



Der «Pommier» (im Vordergrund) ist Teil eines grösseren städtebaulichen Projekts

Gemeinsam geplant

Bewohnerpartizipation bei der Genossenschaft CoDHA

Die Genfer Wohnanlage «Pommier» umfasst 36 Mietwohnungen sowie Räume für die Hausgemeinschaft. Sie ist Teil einer grösseren Wohnüberbauung in der Gemeinde Grand-Saconnex und geht auf einen anonymen Wettbewerb auf Einladung zurück, den das Architekturbüro GM Architectes Associés gewann. Bauherrin ist die junge, 1994 gegründete Wohnbaugenossenschaft CoDHA («Coopérative de l'Habitat Associatif»), die konsequent auf die aktive Partizipation der künftigen Mieterinnen und Mieter schon im Planungsprozess setzt. Die Mitbestimmung und aktive Mitwirkung begannen im Fall des Pommier schon drei Jahre vor Bezug der Wohnanlage mit regelmässigen Treffen der Hausgemeinschaft.

Garantierte Mieterpartizipation

Die CoDHA entwickelt alle ihre Wohnbauten nach demselben Prinzip. Sie hat eine Charta erarbeitet, die sie den künftigen Mietern und den Architekten zur Verfügung stellt. Zunächst wird jeweils ein Hausverein gegründet, der für die administrativen Belange zuständig ist und im Auftrag der CoDHA die Verwaltung der einzelnen Liegenschaft übernimmt. Der Hausverein ist auch für die Buchführung verantwortlich, schlichtet allfällige Streitigkeiten zwischen Mitgliedern, wählt nach Umzügen (zusammen mit der CoDHA) neue Bewohnende und gestaltet das Zusammenleben. Ein formeller Verwaltungsvertrag regelt Rechte und Pflichten. Der Hausverein verfügt über ein jährliches Globalbudget für Instandhaltung, Betrieb und Ver-

Text: Yves Dreier, Bilder: GM Architectes Die genossenschaftliche Wohnanlage Pommier in Grand-Saconnex von GM Architectes zeichnet sich nicht nur durch hohe ökologische Standards aus: Sie wurde mit der Partizipation der künftigen Bewohner geplant – mit Auswirkungen auf die Architektur.

waltung und entscheidet über die Verwendung der Mittel. Im Pommier beispielsweise werden die Hauswartungskosten durch Eigenleistungen eingespart und das Geld stattdessen für Veranstaltungen und den Partizipationsprozess verwendet.

Bei der Wohnungszuteilung geht die CoDHA gemäss ihrer Charta generell von der Dauer der Mitgliedschaft aus. Wer am längsten dabei ist, wird zuerst berücksichtigt. Die Auswahl der künftigen Mieter erfolgt unmittelbar nach dem Wettbewerb, wobei rund 80% der Wohnungen zugeteilt werden. Den ersten Diskussionen der künftigen Hausgemeinschaft liegt das Siegerprojekt des Wettbewerbs zugrunde – ein erster Test für die Flexibilität und Anpassbarkeit des Entwurfs! Die Architekten werden dadurch ermutigt, im Planungsprozess unkonventionelle Lösungen zu entwickeln; von den künftigen Mietern wird ein hohes Mass an Vorstellungskraft verlangt. Auch demokratische Toleranz und viel Geduld sind für die Partizipationsprozesse nötig. Nicht wenige Interessenten steigen aus dem Prozess aus: Rund ein Drittel der Teilnehmenden zieht sich zurück, bevor sie überhaupt in die Wohnan-

lage eingezogen sind – sei es wegen familiärer Veränderungen, wegen Umzugs in eine andere Region oder schwindendem Interesse nach den ersten Erfahrungen mit dem genossenschaftlichen Wohnen.

Auswirkungen auf die Architektur

Im Fall des Pommier hatte die Mieterpartizipation Auswirkungen auf die Stimmung der inneren Erschliessung, auf die Gestaltung der Gemeinschaftsräume sowie auf die Materialwahl für den Innenausbau. Dabei galt jedoch ein fixes Kostendach; zudem blieben die Eckpunkte des Projekts wie Standort und Abmessungen des Gebäudes, Statik sowie Anzahl und Grösse der Wohneinheiten und die Fassadengestaltung Sache der CoDHA; hier gab es kein Mitspracherecht.

Nachdem die Architekten eine Matrix möglicher Optionen erarbeitet hatten, liess sich der Rahmen der Mieterpartizipation abstecken. Die Abwägung der Prioritäten, der sogenannte «rote Faden», wurde in Arbeitsgruppen diskutiert und im Plenum abgesegnet. Individuelle Mieterwünsche beim Innenausbau schliesslich konnten gegen Zahlung eines Aufpreises berücksichtigt werden.

In der Wohnanlage Pommier ist das Erschliessungssystem sehr einfach: Ein einziges Treppenhaus in Verbindung mit einer «Rue intérieure» auf jedem zweiten Stockwerk erschliesst die Wohnungen. Aus dieser Option ergaben sich zwei Wohnungstypologien. Einerseits Etagenwohnungen, die jeweils die Gebäudeecken besetzen, andererseits Duplexwohnungen. Bei der Wohnungsgestaltung lag die Priorität der Mieter auf grosszügigen Bemessungen der Zimmer und auf der Qualität der Ausstattung (Einbauschränke, Küchen, interne Treppen in Duplexwohnungen) und der Bodenbeläge (Parkett und Fliesen). Im Gegenzug akzeptierten sie einen rohen Ausbau der internen Erschliessungswege (Treppenhaus, Rues intérieures) und der kollektiven Räume. Statt privater Balkone entschieden sich die Genossenschafter für einen durchgehenden Aussenraum, der sich über die gesamte Breite der südwestlichen Fassade erstreckt.

An jeder Rue intérieure liegen eine Waschküche und ein Mehrzweckraum mit Waschbecken. Diese Zimmer können als Gästezimmer oder als Spiel- oder Arbeitszimmer ausserhalb der Wohnung zugemietet werden. Im Untergeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit einer halbprofessionellen Küche für verschiedene Nutzungen und Anlässe zur Verfügung. Dieser Saal, der ebenerdig auf den Garten geht, wird in der Mittagspause zur Kantine; abends können darin Filme vorgeführt werden, und an Urlaubstagen dient er als Werk- und Bastelraum. Der Schutzraum verwandelt sich gar in einen Musikraum. Ferner wurde ein Gewerbelokal eingeplant, dessen Vermietung zur Wirtschaftlichkeit der Wohnanlage beiträgt.

Der Mitbestimmungsprozess gab dem Architekturbüro Gelegenheit, das soziale Funktionieren des Gebäudes weiter zu entwickeln und den unterschiedlichen Einstellungen der bunt gemischten Hausgemeinschaft zu Privat- und Gemeinschaftsleben Rechnung zu tragen. Der Wohnungsbau verlor in diesem Prozess seine Anonymität, und das Gebäude erhielt schon vor seinem Bezug einen eigenen Geist. Die künftigen Mieter ihrerseits hatten die Gelegenheit, vertiefte Beziehungen zu ihren künftigen Wohnungsnachbarn aufzubauen, indem sie gemeinsam ein massgeschneidertes Gemeinschaftsprojekt entwickelten.

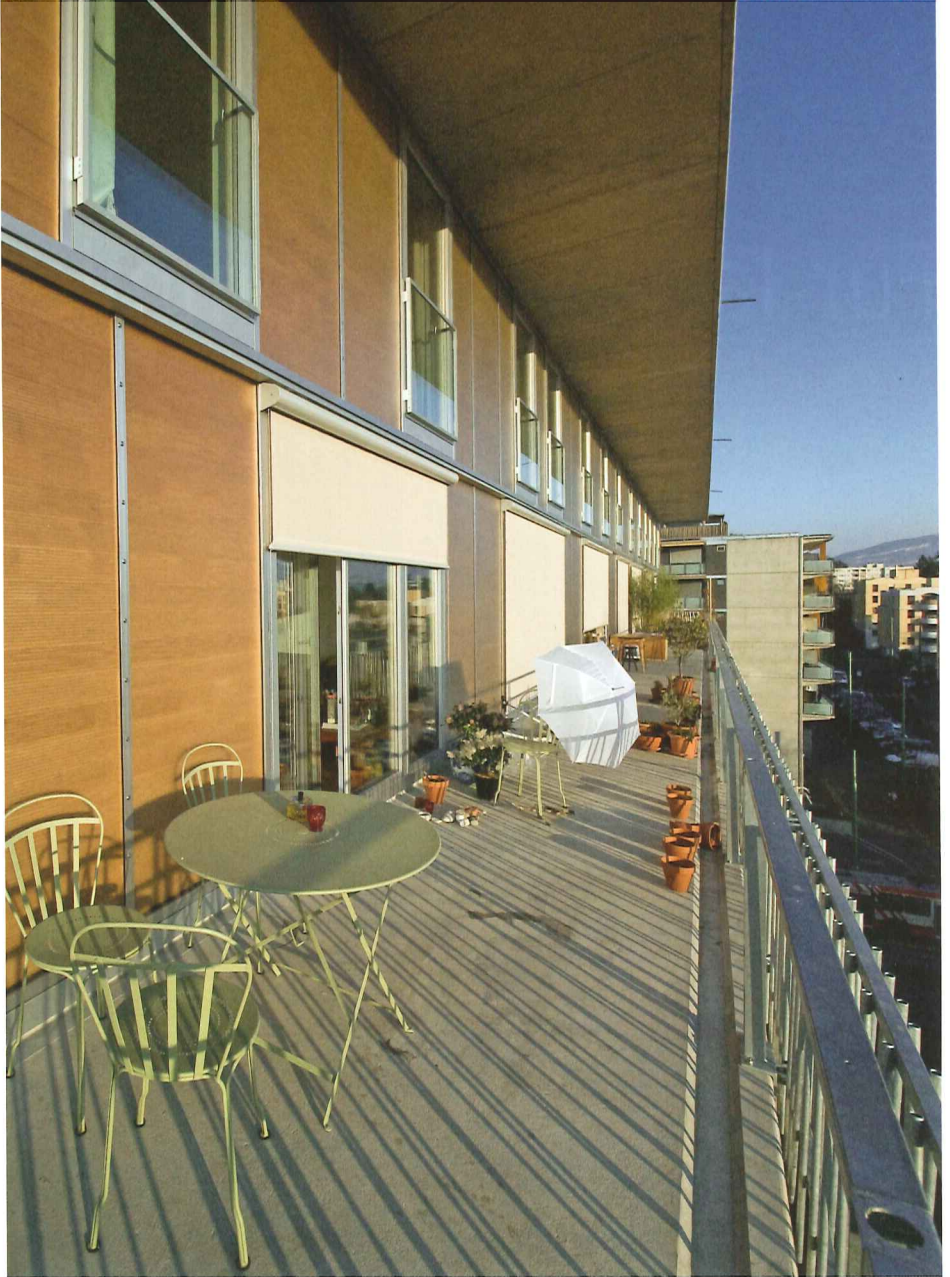
Yves Dreier, 1979, ist Architekt ETH und Partner im Büro Dreier Frenzel architecture + communication in Lausanne und Berlin.

Aus dem Französischen von Ursula Bühler
Texte original français voir www.wbw.ch

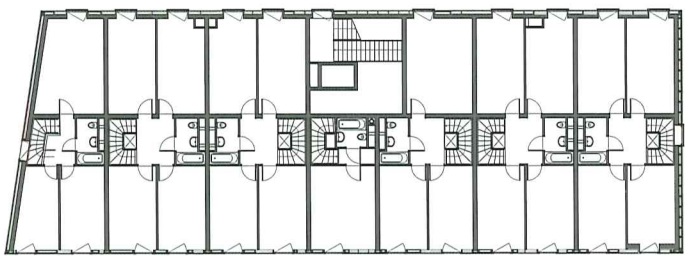
Adresse: Rue Sonnex 36, Grand-Saconnex GE
Bauherrschaft: Genossenschaft CoDHA, Genève
Architektur und Bauleitung: GM Architectes Associés, Genève, Paris
Bauingenieure: Charpente Concept, Berly, Paris
HLK-Planer: Putallaz Ingénieurs Conseils, Genève
Sanitärplaner: BTS, Genève
Bausumme: 12 Millionen Franken
Gebäudevolumen SIA 416: 15 145 m³
Geschossfläche SIA 416: 3816 m²
Energistandard: Minergie-P-eco
Energiequellen: Holzpelletheizung; passive Sonnenenergienutzung durch Lucido-Fassadensystem; Komfortlüftung mit Erdregister; Solarpaneele zur Warmwassergewinnung
Termine: Wettbewerb 2006, Planung 2007–2008, Bau 2009–2010

résumé Planifié en commun La participation des habitants dans la coopérative CoDHA La jeune coopérative genevoise CoDHA s'est fixé pour but l'autogestion active de ses immeubles ainsi que des standards écologiques élevés. Le processus participatif qui a accompagné la construction du lotissement «Pommier» a duré quatre ans et a conduit à changer considérablement le projet du concours du bureau genevois GM architectes associés, qui a planifié et exécuté la construction.

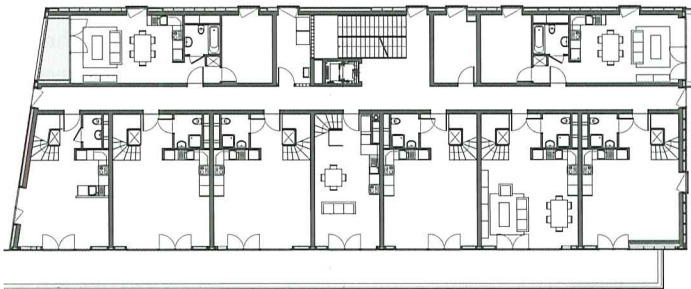
summary Planned Together Resident participation in the CoDHA cooperative The young Geneva cooperative CoDHA has taken as its goal the active administration of its own buildings combined with high ecological standards. The participation process that accompanied the erection of the "Pommier" residential development lasted three to four years and led to substantial changes being made to the competition project by Geneva architects GM architectes associés, who designed and erected the building. ■



Durchgehende Balkone – auf Wunsch der Bewohner



0 5 10



Zweites (oben) und drittes Obergeschoss. Zentrales Treppenhaus und Rue Intérieure erschliessen die Duplexwohnungen. Kleinere Wohnungen besetzen die Ecken.