

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 100 (2013)  
**Heft:** 5: Dauerhaft = Durable = Sustainable

**Artikel:** Gemeinsam geplant  
**Autor:** Dreier, Yves  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-515087>

### **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:** 17.01.2026

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



Der «Pommier» (im Vordergrund) ist Teil eines grösseren städtebaulichen Projekts

# Gemeinsam geplant

Bewohnerpartizipation bei der Genossenschaft CoDHA

Die Genfer Wohnanlage «Pommier» umfasst 36 Mietwohnungen sowie Räume für die Hausgemeinschaft. Sie ist Teil einer grösseren Wohnüberbauung in der Gemeinde Grand-Saconnex und geht auf einen anonymen Wettbewerb auf Einladung zurück, den das Architekturbüro GM Architectes Associés gewann. Bauherrin ist die junge, 1994 gegründete Wohnbaugenossenschaft CoDHA («Coopérative de l'Habitat Associatif»), die konsequent auf die aktive Partizipation der künftigen Mieterinnen und Mieter schon im Planungsprozess setzt. Die Mitbestimmung und aktive Mitwirkung begannen im Fall des Pommier schon drei Jahre vor Bezug der Wohnanlage mit regelmässigen Treffen der Hausgemeinschaft.

## Garantierte Mieterpartizipation

Die CoDHA entwickelt alle ihre Wohnbauten nach demselben Prinzip. Sie hat eine Charta erarbeitet, die sie den künftigen Mietern und den Architekten zur Verfügung stellt. Zunächst wird jeweils ein Hausverein gegründet, der für die administrativen Belange zuständig ist und im Auftrag der CoDHA die Verwaltung der einzelnen Liegenschaft übernimmt. Der Hausverein ist auch für die Buchführung verantwortlich, schlichtet allfällige Streitigkeiten zwischen Mitgliedern, wählt nach Umzügen (zusammen mit der CoDHA) neue Bewohnende und gestaltet das Zusammenleben. Ein formeller Verwaltungsvertrag regelt Rechte und Pflichten. Der Hausverein verfügt über ein jährliches Globalbudget für Instandhaltung, Betrieb und Ver-

Text: Yves Dreier, Bilder: GM Architectes Die genossenschaftliche Wohnanlage Pommier in Grand-Saconnex von GM Architectes zeichnet sich nicht nur durch hohe ökologische Standards aus: Sie wurde mit der Partizipation der künftigen Bewohner geplant – mit Auswirkungen auf die Architektur.

waltung und entscheidet über die Verwendung der Mittel. Im Pommier beispielsweise werden die Hauswartungskosten durch Eigenleistungen eingespart und das Geld stattdessen für Veranstaltungen und den Partizipationsprozess verwendet.

Bei der Wohnungszuteilung geht die CoDHA gemäss ihrer Charta generell von der Dauer der Mitgliedschaft aus. Wer am längsten dabei ist, wird zuerst berücksichtigt. Die Auswahl der künftigen Mieter erfolgt unmittelbar nach dem Wettbewerb, wobei rund 80% der Wohnungen zugeteilt werden. Den ersten Diskussionen der künftigen Hausgemeinschaft liegt das Siegerprojekt des Wettbewerbs zugrunde – ein erster Test für die Flexibilität und Anpassbarkeit des Entwurfs! Die Architekten werden dadurch ermutigt, im Planungsprozess unkonventionelle Lösungen zu entwickeln; von den künftigen Mietern wird ein hohes Mass an Vorstellungskraft verlangt. Auch demokratische Toleranz und viel Geduld sind für die Partizipationsprozesse nötig. Nicht wenige Interessenten steigen aus dem Prozess aus: Rund ein Drittel der Teilnehmenden zieht sich zurück, bevor sie überhaupt in die Wohnan-



lage eingezogen sind – sei es wegen familiärer Veränderungen, wegen Umzugs in eine andere Region oder schwindendem Interesse nach den ersten Erfahrungen mit dem genossenschaftlichen Wohnen.

#### Auswirkungen auf die Architektur

Im Fall des Pommier hatte die Mieterpartizipation Auswirkungen auf die Stimmung der inneren Erschliessung, auf die Gestaltung der Gemeinschaftsräume sowie auf die Materialwahl für den Innenausbau. Dabei galt jedoch ein fixes Kostendach; zudem blieben die Eckpunkte des Projekts wie Standort und Abmessungen des Gebäudes, Statik sowie Anzahl und Grösse der Wohneinheiten und die Fassadengestaltung Sache der CoDHA; hier gab es kein Mitspracherecht.

Nachdem die Architekten eine Matrix möglicher Optionen erarbeitet hatten, liess sich der Rahmen der Mieterpartizipation abstecken. Die Abwägung der Prioritäten, der sogenannte «rote Faden», wurde in Arbeitsgruppen diskutiert und im Plenum abgesegnet. Individuelle Mieterwünsche beim Innenausbau schliesslich konnten gegen Zahlung eines Aufpreises berücksichtigt werden.

In der Wohnanlage Pommier ist das Erschliessungssystem sehr einfach: Ein einziges Treppenhaus in Verbindung mit einer «Rue intérieure» auf jedem zweiten Stockwerk erschliesst die Wohnungen. Aus dieser Option ergaben sich zwei Wohnungstypologien. Einerseits Etagenwohnungen, die jeweils die Gebäudeecken besetzen, andererseits Duplexwohnungen. Bei der Wohnungsgestaltung lag die Priorität der Mieter auf grosszügigen Bemessungen der Zimmer und auf der Qualität der Ausstattung (Einbauschränke, Küchen, interne Treppen in Duplexwohnungen) und der Bodenbeläge (Parkett und Fliesen). Im Gegenzug akzeptierten sie einen rohen Ausbau der internen Erschliessungswege (Treppenhaus, Rues intérieures) und der kollektiven Räume. Statt privater Balkone entschieden sich die Genossenschafter für einen durchgehenden Aussenraum, der sich über die gesamte Breite der südwestlichen Fassade erstreckt.

An jeder Rue intérieure liegen eine Waschküche und ein Mehrzweckraum mit Waschbecken. Diese Zimmer können als Gästezimmer oder als Spiel- oder Arbeitszimmer ausserhalb der Wohnung zugemietet werden. Im Untergeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit einer halbprofessionellen Küche für verschiedene Nutzungen und Anlässe zur Verfügung. Dieser Saal, der ebenerdig auf den Garten geht, wird in der Mittagspause zur Kantine; abends können darin Filme vorgeführt werden, und an Urlaubstagen dient er als Werk- und Bastelraum. Der Schutzraum verwandelt sich gar in einen Musikraum. Ferner wurde ein Gewerbelokal eingeplant, dessen Vermietung zur Wirtschaftlichkeit der Wohnanlage beiträgt.

Der Mitbestimmungsprozess gab dem Architekturbüro Gelegenheit, das soziale Funktionieren des Gebäudes weiter zu entwickeln und den unterschiedlichen Einstellungen der bunt gemischten Hausgemeinschaft zu Privat- und Gemeinschaftsleben Rechnung zu tragen. Der Wohnungsbau verlor in diesem Prozess seine Anonymität, und das Gebäude erhielt schon vor seinem Bezug einen eigenen Geist. Die künftigen Mieter ihrerseits hatten die Gelegenheit, vertiefte Beziehungen zu ihren künftigen Wohnungsnachbarn aufzubauen, indem sie gemeinsam ein massgeschneidertes Gemeinschaftsprojekt entwickelten.

**Yves Dreier**, 1979, ist Architekt ETH und Partner im Büro Dreier Frenzel architecture + communication in Lausanne und Berlin.

Aus dem Französischen von Ursula Bühler  
Texte original français voir [www.wbw.ch](http://www.wbw.ch)

**Adresse:** Rue Sonnex 36, Grand-Saconnex GE  
**Bauherrschaft:** Genossenschaft CoDHA, Genève  
**Architektur und Bauleitung:** GM Architectes Associés, Genève, Paris  
**Bauingenieure:** Charpente Concept, Berly, Paris  
**HLK-Planer:** Putallaz Ingénieurs Conseils, Genève  
**Sanitärplaner:** BTS, Genève  
**Bausumme:** 12 Millionen Franken  
**Gebäudevolumen SIA 416:** 15 145 m<sup>3</sup>  
**Geschossfläche SIA 416:** 3816 m<sup>2</sup>  
**Energiestandard:** Minergie-P-eco  
**Energiequellen:** Holzpellettheizung; passive Sonnenenergienutzung durch Lucido-Fassadensystem; Komfortlüftung mit Erdregister; Solarpaneele zur Warmwassergewinnung  
**Termine:** Wettbewerb 2006, Planung 2007–2008, Bau 2009–2010

**résumé Planifié en commun** La participation des habitants dans la coopérative CoDHA La jeune coopérative genevoise CoDHA s'est fixé pour but l'autogestion active de ses immeubles ainsi que des standards écologiques élevés. Le processus participatif qui a accompagné la construction du lotissement «Pommier» a duré quatre ans et a conduit à changer considérablement le projet du concours du bureau genevois GM architectes associés, qui a planifié et exécuté la construction.

**summary Planned Together** Resident participation in the CoDHA cooperative The young Geneva cooperative CoDHA has taken as its goal the active administration of its own buildings combined with high ecological standards. The participation process that accompanied the erection of the "Pommier" residential development lasted three to four years and led to substantial changes being made to the competition project by Geneva architects GM architectes associés, who designed and erected the building. ■





Durchgehende Balkone – auf Wunsch der Bewohner



Zweites (oben) und drittes Obergeschoss. Zentrales Treppenhaus und Rue Intérieure erschliessen die Duplexwohnungen. Kleinere Wohnungen besetzen die Ecken.