

Bülach-Nord ist in zehn Jahren tot

ZU 2017-07-08

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 Schaer

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.