

# Praktische Verdichtung

## Vom Milieuhaus zu Clusterwohnungen



von Vera Gloor

Clusterwohnungen erinnern auf den ersten Blick an frühere Wohngemeinschaften. Sie sind aber auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten. Die Architektin Vera Gloor hat eine erste praktische Umsetzung gewagt, obwohl das Zusammenleben in Clusterwohnungen ein Umdenken unserer bisherigen Wohn- und Lebenskultur einfordert. Der Handlungsdruck, im Zeichen der weitläufigen Zersiedlung und der daraus entstehenden Forderung nach Verdichtung ruft aber geradezu nach praktischen Beispielen. Im folgenden Beitrag analysiert Vera Gloor das Umfeld und die Umsetzung.

**H**eruntergekommen, ausgesaugt und stark sanierungsbedürftig wird die Liegenschaft an der Langstrasse 134 in Zürich verkauft. Das «St. Pauli» ist noch heute vielen Zürchern als typisches Striplokal ein Begriff. Während das Rotlicht im Erdgeschoss in den Händen des Milieukönigs Brunner höchste Mieterträge abwarf, wurde das Haus über viele Jahre im Unterhalt vernachlässigt.

Heute erscheint die Liegenschaft nach einer Total-sanierung mit einem neuen Gesicht. Dabei hat sich die neue Eigentümerin, die «ZH Immobilien AG», für eine nachhaltige Gebietsentwicklung engagiert. Die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt und sich im Quartier integriert.

Neben der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, auf dem die Diskrepanz zwischen Kaufpreis, Unterhaltsaufwand und Mietertrag immer grösser wird, geht es im Kreis vier in Zürich auch um Respekt vor der Geschichte und den Bewohnern. Die Quartierstruktur und der spezielle Charakter sollen bewahrt bleiben und die Verdrängung der vielseitigen Bevölkerung sowie der sozialen und kulturellen Qualitäten muss verhindert werden. – Aber nach einer sinnvollen Sanierung moderate Mietzinse zu erhalten, gleicht in der heutigen Zeit, jedenfalls in Zürich, einer Quadratur des Kreises. Es müssen innovative Lösungen entwickelt werden, um die Baukosten zu optimieren, die Mietzinse zu senken und den Flächenverbrauch zu bremsen.

### **Eine Chance zur Innovation**

Das Potential im einzelnen Objekt soll erkannt und in einem differenzierten Konzept umgesetzt werden. Es gilt, Nischen und verdeckte Qualitäten aufzuspüren und einen vielseitigen Interpretationsspielraum zu öffnen. Die Veränderungen der Bedürfnisse müssen berücksichtigt werden. Ziel ist eine wandelbare Struktur, die langfristig mit verschiedenen Wohnkonzepten bespielt werden kann. Innovation und Kreativität bilden die Grundlage einer nachhaltigen Projektentwicklung.

### **Der kostbare innerstädtische Raum**

Das Stadtzentrum muss für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich bleiben, um eine dynamische





Die Clusterwohnung hat viel Spielraum für unterschiedliche Funktionen.

Entwicklung zu ermöglichen. Seit Jahren steigt die Zahl der Einwohner in der Stadt, immer mehr Quadratmeter werden gebraucht und dadurch steigen auch die Mietzinse rapide an. Die heutige Bevölkerungsstruktur mit Einzelhaushalten und Patchwork-Familien, sowie die Nutzungsüberlagerung von Wohnen und Arbeiten, verlangt nach Grundrissstrukturen, die vielseitig interpretiert werden können.

In Zukunft sollte mit Verdichtung und Überlagerung wertvoller Raum gewonnen werden, um der zunehmenden Zersiedlung zu begegnen, ohne das Konfliktpotential zu erhöhen und die Überteuerung zu unterstützen. Es müssen Wohnformen entwickelt werden, welche die Synergien von Bedürfnissen nutzen, um zahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### Wohnen im Stadtquartier

Die neue Eigentümerin «ZH Immobilien AG» hat sich mit dem Projekt «St. Pauli» zum Ziel gesetzt, Wohngemeinschaften jeder Art anzusprechen. Bewohner verschiedenen Alters mit durchschnittlichem Einkommen, also Menschen in Ausbildung, Künstler sowie Pensionierte sollen im Stadtzent-

rum leben können, um die Vielfalt in der Bewohnerstruktur zu erhalten.

Wohnqualität definiert sich nicht in erster Linie über die quantitative Zahl der Quadratmeter, sondern über die Möglichkeit, sich individuell zu entfalten und in Gemeinschaft zu leben.

### Das Clusterkonzept

Heute befinden sich im sanierten Haus auf zwei Etagen vier Kleinwohnungen à 36 Quadratmeter. Alle verfügen über ein Bad und eine Kochnische. Jeder Bewohner hat sein eigenes privates Zimmer, die Küche wird gemeinschaftlich genutzt. Hier liegt der zentrale Unterschied zur herkömmlichen Wohngemeinschaft.

Die Wohnhalle von 50 Quadratmetern mit offener Küche und Galerie, die separate Lounge von 20 Quadratmetern und die grosse Dachterrasse werden von der gesamten Gemeinschaft genutzt. Das ermöglicht dem Mieter eine individuelle Interpretation des verfügbaren Raumes. Das Konzept der Clusterwohnung erweitert so die Räumlichkeit durch die offene Wohnform. Die Neugierde gegen-

über Ideen und Interpretationen der Mitbewohner öffnet neue Perspektiven. Die Überlagerung der gemeinsamen Wohnräume bedeutet einen Gewinn an Raum und Gesellschaft.

Der offene Grundriss ermöglicht dem Mieter eine individuelle Interpretation des verfügbaren Raumes. Das Konzept der Clusterwohnung erweitert den offenen Grundriss durch die offene Wohnform.

Das Clusterkonzept muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden. Das ist ein Beispiel von experimenteller Architektur, die sich den gesellschaftlichen Debatten und Veränderungen stellt.

### Der Einzug

Die erste Clusterwohnung in der Innenstadt von Zürich ist bezogen! Die Bewohner, die sich vorher nicht gekannt haben, sind von diesem zukunftsweisenden Wohnkonzept begeistert. Sie schätzen die Kombination aus Gemeinschaft und einem intimen, abgeschlossenen Raum. Die Bewohner sind offene Menschen, bereit für die neuen Erfahrungen und unerwarteten Begegnungen.

Vorteile bietet es jenen Alleinstehenden, die ihr Singledasein schätzen und gleichzeitig das gesellige miteinander Leben vermissen. So können sie sich individuell entfalten und die Gemeinschaft erleben. Auch das Geld spielt eine Rolle: Bewohner mit weniger Einkommen finden hier die Möglichkeit, trotzdem im Stadtzentrum zu wohnen und dieses mit verschiedenen Ideen zu beleben.

Das Projekt nimmt an der aktuellen Diskussion über die Stadtentwicklung teil und bietet einen konkreten architektonischen Beitrag zur Frage der sozialen Veränderung. Das ist ein Beispiel von gelungener Architektur, die sich in gesellschaftliche Debatten und Verdrängungen hineinwirft.



Vera Gloor  
ist dipl. Architektin ETH SIA.

### Weitere Informationen

[www.veragloor.ch](http://www.veragloor.ch)