

**Zeitschrift:** Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art

**Band:** 65 (1978)

**Heft:** 15-16: Stadtsanierung : der Fall von Genf = Rénovation urbaine : le cas de Genève

**Artikel:** Stadtsanierung gestern und heute = Rénovation urbaine hier et aujourd'hui

**Autor:** Insolera, Italo

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-50098>

### **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:** 14.01.2026

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

ITALO INSOLERA

# Stadtsanierung gestern und heute

Stadtsanierung – von der schlichten Erneuerung einer Hausfassade bis zur Bulldozer-Aktion, die im Wolkenkratzer kulminiert – ist das eigentliche Kennzeichen aller nordamerikanischen und europäischen Städte, deren Architektur in der Zeit nach der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt wurde.

Jedermann, der auf einem Stadtbummel die hinter Plastikfolien und Gerüsten versteckten Fassaden, die gähenden Lücken abgerissener Gebäude, aber auch die verwahrlosten Mauern mit ihren Rissen wahrnimmt, kennt das Phänomen. Oder vielleicht geht man noch weiter und nimmt sich die Mühe, in einer Bibliothek die Architekturzeitschriften, die Periodika über Städtebau und Soziologie durchzublättern; man kann dann feststellen, wie der Anteil der triumphalen Berichte über die Grossüberbauungen im Laufe der letzten zehn Jahre ständig zurückging – im gleichen Ausmass wie die Realisierung solch triumphaler Grossüberbauungen selbst – um einem zunehmend ausführlicheren Lamento über die alten Quartiere, über die neuen Prestigeunternehmen, die sich zum Himmel emporrecken oder in die Erde eingraben, Platz zu machen – man denke an den «Bauch von Paris».

Sobald man jedoch eine Architekturschule betritt, erlebt man schlagartig die Diskrepanz zwischen jenen Disziplinen, welche sich mit der Herstellung von «Neuem» beschäftigen, und jenen, welche sich dem «Was ist» widmen – oder widmen sollten. Während z.B. die Vorlesung über Statistik davon handelt, dass zwar mehr Wohnraum existiert als benötigt wird, dass aber die Wohnungssuchenden trotzdem keine Unterkunft finden, wird andererseits ein unabsehbares Programm von Übungen durchexerziert, Kurse, in denen man tausend Arten zu projektieren, zu zeichnen, Modelle zu bauen, zu fundamentieren, auszurüsten, einzurichten, zu heizen, zu besonnen, zu dimensionieren, zu dekorieren, farbig zu ge-

stalten, zu finanzieren lernt – *was* ist unwichtig, vorausgesetzt, es ist neu. Jede Anwendung auf etwas bereits Bestehendes gilt als Schritt nach rückwärts – als Anpassung, als Opfer. Solche Arbeiten überlässt man irgendeinem subalternen Assistenten oder persönlichkeitslosen Studenten.

Immerhin darf man feststellen, dass sich in letzter Zeit einiges geändert hat: die Sanierung in den europäischen Städten ist nicht mehr ausschliesslich der Tummelplatz der Erdölgesellschaften und der multinationalen Investitionsgesellschaften. Die Sanierung richtet sich jetzt an den kleinen Sparer, sie gewinnt eine bürgerliche Dimension und präsentiert sich als neue Goldgrube. Um dieses Gold glitzern zu sehen, genügt es, die Augen aufzutun (wie es ein Inserat in *Le Monde* vom 5. November 1977 empfiehlt):

«Schauen Sie sich um; zahlreiche alte Häuser und Restaurants werden hinter ihren schönen alten Fassaden neu gestaltet: Aufzüge werden eingebaut, blitzblanke Küchen und Badezimmer ergänzen den Charme von gestern durch den Komfort von heute, und die Immobilienhändler reiben sich die Hände. Wie ist es dazu gekommen? – ganz einfach:

Steinmauerwerk ist teuer, aber Betonbauten sind noch teurer, und die Investitionen verzinsen sich demzufolge schlecht. Altes zu restaurieren jedoch kommt viel billiger und verspricht überdies kurzfristig viel höhere Renditen, besonders dann, wenn die Objekte in bevorzugten Quartieren stehen.»

Das Problem lautet: Was macht einen Stadtteil zum «gesuchten» Quartier? Gibt es – von seiten der potentiellen Mieter in einer bestimmten Stadtgegend – gewisse Kriterien, welche als Investitionsmassstäbe gelten können? Und wie lässt sich ermitteln, welche heute wenig «gesuchten» Quartiere morgen plötzlich eine Aufwertung erfahren könnten? Was muss unternommen werden, um solche Entwicklungen zu steuern?

Die gleiche Werbeagentur stellt drei Tage später fest, dass sich «die neue Generation der Investitionen» jenen Wohngegenden zuwende, in welchen



1 Abbruch von Altbauten im Quartier de Rive im Zusammenhang mit dem Strassendurchbruch der Rue de la Tour-Maitresse (um 1897) / Démolition des anciennes maisons du quartier de Rive pour percer la rue de la Tour-Maitresse (vers 1897). Oben rechts die Kathedrale Saint-Pierre; der Backsteinturm links gehört zum mittelalterlichen Palast des Bischofs von Nizza. / En haut à droite l'église Saint-Pierre. La tourelle en brique à gauche faisait partie du palais de l'Evêque de Nice.

«eine grosse Nachfrage nach Wohnungen unmittelbar bevorsteht und nicht dorthin, wo eine solche Nachfrage bereits eingesetzt hat (das Quartier 'Le Marais' ist also nicht mehr aktuell!)».

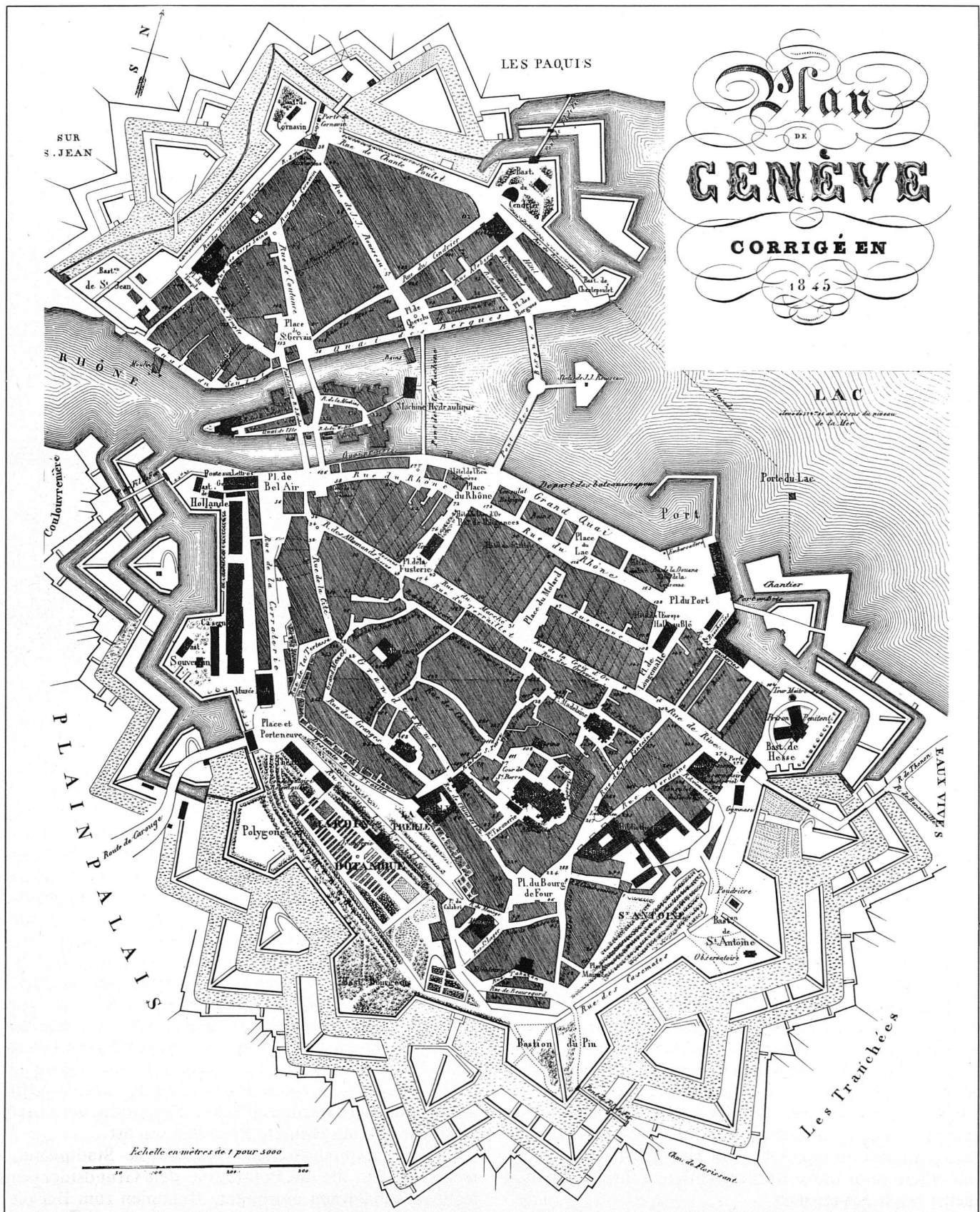
Wie die Investoren, so folgen sich auch die Renovatoren Generation auf Generation, und man hat bereits verschiedene Generationen nacheinander in ihrem Ablauf beobachten können: Aufstieg, Höhepunkt, Zerfall.

Tatsächlich ist die Sanierung als solche ein kontinuierlicher Vorgang, ein entscheidendes Kapitel jeder städtischen Expansion, sofern man darunter nicht bloss die Besetzung landwirtschaftlichen Bodens durch Bauten versteht, den Prozess des Wachstums des in die Stadt investierten Kapitals, d.h. des Immobilienwertes und des Standortwertes. Sanierung hat die Aufgabe, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Wertanlage im Immobiliensektor unter Berücksichtigung ihrer Lage möglichst rasch gut rentiert.

Für jede Sanierung gilt ein grundlegendes Gesetz: es geht darum, den gegebenen Standort optimal zu verwer-

ten. Der Marktwert einer Liegenschaft wird durch zwei Komponenten bestimmt: durch den Wert der Überbauung, ohne Rücksicht auf den Bodenwert, und durch den Bodenwert, ohne Rücksicht auf die bestehenden Überbauungen. Beide Werte entwickeln sich nicht parallel; je älter ein Haus wird, desto mehr verliert es an Wert, während der Bodenwert abhängig bleibt von Lage und Stadtstruktur. In einer statischen Gesellschaft wird der Bodenwert relativ unwichtig; in einer Gesellschaft, die wie die kapitalistische ihre *raison d'être* in ständigem Wertzuwachs erblickt, wird die Expansion und die Mobilität des Bodenwerts zu einem Bestandteil des Stadtbegriffs. Aussenquartiere werden zu Sekundärzentren; der Druck auf nicht voll ausgenutzte Parzellen wächst...

In einer kapitalistischen Stadt ist die Stadtplanung nichts anderes als die Politik, die den Grundstückswert festlegt: sobald neu erarbeitete Baulinien zum Beispiel eine höhere Ausnutzung pro Quadratmeter der Parzelle erlangen, wird der Bodenpreis sofort steigen; die beste-



2 Stadtplan von Genf / Plan de Genève, 1845. Die Stadt ist noch von ihren Befestigungsanlagen eingefasst; im Inneren ist sie dicht überbaut. / La ville est complètement entourée de ses fortifications; à l'intérieur le plan met en évidence les gros îlots bâtis massivement.



3 Rue du Petit-Perron, in der Altstadt / Rue du Petit-Perron, dans la Vieille Ville.

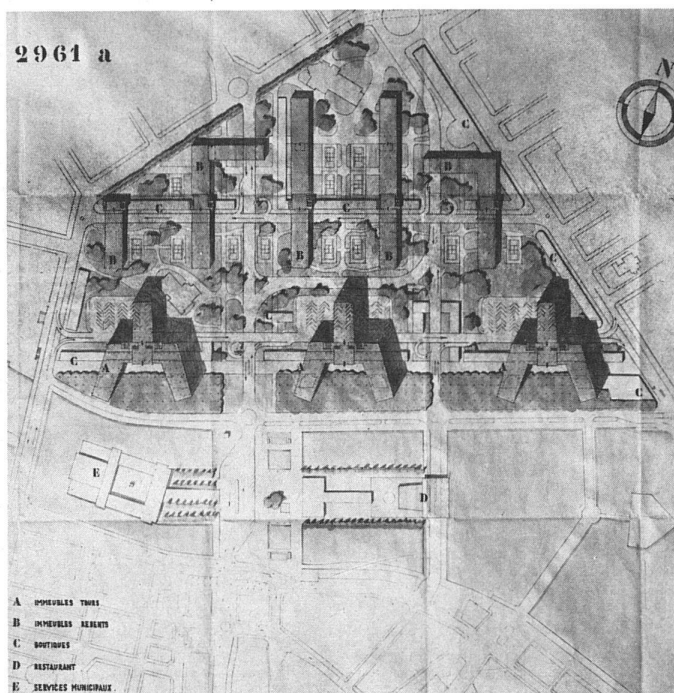


4 Rue de la Cité.

henden Häuser müssen also, falls sie weiterhin rentieren sollen, entweder abgerissen und durch neue ersetzt, oder aber aufgestockt werden. Die Stadtplanung legt somit die Bedingungen fest, unter denen der Grundstückwert gegenüber dem Immobilienwert den Vorrang gewinnt. Das Vorgehen im konkreten Einzelfall kann verschieden sein: Säuberung ist in jedem Falle die Quintessenz von Sanierung. Säuberung der ganzen Parzelle oder Säuberung der inneren Raumunterteilungen oder Säuberung der Dachgeschosse – so oder so: die Renovation ist also eine Funktion der Wertveränderungen im Zusammenhang mit einem bestimmten Baukomplex. Falls diese Wertveränderungen sich nur langsam vollziehen, wird die StadtSanierung auch nicht zu einem diffusen und kontinuierlichen Phänomen werden; sie bleibt dann mit besonders spektakulären Ereignissen verbunden; auf Paris bezogen: mit dem Bau der Kathedrale, mit der Öffnung der Place Royale, mit der Umgestaltung alter Familiensitze zu eigentlichen Stadtresidenzen, mit dem Durchbruch und der Anlage eines Strassenzuges, mit dem ein Grossherzog oder ein König seinen Namen verewigen will. Renovationen, die sich aus solchen städtebaulichen Unternehmungen ergeben, bleiben Einzelaktionen.

Es ist nun aber interessant festzustellen, dass die ge-

samte traditionelle und offizielle «Geschichte der Architektur» (dieses uneheliche Kind der «Kunstgeschichte») nur auf diese vorerwähnten Einzel-Renovationsunternehmungen ausgerichtet ist, sie allein als Realität gelten lässt und darob all das nicht zur Kenntnis nimmt, was die Gesellschaft in ihrer Gesamtheit prägte und immerfort weiterprägt. Dieses kulturelle Vakuum, ja das Fehlen auch nur des Bewusstseins für dieses Problem war eine unentbehrliche Voraussetzung jeder StadtSanierung: nur dort, wo sie sich an ein als «schön» klassiertes «Monument» heranmachen wollte, musste sie haltmachen oder zu komplexen und unsicheren Strategien greifen, um das Hindernis zu beseitigen. So kommt es heute zu der Diskrepanz zwischen einer kulturellen Einstellung, die der gesamten gebauten Umwelt historischen Wert zuerkennt, und einer Verwaltung, die sich gegen jede Klassierung eines Altbaus als «Denkmal» mit Händen und Füßen sträubt. Im allgemeinen ist es die Verwaltung, die obenaufschwängt: das Publikum stimmt üblicherweise jedem Abbruch zu, wenn der zur Diskussion stehende Bau von den Behörden als wertlos (was zum Zeitpunkt des Abbruchs stimmen mag) oder nicht renovationsfähig (was nicht immer stimmt) bezeichnet wird. Nach dem Abbruch stellt sich beim Bürger dann oft ein



5 Le Corbusier & Pierre Jeanneret: Überbauungsplan für das Quartier Saint-Gervais in Genf / Plan d'aménagement pour le quartier de Saint-Gervais, 1932.

Gefühl des Bedauerns ein, und wenn der neue Wolkenkratzer steht, kommen die Zweifel.

Um der Spekulation keine Hindernisse in den Weg zu legen, müssen also Abbruchobjekte als kulturell, historisch oder künstlerisch wertlos bezeichnet werden können. So ist die Geschichte der Monumente und «Meisterwerke von nationaler Bedeutung» die beste Verbündete der Stadtsanierung. Sie stellt sogar eine Garantie dafür dar, dass diese Werte, die ausserhalb des Marktmechanismus liegen, überhaupt erkannt werden, und verlangt als Entschädigung dafür den Respekt der inventarisierten Ausnahmen: eine Konzession, die durchaus tragbar ist und sich unter der Rubrik Werbespesen verbuchen lässt.

Abgesehen von der Schwierigkeit mit den «Monumenten» geht jeder Renovation eine Phase des Zerfalls voraus – dieses Phänomen ist bekannt und wurde oft untersucht.

Man weiss, wozu die Schwarzen und die Puertoricaner in den USA gebraucht werden oder die Nordafrikaner in Frankreich, die Spanier und Italiener in der Schweiz, die Südtaliener in Norditalien, die Drogensüchtigen und die Linksextremen – in Gegenden, wo der Rassismus nicht ausreicht, um Ghettos zu füllen.

Als Muster einer Stadtsanierung zeigt die Stadt Genf in 125 Jahren ihrer Entwicklung (1850–1975) folgende Typen der «Veränderung» seiner Mauern, seiner Wohnungen, seines Siedlungsgeflechts – als Folge der «Veränderungen» im Lebensstil ihrer Bewohner und als Folge der Techniken, die ins Werk gesetzt werden, die Mieter aus ihren Wohnungen zu vertreiben:

### Strassendurchbrüche

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts stellt Genf – wie die meisten von Befestigungswerken umgebenen Städte – ein dichtgedrängtes Häusergewirr dar; es gibt kleine Hinterhöfe, Passagen, Sackgassen, welche die Häuserzeilen trennen, aber von einem eigentlichen Strassennetz von einer autonomen Struktur im Dienste des Verkehrs – einer bis ins 18. Jahrhundert rein subalternen städtischen Funktion – kann zu diesem Zeitpunkt nicht die Rede sein. Das 19. Jahrhundert bedeutet zunächst einmal die Erfindung eines Verkehrsnetzes, das den neuen Anforderungen seitens der merkantilen Stadt des 18. und der industriellen Stadt des 19. Jahrhunderts an den Verkehr entspricht. So werden die Boulevards rund um die Altstadt angelegt, zwischen den Baublöcken der geschleiften Fortifikationen entstehen breite Verkehrswege, luftige Plätze. Bald muss auch die Altstadt daran glauben: ganze Strassenzüge werden mitten durch engüberbaute Quartiere gebrochen. Höfe und Häuserblöcke verschwinden, ein Haus, dessen Besitzer etwas auf sich hält, muss eine repräsentative Fassade vorzeigen können.

Drei Methoden werden ins Werk gesetzt: Auskernung eines Platzes innerhalb eines Häuserkonglomerates (die Place Grenus); Durchbruch einer breiten Strasse durch ein solches Konglomerat (Tour Maîtresse, Prince, Port); schliesslich Anlage von Strassenkreuzen (Céard, Neuve du Molard, Vallin, Grenus).

Als Muster gilt die Nord-Süd-Traverse von Paris, die grossen Boulevards (Strasbourg, Sébastopol), die vom Zentrum der alten, durch enge mittelalterliche Strassen begrenzten Baublöcke aus ausstrahlen. Im Unterschied zu Paris, wo häufig schmale Passagen zwischen den Hinterhöfen und der grossbürgerlichen Geschäftigkeit der von Arkaden flankierten Boulevards vermitteln und dem Kleingewerbe günstige Unterkünfte boten, fehlen diese Passagen in Genf weitgehend (Ausnahmen: Lions, Malbuisson). Aufgrund einer internationalen Studie wurden sie als unhygienisch zur Ausmerzung verdammt.

Der Durchbruch neuer Strassenzüge ist von endlosen Diskussionen und politischen Palavern begleitet, ein Projekt löst das andere ab, Kommissionen tagen und debattieren, und Änderungen in den Ausführungsphasen sind durchaus an der Tagesordnung. Es verstreichen meist mehrere Jahrzehnte, während denen die nicht zum Verkauf bereiten Hauseigentümer bearbeitet und schikaniert werden, bis es schliesslich zur Expropriation kommt. Jahrzehnte verstreichen, während denen die Beziehungen zwischen Unternehmern und Stadtverwaltung gesetzlich geregelt werden. Mehr und mehr muss der Staat auch als Geldgeber figurieren, denn die Legate eines Brunswick und eines Grenus reichen nirgends hin. Unter dem Druck der Öffentlichkeit wird die Verwaltung schliesslich gezwungen, Arbeiterwohnungen zu bauen, muss sich dann aber mit dem Kompromiss «preisgünstiger» Wohnungen zufriedengeben. Alles in allem ist die Verwaltung machtlos, und eine wirkliche Stadtbaupolitik existiert nicht – abgesehen von der vagen Zielvorstellung



6 Luftaufnahme des rechten Rhoneufers in Genf / Vue aérienne de la rive droite, 1965. / Links aussen das Hotel du Rhône, rechts der Quai des Bergues und dahinter das alte Quartier St-Gervais mit dem Bauplatz des Warenhauses Placette; rechts aussen die zwei Türme der Überbauung Plaza (vgl. auch weiter hinten, pp. 34 f.; pp. 50–56). / Sur le quai à gauche l'Hôtel du Rhône et à droite les bâtiments du Quai des Bergues, derrière lesquels on voit le tissu du quartier St-Gervais, la place Grenus et le chantier du grand magasin de la Placette; à droite les deux tours de l'opération Plaza (voir plus loin, pp. 34 f. et pp. 50–56).

einer neuen, «den Städten des Auslandes vergleichbaren» Stadt. Im Sinne des liberalen «laissez faire» wird die Kontrollfunktion der Behörden auf ein Minimum reduziert.

### Die Erneuerung des Stadtgefüges

Nachdem sich der neue Urbanismus für die strassenseitigen Hausfassaden entschieden hatte, musste sich das alte Stadtgefüge, das auf das Kleingewerbe, das Handwerk und das Wohnen der kleinen Leute zugeschnitten war, diesem Konzept anpassen. Zweifellos war das Leben in den engen Behausungen im Laufe des 18. Jahrhunderts ungesund geworden – um so dezidierter der Druck, eine städtebauliche Struktur zu errichten, die hygienisch und gut belüftet war, kurz, die mit Hilfe der neuen Baukunst der ganzen Stadt den Stempel einer bürgerlichen Lebensform aufdrängte.

Die neuen Häuser besitzen völlig andersgeartete Grundrisse und Dimensionen als die alten; ihre Nüchternheit, die an die Stelle früherer «Noblesse» tritt, zwingt der Stadt eine völlig neue Struktur auf. Die Strassendurchbrüche und Auskernungen begünstigen die rasche Auflösung des alten Stadtgefüges, aber schliesslich setzt sich die Entwicklung in der Form selbständiger, periodischer Sanierungszyklen fort. So werden die Neubaulöcke des 19. Jahrhunderts ihrerseits nach dem 2. Weltkrieg wieder durch Neubaulöcke ersetzt.

Zwar bleibt das Strassennetz jetzt im grossen und ganzen intakt, aber die Strassenzüge müssen den neuen Anforderungen des Verkehrs angepasst und deshalb verbreitert werden. Zwar ändert sich der Standort der Baulöcke kaum, aber die Baulinien werden erhöht, entsprechend der wachsenden Grundrente. Die Stadtplanung regelt denn auch das Verhältnis von Traufhöhe und Strassenbreite: dafür werden die Innenhöfe, die doch in Anbe-

tracht ständig höher werdender Bauten vergrössert werden müssten, zunehmend enger. Resultat: man muss diese engen Höfe zum Verschwinden bringen – und zwar mittels zweier entgegengesetzter Methoden: massive Einschnitte in die bestehenden Überbauungen oder Anordnung offener Hof-Garten-Parkplätze zwischen scheibenförmigen Neubauten. Diese radikale Form von «Erneuerung» der bestehenden Stadtstruktur hat den Vorteil, der bestehenden Stadt wenigstens einen Teil ihres lebensnotwendigen Bewegungsraumes zurückzugeben und ihr zu gestatten, das Verkehrsnetz mit seinem im 19. Jahrhundert noch nicht voraussehbaren Lärm und Gestank zu verkraften.

So wird das scheibenförmige Wohnhaus zum Rezept für überall und jedermann: die Baugesetze definieren seine Identitätskarte, die Architekten sein Gesicht. Beide zusammen legen das Ganze bis zum letzten Zentimeter fest. Genf benützt diesen Bautypus mit noch grösserer Konsequenz als andere Städte. In den dreissiger Jahren träumte man davon, die ganze Stadt auf diese Weise umzukrempeln. Die Zonen- und Baulinienpläne der sechziger Jahre stützen sich denn auch auf ein Reglement, das davon ausgeht, dass der scheibenförmige Wohnblock dem Trend des Investitionsgeschäftes der Nachkriegszeit am besten entspricht.

### **Die diffuse Renovation**

Entgegen den Utopien der Jahre vor dem Zweiten Weltkrieg kommt es dann doch nicht zur Verwandlung der Altstadt in ein Quartier von Scheibenhausbauten; diese machen Halt vor den Überbauungen des 19. Jahrhunderts – indem sie diese zum Teil angreifen (Minoteries), zum Teil aber intakt lassen (Pâquis). Im Quartier des Eaux-Vives und im Quartier der Jonction trifft man beide Varianten vermischt, und für Eaux-Vives ist denn auch das bisher letzte Projekt einer integralen Stadterneuerung bestimmt, es wird noch davon die Rede sein.

In den fünfziger Jahren differenzierten sich die Renovationsmethoden. Ein Muster, eine einzige Strategie, genügt nicht mehr in Anbetracht der unterschiedlichen Gegebenheiten. Man kann in der Altstadt, in Saint-Gervais, in den Pâquis und längs den Boulevards nicht nach dem gleichen Muster vorgehen, und man kann den kleinteiligen Grundbesitz der Armeleutequartiere (Quartier der Grottes oder Terrassières) nicht in der gleichen Weise in Angriff nehmen wie die Besitztümer der reichen Familien oder der Aktiengesellschaften, welche ihre Sitze während der ersten Phase der nach-industriellen Expansion an der Stelle des alten Festungsgürtels errichtet hatten. Die Renovation dient nun nicht mehr ausschliesslich dazu, die alten Immobilienbesitzer und Mieter durch Grossunternehmen zu ersetzen, sondern auch dazu, die Rentabilität städtischer Liegenschaften für ihre eigenen Besitzer zu garantieren.

Die neuen Giganten des Immobiliengeschäfts (in Genf: die Stadt selbst – siehe das Quartier des Grottes;

die Banken – siehe rue de la Confédération, Terrassière; anderswo, in Zürich, Paris oder Frankfurt: die multinationalen Gesellschaften) kaufen systematisch und über Jahrzehnte hin alles auf, was zu haben ist, um dann zur Grossoperation schreiten zu können, d.h. zur totalen Zerstörung des Bestehenden und zur Neuüberbauung des ganzen Areals: durch noch höhere, noch tiefere, noch grössere Bauten.

Die Genfer «Operationen» sind diskreter, unauffälliger, von weniger Publizität begleitet, als das, was z.B. in Paris geschieht. Aber im Verhältnis zu seiner Einwohnerzahl (1977: 152 571) ist in Genf die Sanierungswut durchgreifender als irgendwo sonst. Dies ist bestimmt das Resultat punktueller Eingriffe, die durch ein Heer kleiner und mittlerer Unternehmer, Agenturen und Immobiliengesellschaften vorgenommen werden. Jedes alte Haus, das abgerissen wird, tut so, als wäre es weit und breit das einzige Abbruchobjekt; zwar wird man auch links und rechts abbrechen – nur sagt man noch nicht wann. Jeder Neubau wird für sich in Angriff genommen, ja vielleicht wurde die Fassade sogar dem Rhythmus und den Motiven der benachbarten Fassaden angeglichen: und sobald diese dann ihrerseits eingerissen sind, wird sich dieser formale Assimilationsprozess wiederholen – ein absurdes Ping-Pong-Spiel zwischen Taubstummten.

Die diffuse Renovation ist genauso verheerend wie irgendeine Bulldozeroperation, aber sie verteilt ihre Interventionen über grössere Zeiträume und nimmt kaum je einen Baublock gesamthaft in Angriff. So stehen die Bürger unter dem Eindruck, dass eigentlich nichts Entscheidendes geschehe, sie können sich die Vorgänge nur mit Hilfe ihrer kumulierten Erinnerung an all die früheren «Phasen der Sanierung» vergegenwärtigen. Wird die diffuse Renovation wirklich jemals die ganze Stadt verändern? – Ja und nein. Ja insofern, als das Neue nie ganz dem Alten entsprechen wird, nein, weil das Strassennetz und die Form der Baublöcke im grossen und ganzen bis auf einige revidierte Baulinien unverändert bleiben: was sich nicht verändert hat, das ist die Aufteilung des Grundbesitzes, die den Typ, die Dimensionen und die Fassaden determiniert. Die diffuse Renovation ist – abgesehen von einigen luxuriösen Wohnblöcken mit Mansarden für die Creme der Liebhaber des Alten (Cité, Carouge) – eine zweite Renovationswelle, welche sich den Neubauquartieren des Bürgertums des 19. Jahrhunderts überlagert.

Im Gegensatz dazu gibt es bei der massiven Sanierung keinen wellenartigen Verlauf: hier zählt nur der Wille des Bauherrn, das zur Verfügung stehende Kapital und das Ausmass der beabsichtigten Umgestaltung. Handelt es sich um Operationen im Kolossalmasstab, kommt es zu den Pariser Wohnquartieren des 19. Jahrhunderts oder zum Nachkriegswiederaufbau von Köln oder Frankfurt. Handelt es sich um weniger grossspurige Operationen, so wird der alte Parzellenplan noch sichtbar bleiben – wie in Genf im Jahre 1978.

Das europäische Denkmalschutzjahr usw. usf.? – Dafür ist es zu spät: das war 1975. ■

ITALO INSOLERA

# Rénovation urbaine hier et aujourd'hui

La rénovation urbaine – de la réfection de façades aux bulldozer-gratte-ciel – constitue un événement capital dans toutes les villes européennes et nord-américaines dont l'architecture s'était définie durant la deuxième moitié du XIXe siècle ou un peu après.

Pour s'en convaincre, il suffit de se balader dans les rues de ces quartiers, de voir les façades cachées sous paille ou plastique, les trous béants des bâtiments démolis, les murs délabrés et fissurés, ou encore de pénétrer dans une bi-

bliothèque et de feuilleter les revues d'architecture, d'urbanisme et de sociologie de ces dix dernières années où le pourcentage des pages triomphantes sur les grands ensembles se réduit – et se réduisent en même temps les triomphes – cédant la place aux longues interrogations sur les vieux quartiers, sur les nouvelles opérations de prestige, dirigées tant vers le ciel que dans les profondeurs de la terre, là où était une fois le «ventre de Paris».

Mais si vous entrez dans une école d'architecture, vous vous apercevrez immédiatement d'un grand décalage entre les disciplines qui traitent du nouveau et les disciplines qui traitent – ou qui devraient traiter – du «non-nouveau». Ainsi après un cours de statistique, constatant qu'il existe plus de logements que d'habitants et pourtant que les habitants manquent de logements, on passe à une liste incroyable de cours et d'exercices qui exploitent les mille et une manières de projeter, dessiner, maquetter, fonder, construire, équiper, aménager, conditionner, réchauffer, ensoleiller, plafonner, décorer, colorer, financer, hypothéquer n'importe quoi à la condition de faire du neuf. Toute application à ce qui existe est une marche en arrière, une adaptation, un réajustement, un sacrifice: une corvée à laisser au dernier assistant venu et aux étudiants sans personnalité.

Quelque chose – il est vrai – a commencé de changer ces derniers temps. La rénovation a cessé d'être – et ce n'est pas un hasard – le substitut dans les villes européennes du puits de pétrole ou, si l'on préfère, le domaine réservé des grands investisseurs nationalistes et multi-nationaux. La rénovation s'adresse maintenant à l'épargnant moyen, trouve une dimension bourgeoise et se présente comme le nouveau pactole. Pour le voir

couler, selon la publicité du *Monde* du 5 novembre 1977, il suffit de regarder

«autour de vous: bon nombre d'immeubles anciens se restaurent, derrière les belles façades d'autrefois, ascenseurs, cuisines et salles de bains rutilantes s'installent et ajoutent le confort d'aujourd'hui au charme d'hier et c'est bien ce qui fait courir les investisseurs avisés. Pourquoi? C'est tout simple:

La pierre est déjà une valeur sûre, mais le «béton», le neuf est si cher que la rentabilité de l'investissement s'en trouve très faible... et la valorisation du capital de moins en moins évidente. A l'inverse, aujourd'hui, l'ancien restauré, beaucoup moins cher, permet d'obtenir des rendements très élevés, à condition d'être situé dans des quartiers à forte demande locative.»

Voilà le problème: comment repérer ces «quartiers à forte demande locative»? Quels sont les critères qui déterminent la demande locative et qui permettent de la répartir selon une échelle de valeur du «faible au fort»? Comment prévoir et localiser les zones où une faible demande actuelle deviendra forte? Quelle stratégie faut-il mettre en place pour parvenir à ce rehaussement?

La même filière publicitaire informe trois jours plus tard que «la nouvelle génération d'investissement» s'adresse aux quartiers dont

«la forte demande locative et l'expansion sont dans le futur immédiat et non dans le passé (le Marais, c'est trop tard!).»

Tout comme les investisseurs, les ré-

novations se suivent génération après génération, et on a pu déjà voir le commencement, le sommet et la fin de plusieurs générations.

La rénovation est en réalité un phénomène continu, un chapitre de l'expansion urbaine, à condition de ne pas considérer celle-ci uniquement du point de vue de l'occupation progressive des terrains agricoles par des masses bâties, mais également du point de vue de la croissance des capitaux investis dans l'urbain soit dans les valeurs immobilières conjuguées aux valeurs de situation. La rénovation est dès lors l'opération qui crée les conditions capables de rentabiliser un investissement immobilier à travers un cours forcé des valeurs lié à la situation.

Toute rénovation agit selon une loi fondamentale: rénover signifie remettre en circuit la valeur de la situation, c'est-à-dire la place relative d'un objet bâti dans un territoire. La valeur de marché d'un bâtiment urbain est donnée par deux composantes: la valeur du bâtiment indépendamment du terrain – la valeur du terrain indépendamment du bâtiment. Ces deux composantes n'ont généralement pas le même comportement à travers le temps: ainsi le bâtiment perd de sa valeur au fur et à mesure qu'il vieillit, et, à la limite, à partir d'un certain âge,

sa valeur correspond aux frais d'entretien, tandis que la valeur du terrain dépend de la structure de la ville et du territoire. Plus une société est statique, plus la valeur du terrain apparaît comme négligeable. Plus une société est axée sur l'expansion continue des valeurs, comme la société capitaliste, plus la notion de croissance, d'expansion s'intègre à la notion même de ville et entraîne la mobilité des valeurs du sol. Des parcelles périphériques deviennent centrales, des parcelles de faible densité sont soumises à des pressions plus puissantes.

Dans une ville capitaliste, l'urbanisme est la politique de détermination des valeurs du terrain: lorsqu'un plan directeur «décide» d'augmenter les gabarits, soit le cube vendable par mètre carré de parcelle, il détermine les conditions qui rendent la valeur du terrain prioritaire par rapport à la valeur du bâtiment existant. D'une parcelle on peut ainsi obtenir une rente plus importante que celle retirée du bâtiment qui s'y trouve et celui-ci est donc condamné à être surélevé ou à être démoli selon le décalage entre le volume existant et le nouveau volume légal. Libérer le terrain devient l'objectif de n'importe quelle rénovation: soit une vidange totale, soit une vidange de galandage, de grenier et – bien sûr, des habitants. La rénovation a donc pour base le changement des valeurs qui déterminent le domaine bâti: quand ces valeurs restent fixes ou évoluent très lentement, la rénovation n'existe pas comme phénomène diffus et continu. Elle est alors liée à des événements exceptionnels: la construction de la cathédrale, l'ouverture de la place royale, l'agrandissement en forme d'hôtel de l'ancienne maison familiale, la percée d'une rue liée à l'œuvre d'un grand-duc ou d'un souverain. Elle se situe, du point de vue de l'urbanisme, comme exception dans le tissu de la ville.

Il est intéressant de noter à ce propos que toute l'histoire traditionnelle et officielle, l'«Histoire de l'Architecture» (fille morganatique de l'«Histoire de l'Art») est axée sur ces exceptions et propose continuellement l'exceptionnel comme la seule valeur réelle en laissant dans le vide, «hors connaissance», sans passeport pour le royaume de la culture, tout ce qui constitue ou a constitué la société tout entière. Ce vide culturel, cette ignorance même de l'existence d'un problème, a été une prémisse indispensable à l'opération de rénovation: là où elle s'est heurtée au monument classé «beau», elle a dû s'arrêter ou faire tomber l'obstacle avec des stratégies comple-

xes et incertaines. De là découle le décalage entre une culture qui reconnaît désormais l'extension des valeurs historiques à tout le domaine bâti et de l'autre côté une administration très résistante à toutes nouvelles inscriptions dans la liste des monuments et sites classés; et c'est donc l'administration qui détermine le plus l'opinion publique et véhicule l'approbation tacite pour la rénovation. Le public donne en général son consensus à la démolition d'une construction qu'on lui présente comme négative (ce qui peut être vrai au moment de la décision) et irrécupérable (ce qui n'est pas toujours vrai); puis, devant la «tabula rasa», le public regrette et finalement, face au gratte-ciel reconstruit, il doute.

Dans un tel contexte, il est évident que la valeur culturelle, artistique ou historique doit être nulle pour ne pas gêner l'opération économique avec des considérations «hors-marché». L'Histoire des Monuments et des Chefs-d'Œuvre est la meilleure alliée de la rénovation. Elle assure l'ignorance même de ces valeurs en dehors du mécanisme du marché, en demandant en contrepartie le respect des exceptions classées: concession bien accordée à l'intérieur d'un bilan publicitaire.

A part les monuments, le délabrement accompagne et précède toute rénovation: le phénomène est bien connu et a été étudié maintes fois.

On connaît l'utilisation des Noirs et des Portoricains aux USA, des Musulmans en France, des Espagnols et Italiens en Suisse, des Turcs en Allemagne, des Méridionaux en Italie du Nord, des drogués et des gauchistes, là où le racisme ne suffit pas.

En tant qu'échantillon de la rénovation urbaine, la Ville de Genève propose sur 125 ans (1850–1975) les types suivants de transformation de ses murs, de ses logements, de son tissu correspondants eux-mêmes au changement du mode de vie de ses habitants, et aux méthodes mises en place pour déloger les locataires de leur logis.

### **Le percement de rues**

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, Genève – et en général toutes les villes entourées de fortifications – était formée par des mas géants de maisons, avec petites courettes intérieures, séparées par des impasses, des passages, des ruelles et quelques rues qui ne pouvaient prétendre former ni un réseau, ni une structure autonome au service de ce que l'on appelle circulation,

fonction tout à fait subalterne avant le XVIII<sup>e</sup> siècle. Le XIX<sup>e</sup> siècle fut peut-être avant tout l'invention d'un réseau de voirie indispensable aux nouvelles exigences de circulation qui caractérisent la ville mercantile du XVIII<sup>e</sup> et la ville industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle. Les boulevards sont implantés autour du corps de la vieille ville entre les îlots des nouveaux quartiers bâtis sur les fortifications, sur un réseau bien aéré comprenant de grands cours et de larges artères. La vieille ville doit suivre: de nouvelles rues doivent être percées dans les pâtés de maisons, il faut forcer le bloc. Cours et maisons intérieures disparaissent; il faut maintenant avoir une façade, une belle façade sur rue, pour être une maison digne.

Trois méthodes sont proposées: ouvrir une place au centre d'un mas (place Grenus), ouvrir une rue au travers d'un mas (Tour Maîtresse, Prince, Port), ouvrir des rues en croix (Céard, Neuve du Molard, Vallin, Grenus).

Le modèle est la percée nord-sud de Paris dont les boulevards s'ouvrent au centre des anciens îlots limités par les rues étroites du Moyen Âge (Strasbourg, Sébastopol). Les passages sont rares à Genève (Lions, Malbuisson), alors qu'à Paris, ils constituent au contraire un compromis très fréquent entre le petit commerce sur cour et le commerce de prestige sous les arcades des boulevards; à Genève, les passages furent l'objet d'une étude au niveau européen et condamnés pour des raisons de salubrité.

Les percements des rues sont l'objet de longues discussions, d'interminables débats politiques, de maintes commissions: les projets se succèdent, les changements sont habituels également durant les travaux. Il faut alors plusieurs dizaines d'années pour affronter, ou chicaner, les propriétaires récalcitrants à l'expropriation, pour faire et refaire les conventions entre promoteurs et pouvoirs publics: l'aide de ces derniers aux entrepreneurs s'alourdit et les pouvoirs publics sont toujours perdants dans les affaires et non seulement du point de vue financier, une fois épuisés les fonds privés et les legs (Brunswick, Grenus); les pouvoirs publics cèdent aussi sur l'exigence de construire des logements ouvriers et doivent accepter des logements vaguement «économiques». Ils renoncent donc au contrôle de l'habitat, donc à gérer une politique urbaine: ils sont d'accord avec la Ville sur les grands horizons, sur la nouvelle ville «comparable aux villes étrangères» et dans la ligne libérale du

«laisser-faire», réduisent au minimum leur rôle de contrôleur.

### La substitution du tissu

L'urbanisme de façades-sur-rues l'emporte sur l'ancien tissu adapté au petit commerce, au petit artisanat, à la petite habitation: si la vie à l'intérieur est mauvaise – et elle l'est devenue durant le XVIII<sup>e</sup> siècle – il faut mettre sur pied une structure qui soit nécessairement salubre, aérée, c'est-à-dire qui propose et impose le modèle bourgeois calqué sur la nouvelle conquête de l'art de bâtir.

La maison de rapport a des plans, des dimensions, une échelle, une situation de propriété, tout à fait différents des bâtiments précédents: elle impose par son austérité qui se substitue à une soi-disant noblesse, un tissu différent qui, percée après percée, îlot après îlot, prend place sur le découpage en petites propriétés de l'ancienne ville. La substitution du tissu est véhiculée par les percées des rues, puis devient autonome et enchaîne la succession des cycles périodiques de rénovation. Ainsi le tissu construit pendant les dernières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle s'est-il substitué à l'ancien tissu pour se trouver, à son tour, substitué après la seconde guerre mondiale.

Si l'axe des rues reste le même, il faut agrandir la chaussée pour satisfaire à l'accroissement de circulation; si l'emplacement des îlots reste le même, il faut surélever le gabarit pour satisfaire à la croissance de la rente foncière. La technique de l'urbanisme assure précisément la liaison entre gabarit et largeur des rues: à travers cette double opération, les cours qui devraient s'élargir par rapport à des constructions toujours plus hautes sont au contraire remises en cause d'autant plus que l'espace total des îlots est généralement réduit par l'élargissement des rues le long du périmètre. D'où la nécessité de les supprimer selon deux méthodes opposées: la ventilation forcée à travers les gaines techniques élargies, les cours-jardin-parking ouverts entre les bâtiments-barres. Ceux-ci constituent une violente substitution du tissu bâti et donnent à la partie construite de la ville la souplesse nécessaire à garantir un réseau de circulation avec ses nuisances, imprévisibles au XIX<sup>e</sup> siècle.

Le bâtiment-barre devient le modèle à suivre partout et pour tous: les règlements définissent sa carte d'identité, les architectes son visage. Les deux ensemble arrivent à préciser le centimètre. A Genève, la barre est encore plus exclu-

sive qu'ailleurs. Durant les années 1930, on pense que toute la ville pourrait ainsi être transformée. Durant les années 60, les plans de zones et d'alignements se rangent sur un règlement qui considère la barre comme le miroir le plus fidèle de la vague d'après-guerre à l'investissement immobilier.

### La rénovation diffuse

Par rapport aux projets utopiques de l'avant-guerre, on abandonne la «barrification» de la ville ancienne: les barres s'arrêtent aux quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle, soit en y pénétrant (Minoteries), soit en n'y pénétrant pas (Pâquis). Aux Eaux-Vives, à la Jonction, on y trouve les deux: et aux Eaux-Vives, on trouve aussi le dernier projet de réurbanisation intégrale (on le verra après).

Les mécanismes de la rénovation durant les années 50 se différencient. La rénovation touche désormais à des situations trop différentes pour un seul modèle, une seule stratégie. On ne peut pas procéder de la même manière à la Vieille Ville, à Saint-Gervais, aux Pâquis, sur les boulevards; on ne peut pas procéder de la même manière sur les petites propriétés des quartiers pauvres (Grottes, Terrassière) ou sur les propriétés des grandes familles et des sociétés anonymes bien situées dans les quartiers des fortifications et dans la première expansion de la ville post-industrielle. La rénovation n'est plus seulement une méthode pour remplacer les petits propriétaires et les locataires par les entrepreneurs immobiliers, mais devient aussi une méthode pour remettre en circuit la rentabilité foncière et immobilière pour les mêmes propriétaires.

D'une part, les nouveaux géants de l'immobilier (à Genève: la Ville – Grottes –; les banques – rue de la Confédération, Terrassière –; ailleurs les multinationales: Paris, Zurich, Francfort) achètent avec constance et persévérance sur des dizaines d'années, au fur et à mesure que l'occasion se présente, pour arriver à l'opération à grande échelle, à la rénovation massive, c'est-à-dire à la démolition totale et à la substitution par des reconstructions plus hautes, plus profondes, plus grandes.

Les «opérations» à Genève ne sont pas comparables par ex. à celles, prestigieuses, de Paris: elles sont plus discrètes, plus à l'écart, sans trop de publicité. Mais, en pourcentage, par rapport au nombre de ses habitants en 1977, soit 152 571, Genève est au premier rang de

la rénovation. Elle y arrive sûrement grâce aux interventions ponctuelles qui – d'autre part – sont mises en place par une armée de petits et moyens entrepreneurs, de petites et de moyennes agences et sociétés. Chaque vieux bâtiment est démolit et reconstruit comme s'il était le seul à être renouvelé: à gauche et à droite on démolira aussi, mais on ignore quand. Chaque reconstruction est isolée et le dessin de la nouvelle façade peut être même étudié par rapport au rythme et aux motifs des façades avoisinantes: et quand elles aussi seront démolies, le processus formel se répétera, absurde jeu de ping-pong à longue distance entre sourds-muets.

La rénovation diffuse change tout, comme n'importe quelle rénovation bulldozer, mais elle espace les interventions dans le temps et rarement elle occupe tout un îlot. Les citoyens ont ainsi l'impression que presque rien ne change et ils ne pourraient saisir les passages qu'au travers d'une opération de rappels des «mémoires» empilées, comme dans un ordinateur. Mais toute la ville va-t-elle vraiment changer à travers la rénovation diffuse? On peut répondre oui et non. Oui, car rien de ce que l'on voit n'est pareil à ce que l'on voyait auparavant. Non, car le réseau des rues et la configuration des îlots sont restés les mêmes, à quelques alignements près: c'est la division de la propriété du sol qui n'a pas changé et qui a entraîné le type, les dimensions et les façades du nouveau volume. La rénovation diffuse – à part quelques immeubles de haut standing, mansardés pour une crème d'amateurs de vieilles pierres (Cité, Carouge) – est une rénovation de deuxième vague: elle se superpose à la ville bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle, là où cette ville était neuve, mais là aussi où s'est constituée la première vague de rénovation.

Dans la rénovation massive au contraire, les opérations ne peuvent s'implanter ni comme première vague sur l'historique ni comme deuxième vague: cela dépend de la stratégie du nouveau propriétaire, de sa force financière, de la dimension de son intervention. Si l'opération est colossale, ce seront les quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle de Paris ou les reconstructions de l'après-guerre de Cologne ou de Francfort; si l'opération est de moindre importance, l'ancien plan parcellaire apparaîtra encore comme à Genève en 1978.

L'année européenne de la défense du patrimoine architectural, etc., etc.? C'est trop tard: c'était en 1975. I. Insolera