

Genf baut im grossen Stil: In einem ehemaligen Industriegebiet entsteht ein neuer Stadtteil mit 12 000 Wohnungen

Seit Jahren herrscht in Genf Wohnungsnot. Nun wird auf 230 Hektaren eine «ideale» Stadt innerhalb der Stadt gebaut.

Seit Anfang April ziehen die Bewohner in das erste fertige Gebäude auf dem Gelände einer ehemaligen Militärkaserne ein. Der Block aus rotem Backstein im neuen Stadtteil Quai Vernets ist um einen begrünten Innenhof gebaut und umfasst auf 9 Stockwerken 515 Mietwohnungen. Zwei Drittel davon sind gemeinnützige Wohnungen. Im Erdgeschoss soll es Läden, Restaurants, eine Kinderkrippe und Räume für kulturelle Veranstaltungen geben. Eine Primarschule ist in dem Viertel ebenfalls geplant. Quai Vernets befindet sich nahe der Arve, an deren Ufer Familien bei schönem Wetter grillieren.

Zehn Jahre habe er auf die Wohnung gewartet, erzählte ein glücklicher Bewohner beim Einzug zwischen Möbeln und Kartonschachteln dem Westschweizer Radio und Fernsehen RTS. Neben dem Backsteingebäude ist seit Mai direkt an der Arve auch ein 26-stöckiges Hochhaus mit 256 Wohnungen bezugsbereit. 5000 Personen meldeten ihr Interesse an einer Wohnung in dem 86 Meter hohen Gebäude, dem bisher höchsten Wohnturm der Stadt Genf.

Neun neue Stadtviertel

Quai Vernets ist Teil des Grossprojekts Praille-Acacias-Vernets (PAV). Bis 2050 sollen 12 000 Wohnungen für rund 25 000 Personen gebaut werden.

Das Projekt erstreckt sich über die drei Gemeinden Genf, Carouge und Lancy, in denen insgesamt neun neue Stadtviertel entstehen.

Das Ziel sei, die ideale Stadt zu schaffen, in welche die Menschen aus freien Stücken und nicht aus Not zögen, sagt Bertrand Reich. Er ist Präsident der kantonalen PAV-Stiftung, die das Projekt mit der Direktion Praille - Acacias - Vernets und der Stiftung für Industriegrundstücke in Genf (FTI) leitet. Eine ideale Stadt vereine alle Aspekte der Lebensqualität – neben Wohnraum auch Erholungsräume, Läden und kulturelle Einrichtungen. Der Kanton Genf sieht Quai Vernets als Prototyp dafür, wie sich die Stadt entwickeln soll: zu generationenübergreifenden Vierteln, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit Dienstleistungen und Geschäften in unmittelbarer Nähe und mit erneuerbaren Energien versorgt.

Das frühere Industriegebiet ist einer der wenigen Orte in der Stadt, an denen im grossen Stil Wohnungen gebaut werden können. 85 Prozent der Grundstücke sind in öffentlicher Hand: 65 Prozent gehören der PAV-Stiftung, 15 Prozent der FTI und 5 Prozent dem Kanton. Die PAV-Stiftung vergibt auf ihren Grundstücken Baurechte an private oder öffentliche Bauherren.

Neubauten gegen die Wohnungsnot

In Genf besteht seit Jahren ein Wohnungsmangel. Mit 0,34 Prozent hat der Kanton zurzeit den tiefsten Leerwohnungsbestand der Schweiz. Zu den Gründen für die Wohnungsnot zählt der Kanton seine wirtschaftliche Attraktivität und das internationale Genf. In den vergangenen Jahren wurden im Durchschnitt jährlich etwa 3000 neue Wohnungen gebaut, doch das reicht nicht.

Der Kanton habe lange darauf gezählt, dass notwendige Arbeitskräfte im Kanton Waadt oder in Frankreich wohnten statt in Genf, sagt Pauline de Salis-Soglio, die Sprecherin des Departements für Raumplanung. Im Gegensatz zu anderen Kantonen habe Genf erst ab den 2000er Jahren damit begonnen, Landwirtschafts- oder Industriegrundstücke in Bauland umzuzonen. Gemäss den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung verdichtet der Kanton die Siedlungsstruktur und erstellt vor allem Wohnungen in bereits bebauten Gebieten.

Ende 2025 zählte der Kanton Genf 537 000 Einwohnerinnen und Einwohner, 50 000 mehr als 2014. Bis 2050 ziehen gemäss Prognosen 70 000 bis 150 000 weitere Menschen hierher. Staatsrat Nicolas Walder (Grüne) geht davon aus, dass 10 bis 15 Prozent der Villenzonen benötigt werden, um Wohnraum für die Zuzüger zu schaffen. Die Villenzonen machen fast die Hälfte der bebaubaren Kantonsfläche aus, doch nur 13 Prozent der Bevölkerung wohnen dort.

Bislang fehlt allerdings der politische Konsens für die Nutzung dieser Flächen, und es kommt zu vielen Einsprachen. Das Umzonen von Grundstücken sei ein politischer Kampf und brauche Zeit, sagt de Salis-Soglio. Laut manchen Experten könnte der bestehende Immobilienbestand besser genutzt werden: «Ist es normal, in einer Stadt wie Genf rund 18 Prozent Zweitwohnungen zu haben?», fragte Philippe Thalmann, Ökonomieprofessor an der ETH Lausanne, im Fernsehen RTS rhetorisch.

Erfolgreiche Vorbereitung

Die Bevölkerung hiess das PAV-Projekt 2018 in einer Volksabstimmung mit 61 Prozent gut. Die ersten Überlegungen zur Überbauung gab es bereits 2005, als der Bund der Schweizer Architekten (BSA Genf) einen

Wettbewerb dazu durchführte. Auch bei weiteren Abstimmungen über Teilaspekte des PAV unterstützte die Bevölkerung kantonale Vorhaben, darunter eine Verdichtung wie in anderen Quartieren. Dass dies gelang, ist laut Reich auch der politischen Vorbereitung zu verdanken. Vor einer Abstimmung müsse eine Diskussion stattfinden, damit die Menschen die Notwendigkeit eines Projekts verstünden. Zudem seien die Genfer eine relativ hohe Dichte gewohnt. In der Stadt leben durchschnittlich 13 500 Einwohner pro Quadratkilometer, in manchen Vierteln sind es bis zu 25 000.

Bis jetzt sind im PAV-Projekt drei Quartiergestaltungspläne in Kraft: Vernets, Étoile und Acacias, wie Vinh Dao, der Generaldirektor der PAV-Stiftung, ausführt. Der vierte Quartierplan wurde Mitte Mai vom Staatsrat verabschiedet und sieht unter anderem einen Tunnel unter der Avenue de la Praille in Carouge vor, damit die Fahrzeuge zu den Wohnblöcken des Viertels gelangen können. Dies ermöglicht eine Grünzone an der Oberfläche. Laut Dao entstehen dank den rechtskräftigen Überbauungsplänen bereits 4000 Wohnungen, darunter 300 für Studierende.

Ein Grünraum ist auch entlang der Drize geplant. Nach rund siebzig Jahren unter dem Beton wird der Fluss freigelegt. Ein erster Abschnitt von 450 Metern wurde im November 2025 eingeweiht, der Fluss wird die verschiedenen PAV-Stadtteile miteinander verbinden. Dem Ufer entlang werden ein Velo- und ein Fussweg angelegt.

170 Meter hohe Wohntürme geplant

Im PAV sind rund dreissig Hochhäuser von 60 bis 120 Metern Höhe geplant, die genaue Zahl ist noch offen. Zwei davon, einer in der Stadt Genf und einer in Carouge, sollen sogar 170 und 175 Meter hoch werden.

Der Staatsrat gab letzten September grünes Licht zur Ausschreibung der Architekturwettbewerbe für die beiden Wolkenkratzer, die zu zwei Dritteln Wohnungen – je 300 – und zu einem Drittel Büros bieten sollen. In den obersten Stockwerken wird je eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform eingerichtet.

Zu den privaten Investoren zählt unter anderem Rolex. Bis 2050 dürfte die PAV-Überbauung für Unternehmen Aufträge von bis zu 12 Milliarden Franken für Bauarbeiten generieren.

Bisher gab es wenig Opposition gegen das PAV-Projekt. Im März reichten Gegner eine Petition mit gerade einmal 1400 Unterschriften gegen die «übermässige Zubetonierung» ein. In der Kritik stehen vor allem die beiden geplanten Wolkenkratzer. Die Sektion Genf des Schweizer Heimatschutzes bezeichnet die «übermässige Verdichtung in die Höhe» im PAV-Gebiet als problematisch, die Hochhäuser würden den Charakter der Stadt verändern. Das Kollektiv der Einwohner- und Quartiervereine kritisiert eine senkrechte Skyline und fordert, gesetzlich eine ausreichende Sonneneinstrahlung für Häuser in der Nähe von Gebäuden vorzuschreiben, die höher als 30 Meter sind.

Der Kanton Genf hingegen ist der Ansicht, dass das Projekt in der jetzigen Form notwendig ist, um kein Landwirtschaftsland anzutasten. Die Hochhäuser ermöglichen es, auf dem eingesparten Gelände Grünräume zu schaffen, sagt Reich. Er verweist auf die beiden Roche-Türme in Basel, mit 180 und 200 Metern die höchsten in der Schweiz, die allgemein als schön empfunden würden. Dao hält es für wichtig, die Türme an der richtigen Stelle zu platzieren, etwa neben einem Park und in der Nähe des öffentlichen Verkehrs. Er verweist auf eine ähnliche Diskussion über die in den 1960er Jahren gebaute Grosssiedlung Lignon

im Genfer Vorort Vernier. Heute gilt der rund einen Kilometer lange Wohnkomplex mit einem 91 Meter hohen Turm als Kulturerbe.