

Von einer Rückkehr des Großwohnbaus in die Stadt ist die Rede. Die neue Wertschätzung hat zwei Seiten. Wo üppige Mittel vorhanden sind, können interessante Modelle entstehen. Wo mit wenig gehaushaltet werden muss, sind die Schwächen der sperrigen Bauten schwer zu beheben.

Was ist urbanes Wohnen?

Gemischte Wohnbebauung „James“ auf dem ehemaligen Luwa-Areal in Zürich: Patrick Gmür
Kritik: Kaye Geipel Fotos: Roger Frei

Große Gewerbehallen und kleine Häuser mit winzigen Vorgärten in direkter Nachbarschaft: Der Bauplatz befindet sich in einem Industriegebiet in Zentrumsnähe; die ehemals dörflichen Strukturen von Albisrieden und Altstetten schließen seitlich an.

Lageplan im Maßstab 1:7500

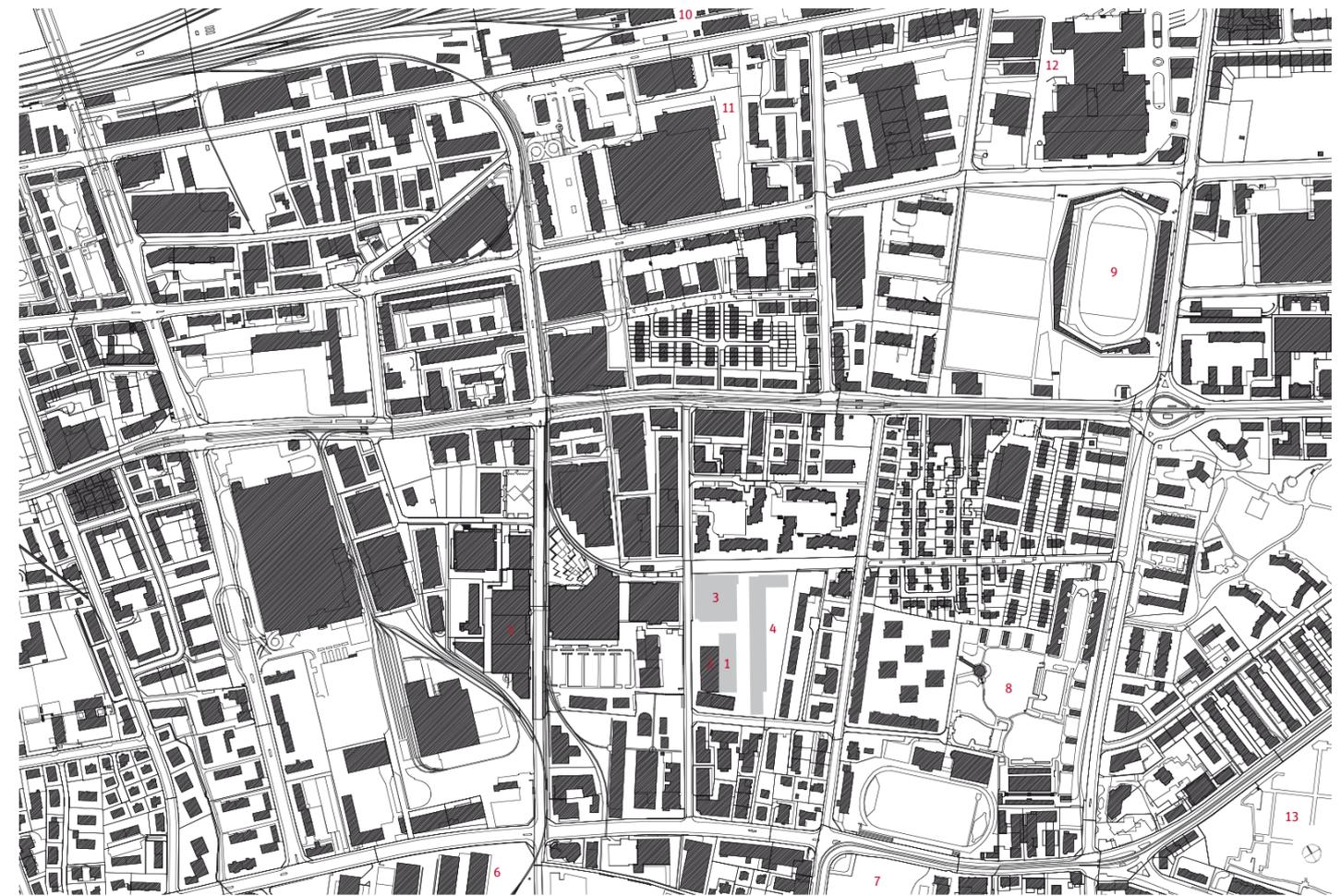
Zürich, so heißt einer der Trompetensprüche des Schweiz-Marketings, sei heute die „Nummer 1 Metropole der Welt“. Ein solcher Satz kaschiert oft auch den Hinweis auf eine Schiefelage im Immobilienmarkt. In Zürich ist die Nachfrage nach Wohnungen groß und das Angebot minimal. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren bei nicht einmal einem Promille. Auf Dauer schnürt das den städtebaulichen Entwicklungsspielraum der Stadt förmlich ab. Zürich hat darauf reagiert – mit einem 1998 verabschiedeten Programm, das vorsah, über einen Zeitraum von zehn Jahren 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Das Programm ist inzwischen abgearbeitet.

Im Falle Zürichs ist innerstädtisches Wohnen gebunden an die Topographie. So schön und idyllisch die Wohngebiete entlang und jenseits der Anhöhen teilweise sind, „velokompatibel“ und wirklich schnell erreichbar sind nur die Terrains in der Senke entlang der Limmat. Das Industriegebiet Zürich West, das in den letzten Jahren umgebaut wurde, zählt dazu, aber auch die Gewerbegebiete im Südwesten der Gleisanlagen, die Richtung Nordwesten aus der Stadt hinausführen und sich zwischen Uetliberg und Limmattal erstrecken. Die Stadt hat hier auf unwirtlichem Terrain eine Reihe von Experimen-

tierfeldern für innerstädtischen Wohnbau entdeckt, die anderweitig mangels Nachfrage kaum dafür in Frage kämen. „Städtisches Wohnen“ ist häufig ein Begriff mit weichen, wenig präzisen Attributen. Ungenauigkeit kann man sich in der Beschreibung dort leisten, wo die urbane Atmosphäre schon vorhanden ist. Wenn aber statt grüner Boulevards und Kneipenszenen bloß rüdes Gewerbe vorherrscht und ansonsten nur die zentrale Lage gegeben ist, ist die Art künftiger Qualitäten genau zu überlegen.

Der Standort des ehemaligen Luwa-Areals war solch ein Standort ohne Qualität. Hier wurden früher die ersten Lastwagen der Schweiz gefertigt. Das Terrain ist auf der einen Seite umstellt von Gewerbebauten, auf der anderen mit Genossenschaftswohnen einfachster Art, und es liegt in zweiter Reihe. Die Nachbarschaft weist immerhin einige interessante Relikte der gewerblichen Stadtfunktion auf, ein kaum mehr genutztes Zollfreilager, eine ehemalige Pianofabrik, eine Kohlehalle und etwas weiter weg die Stadtgärtnerei, den Schlachthof und das neue Stadion am Letziggrund von Bétrix & Consolascio.

Auf der Suche nach der richtigen Strategie konnte man auf die Ergebnisse eines von der Stadt moderierten Workshop-



Verfahrens für das gesamte Letzigebiet zurückgreifen, das 2004 zusammen mit den mehrheitlich privaten Besitzern durchgeführt wurde. Im Anschluss daran hat man für das Luwa-Gelände, das ein Fonds der UBS mit gehobenen Mietwohnungen bebauen wollte, einen Wettbewerb ausgeschrieben. Klar war, dass das „heterogene Konglomerat unterschiedlicher Baustrukturen und Nutzungsinseln“ städtebaulich kaum homogenisiert werden konnte. Klar schien auch, dass ein klassischer Stadtblock mit introvertierten Höfen zwar den Vorteil hätte, geschützte Enklaven zu schaffen, an den heterogenen Rändern aber in eine Zwickmühle kommen würde.

Den Wettbewerb für die Bebauung gewann Patrick Gmür, der zuvor bereits als einer der Autoren an der Ausarbeitung der Leitlinien für das Letzi-Quartier beteiligt gewesen war. Gmür beschäftigt sich seit langem mit Wohnbau. Bei dem Riegel in der Paul-Clairmont-Straße (Heft 27.2006) testete er die Möglichkeiten des großen Wohnbaus in der dichten Stadt. Der Bau trägt metabolistische Züge und weist derart tiefe Grundrisse auf, dass man fast von einem Revival des Berliner Zimmers in Zürich sprechen könnte. Für das Luwa-Areal schlug er eine große Bandbreite von Wohnungstypen vor, die auf die

- 1 Hochhaus (realisiert)
- 2 Miethalle
- 3 Eckhaus (in Bau)
- 4 Langhaus (realisiert)
- 5 Quartier mit Dienstleistungen und Gewerbe
- 6 Zollfreilager
- 7 Siemens AG
- 8 Freibad Letziggrund
- 9 Stadion Letziggrund
- 10 SBB Werkstätten
- 11 Letzipark
- 12 Schlachthof
- 13 Friedhof





Die architektonischen Bezüge der drei Bauten sind jeweils verschieden. Das Hochhaus erinnert mit seiner blauen Mosaikfassade an Mailänder Wohnbauten der 60er Jahre, das Langhaus entwickelt das Balkonmotiv der Paul-Clairmont-Straße weiter, und das Eckhaus bezieht sich in seinen Nutzungstapeleien auf die Niederlande.

Nachfrage unterschiedlicher sozialer Bedarfstypen antworten. Offensichtlich kommen die Veränderungen der Haushaltsformen, die sich nicht mehr in ein Standardmodell pressen lassen, inzwischen auch auf dem Markt an. Neben einem generell sehr breit gefächerten Angebot von Bedarfstypen versuchte man beim Luwa-Areal vor allem die Wünsche von drei nur in Maßen kompatiblen Gruppen zu berücksichtigen: wohlhabende Ältere, die in der Stadt bleiben oder dorthin zurückkehren, weil sie sich einen bestimmten Service erhoffen; junge Familien mit Kindern, für die eine möglichst zentral gelegene Wohnung eine *conditio sine qua non* darstellt; und Singles, die schlicht nach „Urbanität“ verlangen.

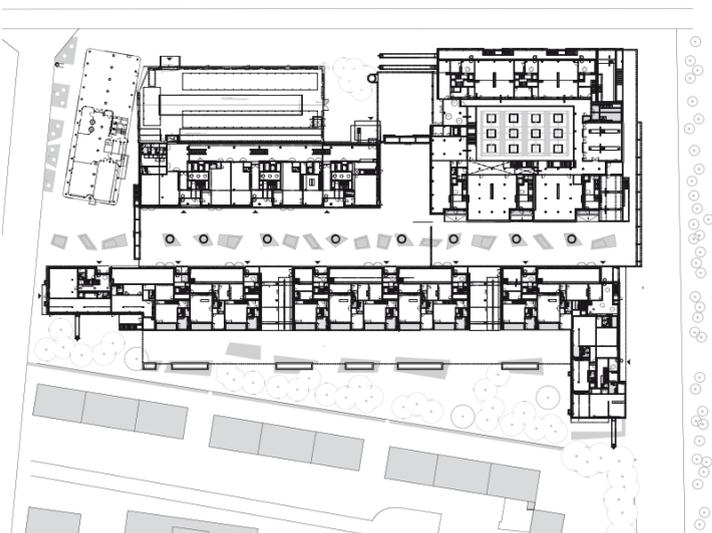
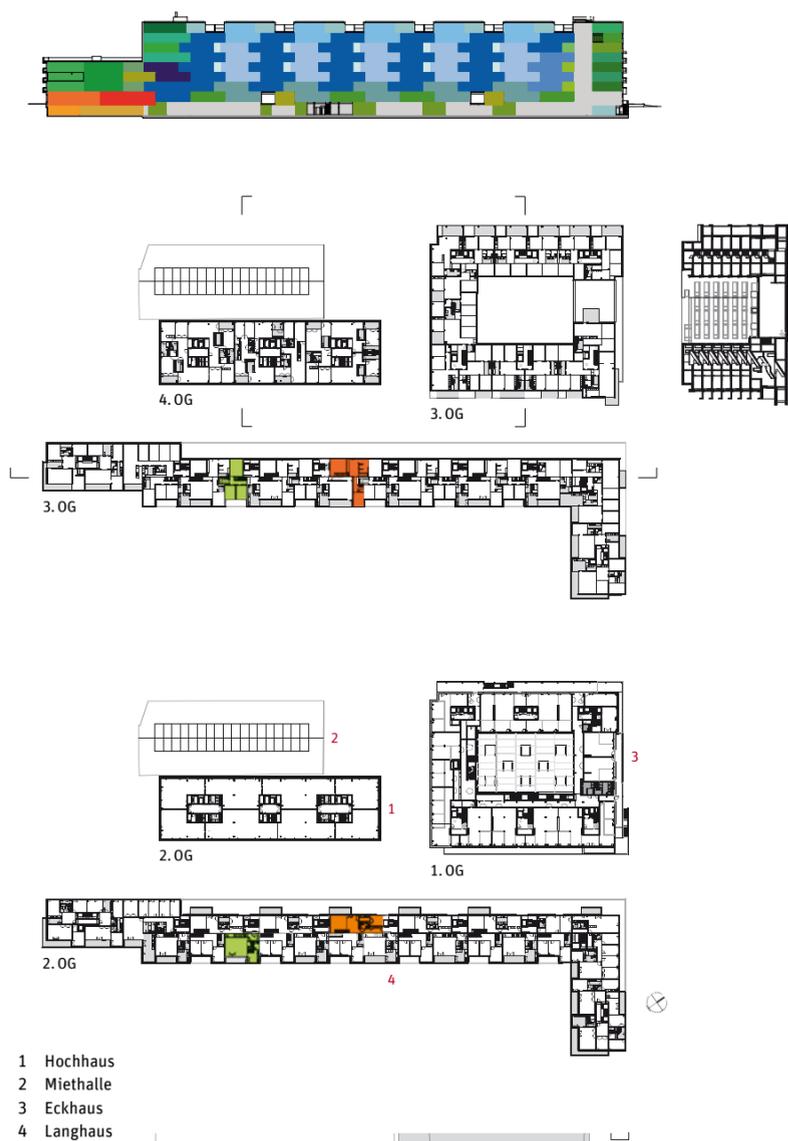
Beim Stichwort urbane Qualität ging es bei der Planung zunächst um die Berücksichtigung dessen, was man die „Vorzone der Wohnung“ nennen könnte. Gemeint ist jene vom städtischen Betrieb etwas abgerückte Offenheit, jenes informelle Patchwork semiprивater Vorräume, die es einem auch in einem eher anonymen Kontext leicht machen, beim Nachbarn im nächsten Haus etwas auszuborgen oder zu den Leuten eines Ateliers im Hof zu gehen und sie zu bitten, kurz auf das eigene Kind aufzupassen.

Drei einfache Baukörper

Gmür hat für die unterschiedlichen Bedürfnisse insgesamt 75 Grundrisse entworfen. Vor allem aber hat er ein simples städtebauliches Konzept generiert, eine Dreiteilung, die drei generell verschiedene Nutzungstypen vorschlägt: Vorn an der Straße gibt es ein Haus für „Starterwohnen“, in dem junge Familien, aber auch Wohngemeinschaften große Wohnungen finden, die um ein Atrium mit Badmintonfeldern und Vereinsräumen herum gebaut sind; dann gibt es ein Hochhaus für Juppies mit Blick in die Berge und schließlich, zur banalen Genossenschaftssiedlung hin, ein üppig ausgestattetes Langhaus mit skulpturalen Balkonen und unterschiedlichen Maisonettewohnungen. Die drei Baukörper, zu denen sich eine erhaltene Werkstatthalle gesellt, sind einfach gruppiert, aber sie lassen aus wenigen Raumsequenzen eine Folge von Außenräumen entstehen, die eine Art „dickes Mikroklima“ bilden. Zur im Westen anschließenden Gewerbestadt entsteht so ein selbstverständlicher, sich aber nicht abgrenzender Puffer.

Zum Betrieb des Ensembles gehört ein auch in der Schweiz bisher einzigartiges Service-Konstrukt. In der Eingangszone des Hochhauses gibt es einen erweiterten Concier-





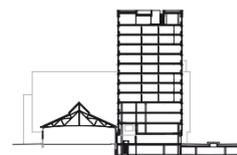
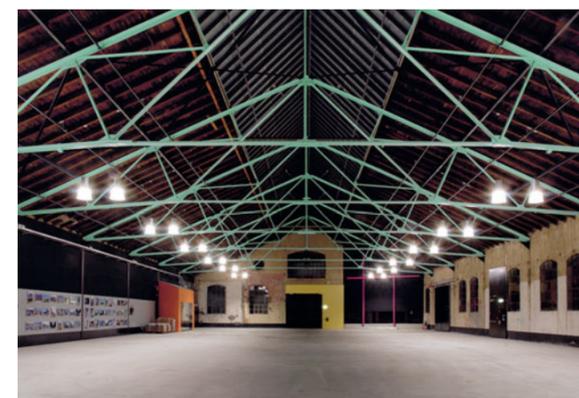
EG

gebereich, in dem sich die Mieter für einen fixen Stundenpreis auf jede erdenkliche Art und Weise helfen lassen können: Das reicht vom Zubringerdienst zum Flughafen über Bügeln, Einkaufen, Kinderhüten bis hin zur Möglichkeit, spontan eingeladene Gäste zu Hause bekochen zu lassen. Der Dienst nennt sich lapidar James, er hat ein eigenes Logo und ist, so wird gesagt, für den Erfolg der schnell vermieteten Wohnungen mit verantwortlich.

Interessant ist, dass das Prinzip des flexiblen Puffers in den Grundrissen eine weitere Fortsetzung findet. Die Debatte um den städtischen Grundriss hat in den letzten Jahren zu einer Reihe von Neuerungen geführt. Eine davon betrifft den Grad an Privatheit, der heute anders beurteilt als noch vor zehn, fünfzehn Jahren. Bettina Köhler hat dies in einem Text zu der Frage verleitet: Ist das Un-Private zu einer zeitgemäßen städtischen Wohnform geworden? Und sie hat dann aufgezeigt, wie es in den letzten Jahren, meist mit viel Glas, wieder gängig wurde, den eigenen Lebensstil vorn an der Straßenfassade zu zeigen. Das zergliederte Modell des Luwa-Areals macht solch einen offensiven Lebensstil möglich. Dies betrifft vor allem das Hochhaus, wo die horizontalen Glasbänder fast unbemerkt die dahinter liegende Nutzung wechseln: unten Büros, darüber Wohnen.

Was die Grundrisse betrifft, ist Patrick Gmür trotzdem weit entfernt von jener umstandslosen Transparenz, die etwa das Büro Big in Kopenhagen umsetzt (Heft 27.2006). Gmürs Grundrisse sind nicht flexibel im Sinne einer offenen Austauschbarkeit, sie operieren vielmehr mit dem Prinzip einer kontrollierten Zuordnung. Bäder und Küche werden häufig als Durchgangszimmer verwendet und haben nach zwei Seiten eine entsprechende Schaltungsmöglichkeit. Nicht das schnelle Transformieren wird den Bewohnern leicht gemacht, sondern die Abkoppelung verschiedener Formen von Privatheit. Dort, wo die Grundrisse kleiner werden, sind allerdings manche Kompromisse zu sehen, etwa wenn die Abkoppelung aus einem gefangenen Raum besteht, der an die Küche angehängt ist.

Hochhaus und Langhaus sind bezogen. Das Eckhaus, mit seinem Nebeneinander von Sport- und Wohnfunktion und seinen überaus tiefen und entsprechend dunklen Grundrissen zeigt das wagemutigste Modell, das erst im nächsten Jahr beurteilt werden kann. Nicht alles an den bereits realisierten Bauten überzeugt: Die grell übereinandergesetzten Farben, die Patrick Gmür von seinen Reisen nach Mittelamerika mitgebracht hat, wirken im Foyer und in den Treppenhäusern allzu brut auf den Schweizer Kontext übertragen. Doch im Gegensatz zu anderen Beispielen, wo die Wohnung als Demonstrationsobjekt für Lifestyles betrachtet wird, ist hier ein durch und durch kohärentes Ensemble entstanden. Ein weiteres Mal bewältigt der Architekt den sehr großen Maßstab, in dem er sich – von der städtebaulichen Disposition bis hin zur Frage der Grundrisse – auf eine geradezu handwerklich-gewissenhafte Art und Weise mit den Fragen des Stadtwohnens auseinandersetzt.



Die drei Blocks haben eine Mischnutzung: Das Eckhaus ist um ein Atrium mit Badminton-Plätzen gebaut, das Hochhaus hat zwei Bürogeschosse, im Sockel des Langhauses und sind Ateliers untergebracht. Insgesamt werden 75 Grundrissvarianten angeboten.

Eine ehemalige Industriehalle wird jetzt für Veranstaltungen vermietet. Mit den Einnahmen wird ein Teil der Extrakosten für den Servicedienst James querfinanziert.

Grundrisse und Schnitte im Maßstab 1:2000

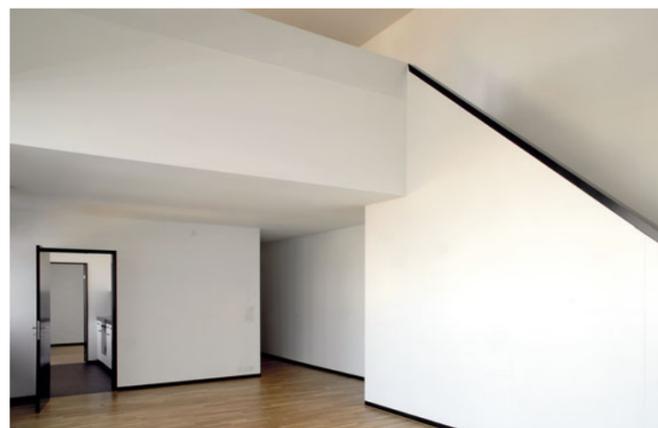
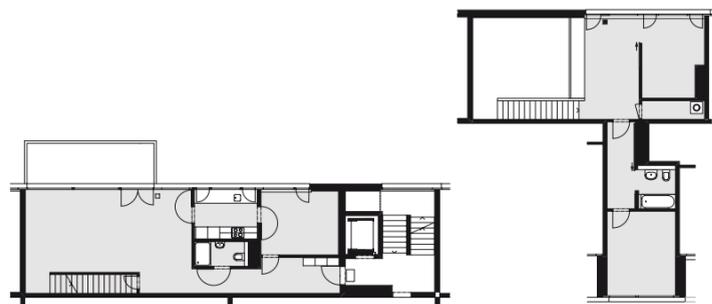
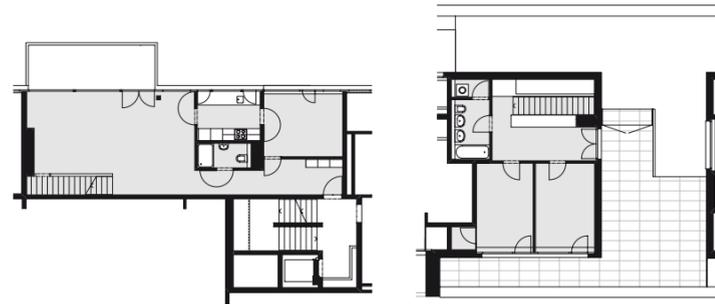
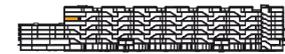
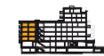
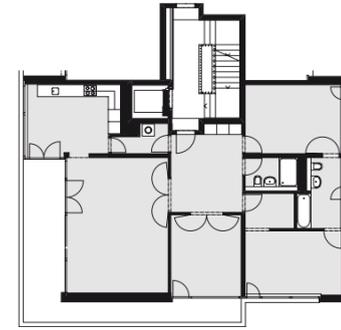
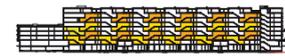
Generalplaner
Patrick Gmür Architekten AG, Zürich, in Arbeitsgemeinschaft mit GMS Partner AG, Zürich

Projektteam
Patrick Gmür, Michael Geschwentner, Sven Fricker, Verena Jakob, Roland Frei, Isabel Huber, Lisa Obertausch, Silke Ebner, Susana Elias, Anette Höller, Roger Naegeli, Steffi Zraggen, Alessandra Boggia, Sybille, Besson, Sonja Strickmann, Tina Ringelmann, Susanne Bartholomé, Carla Nocera, Thomas Taufer, Andreas Weiz, Barbara Ott, Jule Eppler, Sabine Herzog, Andrea Epper, Louise Tusch, Patrick Krecl, Gabriel Gmür

Landschaftsarchitekten
Vetsch, Nipkow + Partner, Zürich

Bauherrschaft
Turintra AG c/o UBS Fund Management AG

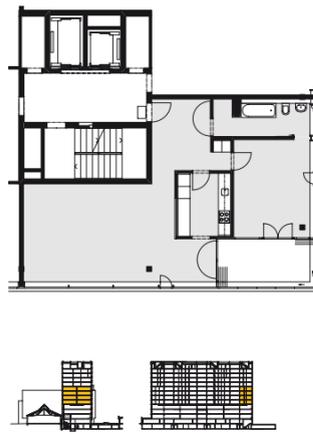
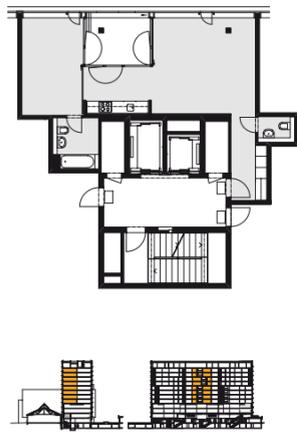
Langhaus



Ein häufig vorkommender Typus im Langhaus ist die Maisonettewohnung. Die 75 Grundrissvarianten, die der Architekt für alle drei Häuser entwickelt hat, orientieren sich an einem bürgerlichen Standard.

Die Zimmer haben oft einen quadratischen Zuschnitt, auf leicht möblierbare Wandfolgen wurde geachtet. In der Regel lässt sich ein Zimmer mit zusätzlicher Sanitäreinheit vom Rest der Wohnung abkoppeln.

Hochhaus



Eine Reihe von Prinzipien prägen die Grundrissgestaltung: nutzungsneutrale Räume, ein Flur als zentrale Erschließung mit Doppeltüren und diagonalen Blickbeziehungen, wo

möglich ein Umlauf in der Wohnung und generell die Trennung in einen Tag- und einen Nachtbereich.

Grundrisse im Maßstab 1:333