonomisch

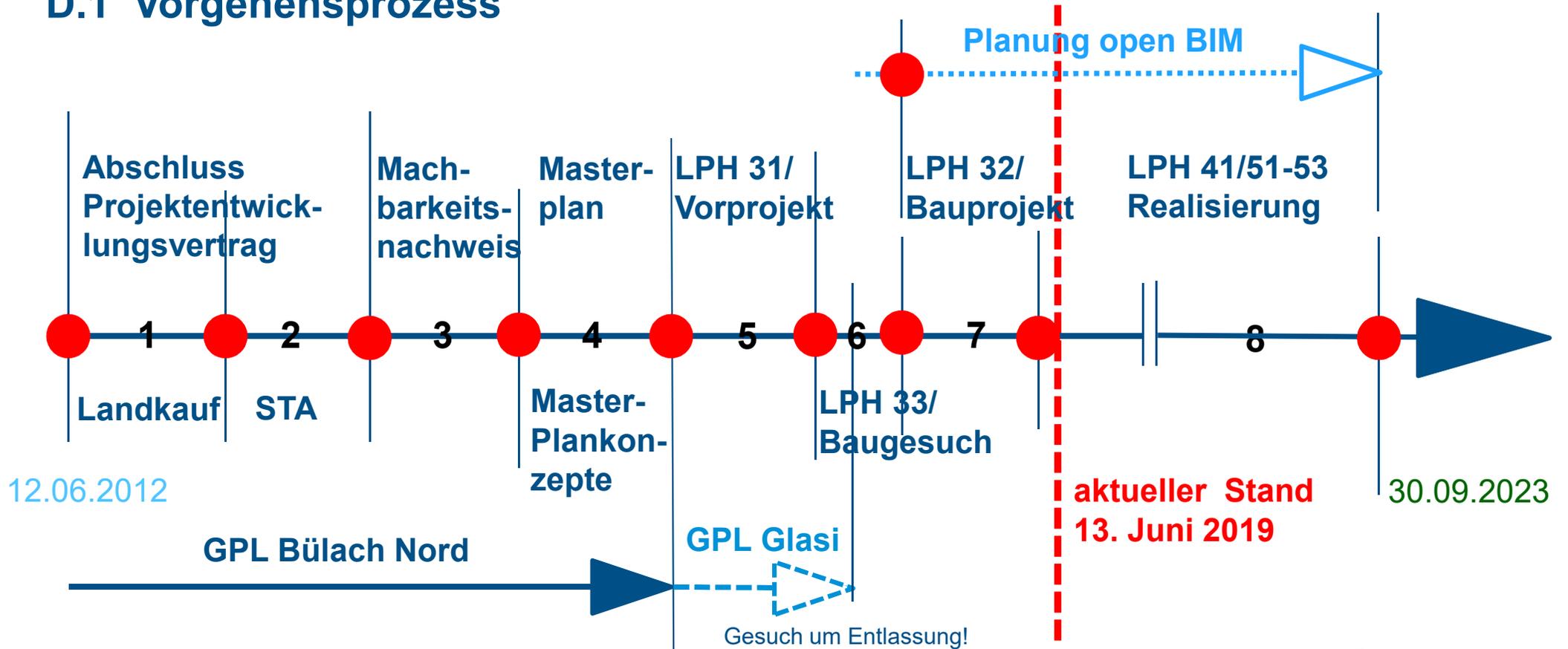
C. AUFGABENSTELLUNG

C.4 Mengengerüst

- Grundstückfläche 42'000 m²
- Baumasse oberirdisch 315'000 m³, zusätzl. 150'000 m³ u. Terrain
- Geschossnutzfläche 102'000 m²
- Gebäudehöhen 21-25 m, 1 Hochhaus 60 m
- Wohnungen 575 Stk. davon ca. 105 StwE
- Gewerbe GF 35'000 m² Tertianum, Hotel, Ärztehaus
- EH-Plätze, inkl. aussen 643 Stk. und 2'004 Stk. Veloplätze
- Baukosten BKP 1-9 400.0 Mio. ohne Land
- Projektplanung 7 Jahre, (geplant 4)
- Realisierung 4 Jahre

D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.1 Vorgehensprozess



D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.2 Städtebaulicher Studienauftrag



Städtebaulicher Studienauftrag

«Vetropack-Areal» Bülach Nord
Programm

BGZ LOGIS SUISSE AG

STEINER

Organisation/Veranstalterin
Steiner IE Zürich

11 eingeladene Architekten STA

BIG Bjarke Ingels Group, Kopenhagen	DK
Dominique Perrault Architecture, Paris	F
Duplex Architekten, Zürich	CH
Ernst Niklaus Fausch Architekten, Zürich	CH
HHF Architekten, Basel	CH
Holzer Kobler Architekten, Zürich	CH
Knapkiewicz Fickert Architekten, Zürich	CH
KSP Jürgen Engel Architekten, Köln	D
MVRDV Architekten, Rotterdam	NL
pool Architekten, Zürich	CH
Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main	D



Städtebaulicher Studienauftrag

«Vetropack-Areal» Bülach Nord

Vision und Leitsätze der «Entwicklungspartner»

1. Überdurchschnittliche Quartierqualität
2. Quartier in sich selbst «lebensfähig»
3. Trotz Dichte hohe Aussenraumqualität
4. Angemessene Volumetrie
5. Räumliche Vielfalt
6. Nachweis einer wirtschaftlichen Bauweise
7. Städtebau und Architektur unterstützen Vorgaben
8. Synergien zwischen Entwicklungspartnern nutzen
9. Wohnraum soll für breite Bevölkerung zahlbar sein

D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.3 Präsentation + Bewertung in 3 Tagen



Erster Tag Donnerstag, 22. August 2013

Präsentationen	
Türöffnung, Kaffee Individuell	ab 8.00
Begrüssung Othmar Ulrich, Steiner AG	8.30-9.00
Vorprüfung/Allgemeines Urs Langewieser, Steiner AG	9.00-9.45
Präsentationen BIG Sjarke Ingels Group (DK) Knapiewicz Fickert Architekten (CH)	10.00-12.00
Gemeinsames Mittagessen Restaurant zum goldenen Kopf, Bolach	12.00-13.45
Präsentationen KSP Jürgen Engel Architekten (D) Dominique Perrault Architecture (F)	13.45-15.45
Kaffeepause Individuell	15.45-16.00
Präsentationen Sofan Forster Architekten (D) HHF Architekten (CH)	16.00-18.00
Tageschlusswort Jury Präsident Stefan Cadosch	18.00-18.15

Zweiter Tag Freitag, 23. August 2013

Präsentationen	
Türöffnung, Kaffee Individuell	ab 8.00
Begrüssung Othmar Ulrich, Steiner AG	8.15-8.30
Präsentationen Duplex Architekten (CH) Ernst Jakob Fausch Architekten (CH)	8.30-10.30
Kaffeepause Individuell	10.30-10.45
Präsentationen Hozer Koeler Architekten (CH)	10.45-11.45
Gemeinsames Mittagessen Restaurant zum goldenen Kopf, Bolach	11.45-13.30
Präsentationen MURDV Architekten (NL) pod Architekten (CH)	13.30-15.30
Tageschlusswort Jury Präsident Stefan Cadosch	15.30-16.00

Dritter Tag Montag, 26. August 2013

Beurteilung	
Türöffnung, Kaffee Individuell	ab 8.00
Begrüssung und Allgemeines Jury Präsident Stefan Cadosch	8.15-8.30
Jurierung Vormittag Gremium	8.30-11.45
Gemeinsames Mittagessen Restaurant zum goldenen Kopf, Bolach	11.45-13.30
Jurierung Nachmittag Gremium	13.30-15.30
Kaffeepause Individuell	15.30-15.45
Kontrollrundgang Abschluss Jurierung Gremium	15.45-17.00
Empfehlung und Abschluss Stimmberechtigte Jury	17.00-17.30*
Schlusswort Jury Präsident Stefan Cadosch Othmar Ulrich, Steiner AG	17.30-17.15*

* beabsichtigter Zeitrahmen, ansonsten open end



D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.4 Studienauftrag: Resultat der 11 Beiträge

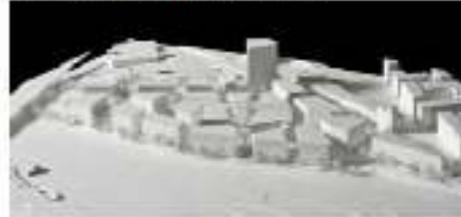
BIG - Bjarke Ingels Group (DK)



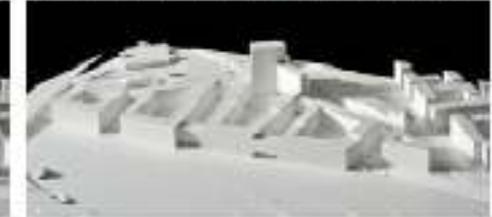
Dominique Perrault Architecture (F)



Duplex Architekten (CH)



Ernst Niklaus Fausch Architekten (CH)



HHF Architekten (CH)



Holzer Kobler Architekturen (CH)



Knapkiewicz Fickert Architekten (CH)



KSP Jürgen Engel Architekten (D)



MVRDV Architekten (NL)



Pool Architekten (CH)



Stefan Forster Architekten (D)



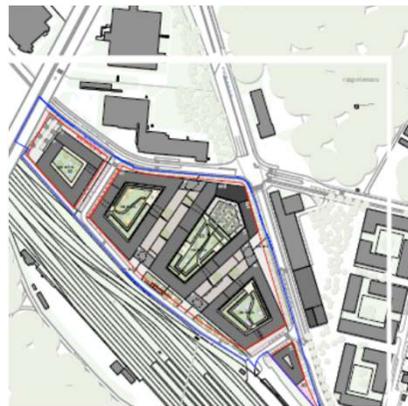
D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.5 STA: Beispiele für den öffentlichen Raum

Knapkieviz Fickert
Architekten, Zürich



Ernst Niklaus Fausch
Architekten, Zürich



Place des Vosges, Paris
140 x 140 m
1605 – 12
Claude Chastillon/Louis Métezeau



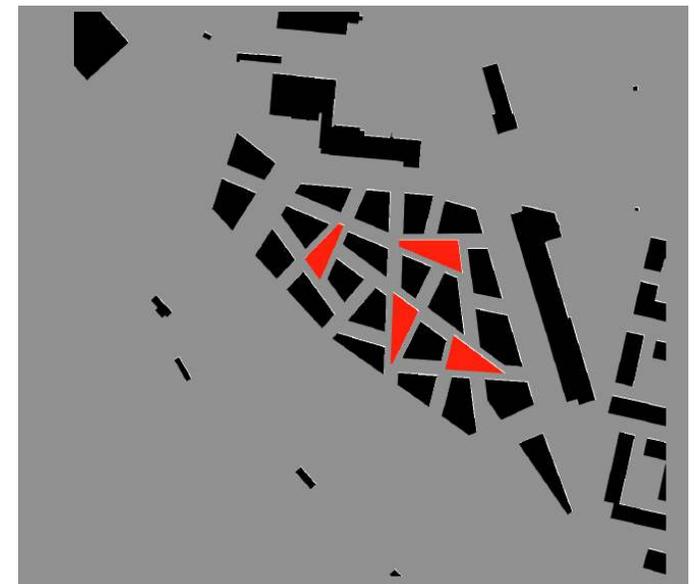
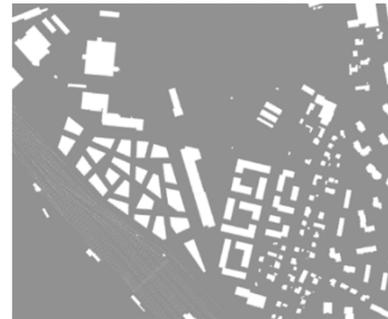
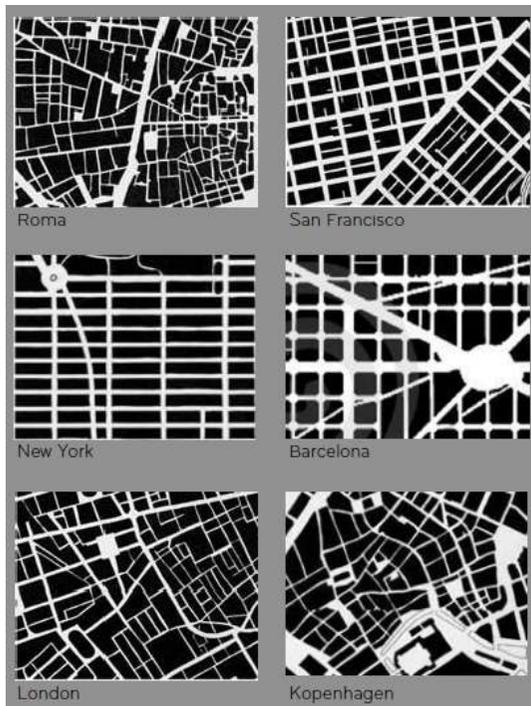
BIG Architecture Bjarke
Ingels ; Kopenhagen/ DK



MVRDV Architecture,
Rotterdam/ NL

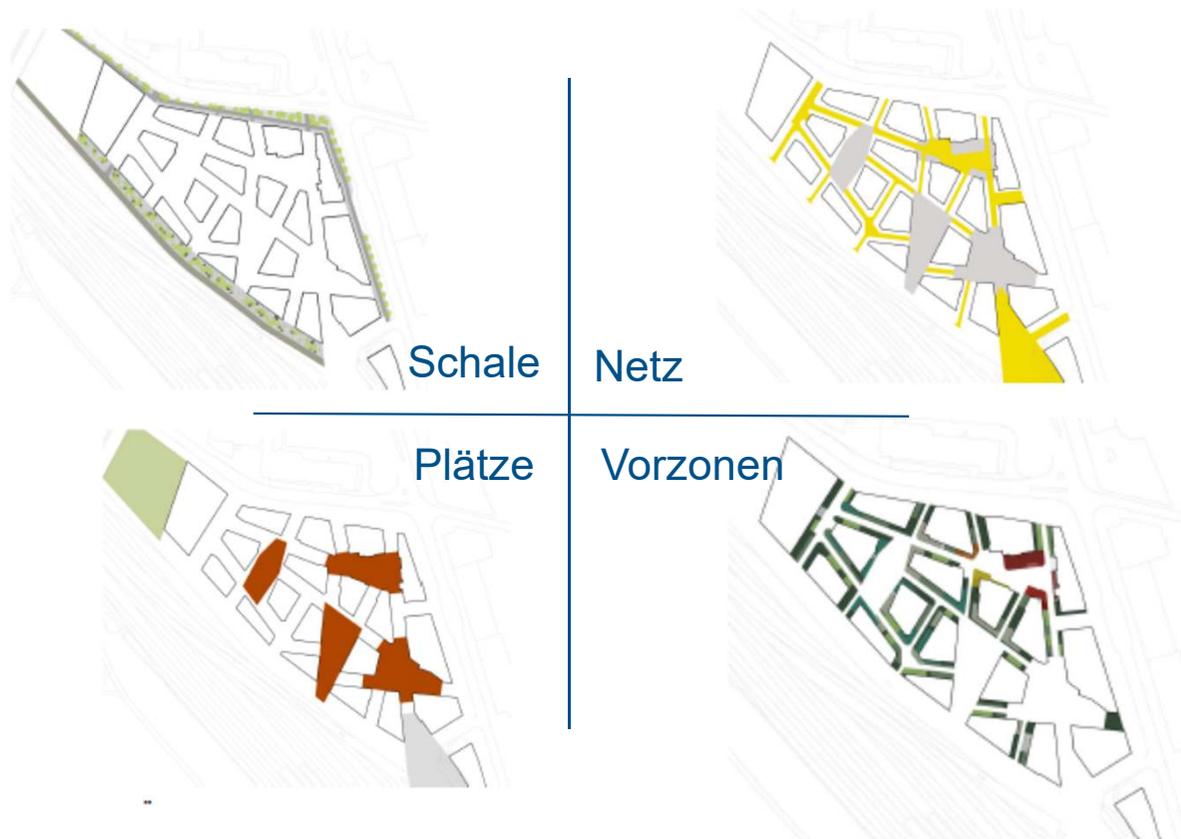
D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.6 STA: Duplex Architekten – Entwicklung des städtebaulichen Musters



D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.7 STA: Duplex Architekten - Typologie des Aussenraums

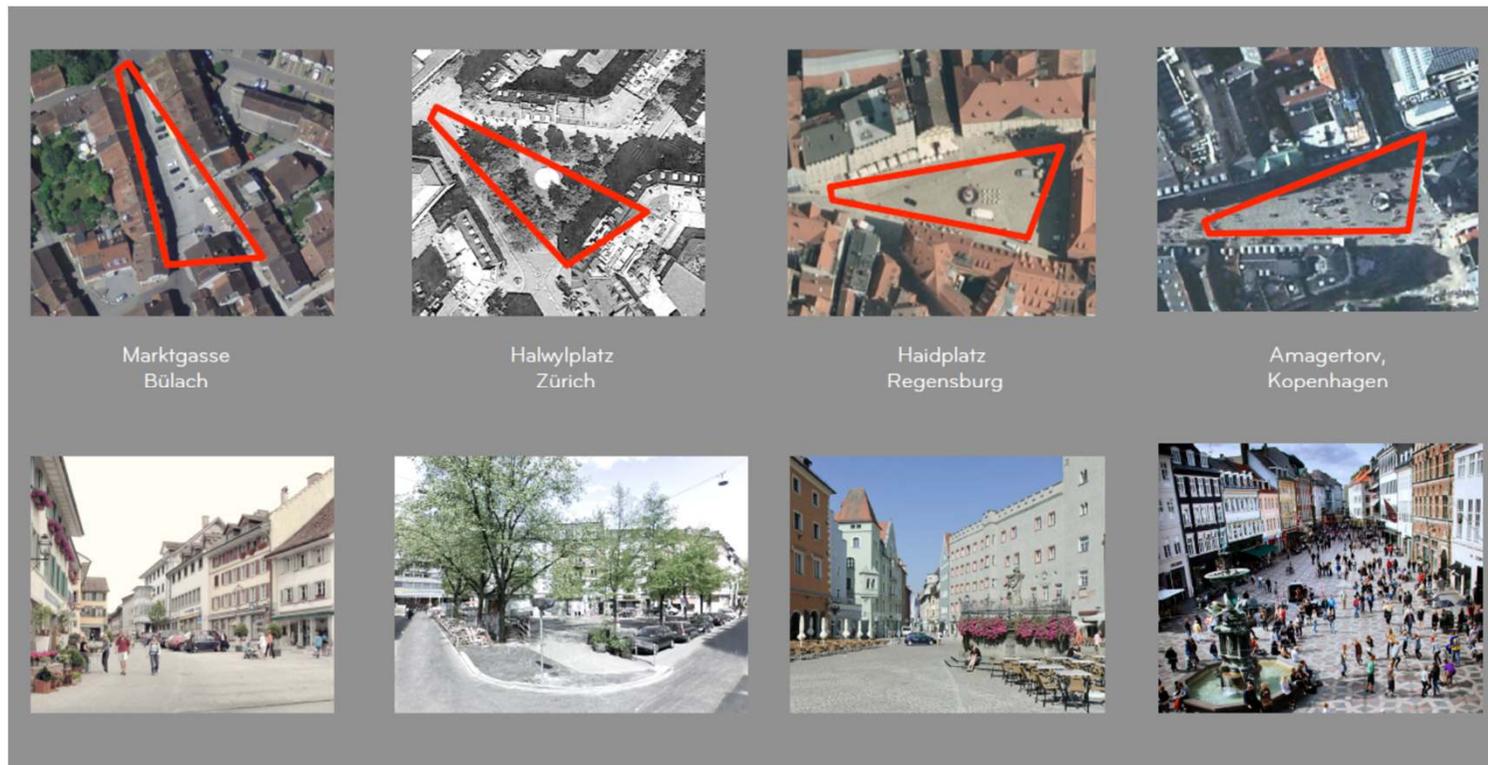


Referenz-Bilder Bülach, Altstadt

Duplex Architekten
Studio Vulkan Landschaftsarchitekten

D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.8 STA: Duplex Architekten – Platzgrösse



D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.9 STA: Duplex Architekten, Zürich - Modellfotos



D. PROJEKTENTWICKLUNG

D.10 STA: Duplex Architekten, Zürich - Renderings



E. LEARNINGS

E.1 Projekt-Lösungen

- Ängste Bevölkerung
- hohe Erwartungen GPL
- Projekt-Vision - Identität
- Lebendiges Stadtquartier
- Wohnungs-/Gewerbe-Mix
- Zielgruppen Bedürfnisse
- Bedeutung Aussenraum
- Organisation des Miteinanders
- Kommunikation
- kooperative Entwicklung

Gespräche, Projektinfos
Stadtbildkommission

Leitbild – laufend überprüfen

PAS, STA, klare Planungsvorgaben

Vielfalt der Angebote, Mehrgeneration, KITA
Platzierung, Whg.-Typ, Materialisierung etc.

Entwicklung von aussen nach innen!

PAS, Meetings mit **Entwicklungspartnern**,
öffentliche Nutzungen (Glasplatz)

politische, projektspezifische (innen/aussen)
STA, Masterplan, Grundstückmutation etc.



E. LEARNINGS

E.2 Wohlfühleffekte

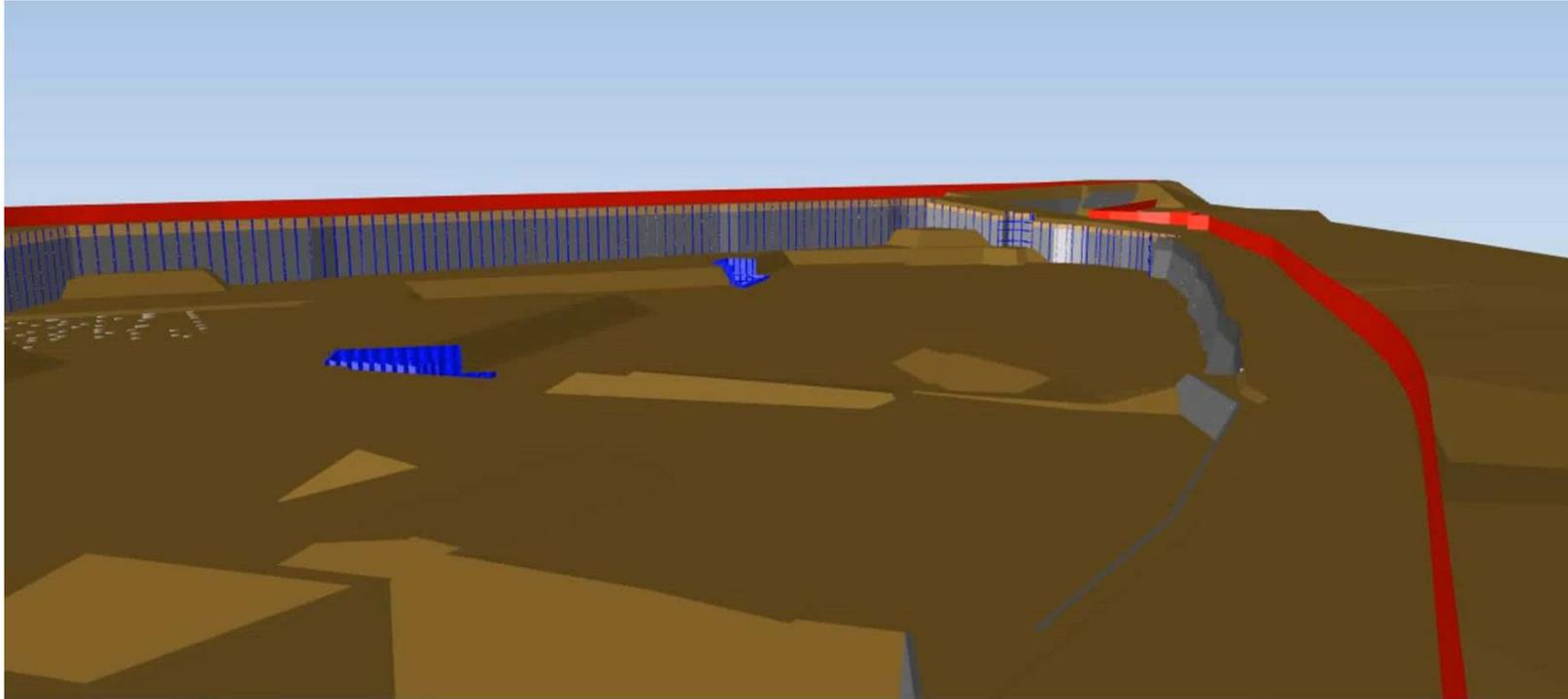
- Zonierung Aussenraum
- Orte zum verweilen, Sitzgelegenheiten
- gefühlte Sicherheit im Quartier (Licht)
- Grünbereiche, Pflanzen, Plätze, Wasser
- Treff- und Spielmöglichkeiten
- Identität der Strassen, Plätze etc.
- Durchmischung mit Kleingewerbe
- KITA, Gastronomie, Dienstleistungen etc.
- Mehrgenerationen-Wohnen
- Begegnungszone
- Organisation sicherstellen (NVO)



E. LEARNINGS

E.3 Work in Progress





4 JAHRE BAUZEIT
IM ZEITRAFFER
IN 154 SEKUNDEN

STEINER

September 2019

2017		2018				2019				2020				2021				2022			
	Okt	Jan	Apr	Jul	Okt																

GEMEINSAM VORSPRUNG GESTALTEN

URS LENGWEILER

Head Special Project Glasi

T +41 58 445 21 62

F +41 58 445 31 62

urs.lengweiler@steiner.ch

Steiner AG

Hagenholzstrasse 56

Postfach 6762

CH-8050 Zürich

T +41 58 445 20 00

F +41 58 445 30 00

www.steiner.ch

Steiner AG

Projektoffice Glasi

Schützenmattstrasse 12

CH-8180 Bülach

T +41 58 445 21 22

Infoglasi-buelach.ch

www.glasi-buelach.ch

www.jade-buelach.ch