



1

Digitalisierung smart eingesetzt

In Bülach Nord realisiert die Steiner AG ein neues Stadtquartier. Von der Planung über die Vermarktung bis hin zu den Dienstleistungen für die Bewohner nutzt das Projekt exemplarisch neuste Technologien – BIM, Virtual-Reality-Brillen zur virtuellen Begehung, individuell abstimmbares Smart Home mit Google Home.

Text: Gerald Brandstätter



Smartphones mit Apps für alle Lebenslagen, GPS als Standard im Auto oder auf der Wanderung, Internetzugang immer und überall: Wieso sollte der Digitalisierungstrend vor den eigenen vier Wänden haltmachen? Wieso sollten Wohnqualität, Sicherheit und effiziente Energienutzung auf Basis vernetzter und fernsteuerbarer Installationen sowie automatisierbarer Abläufe an der Wohnungstür aufhören?

Das eigene Zuhause wird sich schon in absehbarer Zeit zu einem «Hub» des digitalen Ecosystems entwickeln. Von intelligenter Energiesteuerung und der Einbeziehung von Lösungen für die Elektromobilität ganz zu schweigen. Der Smart-Home-Markt wird sich über die nächsten Jahre rasant entwickeln. Bereits in ein paar Jahren wird eine umfangreiche Vernetzung von Haushalten als normal angesehen werden – nicht zuletzt dank der Generation der «Digital Natives».

Wie das Wohnen von morgen bereits heute aussehen kann, zeigt ein Neubauprojekt in Bülach. Wo während 111 Jahren Glasverpackungen hergestellt wurden, wird in den nächsten Jahren auf dem rund 42000 Quadrat-

meter grossen Areal der Firma Vetro-pack ein neues Quartier entstehen. Das neue Glasi-Quartier nutzt exemplarisch neuste Technologien von der Planung bis zur Nutzung. Das Projekt aus der Feder von Duplex Architekten aus Zürich entstammt einem Wettbewerb unter elf eingeladenen Architekturbüros, ebenso das 60 Meter hohe Hochhaus «Jade» von Wild Bär Heule Architekten. Die Steiner AG ist für die Projektentwicklung und -realisierung, in Teilen auch für die Vermarktung verantwortlich. Bereits 2021 soll auf den Plätzen, Gassen und Strassen des Glasi-Quartiers neues Leben einziehen.

GEPLANT MIT BIM

Für eine hohe urbane Lebensqualität, trotz wohnlicher Dichte, sorgen im Projekt verschiedene Parameter: Herausragende Architektur, ein cleveres Verkehrssystem mit Begegnungszonen, öffentliche Plätze, ein vielfältiges Wohnungsangebot, vitale Rückzugsmöglichkeiten sowie Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten. Zudem ermöglichen Miet- und Eigentumswohnungen, gewerbliche Räume für Dienstleistungen, Hand- —//

Visualisierungen: Duplex Architekten

1 Das Glasi-Quartier nutzt exemplarisch neuste Technologien von der Planung bis zur Nutzung. So arbeiten unter der Leitung der Steiner AG alle am Projekt beteiligten Planer ausschliesslich nach der BIM-Methode.



2



4



3

werksbetriebe, Büros und Gastronomie sowie ein Hotel, ein Pflegezentrum mit Alterswohnungen und eine Kinderkrippe einen äusserst breiten Nutzungsmix. Das neue Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bülach wird dadurch für die künftige Quartierbevölkerung eine hohe Attraktivität aufweisen und einen unverwechselbaren neuen Lebens- und Arbeitsraum für die verschiedensten Generationen bieten. Zudem wird das Musterprojekt Glasi-Quartier effizient, technologisch fortschrittlich und nachhaltig sein. Es steht für innovativen Städtebau bei gleichzeitig hoher Lebensqualität und modernsten Pla-

nungsmethoden: Alle am Projekt beteiligten Planer arbeiten ausschliesslich nach der BIM-Methode (Building Information Modelling). Projektentwickler Steiner hatte von Anfang an klare Ziele: die modellbasierte Koordination von Teilmodellen sowie die modellbasierte Mengenermittlung für Kostenplanung und Ausschreibung. Dadurch wird die Optimierung der Kosten- und Zeitpläne sowie eine reibungslose Ausführung angestrebt. Das Glasi-Projektbüro in Bülach ist zurzeit eines der schweizweit grössten BIM-Labs, dank welchem sich das digitale Planen sehr viel effizienter gestaltet.

Das Glasi-Quartier in Bülach steht für innovativen Städtebau bei gleichzeitig hoher Lebensqualität und modernste Planungsmethoden.

Wohnen der Zukunft: Die Steiner AG hat für die Vermarktung der Eigentumswohnungen im Hochhaus «Jade» eigens einen innovativen Online-Wohnungskonfigurator entwickelt. Dieser ermöglicht es Kaufinteressenten, die Grundrisse sowie die Materialisierung der gewünschten Wohneinheit individuell zu gestalten. Virtual-Reality-Brillen erlauben im Glasi-Showroom in Bülach bereits heute eine virtuelle Begehung des künftigen Quartiers und der Wunschwohnung.

Wer sich dann für eine der modernst ausgestatteten Wohnungen entscheidet, kann sich auf ein Zuhause mit fortschrittlichster Smart-Home-Technologie freuen. Wer in einem Smart Home lebt, erspart sich viele lästige Handgriffe: Die Geräte zur Automatisierung der Haustechnik schalten auf Wunsch Heizung und Beleuchtung aus, wenn niemand daheim ist. Sie kontrollieren, ob Fenster und Türen geschlossen sind, fahren die Rollläden herunter, wenn es dunkel wird und aktivieren die Alarmanlage, sobald die Bewohner die Haustür verriegeln.

Im Hochhaus «Jade» im neuen Glasi-Quartier wird die Käuferschaft der Wohnungen selbst bestimmen können, welche Möglichkeiten

2 Wer sich für eine der modernst ausgestatteten Wohnungen entscheidet, erhält fortschrittlichste Smart-Home-Technologie inklusive.

3 Dank der grafischen Visualisierung muss das System auch nicht sprachlich für internationale Anwender angepasst werden. Mittels Upgrade-Modulen kann die Basis um nutzerspezifische Funktionen erweitert werden.

4 Das installierte System der smart PLACE AG bietet bereits im Grundausbau Basis-Funktionen wie beispielsweise Jalousiesteuerung, Videosprechanlage, Paketboxlösung, Wetterautomatik inkl. Wind- und Regenalarm, Verwaltungstool und Remotezugriff.

NUTZUNG: SMART HOME FÜR SMARTE BEWOHNER

Von der Planung über die Vermarktung bis hin zur Bewirtschaftung und zum Dienstleistungsangebot für die Bewohner nutzt das Glasi-Quartier konsequent fortschrittlichste Technologien. So auch Technologien für das



5 Mit dem Smart PLACE-System kann die Verwaltung oder das Facility Management nicht nur die Namen am Klingelboard von extern einfach anpassen, sondern auch direkt mit den Bewohnern über das smarte Infoboard kommunizieren.

Die Smart-PLACE-Technologie fürs Smart Home kann auf Wunsch kostenlos mit dem Sprachassistenten Google-Home erweitert werden: Per Sprachsteuerung kann dann beispielsweise ganz einfach auf Medien zugegriffen, Aufgaben verwaltet und der Tagesablauf geplant werden. Doch nicht nur für den Nutzer bringt das System Erleichterungen und Komfortsteigerung. Mit dem Smart-PLACE-System kann die Verwaltung oder das Facility Management nicht nur die Namen am Klingelboard von extern einfach anpassen, sondern auch direkt mit den Bewohnern über das Smart-PLACE-Infoboard kommunizieren. Individuelle Lösungen

für das Facility Management oder die Verwaltung wie Reservationssysteme für Besucherparkplätze oder Schrankenanlagen, Lifte usw. können durch smart PLACE sichergestellt und einfach bedient werden. Des Weiteren können mit dem Smart Metering System die Energiedaten und der Verbrauch direkt von extern abgerechnet werden. Es werden somit keine ergänzenden Dienstleistungen von externen Firmen benötigt. Auch können bei Fassadenreinigung die Jalousien durch die Verwaltung von extern bedient werden oder Alarmmeldungen wie Störungen der HLK-Anlagen und dergleichen entsprechend durch Smart PLACE kommuniziert werden.

Das moderne Wohnen der Zukunft kann im Hochhaus «Jade» bereits heute gelebt und erlebt werden. Die Steiner AG beweist mit dem Glasi-Areal und dessen digitaler Planung, Vermarktung und Verwaltung, dass das Unternehmen als kompetenter und zukunftsgerichteter Immobilienentwickler und -vermarkter an vorderster Front aktiv ist. □

www.glasi-bülach.ch
www.steiner.ch

Das moderne Wohnen der Zukunft kann im Hochhaus «Jade» bereits heute gelebt und erlebt werden.



Facts & Figures

PROJEKT
Glasi-Quartier

STANDORT
Bülach

BAUHERRSCHAFT
Steiner AG / Baugenossenschaft Glatttal
Zürich / Logis Suisse AG / Steiner
Investment Foundation

ENTWICKLER, TOTAL- UND
GENERALUNTERNEHMER
Steiner AG

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
42000 m²

GESCHOSSFLÄCHE
97000 m²

BAUBEGINN
Frühjahr 2019

INVESTITIONSVOLUMEN
ca. 400 Millionen CHF

von Smart Home sie nutzen möchte. Der Umfang der Smart Home-Installation kann individuell bestimmt und erweitert werden. Das installierte System der Smart PLACE AG kann jede Funktion sicherstellen und lässt sich einfach und grafisch für Jung und Alt intuitiv bedienen. Im Grundausbau wurden die Basis-Funktionen im Gebäude vorgesehen, wie beispielsweise Jalousiesteuerung, Videosprechanlage, Paketboxlösung, Wetterautomatik inkl. Wind- und Regenalarm, Verwaltungstool und Remotezugriff für jede Wohnung. Das System kann über die Smart-PLACE-Taster, Touchpanel oder von jedem Gerät mit einem Browser angesteuert werden. Dank der grafischen Visualisierung muss das System auch nicht sprachlich für internationale Anwender angepasst werden. Mittels Upgrade-Modulen können die Basisfunktionen um nutzerspezifische Funktionen erweitert werden. Diese Module sind auch im Wohnungskonfigurator enthalten und auswählbar. Das

Smart-PLACE-System ist für den Anwender offen. Dieser kann dadurch beispielsweise bereits in der Basislösung die Taster selber einfach und schnell umprogrammieren oder auch Szenen wie Ferien, Wecker usw. erstellen. Der Anwender kann das System somit jederzeit auf seine individuellen Bedürfnisse anpassen.

MINIMIERUNG DES VERWALTUNGS-AUFWANDS

Die Smart-PLACE-Technologie ist eine schweizerische Entwicklung. Das System basiert auf einer eigens entwickelten Bustechnologie und benötigt die gleiche Verkabelung wie herkömmliche Bussysteme. Dabei liefert Smart PLACE ihre hauseigenen Taster, Aktoren für die Elektroverteilung und Touch Panels. Das System wird bereits programmiert dem Elektrounternehmer geliefert, welcher dieses nur noch installieren muss. Zudem kann der Anbieter Updates machen, ohne dabei Hardware ersetzen zu müssen.

WERDE WASSERWISSER!

NEU

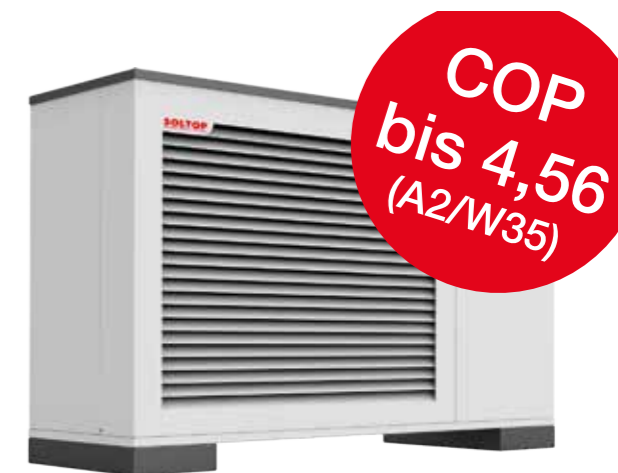
Füllstrecke thermalQ:FB2

Das Komplett-Paket für vollentsalztes Wasser

- **Komfortabel:** bequeme Heizungsbefüllung oder Nachspeisung
- **Praktisch:** LF-Messzelle und Manometer integriert
- **Flexibel:** Mischbettpatrone mit desaliQ-Adapter anschließbar

Grünbeck Wasseraufbereitung Schweiz GmbH
Schulstrasse 163 | 8105 Regensdorf
Tel. +41 44 842 33 00
info@gruenbeck.ch | www.gruenbeck.ch

grünbeck



NEU IN DER SCHWEIZ

flüsterleise Wärmepumpen
mit integriertem
Energiemanagement

jetzt informieren unter www.soltop.ch

SOLTOP
WÄRME WASSER STROM