

Themenheft von Hochparterre, August 2025 |
Cahier thématique de Hochparterre, août 2025

Bestand erweitern | *Agrandir l'existant*

Mehr Wohnungen, die sozial- und klimaverträglich gebaut werden?
Die Lösung liegt im Bestand. | *Besoin de plus de logements respectant le tissu social et le climat? La réponse est dans le bâti existant.*



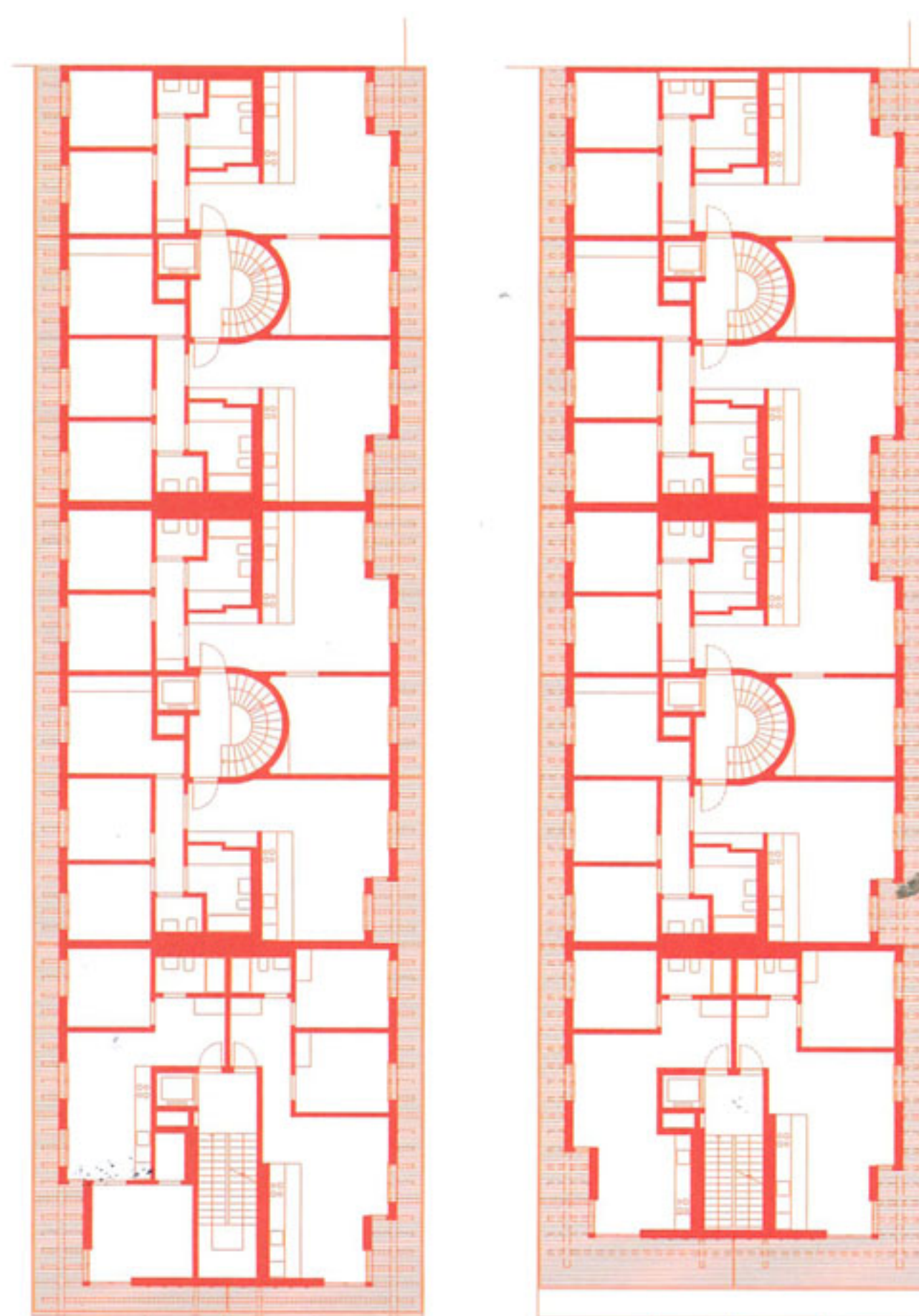
Das Haus aus den 1950er-Jahren in Genf vor der Aufstockung | *L'immeuble des années 1950 à Genève avant la surélévation*

Projekt 4: Aufstockung | *Projet 4: surélévation*

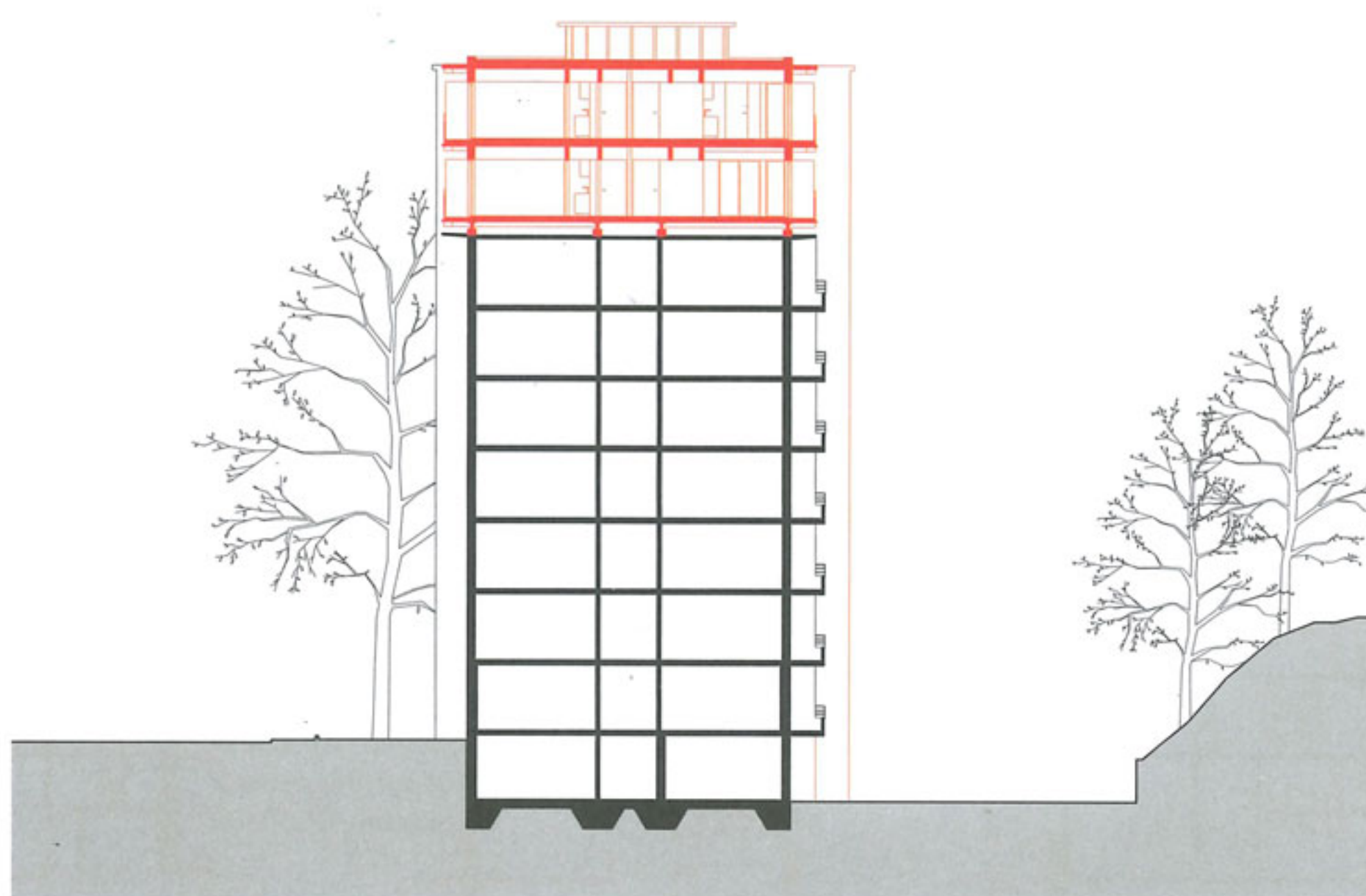
Arche als Dach | *Une arche pour toit*

Genf ist gebaut. Der Stadtkanton ohne Landreserven kennt das Gebot der Verdichtung nach innen schon länger als der Rest der Schweiz. Eine Reihe von Verordnungen und Reglementierungen sollen das vertretbar machen. Das «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) zum Beispiel stellt sicher, dass der Mietzins nach einer Renovation während fünf Jahren durch die Behörden festgelegt wird, um übermässige Mietpreissteigerungen zu kontrollieren. Dazu kommen strenge Energieeffizienzvorgaben sowie die strikte Einhaltung hoher baukultureller Standards. All das greift auch bei der Aufstockung an der Avenue Wendt. Auf einem nicht sanierten Gebäude aus den 1950er-Jahren mit 42 Wohnungen setzt das Büro Lacroix Chessex 12 neue. Durch das LDTR sind sie sehr günstig. Die Deckenträger aus Holz prägen das Erscheinungsbild von der Strasse als auch den zeitgemäss gestalteten Innenausbau. Die neuen Geschosse setzen sich klar vom Bestand ab. Dieser blieb unangetastet, weil die Bauherrschaft vorerst auf eine energetische Renovierung der Fassaden verzichten wollte. Immerhin: Das bestehende Vordach ist entwerfsprägend und beschert den beiden neuen Stockwerken rundumlaufende Balkone mit Weitsicht. Jenny Keller

Genève est dense. Cette ville-canton sans réserves foncières a découvert l'impératif de densification vers l'intérieur bien avant le reste de la Suisse. Une série d'ordonnances et de réglementations doit lui donner une assise. La «loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) garantit notamment qu'après une rénovation, le loyer soit fixé par les autorités durant cinq ans afin de contrôler les augmentations excessives. S'y ajoutent des directives d'efficacité énergétique strictes et le plein respect des standards élevés de culture du bâti. Ces exigences ont été imposées à la surélévation de l'avenue Wendt. Le bureau Lacroix Chessex est venu poser 12 nouveaux appartements sur un immeuble de 42 logements non rénové des années 1950. Ils sont très abordables grâce à la LDTR. Les poutres de plafond en bois modèlent le paysage de la rue tout comme l'aménagement intérieur contemporain. Les nouveaux étages se distinguent clairement de l'existant resté tel quel, le maître d'ouvrage ne souhaitant pas dans un premier temps lancer de rénovation énergétique des façades. Cela étant, l'avant-toit existant a façonné le projet et offre aux deux niveaux ajoutés des balcons périphériques jouissant d'une vue dégagée. Jenny Keller



Die beiden neuen Geschosse | *Les deux nouveaux étages*



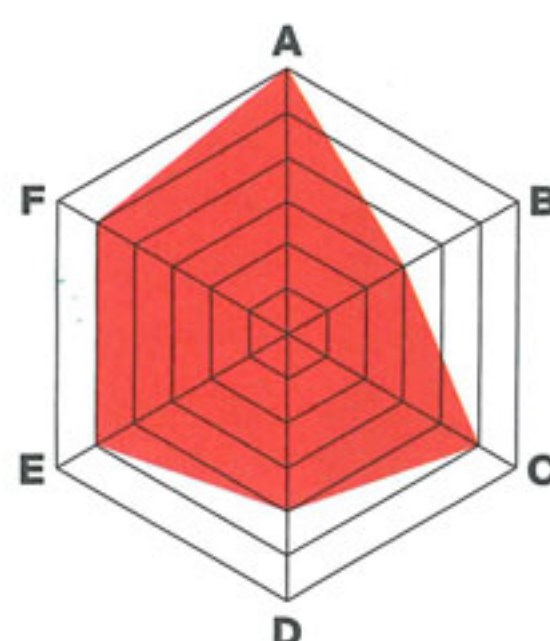
Querschnitt | *Coupe transversale*



Die Holzdecke der Aufstockung | *Plafond en bois de la surélévation*



Die neuen Geschosse sind klar erkennbar. | *Les nouveaux étages sont aisément reconnaissables.* Fotos | *Photos:* Olivier Di Giambattista



Aufstockung Avenue Wendt, 2023 |
Surélévation Avenue Wendt, 2023
 Avenue Wendt 29–33, Genève
 Auftragsart | *Type de mandat:* Konzeptstudie mit drei Büros, 2019 | *Étude de conception avec trois bureaux, 2019*
 Bauherrschaft | *Maître d'ouvrage:* Pensimo, Zürich
 Architektur | *Architecture:* Lacroix Chessex, Genf
 Tragwerksplanung | *Structure porteuse:* Moser, Genf
 Anlagekosten (BKP 1–9) | *Coûts d'investissement (CFC 1–9):* Fr. 8,05 Mio.
 Baukosten (BKP 2 / m³) | *Coûts (CFC 2 / m³):* Fr. 1537.–
 Geschossfläche | *Surface de plancher:* 1138 m²

THGE Erstellung | *GES réalisation:* keine Angaben | *n. c.*
 THGE Betrieb | *GES exploitation:* keine Angaben | *n. c.*
 Stromerzeugung | *Production d'électricité:* keine Angaben | *n. c.*

Bewertung | Evaluation
A Erhalt von Bestand: 100% Bestandserhalt | *Maintien de l'existant: conservé à 100%*
B Verhältnis Bestand / Neubau: Die Aufstockung schafft eine neue Welt auf dem Dach | *Rapport bâti existant / nouveau: la surélévation crée un nouvel univers sur le toit*
C Grad der Nachverdichtung: 30% mehr Wohnraum (Bestand: 42, neu: 54) | *Niveau de densification: 30% de logements en plus (54 contre 42 auparavant)*
D Freiraum: keine negativen Auswirkungen auf den Freiraum, aber

auch keine Aufwertung; durchgehende Balkone schaffen (privaten) Aussenraum | *Espace non bâti: pas d'impact négatif, mais pas de revalorisation non plus; des balcons filants créent un espace extérieur (privé)*
E Soziale Integration: Die Bewohnerschaft des Bestands konnte während der Bauzeit in den Wohnungen bleiben; Regulierung des Mietzinses während fünf Jahren | *Intégration sociale: les résidents ont pu rester dans leurs logements durant les travaux; régulation des loyers pendant cinq ans*

F Ökologische Bauweise: konventioneller Holzbau, neue Wärmepumpe, Photovoltaikanlage auf dem Dach | *Construction écologique: construction bois classique, nouvelle pompe à chaleur, installation photovoltaïque en toiture*