

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 32 (2019)
Heft: [2]: Stadt in der Hauptrolle

Artikel: Halber Preis, doppeltes Risiko
Autor: Hönig, Roderick
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-868167>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

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

Halber Preis, doppeltes Risiko

Ausserhalb der Stadtzentren kosten Industriebrachen weniger, die Risiken bei der Entwicklung sind dafür höher. Sechs Meilensteine auf dem Weg zum Glasi-Quartier.

Text:
Roderick Hönig

Als 2002 die Nachfolgefirma der Glashütte Bülach, die Vetropack AG, die Produktion auf ihrem 42 000 Quadratmeter grossen Areal einstellte, wurden – gleichzeitig mit der Bülachguss auf der anderen Strassenseite – auf einen Schlag rund 90 000 Quadratmeter Industrieland direkt beim Bahnhof Bülach frei. Nachdem Behörden und Bewohner sich vom ersten Schock erholt hatten, malte die Zukunftskonferenz, die Bülach noch im selben Jahr anberaumte, als ersten Meilenstein auf dem Weg zu einem neuen Stadtteil in Bülach Nord Morgenröte an den dunklen Horizont: Die zentrale Lage und die hervorragende Verkehrserschliessung der Industriebrachen erlaubten es, von mehr zu träumen als einer Umnutzung in ein reines Wohnquartier. So setzte der Stadtrat sich zum Ziel, dass in Bülach Nord innert einer Generation ein neuer, dichter und gemischt genutzter Stadtteil für rund 2000 neue Einwohner entstehen sollte.

Klare Rollenverteilung

Der zweite Meilenstein war die Testplanung Bülach Nord. Sie erbrachte 2010 den Beweis, dass die Umwandlung der Planungsvorgaben auch städtebaulich gelingen kann, und bildete die Grundlage für den dritten Meilenstein: den öffentlichen Gestaltungsplan, 2011 bis 2014 erarbeitet vom Zürcher Planungsbüro Suter von Känel Wild. Der Plan forderte für das Glasi-Areal explizit eine hohe Bebauungsdichte, siebzig Prozent Wohnen und einen Gewerbeanteil von dreissig Prozent, der später auf zwanzig Prozent gesenkt wurde. Vom Wohnanteil sollten mindestens 15 Prozent preisgünstig sein, schrieb der Stadtrat zudem in das Dokument. Mit der geforderten Nutzungsmischung wollte Bülach gewährleisten, dass kein reines Schlaf-, sondern ein «lebensfähiges» Quartier entsteht, wie es die Vision zum Glasi-Quartier formuliert.

Der eingeschriebene Anteil an preisgünstigen Wohnungen hatte zur Folge, dass die Immobilienentwicklerin Steiner, die schon lange ein Auge auf das Areal geworfen hatte, bald beim Zürcher Regionalverband der Wohnbau-

genossenschaften Schweiz anklopfte. Die Anfrage landete bei Andreas Wirz. Der Architekt ist im Verbandsvorstand für Immobilienentwicklung und Akquisition zuständig. «Könnte man allenfalls auch mehr als den geforderten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bauen?», war Wirz' erste Frage, dann käme man ins Gespräch. Man könnte, so Steiner. Das Interesse, das Wirz in einer ersten Runde bei seinen vornehmlich in Zürich aktiven Mitgliedern abfragte, war allerdings verhalten: Bülach? 42 000 Quadratmeter? Dreissig Prozent Gewerbe? Ein noch unbewilligter Gestaltungsplan? «Die meisten hatten Respekt vor der Grösse des Areals und schätzten auch die Entwicklungsrisiken als hoch ein», so der Architekt. Doch Wirz liess nicht locker und konkretisierte die Idee mit Steiner. Sie skizzierten ein Geschäftsmodell mit klarer Rollenverteilung: Steiner sollte das Gesamtprojekt entwickeln, den Bau als Totalunternehmerin realisieren und die Verantwortung für die Gewerbeflächen übernehmen, während die gemeinnützigen Bauträger das Land kaufen und die 400 Mietwohnungen bauen sollten. Weil Steiner aufgrund der Lex Koller als ausländisches Unternehmen in der Schweiz keinen Boden kaufen darf, müssen dies Entwicklungspartner übernehmen. Würde man sich handelseinig und das Projekt realisiert, würden die gemeinnützigen Bauträger das von Steiner entwickelte und bebaute Gewerbeland einem Investor weiterverkaufen.

Mit dem Glasi-Quartier auf Roadshow

In einem zweiten Schritt einigten die ungleichen Partner sich auf Baupreise und -qualität und verhandelten mit der Vetropack den Landkaufvertrag, noch ohne zu wissen, wer dann als Käufer einsteigen würde. Mit dem gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsmodell gingen Andreas Wirz und Othmar Ulrich, Leiter der Immobilienentwicklung der Region Ost bei Steiner, Ende 2011 auf Roadshow. Mit dabei waren von Steiner auch Michael Schildknecht, Leiter Immobilienentwicklung, und vom Verband Felix Bosshard, damaliger Projektleiter Immobilienentwicklung und Akquisition. «Wir haben das Areal, sein Potenzial und das Zusammenarbeitsmodell immer wieder an Genossenschaftssitzungen präsentiert», erinnert sich Ulrich. Als Erste packte die Baugenossenschaft Glattal Zürich

(BGZ) die Gelegenheit beim Schopf, vor den Toren Zürichs zu wachsen. «2010 hatte unser Vorstand eine massvolle Expansion beschlossen und erste Grundstücke ausserhalb der Stadt gekauft und bebaut», sagt Kurt Williner von der BGZ im Rückblick. «Weil das Angebot an Arealen nicht so gross ist, zeigte unsere Genossenschaft schnell Interesse.» Beim schnellen Entscheid geholfen habe auch die Entscheidungsstruktur der BGZ, so der Leiter Bau und Unterhalt. Der Landkauf musste nicht von der Generalversammlung abgesegnet, sondern konnte vom Vorstand allein beschlossen werden. Weil die BGZ das Land zwar kaufen, laut Statuten aber nicht wieder verkaufen kann, und auch weil die Genossenschaft das Projekt nicht mit Steiner allein stemmen wollte, holte man als Dritten die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse ins Boot. «Die Anfrage kam genau im richtigen Moment, die Logis Suisse wollte wieder in Neubauten investieren», erinnert sich Geschäftsführerin Jutta Mauderli. Viele Jahre hätte die Logis Suisse vor allem den Bestand saniert. Nach langen Absprachen und Sitzungen kam es zum vierten Meilenstein: Die drei Entwicklungspartner erwarben 2012 die 42 000 Quadratmeter Land von der Vetropack. Danach ging es schneller voran: Ein Jahr später schrieben die drei Bauherrschaften den städtebaulichen Studienauftrag aus, für den sie elf Architekturbüros einluden, ihre Vorstellungen für ein Stadtquartier mit knapp 100 000 Quadratmeter Geschossfläche zu formulieren siehe Seite 18. Endlich war ein konkretes Projekt geboren. Mit der Fertigstellung des Masterplans waren 2015 dann auch die städtebaulichen Entwicklungslinien des Areals gezogen.

Baubeginn sieben Jahre nach Grundstückskauf

Heute sind die Aufgaben und Bauprojekte klar verteilt: BGZ und Logis Suisse bauen preisgünstige Mietwohnungen mit öffentlicher Erdgeschossnutzung. Steiner erstellt 150 Eigentumswohnungen und baut zudem, verteilt auf vier Gebäude, 20 000 Quadratmeter Gewerbefläche. 2015 legte der Gemeinderat das Planungspaket fest und bewilligte einen Rahmenkredit von knapp 19 Millionen Franken zur Erneuerung und Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen in Bülach Nord. Im selben Jahr genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich die kommunalen Planfestsetzungen. Als fünfter Meilenstein erlangte der Gestaltungsplan Ende 2015 endlich Rechtskraft. 2018 wurde die Baubewilligung für die 21 Wohn- und Gewerbebauten erteilt – der sechste Meilenstein. 2019 wird mit dem Bau auf der leer geräumten Brache begonnen.

Hohe Ansprüche, auch an die Entwicklungspartner

Und wie funktioniert die Entwicklungsgemeinschaft im Alltag? Die Konstellation der ungleichen Partner funktioniert gut, sagt Kurt Williner: «Jeder bringt seine Stärken ein. Wären es allerdings mehr als drei Partner, wäre der Koordinationsaufwand zu gross.» Auch Jutta Mauderli ist vom Projekt überzeugt: «Es setzt die Messlatte hoch und ist in sich stimmig, unterschätzt haben wir allerdings die Baukosten – die Logis Suisse ist sich weniger komplexe Bauprojekte und konventionellere Architektur gewöhnt.» Othmar Ulrich ist zuversichtlich: Er freut sich etwa über die Nachfrage bei den grösseren Gewerbeflächen. Mit der Hotelgruppe Novum Hospitality und der auf Wohnen für Senioren spezialisierten Tertianum-Gruppe habe Steiner gute und wichtige Ankermieter gefunden – die auch für die Belebung des Quartiers sorgen werden. «Ich bin aber froh, wenn der Bau endlich beginnt, denn zwischen dem Grundstückskauf und der Baubewilligung sind nun sieben intensive Jahre vergangen», schliesst der für die Region Ost zuständige Immobilienentwickler der Steiner Gruppe. ●

Drei Entwicklungspartner

Das Glasi-Quartier wird von der Steiner AG, der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und der Logis Suisse AG entwickelt, geplant und gebaut. Begleitet werden die Partner dabei vom Zürcher Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Die BGZ zählt zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Schweiz: Sie besitzt rund 1700 Wohnungen und 180 Reiheneinfamilienhäuser in Stadt und Kanton Zürich. Die BGZ wurde 1942 gegründet. Im Glasi-Quartier wird sie nach dem Prinzip der Kostenmiete Wohnungen für Familien, Paare und Singles sowie Raum für Kleingewerbe anbieten.

Logis Suisse AG

Die Logis Suisse AG ist eine gemeinnützige Wohngesellschaft. Seit vierzig Jahren schafft und sichert sie für breite Bevölkerungsschichten bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. Momentan vermietet sie mehr als 2800 Wohnungen in der ganzen Schweiz, mehr als tausend sind geplant oder im Bau. Im Glasi-Quartier erstellt Logis Suisse sechs Häuser: das Stöckli für Personen ab fünfzig, ein Mehrgenerationenhaus für gemeinschaftliches Wohnen, das Patio-Haus mit Kleinwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften sowie drei Stadthäuser speziell für Familien oder für kombiniertes Wohnen und Arbeiten. Räume fürs Gewerbe ergänzen das Angebot.

Steiner AG

Das Unternehmen mit Sitz in Zürich ist einer der führenden Schweizer Totalunternehmer, Generalunternehmer und Projektentwickler und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau sowie Immobilienentwicklung an. Im Geschäftsjahr 2017/18 erzielte die Steiner Gruppe mit rund 600 Mitarbeitern einen Umsatz von 794 Millionen Franken. Im Glasi-Quartier bietet die Steiner AG im Hochhaus und einem weiteren Gebäude Wohnungen zum Kauf an. Daneben wird Steiner Mietobjekte für das Wohnen im Alter, Büros, Verkauf und weitere gewerbliche Nutzungen erstellen.

Investor

Steiner Investment Foundation

Die 2016 gegründete Stiftung dient schweizerischen Pensionskassen mit zeitgemässen und nachhaltigen Anlagegruppen bei der Kapitalanlage. Aktuell haben 49 Pensionskassen mit ihrem Beitritt zur Stiftung ihr Vertrauen in das Konzept und das Management ausgesprochen. Mit der ersten Anlagegruppe Swiss Development Residential baute die Steiner Investment Foundation ein attraktives Wohnungsneubauportfolio auf, das aus neun Projekten besteht – mit einem Marktwert bei Fertigstellung von zirka 600 Millionen Franken. Das Leuchtturmprojekt Glasi-Quartier kam Anfang 2017 zum Portfolio. Die Stiftung ist hier Eigentümerin von vier Gebäuden, die sie an Anbieter von Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen, Gewerbebetriebe sowie an einen Hotelbetreiber vermietet.