

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 137 (2011)  
**Heft:** 16: Französisch wohnen

**Artikel:** Umbauen statt sprengen  
**Autor:** Weidmann, Ruedi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-144691>

### **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>**

# UMBAUEN STATT SPRENGEN

Moderne Grosssiedlungen sollten nicht ersetzt, sondern verbessert werden, fordern Frédéric Druot, Anne Lacaton und Philippe Vassal in einer Studie. Am Hochhaus Bois le Prêtre in Paris zeigen sie, wie es geht. Unter Umgehung einiger Normen entsteht für halb so viel Geld mehr Lebensqualität.

Unter den Baustellen in Paris ragt eine besonders heraus – nicht weil sie spektakulär wäre, im Gegenteil: Das eingerüstete Wohnhochhaus am Boulevard périphérique ganz im Nordwesten ist leicht zu übersehen. Doch die Sanierung der Tour Bois le Prêtre durch Druot, Lacaton & Vassal gehört im Moment zu den am aufmerksamsten beobachteten Bauprojekten in Frankreich. Denn der Eingriff könnte den Umgang mit den Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit in Frankreich und darüber hinaus verändern.

## STUDIE GEGEN DEN ERSATZNEUBAU

Der Reparaturbedarf im sozialen Wohnungsbau in Frankreich ist riesig (vgl. auch «Diversité d'habitation», S. 22). Die vielen Siedlungen aus der Nachkriegszeit haben grosse ökologische und soziale Defizite. Seit 1990 besteht ein staatliches Programm zum Teilabbruch; 2007 wurden 6 Mrd. Euro für die Aufwertung von Grosssiedlungen gesprochen, unter anderem für den Abbruch und Ersatzneubau von 250 000 Wohnungen. Vor allem das schlechte Image der Grands Ensembles soll verschwinden.

Im Auftrag des Kulturministeriums haben Frédéric Druot, Anne Lacaton und Philippe Vassal dazu die Studie «Plus»<sup>1</sup> erarbeitet. Darin sprechen sie sich wegen der Wohnungsnot, der hohen Kosten, der Verschwendung grauer Energie und aus Respekt für die Bewohner vehement gegen Abbrüche aus. Man müsse die Wohnungen verbessern, nicht die städtebauliche Grossform der Siedlungen ändern. Mit den 167 000 Euro, die das Programm für Abbruch und Neubau einer Wohnung vorsehe, könnten zwei Wohnungen saniert und aufgewertet werden. In den Grosssiedlungen liessen sich mit wenigen Massnahmen grössere Wohnungen, neue Wohntypologien sowie Serviceeinrichtungen realisieren und die durchaus vorhandenen Qualitäten – Aussicht, Grünräume, frei nutzbare Raumreserven – weiterentwickeln.

Die Studie zeigt auf, wie sich die rigiden Flächennormen des Sozialwohnungsbaus mit dem Anbau grosser Wintergärten aushebeln lassen, da diese nicht als Wohnfläche zählen. Das machte Furore, denn der Vorschlag stammte von Architekten, die mit ihrem Beitrag zur Cité Manifeste in Mülhausen bereits bewiesen hatten, dass Sozialwohnungen dank Wintergärten gross, schön und günstig sein konnten (vgl. TEC21 6/2005). Lacaton & Vassal, die 2001 mit dem Umbau des Palais de Tokyo in Paris erstmals einer breiteren Öffentlichkeit bekannt wurden, sind spätestens mit dem Bau der Architekturhochschule in Nantes und der Verleihung des Grand Prix National d'Architecture 2008 im Kreis der Erlauchten angekommen. Als Jean Nouvel 2009 – auf einen Aufruf des Staatspräsidenten hin – seine Vision eines nachhaltigen Grossparis veröffentlichte, liess er Lacaton & Vassal das Kapitel zum Wohnungsbau schreiben und ihre Umbauidee illustrieren – der weitaus konkreteste Beitrag in dem pathetisch-schönen Wälzer.<sup>2</sup> Mit der Tour Bois le Prêtre setzen sie die Idee nun erstmals in die Tat um.

**01–03** Das Hochhaus Bois le Prêtre von Raymond Lopez 1961, nach der Aussenisolation 1990 und im Umbau durch Druot, Lacaton & Vassal 2011 (Bilder, Pläne: L&V)

**04–05** Wohngeschoss vor und nach dem Umbau: Wintergarten-/Balkonschicht, 2 neue Zimmer, 2 neue Lifte, vereinfachte Grundrisse, teilweise Neueinteilung der Wohnungen

**06–07** Musterwohnung: Die vorgehängte Fassade wird entfernt, Glasschiebetüren führen in den neuen Wintergarten mit Balkon

**08** Platz, Licht, Luft und Aussicht nach dem Umbau (Visualisierung: L&V)

## TOUR BOIS-LE-PRÊTRE

**Adresse:** 5, bvd. Bois-le-Prêtre, Paris XVII

**Architektur:** Frédéric Druot Architecture und Lacaton & Vassal Architectes

**Bauherrschaft:** Paris Habitat (OPAC Paris)

**Programm:** Umbau des Hochhauses von Raymond Lopez von 1960, 17 Etagen, 96 Wohnungen, 1 Concierge-Loge

**Nutzfläche:** 11 348 m<sup>2</sup> (8036 alt + 3348 m<sup>2</sup> neu)

**Kosten:** 11,2 Mio. € (2008, ca. 100 000 pro Whg.)

**Bauzeit:** 2010–2011

## GROSS, HELL UND GÜNSTIG

Das 17-stöckige Wohnhochhaus Bois le Prêtre gehört der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Paris. Es wurde 1958–1961 von Raymond Lopez erbaut und war einmal eine Ikone der Moderne (Abb. 1–8). Um 1990 erhielt es eine Aussendämmung, Eternitplatten und Kunststofffenster verpasst. 2005 gewannen Lacaton & Vassal mit folgendem Konzept einen eingeladenen Wettbewerb zum Umbau: Die Fassaden der Längsseiten werden durch Glasschiebetüren ersetzt. Davor wird ein selbsttragendes Stahlgerüst mit Betondecken aufgestellt, es enthält 2 m tiefe Wintergärten und einen 1 m tiefen Balkon, getrennt durch

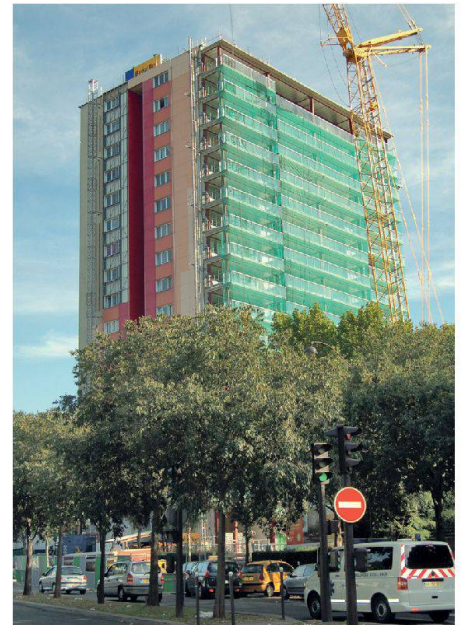




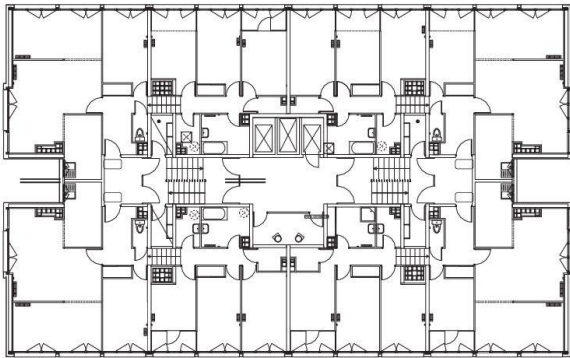
01



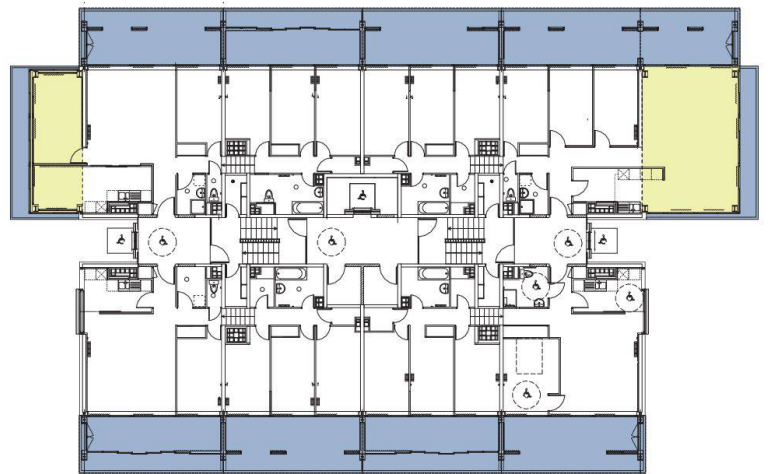
02



03



04



05

Erweiterung  
beheizter Raum

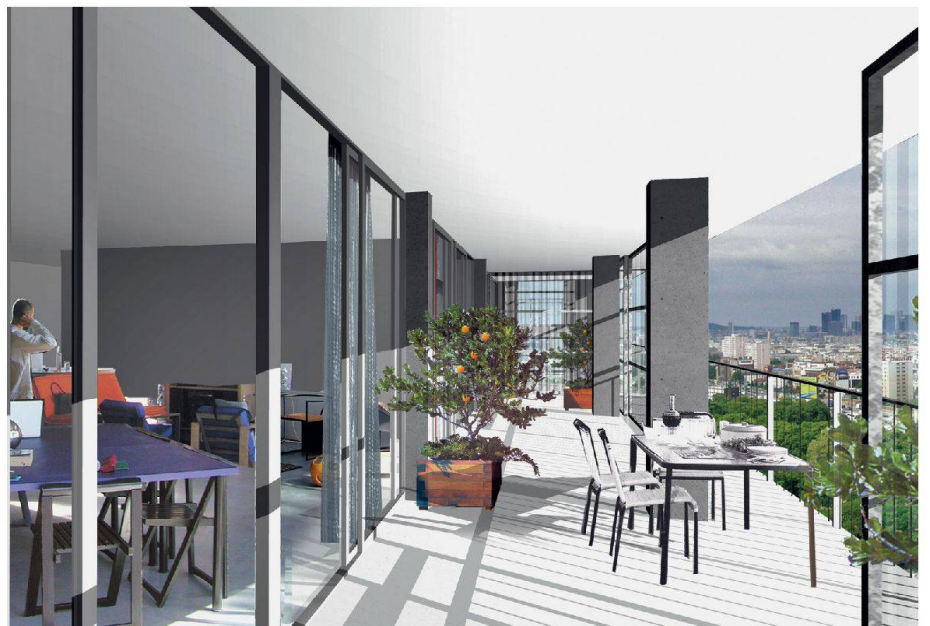
Wintergarten und Balkon



06



07



08





09



10

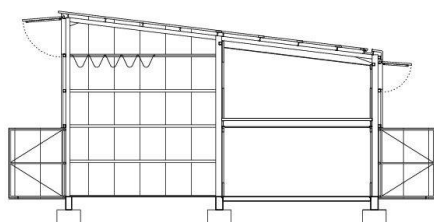
**09–12 Büro eigene Urhütte:** Haus Latapie von Lacaton & Vassal in Floirac 1993 mit grossem Wintergarten: Ansichten, Schnitt, Grundriss EG und OG (Bilder: Philippe Ruault / L&V, Pläne: L&V)  
**13–15 La Chesnaie, St-Nazaire:** Renovation des bestehenden Hochhauses nach dem Konzept der Tour Bois-le-Prêtre, kombiniert mit Anbauten zusätzlicher Wohnungen (Ansicht vorher, nachher, Grundrissstudie, im Bau) (Bilder, Plan: L&V)  
**16–18 Projekt für ein Hochhaus bei Poitiers** mit zweistöckigen Wintergärten (Bilder: L&V)

verschiebbare Sonnenschutzpaneele aus Polycarbonat. Das Gestell aus vorfabrizierten und Serienprodukten wird in wenigen Monaten aufgebaut; die Wohnungen bleiben dabei bewohnt. Die neue Raumschicht halbiert den Heizaufwand, vergrössert die Wohnungen um über 50 %, lässt Licht hinein und gewährt mehr Aussicht. Einfache Thermovorhänge aus Alufolie, Schurwolle und Stoff dienen nachts als zusätzliche Isolation. An den Schmalseiten entstehen neue Zimmer und neue Lifte, damit alle Split-Levels rollstuhlgängig werden. Einige Wohnungen werden vergrössert, andere verkleinert. Die Neueinteilung wurde in Workshops mit den Bewohnerinnen und Bewohnern nach deren Bedürfnissen geplant. Denn sozial wirklich nachhaltige Projekte sind für Lacaton & Vassal nur möglich, wenn die Nutzenden weitgehend mitplanen können. Im Erdgeschoss entstehen nun verglaste Räume für Conciergerie, Kindergarten, Mietertreff, Sprachkurse und Aufgabenhilfe. Alle Massnahmen stärken vorhandene Qualitäten des Bauwerks, die sorgfältig und mithilfe der Bewohner analysiert wurden. Die Renovation kommt gut voran und wird im Sommer 2011 fertig sein. Funktioniert das Prinzip wie gewünscht und zu den vorgesehenen Kosten, dann könnte es schon bald Verbreitung finden. Manche «Problemsiedlung» in der Banlieue könnte durch diese Umbaumethode auch für den Mittelstand attraktiv werden. Das würde helfen, die soziale Durchmischung in Frankreichs Agglomerationen zu verbessern.

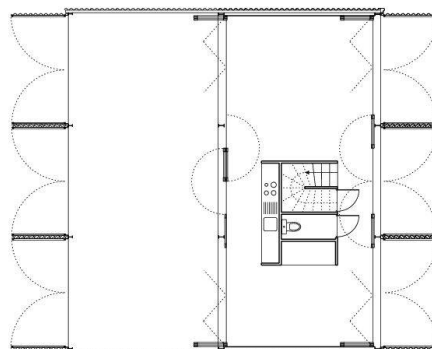
### LÉGÈRETÉ, LIBERTÉ, GÉNÉROSITÉ

Am Anfang der Karriere von Lacaton & Vassal steht eine Art büro eigene Urhütte: das Haus Latapie von 1993 in Floirac bei Bordeaux. Alle späteren Projekte basieren auf Prinzipien, die bei diesem einfachen Einfamilienhaus mit riesigem Wintergarten erstmals ausprobiert wurden (Abb. 9–12). Im Zentrum steht die Lebensqualität der Nutzer. Für Lacaton & Vassal heisst das in erster Linie viel Raum für wenig Geld. Sie erreichen dies durch einen pragmatischen und witzigen Umgang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen und eine innovative Nutzung vorhandener Materialien und Qualitäten. Die selbstgewährte Freiheit beim Einsatz günstiger Materialien resultiert in einer Ästhetik der Leichtigkeit und in grosszügigen, offenen, wenig definierten Räumen, die den Nutzern viel Freiheit für die individuelle Aneignung und

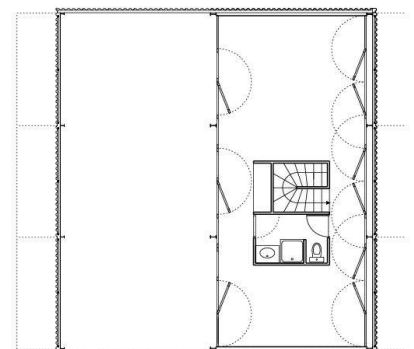
0 2 4 10 m



11



12



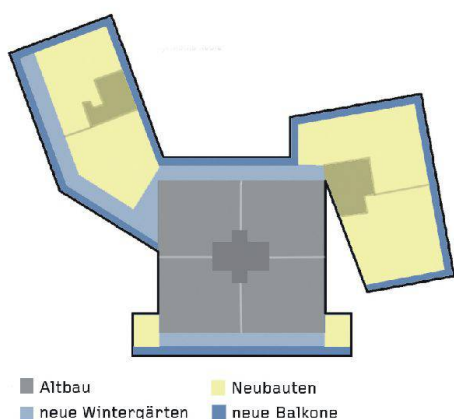




13



14



15

#### Anmerkungen

1 Frédéric Druot, Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal: PLUS – Les grands ensembles de logements – Territoires d'exception. Gustavo Gili SL, Barcelona 2007

2 Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal: «Plus, mieux» in: Jean Nouvel u. a.: Naissances et renaissances de mille et un bonheurs parisiens. Les éditions du Mont-Boron 2009, S. 310 f.

3 [www.lacatonvassal.com](http://www.lacatonvassal.com)

4 Bauwelt 27/2007, S. 24–29

5 Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal: Lacaton & Vassal, Edition HYX 2009

6 2G Libros Books, Lacaton & Vassal, Editorial Gustavo Gili, Barcelona 2007

(Um-)Nutzung lassen. Auch Energiesparen soll mehr Lebensqualität bringen. Eine zweite Isolationsschicht etwa wird dann sinnvoll, wenn sie so tief ist, dass man sie als Wintergarten bewohnen kann. Rein technische Lösungen interessieren Lacaton & Vassal nicht.

#### NORMEN SPRENGEN, STADT VERDICHTEN

Lacaton & Vassal brechen viele Konventionen. Vor allem aber lehnen sie Normen und Reglemente ab, wenn diese Baustandards reproduzieren, die für heutige und zukunfts-fähige Lebensstile ungeeignet sind – weil sie Flächen monofunktional definieren, zu uniformen Grundrissen führen oder Komfort technisch statt räumlich und sozial definieren. Ihre Forderung nach mehr Wohnfläche muss vor dem Hintergrund der realen Verhältnisse in Frankreich verstanden werden. Einen Widerspruch zum verdichteten Bauen sehen sie darin nicht, vielmehr eine Bedingung dafür: «Wir müssen Wohnformen schaffen, die Dichte, Nähe, Qualität, Luxus und Genuss fördern. Es geht darum, neue Wohnverhältnisse zu schaffen, die bei den Bewohnern die Idee und die Lust wecken, zusammen in einer dichteren Stadt zu wohnen, indem wir das Bedürfnis nach Individualität und Privatheit berücksichtigen, das sich oft im Wunsch nach einem eigenen Haus äussert», sagte Anne Lacaton am Nationalen Wohnbaukongress 2007 in Zürich. Hier liegt die eminente städtebauliche Bedeutung des Projekts Bois le Prêtre: Wer in einer schönen Wohnung lebt, Haus und Gemeinschaftsräume gemeinsam mit den Nachbarn plant und betreibt und dies als positive Erfahrung erlebt, ist wohl eher bereit, eine höhere Dichte im Quartier zu akzeptieren. Lacaton & Vassal entwickeln das Prinzip dahin gehend weiter. In der Siedlung La Chesnaie in St-Nazaire wird das Renovationskonzept von Bois le Prêtre mit neuen Anbauten kombiniert (Abb. 13–15). In einem unrealisierten Projekt bei Poitiers schlagen sie zweistöckige Wintergärten vor und transportieren damit Einfamilienhausqualitäten in ein Hochhaus (Abb. 16–18). Damit zeigen Lacaton & Vassal günstige und einfache Wege zur Sanierung von Wohnbauten der Nachkriegszeit auf, die für viele Wohnbauträger – vielleicht sogar weltweit – gangbar sein dürften.

Ruedi Weidmann, [weidmann@tec21.ch](mailto:weidmann@tec21.ch)



16



17



18