

Stadt Bülach



Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Soziale Arbeit
FH Zentralschweiz

Wie lebt es sich Im Guss?

Partizipative Quartieranalyse durch Studierende der Hochschule
Luzern - Soziale Arbeit im Auftrag der Stadt Bülach

26.-30.06.2022

**Durchgeführte
Interviews: 25**



**Spontane
Gespräche und
Befragungen:
102**





**Teilnehmende
online
Befragung: 62**

**Aussagen zum
Im Guss, Glasi
und Bülach: 498**

Verwaltung

DIENST-
LEISTUNGEN

gefällt gut

LOCALE
KUNDSCHAFT

autofrei

RUHE

GUTER
ARBEITSORT

Nachbar-
schaft

BISTRO
♥ des Guss-Quartiers

LAGE
DES
QUARTIERS

«COOLES»
QUARTIER

genügend Platz
(in & ums Haus)

**Getrunkene Kaffees:
237**



Bülach-Nord ist in zehn Jahren tot

Es sind 55 300 Quadratmeter Areal, 490 Wohnungen plus Büros und Gewerbe – und das ist erst der Guss-Teil, also die östliche Hälfte von Bülach-Nord. Westlich der Schaffhauserstrasse, die den Stadtteil wie eine Berliner Mauer teilt, auf dem Glasi-Areal, sind es weitere 42 000 Quadratmeter mit 21 Baukörpern, 600 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbeflächen. Zusammen mit dem Hertiquartier und dem Bahnhofareal ist «Bülach-Nord» gross. Bis 2016 bestanden Karten, Visualisierungen, Modelle. Man entwarf die zwei Stadtteilhälften auf dem Reissbrett, probierte «Sim City» in echt – und dann, vor einem knappen Jahr, fuhren die Bagger auf. Und den Bülachern dämmerts: «Moment einmal, die bauen das ja wirklich!»

Vor der eigenen Haustür sieht man es urplötzlich werden, das sonst so abstrakte «verdichtete Bauen», das Markus Kägi immer predigt. Und der einzelne Betrachter, der vor den computergenerierten Visualisierungen an den Stellwänden einen Moment lang stehen bleibt und ganz für sich allein die Stockwerke auf der Zeichnung durchzählt, der wird sich bewusst, dass Bülachs Jahrhunderte des Daseins als adrettes Landstädtchen wohl für immer vorbei sind. Mit dem neuen Norden hält eine Urbanität Einzug, die sich nicht nach und nach, in nachvollziehbarem Tempo entwickelt; sie wird am PC hochgezogen, auf einen «Tätsch». Der Charakterbildung des Quartiers wird so wenig Zeit gelassen, wie Raum zwischen den Gebäuden liegt.

Dass Planer und Strategen in den letzten 12 Jahren vielleicht etwas gar oft erwähnten, wie sehr sie das neue Quartier «be-

Leitartikel



Florian Schauer

Prognose für Bülach-Nord: Ein Schlafquartier mit vielen Singles, Berufspendlern und mit hoher Mieterfluktuation.

leben» möchten, wäre alleine schon ein dunkelorange Warnlämpchen: Vorsicht, da entsteht ein totes Pendlerkaff. Klar: Wo man verdichtet, da züchtet man Anonymität. Und auch wenn noch so viele Idealisten hoffen, dass vor allem 4½-Zimmer-Wohnungen gefragt sein werden: Tatsache bleibt, dass im Kanton Zürich 36 Prozent der Haushalte aus nur einer Person bestehen. Wir sind eine einsame, vereinsamte Gesellschaft. Das wird in den nächsten Jahren trotz allen Parks und Cafés auch in Bülach nicht ändern.

Natürlich, das Engagement der zuständigen Fachplaner bleibe nicht unerwähnt: Die Damen und Herren überlegen seit

Jahren überaus fleissig, wie die Parks und Freiräume ausgestaltet werden könnten. Unter anderem wurde schon am Anfang festgeschrieben, wie viel Gewerbe da den Wohnanteil ergänzen muss; keine blosse Siedlung, nein, ein lebendiges Quartier will man schaffen. Ein Coop kommt sicher, mehrere Restaurants wird es geben und eine Kita – Belebung um jeden Preis.

Dumm nur: Genauso wenig wie Bülachs Stadtrat die Quartieridentität per Dekret (sprich per Umfragebogen) verordnen kann, werden Allreal oder Steiner AG den Räumen zwischen den Wohnblöcken per Gestaltungsplan eine Lebendigkeit vorschreiben können. Natürlich liegt es im Interesse der Investoren, dass all die Gewerbeflächen auch vermietet werden. Aber reichen da Coop und Kita? Wie viele Cafés wären ideal? Bräuchte es ein Fitnesscenter? Eine Bar? Einen McDonald's? Falls ja, wie lockt man genug solche Mieter an? Und wie lange bleiben diese durchschnittlich? Prognose: In zehn Jahren ist das Quartier tot. Der Norden wird eine Schlafsiedlung mit Singles, Pendlern und mit hoher Mieterfluktuation. Losgelöst vom Rest der Stadt – und kein Coiffeur überlebt dort länger als ein Jahr, weil tagsüber schlicht niemand da ist, dessen Haare zu schneiden wären. «Proforma-Gewerbe», diesen Begriff schnappte man in Bülach schon mehr als einmal auf – «Am Ende machen sie sowieso in allen Geschossen Wohnungen».

Zu schwarz gemalt? Was ist mit dem Richti-Areal in Wallisellen? Ebenfalls durch Bahnlinien vom Rest der Gemeinde abgespalten, überleben dort nur Spezialisten wie eine Vinothek oder die Back-Freaks von «MakeUrCake» – während die

offizielle Gemeinde sogar mit gemietetem Raum um die «Vernetzung unter den Anwohnern sowie mit der Gesamtgemeinde» bemüht ist. Aber wo Wallisellen einem Ortsteil so deutlich mitteilen muss, dass er «ein Teil von Wallisellen» ist, da ist er wohl genau das nicht.

Und beim Glattpark? Auch den wollten die Planer einst «quartierbeleben», und auch dort gibt es Coop und Migros, sogar einen eckigen See samt Freizeitwiese. Und auch dieses Quartier ist zumindest partiell tot. So hat man etwa durch die grosse «Lilienthal-Flaniermeile» inzwischen die Buslinie gezogen, so ungenutzt blieb alles. Und ganz im Südwesten lernen die Opfiker derzeit das ausgesprochen urbane Phänomen der Zwischennutzung eines leeren Grundstücks kennen: Mit der «Wunderkammer» hat die Zürcher Stadtsoziologin Vesna Tomse dort eine Plattform aufgebaut, die Wissenschaftler, Künstler und Glattpark-Bewohner zu gemeinsamen Projekten animiert. Das ist Integrationsarbeit – nicht spezifisch für Flüchtlinge oder für Ausländer, sondern als Kampfansage gegen die Anonymität verdichteter Quartiere.

Liesse sich der Quartiertod verhindern? Nur dadurch, dass man das Quartier nicht baut – also nein. Ist das schlimm? Nein. Vielleicht müsste man den Spiess mal umdrehen und potenzielle Zuzüger fragen, ob sie überhaupt ein belebtes Quartier haben wollen. Womöglich ist das gar nicht für alle erstrebenswert. Und ansonsten kann sich die Stadt Bülach ja schon mal überlegen, auf welchem Fleckchen sie dereinst ihre «Wunderkammer» aufstellen will. Vesna Tomse wird die Arbeit so schnell gewiss nicht ausgehen.

Nord-Quartiere: eine Chance für Bülach

Es sind 55 300 Quadratmeter Areal, 490 Wohnungen plus Büros und Gewerbe – und das ist erst der Guss-Teil, also die östliche Hälfte von Bülach-Nord. Westlich der Schaffhauserstrasse befindet sich das Glasi-Quartier. Das Quartier ist etwas kleiner, doch genauso belebt und vielfältig wie sein Pendant im Osten. Die beiden Quartiere sind ein Beispiel für die neue Realität. Verdichtetes Bauen hat Bülach längst eingeholt und das einst dörflich anmutende Städtli um einem grossstädtischen Charakterzug erweitert. Dies mag nicht allen gefallen und bringt auch kritische Stimmen mit sich. Doch die neue Realität ist da und sie bietet auch viele Chancen. Zeit, für einen positiven Blick auf Bülach-Nord.

Vor dem Bistro herrscht reger Betrieb. Das Lokal ist das Herz des Guss-Quartiers und dient als Treffpunkt für Bauarbeiter, Passantinnen und Familien. Die Menschen aus dem umliegenden Gewerbe verbringen hier ihre Kaffeepausen und die Bevölkerung von Bülach trifft sich auf einen Schwatz bei Kaffee und Kuchen. Mindestens genauso gut besucht: der Spielplatz gleich neben dem Bistro. Die quartiereigene Kita nutzt das schöne Wetter und verbringt die Zeit mit den Kindern im Freien. Aus dem nahegelegenen Wald spazieren Leute ins Quartier. Das Guss-Quartier zeigt exemplarisch, wofür verdichtetes Bauen steht: ein Leben in Gehdistanz. Egal ob einkaufen, entspannen, sich treffen oder Sport treiben – alles ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Dieser Umstand sorgt dafür, dass sich die Menschen auch mehr im Quartier aufhalten. Paradox: noch vor

Leitartikel



Queen
Elizabeth II

Prognose für Bülach-Nord: Leben in Gehdistanz – die Kombination von Business und Freizeit ist ein Mehrwert für Bülach.

wenigen Jahren wurde das Guss-Quartier als Schlafquartier beschrieben. Davon ist heute nichts mehr zu sehen. Im Gegenteil, mittlerweile kommen auch Bülacherinnen und Bülacher aus anderen Quartieren in den Norden.

Szenenwechsel, Glasi-Quartier: einen kurzen Spaziergang über die praktische Überführung führt direkt ins Glasi-Quartier. Dieses schafft einen guten Ausgleich zum Guss, in welchem hauptsächlich gewohnt wird. In der Glasi laden zahlreiche Läden und gemütlich gestaltete Grünflächen zum Flanieren und Verweilen ein. Auch hier wird gut gewohnt und die Bewohnenden schätzen das Quartier sowie den Austausch mit den Menschen im

Das Glasi-Quartier ist Abbild der Bülacher Bevölkerung. Durch die Genossenschaftswohnungen sowie die Kita und das Alterszentrum ist das Quartier sehr heterogen. Die anfänglichen Befürchtungen, dass dies zu Konflikten führen könnte, waren grösstenteils unbegründet. Die Siedlungsanimatorin ist in stetigem Austausch mit den Anwohner*innen und versucht dadurch, Spannungen frühzeitig erkennen und bearbeiten zu können.

Ein Knackpunkt für Bülach-Nord stellte die Infrastruktur dar. Was zu Beginn im Guss noch kritisiert wurde, ist heute kein Problem mehr. Die beiden neuen Nord-Quartiere sind mittels einer Überführung miteinander verbunden. Auch der Zugang zum nahegelegenen Wald wurde vereinfacht und ist von beiden Quartieren her gewährleistet. Der schwierige Zugang zum Bülacher Zentrum und zur Altstadt wurde vereinfacht und ist besonders auch für Fussgängerinnen und Velofahrer attraktiver. Bülach-Nord ist somit nicht das befürchtete eigene Bülach in Bülach, sondern ideal eingebettet. Doch nicht nur die Verkehrsinfrastruktur wurde verbessert. Auch die Stimmen der Quartier-Bewohnenden wurden gehört und die Umgebung aufgewertet. Die zentralen Feuerstellen ziehen Jung und Alt an und haben einen positiven Effekt auf das Zusammenleben. Der Tischtennistisch sorgt für sportliche Abwechslung und der Brunnen ist für die Kinder eine erfrischende Spielgelegenheit an heissen Tagen. Der zu Beginn kaum genutzte Gemeinschaftsraum beim Bistro ist mittlerweile ein beliebter Ort für Geburtstagspartys, Spieleabende oder Public-Viewings.

A propos Belebung: für nächsten Sommer ist das Büli-Fäscht zum ersten Mal in Bülach-Nord geplant. Dass Veranstaltungen im Norden von Bülach funktionieren, haben bereits zahlreiche Quartierfeste und lokale Veranstaltungen wie das Bülacher Strassenfestival gezeigt. Auch hier wurde jeweils bewusst auf die vorhandenen Ressourcen gesetzt. Das Bistro im Guss sowie die Beiz im Glasi funktionierten als zentrale Anlaufstellen für die kulinarischen Bedürfnisse, die Musikschule sorgte für die nötige musikalische Umrahmung und die Bewohnenden der Quartiere boten mit diversen Ständen und Attraktionen ein buntes und breites Angebot. Umso grösser ist nun die Freude, dass die Quartiere mit dem Stadtfest nun die ganz grosse Bühne bekommen. Sie erhoffen sich, dass die Vernetzung und die gute Stimmung auch die letzten Vorurteile in der Bevölkerung beseitigen. Denn auch wenn Bülach-Nord schon viel besser erschlossen ist, halten sich einige kritische Stimmen hartnäckig.

Die neue Realität ist noch nicht bei allen angekommen. Das ist auch in Ordnung, denn die beiden Nord-Quartiere haben Bülach lediglich erweitert und nicht etwa ersetzt. Sie zeigen, wo es beim Bauen hingehen muss und wird. Zwei Quartiere sind entstanden, weitere werden folgen. Doch bis dahin ist es ein langer Weg und somit bleibt uns allen viel Zeit, die Vorzüge der neuen Realität kennen und schätzen zu lernen.

Fazit: Leben Im Guss

Stadt Bülach



- **Die Bewohnenden Im Guss leben gerne in ihrem Quartier. Die KITA, das Bistro, die Grünflächen und der Coop werden sehr geschätzt.**
- **Die Innen- und die Aussenperspektive (Bewohnende IM Guss und Externe) des Im Guss deckt sich nicht.**
- **INFRASTRUKTUR:** Die Bewohnenden vom Im Guss sind mit der Infrastruktur der Siedlung zufrieden. Bemängelt wird die Verkehrssituation, die fehlende Schule, Gemeinschaftsflächen und herumliegender Abfall.
- **ZUSAMMENLEBEN:** Bedürfnis nach Quartierfesten ist bei Bewohnenden Im Guss hoch, muss jedoch durch eine externe Person / Stadt Bülach angestossen werden.
- **VERNETZUNG der Quartiere in Bülach ist wichtig.** Es sollten Attraktionen geschaffen werden, um die Bevölkerung nach Bülach Nord zu locken. Auch eine infrastrukturelle Verbindung zwischen Bülach Zentrum – Bülach Nord ist wichtig.



Vielen Dank!

Stadt Bülach



Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Soziale Arbeit
FH Zentralschweiz