



Bülach Nord – ein neuer Stadtteil im Bau

Bülachguss, Glasi und Herti/Bushof–Bahnhofplatz



Die vollständigen Unterlagen zu
Bülach Nord finden Sie unter

www.buelach.ch/themen/stadtentwicklung/



Meilensteine

- 2002** **Aus für traditionsreiche Bülacher Industrie**
Die Bülachguss und die Glashütte Bülach schliessen ihre Tore.
- 2002** **Zukunftswerkstatt**
mit der Bülacher Bevölkerung
- 2003-2004** **Leitbild Bülach Nord**
Ideen – Absichten – Ziele
Kooperatives Verfahren
Anhörung Amt für Raumentwicklung, Kantonspolizei, Grundeigentümer, SBB, Parteien, Gewerbe
- 2009-2010** **Testplanung Bülach Nord**
Städtebauliche Visionen – Dichte – Nutzungen
Architektur- und Landschaftsarchitekturteams, Städte- und Raumplaner, Workshops mit Grundeigentümern
Bülach Nord = Areal Bülachguss, Glasi (Glashütten areal), Herti/Bahnhofplatz/Bushof
- 2010-2012** **Gesamtverkehrskonzept Bülach**
Der Stadtrat genehmigt das Gesamtverkehrskonzept für die Stadt Bülach.
- 2010-2016** **Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord**
Planungsrechtliche Voraussetzung für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebietes Bülach Nord
Kooperation mit Grundeigentümern und Investoren
Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 7 PBG
Genehmigung durch Parlament
- 2015** **Betriebs- und Gestaltungskonzept Bülach Nord**
- 2016** **Baubewilligung Bülachguss**
Baubereich 8: Mai 2016
Baubereiche 1-6: November 2016
- 2016** **Studienauftrag Quartier Herti/Bahnhofplatz/Bushof**
Wegen der besonderen verkehrlichen und städtebaulichen Lage dieses Quartiers erteilte die Stadt Bülach einen Studienauftrag.
- 2017** **Baubeginn Bülachguss**
Oktober 2016: Baubeginn Baubereich 8
August 2017 Baubeginn Baubereiche 1-6
- 2017** **Einreichung Baugesuch Glasi**
Juli
- 2017** **Öffentlicher Gestaltungsplan Herti/Bushof/Bahnhof**
Zur Zeit in Erarbeitung



Windspiel Bülach Nord



Testplanung



Gestaltungsplan Bülach Nord



Baustelle Bülachguss

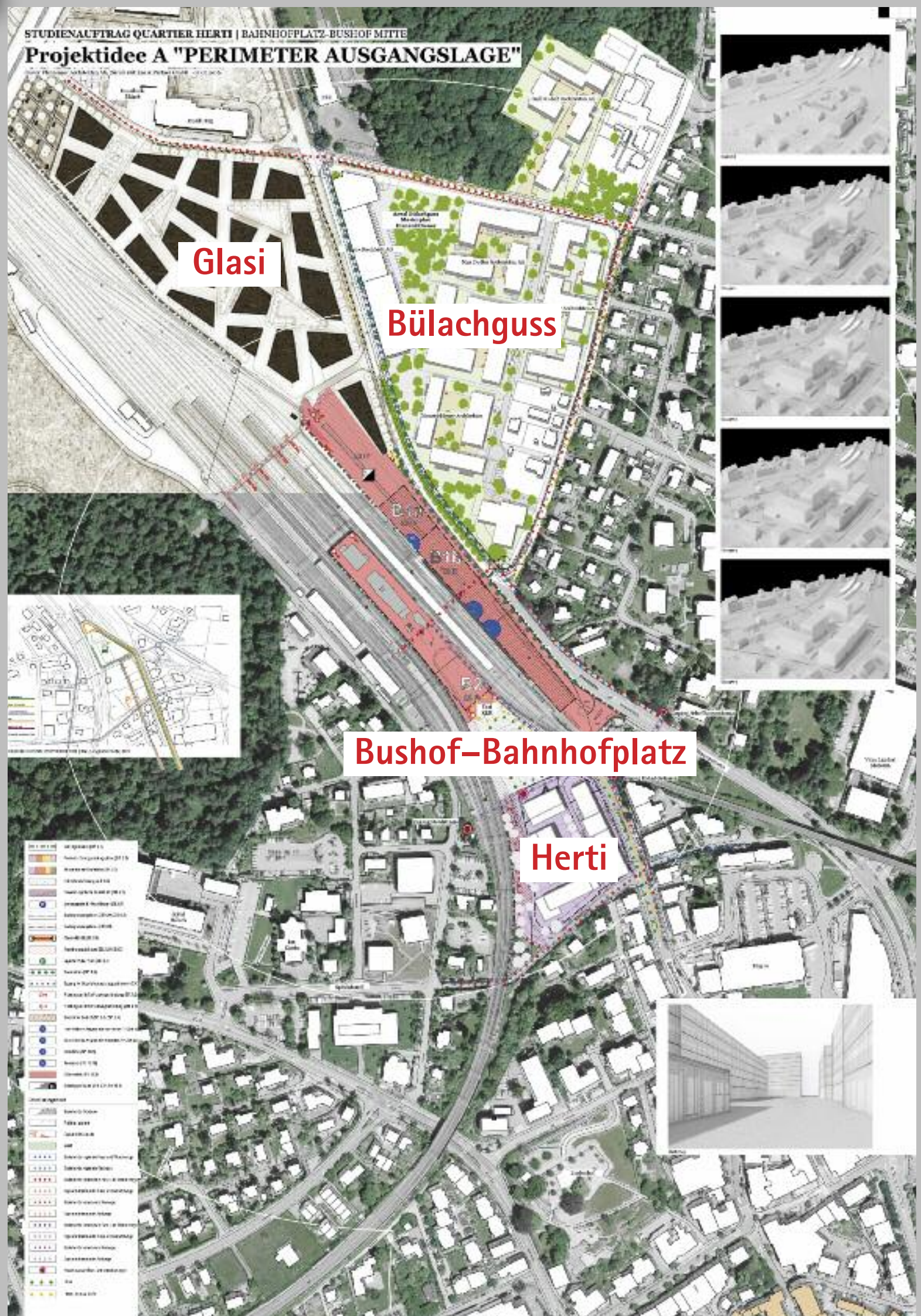


Visualisierung:
Sieger Studienauftrag Bushof-Bahnhofplatz



Übersicht

Bülachguss, Glasi, Herti/Bushof–Bahnhofplatz



Visualisierungsbeispiel



Warum so gross?

Übergeordnete Forderungen

Kantonales Raumordnungskonzept

Kantonaler Richtplan

Bülach gehört zu den urbanen Wohnlandschaften und ist Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen: Steigerung der Wohnqualität und Verdichtung gegen Innen. Das Wachstum ist auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.

Regionales Raumordnungskonzept

Regionaler Richtplan

Bülach ist das Zentrum im Unterland und zählt zu den dynamischen städtischen Räumen, welche eine hervorragende Erreichbarkeit mit der S-Bahn aufweisen. Hier erfährt die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme. Dies wird über die Nutzung von inneren Potenzialen, Siedlungserweiterungen und eine deutliche erhöhte Ausnützung ermöglicht.

80 Prozent des Bevölkerungswachstums soll gemäss Raumordnungskonzept in den Stadtlandschaften und den urbanen Wohnlandschaften stattfinden. Dazu gehört auch die Stadt Bülach.



Plan aus dem Raumordnungskonzept Kanton Zürich



Sorgfalt in der Umsetzung

Bauten

Besonders gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen
Erhöhte Anforderungen an Hochhäuser
Integration der Garagenrampen in die Häuser

Umgebungsgestaltung

Je mindestens ein öffentlich zugänglicher, aufenthaltsfreundlicher Aussenraum in den Teilgebieten

Grössere Terrainveränderungen zur Gestaltung von Plätzen sind zulässig.

Es ist je ein Gemeinschaftsraum (100 m² Geschossfläche) inklusive Küche und Sanitärraum als Quartiertreff für alle Altersstufen vorzusehen (C1 und D1).

In die Bebauungsstruktur integrierte Spiel- und Ruheflächen für alle Altersstufen

Es sind nur standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden.

Wege und Strassen

Fusswegverbindungen und Radwegverbindung gemäss Richtungspunkten

Witterungsgeschützter Bushof

Dimensionierung und genaue Lage von Strassen, Wegen, Unterführung und Passerelle nördlich Bahnhof (als Fuss- und Radwegverbindung Schaffhauserstrasse – Nordstrasse mit Zugang zum Bahnhof) sind mit Detailprojekten zu definieren.



Visualisierungsbeispiel Glasi



Visualisierungsbeispiel Bülachguss



Visualisierungsbeispiel Passerelle nördlich Bahnhof



Bülach Nord

Verkehr Bülach und Region

Wachstum bedeutet immer eine Zunahme des Verkehrs. Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord legt grundeigentümerverschreibend fest, dass 55 Prozent des neuen Verkehrs durch den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden muss. Dies ist wegen der guten Lage unmittelbar beim Bahnhof auch möglich!

Der öffentliche Verkehr wird ausgebaut (4. Teilergänzung ZVV und neue Buslinie in Bülach).

Das städtische Gesamtverkehrskonzept und das «Entwicklungskonzept für den Raum Bülach» zeigen die Lösungsansätze auf.



Durchgangsverkehr



Ziel-/Quell-/Binnenverkehr



Langfristige Umfahrungsstrasse



Öffentlicher Verkehr



Fuss- und Radverkehr

Schematische Darstellung der Verkehrsflüsse im Raum Bülach

Quelle:
Metron AG, Brugg
Amt für Verkehr des Kantons Zürich
Stadt Bülach



Herti/Bahnhofplatz/Bushof

Scharnier zwischen Tradition und Neuem

Scharnier zwischen Zentrum Altstadt, Bahnhof und neuem Entwicklungsgebiet Bülach Nord

Mit der 4. Teilergänzung ZVV wird ein neuer Bushof gebaut.

Der Bushof hat sich an den Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord und am Gesamtverkehrskonzept der Stadt Bülach zu orientieren.

Mittels Studienauftrag wurde das Richtprojekt für den öffentlichen Gestaltungsplan Hertiquartier erarbeitet. Dieser Gestaltungsplan soll die vom öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord geforderte Qualitätssicherung aufzeigen und die entsprechenden grundeigentümergebundlichen Festlegungen beinhalten.

Die Detailgestaltung des Bushofs erfolgt mit einem entsprechenden Tiefbauprojekt.

Der Studienauftrag beinhaltet zusätzlich die Überprüfung der Verlegung des Bushofs Mitte zum Güterbahnhof (Bushof Ost).

Fazit zur Überprüfung der Verlegung Bushof

Den zahlreichen Nachteilen (hohe Kosten, Verlegung Freiverlad, längere Fahrzeiten, Aufhebung Bushaltestelle Sonnenhof) stehen nur wenige Vorteile gegenüber.

Entscheid Beurteilungsgremium und Stadtrat

Die Aufwertung des Bushofs ist am bestehenden Standort möglich und sinnvoll: Ausarbeitung Gestaltungsplan mit Lösung Bushof Mitte (heutiger Standort)



Visualisierung: Sieger Studienauftrag mit neuem Bushof



Bülachguss: Ein neues Quartier für Bülach Nord



Auf dem Areal direkt beim Bahnhof Bülach realisiert Allreal das Quartier Bülachguss im Minergie-Eco-Standard

Bauherrschaft	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich Credit Suisse Real Estate Fund Green Property / Credit Suisse Real Estate Fund Siat, beides Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG	Grundstücksfläche	Baubereiche 1–7: rund 44 000 m ² Baubereich 8*: rund 11 250 m ²
Projektentwicklung	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich	Bebaubare Fläche	52 200 m ² davon Grünflächen 42% Strassen und Plätze 25% Neubauten und Bestand 33%
Richtprojekt	Diener & Diener, Basel	Investitionsvolumen	rund CHF 310 Mio.
Projekt	Gemischt genutztes Quartier mit rund 420 Miet- und 73 Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen	Baubereiche 1–6	Baubewilligung November 2016 Baubeginn September 2017 Fertigstellung September 2019
Nutzungen	Wohnen (Miete und Eigentum) 80% Dienstleistung 6% Gewerbe/Verkauf 14%	Baubereich 8*	Baubewilligung Mai 2016 Baubeginn Oktober 2016 Fertigstellung August 2018

* nicht Bestandteil des Gestaltungsplans

In Bülach Nord realisiert Allreal auf zwei Grundstücken mit rund 55 300 Quadratmetern ein gemischt genutztes Quartier mit rund 490 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen.

Ein rund 44 000 Quadratmeter grosses, ehemals industriell genutztes Areal liegt unmittelbar neben dem Bahnhof Bülach. Die Bülachguss AG hat 2002 ihre Tätigkeit auf dem Areal eingestellt; die Gebäude wurden zwischengenutzt.

2004 erarbeitete die Stadt Bülach ein Leitbild für die Entwicklung des Gebiets Bülach Nord, 2010 gab sie eine Testplanung zur städtebaulichen Entwicklung von Bülach Nord in Auftrag.

Diese ergab, dass ein ausgewogener Nutzungsmix

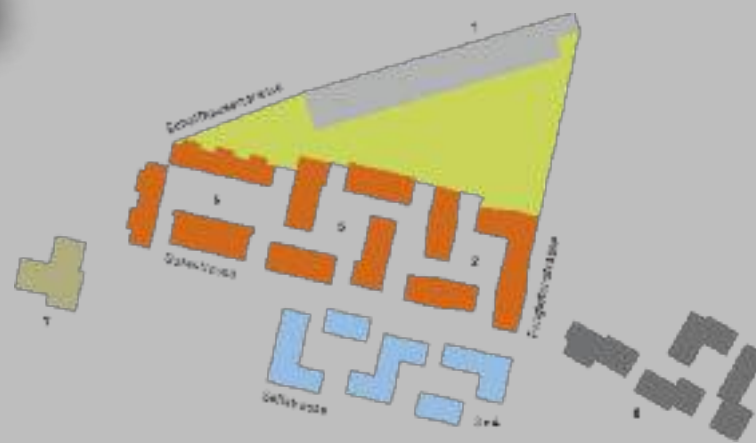
mit einem hohen Wohnanteil von durchschnittlich 60 bis 70 Prozent wünschenswert ist.

Auf Basis der 2010 durchgeführten Testplanung wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Bülach Nord» entwickelt, der im Mai 2015 vom Gemeinderat Bülach genehmigt wurde. Er sieht die Realisation von Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Ausbildungsstätten sowie von gewerblichen und kulturellen Betrieben vor.

Parallel zum öffentlichen Gestaltungsplan erfolgte die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, die im Januar 2015 vom Gemeinderat Bülach verabschiedet wurde und im Dezember 2015 Rechtskraft erlangte.



Acht Baubereiche auf dem Bülachguss-Areal



2013 organisierte Allreal für das Areal Bülachguss einen städtebaulichen Studienauftrag, zu dem sechs Architekturbüros eingeladen wurden. Gewonnen hat der Entwurf des Basler Architekturbüros Diener & Diener. Diesen Entwurf hat Allreal in Bezug auf Erschliessung, Aussenräume, Nutzungsmix und Gebäudehöhen konkretisiert.

■ Baubereich 1

Bauherrschaft
Projekt

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property *
Umbau des Bestandsbaus, rund 5634 m² für Läden,
Gastronomie, Büro, Gewerbe und Kultur

Architektur

Itten + Brechbühl AG



■ Baubereich 2

Bauherrschaft
Projekt

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property *
Offene Blockrandüberbauung mit 6–7 Geschossen,
113 Mietwohnungen

Architektur

Max Dudler Architekten AG



■ Baubereiche 3 + 4

Bauherrschaft
Projekt

Allreal Generalunternehmung AG
5 Mehrfamilienhäuser mit 4–5 Geschossen,
73 Eigentumswohnungen

Architektur

Baukontor Architekten AG



■ Baubereich 5

Bauherrschaft
Projekt

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property *
Offene Blockrandüberbauung mit 6–7 Geschossen,
128 Mietwohnungen

Architektur

Thalman Steger Architekten AG



■ Baubereich 6

Bauherrschaft
Projekt

Credit Suisse Real Estate Fund Siat *
Offene Blockrandüberbauung mit 6–7 Geschossen,
102 Mietwohnungen

Architektur

Diener & Diener Architekten



■ Baubereich 7

Eigentümerin
Projekt
Architektur

Stadt Bülach
offen
offen

■ Baubereich 8

Bauherrschaft
Projekt

Allreal Generalunternehmung AG
4 Mehrfamilienhäuser mit 4 Geschossen,
etwa 76 Mietwohnungen

Architektur

Galli Rudolf Architekten AG



* Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG



Ein öffentlich zugänglicher Park wurde von Vogt Landschaftsarchitekten entworfen.

Für das Areal Bülachguss reichte Allreal einen privaten Gestaltungsplan ein, der den öffentlichen Gestaltungsplan «Bülach Nord» konkretisiert. Der private Gestaltungsplan «Bülachguss» hat Mitte Oktober 2016 Rechtskraft erlangt.

Realisation des neuen Quartiers

Die Liegenschaften auf dem Areal Bülachguss werden seit Oktober 2016 rückgebaut.

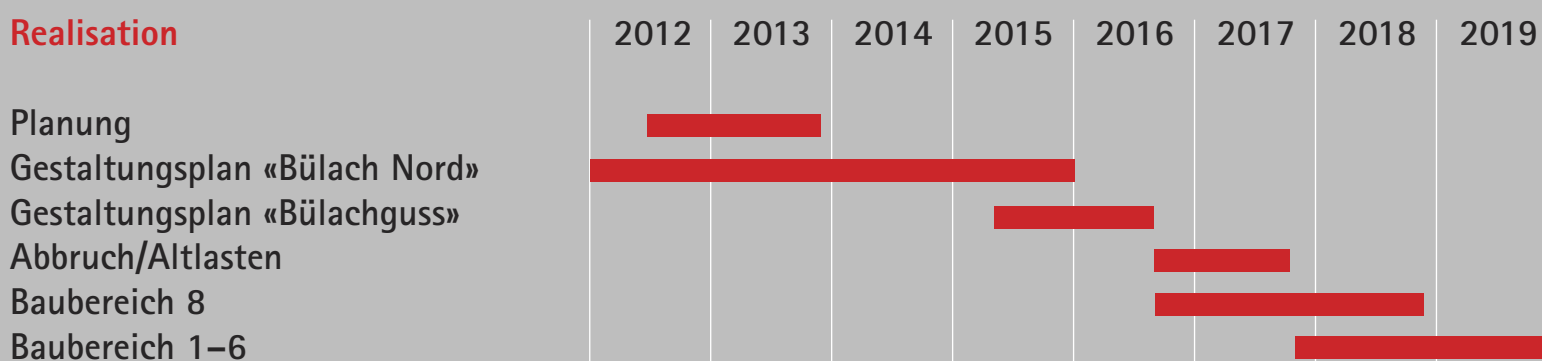
Der Baubereich 8 ist nicht im Gestaltungsplan und kann deshalb davon unabhängig realisiert werden. Mit der Wohnüberbauung auf dem Bau-

bereich 8 wurde im Oktober 2016 gestartet. Die Baubereiche 1–6 folgen im Sommer 2017.

Der Baubereich 7, dessen Eigentümerin seit Juni 2017 die Stadt Bülach ist, wird derzeit von Guss 39 und einer Asylunterkunft genutzt und bleibt bis mindestens Mitte 2018 bestehen.

Das Energiekonzept sieht die umweltfreundliche Grundwassernutzung vor. Die Gebäude auf dem Areal realisiert Allreal gemäss dem Minergie-Eco-Standard.

Realisation



Detaillierte Informationen zum Projekt sowie die Möglichkeit zur Eintragung in der Interessentenliste für Wohn- oder Gewerberaum sind verfügbar unter www.buelachguss.ch.



gla si *offen fürs Leben* ein urbanes Stadtquartier für Bülach

Das Glasi-Quartier – offen fürs Leben

Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach Nord entsteht ein urbanes, modernes und lebendiges Quartier für alle: das Glasi-Quartier. Mit rund 560 Miet- und Eigentumswohnungen sowie über 20'000 m² Gewerbefläche bietet das

«Glasi» viel Freiraum zum Wohnen, Arbeiten, Leben und Sein – für Familien und Singles, für Jung und Alt, für Gewerbler und Dienstleister, für Besucher aus Nah und Fern. Ende 2018 ist Baubeginn und ab 2021 zieht auf den Plätzen, Gassen und Strassen Leben ein.



Ein Quartier voll lebendiger Vielfalt

Das Glasi-Quartier ist geprägt von sorgfältig gestalteten urbanen Freiräumen. Strassen und Plätze wechseln sich spannungsvoll ab und eröffnen verschiedenste Wege und immer neue Perspektiven.

Im «Glasi» spielt das Leben inmitten einer faszinierend dichten Vielfalt.

An den Kreuzungspunkten der strahlenförmig verlaufenden Strassen bilden sich vier grosszügige dreieckige Plätze. Da gibt es den Marktplatz mit einem deutlich spürbaren Mix von Wohnen und Arbeiten, eine elegante Piazza, einen Wohnhof mit dicht bepflanztem «Gartenzimmer» im Zentrum oder auch den terrassierten Quartierhof mit Kindergarten und Gemeinschaftsräumen, wo man sich begegnet und verweilt.



Optimale Lage, kurze Wege

«Glasi», das neue Stadtquartier von Bülach, verbindet optimal erschlossene Urbanität mit ländlicher Idylle. Wald und Wiesen sind ebenso schnell zu erreichen wie der Bahnhof oder die Altstadt von Bülach. Den täglichen Einkauf erledigt man ganz einfach im «Glasi» selbst.

Raum für verschiedene Lebens- und Wohnkonzepte

Ob Mietwohnung, Eigentumswohnung oder Alterswohnung mit angrenzender Pflegeabteilung: Das Glasi-Quartier ist offen für verschiedene Lebensabschnitte und entsprechende Wohnkonzepte. Verbunden werden alle Bewohner durch den bewusst gestalteten öffentlichen Begegnungsraum. Plätze, Gassen und Strassen werden zum Treffpunkt, Kleingewerbe in den Erdgeschossen der Gebäude laden zum Flanieren ein und im Hotel sind Gäste bestens aufgehoben.

Mieten

Mit genossenschaftlichen Mietwohnungen bietet das Glasi-Quartier einen vielfältigen Mix: Neben den klassischen Familienwohnungen gibt es Single-Wohnungen, kleine und grosse Wohngemeinschaften, Alterswohnungen, Clusterwohnen und generationenübergreifende Konzepte.

Kaufen

Für Kaufinteressenten werden in zwei Gebäuden Wohnungen im Stockwerkeigentum zum Kauf angeboten. Eines dieser Gebäude ist ein rund 60 Meter hohes Hochhaus, welches das neue Quartier als ein Landmark prägen wird.

Viel Potenzial für den Business-Erfolg

Als lebendiges, gut frequentiertes Quartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt von Bülach verspricht das «Glasi» beste Bedingungen für verschiedenste Gewerbeformen und Businesszweige. Frei einteilbare Flächen für Büroräume sind ebenso verfügbar wie kleine und grosse Verkaufsflächen für Cafés, Restaurants, Einkaufsgeschäfte, Kita oder Gemeinschaftsräume.



Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Sommer 2017	Baueingabe
Frühling 2018	Start Verkauf Eigentumswohnungen
Winter 2018	Baubeginn
2021	Bezug erste Einheiten
2023	Beendigung der Bauarbeiten

Ein lebendiges Quartier, drei erfahrene Projektpartner

Das Glasi-Quartier mit 21 Gebäuden wird von Steiner AG in Zusammenarbeit mit den Partnern Logis Suisse AG und Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) entwickelt.

STEINER

Die Steiner AG wird in zwei Gebäuden Wohnungen im Stockwerkeigentum zum Kauf anbieten. Daneben wird Steiner Mietobjekte für Retail, Wohnen im Alter, Büros und weitere gewerbliche Nutzungen erstellen.

Die Steiner AG hat ihre Büros an der Hagenholzstrasse 56 in 8050 Zürich.

www.steiner.ch



Logis Suisse setzt sich für fairen Wohnraum ein und schafft im Glasi-Quartier unterschiedliche Haus- und Wohncharaktere für Seniorenwohnen, Singlewohnen sowie Mehrgenerationenwohnen und Kleingewerbe.

Logis Suisse hat ihre Büros an der Haselstrasse 16 in 5401 Baden.

www.logis.ch



Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) wird im Glasi-Quartier Wohnungen zum Kostenmiete-Prinzip für Familien, Paare und Singles sowie Raum für Kleingewerbe realisieren.

Die BGZ hat ihre Büros an der Kronwiesenstrasse 95 in 8051 Zürich.

www.bg-glattal.ch



www.glasi-bülach.ch

