

Von Besetzern zu Besitzern

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107496>

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.

Trotz bescheidener Mittel sanierte die Genfer CO2P-L71 nach Minergie-Standard

Von Besetzern zu Besitzern

Eine Gruppe von Genfer «Squattern» rettet ein baufälliges Haus – vor dem Abbruch und vor der Immobilienspekulation. Mehr noch: Trotz knapper finanzieller Mittel verwirklicht die Baugenossenschaft CO2P-L71 eine Sanierung nach Minergie-Standard. Auf dem langen Weg vom Besetzer zum Besitzer und Bauherrn waren allerdings viele Stolpersteine zu überwinden.

VON PATRICK CLÉMENÇON* ■ Die gut hundert-jährige Liegenschaft an der Rue Liotard 71 im Genfer Servette-Quartier war dem Abbruch geweiht – so sah es ein Quartierplan von 1963(!) vor –, als sie 1993 besetzt wurde. Zweieinhalb Jahre später schien das Abenteuer der «Squatter», die vornehmlich aus Künstlerkreisen stammten, allerdings am Ende zu sein. Die Baubehörden kamen nämlich dem konkursiten Hausbesitzer entgegen, indem sie ein vom Betriebsamt eingereichtes Gesuch für eine Sanierung des Ge-

bäudes positiv beurteilten – ohne eine hierfür notwendige Änderung des Quartierplans zu beachten. Dank diesem Taschenspielertrick wäre es möglich geworden, das baufällige Gebäude, das eigentlich zugunsten eines Grünraums hätte abgerissen werden sollen, zu verkaufen. Plötzlich schätzte die Gläubigerbank den Wert der Ruine auf 580 000 Franken, und der Preis des Grundstücks stieg in den Himmel, nämlich von den vom Betriebsamt geschätzten 80 000 Franken auf 250 000 bis 400 000 Franken.

BÖSARTIGE VERTREIBUNG. Beim Ganzen handelte es sich um einen Versuch, die Besetzer abzuschrecken. Diese hatten sich inzwischen als Genossenschaft organisiert, um das Gebäude zu kaufen und mit Hilfe der Alternativen Bank eine sanfte Renovation vorzunehmen, die den weiteren Verfall stoppen und den Bewohnern ein Minimum an Komfort verschaffen sollte. Das Vorgehen der Behörden mutet um so unverständlicher und inakzeptabler an, als der damalige Baudirektor Laurent Moutinot keine Gelegenheit ausliess, um ►



1993 richteten sich die Hausbesetzer im Gebäude an der Rue Liotard 71 im Genfer Servette-Quartier ein. Inzwischen sind die Besetzer zu Besitzern geworden und haben das Haus nach dem Minergie-Standard saniert.



Blick auf die Gartenseite mit den neuen Balkonen.

sein Entstehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu betonen, schliesslich ist der Wohnungsmangel in Genf längst chronisch. Während der Verkaufsverhandlungen setzten die öffentlichen Dienste dem Ganzen sozusagen die Krone auf, als sie den Besetzern ohne Vorwarnung den Strom abstellten. Dabei hatten diese die Rechnungen stets pünktlich bezahlt. Der Zustand der Installationen machte ein sofortiges Eingreifen nötig, hiess es, sonst bestehe das Risiko eines Stromausfalls im ganzen Strassenzug. Selbst wenn dies zutraf, erstaunte der Zeitpunkt für den Schritt, der vielmehr nach einem bössartigen Vertreibungsversuch aussah. Als die Bewohner merkten, dass die Gegenseite ihre wahren Absichten verbarg, ging sie ihrerseits zum Angriff über. Die junge Genossenschaft CO2P-L71 organisierte eine Pressekonferenz, sammelte mehr als 1100 Unterschriften von Nachbarn, die das Projekt unterstützten, und machte eine Petition beim Grosse Rat. Mit vollem Erfolg: Nach diesem Überraschungsschlag erhielt die Genossenschaft nicht nur die Bewilligung, das Gebäude zu kaufen, sondern auch das Grundstück im Baurecht.

SCHWIERIGE FINANZIERUNG. Voll neuer Kraft beschlossen die frischgebackenen Eigentümer, nun die Sanierung anzupacken. Statt des ursprünglichen sanften Weges wählten sie allerdings ein ambitiöseres und deutlich teureres Projekt. Die Erneuerung der Fassaden und der Einbau einer zentralen Heizung und Warmwasserversorgung gehörten ebenso dazu wie die Einrichtung zweier neuer Wohnungen im Dachstock. Küchen und Bäder mussten ebenfalls gänzlich erneuert werden, wobei jeder Genossenschafter volle Freiheit bei der Einrichtung genoss. Dies gilt auch für die Unterteilung der Zimmer, besass die Mehr-

zahl der Innenwände doch keine tragende Funktion. Somit konnte statt der maximal fünf Zimmer etwa ein grosses Wohnzimmer geschaffen werden.

Allerdings war die Alternative Bank nun nicht mehr bereit, die Finanzierung allein zu übernehmen. Sie gewährte nur noch 65 Prozent der notwendigen Hypothek, für den Rest musste eine andere Quelle gefunden werden. «In dieser Situation wandten wir uns an den SVW», erzählt Michael Hofer, der die Genossenschaft gemeinsam mit Angela Marzullo und Nathalie Qiu Desponds leitet. Aus dem Fonds de Roulement konnten zwar nicht die gesamten verbleibenden 35 Prozent gedeckt werden, sondern nur der üblicherweise für solche Projekte gewährte Anteil. Dafür erhielt die Genossenschaft vom Solidaritätsfonds des SVW ein kurzfristiges Darlehen für die Zeit der Renovationsarbeiten. Nach deren Vollen- dung war die Alternative Bank bereit, die Schuld zu übernehmen.

ERSTE MINERGIE-SANIERUNG IN GENF. Der kleinen Genossenschaft CO2P-L71 gelang es indes nicht nur, ihr Haus vor der Immobilienspekulation zu retten und es umfassend zu erneuern. Gemeinsam mit dem Architekten Alfredo Mumenthaler realisierte sie die erste Minergie-Sanierung in Genf. Die Arbeiten dauerten allerdings fast vier Jahre. «Wir begannen mit dem Dach, denn dieses war leck. Danach mussten wir fast anderthalb Jahre warten, bis wir das Geld für die Weiterführung der Renovation zusammenhatten», erzählt Michael Hofer. Nun ging es Schlag auf Schlag: Die Fenster wurden ersetzt, Dachstock und Kellerdecke isoliert. Auf der Gartenseite erstellte man neue Balkone. Die Genossenschafter montierten im Eigenbau 18 Quadratmeter Solarzellen auf dem Dach, die das Brauchwasser vorwärmen. Eine neue Holzpelletfeuerung sorgt für umweltfreundliches Heizen. Weiter baute man eine kontrollierte Lüftung ein, die

mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet ist.

Die hohen ökologischen Anforderungen an die Sanierung wurden mit verschiedenen Subventionen belohnt. «Die Kosten für die kontrollierte Lüftung übernahm der Kanton sogar gänzlich», erklärt Nathalie Qiu Desponds. Dank der ausreichenden Dicke der Aussenmauern konnten die Genossenschafter auf eine teure Fassadenisolation verzichten. Die Gesamtkosten für die Sanierung betragen 1,2 Millionen Franken, 332 Franken pro Kubikmeter. Das Erdgeschoss bildete den Abschluss der Arbeiten, wobei eine der Wohnungen als Gemeinschaftsraum eingerichtet wurde. Die Energiebilanz ist bemerkenswert: Die Liegenschaft, die nun zehn Wohnungen auf fünf Stockwerken mit einer Wohnfläche von mehr als tausend Quadratmetern umfasst, benötigt nicht mehr Energie als ein neues Gebäude. Hinzu kommt, dass die Pelletheizung eine erneuerbare Energiequelle nutzt und dem lokalen oder zumindest regionalen Gewerbe hilft: Eine Freiburger Firma liefert den aus gepresstem Holzabfall bestehenden Brennstoff, da sich in Genf noch niemand auf diesen zukunftssträchtigen Geschäftszweig spezialisiert hat.

ZWIESPÄLTIGE BAU-ERFAHRUNGEN. Auch wenn die Genossenschafter die guten Vorschläge des Architekten schätzten – etwa in Bezug auf die massiven Balkone, die grossen, einflügeligen Fenster oder besonders günstige Handwerker –, war der Ablauf der Arbeiten nicht immer befriedigend. Alfred Hofer: «Zum Beispiel das Elektrische: Das hat uns 6000 Franken pro Wohnung gekostet, obwohl der Elektriker die Leitungen bloss in Plastikkanälen an der Wand führte. Ein leichtes Anstossen genügt, um die Leitungen herunterzureissen. Vorher hatten wir ein veraltetes Elektro-Verteilungssystem, jetzt haben wir ein neues, das veraltet aussieht. Das Gleiche bei den Sani-



Das grosszügige Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche.

tärinstallationen. Das ist eine echte Katastrophe. Wenn man die Spülung zieht, fliesst das Wasser nur langsam und mit einem hässlichen Sauggeräusch ab – aber der Architekt wählte halt das billigste Angebot.» Alfred Hofer weiss, wovon er spricht, ist er doch selbst gelernter Architekt. Kurz: Das Budget wurde eingehalten, aber zu welchem Preis! Die Bauarbeiten, die in bewohntem Zustand stattfanden, erforderten ein gerüttelt Mass an Geduld. Am schlimmsten, da sind sich die Bewohner einig, waren die Gerüste, die während der ganzen langen Bauzeit die Sicht versperrten. Die übrigen Eingriffe, etwa die Bohr-

arbeiten für die neuen Leitungen, waren punktueller und damit leichter zu ertragen. «Wir hatten während anderthalb Monaten kein fliessendes Wasser und mussten uns während dieser Zeit in den anderen Wohnungen eindecken. Heisses Wasser fehlte sogar während sechs Monaten. Das war super hart!», erklärt Nathalie Qiu Desponds. Auch Michael Hofer erinnert sich nur zu gut: «Es war extreeem!» Allgemeines Gelächter bei den Hausbesetzern, die nicht nur zu Hausbesitzern, sondern auch zu Bauherren geworden sind.

*Übersetzung: Richard Liechti



Baudaten

Bauträger:

Baugenossenschaft CO2P-L71, Genf

Architekt:

Alfredo Mumenthaler, Genf

Umfang:

8 Wohnungen (Sanierung nach Minergie-Standard), 2 Wohnungen (Ausbau Dachstock)

Kosten:

1,2 Mio. CHF

Anzeigen



Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Für Bodenfragen in Neubauten oder für Renovationen und Reparaturen

Die besten Marken und Materialien - lassen Sie sich fachmännisch beraten in unserer **Ausstellung in der Mühle Niederuster**

Ausstellung Mühle: Lenzlinger Söhne AG, Sonnenbergstr. 11, 8610 Uster, Tel. 058 944 58 88
Niederlassung ZH-Brunau: Lenzlinger Söhne AG, Allmendstr. 9, 8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

pt@lenzlinger.ch
www.lenzlinger.ch

Die Marke mit dem guten Service.



Rufen Sie einfach den SIBIR Service. Ob SIBIR- oder andere Geräte, ob Waschmaschine, Kochherd, Backofen, Kühlschrank oder Kühltruhe: Wir warten, reparieren, verkaufen und liefern alles. Auf Wunsch erstellen wir eine komplette Bestandesaufnahme mit Funktionskontrolle. Servicezentren in der ganzen Schweiz. Anrufe rund um die Uhr auf Tel. 0844 848 848. Mail service@sibir.ch www.sibir.ch

SIBIR

Die Marke mit dem guten Service.