

Superlativ erhalten

Autor(en): **Fehlmann, Deborah**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 3: **Renovation**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037255>

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.



Bilder: Paola Corsini

Die Cité du Lignon bei Genf war in die Jahre gekommen. Nun wurde ein Teil der Grosssiedlung aus den 1960er-Jahren energetisch saniert.

Aufgefrischter Gebäuderiegel von über einem Kilometer Länge in Vernier (GE)

Superlativ erhalten

Eine kluge Sanierung gibt der Cité du Lignon bei Genf ihre alte Würde zurück. Den Architekten gelang mit der Instandsetzung der grössten Wohnsiedlung der Schweiz eine fast unsichtbare Grossleistung.

Von Deborah Fehlmann*

«Die schweizerische Architektur hat fast überall etwas Niedliches, [...] als möchte die ganze Schweiz (ausser wenn sie Staumauern baut) ein Kindergarten sein», schimpfte Max Frisch schon 1953. Gemessen an den Bürotürmen und Wohnsiedlungen, die zu jener Zeit in anderen Industrienationen entstanden, stimmt das. Aber auch in der Schweiz haben der Pioniergeist und die Kühnheit der Nachkriegszeit eindrückliche bauliche Zeugen hinterlassen. Ein Paradebeispiel ist die Cité du Lignon in Vernier.

Die Satellitenstadt vor den Toren von Genf entstand zwischen 1963 und 1971 nach den Plänen der Architekten Georges Addor, Dominique Julliard, Louis Payot und Jacques Bolliger und sollte Wohnraum, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten für 10 500 Menschen bieten. Das markanteste Element ist ihre mehrfach geknickte Wohnzeile. Bis zu 15 Geschosse hoch und einen Kilometer lang ist sie und sinkt dem Gelände folgend zum bewaldeten Rhone-Ufer hin ab. Dort stapeln sich in zwei Hochhaus-

scheiben noch mehr Wohnungen. 2787 sind es insgesamt, verteilt auf 84 Hauseinheiten und mehr als ein Dutzend Eigentümer, teils subventioniert, teils freitragend, auch Alterswohnen ist dabei. Ein Hochhaus beherbergt Eigentumswohnungen. Die grauen Vorhangfassaden aus Aluminium und Glas reagieren jedoch nicht auf die vielfältige Besitzer- und Bewohnerschaft. Auf die immer gleiche Weise rattern 14 000 vorgefertigte Elemente im Rhythmus der tragenden Ortbetonwände über die identischen Wohnräume und Loggien hinweg. Die mit Holz verkleideten Laubengänge in jedem vierten Geschoss nehmen dem Ensemble kaum etwas von seiner Radikalität.

Unter Denkmalschutz

Architekt Jean-Paul Jaccaud steht auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums und deutet auf einen schmalen Abschnitt in der schier endlosen Fassade: «Das Haus Nummer 49 war 2012 unser Prototyp für die Sanierung. Zwischen den nicht

sanierten Häusern daneben sticht es noch heute etwas hervor.» Bei genauem Hinschauen glänzen seine Glasfelder und die Aluprofile etwas mehr, und entlang der Laubgänge verraten feine Ränder von Abdeckblechen die dünne Aerogel-Dämmung darunter. Mehr gibt es auf den ersten Blick nicht zu sehen von der Renovation, die das Büro Jaccaud Spicher – seit diesem Jahr Jaccaud + Associés – seit zehn Jahren umtreibt. «Unsichtbar zu bleiben, war unser höchstes Ziel», sagt Jaccaud. Das ist nicht nur dem Respekt der Architekten vor dem Bauwerk geschuldet, sondern hat auch einen handfesten Grund: Seit 2009 steht der Lignon mitsamt seiner Umgebung unter Denkmalschutz.

Dieser Status sollte dem allmählichen Auseinanderfallen des Ensembles Einhalt gebieten. Im Gegensatz zum Umgebungspark, der dank des Comité Central du Lignon, der Eigentümervereinigung, gut unterhalten war, glichen die Gebäude nach vierzig Jahren einem Flickwerk.

Zurück zur Einheit

Einige Eigentümer hielten ihre Häuser gut in stand, andere kaum. Manche ersetzen die Holz-Metall-Fenster durch solche aus Plastik oder überstrichen die Marmorplatten in den Eingangshallen mit bunten Farben. Sanierungsbedürftige Leitungen, ein hoher Heizenergieverbrauch und undichte Stellen kamen hinzu. Es war nur eine Frage der Zeit, bis die ersten Eigentümer die Fassaden ihrer Häuser sanieren und energetisch ertüchtigen würden. Sollte die Einheit nicht vollends zerbrechen, musste das koordiniert verlaufen.

Doch wie lässt sich eine so dünne Glashaut denkmalpflegerisch sanieren? Das herauszufinden, beauftragten der Kanton Genf und das Comité Central 2008 das Labor für Techniken und Schutz der modernen Architektur (TSAM) am Lehrstuhl von Franz Graf an der EPF Lausanne. Aus der Forschungsarbeit gingen vier Sanierungsvarianten hervor, deren Eingriffstiefen vom reinen Unterhalt bis zum kompletten Ersatz der Fassaden reichten. Ihr gemeinsamer Nenner: Zur Wahrung eines einheitlichen Fassadenbilds durften sich die sanierten von den nicht sanierten Fassadenelementen zumindest äusserlich nicht unterscheiden. Bei der Gegenüberstellung von Kosten und energetischem Gewinn erwies sich ein Mittelweg als beste Lösung. Die äussere Haut aus Aluminium und Glas sollte nur gereinigt, die innenliegenden Holzfenster aber sollten durch zweifach verglaste ersetzt und die opaken Felder stärker gedämmt werden. Ein klarer Vorteil gegenüber einem Totalersatz: Die Arbeiten würden aus dem Innenraum und in bewohntem Zustand erfolgen.

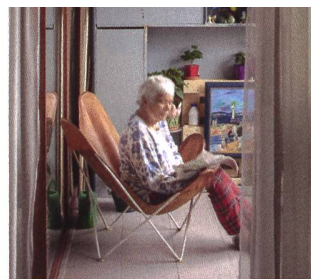
Origineller Bewilligungsprozess

«Mit dem Schutzvertrag und dem Konzept des TSAM war das Drehbuch für die Sanierung geschrieben. Wir sollten nun den Film dazu dre-



Kühne Ausmasse: Auf einem Kilometer reihen sich die Hauseingänge aneinander.

hen», umschreibt Jaccaud den Einstieg der Architekten in den Prozess. Will heissen: Sie sollten die Planungsgrundlagen in ein baueingabereifes Projekt übersetzen. Keine leichte Aufgabe, denn die Bedürfnisse, die Kostenvorstellungen und die Terminpläne der zahlreichen Eigentümer liessen sich unmöglich auf einen Nenner bringen. Und weil Sanierungskosten im Kanton Genf nicht direkt auf die Mieterinnen abgewälzt werden dürfen, war der Anreiz für Investitionen ohnehin gering. Das Ziel war also, die entscheidenden Qualitäten zu sichern und zugleich den Planungsaufwand und die bürokratischen Hürden für die sanierungswilligen Eigentümer zu minimieren.



Die Arbeiten erfolgten in bewohntem Zustand und erhöhten den Wohnkomfort der Bewohnenden.



Oben nüchtern, unten luxuriös: Die hohen Eingangshallen des Gebäudes erscheinen heute wieder einheitlich mit Marmor und Edelhölzern.

Baudaten

Bauherrschaften:

Anlagestiftung Pensimo (Zürich)
Bellerive Immobilien AG (Zürich)
BVK (Zürich)
Comité Central du Lignon (Genf)
Immobilien Anlagestiftung Turidomus (Zürich)
Imoka Immobilien Anlagestiftung (Zürich)
La Fondation HBM Camille Martin (Genf)
La Rente Immobilière SA (Genf)
Marconi Investment SA (Genf)
Swissinvest Immobilien (Zürich)

Architektur:

Jaccaud+Associés (Genf)

Konzeptstudien (2008-2012):

Laboratoire TSAM EPFL, Franz Graf,
Giulia Marino (Lausanne)
BCS Façades SA (Neuchâtel)
SORANE SA (Lausanne)

Fassadenplanung:

BCS Façades SA (Neuchâtel)
Emmer Pfenninger Partner AG
(Münchenstein)

Bauphysik / Heizung-Lüftung-Sanitär:

Effin'Art Sàrl (Lausanne)
Buclin Ingénieurs-conseils (Genf)

Bauingenieur:

ESM Ingénierie SA (Genf)

Farbanalyse:

Atelier Saint-Dismas SA (Genf),
Sinopie Sàrl (Vevey)

Farbberatung:

Jean-François Dedominici
(Chailly-Montreux)

Total- und Generalunternehmer:

Losinger Marazzi (Genf)

Umfang:

Sanierung von 1053 Wohnungen

Baukosten (BKP 1-5):

90 Mio CHF



Mit 1060 Metern ist Le Lignon eine der längsten Wohnhauszeilen der Schweiz.

Im Austausch mit den Behörden entwickelten die Architekten eine Art Werkzeugkasten, bestehend aus einer Rahmen-Baubewilligung über die ganze Siedlung und einem dicken Buch mit Details. Der Prozess funktioniert so: Legt ein Eigentümer ein Sanierungsvorhaben vor, das den Vorgaben des Detailbuchs entspricht, erteilt der Kanton die Baufreigabe. Zeit-

punkt, Planer und Unternehmer wählt die Bauherrschaft selbst. Für die Qualitätskontrolle sorgt ein breit aufgestelltes Komitee aus Architekten, Denkmalpflege, TSAM, Comité Central und weiteren Fachleuten.

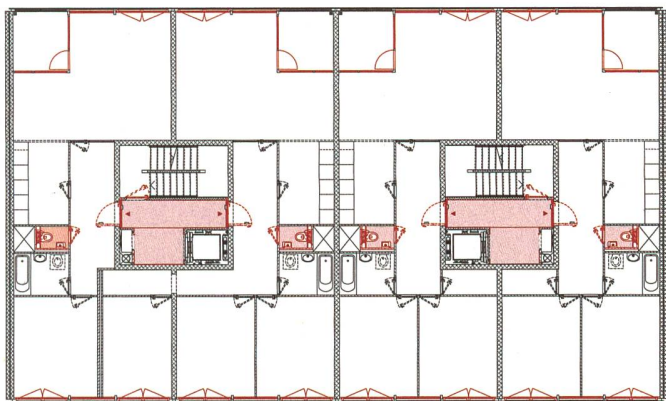
Sanierung des Prototyps

Unmittelbar auf die Baubewilligung folgte 2012 die Sanierung von Haus 49, des Prototyps, bei der Jaccaud Spicher zwecks Kontrolle und Dokumentation auch die Bauleitung übernahm. Der zweijährige Testlauf zog einige Feinjustierungen nach sich, das System bewährte sich aber. Die Pensimo Gruppe als Besitzerin von Haus 49 und 15 weiteren Häusern nahm die Pionierrolle ein. Und sie nutzte die Testphase, um weitere Sanierungswillige an Bord zu holen. Trotz freier Planerwahl entschied sich niemand für ein anderes Büro: Bis 2021 sanierte Jaccaud Spicher 35 Zeilenhäuser sowie das Hochhaus mit den Mietwohnungen. Die Genfer Sozialwohnungsstiftungen, denen der nördliche Teil des Lignon gehört, haben sich dem Projekt bisher nicht angeschlossen. Losinger Marazzi übernahm als Generalunternehmerin auch die Bauleitung.

Allein die Betreuung der Mieterinnen und Mieter beschäftigte zwei Mitarbeitende, denn neben der Fassadensanierung wurden auch die Wohnungstüren ersetzt und neue Leitungen in die Steigzonen gezogen. Weil das den Abbruch der Toilettenrückwände erforderte, erhielten die separaten WCs im Zuge dessen eine Rundumerneuerung. Während der gut



Unsichtbare Grossleistung: Die Renovation der Fassaden war planerisch, technisch und logistisch für alle Beteiligten die grösste Herausforderung.



Regelgeschoss mit den Eingriffen in Rot.

zweiwöchigen Sanierung ihrer Wohnung fehlten den Bewohnern also nicht nur ihre Fenster und Türen, sondern zeitweise auch Duschen und Toiletten.

Zum alten Stolz zurückgefunden

Die Renovation der Fassaden war planerisch, technisch und logistisch für alle Beteiligten die grösste Herausforderung. Doch der Architekt freut sich, wenn Berufskollegen keinen Unterschied zu vorher erkennen und ihn fragen, was er da eigentlich zehn Jahre lang gemacht habe. Die Eigentümer werden für ihre Mühen mit einer tieferen Heizkostenrechnung belohnt, und die Mieterschaft profitiert von einem deutlich gestiegenen Wohnkomfort.

Fast noch mehr als über ihre Wohnungen scheinen sich viele Bewohnerinnen aber über die in Schuss gebrachten Eingangsbereiche zu freuen. Anstatt in wilden Bunttönen erscheinen die Zugänge heute mehrheitlich im ursprünglichen Dunkelgrün. An Böden und Wänden der hohen Eingangshallen strahlen geschrubhte und ausgebesserte Marmorbeläge, und auch die Deckenverkleidungen aus Redwood sehen wieder frisch aus. Die fein gearbeiteten, doch nicht sehr dichten Haustüren aus Holz und Glas liessen die Architekten lediglich instand setzen. Als thermischen Abschluss entwarfen sie dazu passend eine Innentür zum Treppenhäus. «Wir hören von Menschen, die sich seit der Renovation jeden Abend freuen, nach Hause zu kommen», erzählt Jaccaud. Viele kannten die Hallen bisher nur als unattraktiven Durchgangsort und erleben ihre Qualitäten zum ersten Mal.

Fraglich ist nur, wie lange der neue Glanz wahren wird. Der Lignon ist ein lebendiger, aber auch rauer Ort. Schon sind erste Briefkasten verbeult, Aufzugtüren zerkratzt und Marmorplatten zersprungen. Jaccaud ärgert sich längst nicht mehr darüber. Aber er hofft, dass die getane Arbeit insgesamt robust genug ist, um den wiedergefundenen Stolz und die Identität der Cité dauerhaft zu erhalten. ■

* Dieser Text erschien erstmals in der Zeitschrift *Hochparterre* 12/2021.

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngemeinschaft
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl, 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse, 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich
Wydäckerring, 273 Wohnungen
Rüthof, 105 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich
Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich
Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Hohlstrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

GEWOBAG Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft
Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt Urdorf, 110 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen
Neubau Dachslernstrasse Zürich, 13 Wohnungen
Neubau Stampfenbrunnenstrasse Zürich, 14 Wohnungen
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich
Siedlung Frohalp, 72 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Dunkelhölzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBau AG
Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80