

Architektin mit Herz für Problemhäuser

Vera Gloor kümmert sich gerne um «Problemliegenschaften» im Kreis 4. Das hat ihr den Ruf einer Spekulantin eingetragen. Dabei wolle sie dem Quartier nur helfen, sagt die Architektin.

Von Beat Metzler

Zwickt es im Kreis 4, schreit ganz Zürich. Das hat auch Vera Gloor gemerkt. Seit sie für verschiedene Investoren Rotlicht-Häuser aufkauft, schliesst und saniert, beschimpft man sie in Internetforen als Spekulantin. Sie wolle das bunte Aussersihl in ein graues Yuppie-Viertel verwandeln.

Vera Gloor selber ist alles andere als grau: Beim Gesprächstermin trägt sie verwaschene Jeans mit Hippie-Stickereien zu einem roten T-Shirt. In den Haaren steckt eine Sonnenbrille mit gelb getönten Gläsern. Spekulanten-Vorwürfe kontert die 45-Jährige mit einem Lächeln. «Meine Projekte werden das Gegenteil beweisen.» Absurd findet sie es, wenn sie als Eigentümerin bezeichnet wird. Denn sie selber besitze gar keine Häuser. Auch der Tessinerkeller gehöre nicht ihr, obwohl dies immer wieder in den Zeitungen stand.

Die Verwechslung passierte, weil Gloor ihren Beruf «gesamtheitlich» angeht. Anstatt wie die meisten Architekten Aufträge für Bauherren auszuführen, forscht Gloor selber nach potenziellen Liegenschaften. Sie errechnet einen Renditevorschlag, sucht Investoren und gibt das Projekt erst aus der Hand, wenn sie alles gebaut und die passenden Mieter gefunden hat. So präge sie ihre Projekte, aber das Geld, das komme immer von Dritten.

Moderate Mieten

Manchmal sind es Freunde, die ihre Ideen finanzieren. Manchmal greift die ZH Immobilien AG zu. Gloor hat diese Firma vor einem Jahr zusammen mit drei Partnern gegründet. Mit dabei sind ein ehemaliger Manager eines Schweizer Grossunternehmens und ein Tierarzt. Gloor selber besitzt nach eigenen Angaben nur einen kleinen Teil der Aktien.

Eine gewöhnliche Firma will die ZH Immobilien AG nicht sein: «Liegenschaften aufzuwerten» und eine «nachhaltige Stadtentwicklung» zu unterstützen, lautet das Ziel gemäss Handelsregister. Ihre Investoren würden nicht nach kurzfristigen Gewinnen spielen, sagt Gloor. «Sie wollen, dass etwas Schönes entsteht, etwas, worauf sie stolz sein können.» Wohltäter



BILD SOPHIE STIEGER

Architektin für alles: Vera Gloor im Gartenrestaurant der Alten Metzger.

kann man sie trotzdem nicht nennen. Die Rendite liege bei den marktüblichen sechs Prozent.

Trotzdem brechen die Mieten in Gloors Häusern keine Rekorde. «Wir kalkulieren so, dass unsere Wunschmieter die Preise auch zahlen können.» Konkret: Im Neubau an der Neufrankengasse kostet eine 130-m²-Wohnung durchschnittlich 3000 Franken. Günstig ist das nicht. Aber man würde auch Menschen finden, die das Doppelte hinblättern. Rolf Vieli, Leiter

von Langstrasse Plus, sagt, dass solche Mieten, wenn man die Qualität der Wohnungen berücksichtige, an der unteren Grenze liegen.

Bisher hat sich Gloor im Kreis 4 sechs Liegenschaften gesichert, die Mehrheit davon gehörte einst Hans Peter Brunner, dem verstorbenen «Milieukönig». Mitten in der Planungsphase steckt das Haus über der St.-Pauli-Bar. Gloor hat den bisherigen Mietern gekündigt; spätestens in zwei Jahren möchte sie mit der Renovation begin-

nen. Auch beim Haus an der Ecke Zwingli-/Langstrasse will Gloor möglichst schnell um- und anbauen. Die Zukunft des Restaurants Tessinerkeller, das Bekannten von ihr gehört, bleibt bis zur Abstimmung über die Tramschneise Neufrankengasse offen. Und beim Haus über dem Irma La Douce an der St. Jakobstrasse läuft ein langjähriger Vertrag mit dem Nachtclubbetreiber. Bis dieser endet, sind Gloor die Hände gebunden.

Vom Berg ins Tal

Gloor selber wohnt mit ihrem Mann und ihren vier Kindern am Zürichberg. Die umgebaute Villa an der Krönleinstrasse dient ihr und ihren zwölf Mitarbeitern auch als Büro. In direkter Nachbarschaft findet Gloor keine «Problemliegenschaften». Deshalb betätigte sich die Architektin zuerst im Kreis 5, jetzt sieht sie sich vor allem auf der anderen Seite der Geleise um. Doch auch im Kreis 4 sei es mittlerweile schwierig, Häuser aufzustoßern. «Oft sind die Forderungen übertrieben. Man spürt bereits den Einfluss des Stadtraum HB.» Solche Häuser würden sich dann Spekulanten unter den Nagel reißen.

Wenn man die Architektin fragt, wie der Kreis 4 in zehn Jahren aussehen soll, hat sie keine genaue Antwort parat. «Sicher soll nicht alles harmonisch sein. Widersprüche machen dieses Quartier aus.» Sie versuche bei jeder Liegenschaft neu auf die Situation einzugehen. Derzeit laufe im Kreis 4 aber noch lange nicht alles rund. «Ich sehe es bei der Bar Alte Metzger, die in unserem Haus an der Zwinglistrasse liegt. Unter der Woche gestaltet sich die Publikumsituation schwierig.»

Dass sich die bisherigen Mieter ihrer Häuser, darunter sind auch Prostituierte, eine neue Bleibe suchen müssen, ist Gloor bewusst. «Es findet teilweise eine Verdrängung statt.» Diese sei aber in gewissem Ausmass gut fürs Quartier. Auch Rolf Vieli begrüsst Gloors Engagement. «Sie interessiert sich, im Gegensatz zu den meisten anderen Investoren, wirklich fürs Quartier.»

Anders denkt AL-Gemeinderat Niklaus Scherr: Durch die Vertreibung der Prostituierten, die Gloor bewirke, verschärften sich die Zustände im Milieu, weil der Platz knapper werde. Den Einwand, dass sonst Spekulanten die Liegenschaften übernehmen würden, lässt Scherr nicht gelten. «Der Kreis 4 braucht keine Hilfe von aussen. Die Bewohner sollten ihre Häuser als Genossenschaft oder mit Hilfe von Stiftungen übernehmen.» Denn Gloor scheuche auch viele langjährige Kreis-4-Bewohner aus ihren Wohnungen.