

# Mehrwert dank Genossenschaften

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-585866>

## **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.

In Meyrin (GE) entsteht das erste Minergie-A-Quartier der Schweiz

# MEHRWERT DANK GENOSSENSCHAFTEN



Bild: Patrick Cléménçon

Das Ecoquartier Les Vergers in Meyrin (GE) ist eines der grössten und innovativsten Wohnprojekte der Schweiz. Nicht nur dass die Bauten für die rund dreitausend künftigen Bewohner ihren Energiebedarf selber decken. Mit einer starken Beteiligung der Baugenossenschaften sorgt die Gemeinde auch für soziale Nachhaltigkeit.

Von Patrick Cléménçon\*

**K**eine Gemeinde zont gerne grüne Wiesen in Bauland um. In Meyrin (GE) hat dies allerdings Tradition, ist die Stadt doch in den 1960er-Jahren als Satellit Genfs entstanden (vgl. Kasten). Zwölf Jahre ist es her, seit sich die prosperierende Gemeinde gezwungen sah, auf den Zuwanderungsdruck und die Wohnknappheit zu reagieren. Sie schied 150 000 Quadratmeter Landwirtschaftsfläche für eine Stadterweiterung aus. Dabei war den Behörden von Beginn weg klar: Wenn schon Grünraum geopfert werden musste, dann sollte etwas wirklich Beispielhaftes entstehen, von dem auch der bestehende Ort profitieren wür-

**Nur der grosse Einsatz der Behörden macht das ambitionöse Projekt möglich. Von links: Sébastien Blondet (Projektleiter Ingenieurwesen, Stadtplanung Meyrin), Olivier Morand (Verantwortlicher Stadtplanung Meyrin), Pierre-Alain Tschudi (Stadtrat, Stadt Meyrin), Philippe Maag (Projektleiter Vergers, Stadtplanung Meyrin) vor einem Modell des Ecoquartiers Les Vergers.**

de. Damit waren die Leitplanken für das Ecoquartier Les Vergers gesetzt. Rund dreissig Gebäude und verschiedene öffentliche Einrichtungen werden nun zwischen 2014 und 2018 aus dem Boden gestampft. Fast 3000 Personen werden in den 1300 geplanten Wohnungen ein Zuhause finden.

## Politischer Wille

«Von der Ausarbeitung des Quartierplans an musste die Gemeinde eine führende Rolle bei der Entwicklung des neuen Quartiers übernehmen», erklärt Stadtrat Pierre-Alain Tschudi, der in der dreiköpfigen Exekutive für die Stadtentwicklung verantwortlich ist. Dabei habe man von Anbeginn auf ein partizipatives Vorgehen gesetzt. Mit dem klar deklarierten politischen Willen, viel mehr als eine der üblichen Wohn-



überbauungen zu schaffen, machte man sich an die Arbeit. Die kantonalen Behörden zogen mit. «Es geht uns nicht nur darum, ein Quartier zu bauen, das auf architektonischer, energetischer und technischer Ebene beispielhaft ist, sondern auch eines, das sich die Bewohner wirklich aneignen können, das lebt und eine Seele hat», unterstreicht Pierre-Alain Tschudi.

Dies ist mit ein Grund, warum man den gemeindeeigenen Teil des Areals im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften abgab, wobei diese ein strenges Anforderungsprofil zu erfüllen hatten. Die Baugenossenschaften böten Gewähr für bezahlbare Mieten und eine gute Durchmischung. «Eigentlich hätten wir alle Baurechte an die eigene Stiftung Nouveau Meyrin vergeben können», erklärt Pierre-Alain Tschudi. Denn deren Warteliste sei lang genug, um die sechshundert Wohnungen zu belegen, die für den gemeinnützigen Bereich vorgesehen sind. Um einen besseren architektonischen und sozialen Mix zu gewährleisten, habe man trotzdem auf die Genossenschaften gesetzt. Zudem möchte man von deren Erfahrungsschatz profitieren.

### Kluge Verteilung

Vom gesamten umgezonten Areal gehört der Gemeinde die Hälfte, die andere Hälfte verteilt sich auf sechs Privateigentümer. Um zu vermeiden, dass zwei getrennte Siedlungsteile entstehen, sorgte man für eine vernünftige Verteilung, so dass genossenschaftliche und private Bauten nun gemischt sind und ein buntes Gesamtquartier entstehen kann. «Deshalb sind wir nun alle miteinander verbunden», erklärt Pierre-Alain Tschudi. Dies bedeute, dass man sich über Fragen rund um die Aussenraumgestaltung, der drei Tiefgaragen und des Gewerbetells verständigen müsse. «Das erfordert wahnsinnig viel Energie», erklärt der Stadtrat. Doch am Schluss habe man stets ein recht ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

Die Gemeinde Meyrin befindet sich nun zwar im Sandwich zwischen den Interessen der Privateigentümer und der Genossenschaften. Gleichzeitig ist sie aber auch in einer strategisch günstigen Position, um den ganzen Prozess so zu leiten, dass sie möglichst viel profitiert. Um dies zu gewährleisten, hat sie eine ganze Reihe von Arbeitsgruppen und anderen internen Kommissionen ins Leben gerufen, die nicht nur die Mitsprache aller Akteure sicherstellen sollen, sondern auch dafür sorgen, dass die Beispielhaftigkeit des Gesamtprojekts möglichst erhalten bleibt. Dass dies ein äusserst komplexer Prozess ist, beweist nur schon die Tatsache, dass praktisch alle öffentlichen Dienste in irgendeiner Weise in das Projekt involviert sind.

### Nachhaltigkeit messen

Doch der partizipative Ansatz geht viel weiter. «Das Vorhaben Les Vergers betrifft nicht nur

die Bauenden und die künftigen Bewohner, sondern die ganze Bevölkerung von Meyrin», unterstreicht Pierre-Alain Tschudi. «Wir möchten, dass dieses neue Quartier sich in die bestehende Stadt integriert und Verbindungen zu allen Einwohnerinnen und Einwohnern knüpft.» Deshalb sei es ebenso legitim wie logisch, die gesamte Bevölkerung mit einzubeziehen. Die Erdgeschossnutzungen im neuen Quartier, die für gemeinschaftliche Einrichtungen, Gewerbe und Geschäfte reserviert sind, spielen dabei eine Schlüsselrolle. Diese Einrichtungen sollen nämlich nicht nur die Bedürfnisse der neuen Bewohner befriedigen, sondern alle «Meyrinois» anziehen und die 22 000 Eingesessenen mit den 3000 Neuen vermischen.

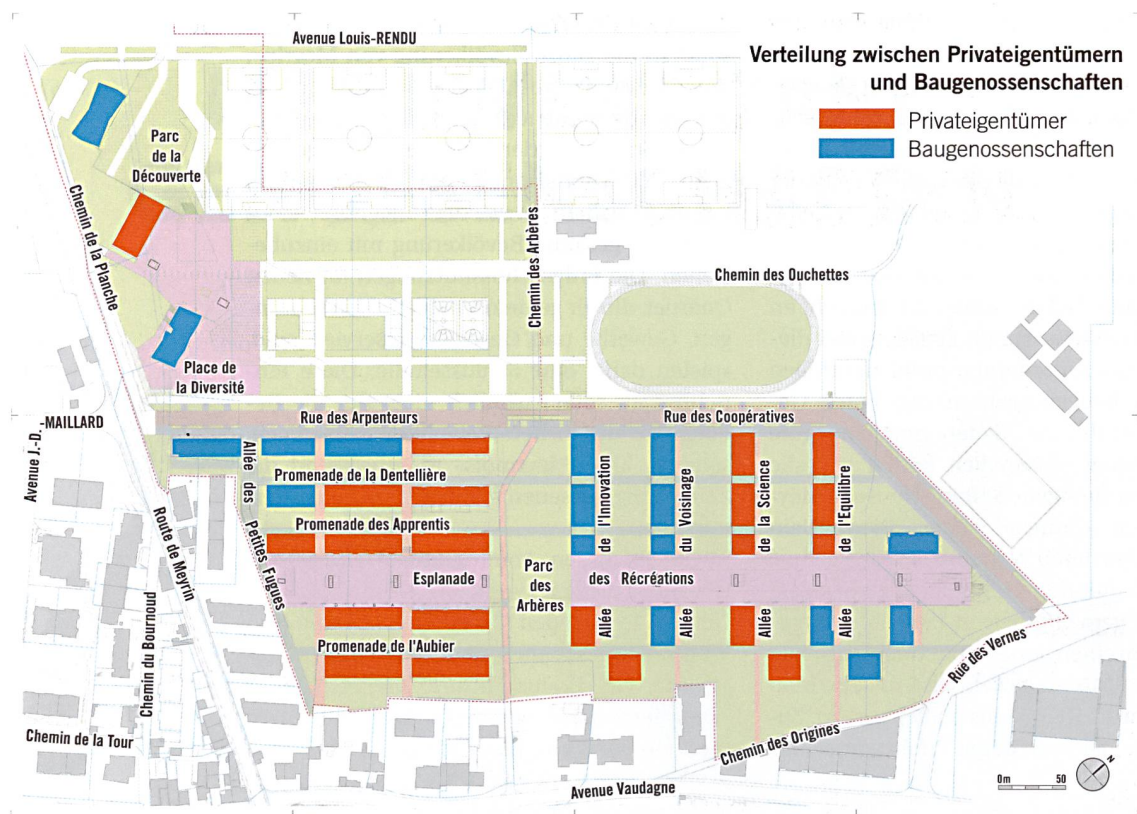
Ob all diesen Anforderungen gilt es, die Übersicht nicht zu verlieren. Deshalb hat die Gemeinde über den Quartierplan hinaus zwei Werkzeuge geschaffen: eine Ecoquartier-Charta und ein Evaluationsinstrument namens «Quartier durable par SMEO». Die Charta definiert ein Ideal und dient vor allem dazu, eine gewisse Einheit des Projekts zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Sie definiert übergeordnete Ziele, zu denen sich alle Akteure verpflichten sollen – zumindest teilweise, denn eine Unterschrift müssen sie dafür nicht leisten. «Quartier durable par SMEO» dagegen ist ein Werkzeug, das es erlauben soll, die Stärken und Schwächen des Projekts zu erkennen und daraus Erkenntnisse abzuleiten, um korrigierend einzugreifen. Dabei hat das Projekt im Allgemeinen gut abgeschnitten. Einen Knackpunkt bildete jedoch insbesondere die kantonale Gesetzgebung. So hätte man pro Wohnung einen Parkplatz erstellen müssen. Nach langen Verhandlungen zwischen Gemeinde und Kanton konnte dieses Verhältnis auf 0,8 gesenkt werden. Was gemessen an den SMEO-Nachhaltigkeitszielen immer noch zu viel ist, wie Pierre-Alain Tschudi anfügt. ➔

## MEYRIN – ERSTE SATELLITENSTADT DER SCHWEIZ

Die Gemeinde Meyrin mit ihren 22 000 Einwohnern liegt zwischen der nordwestlichen Grenze der Stadt Genf und der Landesgrenze zu Frankreich. Ein Teil des Flughafens Cointrin liegt ebenso auf Gemeindegebiet wie der Grossteil des europäischen Nuklearforschungszentrums CERN. Meyrin gilt als erste Satellitenstadt der Schweiz. In den 1960er-Jahren wählte der Kanton Genf die Gemeinde, um hier eine Stadterweiterung nach den Ideen Le Corbusiers zu vollziehen. Innert kürzester Zeit wuchs die Einwohnerzahl

um mehr als das Vierfache, und das Dorf wandelte sich zur Stadt. Heute bietet das multikulturelle Meyrin mehr Arbeitsplätze als Einwohner, nämlich 26 000, die zu neunzig Prozent im Dienstleistungssektor liegen. Dagegen gibt es nur 8600 Wohnungen. Der Leerwohnungsbestand lag 2012 bei 0,19 Prozent und damit noch tiefer als im Kanton (0,36 Prozent). Die Bautätigkeit ist bescheiden: Nur gerade 0,4 neue Wohnungen pro tausend Einwohner sind bei der letzten Erhebung 2010 gezählt worden.





**Plan des künftigen Quartiers.** Um die soziale und funktionelle Durchmischung zu fördern, hat die Gemeinde die Parzellen der privaten und der genossenschaftlichen Bauten selbst bestimmt.

### Ausgeklügeltes Energiekonzept

Ein neues Quartier mit 3000 Bewohnern erfordert natürlich eine beträchtliche Infrastruktur: Geplant sind eine Schulanlage mit Kindergarten, eine Kinderkrippe, Spielplätze, ein Alterstreffpunkt und Versammlungsräume für die Vereine. Bei der Aussenraumgestaltung war vor allem zu berücksichtigen, dass die Architektur der Bauten auf dem Gelände sehr unterschiedlich sein wird. Deshalb sollen die Grünräume einerseits das Gesicht des Quartiers vereinheitlichen, andererseits aber auch Freiräume schaffen, die sich die Bewohner aneignen können. In der gesamten Anlage wird es keinen Autoverkehr geben. Fahrzeuge müssen in den drei Tiefgaragen und auf wenigen Parkplätzen an den Siedlungsrändern abgestellt werden. Dafür werden 750 oberirdische Velostellplätze zur Verfügung stehen. Drei Tramstationen werden das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschliessen und die Bewohner in nur 15 Minuten ins Genfer Zentrum führen.

Für das gesamte Quartier gilt der Standard Minergie-A. Dies bedeutet, dass die Gebäude die Energie, die sie für Heizung und Warmwasser verbrauchen, selbst produzieren. Möglich macht dies ein ausgeklügeltes Konzept: Über eine bestehende Leitung wird Wasser aus der Rhone zunächst in die Industriezone Meyrin-Satigny geführt, wo es zum Abkühlen von Anlagen genutzt wird. Das solchermassen vorgewärmte Wasser erreicht die nötige Brauchtemperatur vor Ort über Wärmepumpen, deren Strombedarf von Photovoltaikanlagen auf den Dächern gedeckt wird. Bevor das für Heizung und Warmwassererwärmung genutzte Wasser wieder in die Rhone geleitet wird, verwendet

man es nochmals auf mannigfaltige Weise in den Sportanlagen. Dort dient es für das Giesen, das Vorwärmen des Wassers im Schwimmbad und die Kühlanlage der Kunsteisbahn.

### Genossenschaften machen den Unterschied

Indem sie fast die Hälfte des Lands an Baugenossenschaften vergeben hat, setzt die Gemeinde Meyrin ein klares Zeichen dafür, was nachhaltige Entwicklung bedeutet. Diese geht nämlich über den strengen Energiestandard hinaus und betrifft auch die soziale Zusammensetzung – und zwar auf Quartierebene. Didier Challand, Dozent für Architektur an der Genfer Fachhochschule hepia, sagt denn auch: «Verglichen mit den üblichen Immobilienprojekten wird das Projekt Les Vergers einen enormen Mehrwert im Bereich soziales Leben im Quartier bieten.» Dies sei vor allem den beteiligten Baugenossenschaften zu verdanken. Sie setzten sich seit je mit den unterschiedlichen Bedürfnissen einer Gemeinschaft auseinander und brächten nicht nur eine soziale Durchmischung, sondern auch einen Mix unterschiedlicher Lebensformen ein. Diesen wichtigen Beitrag der Genossenschaften habe die Gemeinde klar erkannt und auf exemplarische Weise ins Projekt eingebracht. ■

[www.lesvergers-meyrin.ch](http://www.lesvergers-meyrin.ch)

\*übersetzt und bearbeitet von Richard Liechi

Auf den folgenden Seiten stellen wir die sieben gemeinnützigen Projekte im Ecoquartier Les Vergers vor.