



Der Gemeinschaftsraum der Clusterwohnung an der Zürcher Langstrasse zeigt, was unterm Dach möglich ist.

Verdichtung nach oben

Das Aufstocken von Stadthäusern schafft mehr zentralen Wohnraum. Eine Zürcher Architektin nutzt das, um neue Wohnformen zu testen.

Text:
Julia Hemmerling

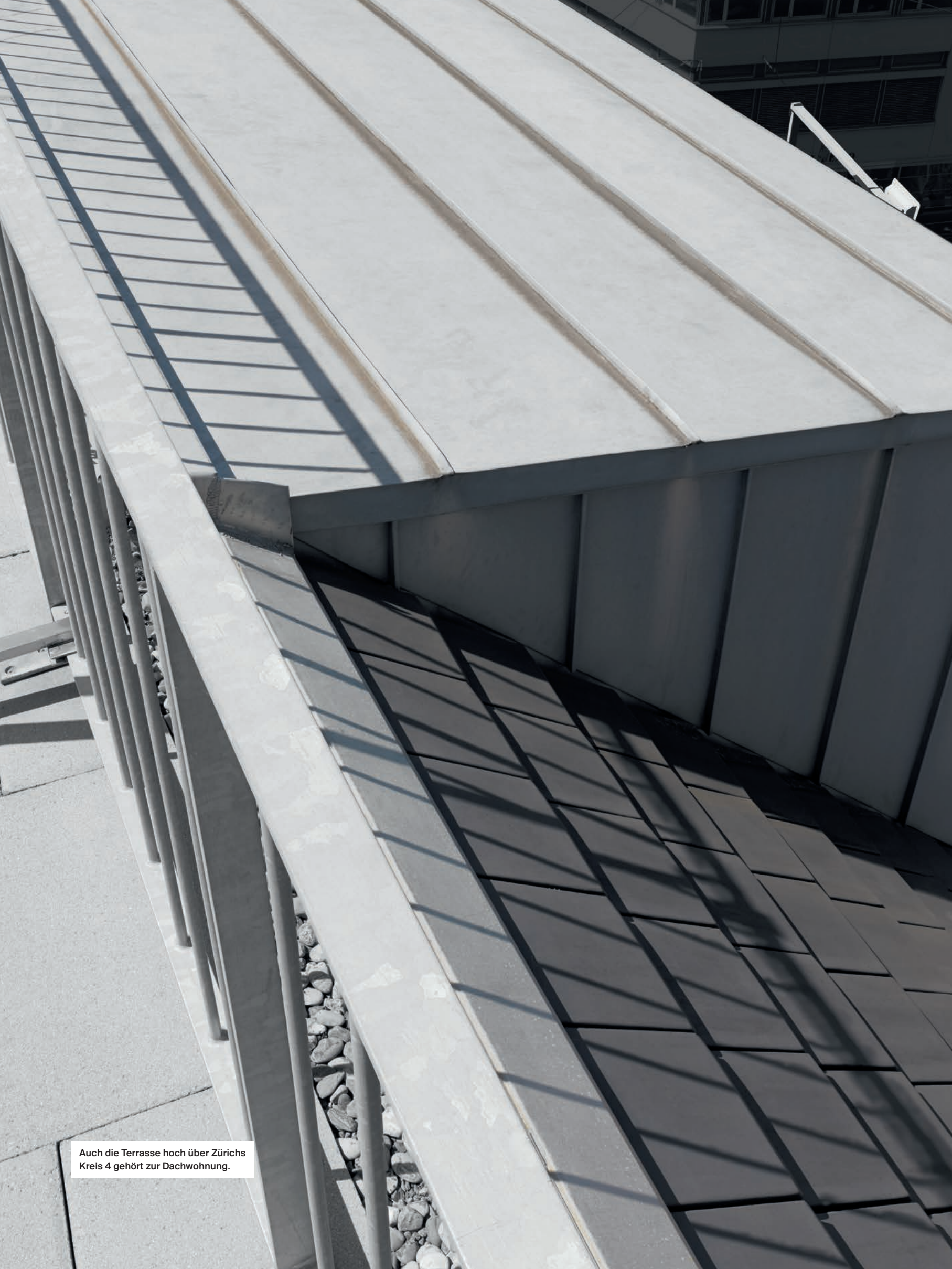
Wie viele Bauten im Zürcher Kreis 4 war das Haus Langstrasse 134 marode. Die Architektin und Projektentwicklerin Vera Gloor begann 2008 mit der Planung. Abriss und Neubau schienen unnötig, teuer und logistisch schwer realisierbar, eine Sanierung war jedoch umso dringlicher. Lediglich das Dach musste vollständig erneuert werden, was schliesslich einen weiteren Gedanken mit sich brachte: ein Geschoss zu ergänzen. Das Aufstocken in innerstädtischen Vorzugslagen bietet die Möglichkeit, ohne Abriss- und Neubaukosten oder weiteren Flächenverbrauch zu verdichten. Daneben trägt es jedoch oft unweigerlich zur Gentrifizierung des Orts bei. Der Prozess ist bekannt: Künstlerinnen, Migranten und Studierende gestalten ein oftmals heruntergekommenes Quartier zu einem Szeneviertel. Das Aufwerten führt zu attraktiven Wohnflächen – vor allem in den obersten Geschossen mit Ausblick und Dachterrasse –, höheren Mieten und schliesslich liquideren Bewohnern. Die vorherige, das Quartier belebende Bevölkerung kann sich solche Wohnungen nicht mehr leisten, auch der Charme von abbröckelndem Putz und schief hängenden Fensterläden geht verloren. Der Kreis 4 ist ein

ehemaliges Arbeiterquartier und von Durchmischung geprägt. Heruntergekommene Wohnhäuser, Bars und Clubs mit ihrer teilweise noch immer sichtbaren Vergangenheit als Striplokal oder Bordell, aber auch die Gegenwart solcher Etablissements prägen den Charakter des Orts.

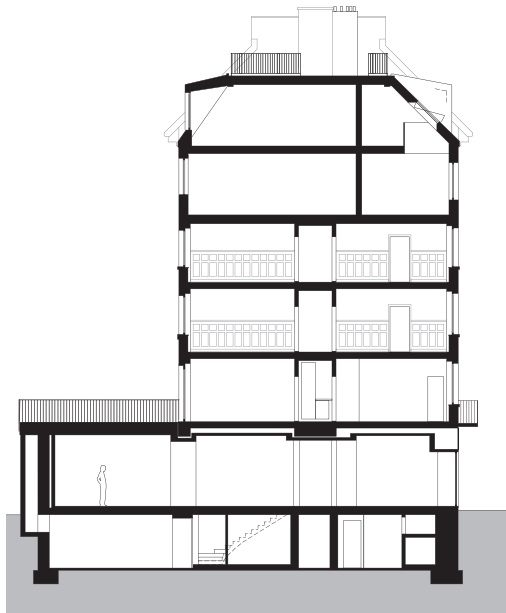
Privat und geteilt

Um durch die Aufstockung günstigen Wohnraum zu schaffen, hatte die Architektin anfangs die Idee, vier einzelne, auf ein Minimum reduzierte Wohnungen zu bauen, die je eine Ecke des Hauses besetzen sollten. Da das Baugesetz Wohnräume allerdings nur auf der dem Lärm abgewandten Seite zulässt, entstanden die vier Wohnungen schliesslich gebündelt in einer: als Clusterwohnung.

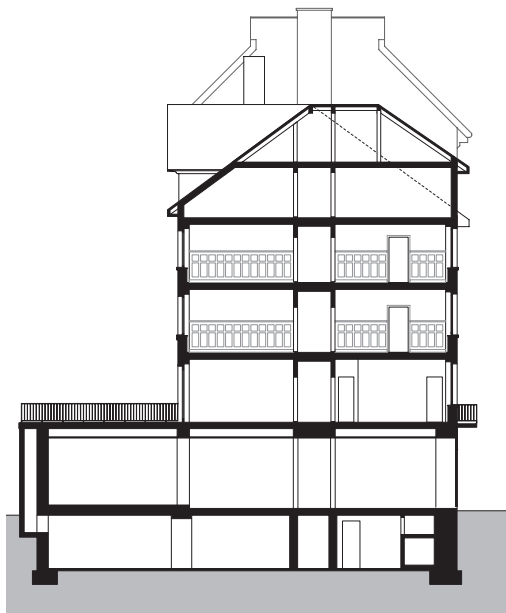
Eine Clusterwohnung besteht aus kleinen Einzelwohnungen. Diese teilen sich einen gemeinsamen Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereich. Die Einheiten sind autonom – bis zu einem gewissen Grad. Im Büro der Architektin diskutierte man: Wie viel Gemeinschaft braucht das Wohnprinzip? Wie viel Privatheit verträgt es? Ein gewisser Zwang zur Begegnung schien notwendig, sonst würde aneinander vorbeigelebt. Resultat der Diskussion ist die Erschliessung der Wohneinheiten über einen zweigeschossigen Gemeinschaftsraum mit Galerie. Die vier 34 bis 38 Quadratmeter grossen Räume verteilen sich dadurch auf den beiden →



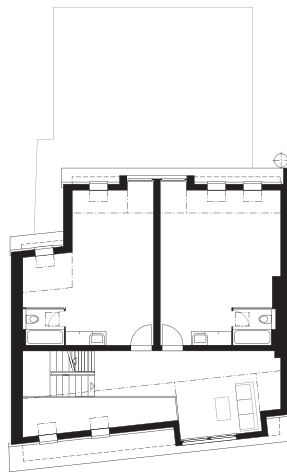
Auch die Terrasse hoch über Zürichs Kreis 4 gehört zur Dachwohnung.



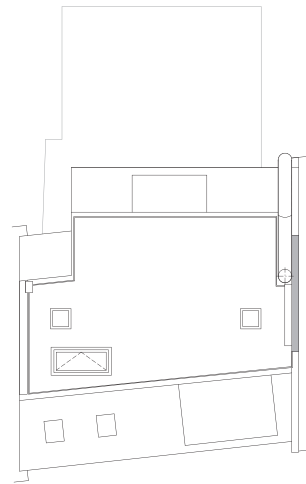
Querschnitt



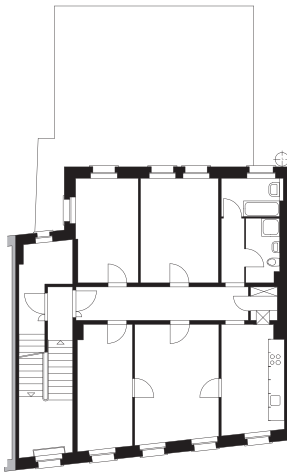
Querschnitt vor Umbau und Aufstockung.



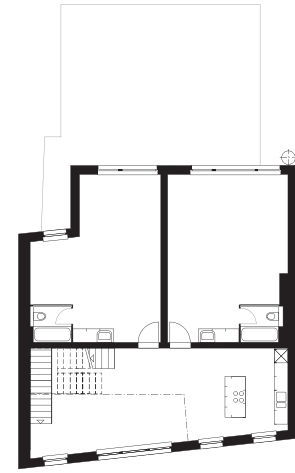
Oberes Geschoss der Aufstockung.



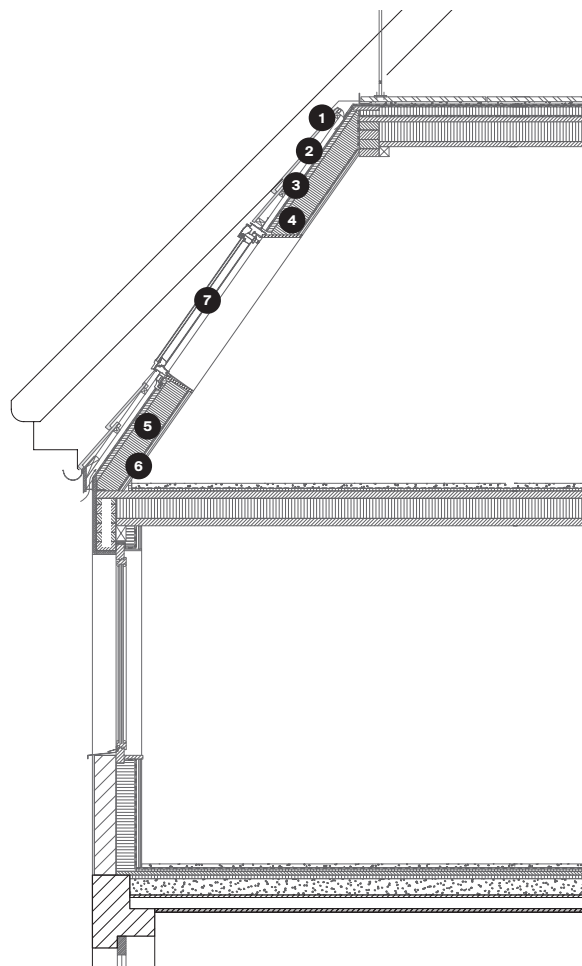
Dachterrasse



Obergeschoss



Unteres Geschoss der Aufstockung.



Dachaufbau

- 1 Ziegeldeckung
- 2 Konterlattung und Unterdachfolie
- 3 Holzfaserplatte
- 4 Mineralwolle (18 cm)
- 5 PE-Folie und Lattung
- 6 Gipsfaserplatten gespachtelt
- 7 Dachflächenfenster

**Umbau und Aufstockung
Stadthaus, 2011**

Langstrasse 134, Zürich

Bauherrschaft:

ZH Immobilien, Zürich

Architektur:

Vera Gloor, Zürich

Mitarbeit: Jürg Niedermann,

Christian Keeve, Nadja

Zürcher

Bauleitung: Christian Keeve

Bauingenieure: Schnetzer

Puskas Ingenieure, Zürich

Bauphysik: Bauphysik

Meier, Dällikon

Auftragsart: Direktauftrag

Gesamtkosten (BKP 1-9):

Fr. 3,33 Mio.

Baukosten (BKP 2/ m³):

Fr. 835.-



Neu, aber doch Teil des Alten: die Aufstockung des städtischen Hauses.



Das Haus von 1892 vor dem Umbau.

→ Etagen und liegen zum Hof. Ihr Ausführungsstandard entspricht dem von getrennten Wohnungen, im Schallschutz wie auch in der Ausbildung der Wohnungstüren. Während jede Einheit ihr eigenes Badezimmer hat, wurde zwecks Gemeinschaft auf separate Teeküchen verzichtet.

Das Prinzip des Clusterwohnens pendelt sich zwischen eigener Wohnung und Wohngemeinschaft ein. Die Bewohner leben für sich und in Gemeinschaft zugleich. Die privaten Einheiten bieten genügend Individualraum und Rückzugsmöglichkeiten, der gemeinsame Wohnraum Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten. Dank diesem Prinzip kann der teure Wohnraum relativ günstig an mehrere Einzelverdiener vermietet werden. In der Aufstockung an der Langstrasse 134 wohnen seit 2011 eine Kindergärtnerin, ein Schlosser, ein Manager und Pianist und ein Physiker im Alter von dreissig bis fünfzig Jahren. Für die vier hat sich das Prinzip der «Erwachsenen-WG» bewährt: Erst jetzt, drei Jahre nach Bezug, stand der erste Mieterwechsel an. Die bisherigen Hausbewohner hat die Sanierung vertrieben, trotz des Versuchs, die Kosten niedrig zu halten. Das stadtbekanntes «St. Pauli» war bereits Ende 2008 ausgezogen. Was soll auch ein von seiner verruchten Vergangenheit lebender Club in saniertem Kleid?

Der Umfang der Aufstockung ist durch statische und konstruktive, aber auch baurechtliche und denkmalpflegerische Aspekte bestimmt. Nicht der Inhalt, die Nutzung des Raums hat die Form, sondern die Form hat den Inhalt bestimmt. Die Wohnform des Clusters kannte man in Zürich bei Genossenschaftsprojekten wie dem «Karthago»

und dem «Kraftwerk1», später weitergeführt im «Kraftwerk1 Heizenholz». Ein erst kürzlich aufsehenerregendes Beispiel ist zudem die «Kalkbreite». Vera Gloor schuf in der Langstrasse 134 vielleicht die erste «Investoren-Clusterwohnung», teilt aber mit den Genossenschaftlern die Vorstellung, durch gemeinsames Eigentum auch als Individuum «mehr» zu haben, die, laut Gloor, jedoch (noch) nicht in unserer Gesellschaft verankert sei.

Gemeinsam statt einsam

Nach der Fertigstellung 2011 war es nicht leicht, Interessenten zu finden. Jeder Mieter zahlt durchschnittlich 1600 Franken im Monat. Geld, für das man auch eine kleine, eigene Wohnung ausserhalb des Zentrums mieten könnte. Der Mehrwert? Ein grossartiger Gemeinschaftsraum, zweigeschossig und hell. Doch was bringt ein solcher Raum, wenn er – wie da – oft ungenutzt bleibt? Vielleicht ist nicht der physische gemeinsame Raum, sondern der mentale entscheidend: Man ist nicht allein, kann in Kontakt treten. Der soziale Raum bringt Sicherheit und wirkt der Vereinsamung entgegen. Dass diese Aspekte für alleinstehende Senioren von Bedeutung sind, zeigt das Nachfolgeprojekt an der Neufrankengasse: Bereits vor Baubeginn zeigten ältere Menschen Interesse. Und auch dort gibt es genossenschaftliche Vorbilder, zum Beispiel das Wohnhaus «Kanzlei-Seen» in Winterthur. Vera Gloor reagiert darauf und verkleinert die Clusterzimmer auf 30 Quadratmeter – etwa 200 Quadratmeter stehen nun nicht mehr vier, sondern fünf Bewohnern zur Verfügung. ●