

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 62 (1975)
Heft: 12: Reihenhäuser = Maisons en ordre contigu

Artikel: Maisons individuelles en ordre contigu = Reihenhäuser
Autor: Maurice, François
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-47893>

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: 16.03.2025

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

Maisons individuelles en ordre contigu

par François Maurice, architecte FAS

Les villes suisses s'agrandissent sur un territoire qui devient toujours plus exigu. Simultanément, le pourcentage des habitants qui aspirent à vivre dans un logement individuel est toujours plus important. Par ailleurs, il n'existe pas de réglementation adaptée aux maisons individuelles en ordre contigu.

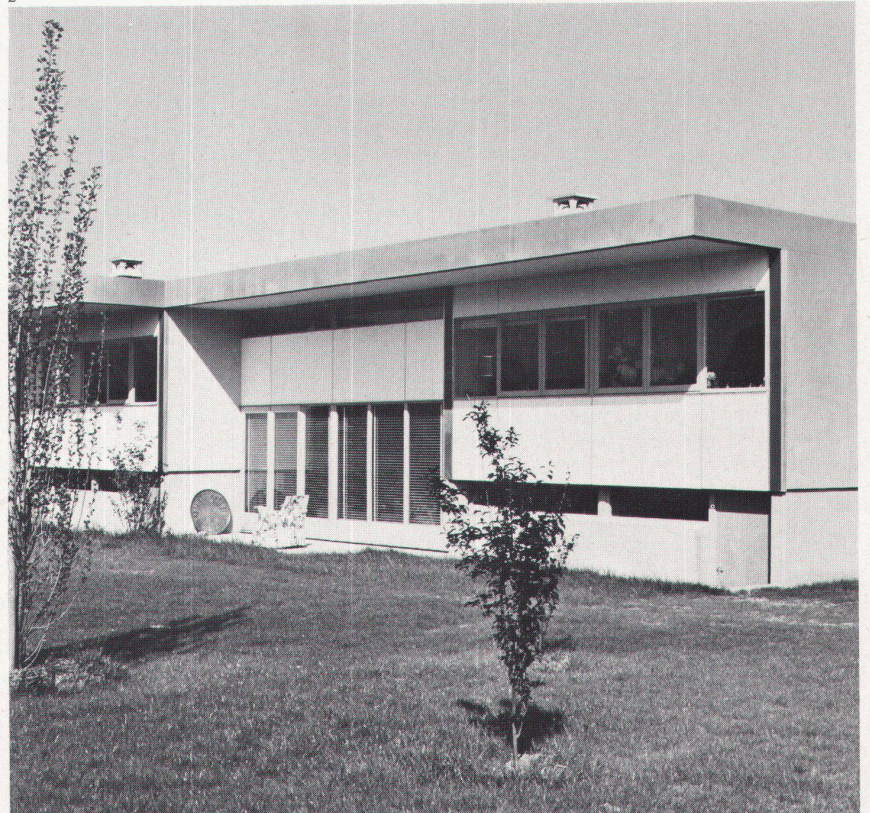
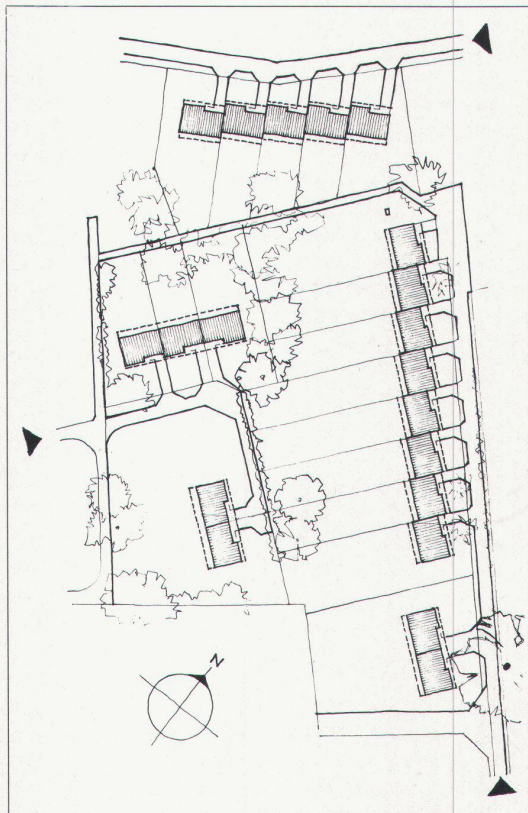
Telles sont, rapidement résumées, les consi-

dérations qui nous ont incité à nous pencher sur ce problème.

Propriété et liberté

Le nombre de personnes pouvant avoir accès à la propriété foncière est sans cesse plus grand. Ce phénomène est dû en partie au fait que le

terrain se subdivise en lots toujours plus petits. Cette aspiration à la propriété foncière est liée, pour beaucoup d'individus, à un désir de promotion sociale. Elle est largement exploitée par la publicité immobilière. Sans aller jusqu'à penser que tout détenteur en puissance d'une villa (terme autrefois réservé aux grandes demeures) rêve de s'installer dans un château (à sa mesure,



1 Situation d'un ensemble de maisons contiguës au Grand-Saconnex GE, construites par Jean Duret, Jean-Pierre Dom et François Maurice. 2 Vue des façades sur jardin des maisons contiguës (Duret, Dom, Maurice) édifiées au Grand-Saconnex GE.

Reihenhäuser

Von François Maurice, Architekt BSA

Die schweizerischen Städte breiten sich über ein im Schwinden begriffenes Territorium aus. Gleichzeitig wächst die Zahl derer, die ein Eigenheim besitzen möchten. Es besteht aber keine adäquate Reglementierung für die Reihenhäuser.

Diese Tatsachen veranlassten uns, dieses Problem näher zu untersuchen.

Eigentum und Freiheit

Die Zahl der Anwärter auf ein Eigenheim wächst ständig. Dieser Trend erklärt sich zum Teil aus der Tatsache, dass das Bauland in immer kleinere Areale aufgeteilt wird. Das Verlangen nach einem Eigenheim ist bei vielen mit einem Verlangen nach sozialem Aufstieg gekoppelt.

Die Immobilienwerbung nutzt dieses Begehren reichlich aus. Ohne behaupten zu wollen, dass jeder mögliche Besitzer einer Villa (Vokabel, die einst nur Residenzen bezeichnete) von einem (ihm angemessenen «Schloss» träumt, muss man zugeben, dass zu den heutigen Errungenschaften zumindest das Recht der freien Wahl der Hausform, des Gartentors oder

bien sûr!), il faut admettre que, parmi les avantages acquis, devrait figurer au moins le droit de choisir librement l'aspect de la maison, le genre de portail ou la couleur du revêtement des allées...

Or l'ordre contigu comporte l'abandon de ce droit, puisque, jusqu'à présent, en tout cas, les maisons d'un même groupe sont d'architecture semblable (c'est imposé par la loi). Or la dépersonnalisation du logement individuel est beaucoup plus difficile à admettre, pour la plupart, que l'anonymat d'un immeuble collectif, même en copropriété.

D'autres solutions peuvent être envisagées: celle, par exemple, de morcellements en ordre contigu avec vente de parcelles sans architecture imposée, ou bien vente de structures à l'intérieur desquelles chacun pourrait faire construire son logement, ou encore, imposition d'un procédé de construction industrielle souple.

La publicité, elle aussi, devra trouver des slogans plus objectifs – ce qu'elle a d'ailleurs déjà amorcé en employant des termes comme «maison de village» ou «town house».

Environnement compensatoire

Autrefois, les hommes travaillaient en majorité aux champs. Ils allaient à pied. Le village ou le bourg représentait la solution à leurs problèmes immédiats de communication et de protection. Aujourd'hui, les activités sont collectives, et plus souvent concentrées dans les villes. Le frottement existe partout. L'isolement physique a

pour ainsi dire disparu, d'autant plus que les moyens de communication sont nombreux.

Dans la mesure où l'habitat doit jouer le rôle d'environnement complémentaire ou compensatoire aux conditions de la vie active, le goût croissant pour le logement indépendant, fondé sur la recherche de solitude et de tranquillité, est une conséquence de la vie actuelle.

Atavisme ou besoin d'exercice physique, la culture du sol (ou plutôt le jardinage) peut aussi devenir une raison importante d'habiter en périphérie pour disposer d'un lopin de terre. Il arrive cependant que la concentration des activités ait pour conséquence l'occupation du sol aux abords des villes. Il en résulte que seule une grande distance entre le centre et la résidence peut parfois garantir la tranquillité. Mais cette distance est coûteuse et mangeuse de temps.

L'homme moyen d'aujourd'hui est, par conséquent, obligé de se contenter de solutions moyennes, c'est-à-dire de trouver un logement aussi individuel que possible, sur des terrains aussi exigus que possible. Dès lors, le rôle de l'architecte sera de proposer une isolation maximum des logements avec prolongements extérieurs, dans un complexe assez dense. Ce problème a déjà trouvé quelques solutions heureuses.

Réglementation

Les usages et la réglementation en vigueur ont établi deux genres nettement différents d'habitations: l'immeuble collectif, d'une part, et les

villas individuelles, d'autre part. Cette législation ne laisse pas de place à la solution moyenne que représente le groupement en ordre contigu. Celui-ci est régi, à Genève, par les dispositions légales de la zone de villas qui prévoit une densité de 0,2. Or, pour qu'une villa, dans un morcellement traditionnel, trouve l'espace minimum nécessaire, elle doit occuper un terrain mesurant pour le moins 1200 m², copropriétés comprises, ce qui correspond à un droit de bâtir théorique de 240 m² de plancher, surface rarement atteinte par des maisons courantes.

L'expérience montre que, dans un lotissement en ordre contigu, une surface de terrain deux fois plus petite, soit 600 m² par maison, suffit largement, et qu'il est possible d'y construire aisément un logement plus grand que 120 m². A cet avantage viennent s'ajouter les économies dues à la copropriété ou à la communauté des installations telles que chauffage, accès, alimentations, garages, etc.

Or, actuellement, les obstacles rencontrés par les promoteurs de colonies en ordre contigu sont trop nombreux, si bien que de telles constructions restent exceptionnelles et que beaucoup de projets ne voient jamais le jour. En d'autres termes, les avantages économiques que pourrait représenter leur réalisation ne sont pas suffisants dans le contexte actuel.

der Farbe des Belags der Wege gehört...

Mit dem Reihenhäuser fällt aber dieses Recht weg, da – zumindest bis heute – die Häuser einer Siedlung dieselbe Architektur haben (gemäss den gültigen Bauvorschriften). Diese Entpersönlichung des Eigenheims ist für die meisten schwerer zu akzeptieren als die Anonymität eines Wohnblocks, sei es mit Eigentumswohnungen.

Andere Lösungen sind möglich: zum Beispiel die Aufteilung in Zeilen und Verkauf der Parzellen ohne die Auflage einer bestimmten Architektur oder der Verkauf von Strukturen, innerhalb deren ein jeder seine Wohnung bauen könnte, oder die Auflage einer flexiblen Fertigbauweise.

Auch die Werbung müsste objektivere Texte finden, eine Tendenz, die man bereits feststellen kann in der Verwendung von Wörtern wie «Reihenhäuser» oder «Town House».

Umweltersatz

Früher arbeiteten die meisten Menschen auf dem Feld. Sie gingen zu Fuss. Das Dorf war die Lösung ihrer unmittelbaren Probleme in Verkehr und Schutz. Heute sind die Aktivitäten kollektiv, meistens in Städten, konzentriert. Echte Abgeschiedenheit gibt es praktisch nicht

mehr, da die Verkehrsmittel zahlreich sind.

Da die Wohnung die Rolle einer zusätzlichen Umwelt oder eines Umweltersatzes für die Bedingungen des Berufslebens spielen muss, resultiert das wachsende Verlangen nach einem Eigenheim als Suche nach Einsamkeit und Ruhe aus der heutigen Zeit.

Atavismus oder Notwendigkeit körperlicher Aktivität, der Gartenbau kann ebenfalls ein wichtiger Grund sein, an den Stadtrand zu ziehen, um über ein Stückchen Erde zu verfügen. Die Konzentration der Aktivitäten hat jedoch die Ansiedlung in den städtischen Randgebieten zur Folge. Daher kann nur eine grosse Entfernung zwischen dem Stadtkern und dem Wohnsitz die gesuchte Ruhe garantieren. Diese Entfernung kostet aber Zeit und Geld.

Der heutige Durchschnittsbürger muss sich daher mit Durchschnittslösungen abfinden, das heisst ein möglichst individuelles Eigenheim auf kleinstem Grundstück finden. Die Rolle des Architekten ist, eine optimale Isolierung der Häuser mit Aussenräumen in einem dichten Komplex anzubieten. Dieses Problem wurde schon vereinzelt zufriedenstellend gelöst.

Reglementierung

Die gültigen Gepflogenheiten und Reglemen-

tierungen haben zwei verschiedene Haustypen festgelegt: Wohngebäude und Einzelhäuser. Diese Regelung lässt keinen Platz für die mittlere Lösung: die Reihenhäuser. In Genf unterstehen sie den Vorschriften für Villenviertel, eine Dichte von 0,2 ist vorgeschrieben. Soll aber eine Villa in einer herkömmlichen Aufteilung ein Mindestmass an Raum finden, braucht sie ein Grundstück ab 1200 m², Miteigentum inbegriffen, was theoretisch einer Grundfläche von 240 m² entspricht, Grundfläche, die gewöhnlich nicht erreicht wird.

Die Erfahrung lehrt, dass bei einer Reihenhaussiedlung die Hälfte der üblichen Grundstücksfläche voll ausreicht, das heisst 600 m² pro Haus, und dass man darauf leicht ein Haus mit über 120 m² erstellen kann. Zu diesem Vorteil kommen noch die Einsparungen durch das Miteigentum oder gemeinsame Einrichtungen wie Heizung, Zufahrten, Leitungen, Parkplätze usw.

Zurzeit aber sind die Schwierigkeiten, auf die die Bauträger von Reihenhaussiedlungen treffen, derart zahlreich, dass derartige Realisationen eine Ausnahme bilden und eine Reihe von Projekten nie zur Verwirklichung gelangen. Anders gesagt: die wirtschaftlichen Vorteile ihrer Verwirklichung sind so, wie die Dinge liegen, nicht ausreichend.