

Überalterte Wohnquartiere werden in Genf durch moderne Grossüberbauungen umstrukturiert

Autor(en): **Piller, Jean**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 10

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103945>

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.

Überalterte Wohnquartiere werden in Genf durch moderne Grossüberbauungen umstrukturiert

Vorbemerkung

«Modernisieren oder abbrechen?» — vor diese Frage sah sich auch die Société Coopérative d'Habitation (SCH) in Genf gestellt. Einerseits vermögen die alten Wohnungen den heutigen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr zu entsprechen, und Modernisierungen sind eine teure und heikle Aufgabe. Andererseits will die SCH angesichts des akuten Wohnungsmangels in Genf weiterhin ihren tatkräftigen Beitrag an die Schaffung vermehrten preisgünstigen Wohnraumes leisten. War es da nicht naheliegend, auf überbautem, erschlossenem Gelände, heute schon fast inmitten der expansiven Stadt gelegen, das bestmögliche Bauvolumen auszunützen, umso mehr als wir heute mit dem raren und sehr teuren Boden haushälterisch umgehen müssen? Aus diesen Überlegungen ergab sich der Entschluss, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zwei Quartiere neu zu gestalten: das erste (Aïre) besteht aus Einfamilienhäusern mit Gärten, das zweite (Vieusseux) aus langgestreckten Mehrfamilienhäusern. In knappen Zügen sei hier das Wesentliche darüber gesagt. Noch ein Hinweis: Auch in der deutschen Schweiz gilt es, ähnliche Aufgaben zu bewältigen, so zum Beispiel vor den Toren Basels, wo auch bei nur teilweisem Abbruch alter Einfamilienhäuser eine sehr grosse Zahl neuer Wohnungen erstellt werden könnte.

1. Gesamterneuerung der Cité-Jardins Aïre

Die am 27. Juni 1919 gegründete Baugenossenschaft konnte im gleichen Jahr in Aïre am rechten Rhoneufer 5,7 Hektaren Land für 350 000 Franken kaufen. Den damali-

gen Bestrebungen entsprechend sollte es eine Cité-Jardins, eine Gartenstadt, werden. Mit Hilfe hoher Subventionen des Bundes und des Kantons wurden ab 1920 in drei Etappen 120 Einfamilienhäuser, teils alleinstehend, teils als Reihenhäuser, erstellt. (Unser Archivbild unten.) Ein zweigeschossiges 5-Zimmer-Haus mit Küche und Bad, 54 Quadratmeter Fläche, 512 Kubikmeter umbauter Raum, kostete 22 750 Franken, ein 3-Zimmer-Haus mit Küche und Bad, 38 Quadratmeter, 359 Kubikmeter, kostete 18 910 Franken.

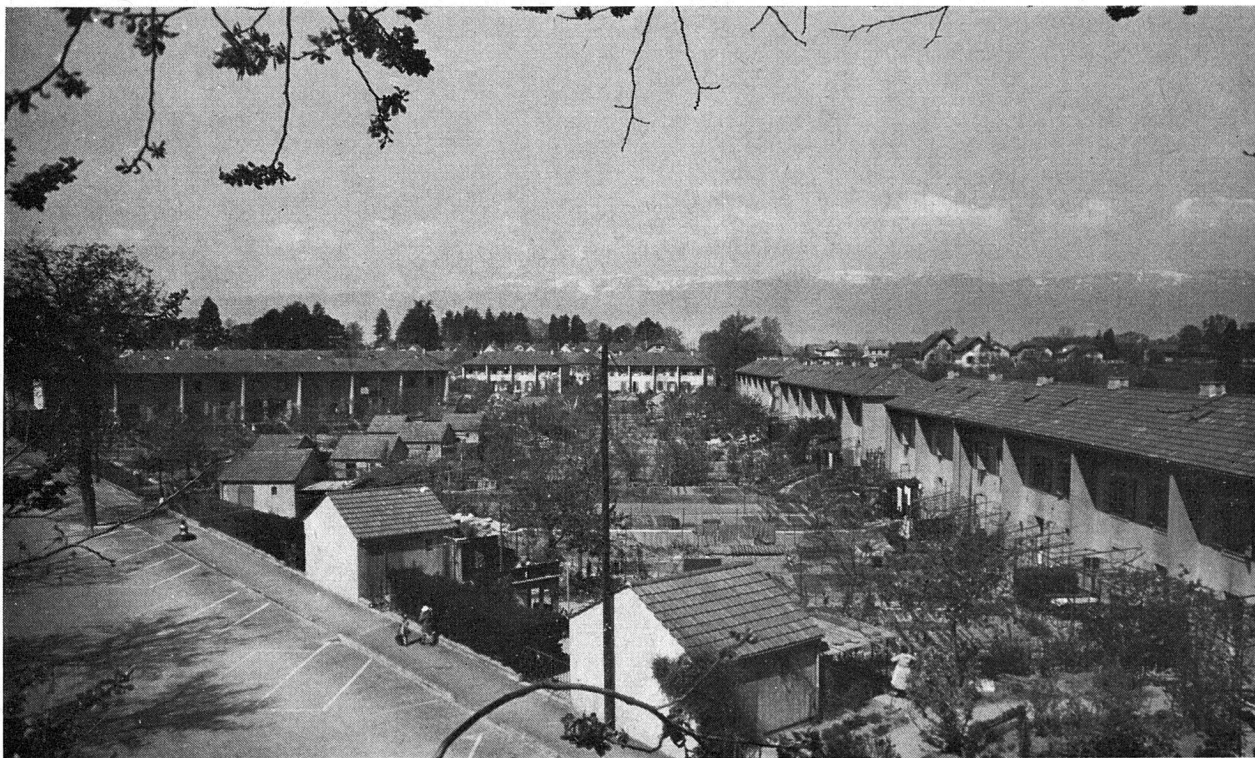
Ab 1950 entwickelte sich Genf in ungeahnter Weise, die Stadt rückte unaufhaltsam auch gegen Aïre vor, das sich 1920 noch ganz auf dem Lande befunden hatte. Dazu kam die Überalterung der Häuser der Gartenstadt. Trotz einiger Opposition kam die Kompromisslösung zustande, vorerst 58 Einfamilienhäuser abzubauen und an ihrer Stelle mit Hilfe des Kantons (Gesetz von 1957) 344 neue Wohnungen zu erstellen.

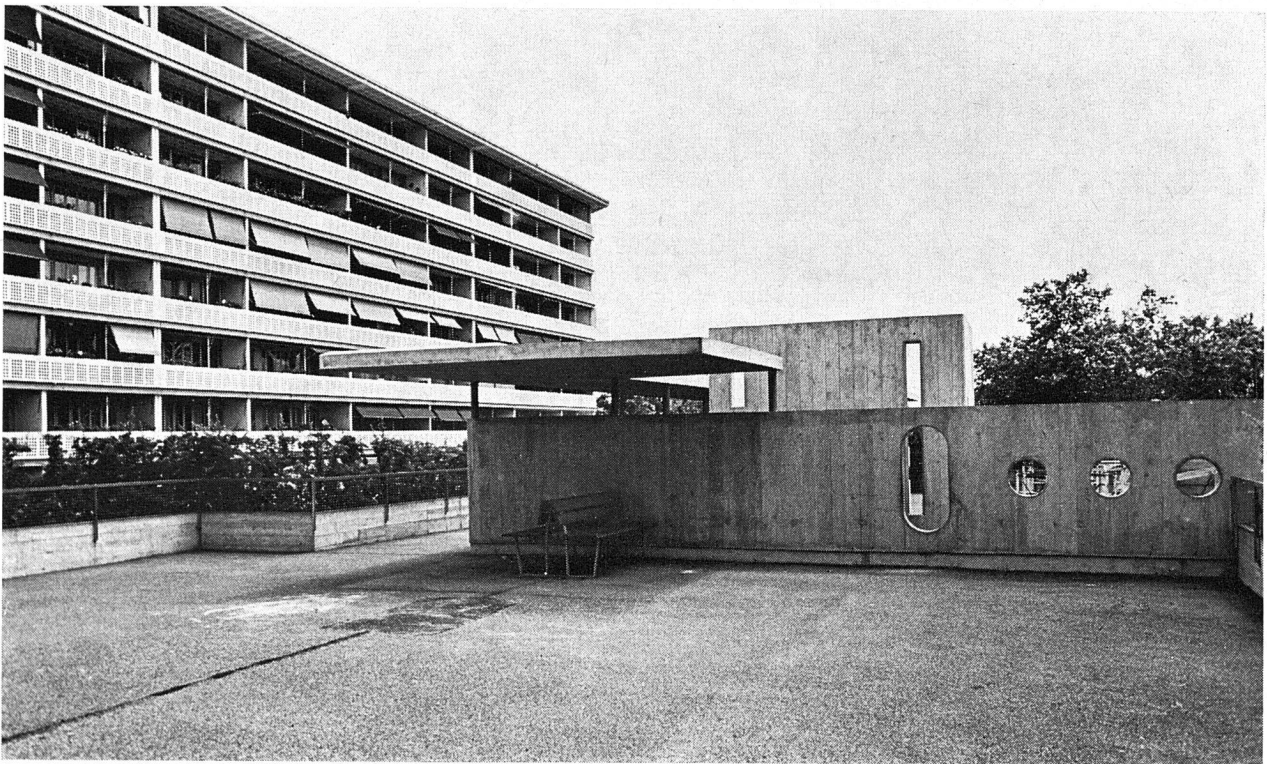
So entstanden 1961/63 176, 1963/65 168 Wohnungen. Das Flugbild rechts zeigt das «Neu-Aïre» mit dem angegliederten Einkaufszentrum im Dreieck (der Coop Genf verpachtet) und dem Kindergarten auf dem Dach dieses Geschäftshauses (Detailbild) darunter). Es gibt ferner 132 Autoboxen, Abstellplätze, ein Gemeinschaftslokal, Spielplätze für jung und alt. In der Bilanz erscheinen die Investitionen mit mehr als 23 Millionen Franken, die Mieten erreichen etwa 1,7 Millionen; pro Raum und pro Jahr erreicht die Subvention 350 Franken.

Im Vordergrund des Flugbildes, das übrigens von oben her gut zeigt, wie die neuen Hochbauten die kleinen Einfamilienhäuser verdrängen, sieht man die 62 noch verbleibenden Einfamilienhäuser der alten Cité-Jardins Aïre (1968: Mieten insgesamt 86 000 Franken), die in einer späteren Etappe ebenfalls einer neuen Grossüberbauung der SCH weichen müssen. Das ist der Lauf der Dinge im Zuge der städtebaulichen Erneuerung.

2. Umstrukturierung des Quartiers Vieusseux

Auf den Seiten 292 bis 296 umreissen wir die grosse Bauaufgabe der SCH in Vieusseux, die in Ausführung begriffen ist und im übrigen Sehenswertes bietet.







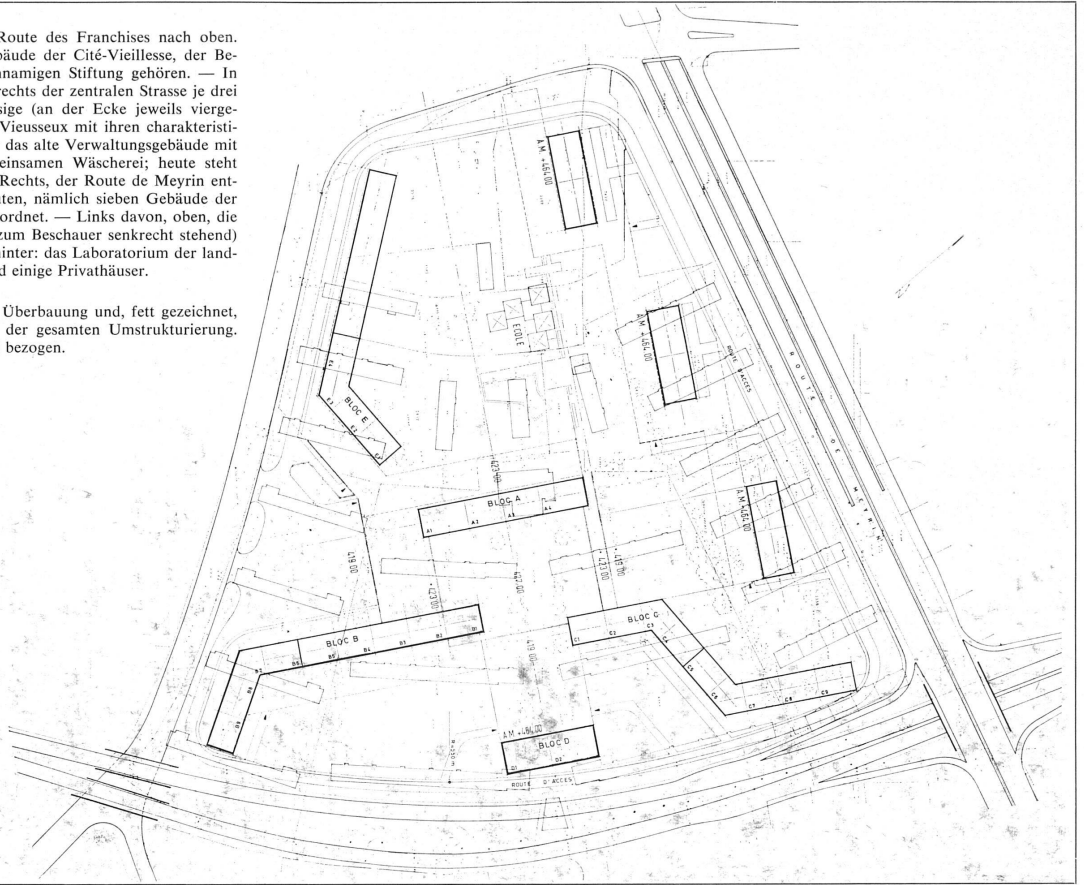
Zur Flugaufnahme

Vorne links führt die Route des Franchises nach oben. An ihr liegen die vier Gebäude der Cité-Vieillesse, der Betagtenheime, die der gleichnamigen Stiftung gehören. — In der Mitte liegen links und rechts der zentralen Strasse je drei langgestreckte, dreigeschossige (an der Ecke jeweils viergeschossige) Bauten der Cité-Vieussesux mit ihren charakteristischen Arkaden. — Darüber das alte Verwaltungsgebäude mit der Heizzentrale und gemeinsamen Wäscherei; heute steht dort der neue Block A. — Rechts, der Route de Meyrin entlang, sind die jüngsten Bauten, nämlich sieben Gebäude der Cités Villars I und II, angeordnet. — Links davon, oben, die fünf Gebäude (drei davon zum Beschauer senkrecht stehend) der Cité Franchises. — Dahinter: das Laboratorium der landwirtschaftlichen Chemie und einige Privathäuser.

Zum Situationsplan

Er zeigt die bestehende Überbauung und, fett gezeichnet, die geplanten Grossbauten der gesamten Umstrukturierung. Der Block A ist erstellt und bezogen.

Modellphoto auf der folgenden Seite.





In den Jahren 1929/30 gab es in Genf über 800 unhygienische, unbewohnbare «Wohnungen». Das Quartier Seujet wurde saniert, was die Umsiedlung der Bewohner bedingte. Unter Mithilfe der Behörden kaufte die SCH für 360 000 Franken in Vieuxseux ein leicht ansteigendes Gelände im Halte von sechs Hektaren, in der Form fächerartig, mit vielen Bäumen, insbesondere hundertjährigen Eichen, bestanden. Die SCH kam in den Genuss des ersten genferischen Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaues vom 12. Mai 1929; die Hilfe kam sowohl den Erstellern wie, in Notfällen, den Mietern direkt zugute.

So wurde die Cité-Vieuxseux mit 245 Wohnungen erstellt; damals betragen die reinen Baukosten 45 bis 50 Franken pro Kubikmeter. Charakteristisch waren die offenen Arkaden, die dem Fussgänger und bei Regen den Kindern als Spielplatz dienten. Das neue Quartier wurde als wahre Pioniertat der damaligen Zeit betrachtet: zum ersten Mal wurde in Genf ein ganzes Quartier mittels einer Heizzentrale mit Wär-

me versorgt. Dazu kam noch eine kleine Revolution: diese Logis des sozialen Wohnungsbaues verfügten alle über ein Bad und fließendes Wasser in der Küche. Ja, es gab sogar bereits eine gemeinsame Waschzentrale!

1930 trat die SCH der Stiftung für den Bau von Wohnungen für Betagte und Alleinstehende Land ab und beteiligte sich an der Stiftung. An der Route des Franchises wurden zum erstenmal in der Schweiz 165 Betagtenwohnungen erstellt, heute noch bekannt unter dem Namen «Cité-Vieillesse» — dies, wie erwähnt, bereits vor rund vierzig Jahren, sicherlich eine Pioniertat!

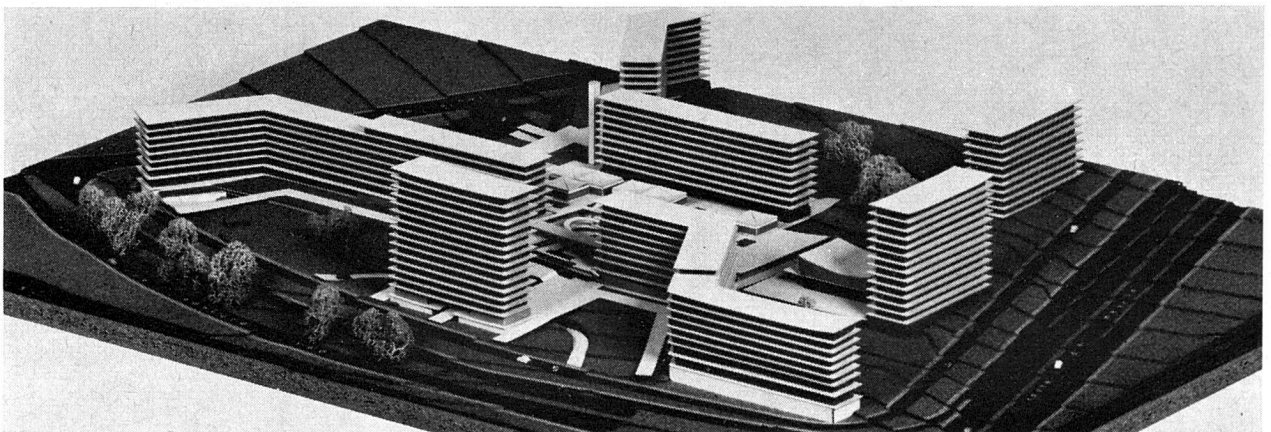
Nachdem nach Kriegsende in Genf eine wahre Bevölkerungsexplosion stattfand, nahm die aktive SCH den Bau der Cités Villars I und II und der Franchises auf; Bund, Kanton und Stadt halfen mit. Die Heizzentrale wurde erweitert, ebenso die gemeinsame Wäscherei, die modernisiert wurde. Neu dazu kam ein Kindergarten, der — eine Besonderheit — von den Müttern des Quartiers betreut wurde und noch wird. Ein Gemeinschaftslokal und Kinderspielplätze standen zur Verfügung. Bei einer Ausnützungsziffer von 0,4 waren von 1930 bis 1950 insgesamt 506 Wohnungen entstanden: Vieuxseux (1930/31) mit 245, Villars I (1947/48) mit 96, Villars II (1949/50) mit 93 und Franchises (1948/49) mit 72 Wohnungen. Der Buchwert 1968 dieser Gebäude war mit 11,5 Millionen Franken, die Mieten dieser Wohnungen mit 736 020 Franken ausgewiesen.

Umzonung und Umstrukturierung

Alterserscheinungen der Wohnungen und das wachsende Bedürfnis nach neuen preisgünstigen Wohnungen in der Nähe des Stadtzentrums liessen das grosse Programm der Neüberbauungen reifen, wozu auch die Anstösser Hand boten. Das ganze Gelände wurde rasch umgezont. Die Architekten erhielten den Auftrag, bei einer neuen Ausnützungsziffer von 1,1 statt 0,4 1800 Wohnungen, 1500 bis 1800 unterirdische Boxen (Verkehrsverbot innerhalb des Quartiers), ein Geschäftszentrum (in der Mitte der Modellphoto), einen Mehrzwecksaal, ein Zentrum für ärztliche und fürsorgerische Betreuung, Kindergärten, Schulen (sie kommen links vom Hochhaus D zu stehen) und Spielplätze zu planen. Dabei mussten die alten Baumbestände gewahrt bleiben und die einzelnen Etappen finanziell voneinander unabhängig sein.

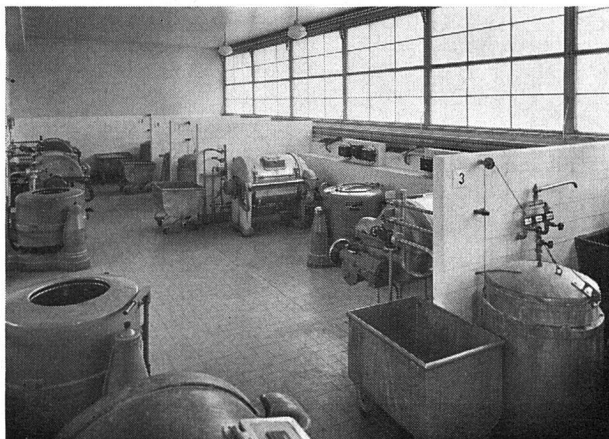
In Anwendung des Gesetzes von 1957 über die kantonale Förderung des sozialen Wohnungsbaues gewährte der Kanton Genf grosszügige Hilfe (Verbürgung bis zu 95 Prozent, Steuerbefreiung, Subventionen).

Auftragsgemäss mussten zuerst eine neue Heizzentrale und die Neubauten der eigentlichen Cité Vieuxseux (1930/31) gebaut werden. Die Arbeiten konnten am 4. März 1968 beginnen. Der Block A mit seinen 132 Wohnungen kam zugleich daran, denn bevor alte Gebäude abgerissen werden, muss zuerst die Umsiedlung der Mieter gewährleistet sein.





Die neue Heizentrale mit einem Gesamtleistungsvermögen von 18 000 000 Kcal. zum Heizen von über 1500 Wohnungen, von Schulen und von Geschäftslokalen und vorläufig drei Tanks zu je 200 000 Liter Fassungsvermögen — drei weitere folgen — wurde bereits am 1. Oktober 1968 in Betrieb genommen; ihr 33 Meter hohes Kamin wurde in vorfabrizierten Elementen in drei Tagen montiert. Zugleich wurde die neue mit vielen vollautomatischen Maschinen ausgerüstete gemeinsame Wäscherei eröffnet. Den Gegensatz zwischen alt und neu zeigen die entsprechenden Bilder rechts. Der Block A konnte anfangs 1970 bezogen werden. Die Bilder auf den vorhergehenden Seiten beweisen, wie das Neue und Moderne das Alte und Überholte ablösen. Man beachte die Gestaltung des Erdgeschosses des neuen Blockes; das Prinzip der offenen Arkaden ist wie 1930 gewahrt; die Decke ist mit warmem Holz aufgelockert.



Weitere Etappen

Im Herbst 1970 befinden sich in Ausführung die Teile B 1 und B 2, die im Oktober 1971 fertig sein werden. Als dritte Etappe folgt 1971 der Block C, zugleich mit dem Geschäftszentrum. D und E werden sich möglichst kontinuierlich folgen. Ganz am Schluss werden die jüngsten Bauten der Cités Villars und Franchises ersetzt. Nachdem die Gebäudegruppen mit 50 Meter breiten Rasenflächen voneinander getrennt sind, lässt sich das Nebeneinander von Neubau und Abbruch gut organisieren.

Baukosten und Mieten

Was bisher gebaut wurde, stellt sich kostenmässig auf weniger als 200 Franken pro Kubikmeter. Ab 1971 wird sich die Bauteuerung stärker bemerkbar machen.

Die Mieter erhalten grössere und moderne Wohnungen und müssen dafür dank der grosszügigen Hilfe der Öffentli-





Unser Archivbild oben zeigt ein Detail der alten Überbauung, die Aufnahme unten den durch die Mütter des Quartiers betreuten Kindergarten.

chen Hand (Kanton Genf in erster Linie) nicht viel mehr bezahlen. Die Mieten steigen progressiv nach Stockwerken. 1970 bezahlen die Mieter im neuen Block A: Im 1. Stock: 4-Zimmer-Wohnung mit Küche 2455 Franken brutto im Jahr (früher: 1700 Franken); 2-Zimmer-Wohnung mit Küche 1500 Franken brutto im Jahr (früher 1200 Franken). Im 5. Stock kostet eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche neu 2412 Franken brutto, früher 1428 Franken brutto pro Jahr.

Die Nebenkosten beziffern sich auf etwa 105 Franken pro Jahr und pro Raum (in Genf zählt die Küche als Zimmer). Wie man sieht, ist die Umsiedlung für die Mieter keineswegs untragbar, um so mehr als der Wohnwert zugleich stark zugenommen hat.

Ausblick

Wie die Kinder im Kindergarten der SCH hoffnungsvoll in die Zukunft blicken, so darf die dynamische SCH Genf unter der Leitung von René Gay, Mitglied des Zentralvorstandes des SVW, zielbewusst ihr Ziel verfolgen: wenn Aire und Vieusseux bis 1975/76 vollständig erneuert sein werden, wird die SCH statt über 912 Wohnungen im Jahre 1969 über 2250 Wohnungen und über 10 000 Quadratmeter Geschäftslöcher sowie alle übrigen zum Wohnen unentbehrlichen Einrichtungen, wie Kindergärten, Begegnungszentren, Sport- und Spielplätze usw., verfügen.

Architekten:	Honegger Frères, Schmitt & Cie Ernest Martin & Associés
Ingenieure:	Honegger Frères, Schmitt & Cie
Heizungsingenieur:	François Robert
Generalunternehmer:	SA pour le Développement de la Construction à Genève (SADCG)
Photos:	Archivbilder; J.-P. Sacci; A. Grivel; M. Giddey

