

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 24 (2011)
Heft: [8]: Genf Handelt : eine Grossstadt baut auf kleinem Raum

Artikel: Die Bauzonen sind bestimmt : Genf betreibt einen hohen Planungsaufwand
Autor: Allenspach, Christoph
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-287175>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.03.2025

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

DIE BAUZONEN SIND BESTIMMT In der Agglomeration und In der Stadt Genf sollen zahlreiche Areale überbaut werden: Hoher Planungsaufwand für die Grands Projets.

Text: Christoph Allenspach

Die Richtplanung des Kantons koordiniert den Planungsprozess von 12 Arealen und 16 strategischen Entwicklungsprojekten, die im kantonalen Richtplan Genève 2030 zusammengefasst sind. Beim Gebiet am Bahnhof Eaux-Vives sollen 300 neue Wohnungen entstehen, im grössten Areal, in Praille-Acacias-Vernets (PAV) beim Güterbahnhof La Praille sollen es rund 11 000 sein. Die Areale weisen ausserdem Flächen für zahlreiche neue Arbeitsplätze sowie für neue Infrastrukturen und grosszügige Parks auf.

Die Bezeichnung Grands Projets ist mit Blick auf die Dimension keineswegs übertrieben. Selbst in Genf sind solche Grössenordnungen Neuland. Vier Périmètres d'aménagement coordonné (PAC) sind Restrukturierungen bereits bestehender urbaner Gebiete mit Zentrumsfunktionen. Fünf PACs sind urbane Erweiterungen auf eingezonten Landwirtschaftsflächen. Drei PACs werden als grenzüberschreitende Projekte vorangetrieben, etwa zur Entwicklung des Etoile Annemasse. Die Projekte verfolgen mehrere strategische Ziele gleichzeitig. Prioritär ist die hohe Dichte, um den akuten Wohnungsmangel zu lindern (siehe Seite 22). Viele Areale liegen an bisherigen oder künftigen Bahnhöfen. Sie sollen durch ihre Dichte und die hohe Zahl von Bewohnern rund um die Knotenpunkte die neuen Infrastrukturen lohnend machen. Schliesslich soll die damit verbundene Steigerung der Attraktivität des öv die Arbeitspendler der umliegenden Einfamilienhausquartiere in die Bahn oder das Tram locken.

PROBLEM EINFAMILIENHÄUSER Die schier endlos ausgedehnten «Hüslis»-Zonen zwischen den dichten städtischen Quartieren und der Landwirtschaft und noch ausgeprägter an den Ufern des Genfersees bereiten den Planern und Politikern besonders grosse Sorgen. Sie besetzen mit nur zehn Prozent des Wohnungsbestands fünfzig Prozent der Flächen für Wohngebiete. Und sie sind bisher meist ohne Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die künftige S-Bahn (siehe Seite 14) soll dies in Genf und in den benachbarten französischen Gemeinden ändern. «Das Ziel ist einfach: Wir werden das Zentrum von Genf vergrössern», verkündete Staatsrat und Baudirektor Mark Müller im Juni 2011 im Genfer Kantonsrat. Nach einer kurzen, als «historisch» bezeichneten Debatte beschloss der Rat die Umzonung, was die Konkretisierung des Projekts erlaubt. Dieser Entscheid ist vergleichbar mit dem Abbruch der

alten Befestigungsanlagen im 19. Jahrhundert, zog ein Parlamentarier einen Vergleich, und tatsächlich lag ein Teil der barocken Stadt Genf im Gebiet des PAV. Heute ist hier ein lebendiges Industrie- und Gewerbegebiet, das jedoch immer mehr für Bürozwicke umgenutzt wird. Das Areal liegt zwischen dem Güterbahnhof La Praille, dem Flussbett der Arve und Wohntürmen der Sechzigerjahre am Rand von Carouge.

Daraus soll ein dichtes urbanes Zentrum mit gemischten Nutzungen entstehen. Die Gewerbe- und Handelsfirmen sollen am Ort umgesiedelt oder in andere Quartiere ausgesiedelt werden. Die Verdichtung erlaubt den Bau von 11 000 neuen Wohnungen und 11 000 neuen Arbeitsplätzen. Die Parlamentarier entschieden nach einer nur halbständigen Debatte, dieses «Jahrhundertunternehmen» zu unterstützen und haben einer der grössten in Genf je erfolgten Umzonung von 135 Hektar zugestimmt.

DAS GRÖSSTE GRAND PROJET Das Gebiet des PAV liegt strategisch günstig unmittelbar neben dem heutigen Stadtzentrum, und dessen Dimension lässt andere Städte vor Neid erblasen. Ein Netz öffentlicher Räume bringt als grüne Lunge die Natur ins Quartier und erlaubt mit der «Strukturierung der Leere» die Wandlung des Stadtteils. Zwei Bahnhöfe der künftigen S-Bahn werden das Areal erschliessen, Fussgänger und Radfahrerinnen sollen bevorzugt behandelt werden. Bis wann? Mark Müller ist zuversichtlich, dass bereits 2013 erste Überbauungen lanciert werden. Der öffentlichen Hand gehören zwar 82 Prozent der Parzellen, die jedoch in den Sechzigerjahren im Baurecht abgegeben wurden – die meisten mit einer Laufzeit bis 2050. Das heisst, die Umwandlung muss Parzelle für Parzelle verhandelt werden.

Die Initiative zur Planung in diesem Gebiet ergriff nicht der Kanton, sondern die Genfer Sektion des Bundes Schweizer Architekten (BSA): Sie organisierte 2005 einen internationalen Wettbewerb, der das Potenzial des Gebiets aufzeigte. Der Kanton nahm den Ball auf und initiierte 2006 zusammen mit der Fondation des terrains industriels eine Parallelprojektion mit acht Planerteams. Das siegreiche Projekt von Ernst Niklaus Fausch Architekten aus Zürich floss 2007 in einen Masterplan. Auf dieser Basis lancierte der Kanton ein Projekt für die Zonenänderungen und führte gleichzeitig städtebauliche Studien durch. Gegen den positiven Vorentscheid der Gemeinden er-

griffen Mieterverband, Gewerkschaften und linke Parteien das Referendum: Aus ihrer Sicht wurden zu wenig Wohnungen vorgesehen. Einem der Fahnenträger des Referendums, dem ehemaligen Genfer Baudirektor Christian Grobet, waren ausserdem die Bürotürme im Herzen des Quartiers ein Dorn im Auge. Eine Resolution des Kantonsparlaments begrüsst das Projekt grundsätzlich, forderte aber Rahmenbedingungen für die nachhaltige Entwicklung.

EINE ZEITRAUBENDE PLANUNG Die zähen Verhandlungen, die auf das Referendum folgten – wofür Genf bekannt ist –, endeten in einem Kompromiss und mit einer Konvention: Für jeden neuen Arbeitsplatz wird eine neue Wohnung geschaffen. Siebzig Prozent der neuen Flächen sind für Wohnungen, dreissig Prozent für Gewerbe vorgesehen. Die Wohnungen auf den Parzellen der öffentlichen Hand sollen alle Mietwohnungen sein, davon 22 Prozent im günstigsten Segment. Ein Quartier-Richtplan (Plan directeur de quartier, PDQPAV) und sieben Quartierpläne (Plans localisés de quartier, PLQPAV) werden bis ins Jahr 2014 ausgearbeitet.

Baudirektor Mark Müller betonte nicht zufällig den schnellen Planungsprozess für das Vorzeigestück PAV. Doch die Genevois sind skeptisch. Sie wissen, dass Planungen lange, sehr lange dauern können. Das riesige Potenzial interessiert sie deshalb erst, wenn sie dort ihre neue Wohnung beziehen können. Die «Tribune de Genève» hat kürzlich vorgerechnet, dass bei mehreren Grands Projets, die schon vor zehn Jahren praktisch «à la clé» lanciert worden seien, heute noch nichts gebaut sei. Die Kartoffelfelder seien das Symbol für das Unvermögen. Dutzende von Leserinnen und Lesern äusserten darauf im Blog der Zeitung ihren Unmut. Viele haben die Geduld verloren, haben genug von Ankündigungen und Versprechungen und wollen Ergebnisse sehen.

Federführend in den Planungsprozessen ist das Amt für Städtebau im kantonalen Departement für Bau und Informationstechnologie DCTI. Das Projekt PAV steht unter der Leitung von Pascale Lorenz. Die übrigen Projekte begleitet Nicole Surchat-Vial. Sie ist seit kurzer Zeit Direktorin der «Planification directrice localisée» und damit also zuständig für die Konkretisierung der Grands Projets. Trotz des grossen Drucks macht sie einen gelassenen Eindruck, wie alle Gesprächspartner, die an diesen Planungsprozessen beteiligt sind. Erfahrungen hat sie als >>

>Die Tours de Lancy: von fünf geplanten wurden in den Sechzigerjahren zwei gebaut.





» Chefin des Raumplanungsamts im Kanton Waadt und von 2007 bis 2010 als erste Chefin der Genfer Agglomeration sammeln können. Grands Projets brauchen nun einmal ihre Zeit, «mindestens zehn Jahre, wie anderswo auch», meint sie.

GENFER STREITKULTUR Die «Tribune de Genève» zählt einige Gründe für die Langsamkeit auf. Sie greift dabei nicht in erster Linie die Behörden an, diese würden sich durchaus ins Zeug legen. Trotzdem sei der Planungsprozess zu langsam, und die unzähligen Studien seien der raschen Umsetzung kaum förderlich. Ins Gewicht falle vor allem der Widerstand der Gemeinden und der Anwohner, die Garantien aushandeln wollten: keinen Mehrverkehr und die Infrastrukturen bezahlt bekommen. Im Kanton Genf liegen die Planungskompetenzen beim Kanton. Die Gemeinden werden nur konsultativ beigezogen, sie müssen aber mehrheitlich die Infrastruktur finanzieren. Die Bestimmungen über Wohnanteile und Grünflächen müssen deshalb zwischen Kanton, Gemeinden, Investoren, Organisationen und Quartierbewohnern immer wieder ausgehandelt werden. Der Staatsrat ist dem Kantonsparlament Rechenschaft schuldig, das über die Richtplanung auf allen Stufen befindet hat. Allein das Dokument der Umzonung von Praille-Acacias-Vernets umfasste 160 Seiten. Die Genfer Streit- und Widerstandskultur ist sprichwörtlich. Das weiss

man seit der Auseinandersetzung um das Quartier Les Grottes hinter dem Bahnhof Cornavin in den Siebzigerjahren. Jahrzehntlang wehrte sich die Bevölkerung gegen Abbrüche, und 1977, nach einem Aufruf der «Action Populaire aux Grottes», wurde mehr als die Hälfte der Mehrfamilienhäuser besetzt. Dieser Widerstand bewahrte einen grossen Teil der Grottes vor dem Abbruch. Misstrauisch sind aber nicht nur die starken Mieterverbände und die links-grünen Parteien und Organisationen, sondern auch Wirtschaftskreise sowie Gutbetuchte in privilegierten Wohnlagen. Sie haben sich jahrelang gegen den Bau der S-Bahn gewehrt, einen entscheidenden Baustein in der Genfer Raum- und Stadtentwicklung. Doch wenn es um grosse Überbauungen geht, kann Genf auch auf die Geschichte verweisen: Le Lignon ist mit seinen 2700 Wohnungen Vorbild und Grund zur Gelassenheit.

WO SOLL VERDICHTET WERDEN?

Die Richtplanung gibt für die Grands Projets vor, wie viele Wohnungen in welcher Kategorie zu realisieren sind:

- > 11 000 Wohnungen der PAV,
- > 9000 Wohnungen durch dichtere Urbanisierung im bestehenden städtischen Gürtel,
- > 6500 Wohnungen durch Verdichtung in Einfamilienhauszonen und
- > 16 000 Wohnungen in Neubauten auf der grünen Wiese und in früheren Einfamilienhauszonen.
- > 4000 neue Einfamilienhäuser oder Villen sind noch möglich, davon 2000 in den Dörfern.

GENFER SPEZIALITÄTEN

Kein Kanton verfügt über eine derart weit ausgebaute Wohngesetzgebung wie Genf (siehe Seite 22). Angesichts der seit Jahrzehnten anhaltenden Wohnungsnot haben Kanton und Gemeinden neben Bausparmöglichkeiten und Bürgschaften für Wohneigentümer auch eine ausgebaute Subventionspolitik und Nutzungsvorschriften für Bauträger, Investoren und Mietende eingeführt. Aktuell am heftigsten diskutiert wird das Gesetz über Abbrüche, Umbauten und Renovationen. Es existiert seit den Achtzigerjahren und will Luxusrenovationen auf Kosten der Mieter und die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberäume verhindern. Je nach Umfang einer Renovation werden die Mieten dieser Wohnungen während drei bis fünf Jahren vom Kanton festgesetzt und kontrolliert. Die aktuell erlaubte maximale Miete pro Zimmer einer LDTR-Wohnung beläuft sich auf 3363 Franken/Jahr, was 280 Franken/Monat und Zimmer ergibt. Ausnahmen sind möglich, etwa wenn die Wohnung schon vor der Renovation mehr gekostet hat. Die Hauseigentümer kritisieren das Gesetz. Es sei dafür verantwortlich, dass in Genf pro Jahr nur gerade ein Prozent des Wohnungsbestands renoviert werde, halb so viel wie sonst in der Schweiz.

SUBVENTIONEN UND STEUERERLEICHTERUNGEN

Neben der Kontrolle von Umbauten fördert der Kanton den Wohnungsbau mit verschiedenen Subventionsmodellen. Rund 20 000 subventionierte Wohnungen sind drei Kategorien zugeordnet (HCM wurde abgeschafft, die bestehenden 42 Objekte werden bis zum festgelegten Ablauf unterstützt):

> HBM = Habitations bon marché. Sozialwohnungen für Bewohner mit «sehr bescheidenem» Einkommen. Die Wohnungen gehören meist öffentlich-rechtlichen Stiftungen. Die Mieten werden während mindestens zwanzig Jahren kontrolliert. 2010 lag der Bestand im Kanton bei 6253.

> HLM = Habitations à loyers modéré. Wohnungen für Leute mit «bescheidenem» Einkommen. Bei dieser Kategorie handelt es sich um degressive Verbilligungen, sodass die Mieten kontinuierlich ansteigen.

> HM = Habitations mixtes. Die staatlichen Hilfen gehen direkt an die Mieter und sind von deren Einkommen abhängig. Die Subventionen betragen bis zu 1800 Franken pro Zimmer und Jahr.

LUP = Gemeinnütziger Wohnungsbau (logements d'utilité publique). Das neue kantonale Programm ergänzt die bisherigen Kategorien. Bis zu 20 Prozent des Bestands sollen LUP-Wohnungen werden. In den Grands Projets ist die LUP-Quote auf mindestens 25 Prozent gemeinnützigen plus 25 Prozent subventionierten Wohnungsbau festgelegt. Bauträger können die öffentliche Hand, Genossenschaften oder nicht gewinnorientierte Organisationen sein.

Die Bedingungen sind genau geregelt: Die Mieter müssen zwei Jahre in Genf gewohnt und Einkommenssteuern bezahlt haben. Die Zahl der Zimmer darf die Zahl der Bewohner um höchstens zwei übersteigen. Auch Einkommensgrenzen sind festgelegt. Der Kanton Genf subventionierte den sozialen Wohnungsbau 2010 mit fast 20 Mio. Franken pro Jahr und unterstützt die Bewohner der subventionierten Wohnungen mit weiteren fast 30 Mio. Franken pro Jahr. In Genf besitzen fünf Stiftungen 6068 preisgünstige Wohnungen. In den Stiftungsräten sitzen Politikerinnen und Politiker.



^1_Grand Projet: Praille-Acacias-Vernets (PAV).

1 GRAND PROJET: PRAILLE-ACACIAS-VERNETS (PAV). UMZONUNG:

- _Gebiet der Umzonungen
- _Gesamtperimeter PAV

