

“JAMES” - Asumista portieeripalveluin

Kirsi Rantama

1. “James”-projekti	3
2. Erikoisratkaisu	4 - 6
Portieeripalvelu	
Intranet	
Pesutupa	
Maantasokerroksen liiketilat	
Tapahtuma-halli	
3. Kohteen kuvaus	7 - 8
4. Asunnot	9
5. Toimistotilat	9
6. Kohteessa asuminen	10 - 11
7. Kohdetiedot	11
8. Asuntoesimerkit	12 - 14
Lähteet	15



Kuva 1. Havainnekuva 4h+k-asunnosta Tornitalossa.

Lähde: www.flowcube/james.ch

1. ”JAMES”-projekti

”James” on vuonna 2004 Zürichissä käynnistynyt asuin- ja liiketiloja sekoitetusti tuottanut projekti. Nimi ”James” viittaa projektin sisältämään erityispiirteeseen: asumista portieeri-palveluin.

Kohde sijaitsee Zürichin Alsbrieden-nimisessä kaupunginosassa vanhalla teollisuustontilla (Luwa-Areal) noin kolmen kilometrin päässä keskustasta. Kaupunginosa on asuinalueena vähän huomiota herättävä ja rauhallinen. Alueella on ollut runsaasti teollisuutta, jonka osittainen poistuminen on vapauttanut suuria alueita muuhun käyttöön.

Projekti ”James” alkoi kiinteistösiioittaja Turintra AG:n (c/o UBS Fund Management) ostaessa 23 000 m² käsittävän tontin nk. Luwa-alueelta. Yhdessä Zürichin kaupungin kanssa alueesta ollaan kehittämässä uusi houkutteleva kohde koko kaupunginosan ilmeen kohentamiseksi.

Rakennuttajan tavoitteena on ensisijaisesti toteuttaa pitkällä tähtäimellä kannattava sijoitus, eli hyvin markkinoitavia vuokra-asuntoja. Oikean kohderyhmän hahmottelu, markkinointi ja konseptin kehittäminen tapahtui kiinteistöalan konsultin (SPG Intercity) kanssa. Sveitsiläisittäin uudentyyppisen kerrostalokohteen kehittäminen, tornitalo-trendi ja uusi kohderyhmä: urbaanit hyvinansaitsevat ”sinkut” olivat kehittäjien lähtökohtia. Esikuvina olivat mm. Wiel Arets:n tornitalot Amsterdamissa ja Rotterdamissa sekä Santiago Calatravan Turning Torso Malmössa. Näissä kohteissa yhteistä on korkeatasoinen urbaani asuminen, johon liittyy erikoispalveluita kuten vastaanotto.

Kohteen suunnittelu alkoi kaksivaiheisella kilpailulla, joka suoritettiin yhteistyössä Zürichin kaupungin kanssa. Ensimmäisessä vaiheessa, jossa mukana oli 20 toimistoa, hahmoteltiin kohteen kaupunkirakenteellinen ratkaisu. Toisessa vaiheessa viisi toimistoa valittiin tutkimaan asuntoratkaisuja ja kohteen tuottavuutta. Vaatimuksena oli monipuolinen kirjo asuntopohjia. Arkkitehtuurikilpailun voitti Patrick Gmür Architekten Zürichistä. Arkkitehtuurikilpailun jälkeen käytiin vielä valintakilpailut talotekniikasta sekä rakennusinsinööri-toimistosta Patrick Gmürin ehdotuksen pohjalta.



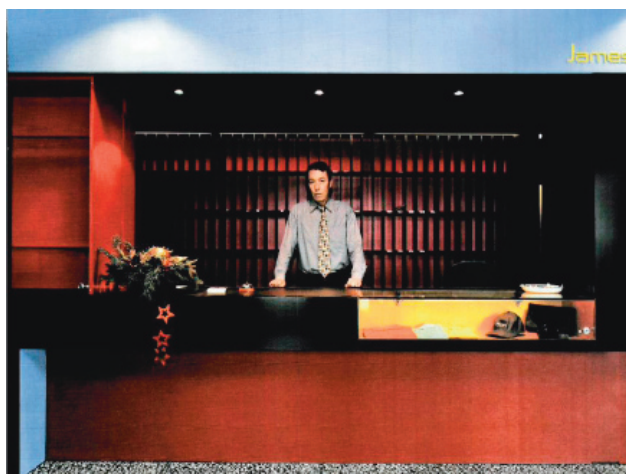
Kuva2. Kohteen esitteiden kuvitus vastaanotosta.
Lähde: www.james.ch

2. Erikoisratkaisut

Valittua kohderyhmää palvelemaan kehitettiin kohteeseen erikoisuuksia, kuten kohteelle nimenkin antanut portieeripalvelu. Muita erityisyyksiä ovat ratkaisut koskien kohteen sisäistä intranet-yhteyttä, pesutupaa, maantasokerroksen liiketiloja sekä tapahtumahallia. Kehittely tapahtui yhteistyössä rakennuttajan, kiinteistöalan konsultin, suunnittelijoiden ja erikoisasiantuntijoiden kuten Siemens Schweiz AG:n kanssa. Tavoitteena oli kehittää ratkaisuja modernin kaupunki-ihmisen vapaa-ajan lisäämiseksi.

Portieeripalvelu

Portieeripalvelun tarkoituksena on auttaa asukkaita arkiasioiden hoidossa sekä luoda asukkaille tunne turvallisuudesta. Asukkaiden kanssa läheisen kanssakäymisen myötä portieeri toimii myös "sensorina" mahdollisten asukkaiden välisten konfliktien tunnistamisessa. Vastaanottovirkailijaksi alunperin tarkoitettu idea kasvoi lopulta koko projektin kattavaksi nimeksi "James". Portieeripalvelu tuli sisältämään paljon muitakin tehtäviä kuin sisääntulevien rekisteröinnin. Näitä perustehtäviä ovat mm:



Kuva3. Vastaanottotilat.
Lähde: www.james.ch/presse_medienecho.html

- Postipakettien vastaanottaminen asukkaan poissaollessa. Saapuneista lähetyksistä asukkaalle ilmoitetaan intranetissa.
- Asukkaiden infopisteenä toimiminen.
- Internetistä tilattujen elintarvikkeiden vastaanottaminen. Elintarvikkeet odottavat portieerin luona sijaitsevassa jääkaapissa.
- Asunnon oven avaaminen korjausmiehelle.
- Tarvittavien asumiseen liittyvien tarvikkeiden ja varaosien kuten hammasmukien, saippuakuppien, hehkulamppujen toimittaminen.
- Intranetin päivittäminen.
- Asuinkohteen maksukortin lataaminen. Maksukortilla maksetaan mm. pyykinpesu pesutuvassa sekä portieerin erikoispalvelut.
- Vuokranmaksu portieerin hallussa olevalla maksuautomaatilla.
- Vuokranantajan ja vuokralaisten välisenä yhdyshenkilönä toimiminen.

Nämä portieerin peruspalvelut sisältyvät asukkaiden vuokraan. Portieeripalveluihin kuuluu lisäksi erikseen maksettavia palveluita. Tällaisia ovat mm. vaatteiden pesettäminen, auton pesu, ostosten teko, koiravahti, kukkien kastelu asukkaan poissaollessa, lyhytaikainen lastenvahti jne. Palveluiden hallinta tapahtuu kohteen sisäisen intranetin avulla.

Intranet

Jokainen asunto on varustettu kannettavalla Tablet PC- eli kynämikro-laitteella. Kaikenikäisille sopivaksi suunniteltu laitteen näyttö sekä helppokäyttöinen intranet-ohjelma on kehitetty yhteistyössä Siemens Schweiz AG:n kanssa kohteeseen. Laitteeseen on myös asennettu hälytys-nappi hätätilanteita varten. Esimerkkinä laitteen arkitoiminnasta on maantasossa sijaitsevan ovikellon soidessa näyttöön ilmestyvä kuva sisääntulijasta.

Intranetpalvelun tarkoituksena on myös helpottaa asukkaiden keskinäisten kontaktien ylläpitoa sekä toisaalta mahdollistaa asukkaiden ja lähialueen palveluiden välinen tietoliikenne. Intranetista löytyvään perusinformaatioon kuuluu mm. asuinkohteen sisäinen e-mail, taloyhtiön tiedotukset, pesutuvan varauslista, käyttöohjeita asuntojen sähkölaitteisiin, tieto vapautuvista asunnoista, ruuhkatiedotukset, lähikauppojen tarjoukset, joukkoliikenteen aikataulut, konsertti- ja kulttuurivinkit sekä lippuvaraukset, jotka ”James” haluttaessa hoitaa. Palvelu tarjoaa samalla langattoman laajakaistayhteyden jokaiseen asuntoon.

Intranet-palvelusta asukkaat maksavat noin 30 euroa/kk.

Pesutupa

Asuinkohteen pesutuvasta haluttiin kehittää erityinen asukkaiden kohtaamispaikka, jossa pyykinpesun ohessa voi nauttia kahvia tai muita virvokkeita sekä vaihtaa asukkaiden väliset kuulumiset. Pesutupa-konseptin ajatuksena on myös pesutuvan toimiminen luontevana kohtaamispaikkana yksinäisten ihmisten kontaktien hoidossa. Pesutupa sijaitsee tornitalon maantasokerroksessa vastaanoton läheisyydessä.

Konseptin sisältämä ajatus pesutuvan yhteyteen sijoittuvasta ”lounge:sta” baareineen ei ole vielä toteutunut. Pesutuvassa asioivia varten on sen sijaan istuinryhmä, joka on avattavien lasiovien välityksellä yhteydessä ulkotilaan.

Asuntokohtaiset pyykinpesukoneet ovat kohteessa myös mahdolliset.

Maantasokerroksen liiketilat

Koska asuintaloihin liittyvien liiketilojen sijoittuminen sekä niiden lähiympäristö vaikuttavat merkittävästi liikkeiden pitkäikäiseen menestymiseen, kehitettiin maantasokerroksen liiketiloja varten oma käyttökonseptinsa. Liiketilojen on tarkoitus hyödyntää asumisen ja työnteon synergiaa. Asukkaiden tulisi myös hyötyä liiketiloihin sijoittuvista palveluista.

Parhaiten asuinkorttelin sisälle sijoittuviin liiketiloihin sopiviksi liikeideoiksi todettiin taide- ja käsityöateljeet, fitness-studio, kampaamo, kioskki ym. pienliiketoiminta. Jotta myös alueelle toivottavalle asukkaita palvelevalle elintarvikemyymälälle turvataisiin menestymisen mahdollisuus, kehitettiin idea kohteen asukkaille tarkoitetuista ostoseteleistä, jotka toimisivat maksuvälineinä myymälässä. Nämä setelit olisivat haluttaessa vuokraan sisällytetty osa. Järjestelmän avulla houkuteltaisiin asukkaat asioimaan korttelin myymälässä. Kauppiaalle järjestelmä mahdollistaisi säännöllisen kuukausitulon.

Toistaiseksi aluetta palvelee lounasravintola. Kahvila aloittaa toimintansa rakenteilla olevan ns. Kulmatalon valmistuttua.

Tapahtuma-halli

Projektiin liittyvästä vanhasta hallirakennuksesta suunniteltiin pysäköinti- ja tapahtumahalli. Tavoitteena oli tehdä hallista tapahtumapaikka, joka samalla toisi näkyvyyttä kortteliin. Pysäköintilaitoksena se palvelisi ensisijaisesti korttelin toimistotiloja. Viikonloppuisin, mikäli hallissa ei olisi tapahtumakäyttöä, voisivat myös asukkaat käyttää sitä pysäköintiin. Lisäksi halliin sijoittuisi pyöräpysäköinti.

Halli on aktiivisessa tapahtuma-käytössä. Pysäköinti hallissa ei vielä ole mahdollista.



Kuva 4. Käynti maantason liike- ja toimistotiloihin nk. Bambukujan kautta. L-talo.



Kuva5. Tapahtuma-halli Tornitalon yhteydessä.

Kuva 6. Havainnekuva: Vasemmalla tuleva Kulmatalo, oikealla Tornitalo sekä Tapahtuma-halli.
Lähde: www.james.ch/presse_bildmaterial.html



3. Kohteen kuvaus

Kohde käsittää 29 400 m² asuinpinta-alaa sekä 7350 m² toimisto-, liike- ja varastotilaa. Kaupunkirakenteellinen ratkaisu perustuu kolmeen täysin erilaiseen uudisrakennukseen sekä tontilla säilytettyyn halli-rakennukseen. Juuri rakennusten toisistaan poikkeavuus sitoo ne heterogeeniseen ympäristöön. L-muotoinen pitkä ja matala rakennus liittyy korttelin lähistön osuuskuntataloihin kun taas 13-kerroksinen ja 40 metriä korkea tornitalo sitoutuu ympäristön toimistotaloihin ja toimii samalla maamerkinä. Kolmas rakenteilla oleva rakennus on ns. Kulmatalo.

Asuinrakennukset poikkeavat toisistaan niin arkkitehtuuriltaan kuin asuntopohjiltaan. L-taloon sijoittuvat maantason ateljee-asunnot sekä erityisesti perheille tarkoitetut suuret kaksikerroksiset asunnot, joissa valoa syvään runkoon tuovat kahden kerroksen korkuiset sisäänvedetyt parvekkeet nk. loggiat. Rakennuksen erikoisuutena ovat toisella julkisivulla ulostyöntyvät parvekkeet, joiden alapinnat vaihtelevat väritykseltään.

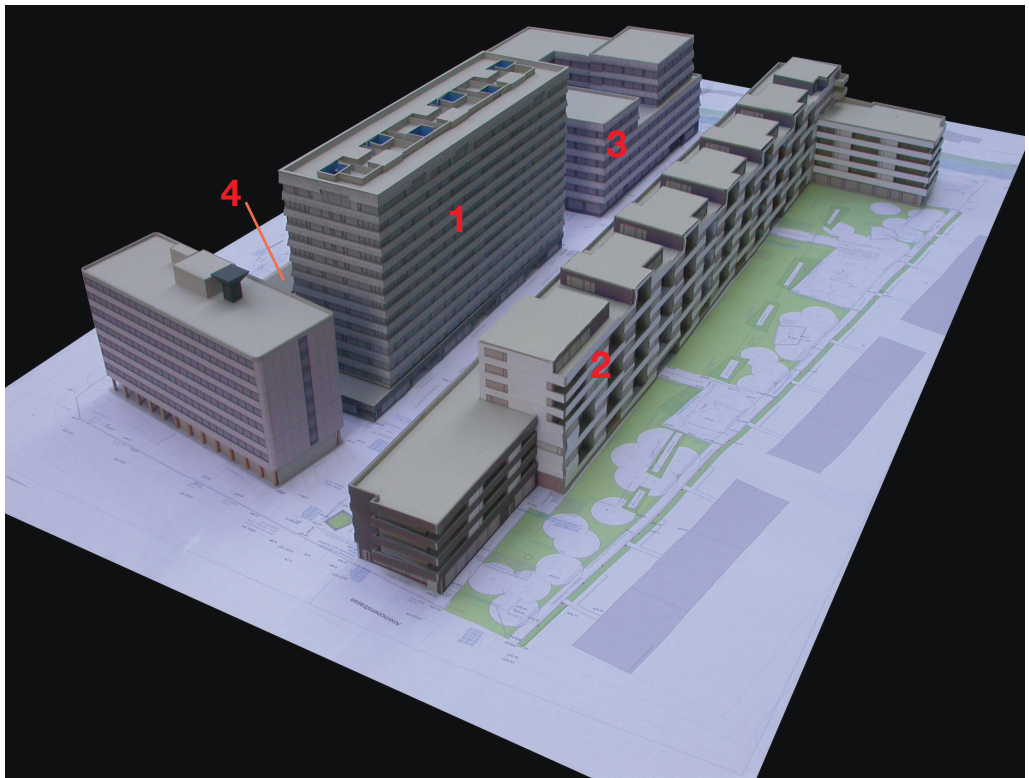
Tornitalo luo sekä korkeutensa että sinisen lasimosaiikki-julkisivunsa ansiosta identiteetin alueelle. Rakennuksen kolme alinta kerrosta ovat liike- ja toimistotiloja. Sisääntulo tapahtuu kahden kerroksen korkuisen aulatilan kautta. Aulaan sijoittuu vastaanotto-tiski portieereineen. Voimakkaat meksikolaisen arkkitehtuurin inspiroimat värit aula- ja käytävätiloissa ovat sisätilojen erikoisuus.

Tornitalon asunnot puolestaan on suunniteltu lähinnä urbaaneille ”sinkuille” ja kahden hengen talouksille. Asunnot vaihtelevat kooltaan 70 m² ja 177 m² väliltä. Asunnot on suunniteltu huonetiloiltaan neutraaleiksi keittiötä ja kylpyhuoneita lukuunottamatta. Ylimpään kerrokseen sijoittuu eksklusiivinen ullakkoasunto kattoterasseineen ja atrium-pihoineen.

Kohteen rakennuksista L-talo sekä Tornitalo valmistuivat vuonna 2006. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa valmistui 183 asuntoa. Viimeinen rakennusvaihe käsittää Kulmatalon, jonka määrä valmistua vuonna 2009. Tähän rakennukseen valmistuu 99 asuntoa sekä liikuntahalli.



Kuva 7. Tornitalon aulatala.
Lähde: www.james.ch/presse_medienecho.html



Kuva 8.

1. Tornitalo, 2. L-talo,
3. Kulmatalo, 4. Halli
Lähde: flowcube.ch/james



Kuva 9. L-talon "loggiat".



Kuva 10. Havainnekuva 2-kerroksisesta asunnosta L-talossa.
www.james.ch/presse_bildmaterial.html

4. Asunnot

Kohteen asunnot käsittävät yli 40 erilaista vaihtoehtoa. Rakenteilla oleva kulmatalo tulee lisäksi tarjoamaan yli 50 uutta variaatiota. Asuntopohjat ovat yhdistelmiä vanhoista sovinnaisista ratkaisuista sekä uusista ideoista. Peruslähtökohtana on ollut asuntojen soveltuvuus myös ”tavallisille” asukkaille.

Sovinnaisuutta pohjaratkaisuissa edustaa selvä tilojen yö- ja päiväerottelu, parvekkeet ja terassit sekä sisääntulon painottaminen: Tilavat usein neliskulmaiset tilat ottavat asukkaan vastaan. Runko on syvä, jolloin on säästetty julkisivussa.

Uutta suuntausta asuntosuunnittelussa ovat suuret huoneet (vähintään 14m²), käyttötarkoitukseltaan neutraalit huonetilat, asunnon sisäiset yhteydet ja usein ympärikerrettävyys, näkymät läpi asunnon ja diagonaalinäkymät sekä nämä mahdollistavat kaksoisovet. Asuntoihin kuuluu kaksi saniteettitilaa: kylpyhuone sekä erillinen suihku/wc. Useissa asunnoissa on lisäksi erotettavissa oleva ns. ”hotellihuone”, jossa on oma wc. Tämä mahdollistaa vetäytymisen sekä palvelee vierailijoita.

5. Toimistotilat

Kohteen jokaisessa rakennuksessa on myös toimisto- ja liiketiloja. ”James”-palvelut tarjotaan myös kohteeseen sijoittuville yrityksille.

Tornitalossa toimisto- ja liiketiloja on yhteensä 2880 m². Tilat sijoittuvat kolmeen alimpaan kerrokseen. Pienin vuokrattava tila on 95 m². Tornitalon aulakerros on käytävällä yhdistetty tapahtumahallina toimivaan vanhaan rakennukseen. Hallissa on mahdollista järjestää 1000 hengen tilaisuuksia, joissa ”James” hoitaa vastaanoton.

L-talo tarjoaa ateljee-tyyppisiä työtiloja, joissa huonekorkeus on yli 3,30 metriä. Tilat on mahdollista yhdistää asuntoon.

Kulmatalo tulee tarjoamaan maantasokerroksessa liiketiloja ja 1. kerroksessa toimistotiloja alkaen 60 m²:sta.

6. Kohteessa asuminen

James:n asunnot ovat olleet kysytyjä. Ensimmäisen vaiheen 183 asuntoa menivät heti. Kohteessa asuu arkkitehteja, journalisteja, designereita jne. Kohde onkin jonkinlaisessa kultti-maineessa. Vaikka kohde sopii yhtä hyvin tavanomaiselle perheelle, on asukkaiden joukossa vähän sveitsiläisittäin tyypillisiä ”kotirouva”-perheitä. Vuonna 2009 valmistuvan viimeisen vaiheen 99 asuntoon on ollut jo 750 hakijaa.

Asunnot ovat Zürichin hintatasossa keskihintaisia. Voi jopa sanoa edullisia verrattuna muihin samantasoiisiin asuntoihin. 100 m²:n 3h+k -asunto maksaa alkaen 1130€/kk ja 140 m²:n 5h+k -asunto alkaen 1580€/kk. Hintoihin ei sisälly lämmitys- ja vesimaksuja.



Kuvat 10, 11 ja 12.
Sisäkuvat malliasunnosta.
Lähde: www.james.ch/presse_bildmaterial.html

Kritiikkiä kohde on saanut ”James”-palveluihin liittyen. Ensimmäisen vaiheen internet-mainoskampanjassa luvattiin ”James”-n tarjoamiin palveluihin liittyvän kaikkea kalusteiden asentamisesta sunnuntai-aamun tuoreiden sämpylöiden toimittamiseen. Todellisuudessa portieeripalvelua tarjoavan kolmi-henkisen yrityksen työntekijät eivät halua itseään kutsuttavan ”James”-ksi. Vastaanottohenkilökunta ei olekaan talonmiehen, käsityöläisen, autonkuljettajan tai lähetin tehtävässä, mikä on ollut osalle asukkaista pettymys. Henkilökunta voi sen sijaan järjestää jonkun hoitamaan haluttuja tehtäviä – kunhan siitä on etukäteen sovittu ja palvelusta maksetaan erikseen.

Syynä virheelliseen mainoskampanjaan on ollut palveluiden kustannusten virhearvio. Jotta portieeri voisi hoitaa laajemmin palveluita, tulisi vastaanotossa työskennellä samanaikaisesti kaksi henkilöä. Tämä taas on liian kallista. Kiinteistöalan konsultin mukaan ongelmana ovat Sveitsin korkeat palkat. Toisaalta konsultin mukaan asukkaat eivät olisi hyväksyneet palveluiden alkuvaiheen todellisia kustannuksia. Nyt tarjolla olevat lisäpalvelut ovat edulliset: esimerkiksi paidan pesettäminen ja silitys maksaa 2,40 €.

Yritysmalli olettaa portieeripalveluiden maksavan vähitellen itse itsensä lisäpalvelu-maksuin kiinteistön omistajan alkuvaiheen subvennoinnin päätyttyä.

Vastaavia palvelukonseptin mukaisia asuintalo-projekteja on kiinteistökehittäjän mukaan suunnitteilla mm. Baseliin ja Geneveen. Kuitenkin projektit odottavat suuresta kysynnästä huolimatta palveluiden korkeiden kustannusten takia toteutumistaan.

7. Kohdetiedot

”James”, 2004-2009

Anemonenstr. 40/ Flüelastr. 27-31; Zürich

- Asuinhuoneistoala: 29 400 m²,

yhteensä 283 asuntoa

- Toimisto- ja liiketilat

sekä varastotilat h-ala: 7350 m²

- Rakennuttaja: Turintra (c/o UBS Immobilienfonds
”Sima”)

- Arkkitehti: Patrick Gmür Architekten, Zürich

- Värikonsepti: Peter Roesch, Luzern

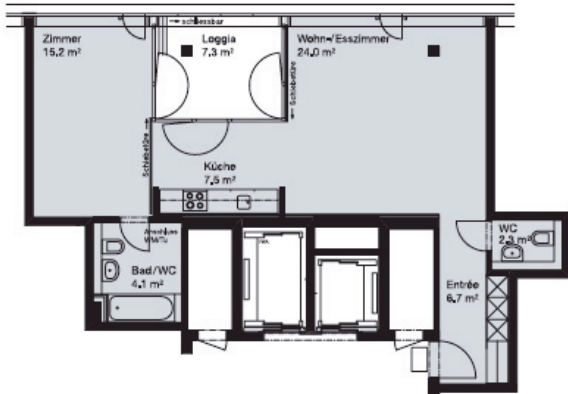
- Maisema-arkkitehti: Vetsch Nipkow Partner,
Zürich

- Rakennuskustannukset: 132 milj. CHF

8. Asuntoesimerkit

Huoneistojen vuokrat on ilmoitettu ilman lämmitys- ja vesikustannuksia. Piirustukset www.james.ch.

Tornitalo

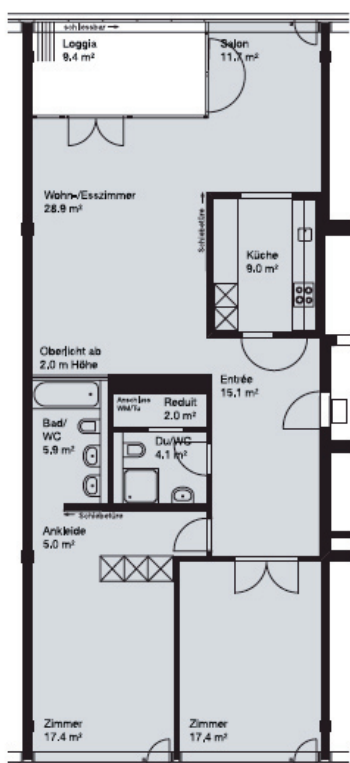
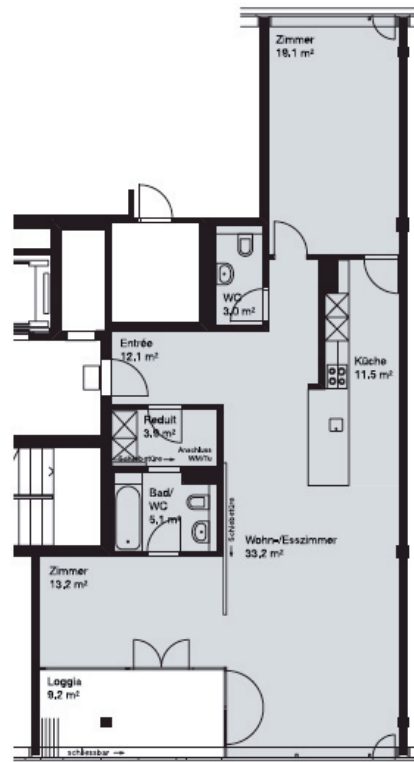


2h+k: 60m²

- Huoneiston nettovuokra/kk 990 € - 1160€
(4.-10.krs)

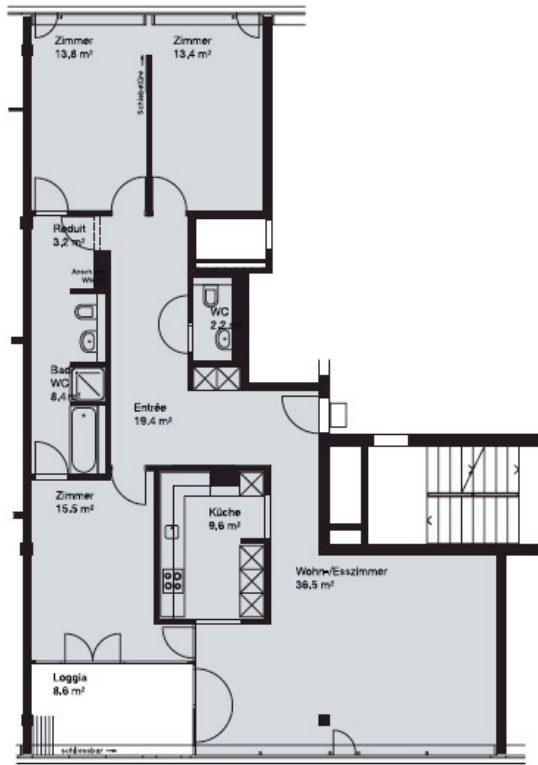
3h+k: 101m²

- Huoneiston nettovuokra/kk 1130€ - 1350€
(4.-11.krs)



4h+k: 117m²

- Huoneiston nettovuokra/kk 1280€ - 1480€
(4.-9.krs)



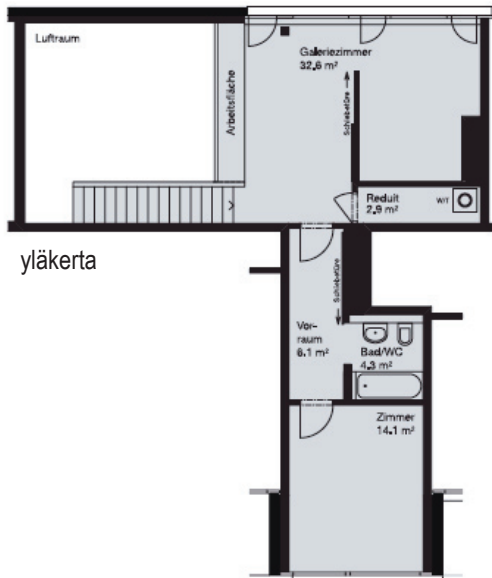
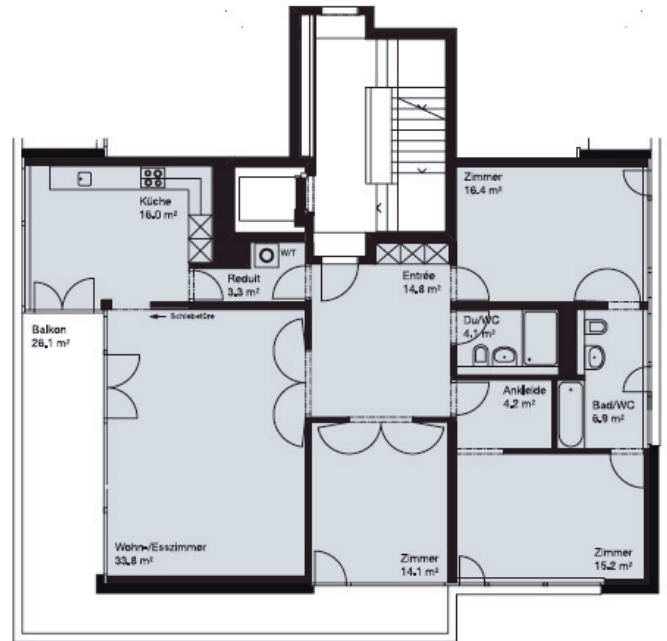
4h+k: 122m²

- Huoneiston nettovuokra/kk 1400€ - 1640€
(4.-11.krs)

L-talo

4h+k: 129m²

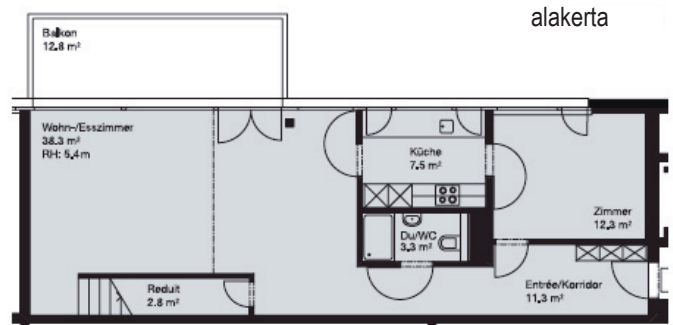
- Huoneiston nettovuokra/kk 1630€ - 1730€
(1.-4.krs)



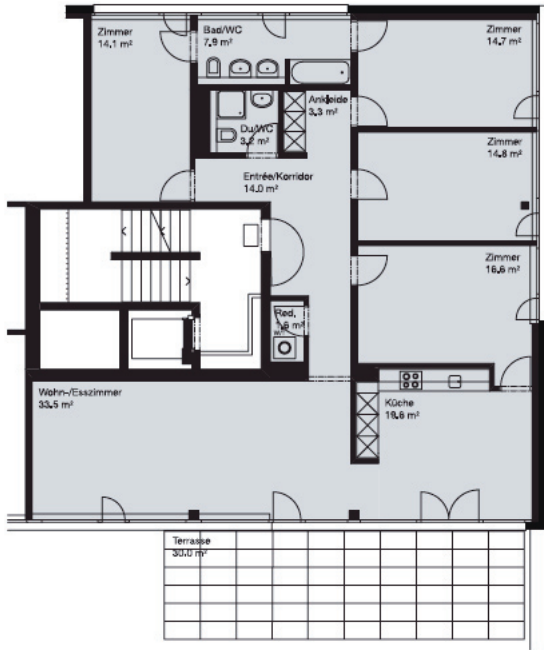
yläkerta

4h+k: 136m²

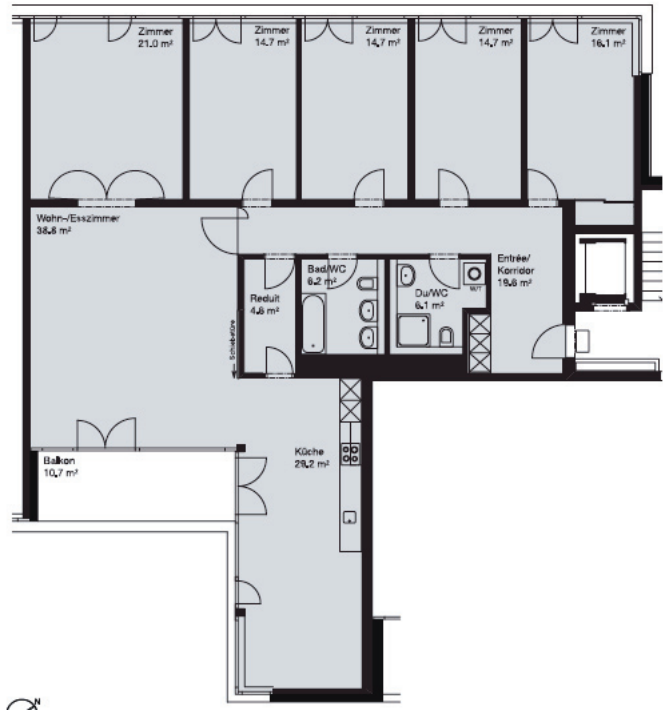
- Huoneiston nettovuokra/kk 1600€ (2.+3.krs) -
1645€ (4.+5.krs)



alakerta



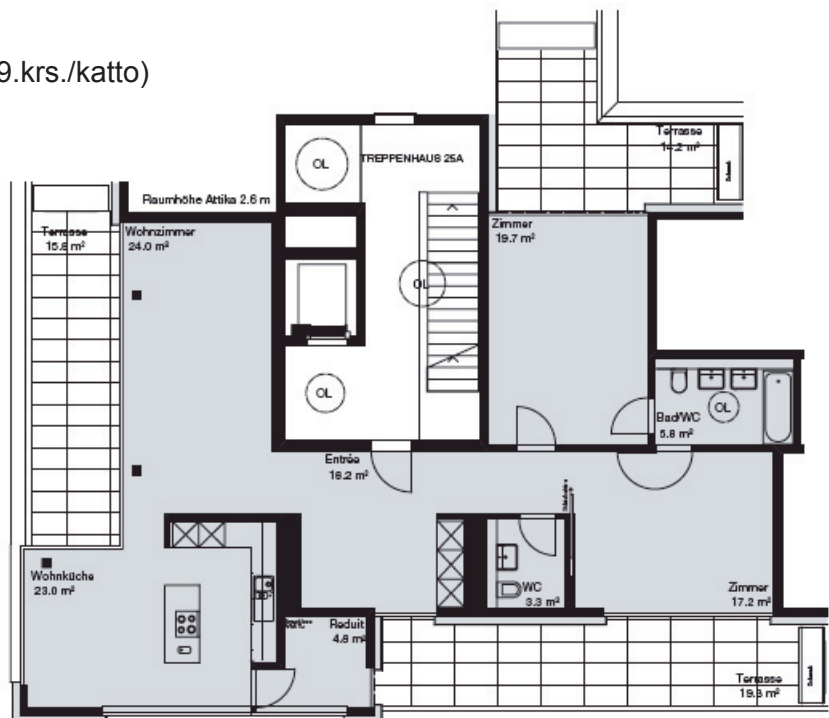
5h+k: 143 m²
 - Huoneiston nettovuokra/kk 1910€ (5.krs)



6h+k: 186 m²
 -Huoneiston nettovuokra/kk 1910€ (2.krs)

Kulmatalo

4h+k: 116 m²
 - Huoneiston nettovuokra/kk 1930€ (9.krs./katto)



Lähteet:

- Basler Zeitung; 9.6.2008
- Loderer Benedikt; Garantierte Grundrisskunde, Hochparterre 8/2006
- Patric Gmür Architekten AG; LUWA-Areal, 8047 Zürich, Workshop 4.11.2004 (pöytäkirja)
- www.james.ch

Haastattelut:

- Burri, Anne / Büro für soziale Arbeit, Basel
- "James" - vastaanoton henkilökunta, Zürich