

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 97 (2022)

**Heft:** 9: Neubau

**Artikel:** Zwischenräume im Fokus

**Autor:** Knopf, Dietmar

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1037309>

#### **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:** 22.02.2026

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



Bild: Steiner AG / Studio Gataric Fotografie

Direkt beim Bahnhof Bülach, auf dem Areal der ehemaligen Glashütte, ist ein Quartier für etwa 1700 Bewohnerinnen und Bewohner entstanden. Über 360 der fast 600 Wohnungen gehören der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse.

BGZ und Logis Suisse erweitern Portfolio im urbanen Glasi-Quartier in Bülach

# Zwischenräume im Fokus

Das neue Glasi-Quartier in Bülach Nord könnte als Vorbild für künftige Stadt- und Siedlungsentwicklungen dienen. Direkt neben dem Bahnhof ist ein dichtes Wohn- und Arbeitsviertel mit 583 Wohnungen entstanden – die Mehrheit von ihnen gemeinnützig. Zur Belebung der Siedlung sollen Workshops und ein neuer Quartierverein beitragen.

Von Dietmar Knopf

Es war Ende Februar 2002, als die Glasöfen in der traditionsreichen Glashütte Bülach für immer abgestellt wurden. Der zunehmende Konkurrenzdruck und das hohe Kostenniveau in der Schweiz hatten dem Industriebetrieb im Zürcher Unterland nach 111 Betriebsjahren das Genick gebrochen. Nachdem die Vetropack AG als Nachfolgerin der Glashütte Bülach die Produktion eingestellt hatte, lag das 42 000 Quadratmeter grosse Areal beim Bahnhof erst einmal brach. Ein paar Jahre vergingen, bis die Gemeinde den Gestaltungsplan «Bülach Nord» vorlegte und damit den Weg freimachte für die Umwandlung des Industriegeländes in ein gemischt genutztes Wohn- und Gewerbequartier.

Der Gestaltungsplan für das Glasi-Areal forderte eine hohe Bebauungsdichte mit 80 Prozent Wohnen und 20 Prozent Gewerbe, wobei ein Mindestanteil von 15 Prozent preisgünsti-

gem Wohnraum vorgesehen war. Von diesem Nutzungsmix versprach sich der Bülacher Stadtrat ein funktionierendes Quartier mit rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 1800 Arbeitsplätzen. Schon früh hatte sich der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich um das Areal bemüht. Zusammen mit der Steiner AG erarbeitete er ein Geschäftsmodell mit klarer Rollenverteilung: Die Steiner AG sollte das Gesamtprojekt entwickeln, den Bau als Totalunternehmerin realisieren und die Verantwortung für die Gewerbegebäuden übernehmen. Parallel dazu erfolgte die Suche nach gemeinnützigen Entwicklungspartnern. Schliesslich erhielten die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG 2012 den Zuschlag.

«Die Projektentwicklung des Glasi-Areals in Bülach war der Startschuss für unsere Wachs-



**Der Gestaltungsplan für das Glasi-Areal forderte eine sehr hohe Bebauungsdichte.**

tumsstrategie. Heute ist die Glasi eine der grössten Siedlungen in unserem Portfolio», sagt Marianne Dutli Derron, Leiterin Entwicklung und Bau bei der Logis Suisse AG. «Unsere Beteiligung an einem so bedeutsamen Projekt hat auch eine symbolische Wirkung», ergänzt Michael Gross, Geschäftsführer der BGZ. «Es wird wohl kaum jemand sagen, Genossenschaften seien angestaubt, wenn sie die urbane Atmosphäre im Glasi-Areal erleben.»

#### **Strassen verlaufen strahlenförmig**

Die drei Entwicklungspartner entschieden sich 2013 dafür, einen städtebaulichen Studienauftrag «Vetropack Areal» zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers durchzuführen. Aus den elf eingereichten Beiträgen ging das Zürcher Architekturbüro Duplex Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten als Sieger hervor. Ausschlaggebend war für die Jury die überzeugende städtebauliche Setzung der Gebäude.

Das städtebauliche Konzept beruht auf einem System aus strahlenförmig verlaufenden Strassen, welche die Architektinnen und Architekten linolschnittartig aus der Gebäudemasse herausschnitten. «Wir wollten das Areal ausgehend von den urbanen Freiräumen entwickeln», sagt Philipp Runggaldier, Projektleiter bei der Duplex Architekten AG. So sind mit dem Glasi-Platz, dem Ahornhof, dem Henri-Cornaz-Platz und der Piazza Santeramo die vier Quartierplätze bereits in einer frühen Entwurfsphase entstanden.

«In unterschiedlichen Teams innerhalb des Büros haben wir zuerst die Häuser um die Plätze herum entworfen, dann jene an den Rändern des Quartiers und zuletzt die Gebäude entlang der Strassen», fährt er fort. Insgesamt wurden 21 verschiedene Gebäude mit 583 Wohnungen gebaut. Über 360 Wohnungen ge-



**21 überwiegend sechsgeschossige Baukörper mussten auf 42 000 Quadratmetern Platz finden. Zum Quartier gehören auch ein Wohn- und Pflegezentrum sowie Gewerbeflächen.**

hören den beiden gemeinnützigen Baurägern, hinzu kommen Miet- und Eigentumswohnungen der Steiner Invest AG und das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum mit 62 Wohnungen und 40 Pflegezimmern.

In den Erdgeschossen der Wohngebäude bestehen die Fassaden aus Betonfertigteilelementen, darüber liegen die verputzten Regelgeschosse. Die beiden Obergeschosse wurden als Mansardendächer ausgebildet. «Als Referenz an die Geschichte des Areals mischten wir Glasgranulat in den Außenputz. Darum schimmern die Fassaden je nach Sonneneinfall in verschiedenen Farben», sagt Runggaldier. Damit die Bewohnenden die hohe Dichte nicht als bedrückende Enge empfinden, liessen sich Duplex Architekten etwas einfallen. «Um die Kompakt-



**Farbenfroh und lichtdurchflutet: Alle Wohnhäuser sind als Vier- bis Sechsspänner konzipiert und weisen ein zentrales Treppenhaus auf.**



Bilder: Steiner AG / Studio Gataric Fotografie / Logis Suisse



In den Häusern Elena und Karina der Logis Suisse wurde Riemenparkett aus Buche und Eiche verlegt. Im Haus Elena weisen die Küchen ein Fenster zum Treppenhaus auf. Damit sollen die innen liegenden Küchen belichtet und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert werden.

heit aufzulockern, arbeiteten wir mit Blickbezügen. Von jedem Punkt aus hat man einen Blick auf einen der vier Plätze, das Guss-Areal oder auf die Bahngleise. Außerdem sorgen die Mansardendächer für mehr Licht im Quartier», so Runggaldier. «Sie lehnen sich etwas nach hinten und holen sozusagen den Himmel nach unten.»

#### Alle Wohnungen schnell vermietet

Alle Wohnhäuser sind um ein zentrales Treppenhaus herum als Vier- bis Sechsspänner

konzipiert. Die Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ hat 170 von den insgesamt 583 Einheiten in sechs Häusern realisiert, die Ein- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen sowie Gross- und Maisonette-Einheiten aufweisen. «Unser Zielpublikum ist sehr breit, von jung bis jung geblieben. Darunter sind Bewohnerinnen und Bewohner verschiedenster Nationalitäten», sagt Michael Gross von der BGZ zum Vermietungskonzept. Jedes neue Genossenschaftsmitglied habe man in einem persönlichen Gespräch kennengelernt.

Während sich zum Beispiel die Häuser Domenico und Luigi am Gleisrand befinden und von der Ausrichtung nach Südwesten profitieren, liegt das Haus Niklaus im Osten des Areals und grenzt an den Glasi-, den Santeramo- und den Henri-Cornaz-Platz. Im Erdgeschoss entsteht dort ein breites Gastronomieangebot, darüber sind 29 Wohnungen mit einem bis fünfeinhalb Zimmern angeordnet. Sie eignen sich besonders für Wohngemeinschaften und Familien, da sich der Essbereich durch eine zweiflügelige Tür vom Wohnzimmer abtrennen lässt. In der Quartiermitte wiederum befinden sich die Häuser Igor und Guido. Das eine bietet 28 Kleinwohnungen, die zum terrassierten Henri-Cornaz-Platz ausgerichtet sind, das andere dürfte wegen seiner unmittelbaren Nähe zum Spielplatz auf dem Ahornhof besonders bei Familien beliebt sein. «Alle Wohnungen waren innerhalb von sechs Monaten vermietet», so BGZ-Geschäftsführer Gross. «Die neuen Mietenden freuten sich sehr auf den Einzug ins Glasi-Quartier, genau wie wir. Leider hatte



Bild: Steiner AG

Das markanteste Gebäude auf dem Areal ist ein 60 Meter hohes Hochhaus mit 19 Stockwerken. Die Steiner AG bietet darin Stockwerkeigentum an.

der Totalunternehmer Steiner AG Bauverzug und besonders die letzten Bezüge verliefen chaotisch.»

Der Autoverkehr wird an den beiden Eingängen des Quartiers in die Tiefgarage geleitet, für die gesamte Überbauung sind insgesamt 640 Einstell- und 1400 Veloabstellplätze vorgesehen. Den Wärmebedarf des Quartiers deckt eine zentrale Holzschnitzelheizung ab.

#### Gästezimmer und Dachterrassen

Die Logis Suisse hat 193 Einheiten in sechs Häusern realisiert. Eines von ihnen, das Mehr-generationenhaus Clara, liegt im Westen am Ahornhof, der «grünen Oase» des Quartiers. Es bietet 26 Wohnungen mit zweieinhalb bis vier-einhalb Zimmern sowie eine Clusterwohnung mit sieben Einheiten. Im Haus soll eine aktive Hausgemeinschaft entstehen. Dafür steht ein attraktiver Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Im Haus Elena im Norden des Areals wiederum gruppieren sich Studios, Kleinwohnungen und WG-taugliche Wohnungen um einen grosszügigen Patio, der auch die Belichtung der innen liegenden Küchen garantiert.

Kleinwohnungen für Personen ab 50 und eine Clusterwohnung mit vier Einheiten bietet ein weiteres Haus direkt am Glasi-Platz. Ein Gästezimmer, ein Infopoint, ein grosser Gemeinschaftsraum für das gesamte Quartier und eine gemeinsam nutzbare Dachterrasse ergänzen das Angebot. In einem Gebäude sind im Erdgeschoss Läden und kleine Gewerbebetriebe, Ateliers und Bürogemeinschaften untergebracht, in einem anderen profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einem direkten Gartenzugang. «Wir können heute von einer Vollvermietung sprechen», freut sich Marianne Dutli Derron von der Logis Suisse AG. «Wir waren davon überzeugt, dass wir mit unserem Glasi-Quartier die Bedürfnisse der Menschen treffen werden. Wir hatten immer die Vorstellung eines Quartiers und nicht einer Siedlung.»



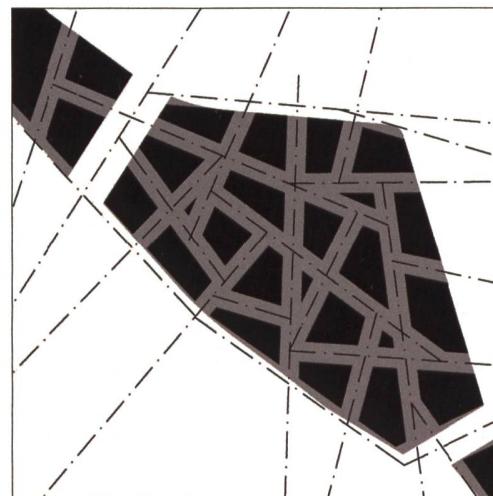
Bild: Roman Keller

Die meisten Häuser sind mit Sockelgeschossen, vier Regelgeschossen und zweigeschossigen Mansardendächern versehen, die für mehr Licht im dicht bebauten Quartier sorgen.

#### Wochenmarkt für den Glasi-Platz

Die beispielhafte Transformation des Glasi-Areals von einem Industrie- in ein Wohnquartier zeigt, dass Dichte und Vielfalt keine Gegensätze sein müssen. Doch wie kann ein lebendiges Miteinander gelingen, eine «Schlafstadt» vermieden werden? «Mit der Wahl des städtebaulichen Konzepts von Duplex Architekten

Grafiken: Duplex Architekten



Bei der Planung des Quartiers definierten die Architekten zuerst die Zwischenräume, nicht die einzelnen Gebäude. Sie schufen ein Netz aus strahlenförmigen Strassen, an deren Kreuzungspunkten vier Plätze entstanden.



Bilder: Steiner AG / Studio Gataric Fotografie / Logis Suisse



**Die meisten Wohnungen sind mindestens zweiseitig ausgerichtet. Je nach Lärmsituation weisen sie grosse Loggien oder Balkone auf. Als Hommage an die Glashütte sind Glassplitter in den Außenputz gemischt worden. Je nach Sonneneinfall schimmern die Fassaden in verschiedenen Farben.**

haben wir gute Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier geschaffen. Die Bewohnenden können sich untereinander kennenlernen, auf den vier Plätzen, auf der Strasse oder beim Einkauf im Quartierladen», sagt Dutli Derron. Zudem seien Sara Huber bei der Logis Suisse AG und René Fuhrmann bei der BGZ damit beauftragt worden, das Zusammenleben im Quartier zu fördern. Beide organisierten schon zwei Monate vor Bezug für jedes Haus Willkommensveranstaltungen, an denen sich zukünftige Nachbarinnen und Nachbarn kennenlernen konnten. An diesen Anlässen stellten sie Beteiligungsmöglichkeiten und die Infrastruktur des Quartiers vor, und die Teilnehmerinnen und

Teilnehmer diskutierten ihrerseits darüber, was in Zukunft alles im Quartier stattfinden könnte.

Angedacht ist auch die Gründung eines Quartiervereins. Dafür sind die Bewohnerinnen und Bewohner zu Workshops eingeladen, an denen Ideen diskutiert und weiterverfolgt werden. «Auch die Stadt Bülach trägt einen Teil zum Quartierleben bei, indem sie den Glasi-Platz bespielen wird. Wir hoffen, dass dort beispielsweise ein Wochenmarkt oder andere Veranstaltungen stattfinden», so Dutli Derron.

Auf die Frage, wie sein Idealbild des Quartiers im Jahr 2050 aussieht, antwortet Gross: «Ich bin sicher, dass das neue Glasi-Quartier weit über die Bülacher Stadtgrenzen hinaus bekannt sein wird.» Das Quartier werde sich zu einem Ort entwickeln, an dem sich die Bewohnenden und Gewerbetreibenden wohlfühlen, wo sich auf den Plätzen im Sommer und im Winter viele Menschen treffen und sich fröhlich miteinander austauschen. Und das werde mit Sicherheit nicht erst 2050 der Fall sein. ■

## Baudaten

### Bauträgerinnen/Entwicklungs-partner:

Baugenossenschaft Glattal Zürich, Zürich  
Logis Suisse AG, Baden  
Steiner AG bzw. Investment Foundation, Zürich

### Architektur:

Duplex Architekten AG, Zürich (Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs)  
Wild Bär Heule Architekten AG (Hochhaus)

Ausführungsplanung: ARGE Itten+Brechbühl AG, Bern und Duplex Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich

### Baumanagement und Bauleitung:

Steiner AG, 8050 Zürich

### Umfang:

Gesamtes Quartier: 21 MFH, 583 Wohnungen, 2 Gemeinschaftsräume, 6 Bas-

telräume, 13 Separatzimmer, 20 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, 641 Parkplätze, 1700 Veloabstellplätze

BGZ: 6 MFH, 170 Wohnungen, 14 Gewerberäume, 110 Parkplätze, 25 Motorradabstellplätze, 290 Veloabstellplätze

### Baukosten BGZ (BKP 1-5, ohne Parkierung):

39,5 Mio. CHF  
4652 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele BGZ:

3 ½-Zimmer-Wohnung, 82-110 m<sup>2</sup>:  
1360 bis 1920 CHF plus 115 CHF NK  
CHF 12 000 Anteilscheinkapital

4 ½-Zimmer-Wohnung, 98-118 m<sup>2</sup>:  
1600 bis 2030 CHF plus 140 CHF NK  
CHF 15 000 Anteilscheinkapital

5 ½-Zimmer-Wohnung, 115-123 m<sup>2</sup>:  
2240 bis 2320 CHF plus 170 CHF NK  
CHF 17 000 Anteilscheinkapital



**Beispiel einer 4 ½-Zimmer-Wohnung der BGZ mit 110 Quadratmetern. Viele Wohnungen weisen spannende, ungewöhnliche Grundrisse auf.**



# REVEGO: Die Lösung zur flexiblen Raumnutzung von Blum



Das einzigartige Einschiebetürsystem kann dank fixen Pocketbreiten mit Standardkörpern einfach in die Planung integriert und einfach verarbeitet werden



Pocketsysteme schaffen neue Gestaltungsmöglichkeiten in der Küche, dem Homeoffice, im Hauswirtschaftsraum oder der Garderobe

**Große Möbelfronten verbergen bei Bedarf Küchenzeilen oder ganze Wohnbereiche: REVEGO, die neuen Pocketsysteme vom österreichischen Beschlägerhersteller Blum, ermöglichen völlig neue Gestaltungsmöglichkeiten. Und das bei hohem Bewegungskomfort, einfacher Planung und unkomplizierter Montage.**

Küche sowie Ess-, Wohn- und Arbeitsbereiche wachsen in der modernen Wohnraumnutzung immer mehr zusammen. Pocketsysteme von Blum verbergen funktionale Möbelzeilen, erhöhen die Wohnqualität und eröffnen so völlig neue Perspektiven: Schnelles Öffnen

kompletter Wohnbereiche zur Nutzung und einfaches Verschliessen fördern ein rundum wohnliches Ambiente. REVEGO zeichnet sich durch den von Blum gewohnten Bewegungskomfort aus: Dank der Bewegungsstechnologie TIP-ON öffnet der Möbelnutzer die Türen durch sanftes Antippen und schiebt sie komplett in das Pocket. Der Arbeitsbereich der Küche, das Homeoffice, der Hauswirtschaftsraum oder die Garderobe ist nun bequem zugänglich. Zum Schliessen reicht ein kurzes Drücken auf die voll aufschlagende Front, diese wird aus dem Pocket ausgeworfen und der Nutzer kann mit einem weiteren Druck den kompletten Bereich elegant verbergen.

## Das Geheimnis ist die einfache Herstellung und Montage

Was macht REVEGO zur Innovation? Das einzigartige Einschiebetürsystem für Einzel- und Doppeltüranwendungen überzeugt mit der im Pocket vollständig integrierten Technik und lässt sich dadurch bequem ins Küchenlayout oder die Möbelzeile eingliedern. Die durchdachte Schranklösung mit fixen Breiten kann leicht mit Standardkörpern verplant werden: die Einzeltür REVEGO uno mit 100 mm und die Doppeltür REVEGO duo mit 150 mm breiten Pockets. Zudem können Pocketsysteme bereits vorproduziert und vormontiert zum Aufstellort geliefert werden. Die Endmontage vor Ort ist ebenso einfach: Pockets aufstellen, ausrichten und befestigen, Türen und Laufträger installieren, einstellen – fertig!

