

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 93 (2018)

**Heft:** 6: Haustechnik

**Artikel:** Städtebaufrühling!

**Autor:** Horváth, Franz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-842524>

#### **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:** 23.02.2026

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

# Städtebaufrühling!



Bilder: Franz Horváth

**Wohnlichkeit statt Bahnareale und Industrie: Die Pariser Entwicklungsgebiete bieten Grünräume und Wege für den Langsamverkehr, wie hier bei den Jardins Abbé-Pierre - Grands-Moulins (Rive Gauche, Ausfallachse Gare d'Austerlitz).**

Die Metropole Paris verfolgt höchst interessante Ansätze, wenn es darum geht, ehemalige Eisenbahn- und Industrieareale in Zentrumsnähe aufzuwerten. Dort entstehen ganze neue Quartiere mit einem breiten Nutzungsmix, Grünanlagen und Langsamverkehr. Einen Augenschein spannender Beispiele ermöglichte im April der Praxis-Check «Frühling in Paris» im Rahmen des Weiterbildungsangebots des Dachverbands zusammen mit österreichischen Partnern.

Von Franz Horváth

Wenn wir Paris als Touristen besuchen, nehmen wir es als pulsierendes Museum wahr, vor langer Zeit erstellt, im 19. Jahrhundert von Baron Haussmann begründigt und modernisiert, später angereichert mit Höhepunkten und Schandmalen.

Die innere Stadt Paris ist dicht bebaut, eingezäunt vom zehnspurigen Autobahnring «Périphérique» und im Wachstum eingeschränkt von einem relativ eng verstandenen Hochhausverbot. Die maximale Gebäudehöhe von 37 Metern, die 1977 eingeführt wurde,

um Wüstlinge wie die Tour Montparnasse in Zukunft zu verhindern, war nur einer der Gründe, derentwegen sich die Stadt überlegen musste, wie sie sich als Wohn- und Arbeitsort erneuern kann. Paris will nicht zum Museum werden. Die Stadt will zahlbare Wohnungen statt nur in Vororten auch in der Stadt ansiedeln. Arbeitsplätze, moderne Büros, Grünflächen und neue Mobilitätskonzepte sind grosse Themen. Die zwölf Millionen Einwohner der Region Île-de-France plagen sich mit einem Verkehrssystem ab, das ur-

sprünghig als Zubringer in den hauptstädtischen Wasserkopf geschaffen wurde. Darum entstehen jetzt im Rahmen von Planungen über das «Grand Paris» auch neue Metrolinien, die die Vororte untereinander verknüpfen ([www.societedugrandparis.fr](http://www.societedugrandparis.fr)).

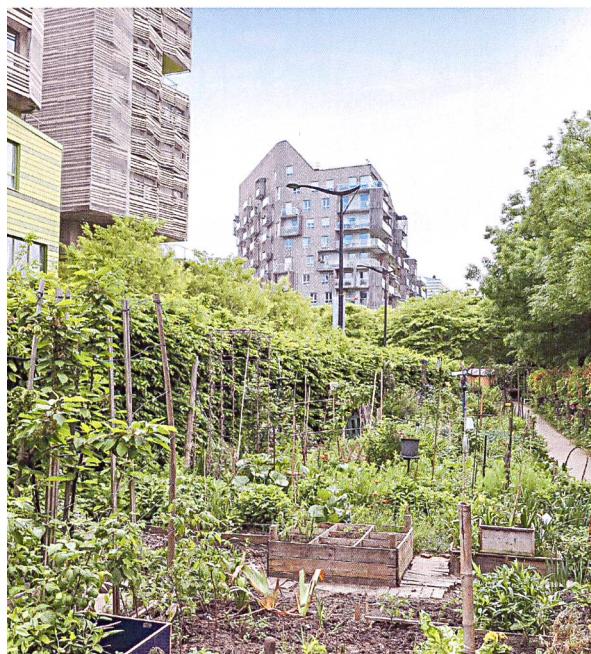
### Vom Bahnareal zum Entwicklungsgebiet: Beispiel Clichy-Batignolles

Die Zufahrtslinien und die Nebenbetriebsareale der alten Kopfbahnhöfe bilden die wichtigsten Pole, an denen das innere Paris weiterwächst. Viele der Gleisanlagen benötigt die Staatsbahn SNCF nicht mehr, ein Teil kann überdeckt und einer zweiten Nutzung zugeführt werden. Noch grössere Goldgruben sind aber die Gebiete, auf denen die Betriebe ansiedelt waren, die die Bahn belieferte und die die Stadt versorgten – Lagerhäuser, Schlachthöfe, Mühlen. Diese sind inzwischen mehr-

heitlich in die Umgebung abgewandert. Die Begleitemissionen dieser Betriebe, die die Zonen zwischen Bahn und *Périphérique* stark abwerteten, verschwanden. Bewohner der Sozialwohnungsbauten, die dort in früheren Jahrzehnten entstanden waren, können aufatmen.

Die Herausforderung ist, Grünflächen und neue zahlbare Wohnungen und Arbeitsplätze in diese Zonen zu bringen sowie Nebenzentren zu schaffen, die verkehrstechnisch gut angebunden sind. Eine wichtige Rolle spielen dabei der Langsamverkehr und die Feinverteilung. Die *Périphérique* wird durchlässiger für Fussgänger, Fahrradwege ermöglichen das schnelle Vorankommen im Quartier, Tramlinien verbinden bisher schlecht angeschlossene Gebiete. Neue S-Bahnhöfe und Metrostationen vernetzen die Quartiere mit der Stadt. Attraktive Arbeitgeber, wie das in einem neuen Justizpalast

Ein Studentenhaus in Clichy-Batignolles, im Sockel eine Schule, daneben Bewohnergärten ...



... sowie Eindrücke aus dem Park. Im Hintergrund (Bild unten) Renzo Pianos Justizpalast.



von Renzo Piano untergebrachte Tribunal de Paris bei der Porte de Clichy und verschiedene Kulturinstitutionen in der geplanten Cité du théâtre beleben das Entwicklungsgebiet Clichy-Batignolles an der Achse zum Bahnhof Saint-Lazare. Bildungseinrichtungen und die Nationalbibliothek prägen die ehemaligen Nebenbetriebe entlang und über den Geleisen des Gare d'Austerlitz am Rive Gauche.

### Interessante Beteiligungsmodelle

Wie wurde und wird das alles realisiert? Und was lässt sich daraus lernen? Zentrale Begriffe sind hier das «Ecoquartier», die «Concertation» – eine Form der Beteiligung der Nachbarschaft und der Nutzer an der Planung, die in einem Land, das für seine zentralistische Top-down-Planung bekannt ist, ziemlich neue Farbtupfer setzt – und das «Atelier», in dem Bauträger und Architekten, begleitet von Vertretern der Stadt und aus der Concertation, extern moderiert ihre Projekte entwickeln und aufeinander abstimmen.

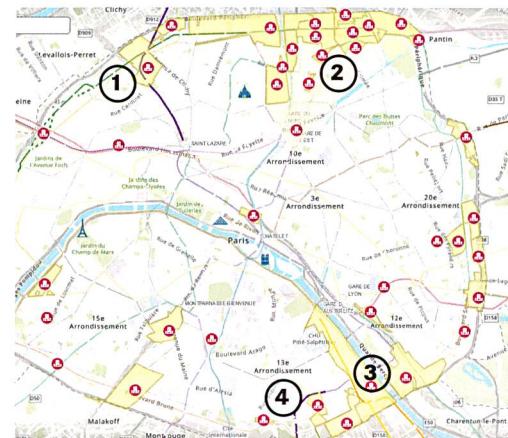
Das **Ecoquartier** soll die grossen Stadtentwicklungsprojekte so einbetten, dass sie Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Für französische Verhältnisse sind die Energiestandards hoch.

Ein unterirdisches System entsorgt zum Beispiel in Clichy-Batignolles die Abfälle aus den Häusern getrennt in eine Zentrale, wo sie in Zukunft teilweise lokal weiterverarbeitet werden sollen. Als Lunge gehören zu den Ecoquartiers vielfältige Pärke. Regenwasser und alte Brauchwasserkänele füllen Teiche und Feuchtgebiete. Dazu gehört, dass für ein Gebiet wie Clichy-Batignolles mit etwa 3400 Wohneinheiten außer für die öffentlichen Nutzungen fast keine Parkplätze eingeplant sind. Der renommierte Stadtplaner François Grether, der sich mit seinen Vorschlägen für die Park- und Quartiergestaltung in Clichy-Batignolles durchsetzen konnte und die Ateliers mit moderierte, meinte im Gespräch, dass es für die Akzeptanz und die Ausstrahlung des Projektes sehr wichtig war, mit dem Park in die Umsetzung zu starten.

Bei der **Concertation** geht es darum, die Bedürfnisse der Nachbarschaft, der Jugendlichen und anderer Interessengruppen zu sammeln. Sie sollen Ängste und Befürchtungen artikulieren und sich bei den Bauträgern und Planern Gehör verschaffen, Ideen in die Projektentwicklung einspeisen. Auch praktische Fragen kommen zur Sprache: Entsprechen die neuen Läden den Bedürfnissen der Nachbarschaft? Behin-



Das Modell des grossen Entwicklungsgebiets Clichy-Batignolles an der nördlichen Périphérique.



Am Autobahnring Périphérique liegen viele Entwicklungsgebiete. 1: Clichy-Batignolles; 2: Boulevard Macdonald; 3: Rive Gauche; 4: Gare de Rungis.

Anzeige

**Im Garten «wohnen».**

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 [www.ggz-gartenbau.ch](http://www.ggz-gartenbau.ch)

**GGZ**



**Praxis-Check beim Entwicklungsgebiet Boulevard Macdonald.** Das 600 Meter lange ehemalige Lagerhaus wurde umgenutzt und mit teils spektakulären Bauten aufgestockt, die Büros und Wohnungen enthalten. Auch die Umgebung wurde aufgewertet, unter anderem durch eine neue Tramlinie und Parks.

dert die Metrobaustelle andere Baustellen? Widerspricht die Idee einer Aussichtsterrasse auf dem geplanten Kino den Bauvorschriften?

Das **Atelier** schliesslich zwingt die verschiedenen Bauträger und Architekten auf dem Areal, sich untereinander abzustimmen und sich mit den Bedürfnissen von Bahnbetrieb, öffentlicher Hand und Quartier auseinanderzusetzen. Sich auf diesen Prozess einzulassen, war eine der Bedingungen für die Qualifikation zur Teilnahme am Entwicklungsprozess. Alle verstehen dadurch die Spielregeln rasch. Im Fazit konnte man an verschiedenen Orten heraus hören, dass diese Art der Zusammenarbeit die Bewältigung der Komplexität der Projekte in vielfacher Hinsicht erleichtert hat. Und sie trägt dazu bei, die Beziehungen zwischen den Gebäuden gleichgewichtiger zu gestalten.

### Strenge Auflagen

Lehren für die Umnutzung von Bahnarealen lassen sich nicht nur aus den Planungsverfahren ziehen. Gerade die Schweiz könnte es sich zum Vorbild nehmen, wie die Pariser Politik es verhindert, dass die SNCF ihre Areale einfach an die Meistbietenden verscherbelt und diese sie dann nach ihrem Gutdünken entwickeln. Für die Durchmischung der neuen Quartiere ist das zentral. Die Stadt kauft das Areal von der SNCF, behält es aber nicht, sondern reicht es weiter an eine Art Generalplaner (aménageur), der es weiter gibt an Entwickler. Die Stadt macht aber klare Auflagen: welche öffentlichen Infrastrukturen errichtet werden müssen, welche Pärke, welche Anteile für Geschäftsflächen und Büros zu reservieren sind, welche für Wohnungen im gehobenen Eigentumsstandard, für normale Mietwohnungen und für Sozialwohnungen. Und die öffentliche Infrastruktur wie Pärke und Strassen finanziert der Generalplaner zu einem grossen Teil aus den Verkäufen an die Entwickler, die ihre

Investitionen wieder weiterreichen. Heikle Punkte bei diesem Modell sind die Qualitätssicherung und der langfristige Unterhalt. Auf diesem Gebiet könnten die Franzosen sicher noch etwas von den in der Schweiz und in Österreich üblichen Partnerschaften mit gemeinnützigen Bauträgern und Genossenschaften lernen.

Wie sich die Flächen in jenem Sektor von Clichy-Batignolles verteilen, der erhöht auf der Gleisüberdeckung über einer Unterhaltsanlage der SNCF liegt, zeigt die Tabelle. Für das ganze Gebiet ist bei den Wohnungen geplant, dass 30 Prozent für Eigentumswohnungen reserviert sind, 20 Prozent für private Mietwohnungen mit kontrollierten Mieten und 50 Prozent für Sozialwohnungen verschiedener Typen. Diese verteilen sich auf 15 Prozent für Beansprucher eines Mietbeitrags für Familien, die zu viel verdienen, um eine traditionelle Sozialwohnung beantragen zu können. 20 Prozent sind für traditionelle Sozialwohnungen eingeplant und 10 Prozent für Leute, die in grosser Prekarität leben.

### Vielfältige Aufwertungen

Den Grossprojekten der Stadterneuerung in Paris gingen übrigens kleinere Pilotprojekte wie jenes des Gare de Rungis voran, auf dessen Areal das erste Niedrigenergiebürohaus in Paris zu liegen kam. Besichtigt haben wir auch das Gebiet um das erneuerte Wohnhochhaus am Boulevard du Bois-le-Prêtre bei der Porte Pouchet, welches das Trio Druot, Lacaton und Vassal berühmt machte. Das Nachbarhochhaus wlich jetzt einem neuen Platz, der unter der Périphérique hindurch die Vorstadt anbinden wird. Und in der Nachbarschaft entstanden als Ersatz kleinere vielfältige Wohnbauten, die von jungen Architektenteams geplant wurden.

Das aktuell spektakulärste Projekt einer Umnutzung von Altbausubstanz bildet das 600 Me-

ter lange ehemalige Lagerhaus am Boulevard Macdonald im Norden. Dieses Gebiet gehört ebenfalls zu einem Grossprojekt der Stadt-erneuerung. Ein neuer S-Bahnhof erschliesst die Gegend, ein Tram fährt jetzt unter einer Bresche quer durch das Haus und erschliesst den Platz vor dem Bahnhof. Das Lagerhaus hat sich neu gefüllt mit Geschäften, einem Gründerzentrum und mit Wohnungen, die zum Teil in attraktiven Aufbauten und neben Lichthöfen im Gebäude liegen. Rundherum hat die Gegend eine Aufwertung erfahren. Auch andere Industriebauten wurden umfunktioniert. Durch Kanäle, Pärke sowie Rad- und Fusswege verwebt sich das Quartier mit dem Parc de la Villette. Das sind nur ein paar der Gründe, warum sich eine Reise nach Paris lohnt. ■

Interaktiver Stadtplan mit Informationen

zu Aufwertungsgebieten:

[capgeo.sig.paris.fr/Apps/ProjetsUrbains](http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ProjetsUrbains)

### Bauprogramm Clichy-Batignolles

Sektor West	m <sup>2</sup>
Vorgesehene Gesamtfläche	198 981
Eigentumswohnungen	30 945
Mietwohnungen mit kontrollierten Mieten	20 089
Spezielle private Wohnungen (Doktorandenresidenz)	3 000
Sozialwohnungen für Familien	39 522
Sozialwohnungen für spezielle Bedürfnisse (z.B. Studierende)	5 800
Büros	67 930
Handel, Dienstleistungen, Kino	19 729
Nachbarschaftsinfrastruktur	11 966



Der Langsamverkehr hat grosses Gewicht. Fussgängerbrücke vor der Bibliothèque nationale.



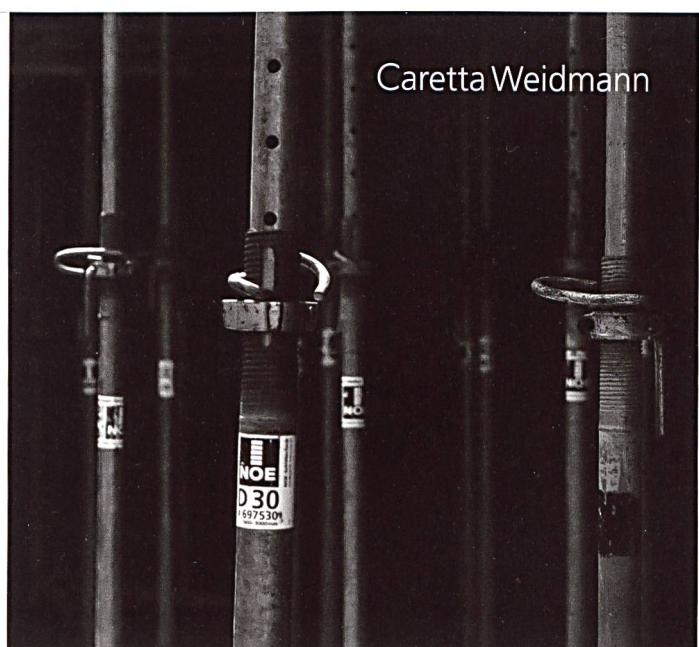
Eine ehemalige Mühle beim Parc des Moulins beherbergt heute die Universität Paris Diderot.

Anzeige

ECHT BAUEN

Caretta Weidmann unterstützt Bauherren und Architekten mit umfassendem Know-how beim Umsetzen von Ideen, und dies mit hoher Sorgfalt und beeindruckender Effizienz.

[www.caretta-weidmann.ch](http://www.caretta-weidmann.ch)



Caretta Weidmann