



Vera Gloor hat sich mit der Renovation etlicher «Problemliegenschaften» in den zürcherischen Kreisen 4 und 5 einen Namen gemacht. Dabei zeichnet sie nicht nur für das architektonische Konzept verantwortlich, sondern auch für die Suche nach geeigneten Investoren, für die Kosten- und Potenzialanalyse sowie später für die Verwaltung und Vermietung der Liegenschaften.



Altbauten können häufig von einer zentrumsnahen Standortqualität profitieren.



Im Zentrum steht der Mensch

Text: Anita Simeon | Fotos: Alexander Troehler

Da das Sitzungszimmer im Anbau für Wettbewerbsbesprechungen besetzt ist, bittet mich Vera Gloor in den oberen Stock der schon fast expressionistisch anmutenden Villa am Zürichberg. «Früher flossen Arbeit und Familienalltag noch viel stärker ineinander über», erzählt die vierfache Mutter, «aber auch heute sitzen unsere Mitarbeiter über Mittag mit uns an den Familientisch.» Die Hauptgeschosse der Villa erinnern in ihrer Farbigkeit und Ausstrahlung an eines der bunten Bilder von Ludwig Kirchner, und auch der Schmuck, den Vera Gloor trägt, könnte aus den 20er-Jahren stammen – Bewohner und Gebäude quasi ein Gesamtkunstwerk.

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. Die Team-Mitglieder suchen ein geeignetes Objekt, analysieren Zustand, Kosten und Potenzial, entwickeln Ideen für Renovation, Umbau und Neubau, führen Kauf- und Finanzierungsverhandlungen und betreuen die Realisierung vom Bau bis zur Verwaltung.

Frau Gloor, wie kommen Sie zu den Liegenschaften, die Sie später umbauen und sanieren? Begonnen hat eigentlich alles mit dieser Villa hier. Wir waren auf der Suche nach einem geeig-

neten Familienobjekt, und diese Anlage war kurz vor Weihnachten ausgeschrieben. Da die ehemalige Besitzerin das Haus nicht an eine Immobilienfirma verkaufen wollte, sondern an eine Familie und diese in der Vorweihnachtszeit meist anderes zu tun haben, sind wir zum Handschlag gekommen. In der gleichen Zeit bot sich uns die Gelegenheit, die Liegenschaft an der Josefstrasse 151 zu erwerben, die wir dann relativ hoch belehnen konnten.

Mit dieser Liegenschaft im Kreis 5 begann auch Ihre Auseinandersetzung mit «Problemliegenschaften» im Bannkreis der Langstrasse. Wie gehen Sie beim Umbau solcher Liegenschaften vor? Beim Haus an der Josefstrasse 151 waren eigentlich schon alle Komponenten einer solchen Liegenschaftsübernahme vorhanden. Wir hatten unsere ersten Erfahrungen mit Schlichtungsbehörden, Inkasso-Firmen usw. gemacht, 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 erst zu nehmen. Überhaupt gilt die Priorität bei allen unseren Projekten dem Menschen und dem Leben in unseren Liegenschaften. Die architektonische Gestaltung versucht dann, bezüglich der Bedürfnisse und Vorstellung der Bewohner eine gute Antwort zu geben. In dem Sinne ist es nicht wahr, dass der Bauherr gute Architektur verhindert, es ist eine Zusammenarbeit, bei der wir sicher den gestalterischen Lead innehaben, aber es kann nicht in unserem Interesse sein, etwas zu kreieren, was den Bewohner nachher stört. Das gilt für Miet- wie für Eigenheimobjekte.

Meistens gestalten Sie die Wohnungen jedoch für einen unbekanntem Mieter. Wie eruiieren Sie die Zielgruppe ihrer Liegenschaften?

Das ist eigentlich 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 auch 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 in jedem Fall vermieten kann?

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. Beim Umbau der Liegenschaft an der Josefstrasse 142 zum Beispiel haben wir versucht, den Grundriss möglichst offen zu gestalten, um damit viel Platz zu gewinnen. Die Funktionsteile wie Küche, Bad, WC usw. sind in einer schmalen, zentralen Schicht zusammengefasst. Viele, welche diese Wohnungen angesehen haben, waren begeistert, aber nur wenige konnten sich wirklich vorstellen, darin zu leben. Beim Umbau der Josefstrasse 151 sind wir dann einen anderen Weg gegangen und haben zwar einen offenen Grundriss geplant, aber die Wohnung ist durch Wandelemente zониert. Es gibt also doch noch genug Durchsichten, um die Grösse der ganzen Wohnung zu erleben und so der Kleinteiligkeit zu entgehen. Aber wenn man sich zurückziehen will, so kann man dies machen. Gefragt ist immer wieder ein guter Mix zwischen Offenheit und Geborgenheit.

Ein Gebäude, welches Ihre Handschrift trägt, kennt jeder Bahnfahrer in Zürich, nämlich das Wohn- und Geschäftshaus an der Neufrankengasse 22, das mutig seine weit aufgerissene Fassade gegen die Geleise streckt. Hier war der offene Grundriss Konzept. Wie gehen die Bewohner damit um?

Josefstrasse 151, Zürich

Das Gebäude wurde im Jahr 1894 als typisches Eckgebäude einer Blockrandbebauung erstellt. Die originale Fassade wird restauriert und mit einer modernen Interpretation des ursprünglichen Dachaufbaus kombiniert. Im Innern wird die ursprüngliche Struktur der Zimmereinteilung neu interpretiert: Die Räume werden nur durch einzelne Wandschei-

ben unterteilt, sodass ein offener Raumfluss entsteht. Bad und Küche werden als Möbel in die Räume integriert. Im 4. und 5. Obergeschoss entsteht als Neubau eine grosszügige Maisonette mit offenem Grundriss bei lichter Raumhöhe von drei Metern und eigener Dachzinne. Die Konstruktion wird in Holz-Elementbauweise mit sichtbaren Oberflächen im Innern erstellt und aussen mit Blech verkleidet.



Josefstrasse 142, Zürich

Die Geschossflächen werden bis auf die Rohbaustanz vollständig von Trennwänden befreit. Die Erschliessung wird in den neu eingefügten Zwischenbau verbannt. Es entstehen grosszügige Grundrisse, in denen der freie Raum mit seinen Begrenzungsflächen zur Geltung kommt. Der Rhythmus der unterschiedlichen Fensteröffnungen erin-

ert an die Geschichte des Hauses. Die erhaltene Altbaustruktur wird mit einer zeitgenössischen Interpretation überlagert. Die Funktionszonen wie Küche, WC, Bad und Dusche werden in einem kompakten, zentral gelegenen Möbel konzentriert.



→ Informationen

Vera Gloor, dipl. Arch. ETH SIA, führt seit 1993 ihr eigenes Architekturbüro in Zürich. 2004 wurde die Aktiengesellschaft gegründet und 2007 die Geschäftsleitung mit Guido Honegger, dipl. Arch. ETH SIA, und Jürg Niedermann, dipl. Innenarchitekt HfG, ausgebaut.

Die Liegenschaft an der Krönleinstrasse, welche als Wohnhaus und Atelier dient, wurde 1914 als erstes Landhaus in der Umgebung erstellt und 1927 für die dauerhafte Wohnnutzung einseitig erweitert. Das Atelier, welches 2004 erstellt und bezogen wurde, fügt sich mit seiner modernen Geometrie und Materialisierung in die historische Situation ein.

Architekturbüro

Vera Gloor AG, dipl. Arch. ETH SIA
 Krönleinstrasse 27, 8044 Zürich
 Telefon 043 268 33 10, www.veragloor.ch



Beim Neubau gelten natürlich andere Gesetze. An der Neufrankengasse konnten wir wirklich den ganzen Grundriss stützenfrei halten, und dadurch erhält der Bewohner alle Freiheiten, seine Wohnwelt zu gestalten. In der Grundkonzeption sind aber auch hier das Schlafzimmer und der Badbereich mit Schiebewänden von der restlichen Wohnung abschliessbar. Eine Zonierung des grosszügigen Wohngrundrisses ist aber zudem notwendig, nur können dies die Bewohner mit ihren eigenen Möbeln nach ihren eigenen Vorstellungen bewerkstelligen. Einer der Mieter hat mit reversiblen Leichtbauwänden ein Kinderzimmer reingestellt, da es irgendwie in unseren Köpfen verankert ist, dass Kinder ihr eigenes Zimmer brauchen. Ich habe zwar die Erfahrung gemacht, dass Kinder bis zum Alter von zehn Jahren sowieso immer um einen rum sind und nicht zwingend ein eigenes, individuelles Zimmer benötigen. Fraglich ist nur, ob die Eltern ihrerseits diese Kinderwelt immer um sich herum vertragen. In diesem Sinne gibt es zwar Zeitrends, aber auch ganz viele individuelle Bedürfnisse, die zum Teil dem Trend entgegelaufen.

Kommen wir zur Finanzierung solcher Umbauten. Wie funktioniert Ihre Kosten- und Potenzialanalyse?

Wenn ein Investor auf uns zukommt und eine Liegenschaft als Geldanlage sucht, versuchen wir, ihm ein geeignetes Objekt vorzuschlagen und stellen ihm ein Konzept auf, wie man das Haus umwandeln könnte. Oft sind es eben «Problemliegenschaften», die für einen vernünftigen Preis zu haben sind. Dann folgt eine Gesamtkalkulation, in welche der Kauf, alle Nebenkosten, Planung und Umbau sowie die Verwaltung einfliessen. Was ich mit dem Kunden abmache, ist, welche Rendite er auf das investierte Eigenkapital erwarten kann. Das setzt mich natürlich auch unter Druck, denn ich muss die Wohnungen zum kalkulierten Zins vermieten können. Dadurch habe ich während des Prozesses – bei allen Entscheidungen – einen starken Bezug zu den Kosten. Denn alles, was mehr kostet, muss ich auf den Mietzins abwälzen können, oder ich muss nach anderen günstigeren Lösungen suchen. Das Potenzial liegt oft in nicht ausgebauten Dachgeschossen wie zum Beispiel bei der Josefstrasse 140 oder in anderen, effizienteren Einteilungen des Grundrisses.

Neufrankengasse 22, Zürich

Im Stadtzentrum von Zürich, Kreis 4, entstand ein neues, 6-geschosiges Wohn- und Geschäftshaus direkt an den Geleisen. Diese Randzone zwischen der dichten innerstädtischen Bebauung aus dem 19. Jahrhundert und der Weite des Bahnfeldes bildet heute ein städtebauliches und sozialpolitisches Entwicklungsgebiet. Mit einem quer zur Strasse gestellten Einzelbaukörper wird der Übergang zwischen

Stadt und Gleisanlagen thematisiert. Im Innern werden mit stützenfreien Grundrissen und aussergewöhnlicher Raumhöhe grosszügige, offene Räume geschaffen, die verschiedene Nutzungen ermöglichen und den Ausblick auf die Stadt und die Schienen freigeben. Die Offenheit der Fassade folgt dem Konzept des nutzungsfreien Wohn- und Gewerbebaus mit geschosshohen Verglasungen, die den Innenraum in den Aussenraum erweitern. Jede Einheit ist direkt mit dem Warenlift erschlossen.



Josefstrasse 140, Zürich

Der ungenutzte 2-geschossige Dachraum wird zur grosszügigen Wohnung mit Aussicht über die Dächerlandschaft des Kreises 5. Der bestehende Dachstuhl bleibt als Struktur im Raum erhalten. Die Bretter des Dachbodens werden entfernt und durch eine lichtdurchlässige Galerie ersetzt, sodass der Raum über zwei Geschosse wahrgenommen wird. Küche und Bad werden als Möbel in den rohen Raum gestellt.

