

Überbauung Vetropack-Areal

# Ebenmass und Achsen

Bülach-Nord war noch bis zur Jahrtausendwende eine weitläufige Industriezone. Seither sind ganze Areale für eine neue Bebauung freigeworden. Auf jenem der Firma Vetropack entsteht unter der Regie der Steiner AG ein vollkommen neues Quartier, ein Leuchtturmprojekt nach einem Entwurf der Duplex Architekten aus Zürich.

*Von Manuel Pestalozzi*

Vom Bahnhof her kommend, überquert man eine Platzfläche, die in das neue Quartier überleitet.





Die Struktur des Areals ist durch kompakte Volumen gekennzeichnet, die Freiräume sind Achsen und gut gefasste Platzflächen.

her angedacht und in vielen Fällen auch umgesetzt. In den meisten Fällen erhielten die betreffenden Areale einen völlig neuen Charakter; besonders dann, wenn Industriezonen geöffnet und auch für Wohnzwecke nutzbar gemacht wurden. Im Fall von Bülach-Nord ging es zur Jahrtausendwende darum, der Gemeinde, immerhin grösste Stadt im Zürcher Unterland, neue Impulse zu verleihen. Unmittelbar neben dem 42 000 Quadratmeter grossen Vetropack-Areal hararte auf der anderen Seite der alten Landstrasse auch das 55 300 Quadratmeter grosse Gelände der Bülachguss AG seinem Schicksal. «Es herrschte eine depressive Stimmung», erinnert sich Hanspeter Lienhart, Stadtrat in Bülach.

Mit einer Zukunftswerkstatt versuchte die Gemeinde, der Ratlosigkeit Herr zu werden. Es wurde konstatiert, dass Bülach dank seiner günstigen Verkehrslage und seiner Nähe zu Zürich und seinem Flughafen eine stark wachsende Stadt ist. Man erarbeitete mit dieser Erkenntnis ein Leitbild. Das Ziel: Bülach-Nord als Arbeitsort erhalten. Schnell stellte sich heraus, dass dafür die Nachfrage ungenügend war und man die Wohnnutzung als Option stärker gewichten musste. In der Folge lancierte die Stadt zusammen mit den SBB und der Bülachguss AG ein Testplanungsverfahren. Dieses führte zu einem Rahmengestaltungsplan, der 2015 von Bülachs Parlament genehmigt wurde und auch das Vetropack-Areal umfasst. Um den richtigen Mix von Wohneigentum, Mietwohnungen, Läden und Gewerbe zu eruiieren, verlangte die Stadt Bülach auch Investorenstudien. «Wir suchten nach einer guten Durchmischung des Quartiers, das wegen der Bahn lange als abgeschnittener Teil der Stadt wahrgenommen wurde», begründet Lienhart das sorgfältige Vorgehen der Behörde. Was die Zukunft des Vetropack-Areals anbelangt, ist er optimistisch: «Bülach wird zu einem neu angehängten Stadtteil kommen.»

### Projekt als Leuchtturm

Nach dem Gestaltungsplan kann auf dem Vetropack-Areal an gut erschlossener Lage ein dichtes Quartier entstehen. Neben dem Bahnhof ist auch die nahe Einfahrt in die richtungstrennte vierspurige Kantonsstrasse zum Flughafen und nach Zürich ein Faktor, der den Standort aufwertet. Dieser bietet zwar in Bodennähe keine freie Sicht in die Alpen, ist aber von zwei grösseren Waldgebieten flankiert, darunter einer der grössten Eichenwälder der Region. Die BGZ und Logis

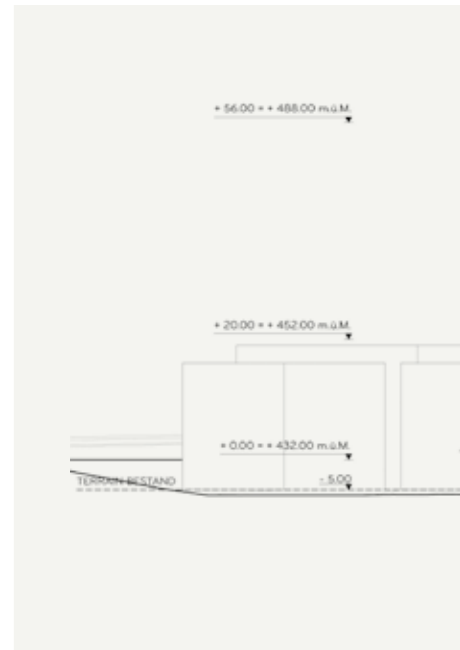
Schon lange bevor das Wort «Swissness» Einzug in unser Vokabular fand, gab es die «Bülacher Flaschen» – ein Begriff, der prägnante Formen in Erinnerung ruft und auch mal für die witzig-bissige Charakterisierung des einen oder anderen Zeitgenossen herhalten musste. Die Behältnisse der 1891 gegründeten Glashütte Bülach wurden nicht nur für Flüssigkeiten aller Art verwendet; bekannt war die Firma auch für ihre Einmachgläser mit dem typischen Drahtverschluss. Dieses nachhaltig-ökologische Designerzeugnis versieht bis heute in manchen Haushalten seinen Dienst. Auf dem Stammareal nördlich des Bahnhofs wurde bis 2002 produziert. Dann schloss der Vetropack-Konzern, in den die Glashütte schon 1917 aufgegangen war, den Betrieb. Sämtliche Liegenschaften zwischen dem Geleisefeld und der alten Landstrasse von Zürich nach Schaffhausen wurden abgerissen. Das Terrain, ein stumpfwinkliges, nach Nordosten sanft ansteigendes Dreieck, bietet sich aktuell als altlastenbereinigte «Tabula rasa» dar. Die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) haben am 21. Juni 2012 das Vetropack-Areal gekauft. Die beiden Körperschaften beabsichtigen, zusammen mit der Steiner AG auf ihm ein neues Stadtquartier zu realisieren.

### Suche nach einer Zukunft

Die Zukunft von Industriebrachen beschäftigt die Bau- und Immobilienbranche der Schweiz seit Jahrzehnten. Zahlreiche Konzepte wurden seit-

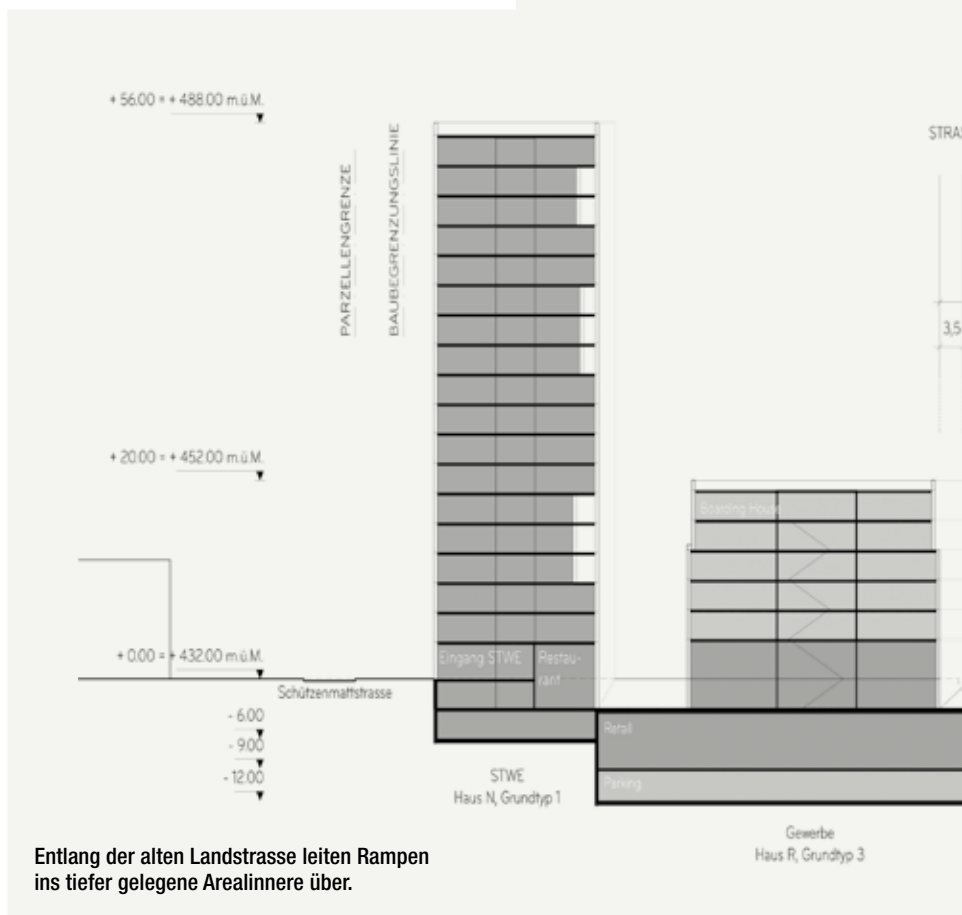


Bilder: Duplex Architekten AG



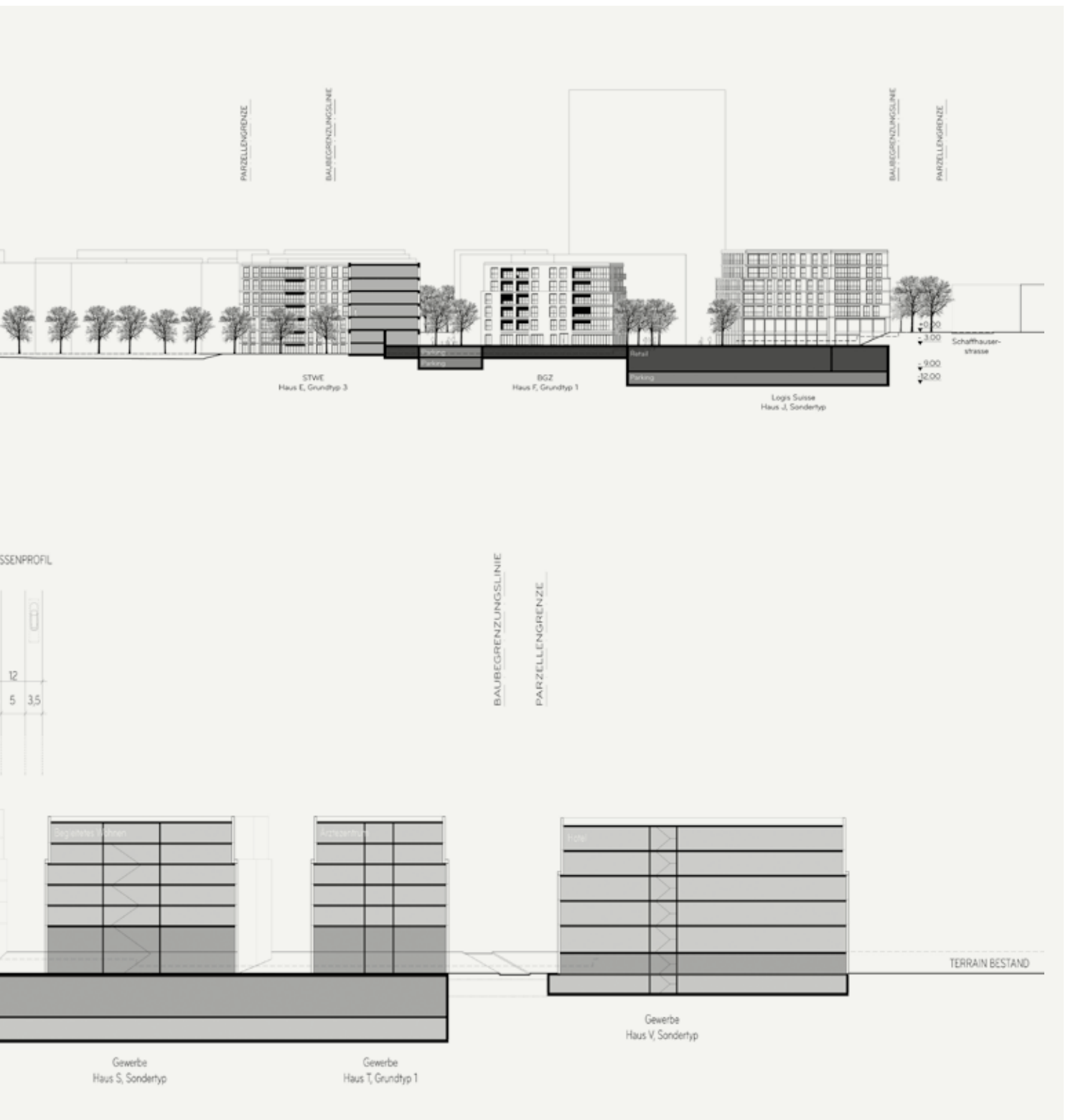
Suisse planen hier rund 400 kostengünstige Mietwohnungen mit öffentlicher Nutzung in den Sockelgeschossen. Beide Institutionen übernehmen je rund einen Viertel der zulässigen Nutzung gemäss Rahmgestaltungplan. Logis Suisse plant ebenfalls mit Steiner die Erstellung von zirka 150 Eigentumswohnungen. Auf einem Drittel des Areals sind ein oder mehrere Gewerbekomplexe vorgesehen mit einer Geschossfläche von rund 35 500 Quadratmetern.

Die Eigentümer und Steiner waren sich bewusst, dass die planerische Aufgabenstellung anspruchsvoll ist und eine grosse Herausforderung darstellt: Auf einem Grundstück von rund 42 000 Quadratmetern mit 96 000 Quadratmetern Geschossfläche war ein ehemaliges Industriegebiet in einen dichten, qualitativ hochwertigen Lebens- und Arbeitsraum mit eigener Identität zu verwandeln – mit einer maximalen Ausnutzung von rund 230 Prozent. Zu diesem Zweck lobte die Steiner AG einen internationalen Studienauftrag aus. «Das Instrument des Studienauftrags ist sehr tauglich für diese Aufgabe», sagt Stefan Cadosch. Der Architekt und Präsident des SIA stellte sich als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums zur Verfügung und ist voll des Lobes für die sorgfältige Aufgleisung des Verfahrens und seiner Rahmenbedingungen. «Das Projekt ist ein Leuchtturm für Areal-Entwicklungen», zeigt er sich



Entlang der alten Landstrasse leiten Rampen ins tiefer gelegene Arealinnere über.

Abgesehen von einem Hochhaus an der nördlichen Peripherie differieren die Gebäudehöhen nur wenig.





Fassadenfluchten und öffentliche Erdgeschossnutzungen erzeugen ein urbanes Flair.



Unmittelbar östlich befindet sich das Giessereiareal mit einer historischen Halle, welche erhalten bleibt.

überzeugt. Es befasse sich in nachahmenswerter Weise mit Themen wie soziale und nutzungs-mässige Durchmischung. Es zeige zudem auf, dass «Dichtestress» eine Mär sei.

Elf Büros wurden für den Studienauftrag eingeladen. Neben grossen internationalen Büros wie BIG, MVRDV oder Dominique Perrault berücksichtigte man auch jüngere Teams. «Sie belohnen uns mit elf verschiedenen Ansätzen», freut sich Cadosch und fügt an: «Es gab keine schlechten Projekte.» Der siegreiche Vorschlag der Duplex Architekten aus Zürich wurde nicht in

einem linearen Prozess ermittelt. Mit seinen Konkurrenten prüfte man ihn aufgrund verschiedenster Beurteilungskriterien. «Ich bin überzeugt, wir haben ein richtungsweisendes Projekt», freut sich Cadosch. Der Juryentscheid fiel bereits im August 2013. Das Resultat wurde aber erst nach der Genehmigung des erwähnten Rahmgestaltungsplans im März 2016 öffentlich gemacht.

### Alles inklusiv

Der siegreiche Entwurf stammt von einem «jungen Büro». Die Partner von Duplex Architekten

zählen noch nicht ganz 40 Lenze. Doch das Büro ist nicht unerfahren; gemeinsam mit dem Unternehmen Futurafrosch gewann Duplex den städtebaulichen Wettbewerb für das Hunziker-Areal in Zürich-Nord. Die im vergangenen Jahr bezogene Siedlung mit experimentellem, zukunftsweisendem Charakter zeichnet sich nicht zuletzt durch eine hohe urbane Dichte aus.

Es ist nicht zu übersehen, dass das Projekt für das Vetropack-Areal von seinem Konzept her mit dem Hunziker-Areal verwandt ist. Während andere Teams mit Gruppen von Hochhäusern oder horizontalen Grossstrukturen operierten und so auf dem Gelände grössere Freiflächen und Hofräume gewinnen konnten, überbaute das Team Duplex das gesamte Areal regelmässig mit 22 mehr oder weniger punktförmigen, autonomen Volumen. Diese sind vorwiegend fünf- bis siebengeschossig, was eine diskrete Silhouette ergibt. Einzig an der Nordostecke des Perimeters, wo eine tangentielle Erschliessungsstrasse am Ortszugang die Landstrasse kreuzt, schlägt der Entwurf ein Hochhaus vor, das 18 Etagen in die Höhe ragt. Die Fassadenfluchten entlang des Perimeters umschreiben die Kontur des Areals. Die gegebene Form der Parzellen bestimmt auch die Umriss der einzelnen, meist viereckigen Volu-



**Praktisch für jedes Bauprojekt**  
inspiriert, organisiert, dokumentiert



# Sie werden leichter gefunden!

Buildster ist ein neues digitales Tool für private Bauherren. Sie werden von Ihren potenziellen Auftraggebern besser gefunden, weil die Suche direkt im Tool stattfindet. Ihre Telefonnummer, E-Mail, Webseite und Firmenadresse sind verlinkt. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Kontaktaufnahme mit Ihnen.

48922

## Tönt gut, oder?

Wir beraten Sie gerne. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.  
► [beratung@buildster.ch](mailto:beratung@buildster.ch)



Neu im App Store und auf [buildster.ch](http://buildster.ch)

## Nachgefragt

... bei Dan Schürch

### Was erschien Ihnen an dieser Aufgabe besonders attraktiv?

Es ist schön, wenn man ein Stück Stadt neu bauen darf! Attraktiv ist das städtebauliche Muster, welches auf der Balance von Vielfalt und Einheit basiert. Gassen- und Platzräume sind wie bei einem Linschnitt aus der Gebäudemasse herausgeschält. So steht weniger die Form der Einzelkörper als deren vielfältige Blickbeziehungen und der Entwurf der Zwischenräume im Vordergrund. Das Ergebnis ist ein dichtes urbanes Gewebe mit einem grossen Reichtum an unterschiedlichen Raumsequenzen und einem unverwechselbaren «Fingerprint».

### Wie haben Sie sich mit dem Planungsort und seiner Umgebung vertraut gemacht?

Der Planungsort war mir persönlich bekannt. Ich bin in der Gegend aufgewachsen. Dies hatte jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Entwurf. Der Ort hat so gesehen keinen Kontext, auf dem man sich im architektonischen Sinn beziehen könnte. In diesem Fall könnte man Rem Koolhaas zustimmen, wenn er in seinem Manifest «Bigness or the problem of Large» etwas vulgär formuliert: «fuck the context». Unser Entwurf bezieht sich auf sich selbst und schafft eine eigene Welt aus Gassen, Strassen, Plätzen und Rändern, die sich selbstverständlich auf den Gleis- und Strassenraum beziehen.

### Machten Sie sich konkrete Vorstellung von den künftigen Nutzern des Quartiers?

Wenn der Stadtteil mit 1500 Bewohnern funktionie-

Dan Schürch ist Architekt FH/REG A SIA und Gründungspartner der Duplex Architekten AG.

ren soll, ist es elementar, dass sich verschiedene Benutzergruppen mischen. Wir schaffen neuartige und bedarfsorientierte, nicht nur standardisierte Wohnmodelle als zeitgemässe Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen – wie die Ausdifferenzierung der Lebensformen und -stile, die Abkehr vom klassischen Familienmodell, die Zunahme der Einpersonenhaushalte sowie den demografischen Wandel – durch experimentelle, individuell zugeschnittene Wohnformen.

### Könnten Sie sich vorstellen, dereinst auch selbst auf dem Vetropack-Areal zu leben und zu arbeiten?

Klar kann ich mir das vorstellen. Das Vetropack-Quartier wird Charakterzüge einer Stadt aufweisen und ist extrem gut an die Zentren Zürich, Winterthur und Schaffhausen sowie den Flughafen angeschlossen. Die Genossenschaften werden einen preisgünstigen Wohnungsmarkt sichern, und ein Naherholungsgebiet liegt um die Ecke. Das neue Quartier bietet deshalb eine nahezu perfekte Lebensqualität.

### Nach dem Wettbewerbserfolg haben Sie sich mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans befasst. Wie hat sich das Projekt in dieser Zeit noch verändert?

Im rechtlichen Sinn ist das kein Gestaltungsplan, sondern eher ein Masterplan, welcher die städtebaulichen Fragen beantwortet. Das Projekt weist immer noch die gleichen Qualitäten wie im Wettbewerb auf. Die Maschenweite des Strassennetzes sowie die Körnung der Gebäudkörper haben wir jedoch seither überarbeitet. Diverse Spezialisten haben Layer wie Landschaft, Verkehr, Tragwerk, Infrastruktur und so weiter darübergelegt und präzisiert.

### Aktuell arbeiten Sie an der Baueingabe mit. Werden Sie auch an der Realisierung des neuen Quartiers beteiligt sein?

Mit dem Vorprojekt und dem Bewilligungsprojekt werden wir einen massgeblichen gestalterischen Beitrag leisten können, der nicht die einzelnen Baukörper in den Vordergrund stellt, sondern den Stadtraum als Ganzes. Wir werden selbstverständlich bemüht sein, auch während der Realisierungsphase im Sinne einer Qualitätssicherung auf die städtebaulichen Qualitäten hinzuweisen. (mp)

men; das Entwurfsteam gab jedem Haus seine eigene Form.

Rechtwinklige Gebäudeecken findet man so gut wie keine. Architekt Dan Schürch von Duplex spricht daher von «schrägen Typen». Die Schräge ergibt sich durch breite Weg- und Sichtachsen, welche kreuz und quer durch das Areal gelegt sind. Diese Schneisen durch die Baumasse verleihen dem Quartier seine ausgewogenen, regelmässig-unregelmässigen Proportionen. Wie im Hunziker-Areal sind die meisten von ihnen nicht durchgehend: Blickt man von den äusseren Rändern in die Siedlung hinein, so nimmt das Auge am Ende eines Strassenkorridors meistens eine Fassadenfront und eine begrünte Parkfläche wahr. Das mit offensichtlicher Sorgfalt angelegte Geflecht von Aussenräumen lässt nirgends Monotonie aufkommen und schafft zahlreiche Routenvarianten für Spaziergänger und Jogger durch das Quartier. Gleichzeitig verbindet es das Areal auf vielfältige Art mit der Umgebung. Es ist leicht, ins Quartier einzudringen und auch wieder aus ihm hinauszufinden – gewissermassen handelt es sich um die Antithese einer «Gated Community». Hier ist nichts exklusiv. Alles ist inklusiv. Und doch hält es zusammen.

Private Gartenräume gibt es innerhalb des Areals keine. Die Häuser grenzen direkt an den öffentlichen Aussenraum. In ihren Eingangsgeschossen sind wie im Hunziker-Areal öffentliche Nutzungen vorgesehen. Die Volumen umringen vier keilförmige Platzflächen, die mit Bäumen bepflanzt werden. Am nordwestlichen Rand des Areals schlägt Duplex eine breitere Schneise als Sportfläche vor. Im äussersten Zipfel dann, bei der Brücke der vierspurigen Kantonsstrasse, sind ein paar Familiengärten geplant. Die Natur wird auf dem Areal somit gezähmt und öffentlich, zugunsten einer urbanen Dichte, die Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig überblickbar ist. Die nahen Waldgebiete bilden ein Gegenüber, wie auch das Bahnhofsareal. Die durchlässige Eigenständigkeit stellt diesem «Randquartier» einen starken Charakter und einen regelmässigen, entspannten Austausch mit der Umgebung in Aussicht. Die Dichte wird als bereichernder Faktor wahrgenommen, nicht als Bürde, unter der die Einwohner leiden werden.

Das Projekt hat das Prädikat Leuchtturm nicht nur wegen seiner Entstehungsgeschichte verdient. Es verspricht auch einen ökonomischen Umgang mit Ressourcen, nicht zuletzt mit dem Boden. Deshalb darf man mit Spannung auf seine Realisierung warten, welche die Steiner AG als Totalunternehmerin in Angriff nehmen wird. Die Baueingabe des Gesamtprojekts ist für Ende 2016 geplant. Mit einem Baustart wird frühestens ab Frühjahr 2018 gerechnet. ■

# Der «Wash-Bear» – eine saubere Sache!

Der effizienteste Leichtstoffabscheider

Kapazität bis 150 m<sup>3</sup>/h

Beschickung direkt ab Brecher möglich



Mehr Informationen unter [www.getag.ch](http://www.getag.ch)



**GETAG**

**Einfälle für Abfälle**

**GETAG ENTSORGUNGS-TECHNIK AG**

Industrie Allmend 35, CH-4629 Fuluibach  
Telefon +41 62 209 40 70  
Fax +41 62 209 40 79  
team@getag.ch  
[www.getag.ch](http://www.getag.ch)



eine gute Marke 47213

# Bauen beginnt mit uns.

Garantierte Lieferzeiten.  
Kompetente Beratung.  
Schweizweit vernetzt.



[bewetec.ch](http://bewetec.ch)