

SCHG und FLPAI setzen in Genf ein grosses Verdichtungsprojekt um

# ZUSAMMENARBEIT WILL GELEHRT SEIN

Die erste Gartenstadtsiedlung in der Westschweiz, die Cité Vieusseux in Genf, soll im grossen Stil erneuert werden. Mehr als 600 moderne Sozialwohnungen werden anstelle von 260 veralteten Einheiten entstehen. Bei der Planung zahlten die beteiligten Bauträger allerdings viel Lehrgeld.

Von Vincent Borcard\*



Die Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) hat Grosses vor. Die Cité Vieusseux, ein Wohnkomplex im Westen der Stadt, soll erneuert und verdichtet werden. Dafür werden die Siedlungen Villars und Franchises aus den 1940er-Jahren abgebrochen. Anstelle der zwölf veralteten Wohnblöcke mit 260 Wohnungen will die SCHG 550 günstige Neubauwohnungen erstellen. Hinzu kommt ein Neubau der ebenfalls in Vieusseux ansässigen Fondation des logements pour personnes âgées et isolées (FLPAI) mit 60 Wohnungen. Partner des Grossprojekts sind die Stadt und der Kanton Genf, die für die Vergrößerung der Schulen und die übrige neue Infrastruktur verantwortlich sind. Im vergangenen Jahr lancierte dieser Zusammenschluss privater und öffentlicher Bauträger einen internationalen Architekturwettbewerb. Kürzlich ist nun das Siegerprojekt vorgestellt worden (siehe Kasten Seite 34).

## Bis vors Bundesgericht

Bis dahin war es allerdings ein langer und zäher Weg. Das Verhängnis nahm seinen Lauf, als man vor rund zwölf Jahren Kontakt mit den kantonalen Behörden aufnahm, um den Ersatz von drei Häusern abzuklären. Dies brachte den Schweizer Heimatschutz auf den Plan, der verlangte, das Gebäude «Franchises 28» der FLPAI

sei zu erhalten. An diesem Bau aus den 1930er-Jahren, der seit langem leerstand, schieden sich die Geister. Für die einen war er ein Zeuge des frühen Alterswohnbaus, für die anderen unbrauchbar und ein Abrisskandidat. Ein erster Gerichtsbeschluss gab 2005 dem Heimatschutz Recht, worauf die FLPAI ans Bundesgericht rekurrierte.

Dieses kassierte das erste Urteil und wies den Fall zurück an die kantonale Instanz. Die Nerven lagen blank. «Wir wären sogar bereit gewesen, das Haus für einen symbolischen Franken abzugeben, wenn man uns als Ersatz einen anderen Bauplatz angeboten hätte», erinnert sich Jacques Cuttat, der früher bei der SCHG tätig war und heute Direktor der FLPAI ist. Vier Jahre später entschied das Gericht nunmehr zugunsten des Bauträgers. Mit dem Verzicht des Heimatschutzes auf einen Weiterzug fand dieses Kapitel schliesslich ein gutes Ende, doch war das Projekt während vieler Jahre um keinen Meter vorwärtsgekommen.

## Rückschlag um Rückschlag

Erst 2009 konnten die beiden Bauträger und ihre Architekten die Planung wieder aufnehmen. Sie studierten verschiedene Varianten zum Teilgebiet Franchises und unterbreiteten den kantonalen und städtischen Behörden schliesslich einen Vorschlag – der prompt abge-



Bilder: zVg.

lehnt wurde. Die Behörden verlangten vielmehr einen Gesamtplan für das insgesamt elf Hektaren grosse Gebiet Vieussex-Villars-Franchises. Dies aus zwei Gründen: Einerseits versprach man sich dadurch einen grösseren Gewinn an Wohnfläche. Andererseits dränge sich eine Gesamtplanung auf, da in der Gegend auch sonst viel Neues entstehe und die ganze Infrastruktur und die Verkehrsflüsse neu organisiert werden müssten.

Zurück an den Start also. Nun ergriffen Stadt und Kanton die Initiative und beauftragten ein Planerbüro mit der Ausarbeitung eines Leitbilds für den ganzen Perimeter. Ab diesem Zeitpunkt sassen die beiden Bauträger und die Behörden gemeinsam am Tisch, um die verschiedenen Optionen zu prüfen. Doch als man den Schlussbericht der kantonalen Kommission für Städtebau vorlegte, fiel deren Vorgutachten – man ahnt es – negativ aus. Wieder kam das Projekt zum Stillstand. Doch die beiden Bauträger gaben nicht auf – und entschieden sich für einen neuen Weg. Die SCHG beschloss, einen internationalen Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 zu lancieren. Dies sollte einer Jury, bestehend aus Bauträgervertretern und Fachleuten, Gelegenheit bieten, aus einer grossen Auswahl unterschiedlicher Vorschläge ein Projekt von hoher Qualität auszuwählen. Willkommener Nebeneffekt: Wer einen Wettbe-

werb nach SIA 142 veranstaltet, muss gemäss Genfer Gesetz keinen Quartierplan vorlegen. Dessen Erstellung hätte mindestens zwei Jahre in Anspruch genommen.

#### **Wettbewerb als günstige Option**

Gemeinsam erarbeiteten die verschiedenen Parteien das Wettbewerbsprogramm. Gemäss Jurypräsident Carmelo Stendardo benötigt man dafür normalerweise zwei bis drei Monate. «Doch wir brauchten ein Jahr!» Dafür seien nicht nur die Dimension des Grundstücks und der schwierige Baugrund verantwortlich gewesen. «Ich konnte zwar feststellen, dass es bei den Beteiligten einen gemeinsamen Willen gab», erinnert sich Carmelo Stendardo. «Doch sobald es um Einzelinteressen ging, verloren manche die Sicht auf das Gesamte.» Einmal hätte er das Präsidentenamt beinahe niedergelegt.

Doch schliesslich steht das Programm, der Wettbewerb kann ausgeschrieben werden. Und als die 51 Bebauungsvorschläge auf dem Tisch liegen, wird alles anders. «Im Prozess des Bewertens haben sich die vier Parteien gefunden und sich in die gleiche Richtung entwickelt», stellt Carmelo Stendardo fest. Die grosse Zahl an Eingaben ist für den Jurypräsidenten ein wichtiger Punkt. Für Verfahrenskosten von rund 400 000 Franken habe man Entwürfe erhalten, die sonst ein Vermögen an Honoraren

**Verdichtete Gartenstadt:  
das Siegerprojekt von Timothée  
Giorgis.**

1



- 1 So wird sich die Cité Vieusseux dereinst präsentieren. Die Neubauten sind farbig markiert. Im Vordergrund das fünfeckige Haus der FLPAI. Ersichtlich sind auch die bestehenden Grossbauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren mit der geknickten «grande barre», die als Vorbild für die Neubauten diente.**
- 2 Das Areal im heutigen Zustand. Die braun eingefärbten Mehrfamilienhäuser aus den 1930er-Jahren werden ersetzt.**

gekostet hätten. Dabei gehe es hier um ein Projekt, das letztlich weit mehr als 200 Millionen Franken kosten werde. Der Weg über den Wettbewerb, da sind sich die Beteiligten einig, war der richtige.

#### «Alles tun, was legal möglich ist»

Nun liegt ein fertiges Projekt auf dem Tisch, das es zu realisieren gilt. Als erstes wird man zusammen mit den Verantwortlichen der Stadt das weitere Vorgehen festlegen. Jean-Pierre Chappuis, Direktor der SCHG, geht davon aus, dass man ein Leitungsgremium mit Vertretern aller vier Parteien bilden wird sowie eine technische Arbeitsgruppe. Schon Ende Jahr könnte das Bewilligungsgesuch eingereicht werden. Als erstes würde das Gebäude der FLPAI erstellt, für das nichts abgebrochen werden muss. Eine der Projektvorgaben lautet nämlich, dass für alle Betroffenen Ersatzwohnungen vorhanden sind. Dabei setzt Jean-Pierre Chappuis insbesondere auf die bereits weit fortgeschrittene Verlängerung des grossen Riegelbaus aus den 1970er-Jahren, der für die Umsiedlung genutzt werden soll.

Fünfzehn Jahre wird es voraussichtlich dauern, bis dieses Grossprojekt abgeschlossen ist. Tausend Entscheidungen kommen auf Bauträger und Behörden zu. Ob dies alles ohne weitere Verzögerungen über die Bühne geht? Der gute Wille ist da. An der Wettbewerbsfeier versicherten Stadtpräsident Rémy Pagni und Staatsrat François Longchamp, dass man alles tun werde, was legal möglich sei, um die Realisierung zu erleichtern. Jurypräsident Carmelo Stando hat die schlimmsten und die besten Momente der Zusammenarbeit unter den beteiligten Parteien miterlebt. Seine Einschätzung: «Wenn der Dialog, der sich im Lauf des Wettbewerbsverfahrens entwickelt hat, so weitergeht, kommt alles gut.» ■

\*übersetzt und bearbeitet von Richard Liechti

## DAS SIEGERPROJEKT: TRADITIONSBEWUSSTER SCHMETTERLING

Die Wettbewerbsaufgabe war anspruchsvoll: 610 Wohnungen waren zu entwerfen, die sich harmonisch in die bestehende Umgebung integrieren. Dabei sollten hochwertige öffentliche Räume entstehen, frei vom motorisierten Verkehr. Das Siegerprojekt «Papillon» des Genfer Büros Timothée Giorgis nimmt einerseits Bezug auf den bestehenden grossen Riegelbau aus den 1970er-Jahren, der mit seiner geknickten Form eine Nische im Aussenraum schafft. Die vorgeschlagenen neugeschossigen Bauten weisen ebenfalls einen solchen Knick auf und gemahnen so an den namensgebenden Schmetterling. Mit der Winkelform und der Anordnung der Bauten vermeide man «Vis-à-vis-Situationen», präzisiert der Architekt die Projektidee. Gleichzeitig bieten die langgezogenen Bauten Schutz vor dem Verkehr der umliegenden Strassen. Die Jury überzeugten auch die durchgehenden Wohnungsgrundrisse, die eine Orientie-

rung sowohl auf die «Zentrumsseite» als auch auf eine ruhigere «Nischenseite» erlauben.

Das Quartier Vieusseux wurde ursprünglich vom bekannten Urbanisten und Architekten Maurice Braillard entworfen, der den sozialen Wohnungsbau in Genf geprägt hat. Die Frage stellte sich, was nach dem Abbruch der alten Häuser von diesem Erbe übrigbleiben würde. «Die Bauweise der 1930er-Jahre lässt sich nicht mit der heutigen vergleichen», sagt Wettbewerbsgewinner Timothée Giorgis dazu. Trotzdem baue man mit der braillardschen Referenz im Hinterkopf, insbesondere was die sozialen Beziehungen angehe, die das neue Ensemble schaffe. Trotz internationaler Ausschreibung stammen alle fünf rangierten Projekte aus Genf. Das sei kein Zufall, hält Jurypräsident Carmelo Stando fest, habe das historische Wissen um den Bauplatz doch zweifellos zur hohen Qualität dieser Vorschläge beigetragen.