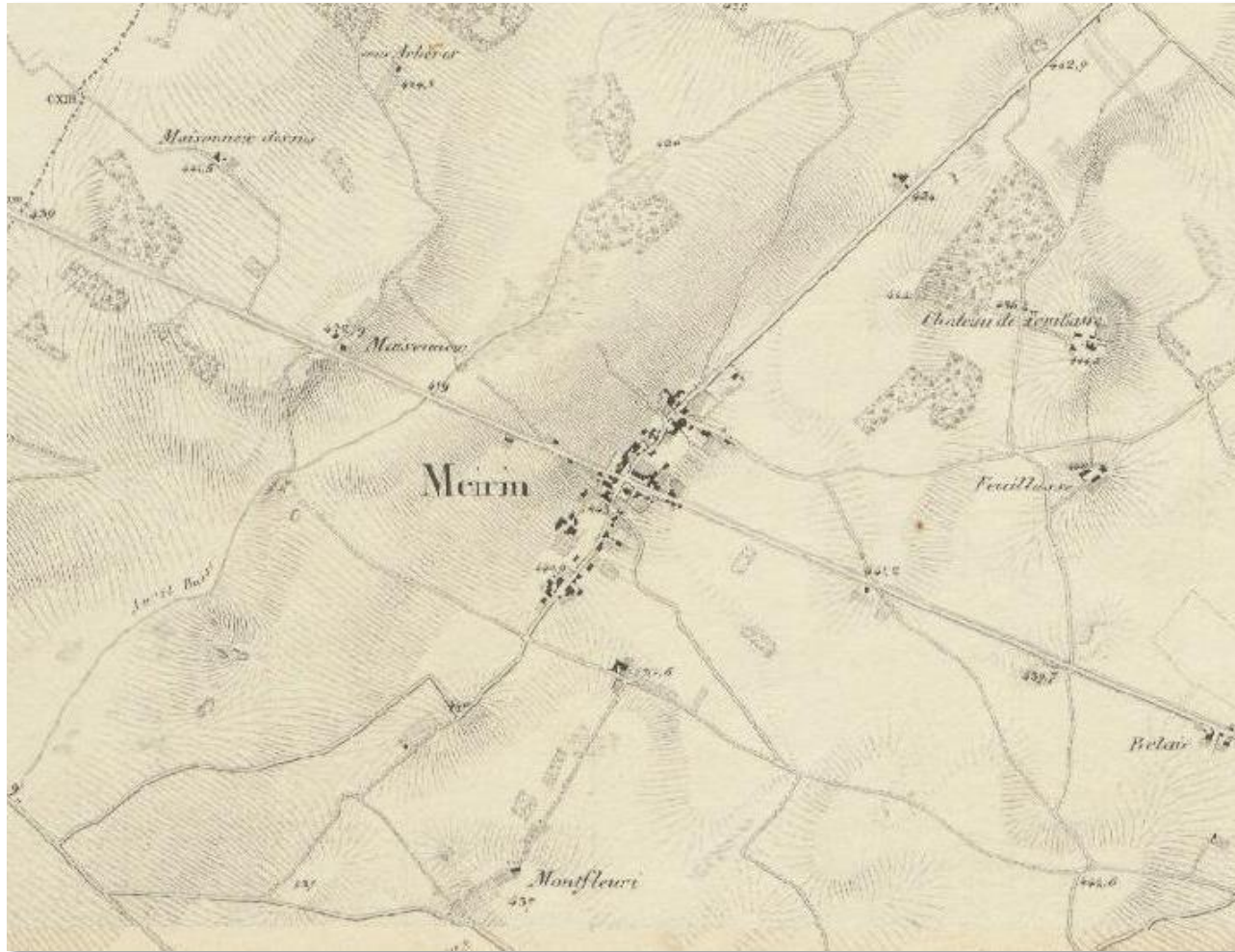


# Gemeinnützige Wohnbauträger als Partner der Innenentwicklung der Städte am Beispiel des Ecoquartiers Les Vergers in Meyrin (GE)



Meyrin im Genfer Kontext



**1842**

- Dufourkarte





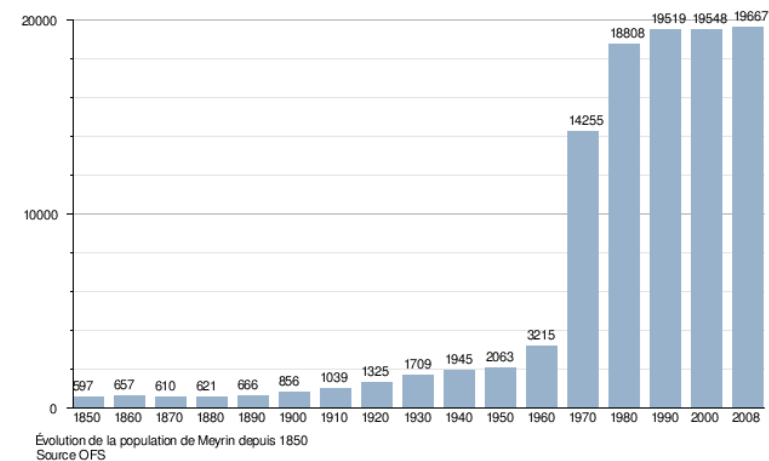
## 1940

- Meyrin-Village (Dorf Meyrin) und das Genfer Umland
- Weniger als 2000 Einwohner



## 1961

- Bau der Stadt Meyrin
- 1. Satellitenstadt der Schweiz
- Charta von Athen
- Funktionale Stadt und Garten- und Landschaftsbau im Mittelpunkt des städtebaulichen Konzepts
- Qualitativ hochwertige Lebensräume





### Meyrin (2015)

- Bevölkerung: 22 400
- Wohnungen: 9000

### Les Vergers

- Bevölkerung: 3500
- Arbeitsplätze: 500
- Wohnungen: 1350







## Ökoquartier Les Vergers

Zuteilung eines Gebiets im Bauzonenplan  
für den Bau und die Erschliessung  
von Wohnungen und Gewerbeflächen



Ausschreibungsunterlagen

En tant que propriétaire d'une importante partie des terrains, la commune de Meyrin entend octroyer ses droits de superficie à des entités (coopératives, Fondation Nouveau Meyrin, Fondations, opérateurs privés) qui par leur engagement vont contribuer pleinement à la réussite du quartier.

### c. Typologies de logement et innovation

La Commune souhaite attirer une diversité de modes de vie dans le quartier. Elle privilégiera les projets suggérant des propositions architecturales en terme de typologies de logement diversifiées et innovantes. Pour cela, les candidats auront pour obligation d'organiser un concours d'architecture (voir 3.2).

### d. Mobilité

La Commune attire l'attention sur le fait que le PLQ prévoit des places de stationnement pour les habitants et les visiteurs dans des parkings souterrains. Compte tenu de l'impact de ce poste sur les plans financiers, les entités qui s'engagent à limiter leurs besoins en places de stationnement seront privilégiées.

### 3.1.2.2 Animation et convivialité urbaine

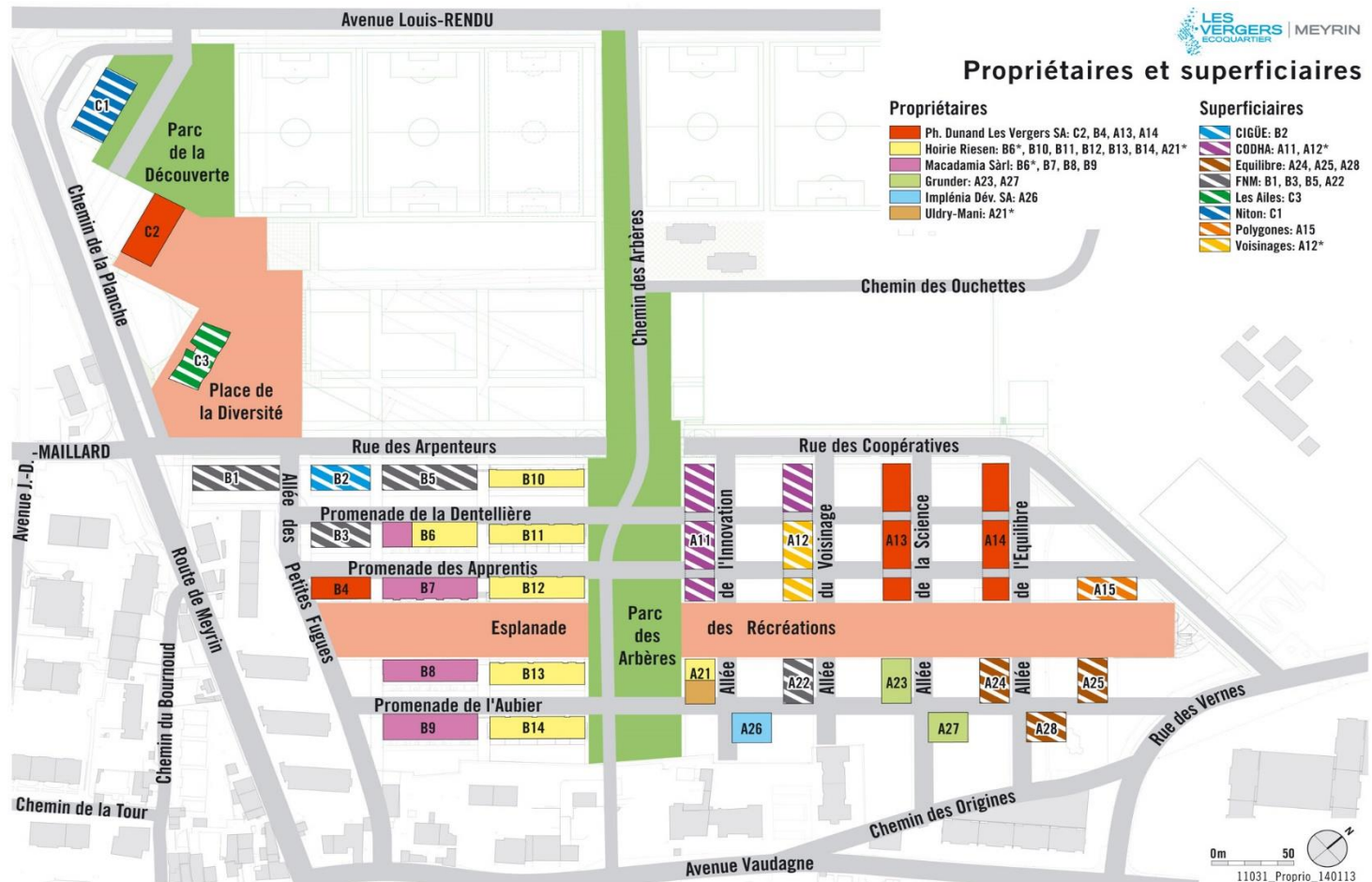
L'écoquartier entend répondre à une diversité d'aspirations résidentielles et de modes de vie. Pour cela, la commune sera particulièrement attentive à la programmation proposée par les candidats, au processus proposé pour le projet, au caractère novateur et original du projet et aux propositions faites en terme de synergies avec le futur quartier et la commune de Meyrin dans son ensemble. La commune privilégiera les coopératives ou autres opérateurs qui traduisent une volonté de s'impliquer dans la vie du quartier et qui d'une manière générale apporteront un supplément de convivialité urbaine au quartier (animation, participation, solidarité, synergies locales, engagement des habitants, etc.).

«Es geht uns nicht nur darum, ein Quartier zu bauen, das gleichzeitig architektonisch, energietechnisch und wirtschaftlich beispielhaft ist, sondern auch einen Ort, den sich die Einwohner wirklich zu eigen machen können, einen Ort, der lebt und eine Seele hat.»

Pierre-Alain Tschudi

### 5.7.3 Critères de sélection et pondérations

Critères	Pondération
<b>1. Critères fonctionnels et économiques</b> Solidité et sérieux de la structure de portage (ressources humaines et financières, organisation, ...)	25%
<b>2. Critères environnementaux</b> Plus-value environnementale	25%
<b>3. Critères sociaux</b> Contribution du projet à la vie et à l'animation du quartier. Plus-value sociale. Ancrage local et synergies du projet avec la commune	25%
<b>4. Critères sensibles</b> Caractère novateur et original (processus, architecture, projet global)	25%



Gemeinde Meyrin:  
Eigentümerin von 47,5%  
der Baurechte

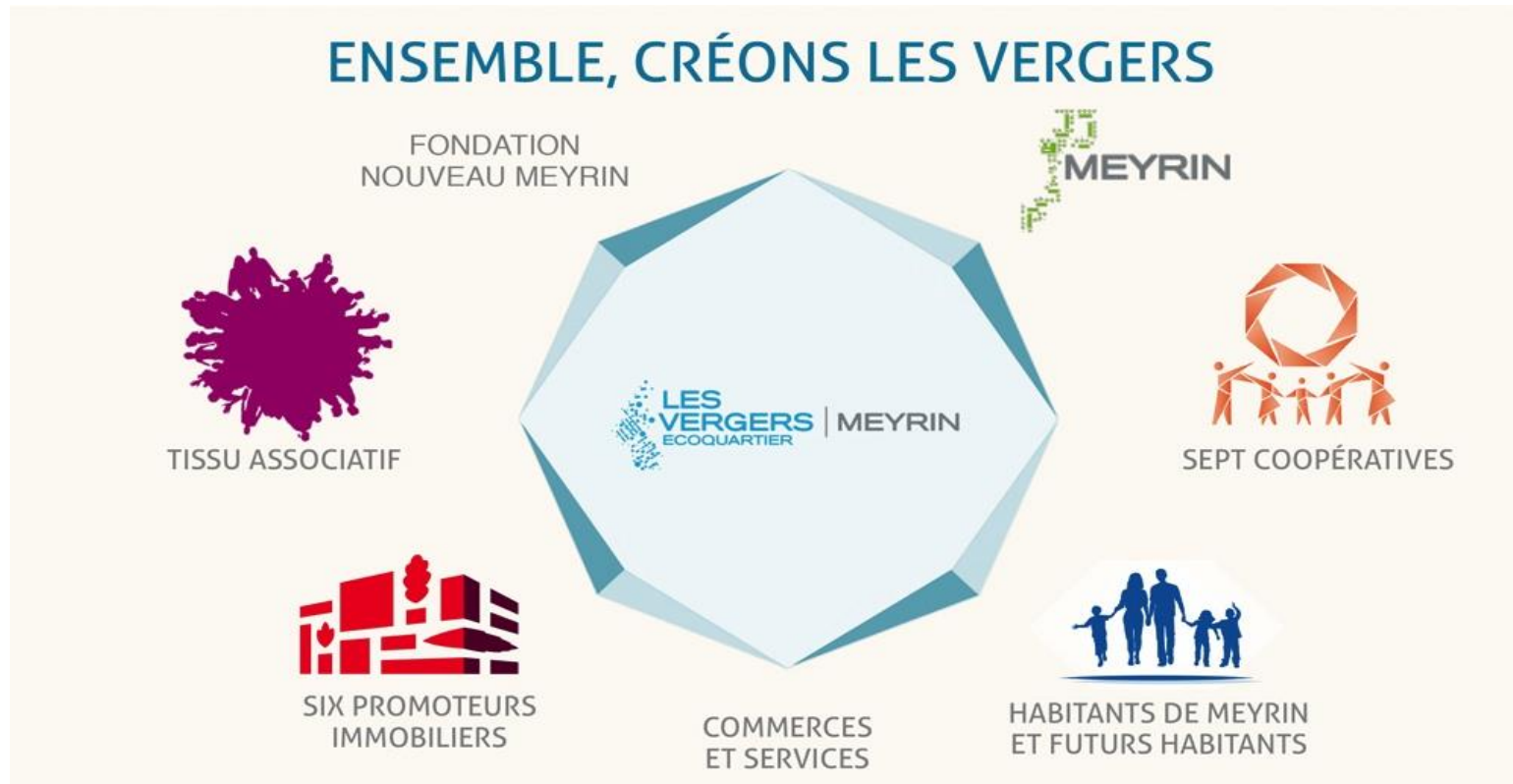
Entwicklungszone =  
Wohnungen unterschiedlicher  
Grösse

Grösse:  
60% max. 4Zi GE\*  
30% 4,5-5,5Zi GE\*  
10% 6Zi + GE\*  
(\*GE Küche = Zimmer)

Zusammensetzung: 4/4  
(GW, WM, freie Miete, StWe)

## Diversität und architektonische Qualität Neue Wohnformen





### Bauherrengemeinschaft (BHG):

- Gemeinde
- Privatunternehmer
- Genossenschaften
- Fondation Nouveau Meyrin

### 3 Achsen:

- Garten- und Landschaftsbau
- Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss
- Organisation nach partizipativem Ansatz

**Budget 3 x CHF 120 000**

(1/3 Gemeinde Meyrin, 1/3 Privatunternehmer, 1/3 gemeinnützige Bauherrschaft)

Offenes Forum 4./5. April  
2014

Ca. 180 Teilnehmerinnen und  
Teilnehmer

Bildung von 12  
Arbeitsgruppen



## Workshops und öffentliche Abendveranstaltungen

- Primarschulprojekt – Nov. 2013 & Jan. 2015
- Mobilität – Dez. 2013
- Öffentlicher Raum – Dez. 2014 & Feb. 2015
- Garten- und Landschaftsbau – Juni 2015
- Urbane Landwirtschaft – Juni 2016
- Quartierleitung – Nov. 2016

## Quartierfest

Ab 2014 (erste Bewohnerinnen und Bewohner 2016)

## Quartierverein EchosVergers

- Errichtung 2015 (GT GMO)

## Ende der BHG – Quartierleitung GoVergers

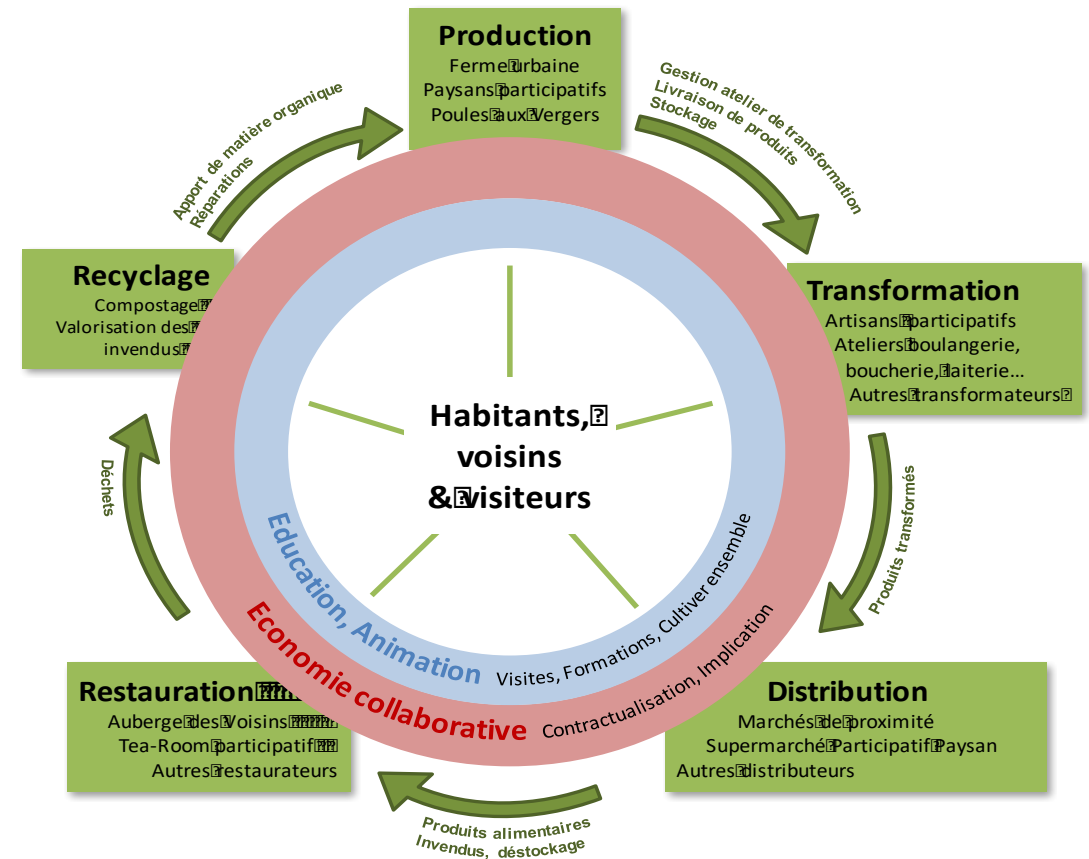
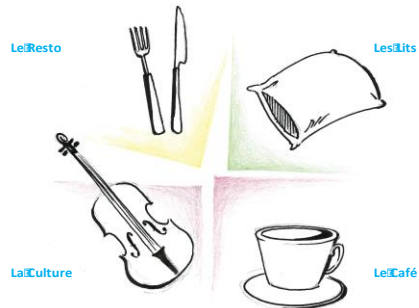
- Errichtung Ende 2019



**Flaggschiffprojekt:**

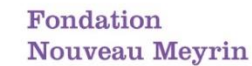
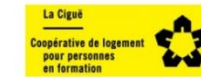
**Nahrungsmittelversorgung: ... vom Acker auf den Teller!**

- Einrichtung eines partizipativen Supermarktes
- Errichtung der landwirtschaftlichen Genossenschaft Les Vergers
- Arbeitsgruppe Gemüseärten
- Arbeitsgruppe Hühnerstall
- Projekt l'Auberge des Vergers (Gaststätte)





## Fondation «Qualité de vie de quartier» (Stiftung «Lebensqualität im Quartier»)



2019 Errichtung der Stiftung, die Folgendes mitfinanziert:

- Bau eines partizipativen Supermarktes, einer Bäckerei, einer Metzgerei, einer Molkerei und eines partizipativen Gasthofes mit Konzertsaal.

Budget: CHF 4,7 Mio.

Die Vergabe von Baurechten ist ein grundlegendes Element, da die gemeinnützigen Bauherrschaften nur über beschränkte finanzielle Ressourcen\* verfügen und kaum mit privaten Bauherren konkurrieren können. Es ergibt sich eine Win-win-Situation, da die Gemeinden die Kontrolle über das Land behalten, die Projekte beeinflussen können sowie in der Lage sind, Qualität und Transparenz zu verlangen. Sie haben zudem einen regelmässigen Geldzufluss.

Die gemeinnützigen Bauherren garantieren erschwingliche Mieten, bieten eine gute Durchmischung von Wohnangeboten und beziehen soziale Konzepte wie generationenübergreifendes Wohnen mit ein.

Die gemeinnützigen Bauherren sind aktive und erfahrene Partner in partizipativen Prozessen und können oft zukünftige BewohnerInnen miteinbeziehen. Die Schaffung von verbundenen Projekten und die Festsetzung von starken Werten ermöglichen eine breitere Unterstützung und eine Arbeitsteilung (zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Bauherren) in der Planungs- und Bauphase.

Die gemeinnützigen Bauherren engagieren sich langfristig. Sie bleiben stabile Partner für die Gemeinden.

\*z. B. Eigenkapital (= Genossenschaftsanteile) für ein «Genossenschaftsprojekt» in einer Entwicklungszone in Genf: 5–10%



Aus ganz Europa kommen Delegationen, um die Genfer Gemeinde zu beäugen: Was Meyrin alles kann, zeigt sich bei einem Rundgang mit Lokalpolitiker Laurent Tremblet (links).



**Moritz Marthaler** (Text)  
und **Lucien Fortunati** (Fotos)

In Meyrin lassen sich in fünf Fussminuten auch mal 60 Jahre bewältigen. Von der «Cité Nouvelle» läuft man nach Les Vergers, von der ersten Schweizer Satellitenstadt aus den 60er-Jahren ins Écoquartier aus dem 21. Jahrhundert. Hier Quader von schlichter Eleganz, ein bisschen Banlieue mit einem Schuss Le Corbusier, dort Minergie-Standard, an den Fensterfronten Solarzellen, zwischen den Geschossen viel Grün. Es sind zwei grundverschiedene Bauwelten im Genfer Vorort, doch schaffen sie beide den Wohnraum, der im Land so knapp ist und über dessen korrekte Anlegung man an höchster Stelle streitet.

20'000 Wohnungen fehlen in der Schweiz, sagt der Bundesrat; in ein paar Jahren könnten es um die 50'000 sein, sagen Studien voraus. Es gilt, den knappen Platz im Land optimal zu nutzen.

Nirgends schlummert so viel Potenzial dafür wie in der Agglomeration. Immer weniger Menschen können sich das Wohnen in Städten wie Genf oder Zürich leisten, ebenso wenige in gewis-

## Willkommen in der Schweizer Muster-Agglo

**Umgang mit der Wohnungsnot** Verdichtet, überbaut, optimiert:  
Den Genfer Vorort Meyrin bestaunen Städteplaner aus der ganzen Welt. Hier wird deutlich, warum sich die Zukunft in der Agglomeration entscheidet.

sen Gegenden auf dem Land, in denen es nur Einfamilienhäuser im Eigentum gibt. Die Agglo wirkt dazwischen wie ein gutschweizerischer Kompromiss, sie ist der Kitt im Riss zwischen Stadt und Land, gesellschaftlicher Schmierstoff, ein Brückenbauer.

### In den 50ern war Meyrin ein Dorf mit 3000 Einwohnern

Was Meyrin alles ist, kann einem Laurent Tremblet zeigen. Im Ortskern stellt sich der Lokalpolitiker neben die Stadtverwaltung und zeigt mit dem Finger um sich. Sozialwohnungen? Da! Stockwerkeigentum? Dort! Verdichtete Wohnblocks? Hier! Der Genfer Vorort ist so etwas wie die Schweizer Muster-Agglomeration, verdichtet, überbaut und optimiert, bestaunt von benachbarter Politik und Wirtschaft, im vergangenen Sommer ausgezeichnet mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes.

Tremblet ist Mitglied der dreiköpfigen Stadtregierung von Meyrin. Er kann sich noch erinnern, als er ein Kind und Meyrin ein Dorf mit 3000 Einwohnern war. Heute leben hier 26'000 Menschen. Gewachsen ist die

ganze Schweiz, gewiss, doch während die Bevölkerung im Land zwischen 2010 und 2019 um knapp 10 Prozent zulegte, waren es in Meyrin 20 Prozent.

«Wir sind schnell gewachsen, vielleicht auch zu schnell», sagt Tremblet. Als die «Cité» 1960 bezogen wurde, gab es nur eine Schule und noch kaum richtige Strassen. Coop eröffnete eine Filiale in einer Holzbaracke, zweimal die Woche fuhr der Migros-Lastwagen vor.

Der Wohnraum aber war nötig. 1954 hatte die europäische Organisation für Kernforschung (Cern) in Meyrin ihren Hauptsitz bezogen und schuf viele neue Arbeitsplätze. Heute beschäftigt das Cern 3000 Menschen. Auf dem Flughafen im zur Gemeinde gehörenden Cointrin sind es 6000 Arbeitnehmende. Auch viele UNO-Mitarbeitende wohnen hier, und im ganzen Kanton beschäftigt allein die Biotech- und Pharmabranche an die 40'000 Leute.

Bis vor kurzem gab es in Meyrin mehr Arbeitsplätze als Einwohner, nun hält sich das mit den 26'000 Bewohnenden die Waage.



Im Ökoquartier  
Les Vergers in  
Meyrin: Die  
Agraringenieurin  
Olivia Boutay und  
ihre Kollegen  
arbeiten für einen  
genossenschaftlich  
organisierten  
Bauernhof.

## WO MENSCHEN ZUEINANDER FINDEN

Ein Ort der Gegensätze und trotzdem ein Ort, wo das  
Miteinander gelebt wird – das ist Meyrin bei Genf. Die Gemeinde wird  
dieses Jahr vom Schweizer Heimatschutz ausgezeichnet.  
Ein Besuch bei Bürgerinnen und Bürgern, die ihre  
Umgebung mitgestalten.

VIELEN DANK!