



Auf dem 42 000 Quadratmeter grossen Glasi-Areal in Bülach sollen bis in vier Jahren 600 Wohnungen und 35 000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen.

## Schweizer Bauforum

# Nachhaltigkeit als weites Feld

Wie auf dem Glasi-Areal in Bülach ein nachhaltiges Stadtquartier entstehen soll, warum Energiepolitik und Denkmalschutz in keinem Widerspruch stehen müssen und wie neu gebaute Mietwohnungen und Eigenheime im ökologischen Vergleich abschneiden: Das war am Schweizer Bauforum in Luzern zu erfahren.

Von Stefan Gyr

Eine gute Stadt ist wie eine gute Party – man bleibt viel länger als geplant, weil man sich wohl fühlt», pflegt der dänische Architekt und Stadtplaner Jan Gehl zu sagen. Ein solches Stadtquartier, in dem man sich gerne aufhält, soll auf dem Glasi-Areal in Bülach ZH entstehen. Das erklärte Projektleiter Urs Lengweiler von der Totalunternehmerin Steiner AG am Schweizer Baufo-

rum in Luzern, einem Anlass des Instituts für Gebäudetechnik und Energie (IGE) und des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern und des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS). «Hier pulsiert das Leben – da möchte man sein», schwärmte Lengweiler, als er Visualisierungen des Projekts zeigte. Das Vorhaben auf dem brachliegenden Gelände der

ehemaligen Glashütte ist eines der grössten in der Schweiz – «eine grosse Kiste», wie sich der Projektleiter ausdrückte. Das neue Stadtquartier wird mit 230 Prozent eine für Schweizer Verhältnisse sehr hohe bauliche Ausnutzung aufweisen. Auf dem 42 000 Quadratmeter grossen Areal sollen bis in vier Jahren 460 000 Kubikmeter umbauter Raum und 100 000 Quadratmeter Ge-

schossfläche geschaffen werden, was dem Volumen von 600 Einfamilienhäusern entspricht. Die Investitionen belaufen sich auf etwa eine halbe Milliarde Franken. Entwicklungspartner der Steiner AG sind zwei gemeinnützige Wohnbauträger: Die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich haben das Glasi-Areal erworben und mit der Totalunternehmerin einen Vertrag für die Projektentwicklung und -realisierung abgeschlossen.

## Bis zu 3000 Neuzuzüger

Rund 600 Wohnungen und 35 000 Quadratmeter Gewerbefläche sind vorgesehen. Gebaut werden rund 20 meist sechsgeschossige Häuser – neben Wohnbauten auch ein Hotel, eine Altersresidenz und ein Ärztehaus. Etwa die Hälfte der Wohnungen wird preisgünstig vermietet. Als Blickfang kommt das 60 Meter hohe Hochhaus «Jade» mit 75 Eigentumswohnungen hinzu. Bis



Vorzeigeprojekt: Die Genossenschaftssiedlung «Mehr als Wohnen» auf dem Hunziker-Areal in Zürich.

zu 3000 Neuzuzüger wird die Grossüberbauung anlocken. In der Landgemeinde Bülach, wo schmucke Riegelhäuser die Altstadtgassen säumen, hat dieser grosse Wachstumsschub einige Ängste in der Bevölkerung hervorgerufen, berichtete Lengweiler. Man habe deshalb viele Gespräche geführt. Überhaupt komme bei Projekten dieser Grössenordnung der Kommunikation nach aussen wie nach innen eine hohe Bedeutung zu, weil gegensätzliche Interessen unter einen Hut gebracht werden müssten.

Eine weitere Herausforderung bildete laut Lengweiler der Umgang mit der ausserordentlichen baulichen Dichte. Die drei ungleichen Entwicklungspartner streben nicht nur ökonomische und technische, sondern auch soziale Nachhaltigkeit an. Das ehemalige Industriegebiet soll in einen urbanen, qualitativ hochwertigen Lebens- und Arbeitsraum mit eigener Identität verwandelt werden. Die Steiner AG lobte deshalb einen internationalen Studienauftrag aus. Elf Büros wurden eingeladen, darunter auch Stararchitekten

bäudemasse herausgeschnitten sind. An verschiedenen Kreuzungspunkten entstehen grosszügige öffentliche Plätze. Eine grosse Vielfalt an Wohnungstypen soll das Quartier für verschiedene Nutzergruppen öffnen.

## Hohe Lebensqualität

«Begeistert» zeigte sich Lengweiler von der Zusammenarbeit mit den beiden Genossenschaften. Die Steiner AG hat bereits die Vorzeigesiedlung «Mehr als Wohnen» auf dem Hunziker-Areal in Zürich mit einer Baugenossenschaft realisiert. «Die Genossenschaften arbeiten hochprofessionell und sind hartnäckige Verhandlungspartner, die auf ihren Standpunkten beharren, aber sie bringen uns weiter.» Kommerzielle Investoren und Bauherren betrachteten alles durch die monetäre Brille. Genossenschaften würden dagegen einmal das Kostendach festlegen und danach nur noch über die Qualität der Wohnungen, des Umfelds und der Gemeinschaftsinfrastruktur reden. Die Denkweise der Genossenschaften habe das



wie Bjarke Ingels und Dominique Perrault. Als Sieger schwangen aber die jungen Duplex Architekten aus Zürich obenaus. Im Zentrum des siegreichen Entwurfs stehen die urbanen Freiräume. Das städtebauliche Konzept beruht auf einem System aus strahlenförmigen Strassen und Gassen, die wie bei einem Linolschnitt aus der Ge-

gesamte Projekt sehr stark geprägt, besonders was die Vielfalt der Wohnungen und die Qualität der Aussenräume anbelangt, sagte Lengweiler. Die hohe Lebensqualität in einem dicht bebauten Gebiet und das unverwechselbare städtebauliche Muster seien auch die Alleinstellungsmerkmale des neuen Stadtquartiers. FORTSETZUNG AUF SEITE 10





Baudenkmal: Der Sankt-Urban-Hof in Sursee, früher ein Schandfleck, wurde von 2005 bis 2007 restauriert und erneuert.

Im Kern drehte sich das Schweizer Bauforum um die Frage, wie nicht nur einzelne Häuser nachhaltig gebaut werden können, sondern auch Quartiere, ganze Städte oder sogar Regionen. Der Tenor: Wer nachhaltig bauen will, muss auch die sozialen Aspekte eines Gebäudes bedenken, muss überlegen, wo es gebaut werden soll und

AG. In der Immobilienbranche sei es wichtig, sich langfristig zu engagieren und gesamtheitlich zu denken. Ökonomie und Ökologie seien keine Gegensätze, denn da wie dort gehe es um einen häuslicheren Umgang mit den Ressourcen. Weiter erklärte Wehrli, die Immobilienbranche müsse eine Antwort finden auf die Überisierung

lassen. «Wir bauen nicht Häuser, sondern wir gestalten Lebensräume», so Wehrli. Entsprechend müssten auch die Quartiere geplant werden: «Arbeiten und Wohnen gehören zusammen.»

### Gegen monotone Neubauareale

Kees Christiaanse, emeritierter ETH-Architekturprofessor und Gründer von KCAP Architects & Planners in Zürich, sprach sich für ein Prinzip der Stadtplanung aus, bei dem Projektleiter die Infrastruktur vorgeben, Parzellen aufteilen, Regelwerke aufstellen – und dann den Architekten bei der Gestaltung freie Hand lassen. Das verhindere Eintönigkeit, so Christiaanse. Es seien kleinteilige Strukturen und Organisationen zu schaffen, und die Anwohner müssten sich ihre neuen Lebensräume verbindlich aneignen können: «Erst so werden Stadtquartiere smart und lebendig.» Auch die Energiezukunft, die wesentlich von der Entwicklung der Städte geprägt wird, solle sich stärker auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse abstützen. Um die globalen Umweltprobleme zu lösen, müsse beim Verhalten der Menschen angesetzt werden. Die Technologie veralte oft schon nach wenigen Jahren, aber veränderte Ansprüche würden zu einem immer grösseren Stromverbrauch führen.

der Städte, also auf Wohnraumangebote über Plattformen, und flexible Räume anbieten. Auf dem Siemens-Areal in Zürich baute die Swiss Prime Site AG mit «Yond» ein Gebäude mit solchen Räumen, die sich auch flexibel mieten

für wen. Den Begriff der Nachhaltigkeit fassten manche Referenten sehr weit, aber er wurde immer als zentral bezeichnet: «Nachhaltigkeit ist ein Wettbewerbsvorteil», sagte Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident der Swiss Prime Site

Dass nachhaltiges Bauen und Denkmalschutz in keinem Widerspruch stehen müssen, sondern auf derselben Haltung beruhen, betonte Peter Omachen, Denkmalpfleger des Kantons Obwalden und Mitglied der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege. Denn in der Energiepolitik wie in der Denkmalpflege gehe es darum, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern und Ressourcen zu schonen. Nur rund drei Prozent des gesamten Gebäudebestands in der Schweiz sind Denkmäler. Es handelt sich um 75 000 Bauten. «Die Energieziele können wir nicht mit den Baudenkmalern erreichen», sagte Omachen. Andererseits könnten Denkmäler sehr viele Inspirationen liefern. Jede Generation könne so die Bauten aus früheren Zeiten neu befragen.

### Nichtbauliche Massnahmen zuerst

Heute interessiere die jungen Architekten vor allem die Frage, wie Menschen Häuser gebaut haben, als das Heizen noch mühselig und teuer war. Aus dieser Zeit stammen die meisten Baudenkmäler. In einem typischen alten Bauernhaus in der Innerschweiz zum Beispiel steht der Ofen genau in der Mitte des Baukörpers und ist von vielen Pufferräumen umgeben, die zwischen dem Aussenklima und der warmen Zone im Gebäudekern vermitteln. «Es sind ganz einfache Dinge, die wir heute wieder neu lernen müssen», so Omachen. Er unterstrich, die Denkmäler hätten mit ihrer ökologischen Bauart und ihrer langen Nutzungsdauer bereits einen grossen Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Nicht die Baudenkmäler seien das Problem, sondern unsere Nutzeransprüche: So die provokative These des Obwaldner Denkmalpflegers.

Er sprach sich deshalb dafür aus, nicht gleich mit der Spitzhacke loszulegen, sondern zuerst nicht-bauliche Massnahmen zu ergreifen. Allein schon mit intelligenten Systemen zur Regulierung der Raumtemperatur, Präsenz- und Bewegungsmeldern und anderen Steuerungen wie auch mit einem suffizienten Lebensstil lasse sich der Energieverbrauch um bis zu 20 Prozent senken. Sei eine energetische Erneuerung eines Baudenkmals notwendig, dürfe sie nur so weit gehen, als Substanz und Wirkung erhalten bleiben. Die Eingriffe seien sorgfältig auf das Denkmal abzustimmen, und es müsse ein Energiekonzept ausgearbeitet werden. Das bedeute einen gewissen Aufwand, aber es gehe um die wertvollsten Gebäude, die nicht beliebig vorhanden seien. Allen Unkenrufen zum Trotz seien bei Baudenkmalern

lern, doch dabei müssten nicht die Verbrauchskennzahlen von Neubauten erreicht werden, erklärte Omachen. Es gelte, mit möglichst einfachen Massnahmen möglichst viel Energie zu sparen, ohne das Denkmal zu beeinträchtigen. «Werden unangemessene Massnahmen ergriffen, überwiegt der Verlust für die Öffentlichkeit den Gewinn durch die eingesparte Energie.» Denn: «Denkmäler tragen zur hohen Lebensqualität bei.»

### 50 000 Bauprojekte unter der Lupe

Wie nachhaltig in der Schweiz gebaut wird, haben Christian Kraft und Constantin Kempf vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) untersucht. Dazu haben sie die Daten von 50 000 Bauprojekten der letzten zehn Jahre unter die Lupe genommen, hauptsächlich Zahlen

«Der Neubau von Mietwohnungen hat einen verdichtenden Effekt, beim Wohneigentum ist eine zersiedelnde Wirkung festzustellen.»

Constantin Kempf,  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter IFZ



auch Photovoltaikanlagen möglich, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes und das Ortsbild nicht stören. Eine energetische Ertüchtigung verbessere die Energiebilanz von Denkmä-

des Bauinfo-Centers der Docu Media Schweiz GmbH, die das Baublatt herausgibt. Die ersten Erkenntnisse bei den 280 000 neu gebauten Wohnungen: «Der Neubau von Mietwohnungen hat eher einen verdichtenden Effekt, beim Eigentum ist dagegen stärker eine zersiedelnde Wirkung festzustellen», erklärte der wissenschaftliche Mitarbeiter Constantin Kempf. In den letzten Jahren seien aber etwa gleich viele verdichtende wie zersiedelnde Projekte realisiert worden.

79 Prozent der Mietwohnungen wurden an Lagen mit sehr guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erstellt, während 63 Prozent der Eigenheime an sehr schlecht erschlossenen Orten entstanden. Gleichzeitig investierten Wohneigentümer mehr in erneuerbare Energien und Wärmepumpen. 70 Prozent aller neuen Eigenheime werden mit grünen Technologien versorgt. 58 Prozent sind es bei den Mietwohnungen, die an zentralen Lagen oft an Fernwärmenetze angeschlossen sind. In dicht bebauten Gebieten bestehe demnach Handlungsbedarf, wobei Wärmepumpen in engen städtischen Verhältnissen schwierig zu verbauen seien, sagte Kempf. Auf der anderen Seite dränge sich die Frage auf, wie nachhaltig es ist, wenn Wohneigentümer ihr Haus mit modernsten Energietechnologien ausrüsten, aber mit zwei Autos zur Arbeit pendeln. ■



Wohneigentümer bauen oft an schlecht erschlossenen Lagen, investieren aber mehr in erneuerbare Energien.