

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 88 (2013)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Industrieareal macht innovativem Wohnen Platz : soziales Wohnexperiment in Genf
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-390599>

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: 24.04.2026

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

Industriereal macht innovativem Wohnen Platz

SOZIALES WOHNEXPERIMENT IN GENÈVE



Bilder: zVg

Neue flexible Wohnformen, sozialer Austausch, Nachhaltigkeit – das ist die Vision des «Ecoquartier» in Genf. Mitten in der Stadt bauen zwei Genossenschaften und eine Genfer Stiftung eine Siedlung mit 300 «Social Lofts» und vielfältigen weiteren Nutzungen.

Von Jürg Zulliger

Artamis – der klingende Name stand Jahrzehntlang für ein Industriequartier, später für einen Treffpunkt alternativer Kultur. Heute wird auf dem Areal nahe des Rhoneufers, das Stadt und Kanton Genf gehört, an einem sozialen Wohnexperiment gebaut. Die Altlastensanierung und der Aushub der Baugrube sind bereits in vollem Gang, um Raum für das neue «Ecoquartier» zu schaffen. Dieses gleicht einer kleinen Stadt in der Stadt, wo künftig rund 1200 Menschen leben werden. Geplant sind neben 300 Wohnungen ein Quartiersaal für unterschiedliche Nutzungen, Geschäfte, Bars, Handwerksbetriebe, Galerien, Ateliers, ein Kindergarten, ein Skate-Park und ein Spielplatz sowie

So soll das Ecoquartier dereinst aussehen – auf den Seiten die Wohngebäude der Genossenschaften CoDHA (links) und Rue des Rois (rechts), hinten der Bau der städtischen Stiftung FVGLS.

weitere Freizeit- und Kulturangebote. Die Stadt Genf will die Untergeschosse als Archiv und Lager für wertvolle Kulturgüter nutzen.

Das Vorhaben ging aus einem Wettbewerb hervor, den das Lausanner Architekturbüro Dreier Frenzel im Jahr 2010 gewann; das Siegerprojekt trägt den Titel «social loft». Im Wesentlichen umfasst es drei unterschiedlich geformte Gebäude, die sich ideal in die Umgebung einfügen. Die ganze Bebauung, räumliche Struktur und Aussenräume sind auf Lebensqualität, Kommunikation und sozialen Austausch ausgelegt.

Zahlbarer Wohnraum mit Mehrwert

Baurechtsgeber sind Stadt und Kanton Genf, die das rund vier Hektar grosse Areal im Eigentum halten und den Rahmen für die Planung absteckten. Die Vision eines «Ecoquartier», eines ökologischen Quartiers, war von Anfang an Teil des Vorhabens. Ebenso bekannten sich die politischen Behörden dazu, an dieser guten

Stadtlage zahlbaren Wohnraum zu erstellen, der nicht einer exklusiven Kundschaft vorbehalten bleiben, sondern einer Mehrheit der Genferinnen und Genfer offen stehen sollte.

«Ecoquartier» hebt sich bewusst von anderen Neubauten ab, die sich an ein Lifestyle-orientiertes Publikum richten. Es versteht sich als Gegenentwurf zu anonymen Satellitenstädten oder Einfamilienhausquartieren und bekennt sich zu städtischer Dichte, Nähe verschiedener Funktionen und öffentlichem Leben.

Ein Projekt, drei gemeinnützige Bauträger

Die Regelung von Bauherrschaft und Zuständigkeiten macht das Projekt relativ kompliziert. Im Wesentlichen sind heute drei Bauträger beteiligt: die «Société coopérative d'habitation rue des Rois», die relativ junge Genfer Genossenschaft «Coopérative de l'habitat associatif» (CoDHA) und die städtische Stiftung «Fondation de la Ville de Genève pour le logement social» (FVGLS). Jeder der drei Bauträger realisiert je ein Gebäude, das auf seine unterschiedliche Zielgruppe und Identität Rücksicht nimmt.

Alle Wohnungen der städtischen Stiftung werden subventioniert, während der Anteil subventionierter Wohnungen der Genossenschaften bei 50 Prozent liegt. Für das Projekt gelten klare Limiten hinsichtlich Kosten und später auch für die Belegung. So mussten die Architekten beispielsweise die Anforderung erfüllen, den Kubikmeterpreis des umbauten Raums unter 600 Franken zu halten. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner subventionierter Wohnungen müssen bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen einhalten. Um eine gute Durchmischung zu erreichen, sind die Genossenschaften aber frei, die andere Hälfte ihrer Wohnungen einkommensunabhängig zu vermieten.

Charakter und kluge Grundrisse

Die drei Gebäude weisen einen unterschiedlichen Wohnungsmix auf und sind verschieden hoch, mit zehn Geschossen überragt das Gebäude von CoDHA die übrigen Bauten. Doch alle gleichen sich in der Ästhetik. Jedes der drei grossen Wohnhäuser steht auf einem Sockel, der die Läden, Restaurants, Ateliers usw. beherbergen wird. Ein Geschoss darüber liegen die Wohnungen und die gemeinschaftlichen Plätze und Innenhöfe. Alle Wohnungen sind dem

Innenhof zugewandt und haben entweder direkten Zugang zum Hof oder zumindest einen guten Sichtkontakt.

Ausgesprochen innovativ ist der Entwurf von Dreier Frenzel in Sachen Grundrisse. Kaum eine Wohnung ist wie die andere, insgesamt sind rund 200 Wohnungstypen für die 300 Einheiten auszumachen. Eine gemeinsame Charakteristik haben sie jedoch: es gibt keine Verkehrsflächen beziehungsweise Korridore. Alle Wohnungen, ob klein oder gross, weisen eine zusammenhängende grössere Fläche auf, die um die Nasszellen und Schlafräume «mäandert», ähnlich wie Flussschlingen eines Wasserlaufs. Der Bewohnerschaft bieten die Grundrisse spannende Querblicke und eine kluge Raumabfolge von öffentlichem Bereich mit Eingang und Wohnen/Essen und individuellen Schlafräumen. Wichtig im kommunikativen Konzept sind die Treppen und Laubengänge, die die einzelnen Wohnungen erschliessen. «Die Architektur schafft den Rahmen, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner die Idee des Zusammenlebens aneignen können», erläutert Architekt Yves Dreier. Alle Wohnungen verfügen zudem über einen privaten Aussenraum, meist eine Loggia, die sich wie ein Wintergarten nutzen lässt.

«Soziale Lofts» mit flexibler Nutzung

Das Projekt mit dem Titel «social loft» erhebt den Anspruch, Lofts zu erstellen, die für eine Mehrheit erschwinglich sein sollen und gleichzeitig hohen sozialen Ansprüchen genügen. Den Loftcharakter betonen im Innern zum Beispiel die Böden, die durchgehend mit Parkett und Fussbodenheizung ausgestattet sind und sich grossflächig durch alle Räume inklusive Küche erstrecken. In den Nasszellen prägen Fliesen das Bild. Die Decken sind aus Beton oder Gips, die Wände werden matt gestrichen.

Ein industrielles Ambiente verleihen den Wohnungen auch die Betonstützen. Diese sind statisch tragend; alle Zwischenwände sind demgegenüber durchweg flexibel anpassbar. Für eine spätere Nutzungsperiode könnten die Bauherrschaften und Bewohner eine ganz andere Raumaufteilung umsetzen und urbanes Leben wieder anders definieren. ➔

1 Der Wohnturm des zehnstöckigen CoDHA-Gebäudes überragt die anderen Bauten.

2 Alle drei Gebäude bieten viel Raum für gemeinschaftliches Leben in ihren Innenhöfen oder Atrien.



«URBANES WOHNEN FÜR DIE LEBENSFORMEN VON HEUTE»

Wohnen: Herr Dreier, woher kam die Idee zum Ecoquartier in Genf?

Yves Dreier: Das entsprach dem Willen von Stadt und Kanton Genf. Die Zielsetzungen waren damit seit der Lancierung des Wettbewerbs ein Stück weit politisch besetzt. Wegweisend für die Planung waren die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Was ist im Kern die Idee Ihres Projekts?

Das Konzept zeigt einen Weg für zeitgemässes städtisches Wohnen, das Ideen der Dichte und Nachhaltigkeit umsetzt. Wir verstehen es zugleich als Manifest des «vivre ensemble». Unser Projekt schafft den Rahmen für städtisches Leben, das heute je nach Alter, Haushalt- und Lebensform und alltäglichen Anforderungen sehr unterschiedlich ist. Es ist eine Antwort auf die Lebensformen und Ansprüche von jungen Paaren, Familien mit Kindern, Studenten oder Seniorinnen.

Streben Sie eines der gängigen Labels für Ökobau an?

Ja, je nach Bauherrschaft ist vorgesehen, dass die Gebäude nach Minergie, Minergie-P oder Minergie-P-Eco zertifiziert werden. Das ist für mich aber nicht eine Frage der Architektur – nachhaltiges Bauen in diesem Sinne ist für Architekten meiner Generation heute Standard. Natürlich gehören kontrollierte Wohnraumlüftung, Solarpaneele und eine sehr gute Wärmedämmung dazu. Die Grösse des Projektes erlaubt weitere Optimierungen hinsichtlich Ökologie durch vielfältige Synergien und bessere Wirtschaftlichkeit.

Inwiefern sind soziale Themen berücksichtigt?

Der Kommunikation und einem partizipativen Verfahren werden grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Dafür stehen grosszügige öffentliche Aussen- und gemeinschaftliche Innenräume zur Verfügung. Wir achteten zudem auf eine gute Einbindung in das bestehende Wohn-



Für die Architekten Yves Dreier (links) und Eik Frenzel steht Kommunikation im Zentrum ihrer Projekte. Das Lausanner Büro gewann den Wettbewerb für das Ecoquartier.

quartier. Wir durften zum Beispiel einen neuen Zugang zum benachbarten Friedhofpark öffnen. Innerhalb der Siedlung ist eine Abstufung verschiedener öffentlicher und halböffentlicher Zonen prägend. Das gemeinschaftliche Leben wird sich in den Höfen rund und innerhalb der Gebäude abspielen. Im Zentrum der Wohnhäuser von CoDHA und der städtischen Stiftung liegt ein grosser Innenhof, für das dritte Gebäude der Société coopérative d'habitation rue des Rois sind drei Atrien im Innern geplant.

Wie sieht die Energieversorgung aus?

Auf dem Areal kommen künftig neun grosse Wärmepumpen zum Einsatz. Der Wärmeaustausch erfolgt direkt vor Ort, über das Flusswasser der Rhone. Da der Fluss nie wärmer als 24 Grad wird, erlaubt diese Technik im Sommer zugleich eine effiziente Kühlung. Die Planung und die moderne Energietechnik für das Ecoquartier waren zugleich der Anlass, auch weitere Gebäude in der Nachbarschaft miteinzubeziehen. Über das entsprechende Verbundnetz ist lokale Energieerzeugung über unseren

Perimeter hinaus möglich. Für die Planung lag uns sehr viel daran, über das Areal hinaus zu denken. Ab 2020 wird das Ecoquartier dann voraussichtlich über ein städtisches Netz erneuerbare Energie für Heizung und Kühlung direkt aus dem See beziehen können. ■

ZUR PERSON

Yves Dreier hat an der ETH Zürich Architektur studiert. Das Büro «Dreier Frenzel architecture + communication» wurde 2008 von Eik Frenzel und Yves Dreier in Lausanne gegründet. Der Name ist Leitmotiv für die Arbeiten des jungen Büros, die Kommunikation spielt eine wichtige Rolle in der Entwicklung ihrer architektonischen Projekte. Dabei werden Künstler, Designerinnen, Soziologen, Kunsthistorikerinnen und Ingenieure sowie die zukünftigen Nutzerinnen und die Bauherren in ein vielfältiges und oft unkonventionelles Zusammenspiel verwickelt.

Drei Seniorenpaare in einer Wohnung

Am Beispiel des CoDHA-Wohnhauses zeigt sich, dass auch neue und gemeinschaftliche Haushaltformen Platz haben werden. Vorgesehen sind zum Beispiel Grosswohnungen für drei Seniorenpaare. Die Bewohnerinnen und Bewohner teilen sich einen grossen Raum mit Eingang, Wohnen, Küche, Essbereich und Aussenraum. Damit ausreichend Privatsphäre gewährleistet ist, hat jedes Paar ein eigenes, abschliessbares Refugium, die «Suite», mit eigenen Schlafräumen von 12 bis 14 Quadratmetern, Kochgelegenheit und Dusche/WC. Jede Suite hat eine eigene kleinere Privatloggia sowie Zugang zum grösseren gemeinschaftlichen Aussenraum. Damit können das Zusammenleben und die verschiedenen Abstufungen von Nähe und Distanz je nach Bedürfnissen variiert werden. Die Grosswohnung bietet ausserdem noch ein separates Gästezimmer, etwa für den Besuch von Enkeln oder sonstigen Gästen.

Im zehngeschossigen Wohnhaus von CoDHA sind verschiedene solcher Haushalte vorgesehen, darunter sogar solche mit 13 oder 26 Zimmern. Das Konzept entspricht der Einsicht, dass die Zahl der konventionellen Familienhaushalte rückläufig ist. Damit verliert auch ihre bauliche Entsprechung, seien es Einfamilienhäuser oder klassische 4- oder 5-Zimmer-

Wohnungen, an Bedeutung. Der häusliche Umgang mit Flächen trägt dabei auch zu Effizienz und Kostensenkung bei. Während auf dem privaten Wohnungsmarkt Fehlbelegungen von Wohnungen weit verbreitet sind, bietet der Entwurf von Dreier Frenzel viel Spielraum, um die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Gruppen und Haushalte aufzufangen.

Wohnformen für jedes Bedürfnis

Ein solches Experiment passt ideal zur Philosophie der Genfer Genossenschaft CoDHA, wie deren Präsident Eric Rossiaud erläutert: «Seit unserer Gründung vor fast zwanzig Jahren haben wir uns an legitimen Wohnbedürfnissen orientiert, für die es auf dem freien Markt kein Angebot gibt.» Hier wird also zum Beispiel künftig ein Haushalt, in dem sich mehrere Freundinnen im Alter 55 zusammentun, ein gemeinsames Dach finden.

Die Mieten werden gemäss den aktuellen Berechnungen für Genfer Verhältnisse und eine solche architektonische Qualität sehr moderat sein. Die Genossenschaft CoDHA schätzt, dass eine Wohnung mit 100 Quadratmetern ohne Subventionen etwa 2200 Franken netto kosten wird. Läuft alles nach Plan, werden die Gebäude in verschiedenen Etappen von 2014 bis 2016 fertiggestellt.



Grundriss einer Grosswohnung der Genossenschaft CoDHA für drei Haushalte mit drei Suiten, grossem Gemeinschaftsbereich und Gästezimmer.

ANZEIGE

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer



Ästhetisch, wohnlich und langlebig:

Die Holz/Metall-Systeme von Schweizer und seinen Partnern.

Die Holz/Metall-Fenster- und -Fassaden-Systeme von Schweizer bieten durch ihre hochwertige Materialkombination umfassenden Wohnkomfort und eine moderne Ästhetik. Unsere vielseitige Produktpalette ist minergietauglich und ermöglicht architektonisch anspruchsvolle Lösungen sowohl für Neubauten wie auch bei Sanierungen. Erhältlich bei Ihrem Fensterbauer und unseren Partnern. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.



Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch