

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 95 (2008)  
**Heft:** 1-2: Wohnungsbau = Logements = Housing

**Artikel:** James : Wohnüberbauung in Zürich-Albisrieden von Patrick Gmür Architekten und GMS Partner  
**Autor:** Spechtenhauser, Klaus  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130749>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# James

**Wohnüberbauung in Zürich-Altstetten von Patrick Gmür Architekten  
in Architektengemeinschaft mit GMS Partner**

Text: Klaus Spechtenhauser, Bilder: Roger Frei Die vielfältigen Geschoss- und Duplexwohnungen nutzen die Eigenheiten der grossmassstäblichen Bauvolumen, meist unter Beibehaltung einer konventionellen Trennung in Tag- und Nachtbereich. Die Dimension der Anlage ermöglicht Besonderheiten wie eine grosse Eingangshalle und ein Dienstleistungsangebot.

Bereits geraume Zeit vor ihrer Fertigstellung war die Wohnüberbauung James auf ein breites Echo gestossen. Zu reden gab vor allem der Werbeslogan «Wohnen mit Service»: Zur Erledigung verschiedener Dienstleistungen steht der Bewohnerschaft ein Concierge namens James zur Verfügung, der entweder persönlich oder über das hauseigene Intranet instruiert werden kann. Nach Fertigstellung der 1. Bauetappe Mitte 2007 zeigt sich, dass James alle Hände voll zu tun haben wird: Die 183 Wohnungen sind praktisch allesamt vergeben.

Entstanden ist James – fast schon stadtüblich – auf einem ehemaligen Industriearreal. An diese Vergangenheit erinnert eine alte, restaurierte Produktionshalle in Sichtbackstein, die nunmehr für Veranstaltungen gemietet werden kann. Ansonsten sind es drei unterschiedlich geformte Baukörper, mit denen die Architekten auf die sehr heterogene Umgebung reagiert haben: ein 40 Meter hohes, 13-stöckiges Hochhaus, ein L-förmiges Langhaus und ein kompaktes Eckhaus mit weiteren 99 Wohnungen und einer Sporthalle, das sich derzeit noch im Bau befindet. Das Hochhaus – das erste Wohnhochhaus in Zürich seit langem – setzt ein markantes städtebauliches Zeichen und wirkt identitätsstiftend für das Areal, aber auch für das Quartier. An seiner Fassade wechseln Fensterbänder mit Verkleidungsflächen aus opaleszierenden Glasmosaiksteinen ab; geweckt wird eine Assoziation zu den umstehenden Bürogebäuden, um gleich wieder subtil und poetisch gebrochen zu werden. Das Langhaus ist crèmeifarbig verputzt; in seiner Volumetrie und mit seinen niedrigeren

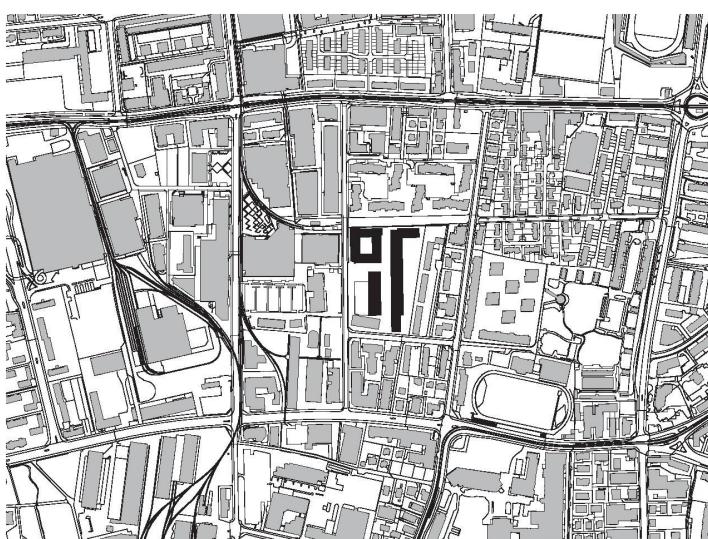
Abschlüssen stellt es einen Bezug zu den umgebenden Genossenschaftsbauten her. Gegen das Hochhaus ist seine Fassade mittels auskragender Balkone mit farbigen Unterböden akzentuiert, auf der gegenüberliegenden Seite sorgen zweigeschossige, gegeneinander versetzte Loggien für raumhafte Plastizität. Abgesehen von den Fassaden kommt es vorwiegend in den Erschliessungsräumen zu einem intensiven Einsatz von Farbe.

Trotz ihrer unterschiedlichen Gestaltung formen die drei Baukörper ein Ensemble. Es wirkt grossstädtisch, ohne zu gross zu sein, kommt selbstbewusst daher, ohne arrogant zu wirken, schafft Neues, ohne Altes zu verachten. Derart entsteht ein unverwechselbares, attraktives Stadtfragment, das angesagte Forderungen nach Verdichtung oder Identitätsproduktion wie von selbst integriert.

Ebenso attraktiv und dicht ist auch das Wohnungsangebot von James. Patrick Gmür hat mit seinem Team 72 innovative Grundrissvarianten ausgearbeitet und in die drei Baukörper gepackt. Von der 1-Zimmer-Wohnung über das Wohnatelier bis zur verschachtelten Maisonette scheint hier für jeden Lebensentwurf ein geeignetes Gefäß vorhanden zu sein. Es war die dezidierte Zielsetzung Gmürs, langfristig attraktive Wohnungen zu entwerfen, fernab von Loftmoden und experimentellen Erziehungsmassnahmen. Stattdessen scheinen die Qualitäten der bürgerlichen Wohnkultur neu entdeckt. Konsequent wird die Trennung in Tag- und Nachtteil praktiziert, die Flächen der Wohnungen



Ansicht aus Südosten, ganz links ein bestehender Gewerbebau



Langhaus von Süden



Foyer des Wohnhochhauses

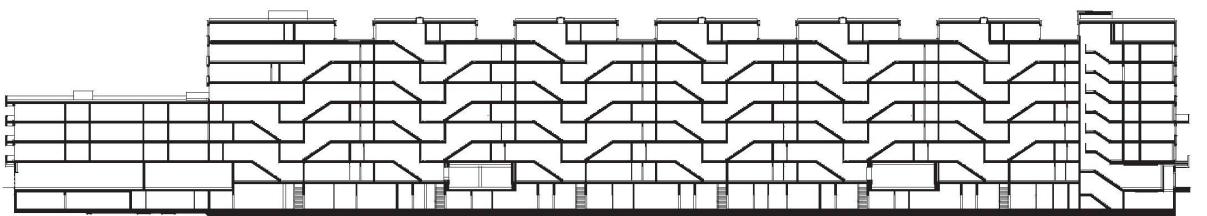
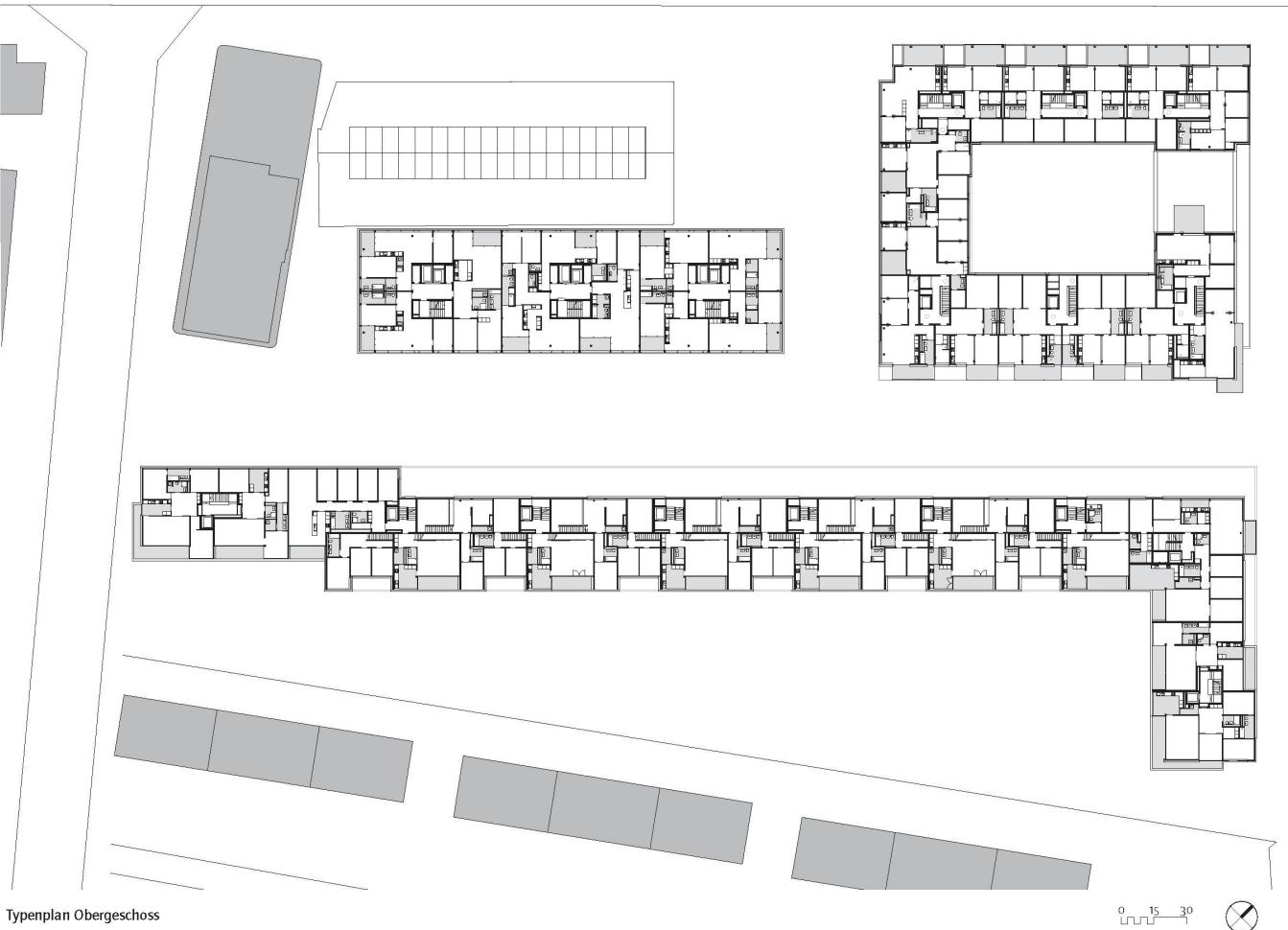
sind grosszügig bemessen und die meisten der Zimmer sind über 14 Quadratmeter gross und entsprechend nutzungsneutral. Als direkte Reminiszenz an die geschätzten Wohnungen unserer Grosseltern ist die Betonung des Eingangsbereichs zu werten: Grosse quadratische Entrees empfangen hier den gestressten Städter und lassen ihn gebührend zu Hause ankommen. Besonderes Augenmerk wurde auch den inneren Verbindungen geschenkt. Teilweise bis an die Decke reichende Flügeltüren lassen vielfältige Raumbezüge entstehen, ermöglichen Durchblicke und in vielen Wohnungen eine Art von Rundweg. Auch das Badezimmer ist oft von zwei Seiten her begehbar. Zum Standard aller grösseren Wohnungen gehören zwei Nasszellen, ein offener Küchenbereich und grosszügige, grundrisslich überzeugend angegliederte Außenräume (Balkon, Loggia oder Terrasse). Mit lustvoller Pragmatik sind hier Wohnungen entworfen worden, die programmatic auf die Verschiedenheit der heutigen Mieteransprüche eingehen. Mit ihrer Flexibilität in der Raumaufteilung und -nutzung werden sie auch in 20 Jahren noch brauchbar sein.

James kann als erfolgreiches Zusammenspiel von Entwurf und Marketing gelten. Ob man nun die Dienstleistungen in Anspruch nimmt oder über das Intranet ein Treffen mit anderen James-Bewohnern vereinbart, die Vermarktungsstrategie war erfolgreich, zumal auch die Mieten für Zürcher Verhältnisse einigermassen moderat sind. Angesprochen wurde in erster Linie ein «urbanes» Publikum, Städter aus Überzeugung oder zumindest solche, die es werden wollen. Weitere Siedlungen mit Serviceleistungen sind bereits geplant.

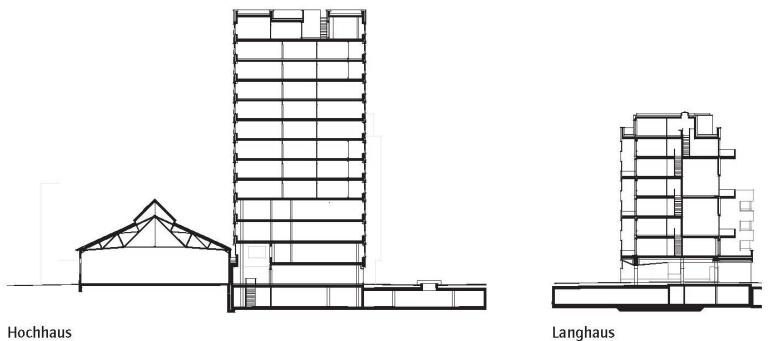
Wichtig dabei ist aber auf jeden Fall die Qualität der Architektur: In diesem Fall weiss sie eindeutig zu überzeugen. Was die Wohnüberbauung für Auswirkungen auf die Entwicklung und sogenannte «Aufwertung» des Letzi-Gebiets haben wird, das wird sich noch zeigen. Weitere Umnutzungen ehemaliger Industriearale stehen jedenfalls bevor, und attraktive Wohnlagen in Zentrumsnähe sind gefragter denn je – gerade bei jenen kulturell aufgeschlossenen Zeitgenossen, die gerne eine Pionierrolle in noch nicht angesagten Quartieren spielen wollen. Entsprechende Anziehungspunkte sind ja bereits vorhanden: Max Frischs Freibad Letzigraben, das neue Letzigrund-Stadion oder die Turbinenbrauerei. Sie alle befinden sich nur einen Steinwurf von James entfernt. ■

**résumé** Immeuble résidentiel et commercial James à Zurich-Albisrieden, Patrick Gmür architectes en association avec GMS Partner Les différents types d'appartements sur un ou deux niveaux tirent parti des spécificités des grands volumes. La plupart du temps, ils dissocient secteur diurne et nocturne de manière conventionnelle. La dimension de l'opération a permis de créer un grand hall d'entrée et d'intégrer des services. ■

**summary** James, residential and commercial development in Zürich-Albisrieden, Patrick Gmür Architekten in collaboration with GMS Partner The variety of single-storey and duplex apartments exploit the characteristics of large scale building volumes, generally retaining the conventional separation into day and night-time areas. The dimensions of the complex allow special features such as a large entrance hall and a variety of services. ■

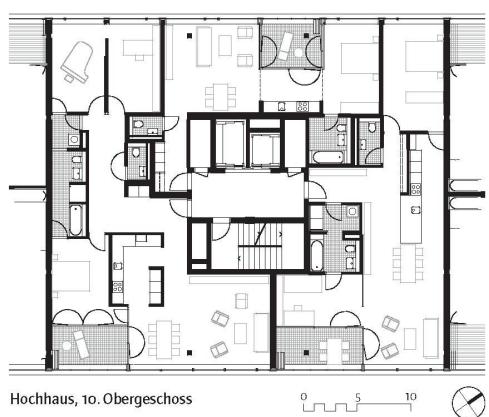


**Adresse:** Flüelastrasse 27–31 / Anemonenstrasse 40, 8047 Zürich  
**Bauherrschaft:** Turintra AG. Eine Gesellschaft des Immobilienfonds UBS Sima  
**Architektur:** Patrick Gmüür Architekten AG, Zürich, in Architektengemeinschaft mit GMS Partner AG, Zürich  
**Farbkonzept:** Peter Roesch  
**Landschaftsarchitektur:** Vetsch Nipkow Partner, Zürich  
**Kostengarantie:** SGC AG, Genf/Basel  
**Termine:** Studienauftrag: 2001; Ausführung Langhaus und Hochhaus: 2004–2007, Eckhaus: 2006–2009  
**Programm:** 282 Wohnungen (Hochhaus 76, Langhaus 107, Eckhaus 99), 6400 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche ([www.james.ch](http://www.james.ch))  
**Kosten:** Bausumme (BKP 1–5): 132 Mio. Fr, Nutzfläche (SIA 416): 37250 m<sup>2</sup>, AZ: 214 %





Raum zwischen Langhaus und Hochhaus



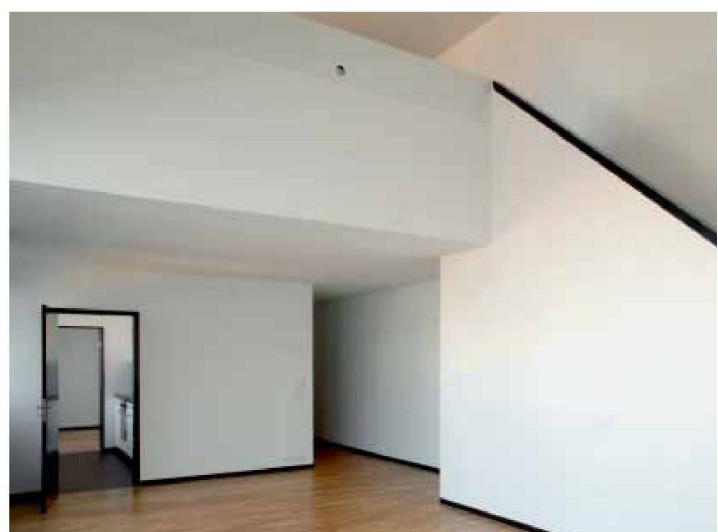
Hochhaus, 10. Obergeschoss



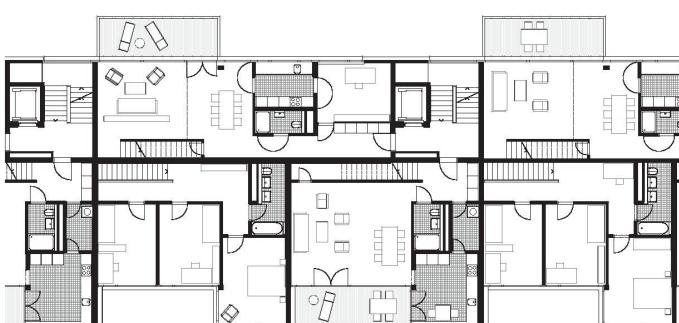
Wohnungen 10. Obergeschoss im Hochhaus



Wohnung im Langhaus



Wohnung im Langhaus



Langhaus, 3. Obergeschoss



Langhaus, 2. Obergeschoss

0 5 10

