



# Nachhaltig günstig

## Das neue Eco-Quartier Bottière Chénaie

Text: Pierre-Arnaud Barthel, Bilder: Stéphane Chalmeau Nachhaltige Stadtentwicklung giesst bei den französischen Planern zur Zeit Hochkonjunktur. Nantes zeigt mit dem Eco-Quartier Bottière Chénaie, wie sich Ansprüche an eine hohe Wohn- und Umweltqualität in die Tat umsetzen lassen.

Der Begriff des «Eco-Quartiers» ist in Nantes zu einer neuen idealtypischen Grösse der Raumplanung geworden. Dies zeigt sich auf verschiedene Weise: einerseits in konkreten Bauvorhaben, anderseits in den strategischen Plänen für die Metropole Nantes-Saint-Nazaire. Auch Werkzeuge wie der territoriale Klimaplan, die Agenda 21 oder der «Plan Vert» (französischer Umweltaktsionsplan) dienen dem Ziel nachhaltigen Bauens. Vor dem Hintergrund eines Standortwettbewerbs unter den französischen Städten werden in Nantes gleich verschiedene Eco-Quartiere in unterschiedlichen Kontexten geplant. Bereits 2003 initiierte die Stadt das Projekt ZAC Bottière Chénaie.<sup>1</sup> Damit sollen 35 Hektaren Land, auf dem zuvor Gemüse angebaut wurde, auf nachhaltige Weise urbanisiert werden. Die Städtegemeinschaft «Nantes Métropole», eine Vereinigung von 24 Gemeinden, experimentiert ebenfalls mit nachhaltiger Stadtentwicklung und erklärt seit 2006 die Vorzeigeprojekte, für die sie verantwortlich ist, zu nachhaltigen Planungen (Ile de Nantes und Malakoff-Pré Gauchet). Wie aber schafft es die öffentliche Hand, dieses hoch gesteckte Ziel zu erreichen im Clinch zwischen Beispielhaftigkeit und Reproduzierbarkeit? Wozu werden Stadtentwicklungsprojekte mit einem Label versehen? Wie können die drei Dimensionen nachhaltiger Entwicklung – soziale Durchmischung, städtische



Masterplan des Eco-Quartiers ZAC Bottière Chénaie von Jean-Pierre Pranlas-Decours (Planung) sowie Anna-Sylvie Bruel und Christophe Delmar (Landschaftsgestaltung). Bild: Nantes Aménagement, 2006

Vernetzung und hohe Wohnqualität – eingehalten werden, wenn ein Eco-Quartier ein strenges Kostendach einhalten muss? Einige Antworten lassen sich in der Entstehung des zukünftigen Quartiers Bottière Chénaie ablesen.

#### Sozialer Auftrag: Wohnungsmix

In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Nantes entstand 2003 auf einem Restgrundstück, das verkehrsmässig durch das Tram der Linie 1 erschlossen wird, im Zuge der damals herrschenden Immobilien-Euphorie ein Stadterweiterungsprojekt mit einer Gesamtplanung. Das Unternehmen Bottière Chénaie wurde unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen lanciert. Ein neuer, in Frankreich noch kaum bekannter Wohnungstyp sollte auf dem Markt getestet werden: die sogenannten «erschwinglichen» Wohnungen, bestimmt für Erst-Wohnungseigentümer. Gleichzeitig verlangte die Planung, auf den Baufeldern Elemente aus verschiedenen Wohnförder-Programmen zu mischen, um einen Nutzermix zu erreichen. Dieser Mix umfasst drei verschiedene Kategorien: Sozialwohnungen, «erschwingliche» Wohnungen und Wohnungen zu Marktpreisen. Differenziert wird aber auch nach Funktion des Wohnraums: möblierte Wohnungen für Junge zwischen 16 und 30 Jahren, Altersresidenzen, Personalhäuser. Daraus ent-

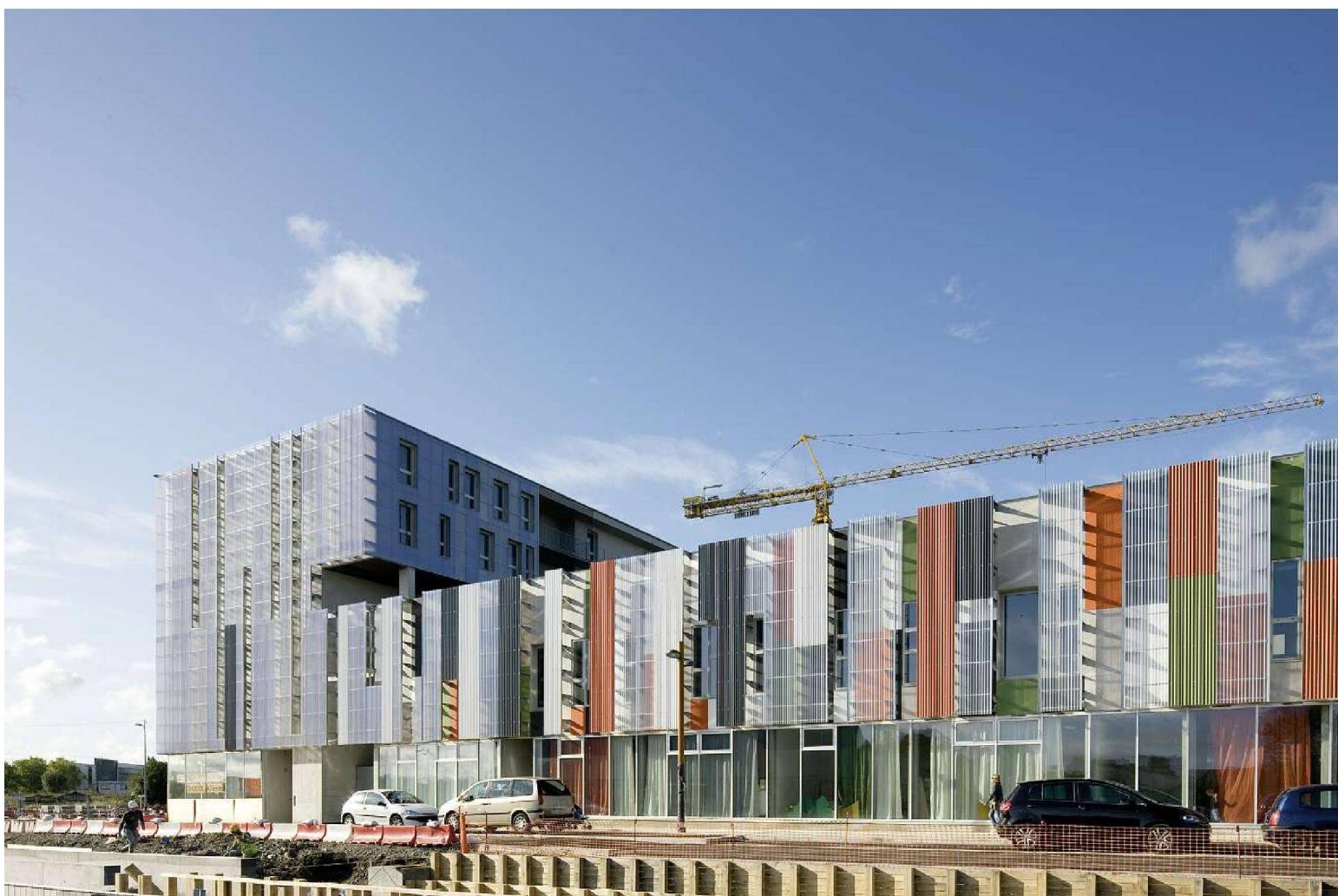
stand in Bottière Chénaie eine Struktur, in der von insgesamt 1500 geplanten Wohnungen 25 Prozent Sozialwohnungen, 45 Prozent «erschwingliche» Wohnungen und nur 30 Prozent «freie» Wohnungen zu Marktpreisen sind. Nach einem ähnlichen Verteiler wurden die Formen der Wohneinheiten gemischt: Einfamilienhäuser machen 25 Prozent aus, zweigeschossige Reihenhäuser, die je zwei Wohnungen mit privatem Eingang umfassen, einen weiteren Viertel und Mehrfamilienhäuser den Rest. Zwischen Wohnungstypen und -formen sind alle Kombinationen möglich. Parallel zu diesem komplexen Muster strebt das Projekt aus Wirtschaftlichkeitsgründen möglichst dicht bebaute Parzellen an (100 Wohnungen/ha). Zugleich profitiert das durchmischte Angebot von einer reichhaltigen funktionalen Ausstattung. Ein «Infrastruktur»-Block am Eingang des Quartiers konzentriert etwa bestimmte Dienstleistungen für das ganze Viertel. So entsteht an einem zentralen Standort eine Verflechtung von Einkaufszentrum, Wohnungen, Dienstleistungsbetrieben, Fussballplatz, Gymnasium, Parkplätzen und Berufsschule.

#### Städtische Vernetzung für eine nachhaltige Entwicklung

Um den neuen Typus von Städtebau methodisch zu verankern, haben die städtischen Aufsichtsbehörden eine Reihe von «nachhaltigen» Kennziffern für Bottière

<sup>1</sup> ZAC (Zone d'Aménagement Concerté): Quartierentwicklung aufgrund eines Gestaltungsplans, die von Privaten selbsttragend realisiert wird. Vgl. auch S.16, Anm. 2

Wohnhaus, Schule und öffentliche Dienstleistungen, Ilôt 11 von BLOCK architectes, 2006–2009



Chénaie formuliert. Das Vorgehen des Städteplaners, des Pariser Architekten Jean-Pierre Pranlas-Descours, der zusammen mit den Landschaftsarchitekten Anna-Sylvie Bruel und Christophe Delmar operiert, ist dabei inspiriert von einem frühen Eco-Quartier, das in Saint-Jacques de la Lande bei Rennes realisiert wurde. Analog zu diesem Vorbild soll in Bottière Chénaie die Natur in verschiedenen Formen einbezogen werden:

- Der heute kanalisierte Gohard-Bach wird wieder freigelegt und erhält eine ökologische, gestalterische und spielerische Funktion.
- Die bewohnten Häuserblocks werden entlang des Wasserlaufs in einem Bepflanzungsraster nach dem Konzept eines «bewohnten Parks» angeordnet.
- Zur Bewässerung grüner Inseln entlang der Straßen wird Regenwasser gesammelt.
- Die Erschliessungswege – Gäßchen, Parkplätze, zentrale Promenade – werden wasserdurchlässig angelegt.
- Die bestehende Bepflanzung wird so weit als möglich erhalten. Zusätzlich entstehen neue öffentliche Familiengärten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Jean-Pierre Pranlas-Descours betont mit Nachdruck das «Arbeiten mit dem bereits Bestehenden», und er spricht gerne vom Eco-Quartier Bottière Chénaie als

einem Projekt, das die Qualitäten einer gewachsenen Stadt aufweisen soll. Er bettet Stadtentwicklung in einen naturräumlichen Kontext ein und betont die Wichtigkeit des Unterhalts von Fusswegen, alten Mauern, Brunnen und andern Reservoirs gerade in städtischen Umgebungen. Der ausführende Architekt soll seine Arbeit als «Enthüllung» ansehen (um den Autor zu zitieren), die ältere Gebietserschliessungen wieder entdeckt. Alles ist jedoch nicht neu an diesem Ansatz. Vielmehr sieht auch der Überbauungsplan des Eco-Quartiers Bottière Chénaie eine klassische städtebauliche Gliederung in Baufelder vor. Der gestalterische Fokus liegt dabei auf den unterschiedlichen Wohnungstypen und ihren Funktionen: «Wir waren bestrebt, die Wohnungen in Bezug auf ihren unterschiedlichen Kontext zu variieren», erklärt Pranlas-Descours. «Es geht darum, nicht bloss Unterkünfte für Familien bereit zu stellen, sondern dafür zu sorgen, dass diese das Gebiet wirklich bewohnen und beleben.» Deshalb wurden grosse Baufelder ausgeschieden, um einerseits die verschiedenen Wohnungstypen möglichst gut einzupassen, andererseits aber auch, um die Baukosten, die Verwaltung der Parkplätze und andere Dienstleistungen differenziert verteilen zu können. Die Geometrie der Baufelder mit ihrer rechteckigen Grundform ist relativ einfach. Trotzdem muss sie die Bildung einer «Baulinie» ermöglichen,

Médiathèque Floresca Guépin, rue de la Haluchère, von Forma 6, realisiert 2006



die sich auf dem Niveau der Sockel sowie der gemauerten, zueinander passenden Fassaden manifestiert und eine Kontinuität der Strassenfronten gestattet.

#### Wohnqualität gleich Umweltqualität

Man begreift, dass die «Wohnqualität» eine der Prioritäten von Stadtplaner Pranlas-Descours ist, der für die insgesamt 24 Baufelder des neuen Quartiers ein Bündel an städtebaulichen und architektonischen Regeln aufgestellt hat. Sie sind in einem Handbuch mit Richtlinien für die Bauunternehmer und die Architekten festgehalten und legen den Akzent auf die Umweltqualität der Bauten. Zunächst ist eine doppelte Fassade Pflicht für die Häuser, die künftig an der Tramlinie oder an der Strassenachse Route de Sainte-Luce liegen. Sie soll konstruiert sein «wie eine massive Fassade, die nicht zurückgreift auf städtischen Scheindekor oder die regionale Architektur». Durch die doppelte Schicht wird Lärm- und Sonnenschutz geboten sowie Intimität gewährleistet. Für den Stadtplaner sind die Terrassen zentral. Er fordert eine «echte Architektur der Terrassen vom Gesichtspunkt der Aneignung wie auch dem der Wahrnehmung» (Idee der gemeinschaftlich genutzten Terrassen bei Mehrfamilienhäusern). Grundlegend ist auch die Materialfrage: Verboten sind PVC ebenso wie Fassadenverkleidungen aus Blech sowie

«jegliches Material, das nicht dauerhaft ist und nicht dem Label HQE entspricht» (Haute qualité environnementale, Zertifikat für ökologisches Bauen). Damit wird eine Umweltzertifizierung für alle verwendeten Baustoffe verlangt. Die Ränder und Abschlüsse der einzelnen Baufelder werden in einer speziellen Planungsstudie behandelt, die auf der Analyse der vor Ort bereits existierenden Materialien beruht. Ebenfalls sollen die Oberflächen der Erdgeschosse in den öffentlichen Raum weitergezogen werden. Pranlas-Descours nimmt dabei Beispiele aus Portugal (Souto de Moura), der Schweiz (Peter Zumthor, Herzog & de Meuron) und aus Österreich ebenso zum Vorbild wie Praktiken aus den Niederlanden. Schliesslich werden unterirdische Parkgaragen realisiert, um die Wohnzonen autofrei zu halten.

Nachhaltig günstig

#### Zielvorgaben mit Kompromissen

Das Projekt ZAC Bortière Chénaie ist ein Experimentierfeld sowohl bezüglich sozialen Wohnungsbau wie auch bezüglich der Wohnbauförderung, indem die Verflechtung von verschiedenen Wohneinheiten und -typologien erprobt wird. Gelungen erscheinen dabei etwa die «Villas Urbaines» von «Nantaise d'habitations», einem privaten sozialen Anbieter, der einen Architekturwettbewerb veranstaltete für innovatives verdichte-

Wohnsiedlung mit 55 Mietwohnungen für «La Nantaise d'habitations», von Boskop (Laurent Zimny, François Delhay, Sophie Delhay, Franck Ghesquière et David Lecomte), 2009 fertiggestellt



tes, individualisiertes Bauen im städtischen Umfeld. Der prämierte Vorschlag des Büros «Boskop» verbindet eine starke architektonische Aussage mit Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung (Holzskelettbau, Solarpanels, verdichtetes Bauen, Einrichtung der Räume), die vom Anbieter selbst gewünscht wurden: Boskop bauen ein kompaktes Ensemble aus zwei zinnenartigen Streifen, die von individuellen Außenräumen getrennt werden. Die 55 Wohneinheiten sind so um die privaten Gartenhöfe herum angeordnet, dass sich alle Wohnbereiche auf die Grünräume ausrichten. Die Nutzung der Grundrisse ist nicht zum vornherein festgelegt. Ein Raum im Erdgeschoss etwa ist separat zugänglich und wird durch den Hofgarten von der restlichen Wohnung getrennt. Vielleicht liefert Boskop damit eine Lösung für neue, flexible Familienstrukturen...

Ein anderes Beispiel für die architektonische Qualität in Bottière Chénaie ist die Mediathek, ein öffentliches Gebäude von 2000 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des 2004 ausgeschriebenen Architekturwettbewerbs wurden die ortsansässigen Architekten Forma 6 aufgrund von klaren Kriterien ausgewählt: Sie realisierten eine doppelte, verglaste Fassade im ganzen Erdgeschoss, die einen optimalen Energieverbrauch sowohl im Sommer als auch im Winter gewährleistet. Ein System von «puits canadiens» (Passivnutzung der geothermischen Energie für eine natürliche Klimaanlage) sorgt für eine optimale Belüftung des Lesesaals, indem die Außenluft in einer Reihe von Kanälen unter der Mediathek abgekühlt wird. In den Sommermonaten ergibt sich so ein angenehmes Raumklima. Und ein begrüntes Dach schliesslich ist nicht nur vom ästhetischen Gesichtspunkt interessant, sondern dient auch der Retention des Regenwassers.

Trotz diesen gelungenen Beispielen zeigen sich in Bottière Chénaie jedoch auch die Abweichungen von der hehren Absicht in der realen Umsetzung deutlich. Das gleichzeitige Verfolgen dreier Ziele – eines idealen Wohnungs-Mixes, einer nachhaltigen Entwicklung und der Wohnqualität – ist sehr schwierig, vor allem seit dem Einbruch des Immobilienmarktes in der zweiten Hälfte des Jahres 2008. Paradoxe Weise steht die Lösung der Gleichung in Bezug zum Ausbaustandard der Wohnungen. Die Logik des Auftraggebers wird so zu einer Logik der Kostenminderung: «Man muss diese Wohnungen wirklich auf sehr einfache Art bewohnen,

man darf nicht zu viele Möbel besitzen [...]», meint ein ausführender Architekt. «Der Hintergedanke des Unternehmers ist, dass sich die Leute auf jeden Fall anordnen. Wenn sie verputzte Wände wollen, so werden sie dies selbst machen.»

Die ursprünglichen Zielsetzungen sind häufig nur teilweise, in kleinen Schritten umgesetzt worden, der Hierarchie der Zielsetzungen sowie der Wirtschaftlichkeit der Massnahmen gehorrend. Zudem werden Innovationen im Bereich von Architektur und Umwelt von den Anbietern von Sozialwohnungen nur widerstrebend akzeptiert. Die Experimentierlust verschiedener Architekten steht im Widerspruch zum Ziel, Sozialwohnungen so zu gestalten «wie andere». Sie lehnen deshalb jegliche stigmatisierenden Elemente vehement ab und ziehen traditionelle Baumaterialien und Farben vor – selbst wenn das Grau des Häuserblocks des Architektenteams Nicole Garo und Marc Boixel den Vermietern, die es lieber bunter hätten, am Ende etwas zu weit geht mit der Gewöhnlichkeit.

**Pierre-Arnaud Barthel** unterrichtet und forscht seit 2004 in den Gebieten Städtebau und Raumplanung an der Universität von Nantes und am Institut ESO-Nantes. Seit September 2008 arbeitet er am Forschungszentrum CEDEJ in Kairo, wo er das Departement Städtebau und Stadtforschung leitet.

Übersetzung: Susanne Ritter-Lutz, texte original: [www.wbw.ch](http://www.wbw.ch)

**résumé** **Durable et bon marché** Le nouveau «éco-quartier» Bottière Chénaie à côté du centre-ville Dès 2003, la Ville de Nantes lance le projet Bottière-Chénaie visant à éco-urbaniser 35 ha de friches maraîchères, situé dans le péri-centre sur un foncier résiduel desservi par le tramway (ligne 1). La commande initiale du projet est extrêmement ambitieuse. Il s'agit de tester un nouveau type de produits résidentiels encore rare en France: les logements dits «abordables», destinés aux ménages primo-accédants. Sur les îlots il faut imbriquer des éléments de programmes différents pour atteindre une mixité d'occupation. Il y a trois catégories de logements différents: 25 % sont du logement locatif social, 45 % du logement dit «abordable» et 30 % seulement du logement dit «libre». Les formes également sont mixées: habitat individuel (25%); «intermédiaire» (superposition de deux logements, chacun avec une entrée privative) pour 25 % et le reste en habitat collectif (50%). L'urbaniste parisien Jean-Pierre Pranlas-Descours dirige l'opération, associé au bureau des paysagistes Bruel-Del-

mar. Inspiré d'un premier éco-quartier réalisé à Saint-Jacques de la Lande près de Rennes, Pranslas-Decours aime faire un quartier intégrant la nature et travailler avec l'existant. Quand-même il implique un urbanisme classique d'îlots. Pour ça il systématisé un ensemble de règles urbaines et architecturales à suivre, qui va de la double façade pour les bâtiments situés près du tramway au traitement des terrasses. La question des matériaux est essentielle: proscription du PVC, des bardages en tôles, de «tout matériau ne présentant pas de garantie de pérennité». Pourtant la réalisation simultanée de trois objectifs que sont la réalisation d'un «mix» de logements, le développement durable et la qualité d'habitabilité est de fait difficile.

**summary Sustainable and cost-efficient** The New Bottière-Chénaie "Eco District" Adjacent to the Town Centre From 2003, the Town of Nantes launched the Bottière-Chénaie project striving to eco-urbanize 35 hectares of fallow vegetal fields located on the edge of the centre on a residual site on the tramway no. 1 line. The initial project mandate is extremely ambitious. It is a matter of testing a new type of residential product still rare in France: starter homes within an "affordable" range. In these residential blocks, elements of dif-

ferent programs will have to be embedded to achieve a mixed occupancy. There are three different categories of flats: 25% social council flats, 45% of "affordable" homes, and only 30% of so-called "free" housing. There's a mixture of different residential forms as well: 25% individual habitats, 25% "intermediary" ones (two flats one above the other, but both with a private entrance), and the remaining 50% as blocks of flats. Urban planner Jean-Pierre Pranslas-Decours manages the entire operation together with Bruel-Delmar, a firm of landscape architects. Inspired by a first eco-district realized in Saint-Jacques de la Lande near Rennes, Pranslas-Decours strives to create a district integrating nature and work with the existing structure. Nevertheless, he uses conventional residential-block architecture. To this purpose, he developed a systematic set of architectural and urban rules to follow, from double cladding for buildings situated close to the tramway, to the way he dealt with terraces. The question of what building materials to use was essential: PVC, sheet-metal cladding, and "any material unable to guarantee continuity" are prohibited. Yet, the simultaneous realization of all three objectives such a "mix" of housing types represents, combined with a sustainable development and high residential quality is not at all easy to achieve. ■

Nachhaltig günstig

Résidence Naturalie, von Garo-Boixel (Nicole Garo, Marc Boixel), 2009 fertiggestellt

