

James : Wohnüberbauung in Zürich-Albisrieden von Patrick Gmür Architekten und GMS Partner

Autor(en): **Spechtenhauser, Klaus**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2008)**

Heft 1-2: **Wohnungsbau = Logements = Housing**

PDF erstellt am: **18.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130749>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 stadttüblich – auf einem ehemaligen Industrieareal. 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 Bürobauten, um gleich wieder subtil und poetisch gebrochen zu werden. Das Langhaus ist cremefarbig verputzt; in seiner Volumetrie und mit seinen niedrigeren

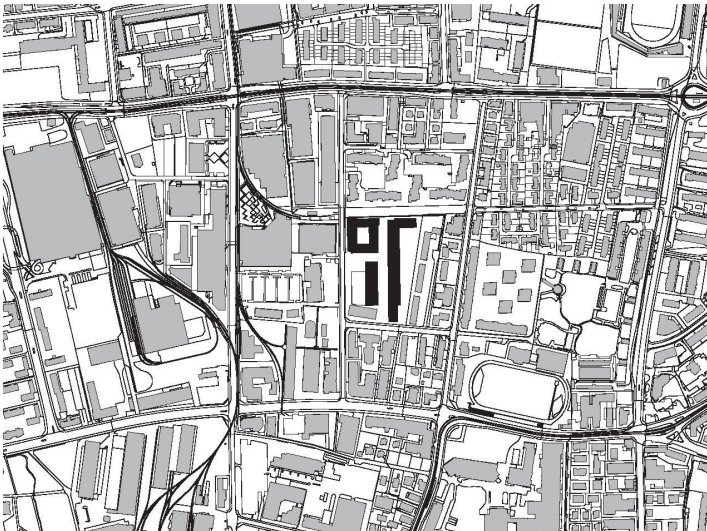
Abschlüssen stellt es einen Bezug zu den umgebenden Genossenschaftsbauten her. Gegen das Hochhaus ist seine Fassade mittels auskragender Balkone mit farbigen Unterböden akzentuiert, auf der gegenüberliegenden Seite sorgen zweigeschossige, gegeneinander versetzte Loggien für raumhaltige Plastizität. Abgesehen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

Trotz ihrer unterschiedlichen Gestaltungsformen 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. Konsequenter 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

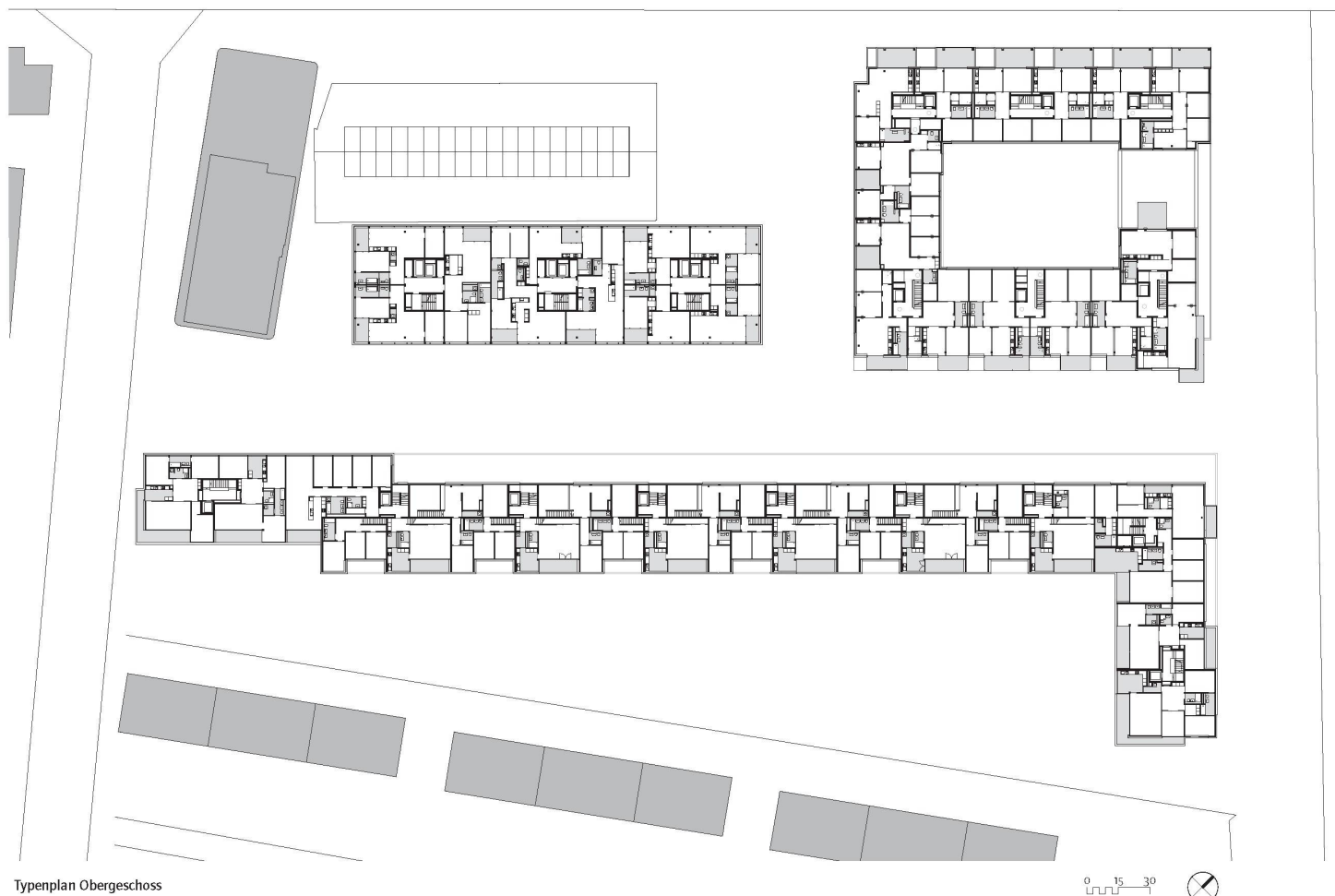
sind grosszügig bemessen und die meisten der Zimmer sind über 14 Quadratmeter gross und entsprechend nutzungsneutral. Als direkte Reminiszenz an die geschätzten Wohnungen unserer Grosseltern ist die Betonung des Eingangsbereichs zu werten: Grosse quadratische Entrees empfangen hier den gestressten Städter 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 programmatisch 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.

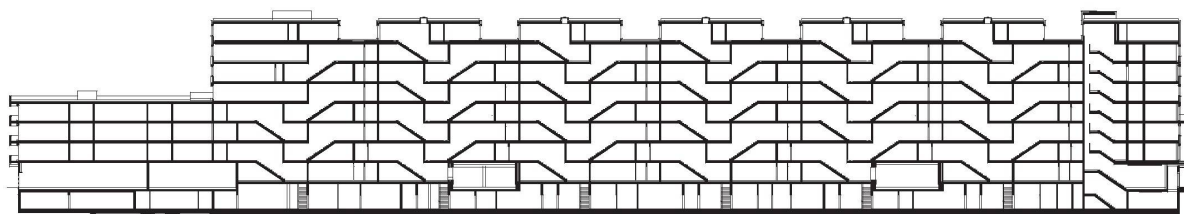
Wichtig dabei ist aber auf jeden Fall die Qualität der Architektur: In diesem Fall weiss sie eindeutig zu überzeugen. Was die Wohnüberbauung für Auswirkungen auf die Entwicklung und sogenannte «Aufwertung» des Letzi-Gebiets haben wird, das wird sich noch zeigen. Weitere Umnutzungen ehemaliger Industrieareale 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. ■

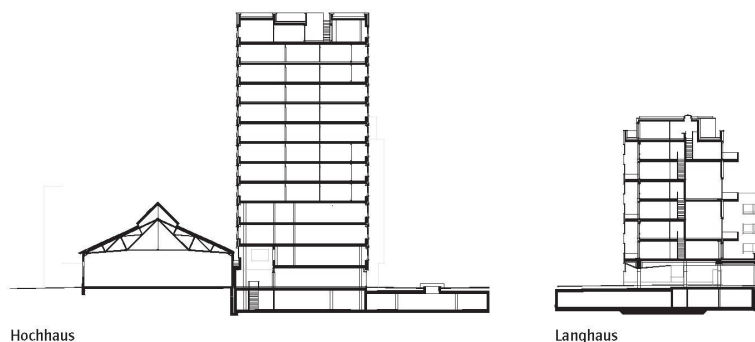


Typenplan Obergeschoss



Langhaus

Adresse: Flüelastrasse 27–31/Anemonenstrasse 40, 8047 Zürich
Bauherrschaft: Turintra AG. Eine Gesellschaft des Immobilienfonds UBS Sima
Architektur: Patrick Gmür 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 m² Büro- und Gewerbefläche (www.james.ch)
Kosten: Bausumme (BKP 1–5): 132 Mio. Fr., Nutzfläche (SIA 416): 37250 m², AZ: 214 %



Hochhaus

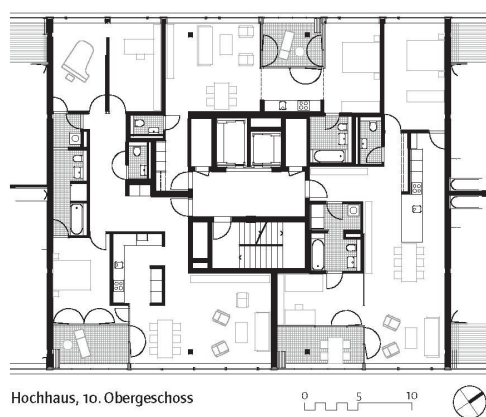
Langhaus



Raum zwischen Langhaus und Hochhaus



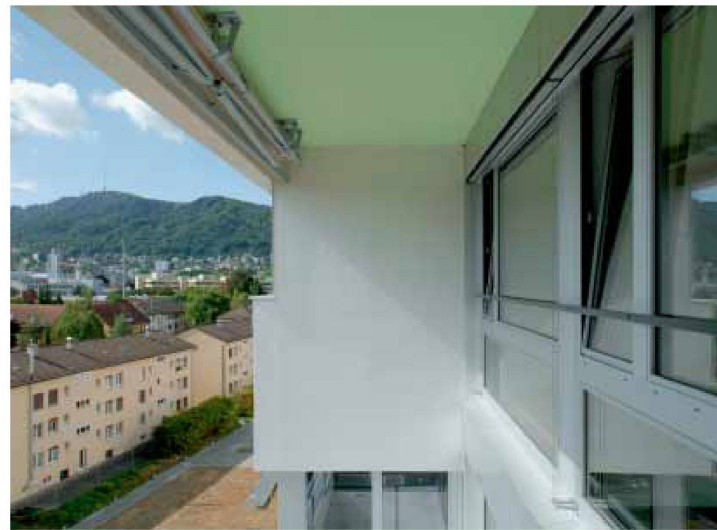
Wohnungen 10. Obergeschoss im Hochhaus



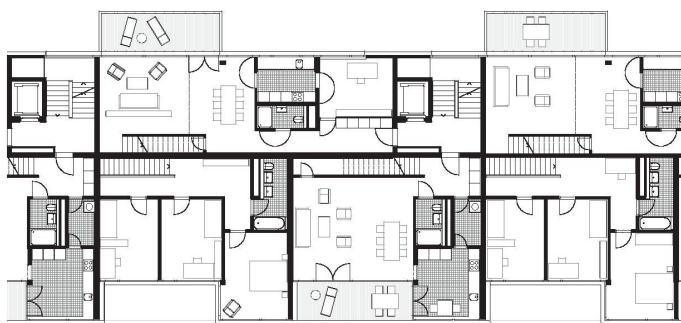
Hochhaus, 10. Obergeschoss



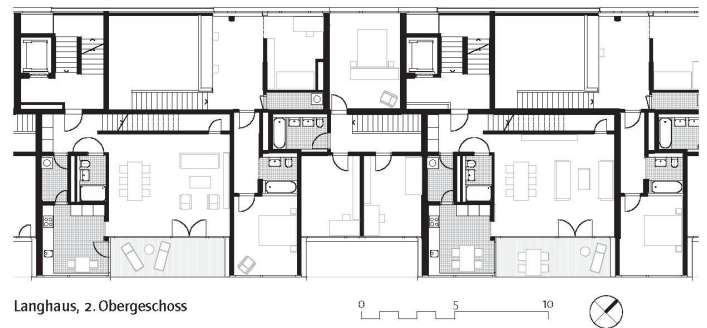
Wohnung im Langhaus



Wohnung im Langhaus



Langhaus, 3. Obergeschoss



Langhaus, 2. Obergeschoss