

IM ZENTRUM DER MENSCH

Vera Gloor hat sich mit der Renovation etlicher «Problemliedenschaften» in den Zürcher Kreisen 4 und 5 einen Namen gemacht. Dabei zeichnet sie nicht nur für das architektoni-

sche Konzept verantwortlich, sondern auch für die Finanzplanung und die spätere Verwaltung.

TEXT Anita Simeon FOTOS Lea Hepp

Der Hauptsitz des Architekturbüros von Vera Gloor liegt am Zürichberg, in einer Villa aus den 1920er-Jahren, die fast schon ein bisschen expressionistisch anmutet. 2004 wurde der Villa ein moderner Anbau angefügt, der nun die Haupträumlichkeiten des Büros beheimatet. Wie ein gestrandetes Schiff setzt er sich in den Grünraum des Parks und schafft so eine Art Innenhof, in dem sich bei gutem Wetter alle zum Mittagessen treffen. So auch an jenem schönen Frühsommertag, an dem wir uns für diesen Report angemeldet hatten. Gegen 11.00 Uhr kommt Grillstimmung auf. Das Feuer im Garten wird angezündet, in der Villa-Küche wird geschnetzelt und gerüstet und um 12.00 Uhr sitzen alle Mitarbeiter, samt Vera Gloor, der Haushälterin und den Kindern und deren Gspänli, am Tisch. «Natürlich ist das nicht jeden Tag so, aber Arbeit und Familienalltag fließen schon sehr stark ineinander über», meint die vierfache Mutter und ergänzt: «Eigentlich sind wir alle eine grosse Familie.» Die Architektin Vera Gloor geht auch ihren Beruf ganzheitlich an. Ihr Team betreut mögliche Bauherrschaften in sämtlichen Fragen betreffend Erwerb, Bau und Sanierung einer Liegenschaft. Sie suchen ein geeignetes Objekt, analysieren den Zustand, Kosten und Potenzial, entwickeln Ideen für die Renovation, Umbau und Neubau, führen Kauf- und Finanzierungsverhandlungen und betreuen die Realisierung vom Bau bis zur Verwaltung.

Städtebau à la carte

Begonnen hat alles mit der Sanierung der Liegenschaft an der Josefstrasse 151. Mit dieser Liegenschaft im Kreis 5, in der heute auch eine Filiale des Büros Gloor zu Hause ist, begann die Auseinandersetzung mit vernachlässigten Liegenschaften im Bannkreis der Langstrasse. «Bereits bei diesem Projekt hatten wir unsere ersten Erfahrungen mit Schlichtungsbehörden, Inkasso-Firmen und so weiter. Aber bei alledem war es für uns wichtig, auf die Menschen, welche die Liegenschaft bewohnten, zuzugehen, mit ihnen zu reden und ihre Gefühle und Ängste

ernst zu nehmen. Überhaupt gilt die erste Priorität bei allen unseren Projekten dem Menschen und dem Leben in unseren Liegenschaften. Die architektonische Gestaltung nimmt die Bedürfnisse und Vorstellungen der Bewohner auf», meint Vera Gloor.

Nachhaltige Investitionen

Auch die Kosten- und Potenzialanalyse wird im Architekturbüro Vera Gloor angeboten. «Wenn ein Investor auf uns zukommt und eine Liegenschaft als Geldanlage sucht, versuchen wir, ein geeignetes Objekt zu finden und ein Konzept zu entwickeln, wie man das Haus sanieren und allenfalls neu interpretieren kann. Oft sind es vernachlässigte Liegenschaften mit vielen verschiedenen Problemen, die auf den Markt kommen. Dann folgt eine Gesamtkalkulation, in welcher der Kauf, alle Nebenkosten, Planung und Umbau sowie die Verwaltung einfließen», erklärt Vera Gloor das Vorgehen. «Mit dem Kunden wird das Gestaltungskonzept und der Kostenrahmen festgelegt. Neben einer moderaten Rendite steht das Engagement für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Vordergrund. Diese Zielvorgabe setzt uns entsprechend unter Druck: Es gilt immer die Baukosten zu reduzieren, um einen vernünftigen Mietzins zu erhalten. Vielfach braucht es dafür unerwartete Lösungen und Ideen. Letztendlich vermieten wir die Wohnungen und bekommen so einen direkten Kontakt zu den Bewohnern und ihren Bedürfnissen.»

Positive Energiebilanz

Nebst den bekannten Interventionen in den boomenden Stadtquartieren hat das Architekturbüro Vera Gloor auch viele andere Um- und Neubauten ausserhalb des Stadtzentrums realisiert. Dabei ist die Energiebilanz ein immer wichtiger werdendes Thema. Vera Gloor: «Wir entwickeln energieeffiziente Neubauten mit wohnbiologischen Anforderungen und hohen gestalterischen Ansprüchen, oft im Minergie-/P-/Eco-Standard. Die architektonische Qualität bildet einen grund-

legenden Aspekt der Nachhaltigkeit. Bei energetischen Sanierungen gilt es, Synergien zwischen den ökologischen Anforderungen und dem Respekt vor erhaltenswerten Gebäudestrukturen zu finden.»

Dabei umfasst das nachhaltige Projekt den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudesystems und bildet die Grundlage der Planungs- und Bauprozesse sowie der Bewirtschaftung. Mit energieeffizienten sowie kostengünstigen und sozialkompetenten Lösungen werden prägnante Bauten und stimmige Räume geschaffen. Dies hat das Büro Vera Gloor in mannigfaltigen Arbeiten gezeigt – vom Scheunenumbau bis zum Mehrfamilienhaus mit innovativer Metallfassade.

Pure Lebensfreude

Aber zurück zu unserem Treffen: zum Kaffee und Interview lädt uns Vera Gloor in den Ess- und Wohnraum der Villa am Zürichberg ein. Die Farbigekeit und Ausstrahlung dieser Räume erinnert an eines der bunten Bilder von Ludwig Kirchner. Ein dunkles Blau im Wechselspiel mit einem Orange, ein Türkis im Dialog mit einem Gelbton – eine bengalische Wildkatze und ein amerikanischer Maine-Coon sowie weitere Katzen streichen in allen Winkeln der Wohnung umher. «Wir haben all diese Farben vorgefunden, als wir hier eingezogen sind. Sie wurden beim Umbau lediglich aufgenommen und etwas verstärkt wieder eingesetzt», erzählt Frau Gloor. Die Farbigekeit passt zur Lebensfreude und zur Freude an der Arbeit, die in allen Räumen des Gebäudekomplexes herrschen. Es liegt Begeisterung am Finden guter Lösungen in der Luft. Beste Voraussetzung dafür, dass die Gebäude aus dem Hause Gloor auch noch in Zukunft für Gesprächsstoff sorgen werden.



Neu- und Altbau ergeben ein stimmiges Konglomerat. Von den Büroräumlichkeiten hat man immer wieder den Blick ins Grüne. Im Untergeschoss der Haifisch.





Büro- und Familienalltag fließen ineinander über. Der Gartenhof am Zürichberg wird zur Kontakt- und Problemlösungsbörse – für Mitarbeiter wie für Familienmitglieder.



«Es ist wichtig, die Qualitäten des Quartiers zu erhalten.»



Die Architekturbüro Vera Gloor AG ist nicht nur ein reines Architekturbüro. Die Hauptaufgabe des Büros ist oft die Vermittlung zwischen den verschiedensten Entscheidungsträgern. Dieses Profil verlangt Fingerspitzengefühl und politisches Verhandlungsgeschick. Beides beherrschen die Verantwortlichen mit Bravour.

«architektur+technik»: Meist gestalten Sie die Wohnungen für einen unbekanntem Mieter. Wie eruierten Sie die Zielgruppe Ihrer Liegenschaften?

Vera Gloor: Das ist die wichtigste Frage des Entwurfs. Vor allem, wenn man in Quartieren baut, die im Trend liegen oder im Kommen sind wie die Kreise 5 und 4 der Stadt Zürich. Hier ist es wichtig, die Qualitäten des Quartiers zu erhalten. Dabei spielt die Mietpreis- und damit die Bewohnerstruktur eine sehr wichtige Rolle. Hier ist auch die Sensibilisierung des Investors gefragt, denn es ist nicht nachhaltig, heruntergekommene Liegenschaften in einem trendigen Kreis ausschliesslich in Luxusapartements umzugestalten. Wir empfehlen viel eher, die Objekte zu sanieren und auch aufzuwerten, aber nicht auf allzu hohe Mieten zu setzen. Es ist wichtig, die Bandbreite der Bewohnerschaft zu erhalten und in diesem Sinne auch langfristig zu denken. Denn irgendwann fällt der Charme des Quartiers in sich zusammen und dann sind die Objekte nicht mehr vermietbar. Wichtig ist, dass jede Liegenschaft ihre Individualität bewahrt und dass der Sanierungseingriff etwas mit der Geschichte des Ortes zu tun hat.

Gibt es jedoch Grundriss- und Wohntrends, die man auf jeden Fall vermieten kann?

Vera Gloor: Wir haben uns von Objekt zu Objekt an den «idealen» Grundriss herangetastet und natürlich gibt es diesen nicht mit Allgemeingültigkeit, denn jede Liegenschaft hat wieder eine andere Geschichte, eine andere Aufgabe, eine andere Lage und so weiter. Folgende Grunderkenntnisse haben wir jedoch gewonnen: Der heutige Mieter schätzt einen offenen Grundriss im Wohnbereich, WC/Bad und Schlafzimmer wollen die meisten jedoch abschliessen können. Gefragt ist immer wieder ein guter Mix zwischen Offenheit und Geborgenheit. Fakt ist jedoch, dass die Wohnfläche im Stadtzentrum nicht grösser wird. Dadurch sind wir angehalten, die vorhandene Wohnfläche möglichst optimal zu nutzen. Darum experimentieren wir mit Wohnformen, die einen gemeinsamen halböffentlichen Bereich mit Küche und Wohnraum haben, aber jeder noch seine eigene Wohnung als Rückzugsort gebrauchen kann. Auch das Projekt «Alte Metzg» an der Zwinglistrasse in Zürich versucht bezüglich Grundriss neue Wege zu gehen. Wir dachten uns, dass das Angebot von innovativ möblierten Studiowohnungen mit Kleinst-Nasszellen und viel Raum für junge, internationale Bewohner in Zentrumsnähe durchaus gefragt wäre. Aber die Wohnungen wurden sehr schnell unmöbliert vermietet. Vielleicht ist Zürich auch noch nicht bereit für innovatives Wohnen auf Zeit.

Was ist der Vorteil der Gesamtplanung, die Sie anbieten?

Vera Gloor: Meist tritt man so viel früher an das Objekt heran, als dies bei einem klassischen Architekturbüro der Fall wäre. Das heisst, dass man viel früher in die Entscheidungsprozesse einbezogen wird und so auch von Anfang an mitreden kann. Es heisst aber auch, dass wir als Gesamtanbieter eine grössere Verantwortung übernehmen und uns sowohl dem planerischen wie auch dem politischen Diskurs stellen müssen.

Sie werden für Ihren Einsatz in den Kreisen 4 und 5 auch sehr oft kritisiert. Eingeschlagene Fenster in der Filiale an der Josefstrasse gehören zum Alltag. Wie gehen sie mit dieser Art Kritik um?

Vera Gloor: Ich kann mit Kritik gut umgehen und ich verstecke mich auch nicht. Bei uns finden Leute mit anderen Meinungen immer offene Türen. Am liebsten ist es mir jedoch, wenn ich reagieren und mit den Leuten in einen Dialog treten kann. Nur dann kommt man weiter. Steine werfen ist eher kontraproduktiv. Aber wir haben jetzt den letzten Stein im Schaufenster liegen lassen.

Die Fragen stellte Anita Simeon.

NEUES DENKEN

Das Portfolio des Architekturbüros Vera Gloor AG ist breit gefächert. Vom energetisch sanierten, denkmalpflegerisch geschützten Gebäude über die Jugendstilvilla bis zum Wohn-

experiment im Stadtzentrum – überall werden neue Ansätze gesucht und gefunden.

TEXT Berichte der Architekten



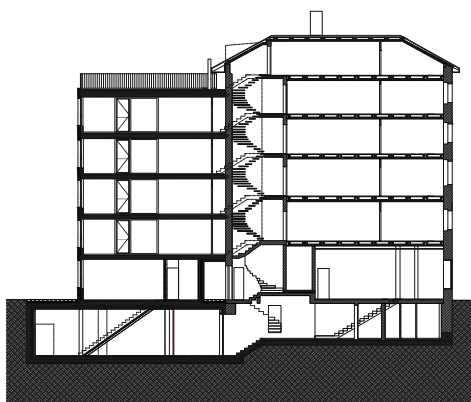
Innenaufnahmen: Pirmin Rösli



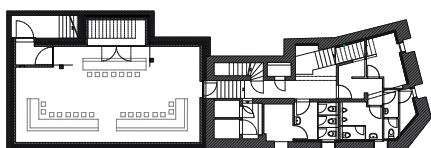
Alte Metzg, Zwinglistrasse Zürich: Umbau

Die innerstädtische Lage der Liegenschaft an der Ecke Langstrasse/Zwinglistrasse erfordert eine Auseinandersetzung mit verschiedenen Bewohnerprofilen und Wohnkonzepten im Sinn einer quartierverträglichen Stadtentwicklung. Der bestehende Altbau wurde als typische Ecke einer engen Blockrandbebauung Ende des 19. Jahrhunderts erstellt und in den 1980er-Jahren funktional erneuert, sodass kaum historische Elemente erhalten blieben und der Grundriss durch einen unglücklich platzierten Lift noch enger wirkt.

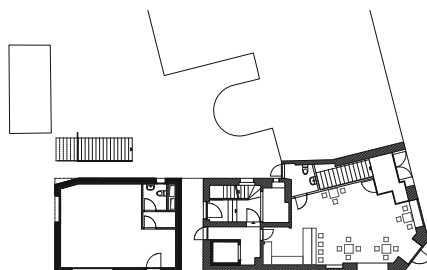
Auf der frei bleibenden Zwischenparzelle wird ein Neubau mit Minimalwohnungen an das bestehende Treppenhaus angeschlossen. Die Verdichtung im kostbaren innerstädtischen Raum schafft zusätzlichen Wohnraum, der durch offene Raumlösungen aufgewertet wird. Im Altbau wird im Interesse der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit kein kostenintensiver Rückbau verfolgt, sondern möglichst viele bauliche Elemente aus verschiedenen Generationen werden in ein zeitgemäßes Gestaltungskonzept integriert. So zeugt das glanzvolle Treppenhaus mit einer Metall/Granit-Wendeltreppe von Stilelementen der 1980er-Jahre und funktionstaugliche Plattenbeläge werden erhalten und mit frischen



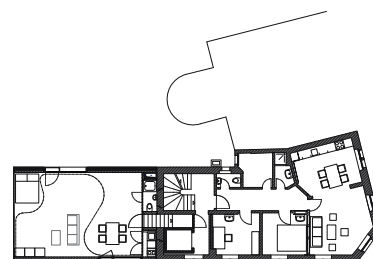
Schnitt



Untergeschoss



Erdgeschoss



Regelgeschoss



Farben kombiniert. Der abgelebte Laminat wird durch einen neuen Bodenbelag ersetzt, der die Räume verbindet.

Im kleinteiligen Grundriss schaffen Wanddurchbrüche neue, raumübergreifende Bezüge. Die Küche wird neu im Wohnraum platziert, sodass der Nasszellenbereich grosszügiger gelöst werden kann.

Im Neubau werden zeitgemäss möblierte Ein-Raum-Wohnungen mit integriertem Nasszellenmöbel angeboten. Der grosszügige Raum nimmt mit drei Fenstern auf allen Seiten Bezug zu seiner Umgebung auf. Mit raumhohen Vorhängen kann die Wohnfläche – je nach Nutzungsbedürfnissen – introvertiert und unterschiedlich eingeteilt werden. Auf

dem Dach wird für alle Mieter eine Gemeinschaftsterrasse eingerichtet. Die ursprüngliche Bar im Erdgeschoss wird durch einen unterirdischen Kulturraum und ein ebenerdiges Laden-Atelier im Neubau ergänzt. Mit dem Konzept für «Wohnen auf Zeit» wird eine Mieterschaft aus aller Welt angesprochen, die vorübergehend das Stadtzentrum belebt.



Alle Bilder dieser Doppelseite: Alexander Troehler

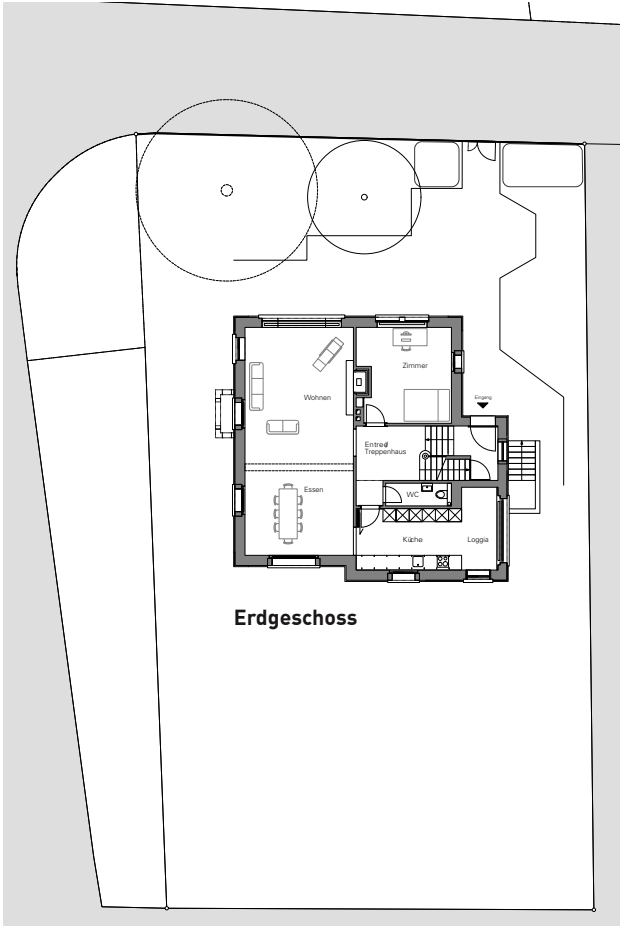


Villa in der Klus: Sanierung

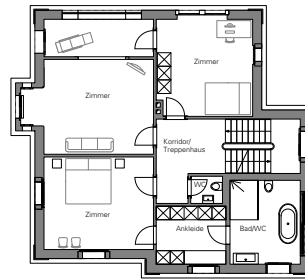
Die Jugendstil-Villa von 1914 stand ursprünglich alleine am Klusweg mit einem vorgelagerten Ziergarten und weitläufigen Obstwiesen im Rücken. Seit seiner Entstehung hat das Haus viele Geschichten erlebt und verschiedene Gesichter gezeigt. Einen ersten Anbau erfuhr es 1927, in den 1970er-Jahren wurde es in ein kleinteiliges Mehrfamilienhaus umgewandelt und mit Novilon und Laminat ausgestattet. 2004 schliesslich wurde das Atelier angebaut.

Bei der Sanierung werden viele Schichten abgetragen, die von den Menschen, die im Haus gelebt haben, erzählen. Die Räume werden zu ihrer ursprünglichen Gestalt zurückgeführt und als Einfamilienhaus zusammengefasst. Der Tanzsaal wird wieder geöffnet und neu zum rückwärtigen Garten orientiert, mit einem fliegenden Balkon, der als moder-

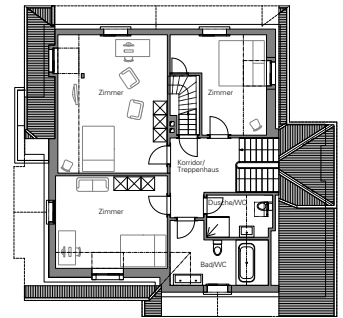
nes Trompe-l'oeil an historische Bilder erinnert. Klassisch-moderne Raumfolgen nehmen das Thema der Enfilade wieder auf und schaffen fließende Übergänge zwischen Alt und Neu. Mit authentischen Materialien wird der edle Charme des ursprünglichen Hauses poetisch umgesetzt. Die teilweise schützenswerte Gartenanlage wird von widersprüchlichen Gestaltungselementen befreit und in Anlehnung an die historische Bepflanzung modern interpretiert.



Erdgeschoss



Obergeschoss

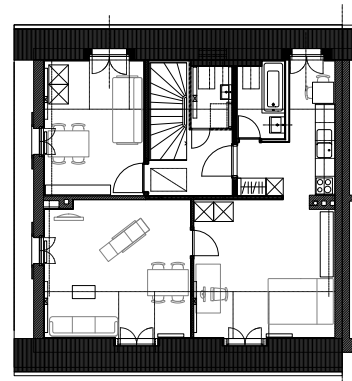


Dachgeschoss

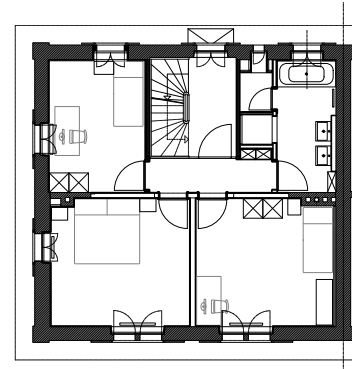




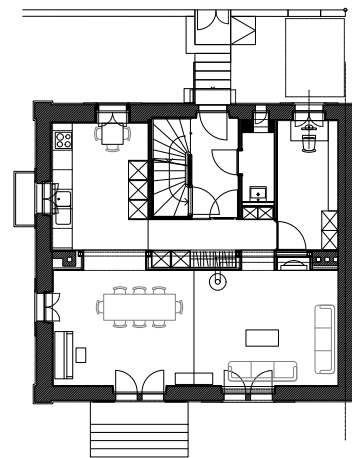
Bilder: Hanspeter Wagner Photograph, Zürich



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss

Haus Fichtenstrasse 14, Zürich: Sanierung

Das Gebäude an der Fichtenstrasse 14 wurde 1877 erstellt und ist Teil der von 1873 bis 1889 in vier Etappen erstellten Aktienbausiedlung Sonnenbergquartier. Die Siedlung ist städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoll. Das Erscheinungsbild durfte nicht durch Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigt werden. Also wurde ein innovatives energetisches Sanierungskonzept entwickelt, da weder eine konventionelle Aussendämmung noch eine Innendämmung eine ästhetisch und bauphysikalisch befriedigende Lösung ergaben. Die Energiebilanz konnte dank einer verputz-

ten Aerogel-Hochleistungswärmedämmung unter Wahrung des Erscheinungsbildes stark verbessert werden. Möglich wird das durch 2 cm Aerogel-Hochleistungswärmedämmung plus 2 cm Wärmedämmputz. In der Folge konnte eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Bodenheizung auf tiefer Vorlauftemperatur und entsprechend hoher Effizienz realisiert werden. Ein CO₂-freier Betrieb des Gebäudes ist nun möglich. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach SIA 380/1 für Sanierungen, obwohl dies aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erforderlich wäre. Der Heizwärmebedarf Q_h von 475 MJ/m² wird auf 170 MJ/m² respektive um 47 kWh/m² verringert, eine Reduktion um 65 Pro-

zent. Der U-Wert der Aussenwand wird durch 2+2 cm Aussendämmung von 1,89 W/m²K auf 0,48 W/m²K reduziert. Zusätzlich werden 2 cm Innendämmung angebracht, was den tatsächlichen U-Wert um einiges reduziert. Die Behaglichkeit im Innern wird gegenüber dem ursprünglichen Zustand deutlich gesteigert, lediglich im Bereich der Fensterleibungen treten Temperaturen unter 15 Grad Celsius auf. Die Strommenge der Wärmepumpe könnte mit einer Fotovoltaikfläche von circa 2–3 m² gedeckt werden. Eine solche Fotovoltaikfläche wurde bereits von der Denkmalpflege bewilligt und kann jederzeit nachgerüstet werden. ■