

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 36 (2023)
Heft: [9]: Stadtquartier am Stadtrand

Artikel: Die Dichte-Wette
Autor: Ehrensberger, Viviane
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1050382>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 15.01.2026

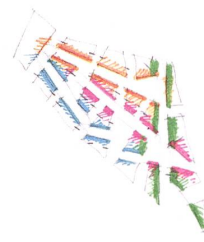
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Erste Phase: Vier Teams entwerfen die Wohnungen um je einen Platz herum.



Zweite Phase: Die Teams entwerfen die Wohnungen an den Rändern.



Dritte Phase: Die Teams entwerfen die Wohnungen an den Strassen.

Die Dichte-Wette

Bei der Planung des Glasi-Quartiers ging das Büro Duplex Architekten eine Wette mit sich selbst und mit Bülach ein: Verträgt die Stadt so viel Dichte? Eine Architekturkritik.

Text:
Viviane Ehrensberger

Bülach steckt mitten in einem rasanten Transformationsprozess. Seit der Jahrtausendwende ist die Zürcher Agglomerationsgemeinde um rund 40 Prozent gewachsen, Ende 2022 verzeichnete sie mehr als 23 000 Einwohner. Damit wird ein verändertes Selbstverständnis einhergehen: Bülach wird vom grossen Dorf zur Stadt. Massgeblich dazu beigetragen haben die neuen Quartiere Bülachguss und Glasi in Bülach Nord.

Das Stadtverständnis der beiden nur durch die Schaffhauserstrasse getrennten Wohnquartiere könnte gegensätzlicher nicht sein: Im Bülachguss ist das Gewerbe in einem historischen Backsteingebäude angeordnet, die Wohnungen sind in offenen Blockrandbauten untergebracht, dazwischen spannt sich ein Park auf. Ein gleichermaßen bekanntes wie erprobtes Konzept aus dem Hause Diener & Diener, das potenzielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsgruppen reduziert: geschäftiges Alltagsleben hier, ruhige Wohnoase mit Grünraum dort. Die Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen wurden als fünf eigenständige Siedlungen von verschiedenen Architekturbüros gestaltet.

Ein Stück Stadt auf der leer geräumten Brache

Ganz anders im Glasi-Quartier. Hier waren Duplex Architekten für den Städtebau und für sämtliche Gebäude – mit Ausnahme des Hochhauses von Wild Bär Heule – verantwortlich. Beim Wettbewerb 2013 präsentierte sich das ehemalige Vetropack-Areal als leer geräumte Brache. Nicht einmal das gewachsene Terrain sei noch auszumachen gewesen, erinnert sich Duplex-Co-Gründer Dan Schürch. Ein Weiterbauen oder Anknüpfen an bestehende Strukturen stand also nicht zur Wahl, und es lag bei den Architekten, die Rahmenbedingungen zu bestimmen. Duplex näherte sich der Aufgabe konzeptionell und dachte das gesamte Areal als sechsgeschossiges Gebäudevolumen, aus dem das Büro strahlenförmig Gassen herauschnitt. So entstanden 21 vieleckige Häuser, die spitzwinkligen Restflächen an den Kreuzungspunkten der Gassen weiteten sich zu vier Plätzen.

Der Schwarzplan besticht durch grafische Eleganz und Klarheit. Erst beim Herauszoomen fällt der eigenartige Massstab der Gebäude auf: dicke Häuser, die mit ihrer ungewohnten Geometrie irgendwo zwischen den grossen Fussabdrücken der einstigen Industriebauten und den offenen Blockrändern im Bülachguss einzuordnen sind. So viel Dichte wie im Glasi-Quartier gibt es in der Region höchstens noch in der historischen Altstadt von Bülach. «Wir haben kein Quartier entworfen, sondern ein Stück Stadt. Wir sind mit uns selbst eine Wette eingegangen und haben behauptet: Bülach verträgt so viel Dichte», sagt Dan Schürch selbstbewusst.

Gemeinsame Interessen

Die drei Entwicklungspartner Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ), Logis Suisse und Steiner sowie die Seraina Investment Foundation bieten im Glasi-Quartier eine umfangreiche Palette an Wohn- und Gewerberäumen an. «Die kompakten Baukörper in Kombination mit den prägnanten Strassen, Gassen und Plätzen haben uns überzeugt. Weil die Gebäude der verschiedenen Bauträger nach einem Vorschlag von Duplex Architekten über das ganze Areal verteilt sind, hatten alle Projektpartner ein Interesse daran, die Zwischenräume gut zu entwickeln», so Marianne Dutli Derron von Logis Suisse. Auch Tobias Meyer von der Seraina Investment Foundation, Bauherrin von fünf Häusern mit Eigentums- und Mietwohnungen, Büros und einem Alters- und Pflegezentrum, meint: «Das Architekturkonzept ist sehr tragfähig. Die Fassaden und die Aussenräume wurden gemeinsam besprochen und abgestimmt. Beim Innenausbau hatte jeder Bauträger seinen Teilprojektleiter beim Totalunternehmer Steiner und konnte den Ausbau individuell bestimmen. Wir sind uns mit unseren differenzierten Flächen- und Nutzungsangeboten nicht in die Quere gekommen, sondern haben uns gut ergänzt.» Äusserlich sind die Gebäude der gemeinnützigen Bauträger nicht von denen der Investoren zu unterscheiden. Die Hauseingänge liegen mehrheitlich an den Gassen, damit die Erdgeschossflächen an den Plätzen attraktiv sind für Gemeinschaftsräume, Kitas, Läden und Gastronomiebetriebe. Dank der Quersubventionierung über die Wohnungen konnten die Erdgeschosse bereits grösstenteils vermietet werden. →



Glasi-Quartier, 2022/23

Glasi-Platz 1, Bülach ZH
 Bauherrschaft: Baugenossenschaft Glattal Zürich;
 Logis Suisse, Zürich;
 Steiner, Zürich;
 Seraina Investment Foundation, Zürich
 Projektentwicklung, Totalunternehmer und Baumanagement: Steiner, Zürich
 Architektur: Planergemeinschaft Duplex, Zürich, und Itten+Brechtbühl, Bern; Wild Bär Heule, Zürich (Hochhaus)

Landschaftsarchitektur: Vogt, Zürich (Wettbewerb); Studio Vulkan, Zürich (Masterplan)
 Bauingenieure: Henauer Gugler, Zürich; K2S, Wallisellen
 Bauphysik: Kopitsis, Wohlen
 Gebäudetechnik HSL: Getec, Zürich; Gruner Gruneko, Zürich
 Gebäudetechnik Elektro: HHM, Zürich; HKG, Schlieren
 Auftragsart: städtebaulicher Studienauftrag, 2013

Gebäude und Plätze

- 1 Glasi-Platz
- 2 Wohn- und Pflegezentrum
- 3 Piazza Santeramo
- 4 Hochhaus «Jade»
- 5 Henri-Cornaz-Platz
- 6 Ahornhof
- 7 Gewerbehaus (im Bau)
- 8 Bürohaus
- 9 Gesundheitszentrum (in Planung)
- 10 Fussgängerpasserelle (in Planung)

Plan: Duplex Architekten

→ Entwerfen im Telefonspiel

«Wir konnten die Bauträger nach dem Wettbewerb davon überzeugen, dass wir gleichzeitig Vielfalt und Einheit herstellen können», sagt Dan Schürch. Vier interne Designteams teilten sich die Gestaltung der Fassaden und der Wohnungen auf und gaben sie in einer Art Telefonspiel aneinander weiter: Zuerst entwarfen sie um die Plätze herum, dann an den Rändern und schliesslich an den Strassen. Um die Komplexität zu reduzieren, kombinierten sie vier Arten von Putz, vier Sockel, vier Fenster, vier Sonnenschutzarten und vier Geländer immer wieder neu. Vorgegeben war lediglich die Dreiteilung der Fassaden: Sockel, Mitte, Dach. «Spürt man das oder nicht? Ist es eine Einheit oder fällt es auseinander? Ich bin mir selbst noch nicht ganz sicher», meint Dan Schürch schmunzelnd.

Aus den Wohnungsgrundrissen ist der Versuch abzulesen, möglichst viele rechteckige Zimmer aus den polygonalen Fussabdrücken der Gebäude zu schälen. Ab der Bauprojektphase übernahm Itten + Brechbühl in Absprache mit Duplex die weitere Planung der Grundrisse siehe «Der gelbe Balken», Seite 22. Auffallend ist die Positionierung der Balkone, die wo immer möglich auf die Plätze ausgerichtet sind. Daran angeordnet sind offene Wohnzimmer mit Zeilenküchen, die verwinkelten Restflächen werden in Korridore, Nasszellen und Reduits aufgeteilt. Die meisten Wohnungen sind übereck angelegt, auf typologische Experimente wurde weitgehend verzichtet. Dennoch: In zwei Häusern gibt es Clusterwohnungen, in einem weiteren separat zumietbare Zimmer, und in einem Gebäude mit Kleinwohnungen haben die Küchen ein inneres Fenster, das auf das Treppenhaus geht – das hat Duplex zur Stärkung der Hausgemeinschaft bereits im Hunziker-Areal umgesetzt.

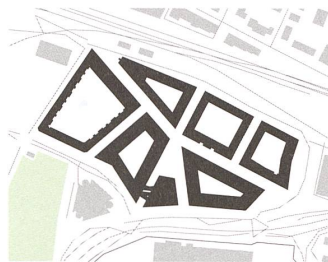
Die Nachbarschaft fördern

«Während der Bauzeit, als die Gerüste die Gassen noch enger erscheinen liessen, gab es kritische Stimmen», sagt Bülachs Stadtpräsident Mark Eberli. «Viele Ur-Bülemer schüttelten den Kopf und fragten sich, wer denn so dicht wohnen wolle. Sie befürchteten ein Ghetto.» Er selbst habe keine Angst vor der Dichte und sei von Anfang an überzeugt gewesen vom Konzept. Nun freut sich Mark Eberli, dass das Versprechen der Architekten, dass eine hohe Dichte zu guten Räumen führe, eingelöst wurde: «Das Quartier ist sehr hell und erdrückt einen nicht. Viele sagen immer noch, dass sie hier nicht wohnen könnten, es sei zu urban, aber es sei viel besser, als sie es erwartet hätten.» Allerdings muss die Stadt die Entwicklung des Quartiers eng begleiten: «Wir versuchen, Nachbarschaften zu fördern, etwa mit dem Bülacher Strassenfestival. Es ist wichtig, dass die Glasi-Bewohnerinnen nicht nur zum Bahnhof und wieder zurück gehen, sondern dass sie sich zugehörig fühlen. Die Bülemer wiederum müssen ins Quartier kommen, etwa zum Einkaufen.»

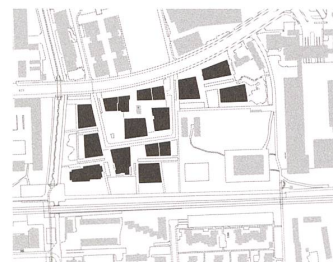
Damit das Glasi-Quartier keine anonyme Siedlung wird, hat Logis Suisse zu Beginn der Vermietung eine umfangreiche Website mit farbigen Visualisierungen, ausführlichen Hausporträts und Blogs von fiktiven Bewohnern aufgeschaltet. Die BGZ organisierte einen Monat vor dem Einzug mehrere Veranstaltungen mit Kennenlernworkshops für die zukünftigen Bewohnerinnen. Die gemeinnützigen Bauträger wissen, dass ein breites Raumangebot allein noch nicht für ein lebendiges Quartier sorgt. Mit einem Siedlungsscoaching kümmern sie sich darum, dass Nachbarn mit ähnlichen Interessen zusammenfinden und die vielen Gemeinschaftsräume genutzt werden. «Bei Eigentumswohnungen ist die Arbeit nach dem Einzug abgeschlossen, bei Genossenschaften fängt sie dann erst richtig an», so Thomas Lohmann von der BGZ. Er ist →

Typologische Experimente

Arealüberbauungen lassen immer wieder städtebauliche Experimente zu, die neue Formen des Zusammenlebens erproben. Beim Vergleich des Glasi-Quartiers mit drei weiteren Überbauungen im Raum Zürich aus den vergangenen Jahren – Richti-Areal, Hunziker-Areal und Zwicky Süd – fallen die Parallelen der lärmexponierten Lage und der Nutzungsdurchmischung auf. Die städtebaulichen Antworten allerdings fielen sehr unterschiedlich aus.



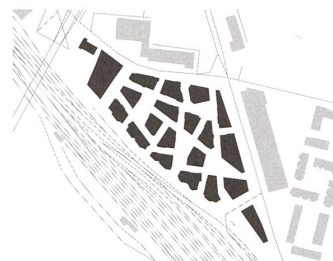
Richti-Areal, 2014
Wallisellen ZH
Typologie: Blockrand
Kurzbeschreibung: Das Richti-Areal ist ein nach Wallisellen transplantiertes Stück Gründerzeitstadt. Ein zeichenhaftes Hochhaus bildet das Gegenüber des Glattzentriums, grosse Blockränder mit begrünten Innenhöfen prägen das restliche Areal. Eine arkadengesäumte Haupterschliessung mit Knick durchquert das Areal von Nordwest nach Südost, zwischen den Blockrändern sind schmale Gassen ausgebildet. Im Zentrum liegt ein dreieckiger Hauptplatz.
Bauherrschaft: Allreal, Zürich
Städtebau: Vittorio Magnago Lampugnani, Mailand
Architektur: Wiel Arets, Amsterdam; Vittorio Magnago Lampugnani, Mailand; SAM, Zürich; Diener & Diener, Basel; Joos & Mathys, Zürich; Max Dudler, Zürich
Fläche: 72 000 m²
Dichte: 2,0



Hunziker-Areal, 2015
Zürich
Typologie: dicke Häuser
Kurzbeschreibung: Asymmetrische, rund 30 x 50 Meter grosse Kuben sind lose über das Areal verteilt und bilden spannungsvolle Zwischenräume aus. Gassen und Strassen öffnen sich immer wieder auf unterschiedlich gestaltete Plätze. Die Fassaden der von verschiedenen Architekturbüros realisierten Wohnhäuser unterscheiden sich stark und tragen zur sehr heterogenen Erscheinung des Quartiers bei.
Bauherrschaft: Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»
Städtebau: Arge Futurafrosch, Zürich, und Duplex, Zürich
Architektur: Futurafrosch, Zürich; Duplex, Zürich; Müller Sigrist, Zürich; Miroslav Šik, Zürich; Pool, Zürich
Fläche: 40 200 m²
Dichte: 1,7



Zwicky Süd, 2016
Dübendorf ZH
Typologie: Scheiben, Blocks und Hallen
Kurzbeschreibung: Vier abgeknickte Wohnscheiben auf Stützen oder Hallen schirmen gegen den Lärm von Bahnviadukt und Strassen ab, die das Areal einfassen. In der Mitte stehen zwei grosse Wohnblocks. Laubengänge, Terrassen und Passerellen vernetzen die Gebäude auf verschiedenen Ebenen und machen den Zwischenraum in drei Dimensionen erlebbar.
Bauherrschaft: Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1, Zürich; Anlagestiftungen Adimora und Turidomus, Pensimo Management, Zürich; Anlagestiftung Swiss Life, Zürich
Städtebau und Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich
Fläche: 11 500 m²
Dichte: 1,8



Glasi-Quartier, 2022 / 23
Bülach ZH
Typologie: Strahlenstrassen und Hausscherben
Kurzbeschreibung: Strassen und Gassen verlaufen strahlenförmig kreuz und quer durch das Areal und bilden vier Plätze aus. Aus den vieleckigen Resträumen wachsen vielseitig ausgerichtete Wohnbauten mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen. Grössere Gebäude und ein Hochhaus schirmen das Areal gegen den Lärm der Strassen im Nordwesten und im Osten ab.
Bauherrschaft: Baugenossenschaft Glattal Zürich; Logis Suisse, Zürich; Steiner, Zürich; Seraina Investment Foundation, Zürich
Städtebau: Duplex, Zürich
Architektur: Planergemeinschaft Duplex, Zürich, und Itten + Brechbühl, Bern; Wild Bär Heule, Zürich (Hochhaus)
Fläche: 41 780 m²
Dichte: 2,3



Rund 6500 der 20 000 Quadratmeter Gewerbefläche liegen im Haus «Angelo». Nach seiner Fertigstellung ziehen etwa die Stiftung Wisli und ein Digital Health Center ein.



Der Autobahnzubringer fasst das neue Stadtquartier ein. Das erschwert den Anschluss an die Umgebung.

Die Bauherrschaften

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) zählt zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. Sie besitzt rund 2100 Wohnungen in Stadt und Kanton Zürich. Die BGZ wurde 1942 gegründet. Als gemeinnützige Genossenschaft bietet sie gesunden und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Im Glasi-Quartier hat die BGZ nach dem Prinzip der Kostenmiete Wohnungen für Familien, Paare und Singles sowie Raum für Kleingewerbe erstellt. www.bg-glattal.ch

Logis Suisse AG

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohnbauträgerin. Seit 50 Jahren schafft und sichert sie bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerung. Zurzeit vermietet sie rund 3300 Wohnungen in der ganzen Schweiz, mehr als 1500 sind geplant oder im Bau. Im Glasi-Quartier hat Logis Suisse sechs Häuser entwickelt und gebaut: das Haus «Maria» für Personen ab 50 Jahren, ein Mehrgenerationenhaus für gemeinschaftliches Wohnen, das Haus «Elena» mit Kleinwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften sowie drei Stadthäuser für Familien oder für kombiniertes Wohnen und Arbeiten. Gewerberräume ergänzen das Angebot. www.logis.ch

Seraina Investment Foundation

Die Seraina Investment Foundation mit Sitz in Zürich ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Sie legt Pensionskassengelder von Vorsorgeeinrichtungen aus der ganzen Schweiz langfristig und nachhaltig in Immobilienprojekten an. Ihr Portfolio umfasst Projektentwicklungen und Liegenschaften unterschiedlicher Grösse in der Deutschschweiz und in der Suisse romande. Die Seraina Investment Foundation ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, deren Mitglieder sich zu Qualität, Transparenz, Sicherheit und Mitsprache verpflichten. www.serainainvest.ch

Steiner AG

Das Traditionsunternehmen Steiner AG ist einer der führenden Immobiliendienstleister der Schweiz. Sein Schwerpunkt liegt auf Projektentwicklung und -realisierung. Mit einem umfangreichen Entwicklungsportfolio von mehr als sechs Milliarden Franken zählt Steiner zu den grössten Immobilienentwicklern des Landes. Das Portfolio umfasst vielfältige Projekte im Wohn-, Büro-, Industrie- und Logistikbereich. Als Totalunternehmerin trug die Steiner AG die Verantwortung für die Entwicklung und die Realisierung des Glasi-Quartiers. Zudem vermarktet das Unternehmen verschiedene Wohn- und Gewerbeflächen auf dem Areal. www.steiner.ch

→ zuversichtlich, dass sich die neuen Bewohner einbringen werden: «Unsere Mitglieder sind sehr aktiv und wollen das Quartier und die Gemeinde Bülach mitgestalten.»

Vorerst eine Insel

Ob die Bülemerinnen regelmässig ins Glasi-Quartier finden, wird sich zeigen. Der Weg vom Bahnhof zum Areal verläuft entlang eines Bauzauns über einen Parkplatz, die versprochene Passerelle und die verbesserte Unterführung fehlen noch. Die Gassen im Quartier führen an seiner Grenze ins Nichts. Das neue Quartier bleibt vorerst eine Insel, ein Fremdkörper. Dass das Konzept «Stadt bauen» in Bülach Grenzen hat, zeigt sich auch beim Aussenraum. Weil die Überbauung auf einer dreigeschossigen Tiefgarage steht, fällt das Grün auf dem ganzen Areal spärlich aus. Aspekte wie die Hitzeminderung wurden in der Planung nicht berücksichtigt. Bedauerlich auch, dass die Zugänge zu den Tiefgaragen als schwarze Klötze ausgerechnet den Glasi-Platz verstellen, der mit seiner Lage, Grösse und Materialisierung am ehesten städtisch daherkommt.

Nicht nur im Umgang mit dem stehenden, auch im Umgang mit dem fahrenden Auto tut sich das Glasi-Quartier schwer. Das Alters- und Pflegezentrum bildet einen geschlossenen und abweisenden Lärmschutzriegel zum Autobahnzubringer Schaffhauserstrasse. Wesentlich einladender wirken die an den Gleisen gelegenen Wohnbauten mit den konkaven Fassaden und den direkten Treppenverbindungen aus den Vorgärten zu den Balkonen im Hochparterre. Und dann ist da noch das Wohnhochhaus «Jade» von Wild Bär Heule Architekten. Mit einer Höhe von 60 Metern und 19 Geschossen überragt es seine Nachbarn deutlich und entzieht sich auch in der Gestaltung der rundum gleichförmigen Fassade der Logik des Quartiers. «Ein Hochhaus muss andere Anforderungen erfüllen als ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus. Übernommen haben wir den Zugang zu den Wohnungen über die Gassen und die Ausrichtung der Gewerberäume zum Platz hin. Die textiltartig gewobene Fassade ist unsere vertikale Antwort auf das Strassengeflecht im Städtebau», erklärt Ivar Heule.

Marrakesch in Bülach

Und nun? Ist die städtebauliche Wette aufgegangen? Die hohe bauliche Dichte ist in den Gassen des Glasi-Quartiers deutlich weniger spürbar, als das der Schwarzplan hatte vermuten lassen. Der Blick wird entlang der Sichtachsen in die Weite gezogen. Die zurückspringenden Mansardendächer erinnern an französische Innenstädte und verbinden sich bei schönem Wetter so mit dem Himmel, wie es sich die Architekten ausgemalt haben. Die Aufteilung der Fassadengestaltung nach Plätzen statt nach Häusern führte aber bisweilen zu harschen Brüchen und Sprüngen innerhalb einer Fassade. In der Bemühung, Vielfalt zu generieren, verlieren sich die einzelnen Bauten im nervösen Flimmern der Masse. Die Gassen und Häuser gleichen sich trotz des ungewöhnlichen Entwurfsprozesses, es fehlt an Hierarchien, an einem Vorne und Hinten, was die Orientierung vereinfachen würde. Laut Dan Schürch durchaus gewollt: «Man kann sich so wunderbar verlaufen, richtig Marrakesch-mässig.»

Das Glasi-Areal ist nun Teil von Bülach. Die bauliche Dichte ist da und wartet auf die menschliche Dichte. Die Wohnungen sind vermietet, die Quartierbewohner fangen an, ihre Spuren zu hinterlassen. Wenn die unzähligen Veloständer genutzt werden und auch mal verbogen sein dürfen, wenn der Glasi-Markt stattfindet, wenn die Balkone mit Möbeln, Pflanzen und Sonnensegeln gefüllt werden, wird die Architektur für ein funktionierendes Quartier ein Stück weit egal. Und das ist ganz gut so. ●



Vielfältige Dachlandschaft über Bülach: Die Mansardendächer sollen die gefühlte Dichte entschärfen.