

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** 9: Bad

**Artikel:** Wenn Mieter mitentwerfen  
**Autor:** Borcard, Vincent  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737500>

### **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:** 01.04.2025

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



Bilder: Annik Wetter

Alle Wohnungen verfügen über eine Ausrichtung nach Süden. Eine Passerelle entlang der Gebäudefront verbindet die Wohnungen der jeweiligen Etage und stellt so den Zugang zum einzigen Lift sicher.

Der Neubau Soubeyran in Genf erfüllt höchste ökologische Anforderungen

# Wenn Mieter mitentwerfen

Die Siedlung Soubeyran setzt neue Massstäbe – im ökologischen Bauen ebenso wie bei der Partizipation. Nicht nur dass die Baugenossenschaften Equilibre und Luciole auf natürliche Materialien wie Stroh setzten und die Siedlungsabwässer vor Ort reinigen. Auch bei der Entwurfsarbeit bestimmte die künftige Bewohnerschaft mit. Dabei zwangen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu manchem Kompromiss.

Von Vincent Borcard\*

Die enge Zusammenarbeit zwischen Architekturbüro und Genossenschaftsmitgliedern zieht sich wie ein roter Faden durch das Projekt Soubeyran. Die beiden Baugenossenschaften Equilibre und Luciole hatten das Areal an der Rue Soubeyran 7 im Genfer Quartier Servette im Jahr 2012 vom Kanton im Baurecht erhalten. Sie formulierten ihre Konzeptideen zunächst in einem Pflichtenheft, das sie einer kleinen Zahl von Architekturbüros unterbreiteten. Diese lud man anschliessend ein, sich bei den Mitgliedern vorzustellen. «Wir wollten auch nach dem Bauchgefühl auswählen», erklärt Olivier Krumm von Equilibre. «Dies war uns wichtig, wussten wir doch, dass wir fünf Jahre lang zusammenarbeiten würden.» Den Zuschlag er-

hielt das Genfer Büro atba SA, das sowohl mit ökologischen als auch mit genossenschaftlichen Projekten Erfahrungen besitzt – und bereits für Equilibre gebaut hat. Mit im Boot war CARPE, ein Zusammenschluss von Architekten, die sich auf das Bauen mit Stroh und Lehm spezialisiert haben und für die auch die Bewohnerbeteiligung kein Neuland war.

## Kompostierbares Haus

Stroh und Lehm – diese beiden natürlichen Materialien tauchten bereits in der Ausschreibung auf. Beide Genossenschaften sind nämlich für ökologische Anliegen offen, wie frühere Projekte beweisen (siehe *Wohnen* 9/2016). «Ich mag die Idee, dass unser Haus dereinst, wenn

es abgebrochen wird, im Garten kompostiert werden kann – auch wenn wir schliesslich nicht ganz so weit gehen konnten», erklärt Genossenschafter Marton Radkai. Man habe zudem aufzeigen wollen, dass es möglich sei, auch bei einem Gebäude dieser Grösse Stroh für die Dämmung zu verwenden, um so ein Referenzobjekt zu schaffen. Und noch ein Argument bestach: «Wir hatten Lust, auf der Baustelle mitzuarbeiten – und eine Isolation aus Stroh eignet sich dafür sehr gut», erklärt Genossenschafter Demian Schmid. Zum Einsatz kamen vorfabrizierte Holz-Stroh-Lehm-Elemente. Gerne hätte man das Haus ganz aus Holz und Stroh gebaut. Wegen der Brandschutzvorschriften besteht die Tragstruktur jedoch aus Beton.

Ein weiterer wichtiger Parameter lautete: Alle Wohnungen sollen von der Südorientierung profitieren. Attikas dagegen wollte man keine. «Einerseits wollten wir vermeiden, dass gewisse Wohnungen zu privilegiert sind, andererseits sollte das Dach für alle nutzbar sein», erklärt Genossenschafter Nicolas Fournier. Tatsächlich beherbergt es nun einen gemeinschaftlichen Gemüsegarten. Auch auf die ursprünglich geplanten Maisonnettewohnungen verzichtete man aus Gründen der Gleichheit.

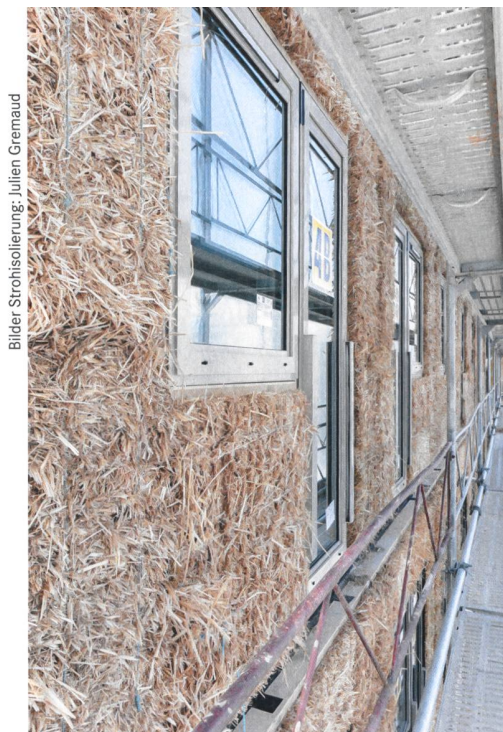
### Folgenreiche Nutzerentscheide

Auf dieser Grundlage machten sich die Architekten an die Entwurfsarbeit – und konfrontierten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit den Folgen ihrer Prinzipien. Die langgezogene Form des Gebäudes sei schon im Quartierplan festgelegt gewesen, erläutert Michael Hofer von atba. Der Anspruch auf Südorientierung für alle habe dann dazu geführt, dass man die Wohnungen zweiseitig orientieren musste. Dies habe zu etwas schmalen Räumen geführt, umso mehr als man mit einer Gebäudetiefe von 15 Metern rechnen musste.

Das Beispiel ist typisch für den partizipativen Ansatz, den die Genossenschaften verfolgen. Olivier Krumm: «Wir hatten das Glück, nichts schon zu Beginn genau festlegen zu müssen. Wir funktionierten – grob gesagt – wie eine Generalversammlung, die alle zehn Tage stattfindet.» Ein Vertreter der Bauherrschaft war damit beauftragt, Information und Kommunikation zwischen Mitgliedern, Architekten, Banken usw. zu koordinieren. Dabei kam man ohne Kommissionen aus. «Jede und jeder hatte den gleichen Zugang zu den Informationen, jeder konnte mitmachen oder auch mal aus beruflichen Gründen zwei Monate fehlen», erklärt Olivier Krumm.

### Nutzer sind Wohnprofis

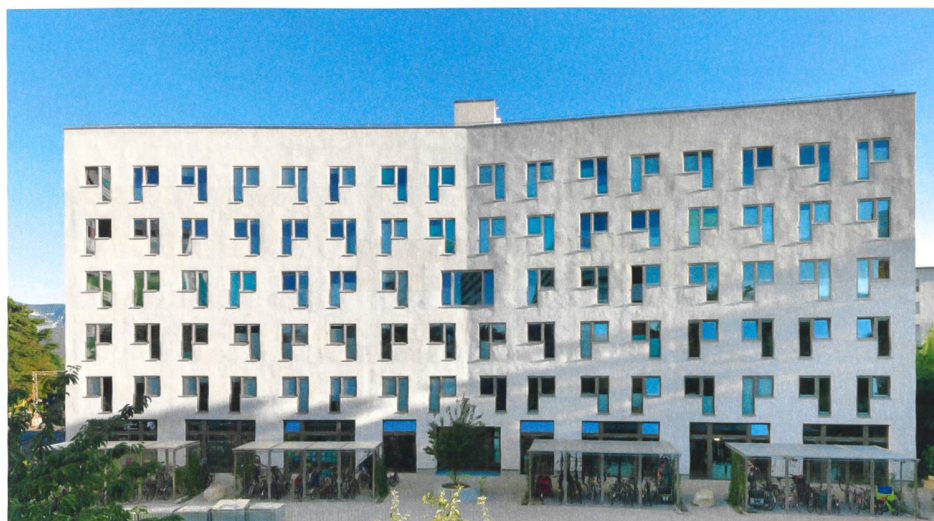
Durchschnittlich seien bei jeder Sitzung etwa 15 Mitglieder anwesend gewesen. Betroffene Entscheidungen habe man den Abwesenden kommuniziert. Diese hatten dann immer noch die Möglichkeit, an der nächsten Sitzung zu intervenieren. Nicolas Fournier: «Wir mussten



Bilder Strohisolierung: Julien Gremaud



Das Stroh für die Isolierung ist in Elemente eingefügt, die aus Holz und Lehm bestehen. Bei der Vorfertigung arbeiteten Genossenschaftsmitglieder unentgeltlich mit.



Auch die Gestaltung der Nordfassade führte zu langen Diskussionen zwischen Genossenschaffern und Architekten. Der Architektenvorschlag mit dem Kalkputz setzte sich durch.

nur zweimal Abstimmungen durchführen, als es um die grossen Budgetentscheidungen ging.» Sonst habe man Beschlüsse stets im Konsens gefällt, wenn auch manchmal nach langen Diskussionen. Dabei habe man eines gelernt: Lösungen kämen bisweilen von einer einzelnen Person, aber noch öfter entstünden sie aus

### Baudaten

#### Bauträgerinnen:

Coopératives d'habitation  
Equilibre et Luciole, Genf

#### Architektur und Bauleitung:

atba SA, Genf

#### Umfang:

38 Wohnungen, 3 Individualzimmer,  
3 Gästezimmer, 1 grosser und 1 kleiner  
Gemeinschaftsraum, gemeinsame  
Räume für Basteln, Musik, Wein-, Ge-

müse- und Fruchtelagerung, Gemein-  
schaftsterrasse, Gemeinschafts-  
gemüsegarten

#### Baukosten:

15,8 Mio. CHF

#### Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung (73 m<sup>2</sup>):

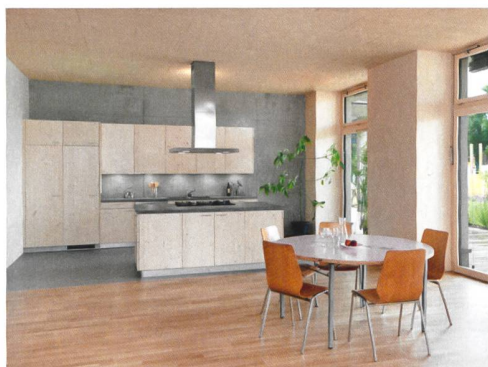
1467 CHF plus 80 CHF Nebenkosten

4-Zimmer-Wohnung (96 m<sup>2</sup>):

1833 CHF plus 100 CHF Nebenkosten



Eingangshalle mit kleinem Gemeinschaftsraum.



Der grosse Gemeinschaftsraum.

der Debatte. «Das Kollektiv kann sehr gute Ideen hervorbringen, wenn die Menschen tatsächlich mit einbezogen werden», bestätigt Marton Radkai. «Das ist wie bei einer Jazzband. Ich habe miterlebt, wie Ideen auftauchten, die andere dann aufnahmen und weiterentwickelten», ergänzt Olivier Krumm.

Zwar hatte die Erfahrung der Architekten Vorrang. «Der Verantwortliche beim Büro atba, Stéphane Fuchs, hat uns aber immer wieder daran erinnert, dass wir in Bezug auf das Wohnen alle Profis sind», erinnert sich Nicolas Fournier. «Tatsächlich kann ich aus meiner Erfahrung als Mieter sagen, dass ich bei allen Wohnungen, in denen ich lebte, Mängel fand. Und dies lag daran, dass die baulichen Entschiede ohne den Einbezug der Mieter getroffen worden waren. Wir dagegen haben uns die Zeit genommen, überzeugende Lösungen zu finden», hält Marton Radkai fest. Zudem akzeptierten die Bewohner auch schwierige Entschiede besser, wenn sie beim Abwägen der Vor- und Nachteile dabei gewesen seien.

#### Ein Lift genügt

Die Frage der Wirtschaftlichkeit war dabei immer präsent. So entschieden die Genossen-



Die Zimmer sind bescheiden bemessen, geniessen aber dank den raumhohen Fenstern viel Licht.

schafterinnen und Genossenschafter zwar, ein eigenes Abwasserreinigungssystem im Garten zu erstellen (siehe Kasten) – ein Abenteuer, in das sich ein klassischer Immobilienentwickler schon wegen der Hunderttausenden von Franken an Zusatzinvestitionen nie gestürzt hätte. Doch gleichzeitig konnte man sich erlauben, Wände und Decken in Rohbeton zu belassen – was wiederum für den privaten Investor unmöglich gewesen wäre – und so viel Geld einzusparen.

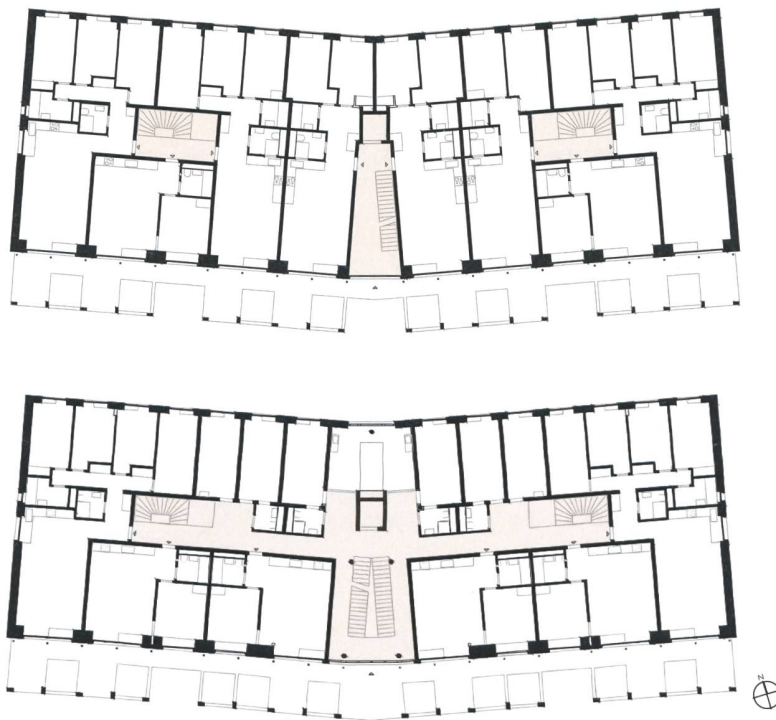
Ein weiteres Beispiel bildet die Erschliessung der Wohnungen. Üblicherweise erstellt man für ein sechsgeschossiges Gebäude mit rund vierzig Wohnungen zwei oder drei Aufzüge. Im Falle von Soubeyran begnügte man sich mit einem einzigen. Damit sparte man Kosten und graue Energie und wertete die Eingangshalle zum Begegnungsort auf. Der Nachteil: Auf den Stockwerken wären lange Erschliessungskorridore entstanden, die mit der Idee der durchgehenden, zweiseitig orientierten Wohnungen inkompatibel gewesen wären. Atba löste dies so, dass man ausser beim Erdgeschoss nur auf der dritten Etage einen durchgehenden Korridor erstellte, eine «rue intérieure». Diese Etage beherbergt nämlich Gast- und zumietbare Zimmer sowie die Waschküche und besitzt damit einen anderen Grundriss. In den anderen Stockwerken verfügen dagegen nur die Wohnungen in der Gebäudemitte über direkten Liftzugang. Die anderen Mieter müssen sich mit einer kombinierten Lösung behelfen: Man fährt bis zur dritten Etage im Lift und benützt für den Rest die Treppe.

#### Wohnungsgrössen als Hauptsorge

Trotzdem bleibt der Zugang zum Lift für alle möglich, nämlich über Passerellen, die sich entlang der Südfassade zwischen Hausfront und Balkonen erstrecken. Sie erleichtern nicht nur Umzüge oder das Manövrieren mit dem Kinderwagen, sondern gewährleiten auch den hindernisfreien Zugang. Dieser Lösung seien lebhaft Diskussionen vorausgegangen. Olivier Krumm: «Ein Bewohner, der sich besonders um die Situation der Menschen mit reduzierter Mo-

bilität sorgte, akzeptierte sie nur unter der Bedingung, dass man bei den Treppenhäusern den nötigen Raum für Schächte ausspare, falls sich zusätzliche Aufzüge als nötig erweisen sollten. Ob dies je der Fall sein wird, wissen wir nicht – aber wir haben nun auf jeden Fall wunderschöne Liftschächte!»

In Genf beträgt die minimale Raumhöhe im Wohnbereich 2,6 Meter. «Die Höhe von 2,7 Metern wäre nie zustande gekommen, wenn nicht künftige Bewohner in das Projekt involviert gewesen wären», ist Olivier Krumm überzeugt. Das kommt dem Raumgefühl zugute, gerade dort, wo die Zimmergrösse nur zwölf Quadratmeter beträgt, entsprechend der kantonalen Norm für preisgünstige Wohnungen HBM. «Tatsächlich war bei der Projektentwicklung die bescheidene Grösse der Wohnungen eine unserer Haupt Sorgen. Doch jetzt sehen wir, dass die Wohnungen funktionieren, vor allem auch dank der guten Belichtung über die raumhohen Fenstertüren», ergänzt Nicolas Fournier. Doch manchmal müsse man die Architekten auch machen lassen. So verdanke man ihnen etwa die hübsche Südfassade oder liess sie die Putzfassade auf der Nordseite selbst auswählen. ➔



**Grundrisse des Regelgeschosses (oben, 1. OG) und des dritten Geschosses. In der Gebäudemitte befindet sich der einzige Lift. Das dritte Geschoss besitzt als einziges eine «rue intérieure», dank der alle Wohnungen direkten Liftzugang haben. Dort ist unter anderem die Waschküche untergebracht.**

## Regenwürmer als Wasserreiniger

Wie beim Neubau in Cressy (siehe *Wohnen* 9/2016) bereitet man auch an der Rue Soubeyran die Abwässer vor Ort auf – hier aber mit Hilfe von Regenwürmern. Ein grosser Teil des gereinigten Wassers kann in der Siedlung wiederverwendet werden, zum Giessen und bald auch für die WC-Spülung. Dieses System wird heute in der Landwirtschaft und in Einfamilienhäusern eingesetzt, ist aber für eine städtische Wohnsiedlung dieser Grösse eine Premiere.

Dabei werden sowohl das Grauwasser (Abwasser aus Küchen und Bädern) als auch das Schwarzwasser (Urin, Fäkalien, WC-Spülwasser, WC-Papier) durch ein Filtersystem geleitet, das sich unter einer Holzverschalung im Garten befindet und keine wahrnehmbaren Gerüche freigibt. Die Abwässer durchlaufen dabei unterschiedliche Reinigungsprozesse. Die Rückstände im Schwarzwasser werden zuerst zerkleinert, bevor es in einen Filter aus Sägemehl und Holzspänen läuft, der sich unter einer Schicht Stroh befindet – die auch den dort lebenden Regenwürmern schmeckt.

### Ganze Arbeit

Die Würmer verwandeln Exkremente und Stroh vollständig in Wasser, Kohlendioxid, Mineralsalze und Wärme. Die kleine Menge Mineralsalze befindet sich nach der Filterung noch im Wasser. In dieser Stufe kann falls erwünscht Kompostmaterial für den Garten entnommen werden. Zwei Sandfilter vollenden schliesslich den Reinigungsprozess, bevor das Wasser in eine Zisterne läuft, die 26 000 Liter fasst.

«Wir hatten Glück, denn das kantonale Amt für Wasser hat unser Projekt sehr positiv aufgenommen, was für die Schweiz eher aussergewöhnlich ist», sagt Stéphane Fuchs vom Architekturbüro atba. Da die Kläranlagen die Abwässer während Spitzenzeiten nicht vollständig reinigen können, interessieren sich die Behörden nämlich für alles, was vorher unternommen werden kann.



**Im Garten befindet sich die siedlungseigene Kläranlage. Regenwürmer sorgen hier für die Endreinigung.**

### Problem Mikroverschmutzung

Die Anlage Soubeyran entspricht im Moment den Normen für Normalabfälle in kleinen Kläranlagen. Das grosse Fragezeichen stelle sich jedoch bei den Mikroverschmutzungen. Diese seien für ein solch belüftetes und biologisch aktives System noch zu untersuchen. «Wir hoffen, dass die Ergebnisse besser sind als bei konventionellen Kläranlagen», sagt Stéphane Fuchs. Entsprechende Studien laufen. Gleichzeitig lädt man die Bewohnerschaft ein, biologische Produkte zu benutzen, die via Einkaufszentrale bezogen werden können. Und die Abwässer der EG-Nutzungen (Schönheitssalon, Bierbrauen, Restaurant) werden über das normale Leitungsnetz entsorgt. Die Investition in der Grössenordnung von 300 000 Franken für die Abwasserreinigung ist von den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern im Baubudget bewilligt worden. Von einer Stiftung hat man Subventionen von 10 000 Franken erhalten. Zudem laufen Verhandlungen, um eine Reduktion der Abwassergebühren zu erwirken.

## Eigene Energiegenossenschaft



Den Strom, den die Photovoltaikanlage produziert, nutzt man selbst.

Das Haus Soubeyran 7 ist auch die erste Wohnsiedlung in Genf, wo die Bewohnerschaft den vor Ort produzierten Strom selbst nutzt. Die Überschüsse, die die Photovoltaikzellen auf dem Dach liefern, verkauft man an die Industriellen Betriebe Genf, die wiederum Strom liefern, wenn die Eigenproduktion nicht ausreicht – zum Beispiel in der Nacht. «In den ersten fünf Monaten des Jahres konnten wir 85 Prozent des Stroms selbst nutzen. Das entspricht 30 Prozent unseres Gesamtverbrauchs», erläutert Christophe Brunet, Bauherrenvertreter für die Genossenschaft Equilibre. Dass es «nur 30 Prozent sind, liegt an der Leistung der Anlage – 29,9 kWc –, die so ausgelegt ist, dass man von der Einmalvergütung durch den Bund profitiert. Sie beträgt rund 16 000 Franken, dies bei

Gesamtkosten für die Photovoltaikanlage von 60 000 Franken. Zwar hätte man die Investition in die Solartechnik, die vom kantonalen Amt für Energie vorgeschrieben war, über das Gesamtbudget des Baus abwickeln können. Um das System des Eigenverbrauchs einzuführen und eine gemeinschaftliche Finanzierung durch die Verbraucher – also die Mieter – sicherzustellen, gründete man jedoch eine Energiegenossenschaft namens EnerKo. Christophe Brunet, Mitgründer und derzeitiger Präsident von EnerKo: «Die gemeinschaftliche Investition im Energiebereich entspricht der genossenschaftlichen Investition in einen Wohnungsbau. Ziel ist, eine höhere Qualität zum gleichen oder gar tieferen Preis sicherzustellen.»

## Aufwand wie Privathaus

Architekt Michael Hofer bezeichnet das Abenteuer der partizipativen Planung als bereichernd. Die Zusammenarbeit sei allerdings ähnlich aufwändig gewesen wie bei einem Mandat für ein individuelles Privathaus. Auch mit dem Prinzip der permanenten Generalversammlung kam man gut zurecht. Sie habe aber nur funktioniert, weil für alle die gleichen Regeln galten. Michael Hofer: «Wenn jeder für individuelle Küchenplättli gestimmt hätte, wäre eine solche Planung nicht möglich gewesen.» Auch die Rolle des Bauherrenvertreters sei sehr wichtig gewesen. Schliesslich gab es einen Zeitplan, der einzuhalten war. «Mussten wir beispielsweise die Fenster bestellen, so orientierten wir den Bauherrenvertreter, damit die Genossenschaften den Entscheid rechtzeitig fällten.» Noch etwas beweist die erfolgreiche Zusammenarbeit: Das Büro atba ist in Büroräume im Erdgeschoss eingezogen.

Im Frühjahr 2017 sind die ersten Mieter in die 38 Wohnungen (24 von Equilibre, 14 von Luciole) eingezogen. Sie verfügen über eine Fülle gemeinschaftlicher Einrichtungen (siehe «Baudaten»). Die «Aneignung» des Baus durch die Bewohnerschaft habe vom gemeinsamen Planungsprozess natürlich stark profitiert, sagt Olivier Krumm. «Künftig wird sich aber jeder Mieter die Örtlichkeiten auf seine Weise aneignen.» Die kleinen Fenster in den Wohnungstüren sind dafür ein gutes Beispiel. Manche lassen sie frei, andere haben sie geschmückt und einige verdeckt. «Man muss sich langsam mit allem vertraut machen», weiss Marton Radkai. «Es ist ein wenig wie ein Dorf, das man nach und nach entdeckt.» ■

\* aus dem Französischen übersetzt von Richard Liechti

Anzeige



«Keller-Spiegelschränke überzeugen mich, weil die Qualität stimmt und sie aus Schweizer Produktion stammen.»

Flavio Crainich, Architekt  
Atlantis AG, Wallisellen

**Keller** Spiegelschränke  
[www.guten-morgen.ch](http://www.guten-morgen.ch)

Partner:



wohnbau-genossenschaften schweiz  
regionalverband zürich

Modell Duplex New