

"Cité Nouvelle" : eine Grossüberbauung in Onex bei Genf : 2089 Wohnungen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **40 (1965)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103595>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



«Cité Nouvelle» – eine Großüberbauung in Onex bei Genf: 2089 Wohnungen

Vorfabrikation im Kommen

Nachdem unter Anwendung des Baretsschen Verfahrens – so benannt nach seinem Erfinder, dipl. Ingenieur-Konsulent und Professor in Paris – in Genf die Überbauung «Les Fontenettes» mit 256 Wohnungen glücklich und vorteilhaft unter Dach gebracht worden war, entschied man sich für das gleiche Vorfabrikationssystem im Rahmen der Großüberbauung auf dem großen Plateau zwischen Onex und Lancy. Der Auftrag lautete auf 2089 vorfabrizierte Wohnungen.

Die Stiftung «Cité Nouvelle»

Im Bestreben, die katastrophale Wohnungsnot in Genf zu bekämpfen, rief der Staatsrat am 14. Juli 1960 eine Stiftung zivilrechtlichen Charakters ins Leben, deren Ziel wie folgt umschrieben ist: Kauf von Grundstücken, Bau und Betrieb von Mietwohnungen – insbesondere solcher zu mäßigen Mietpreisen – und gegebenenfalls ihr Verkauf zum Einstandspreis an gemeinnützige Institutionen oder Fürsorgefonds und Pensionskassen.

Die Führung der Geschäfte liegt in den Händen eines fünfköpfigen Verwaltungsrates, dem heute angehören: Advokat

Jean Dutoit als Präsident; Staatsrat Emil Dupont als Vizepräsident; Staatsrat Charles Duchemin, Jean Argand, Gemeinderat von Onex, und Werner Sollberger, Direktor des Amtes für Wohnungen zu mäßigen Mietpreisen, als Mitglieder. Sollberger ist zugleich der Sekretär der Stiftung.

Die Leitung des Bauvorhabens ist dem Architekten Jean-Louis Ardin, dem Chef der Abteilung Neubauten beim Departement der Öffentlichen Bauten des Kantons Genf, anvertraut. Er arbeitet eng zusammen mit den Spezialisten des Baretsschen Verfahrens (Coordination Technique du Bâtiment) und Heinz Weisz, dipl. Ing. ETH/SIA.

Die Stiftung hat sich eine gewaltige Aufgabe gestellt. Die «Cité Nouvelle» umfaßt eine Fläche von 150 000 Quadratmeter, wovon 29 000 auf die Privatwege, die Autoabstellplätze und die Zugänge zu den Häusern und 55 000 Quadratmeter auf die Grünflächen entfallen. Vom Zentrum der Stadt Genf ist die werdende Satellitenstadt nur fünf bis sechs Kilometer entfernt. Ausgezeichnete Verkehrswege verbinden sie mit den Industriezentren auf beiden Seiten der Rhone. Natürlich fehlen auch die öffentlichen Verkehrsmittel nicht; heute schon pendelt der Bus mit dem Schild «Cité Nouvelle» hin und her. In einigen Jahren soll die Satellitenstadt 50 000 Einwohner zählen.

Ausführung der 1. Etappe

Dieses Bauvorhaben umfaßte 5 neugeschossige Mietblöcke mit 774 Wohnungen in 22 Gebäuden, und zwar:

- 76 Wohnungen zu 2 Zimmern
- 316 Wohnungen zu 3 Zimmern
- 330 Wohnungen zu 4 Zimmern
- 36 Wohnungen zu 5 Zimmern
- 16 Wohnungen zu 6 Zimmern

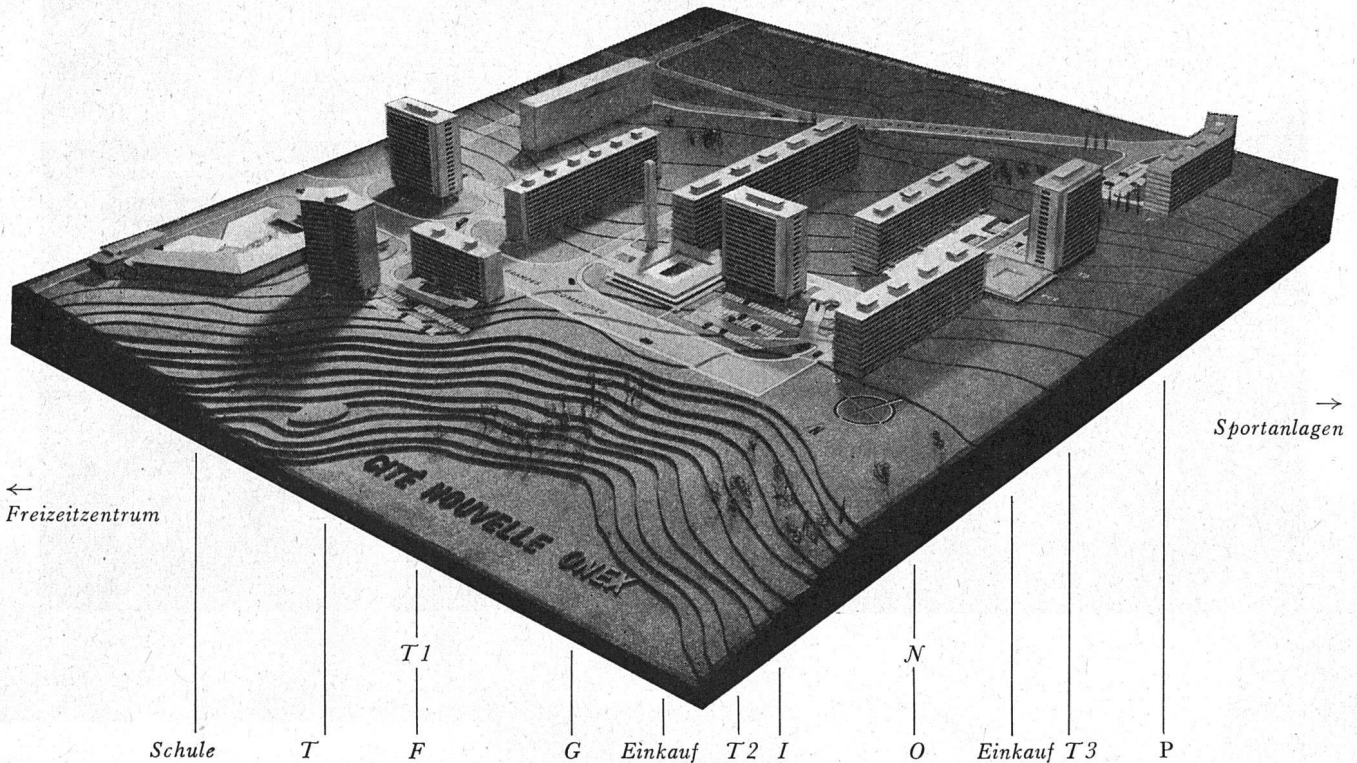
774 Wohnungen mit insgesamt 2696 Räumen, wobei in Genf die Küche als Raum – wie ein Zimmer – angerechnet wird. Die Arbeiten der 1. Tranche begannen im März 1961; dank der Vorfabrikation waren die ersten 144 Wohnungen im Januar 1962, also zehn Monate später, bezugsbereit. Das ganze

einer Fläche von 7000 Quadratmetern können 300 Autos untergebracht werden. Diese Garage ist, wie all die erwähnten Bauten, in Vorfabrikation erstellt; der Kubikmeterpreis liegt unter 50 Franken. Die monatliche Miete beträgt 45 Franken pro Platz.

Ausführung der 2. Etappe

Hier geht es um nicht weniger als 1315 Wohnungen. Nach einem vollen Jahr intensiver Planung wurde das Bauvorhaben im Mai 1963 in Angriff genommen; im Herbst 1966 wird alles beendet sein.

In Wort und Bild soll die 2. Etappe nun eingehender behandelt werden, weil sie im Vergleich zur 1. Tranche Verbesse-



Block F	2 Gebäude mit 8 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Block G	6 Gebäude: 3 mit 8 und 3 mit 9 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Block I	5 Gebäude: 2 mit 8 und 3 mit 9 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Block N	4 Gebäude: 2 mit 8 und 2 mit 9 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Block O	4 Gebäude: 2 mit 8 und 2 mit 9 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Block P	4 Gebäude mit 8 Stockwerken, Erdgeschoß, Luftschutzraum
Hochhäuser T 1, T 2, T 3	dreimal je 2 Gebäude mit 15 Stockwerken, Erdgeschoß, 2 Kellergeschossen
Hochhaus T	1 Gebäude mit 15 Stockwerken, Erdgeschoß und 3 Kellergeschossen

Bauvorhaben war im Dezember des gleichen Jahres beendet. Pro Tag wurden 2½ mittelgroße Wohnungen zu 4 Räumen erstellt. Die Planung der Operation war peinlich genau, wurden doch für die hauptsächlichsten Elemente 250 Pläne erstellt; zu 30 Stunden pro Plan, wurden also 7500 Arbeitsstunden aufgewendet – für diese einzige Sparte! Die Abrechnung der 1. Etappe liegt vor: Der Kubikmeter umbauten Raumes kam auf 116 Franken zu stehen.

Subventionen gab es nicht. Der Mietpreis stellte sich im Durchschnitt auf 550 Franken pro Raum und pro Jahr, alles – außer elektrischem Strom und eventuell Gas – inbegriffen; das heißt 45 Franken pro Raum und pro Monat.

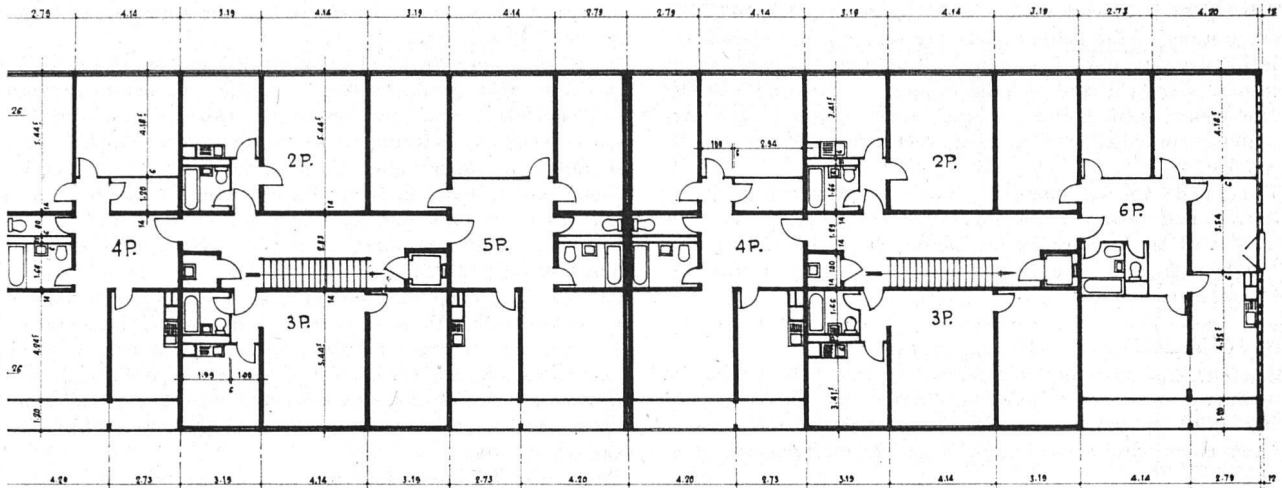
Die 1. Etappe umfaßte auch den Bau einer Schule mit 16 Klassen, zwei Einkaufszentren, wo man wie in der Stadt auch einige Dienstleistungsbetriebe bis zur Verpflegungsstätte findet, und eine unterirdische Garage mit Servicestation. Auf

rungen und nach dem Einspielen eine erhöhte Leistung erzielte und erzielt: Die Leistung konnte schon auf 3 Wohnungen pro Tag, fertiggestellt, gesteigert werden.

1. Umfang und Charakter der 2. Etappe

Sie ist ein Teilstück des großen Wohnraumbeschaffungs-Planes der Regierung und des Koordinationsausschusses. Dem Auge des Beobachters bietet sie sich dar als eine Gruppe von 10 großen Blocks mit insgesamt 32 Gebäuden, nämlich 15 mit 8, 10 mit 9 und 7 mit 15 Stockwerken. Man hat sich für eine Mischung zwischen Hoch- und Langhaus entschieden.

Nebst diesen Wohnblöcken umfaßt das Programm der 2. Etappe noch 2 Einkaufszentren mit Handwerksbetrieben, 2 unterirdische Gemeinschaftsgaragen, 1 Zentrum für Freizeitbeschäftigung, 1 Sportanlage für Erwachsene, 2 Schulhauskomplexe und 1 Mütterheim. Den Zufahrtsstraßen ent-



Ausschnitt aus dem Grundriß des Gebäudes N

lang werden zahlreiche Parkierungsgelegenheiten geschaffen. Die Überbauung präsentiert sich mit ihren Grünflächen sehr aufgelockert, auf eine Hektare entfallen 310 Wohnräume. Die 10 Blocks bedecken eine Fläche von 10 099 Quadratmetern. Die Bedürfnisse an Wärme und Warmwasser werden durch eine Zentrale gedeckt, deren Kamin 53 Meter hoch ist und die 15 Millionen Kalorien pro Stunde produzieren kann. Sie ist mit 3 Heizkesseln ausgerüstet, die nebst Heizöl auch feste Brennstoffe verwenden können. Die Tanks fassen 1,2 Millionen Liter Heizöl.

Dem Zweck der Stiftung entsprechend (Schaffung von neuen, zweckmäßigen Wohnungen für Personen und Familien in verschiedenen finanziellen Verhältnissen), wurden im Block F vorerst einmal 105 «Habitations bon marché (H. B. M.)» – billige Wohnungen – geschaffen, für deren Finanzierung der Staat Genf allein aufkommt. Im Block G und im Hochhaus T₁ befinden sich 239 «Habitations bon marché mixtes (H. B. M. mixtes)», die im Genusse der eidgenössischen und kantonalen Subventionen für den sozialen Wohnungsbau sind (Bundesbeschuß vom 31. Januar 1958, Vollzugsverordnung vom 11. Juli 1958).

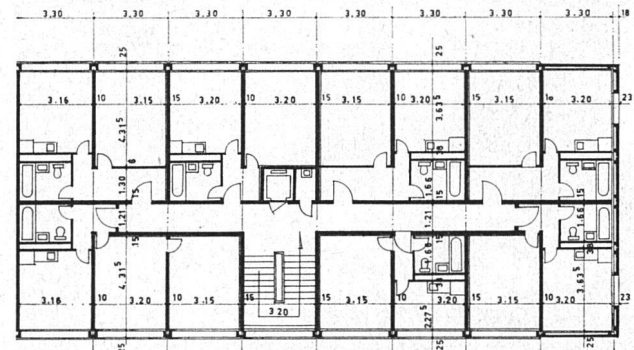
Die dritte Gruppe umfaßt in 7 Blöcken 971 «Habitations loyer modéré (H. L. M.)» – Wohnungen zu mäßigen Mietpreisen –, die auf Grund des kantonalen Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues erstellt werden. Sie können zum Selbstkostenpreis Fürsorgefonds und Pensionskassen verkauft werden. Bei der 2. Etappe handelt es sich durchwegs um geräumige Wohnungen; der Aufenthaltsraum mißt 18 Quadratmeter, die übrigen messen 14 Quadratmeter. Im Durchschnitt weist eine Wohnung 3,48 Räume auf.

Untenstehend finden Sie die Gesamtübersicht über die Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl und Bauvolumen:

2. Architektonische Aspekte, Ausstattung

Dem Architekten lag es daran, bei den 6 Langhäusern mit 8 oder 9 Stockwerken und den 4 Hochhäusern mit 15 Stockwerken einfache, aber doch ansprechende Aufgliederung und Gestaltung zu suchen. Auch das Entrée wurde freundlich gestaltet. Im Gegensatz zu den Bauten der 1. Etappe weisen die Gebäude der 2. Etappe mit Ausnahme der Blocks F, G, T, Balkone/Loggien auf.

Die Wohnungen sind zweckmäßig und geräumig; übertriebenen Luxus wird man vergeblich suchen... denn schließlich muß ja alles bezahlt werden. Die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen befriedigt ebenso sehr wie der Grundriß. In den Hochhäusern gibt es nebst den Personenlifts, die selbstverständlich in allen Gebäuden vorhanden sind, auch Warenlifts. Eingebaut sind auch überall Kehrichtschlucker, die man



Grundriß des Blockes F (Habitations bon marché)
Ausgangspunkt ist das Maß 3.30 (Ausschnitt)

Bezeichnung der Wohnung	Bezeichnung Umbauter des Blockes	Raum m ³	Wohnungen mit						Total Wohnungen	Total Räume	½ Räume
			1½ Räumen	2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	6 Räumen			
H. B. M.	F	15 126	15	77	13	—	—	—	105	208	15
H. B. M.	T ₁	34 000	—	16	16	30	44	—	106	420	—
H. B. M.	G	38 100	—	19	4	55	55	—	133	545	—
H. L. M.	I	57 200	—	91	43	48	29	19	230	762	—
	N	40 900	—	42	34	38	19	19	152	547	—
	O	40 900	—	42	34	38	19	19	152	547	—
	P	36 400	—	31	41	27	18	18	135	491	—
	T	24 600	30	—	30	15	15	—	90	255	30
	T ₂	34 000	—	16	16	30	44	—	106	420	—
	T ₃	34 000	—	16	16	30	44	—	106	420	—
	10	355 226	45	350	247	311	287	75	1315	4615	45

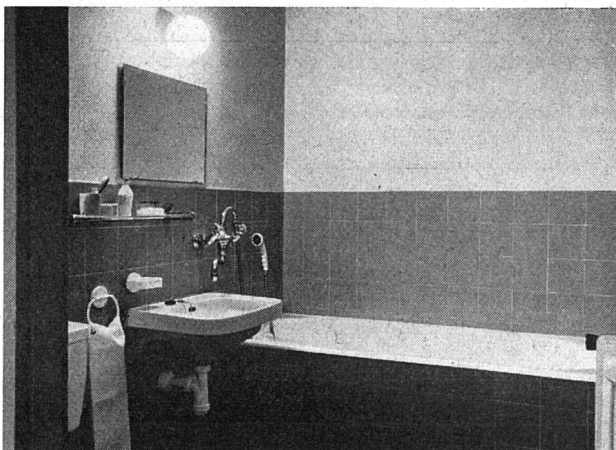
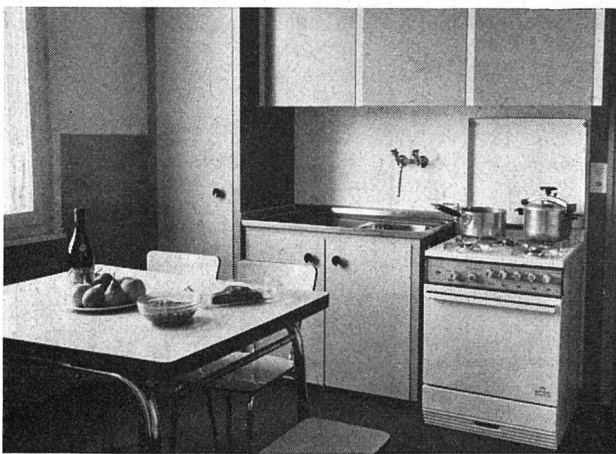
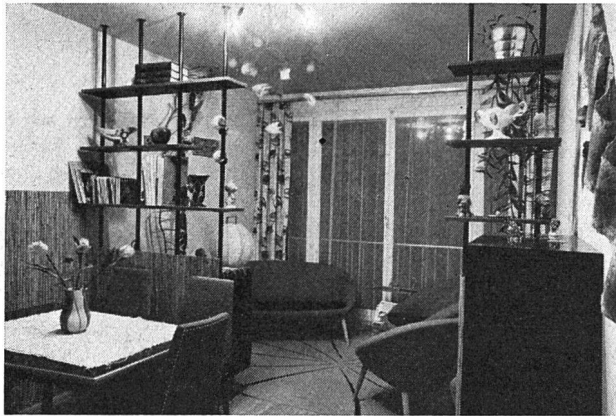
von jedem Stockwerk aus benutzen kann. Die Waschküchenausstattung ist die heute übliche. In den Räumen liegt Linoleum, der auf einer Korkunterlage aufgebracht wird, welch letztere eine sehr gute Schalldämmung (Trittschall!) ergibt. Die elektrischen Leitungen sind unter Verputz. Alle Anschlüsse, einschließlich Fernsehen, sind in jeder Wohnung vorhanden.

Die Küche verfügt über ein praktisches Küchenmöbel und Strom- und Gasanschluß. Im Welschland, wie übrigens im Tessin, ist die Beschaffung des Herdes Sache des Mieters.

Die Fenster, nur nordseits doppelverglast, verfügen über Metallrolläden.

3. Finanzielle Aspekte: Mieten, Baukosten

Mieten: Was uns – in den Städten hauptsächlich – fehlt, sind Wohnungen zu erschwinglichen Preisen. Die Stiftung «Cité Nouvelle» setzt sich denn auch mit allen Mitteln dafür ein, in Onex einen wirksamen Beitrag an die Beschaffung von preis-



wertem Wohnraum zu leisten. Es ist ihr gelungen, wie folgende Zahlen zeigen:

Im Block F, der schon bewohnt wird, kostet die Jahresmiete pro Raum 350 Franken, alles inbegriffen; zu bezahlen bleibt nur noch die Strom- und (eventuell) Gasrechnung. Das Appartement zu zwei Räumen (Wohnzimmer und Küche) stellt sich also auf 700 Franken im Jahr, das heißt 58 Franken im Monat. Heute sind im Block F zahlreiche alte Leute im Genuß einer solchen Wohnung. Die Mietpreise in den Blocks T₁ und G (239 Habitations bon marché mixtes) sind ebenfalls 350 Franken pro Raum und pro Jahr.

In den übrigen 7 Blocks mit insgesamt 971 Wohnungen schwanken die Mieten pro Raum und pro Jahr zwischen 450 Franken (unten) und 650 Franken (15. Stock), was eine Durchschnittsmiete von 550 Franken oder 45 Franken pro Monat und pro Raum ergibt. Eine Wohnung mit drei Zimmern und Küche kostet demnach, alles inbegriffen, 180 Franken pro Monat.

Baukosten: Bei den Blöcken F, G, T₁ hat sich ein Kubikmeterpreis von 135 Franken ergeben. Bei den übrigen 7 Blöcken (Habitations loyer modéré), im Bau, wird er sich bei der heutigen Teuerung auf 150 Franken stellen (Anfang 1965).

Gründe der erreichten Baukostensenkung: Der Architekt strebte nach möglichst preisgünstigem Bauen ohne Konzessionen an die Qualität. Es gelang ihm tatsächlich eine Baukostensenkung, die er auf drei Hauptgründe zurückführt:

- Vereinfachung der architektonischen Konzeption.
- Genaue Planung bis ins letzte Detail in enger Zusammenarbeit von Anfang weg zwischen dem Bauherrn, seinem Architekt beziehungsweise Ingenieur, der Patentinhaberin des Baretsschen Verfahrens SIREC und dem ausführenden Unternehmen. Das Planning der Operation (1963–1966) wird strikte eingehalten, sogar unter Zuhilfenahme der Lochkarten. Das Baubüro befindet sich an Ort und Stelle.
- Anwendung einer neuen Baumethode: Vorfabrikation.

4. Bauen mit vorgefertigten Elementen

In der «Cité Nouvelle» werden nur die Fundamente und die Kellergeschosse nach der herkömmlichen Bauweise erstellt, die letzteren, weil Luftschutzzräume nach den eidgenössischen Vorschriften erstellt werden müssen.

Alles andere wird in Vorfabrikation erbaut, nämlich:

Fassaden in Wasch- oder Glattbeton, die allen Ansprüchen auf Wärmeisolierung, Schalldämmung und Stabilität vollaufgerecht werden. Es ist keine Nacharbeit, auch kein Anstrich, notwendig. Bei der Vorfabrikation werden Fensterrahmen, Türzargen, Rolladencaissons usw. eingelegt.

Zwischenwände, meist tragend, in der Stärke von 0,10 bis 0,16 m. Bei der Vorfabrikation werden Leerrohre und Versorgungsleitungen eingelegt. Hier ergeben sich ganz bedeutende Einsparungen. Die Wände werden beidseitig als einwandfrei glatte Betonwände hergestellt, so daß Anstrich oder Tapezieren ohne weiteres Zutun erfolgen können. Fast vollständige Ausschaltung des Gipsers (der ja bekanntlich viel Wasser ins Haus bringt). Die Wohnungstrennwände bieten einen ausgezeichneten Schallschutz.

Deckenplatten in der Stärke von 0,11 bis 0,15 m. Es bieten sich hauptsächlich folgende Vorteile: Die Unterseite der Platte (= Decke des darunterliegenden Raumes) präsentiert sich als glatter Beton und bedarf keines Gipsputzes mehr. Die Leitungen für die Deckenlampen sind bereits eingelegt. Bei Deckenstrahlenheizung Möglichkeit, die Heizungsrohre bei der Vorfabrikation genau zu verlegen. In der «Cité Nouvelle» sind die Wohnungen mit Radiatoren ausgerüstet. Die Oberseite der Platte ist genau und glatt: Kork- und Bodenbelag können ohne weiteres aufgebracht werden.

Treppen: Die Treppenläufe und Podeste werden vorgefertigt; sie erhalten gleichzeitig den Belag.

Man rechnet durchschnittlich mit 40 vorgefertigten Elementen pro Wohnung. Bei 1315 Wohnungen ergibt das 52 600 Stücke.

Das Versetzen der Elemente erfolgt mittels Krans.

Vorfabrikation an Ort und Stelle

In Onex kommen zwei Methoden in bezug auf den Werkplatz zur Anwendung:

- Die *Fassaden- und Deckenplatten* werden in der behelfsmäßigen Feldanlage *am Fuß der Gebäude* hergestellt. Fahrbare Hangars schützen Arbeiter und Produkt vor der Unbill der Witterung. Die Vorrichtungen (Formen usw.) sind einfach.
- Die *Zwischenwände* werden in einem *zentralen Atelier* hergestellt, das mit Laufkränen ausgerüstet ist. Die Vorfabrikation erfolgt auf zwei verschiedene Weisen: entweder in horizontaler Lage mittels Kippformen oder in vertikaler Lage mittels Batterien.

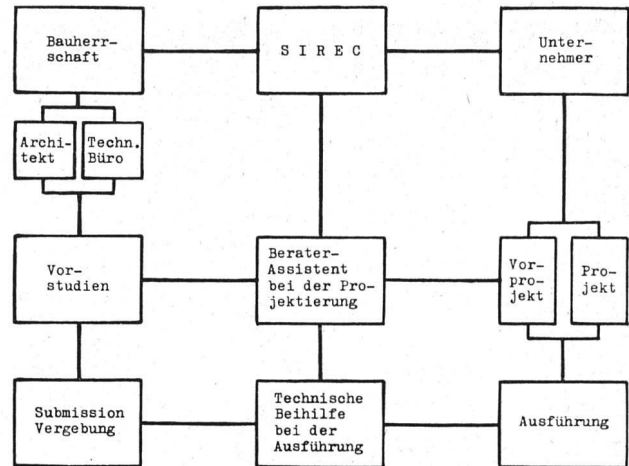
Die Vorfabrikationsanlage wurde genau dem Ausmaß des Bauvorhabens, der festgelegten Kadenz (Tagesproduktion) und allen anderen Gegebenheiten eines gut organisierten Bauplatzes angepaßt. Die Investitionen sind relativ niedrig und werden mit diesem einen Bauvorhaben amortisiert.

Ein erfreuliches Ergebnis

Gewiß erforderte die Anwendung des neuen Verfahrens das Einspielen der beiden Unternehmer. Man hat aber feststellen können, daß sie sich sehr rasch anpaßten und dabei eine Qualität der Ausführung erreichten, die ganz in der Linie der schweizerischen Tradition liegt und das Erstaunen der Besucher aus der ganzen Schweiz erregt.

Im übrigen sind die erzielten Resultate eindeutig:

- große Einsparung an Arbeitskräften;
- überaus rasches Bauen: Heute werden 3 Wohnungen pro Tag erstellt;
- fühlbare Baukostensenkung mit all ihren von allen begrüßten willkommenen Auswirkungen.



So sieht das Organisationschema der guten und sehr engen Zusammenarbeit der drei Hauptbeteiligten aus: Bauherr, Architekt und Ingenieur mit den Beratern der Verfahrensinhaberin und Unternehmer.

Damit wäre eigentlich alles gesagt über das erste Beispiel in der Schweiz in bezug auf die konsequente Anwendung der Vorfabrikation bei einer wirklichen Großüberbauung. Es ist dies eine mutige Pioniertat, der nichts von einem tastenden, risikoreichen Experimentieren anhaftet, sondern die konsequent und aufgeschlossen die Erfahrungen des Auslandes auf schweizerische Gegebenheiten angewendet hat. Das ist sehr viel besser als Deklamationen und Lamentationen, besser als die üblichen «Me sött»!
P.

Die Vorfabrikation an Ort und Stelle ist sehr vorteilhaft, bedingt aber eine gute Organisation des Werkplatzes

