Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 12: Licht/Renovation

Artikel: 38 Wohnungen dazugewonnen

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-842568

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: 11.07.2025

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

Bilder: Parloca/Borcard/DR

Das Scheibenhochhaus wurde um zwei Geschosse aufgestockt, die Fassaden wurden isoliert und erneuert. Links: früherer Zustand.

Stiftung Parloca nimmt in Meyrin (GE) Aufstockung und Erdbebenertüchtigung vor

38 Wohnungen dazugewonnen

Um zwei Geschosse hat die Stiftung Parloca ihr Scheibenhochhaus im Genfer Vorort Meyrin aufgestockt. Gleichzeitig verstärkte man die Tragstruktur des Hauses. Vorbildlich war auch die Zusammenarbeit mit den Behörden – dies trotz teils strengen Auflagen.

Von Vincent Borcard*

Der beeindruckende Langbau zählt 160 Wohnungen, nachdem er um zwei Geschosse gewachsen ist. Damit bietet man 38 zusätzliche Wohnungen mit dreieinhalb, viereinhalb und fünfeinhalb Zimmern. Als Grundlage des Projekts liess die Bauträgerin, die Stiftung Parloca, vor sechs Jahren eine Studie erarbeiten. «Sie hat das Potenzial der Rentabilität eines solchen Eingriffs aufgezeigt», erklärt Stiftungsdirektor Christian Borner. Die Tatsachen, dass die Stiftung alleinige Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes ist und dass das Haus über ein Flachdach verfügt, hätten zur Machbarkeit beigetragen.

Aufmerksame Stadtbehörden

Die Stiftung beschloss, gleichzeitig die Gebäudehülle, die Allgemeinräume und einen Teil des Aussenraums zu erneuern. Sie wandte sich frühzeitig an das Planungsamt der Stadt Meyrin, um die gesetzten Ziele gemeinsam zu erörtern. Diese Geste wussten die Behörden zu schätzen. «Der Dialog war von Anfang an sehr konstruktiv, und alle Beteiligten hatten die gleiche Vision», schreibt Alexandre Malacorda, Stadtplaner und Projektleiter, in einer dem Projekt gewidmeten Broschüre. In dieser Informationsschrift, die sich an Gebäudeeigentümer und Immobilienfachleute wendet, würdigt die Stadt das Projekt denn auch als beispielhafte Lösung.

Die Cité de Meyrin, wo sich das Gebäude an der Rue des Vernes und der Rue Vaudagne befindet, zeichnet sich durch Grossbauten aus, die von breiten Grünstreifen getrennt sind. Bei verschiedenen Eigentümern besteht schon länger Interesse, diesen Freiraum für Neubauten zu nutzen. Die Stadt will jedoch den «corbusianischen» Charakter bewahren und hat deshalb 2012 eine Richtlinie erlassen. Sie soll das Verdichtungspotenzial derart lenken, dass grosse Umgestaltungen mit neuen Strassenführungen vermieden werden und stattdessen Aufstockungen bis zu zwei Geschossen im Vordergrund stehen. Auf Kantonsebene wurde das Prinzip der Aufstockung von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern schon 2009 gutgeheissen.

Holz als idealer Baustoff

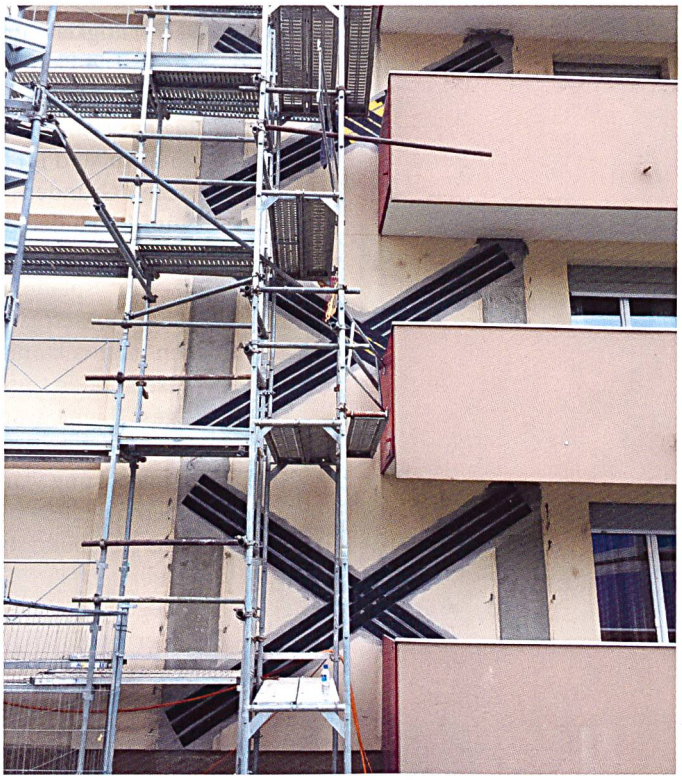
Für die Aufstockung in Meyrin setzte man auf Leichtbaustoffe – vor allem auf Holz, das zudem für Nachhaltigkeit und angenehmes Wohnklima steht. Die Platte, die man auf das bestehende Flachdach legte, ist denn auch eine Mischung aus sieben Zentimetern Beton und Holz. Daneben sind im Neubauteil – aus feuerpolizeilichen Gründen – nur die Trennmauern der fünf Gebäudeteile aus Beton. Ein Metallrahmen bildet das Fassadengerippe, auf dem die Holz- und Isolationselemente angebracht sind. Mineralfaserplatten sorgen für einen ähnlichen architektonischen Ausdruck wie bei den bestehenden Geschossen.

Ein wichtiges Thema war die seismische Verstärkung des Gesamtgebäudes. Das Mehrgewicht der Aufstockung war dabei nicht das Problem, sondern vielmehr mögliche Erschütterungen. «Das Gebäude ist teilweise aus Backstein erstellt», erklärt Christian Borner. «Bei Querbewegungen könnten die Wände bersten.» Und er präzisiert: «Die kantonalen Dienste haben uns nicht verpflichtet, diese Arbeiten vorzunehmen, sie wurden uns lediglich vorgeschlagen.» Die Verstärkungen konzentrierten sich auf den Giebelbereich, die gemeinschaftlichen Räume der ersten vier Geschosse und 36 Wohnungen. Dabei mussten jeweils in einem oder zwei Räumen pro Wohnung zwei Betonpfeiler erstellt werden, um die Geschossplatten abzustützen. An den Wänden setzte man kreuzweise Karbonstahllamellen ein, um zusätzliche Stabilität zu gewährleisten.

Originelle Zwischenlösung

Ursprünglich war man davon ausgegangen, dass die Arbeiten im bewohnten Zustand ausgeführt werden könnten. Doch die enorme Lärm- und Staubbelastung hat die Stiftung gezwungen, die Pläne zu überdenken. Dabei fand man eine originelle Lösung: Zwei leerstehende Wohnungen wurden möbliert und im Turnus als Ersatz genutzt. So konnte jede betroffene Mietpartei für drei Wochen mit Kleidern und Zahnbürste einziehen und die Möbel in der eigenen Wohnung lassen. «Das hat sehr

Das Gebäude liegt in der Cité de Meyrin, einem Gebiet, das von Grossbauten mit viel Grünraum geprägt ist.



Kreuzweise eingesetzte Karbonstahllamellen sorgen für grössere Stabilität im Falle eines Erdbebens.

gut funktioniert», bestätigt Christian Borner. Und glücklicherweise habe man gleichzeitig die Aufstockung ausführen können, was die Dauer der Belastungen begrenzte.

Bei allen Auf- und Umbauten verlangt die Stadt Meyrin von den Eigentümern energetische Verbesserungen an den Gebäuden. Im Falle des Parloca-Hauses waren allerdings schon früher verschiedene Massnahmen getroffen worden. So hatte man den Beton instand gesetzt, die Ölheizung durch Fernwärme ersetzt und die Sanitär- und Lüftungskanäle erneuert. Deshalb konzentrierte man sich nun auf die Wärmedämmung und den Kampf gegen Kältebrücken. Dank der neuen Isolation sollen bis zu dreissig Prozent Energie eingespart werden.

Mehr Wohnungen, weniger Parkplätze

Komplett neu gestaltet wurden zudem alle gemeinsamen Innenräume wie Eingänge, Flure, Treppenhäuser. Die Aufzüge ersetzte man durch grössere Ausführungen. Im Aussenbereich musste die Stiftung teilweise den Boden verstärken, um den Einsatz grosser Fahrzeuge der Rettungsdienste und der Feuerwehr zu ermöglichen. Zur Vielzahl der weiteren Arbeiten zählen etwa ein Lichtkonzept und eine neue Aussen-Fahrradparkierung. Insgesamt entsprachen diese «Verbesserungsarbeiten» einem Betrag von 2 Millionen Franken, dies bei einem Budget von 17 Millionen Franken.

Eine weitere Auflage betraf die Parkplätze, ein wichtiges Thema in Genf. Für die Behörden war die Nähe der Tramlinie ein Grund, deren Zahl zu reduzieren. Christian Borner: «Wir hatten innen und aussen 152 Plätze – und ich gebe zu, das ist viel.» Neu bietet man nur noch 123 Plätze an. Während die Zahl der Wohnungen also um 38 stieg, musste man rund 30 Parkplätze abbauen. Möglich wurde dies durch die Kündigung von Mietverträgen mit Personen, die nicht vor Ort leben, und eine Begrenzung bei denjenigen Mietern, die drei oder gar vier Plätze belegten.

Soziale und nachhaltige Ziele

Heute beträgt die Miete im Gebäude Vernes-Vaudagne 2500 Franken pro Zimmer und Jahr (ohne Nebenkosten), so dass eine Vierzimmerwohnung auf rund 830 Franken monatlich zu stehen kommt – für Genf ein äusserst tiefer Mietpreis. Die neuen Wohnungen in der Aufstockung kosten 5956 Franken pro Zimmer, was einer Monatsmiete von knapp 2000 Franken für die Vierzimmerwohnung entspricht. Hier hat die Stiftung die von den Behörden festgelegte Obergrenze von 6700 Franken nicht ausgeschöpft – getreu ihren statutarischen Zielen.

Die Stiftung Parloca – sie besitzt im Raum Genf insgesamt 15 Gebäude mit 1300 Wohnungen – erwirbt nämlich Liegenschaften, um sie aufzuwerten und so Wohnraum in guter Qualität zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können – und dies im Einklang mit sozialen und nachhaltigen Grundsätzen. Dazu zählt die Auftragsvergabe an lokale KMU. «Wir achten besonders auf die Wahl der Unternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten», erklärt Christian Borner. Zu den Kriterien zählt die Einhaltung der Tarifverträge oder das Verbot der Untervergabe. Richtlinien also, die in vollem Einklang mit der Philosophie und Strategie der Stiftung stehen. ■

*übersetzt von Richard Liechti