

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 97 (2022)

Heft: 9: Neubau

Artikel: Wenn sich Dichte auf Harmonie reimt

Autor: Clémenton, Patrick

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1037310>

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: 06.01.2026

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



Breite Rampen führen ins Herz des neuen Ökoquartiers der Wohnbaugenossenschaft Codha in Nyon. Rund um den zentralen Hof mit Spielplatz gibt es Waschküchen und Gemeinschaftsräume.

Codha baut 131 Wohnungen in Ökoquartier in Nyon (VD)

Wenn sich Dichte auf Harmonie reimt

In ihrem neuen Ökoquartier in Nyon setzt die Wohngenossenschaft Codha aus Genf auf eine sozial durchmischte Bewohnerschaft. Die dicht überbaute Wohnsiedlung punktet mit zahlreichen grünen Gemeinschaftsflächen und einem spannenden Farbkonzept und wurde bereits mit einem Architekturpreis ausgezeichnet.

Von Patrick Clémenton*

Wie in vielen anderen Gemeinden mangel es auch in Nyon zunehmend an bezahlbaren Wohnungen. Die Gemeindeverwaltung plante deshalb, einem gemeinnützigen Bauträger das Baurecht für das erste Ökoquartier im Ortsteil Le Stand zu erteilen, und organisierte dazu 2009 einen Bauherrenwettbewerb. Zwei Jahre

später machte der Konzeptvorschlag der Wohnbaugenossenschaft Codha mit seinem Mix aus bezahlbaren Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Gewerbeträumen das Rennen. Und so kam es, dass die Codha mit dem Projekt in Le Stand erstmals ihr Genfer Terrain verliess.



Dank der geknickten Gebäudevolumen wirkt die dicht bebaute Siedlung nicht einengend. Die Wohnhäuser verfügen über eine tragende Betonstruktur und holzverkleidete Fassaden.



Blick ins Grüne: Die Siedlung liegt direkt gegenüber einem Wald, auch ein Gemeinschaftsgarten gehört dazu.



Auffällig sind die bunten Aussenvorhänge auf den Laubengängen. Sie dienen als Schattenspender.

Die Gemeinde Nyon führte daraufhin in Zusammenarbeit mit der Codha einen Architekturwettbewerb durch. Nicht weniger als 54 Beiträge aus ganz Europa und der Schweiz landeten auf dem Jurytisch. Nachdem das Projekt des Lausanner Architektur- und Stadtplanungsbüros Farra Zoumboulakis & Associés das Rennen gemacht hatte, folgte ein «langer, aber interessanter Prozess mit einer guten Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten», wie Guillaume Käser, Vizepräsident der Codha, erklärt. «Dass wir von Anfang an dabei sein und uns auch an der Wahl des Siegerprojekts beteiligen konnten, war für uns sehr wichtig.» 2022 war es dann so weit: Bis im Sommer haben 352 Mieterinnen und Mieter die 131 Wohnungen in den drei eleganten Gebäuden bezogen, die sich im Zickzack über die Parzelle erstrecken. Diese ist nach Süden ausgerichtet und liegt direkt gegenüber einem Wald mit Panoramablick auf den Jura und die Alpen.

Zahlreiche Gemeinschaftsflächen

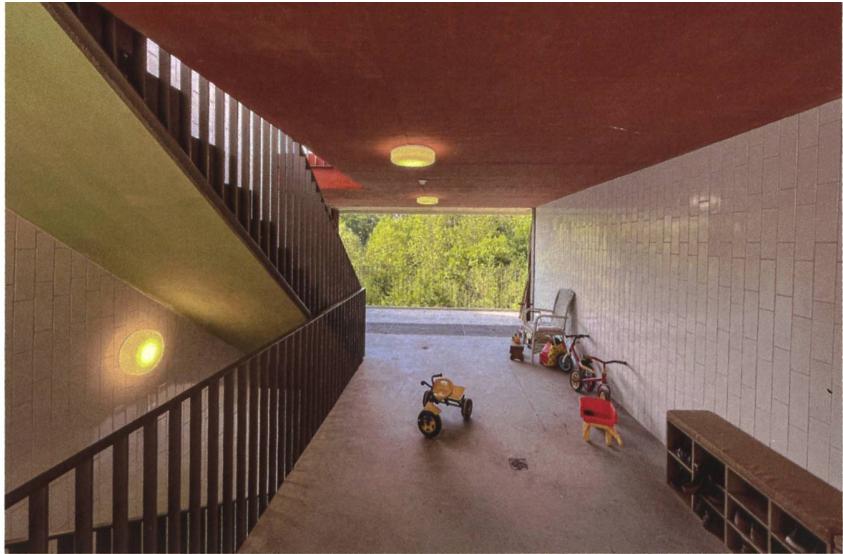
Die recht hohe Bebauungsdichte wirkt nicht einengend. Das ist zweifellos auf das geknickte Volumen der drei Gebäude zurückzuführen, die verschiedene Gemeinschaftsflächen auf-

weisen. Auf der Ostseite gibt es einen Platz, der über eine breite Rampe ins Herz der Siedlung führt. Dieser zentrale Hof wird von mehreren Waschküchen und Gemeinschaftsräumen gesäumt. Im Westen wiederum erstreckt sich der Hof in Richtung des tiefer gelegenen, gemeinschaftlichen Gemüsegartens – die leicht abfallende Topografie hat mehrere Wege und Räume für Begegnungen und Aktivitäten im Freien ermöglicht. Egal, wo man sich befindet: Man sieht nie die Gesamtheit der Gebäude und spürt daher auch nicht ihre imposante Masse. Eine Tiefgarage mit hundert Parkplätzen, von denen gut zwanzig keinen Abnehmer gefunden haben, verbirgt sich unter der Esplanade im Osten der Siedlung.

Ein dichtes Verbindungsnetz findet sich auch in den Gebäuden. So werden etwa die Südfassaden über ihre gesamte Länge von Laubengängen gesäumt. Zwei Dachterrassen bieten einen grossartigen Ausblick auf die umliegende Landschaft und dienen als zusätzliche Gemeinschaftsflächen. Hier können die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam kochen, Feste feiern, Gemüse anpflanzen und sogar Boule spielen. Die restlichen Dächer sind mit Sonnenkollektoren und anderen technischen Einrich-



Das Farbkonzept einer Künstlerin zieht sich bis in die Innenräume und sorgt für ein freundliches Gesamtbild.



tungen ausgestattet. Für ein subtiles Farbkonzept sorgte die dänische Künstlerin Malene Bach. So harmonieren die Holzfassaden mit den pastellfarbenen Aussenvorhängen, die sowohl als Schattenspender als auch zur Abgrenzung der Privatsphäre auf den Laubengängen dienen. Die Vorhänge verleihen der Fassade eine spezielle Sanftheit, je nachdem, ob sie gerade zugezogen sind oder nicht – wenn sie von der Brise geschaukelt werden, scheint das Gebäude geradezu zu atmen. Darüber hinaus ermöglicht der spezielle Farbcode eine klare Unterscheidung zwischen Privatwohnungen, Clusterwo-

nungen und technischen Räumen und sorgt für ein freundliches Gesamtbild.

Die drei Gebäude, die das Minergie-P-Eco-Label aufweisen, verfügen über eine tragende Betonstruktur, holzverkleidete Fassaden, eine zweistufige Lüftung in den Wohnungen und ein zentrales Holzheizsystem. «Heute würden wir nicht mehr mit Beton bauen», sagt Käser. «Ansonsten sind wir mit der Umsetzung sehr zufrieden.»

Sozialen Bewohnermix zum Ziel

Getreu ihrem Credo entfaltet die Codha in ihrem Wohnprogramm eine ganze Palette von Wohnungstypologien, um einen möglichst grossen sozialen und generationenübergreifenden Bewohnermix zu erreichen. Zu den Zweieinhalf- bis Fünfeinhalfzimmerwohnungen kommen vier Clusterwohnungen mit sechs bis sieben Zimmern hinzu, die um eine grosse Küche angeordnet sind, die sich wiederum zu einem zentralen Wohnbereich hin öffnet. Gästezimmer, die je nach Bedarf gebucht werden



Bilder: Farra Zoumboulakis & Associés Architectes Urbanistes



WOHNEN 9 | 2022
Bild: Patrick Clemencan



Zu den Gemeinschaftsflächen gehören ein Quartiersaal, Ateliers, Musikzimmer und zwei Dachterrassen. Auf ihnen können die Bewohnerinnen und Bewohner sogar Gemüse anpflanzen und Boule spielen.

können, und Gemeinschaftsräume wie Ateliers, Jugendraum und Musikzimmer für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten im Erdgeschoss vervollständigen das Angebot.

Die Wohnungen weisen bezüglich Ausstattung und Bauart alle denselben Standard auf. «Was die Mieten betrifft, hat uns die Stadt Nyon klare Vorgaben gemacht: 30 Prozent der Wohnungen sind freitragend, weitere 30 Prozent sind subventioniert. Bei den restlichen 40 Prozent der Wohnungen werden die Mieten vom Kanton kontrolliert», so Käser. Dadurch können Menschen mit sehr unterschiedlichem Einkommen im Quartier wohnen. Zwei der Clusterwohnungen werden vom «Etablissement Vaudois d'Accueil des Migrants» (EVAM) gemietet und beherbergen Flüchtlinge.

Zähe Verhandlungen

Diese Vielfalt spiegelt die Ziele der Codha wider: Sie strebt ein sozial durchmischtes und partizipatives Wohnen an. Auch die Architektur soll zur Stärkung der Beziehungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern beitragen. Die Gemeinde Nyon verlangte zudem, dass die Codha einen Teil eines Erdgeschosses für eine Kinderkrippe und einen öffentlich zugänglichen Quartiersaal zur Verfügung stellt. Für letzteren erhält die Genossenschaft keine Miete, dafür konnte sie bei der Festlegung des Baurechtszinses profitieren.

Die nach zähen Verhandlungen mit der Stadt Nyon erreichten Baurechtskonditionen sind für die Wohnbaugenossenschaft insgesamt zufriedenstellend. Der Landwert liegt unter den üblichen Marktpreisen in der Region, der Baurechtszins beträgt fünf Prozent. Etwas ungewöhnlich war hingegen, dass die Gemeinde die Zahlung des Baurechtszinses schon ab dem Zeitpunkt des Grundbucheintrags verlangte. Vorteilhafter wäre es für die Codha gewesen, wenn sie den Baurechtszins erst ab dem Bezug der Gebäude hätte entrichten müssen. Auch über die Konditionen zur Anpassung des Baurechtszinses ist man bei der Codha nicht ganz glücklich: Der Zins basiert auf der Veränderung des Baupreisindex und nicht auf dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die Genossenschaft verhandelt darüber noch immer mit der Gemeinde.

Die Finanzierung des Bauprojekts war für die Wohngenossenschaft eine Herausforderung: Geradezu entscheidend war dabei die Hilfe des Solidaritätsfonds mittels Überbrückungsdarlehen, weil diese bereits in der Phase der Projektentwicklung gewährt wurde. Ab Baustart profitierte die Codha zudem vom Darlehen des Fonds de Roulement.

Gemüsegarten und Biotop

Auch die Außenanlagen der Siedlung sind besonders vielfältig gestaltet. Ein Spielplatz grenzt an die Kindertagesstätte, und auf dem zentralen Hof finden Sitzbänke, Fahrradständer,

Bild: Patrick Cléménçon



Bild: Farra Zoumboulakis & Associés Architectes Urbanistes



Alle Wohnungen weisen bezüglich Ausstattung denselben Standard auf. Die Bewohnerschaft ist sozial aber stark durchmischt.

Bild: Farra Zoumboulakis & Associés Architectes Urbanistes



Im Zickzack erstrecken sich die drei Gebäude über die Parzelle in Nyon. Ein dichtes Wegnetz verbindet sie.

Baudaten

Bauträgerin:
Codha, Nyon

Architektur:
Farra & Zoumboulakis & Associés architectes urbanistes, Lausanne

Generalunternehmer:
Construction Perret SA (Bauleitung)

Landschaftsarchitektur:
Jean-Jacques Borgeaud

Umfang:
131 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen, 4 Cluster, Kinderkrippe, drei Gemeinschaftsräume, 2 Gemeinschaftsterrassen, 1 Musikraum und eine Werkstatt

Baukosten (BKP 1-5)
60 Mio. CHF
4580 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
3 ½-Zimmer-Wohnung, 79.2 m²:
1825 CHF (Kategorie LLA)
4 ½-Zimmer-Wohnung, 94.6 m²:
1482 CHF (Kategorie LLM)

LLA: Wohnraum mit Mietobergrenzen und Mietkontrollen
LLM: subventionierte Wohnungen

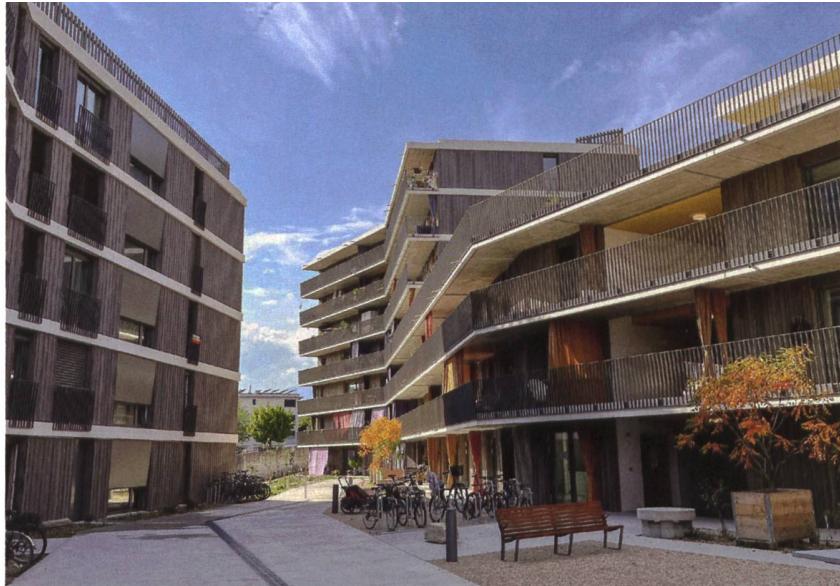


Bild: Patrick Cléménçon

Die Architektur soll zur Stärkung der Nachbarschaft beitragen. Auch spannende Wege und Sitzmöglichkeiten sorgen für Begegnungen.

Tischtennisplatten und andere Annehmlichkeiten Platz. Am westlichen Ende der Siedlung befindet sich ein weiterer grosser Gemeinschaftsgemüsegarten, den die Bewohnerinnen und Bewohner selbst verwalten. Etwas unterhalb, am Rande des Wäldchens, wurde ein Geröllfeld angelegt, das als Auffangbecken für Oberflächenwasser dient und sich je nach Wetterlage in ein kleines Biotop verwandelt. Die Codha hatte die künftigen Bewohnerinnen und

Bewohner schon früh dazu eingeladen, sich an der Ausarbeitung des Wohnprojekts zu beteiligen. So konnten diverse Arbeitsgruppen zu den Vorschlägen der Architekten und der Mitarbeitenden der Wohngenossenschaft Stellung beziehen und zudem ihre eigenen Vorschläge einbringen. Als «einmalige Chance» empfanden die Architekten denn auch die Zusammenarbeit mit einer so aufgeschlossenen und innovativen Bauherrin wie der Codha, wie sie betonen.

Erst kürzlich hat das Ökoquartier Le Stand beim Prix Bilan de l'Immobilier 2022 den ersten Preis in der Kategorie Gemeinnütziger Wohnungsbau und den dritten Preis in der Spezialkategorie Nachhaltigkeit und Ökologie gewonnen. Zuvor hatte die Codha schon für das gemeinsam mit der Genossenschaft Voisinage realisierte Projekt im Ökoquartier Les Vergers in Meyrin einen ersten Preis abgeräumt. Der gute Ruf der Codha hat sich mittlerweile also auch im Kanton Waadt herumgesprochen; tatsächlich sind ihre Wohnungen sehr gefragt, die Warteliste ist lang. Die Genossenschaft hat sogar eine Zweigstelle in Lausanne eröffnet – und will es nicht dabei belassen. ■

* Übersetzt aus dem Französischen und überarbeitet von Patrizia Legnini. Der Artikel erscheint gleichzeitig in *Habitation* 4/2022

Anzeigen

 finanzierungsmarkt
wohnbaugenossenschaften
schweiz

**Noch nie hat
sich Arbeit abgeben
so gelohnt.**

Geben Sie die
Kreditausschreibung in
die Hände von Profis.

**Sparen Sie
bis zu 50%**
Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren

NEU
Vermittlung von Finanzierungslösungen
für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch



Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!
www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Egnach, Entwicklung «Thurella Areal»

Zukunftsorte möglich machen

Auf dem «Thurella Areal» in Egnach entsteht ein neues Dorfzentrum, wo Wohnen und Gewerbe in 11 Gebäuden Einzug finden. Mit 111 Mietwohnungen von 2 ½ bis 5 ½ Zimmern, 17 Alterswohnungen sowie 33 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Im Mittelpunkt der Überbauung entsteht ein öffentliches Zentrum mit Hochstammplatz, Begegnungsort und Parkraum. Ein Siedlungsverein wird künftig auf dem Areal die Synergien, die sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten ergeben, in Einklang bringen und zu Gunsten aller Bewohnerinnen und Bewohner nutzen.

**m2i setzt ein Zeichen für nachhaltige Projektentwicklungen –
ein Invest in die Zukunft.**

mettler2invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG
Nachhaltige
Projektentwicklung

www.mettler2invest.ch
[St.Gallen](#) [Kemptthal](#) [Zürich](#) [Basel](#)

Weitere Informationen zum Projekt demnächst auf unserer Webseite.



Mediative Weiterbildungen

Mediation wird als berufliche und persönliche Kompetenz immer wichtiger – gerade für Tätigkeiten in Wohngenossenschaften und Immobilienverwaltungen.

Die modularen Weiterbildungen am IEF finden in einem interdisziplinären Rahmen im Herzen von Zürich statt – mit viel Praxisbezug und Trainingsmöglichkeiten.

IEF Institut für systemische Entwicklung und Fortbildung
Schulhausstrasse 64, 8002 Zürich, Tel. 044 362 84 84, ief@ief-zh.ch, www.ief-zh.ch

Mehr Informationen



Mediative
Kompetenzen
machen
den Unterschied.

Ganz schön grün!

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch



Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



GROSSE VISIONEN? GRÖSSERE ERGEBNISSE.

**Sunrise Telekommunikations-Infrastruktur:
Das smarte Fundament jeder Immobilie.**

Von der Leitung bis zur Leistung! Mit Sunrise erhalten Sie alles, um Ihre Liegenschaften fit fürs digitale Leben und Arbeiten zu machen.

Gleich informieren:
058 388 79 05 oder unter
sunrise.ch/immobilien

