

Suche nach dem Gleichgewicht

Autor(en): **Gottier, Michèle / Froidevaux, Hervé**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **26 (2013)**

Heft [10]: **Lausanne : die Stadt wächst seit Jahren und hat ihre Grenzen gesprengt. Sie hat grosse Projekte für den Wohnungsbau, für Sportstätten, Bildung, Kultur und Verkehr**

PDF erstellt am: **20.03.2021**

Persistenter Link: <http://doi.org/10.5169/seals-392449>

Nutzungsbedingungen

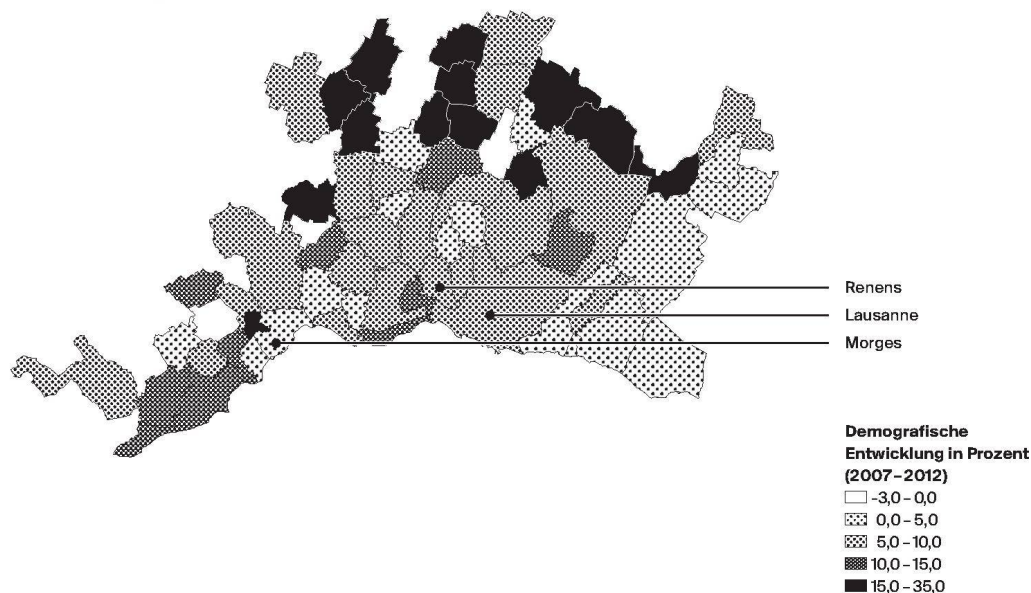
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Suche nach dem Gleichgewicht

Lausanne ist eine attraktive Stadt im «Arc lémanique», die seit zehn Jahren boomt. Der demografische Druck führt zur Planung grosser Infrastruktur- und Immobilienprojekte.

Text: Michèle Gottier
und Hervé Froidevaux,
Wüest & Partner
Grafiken: Wüest & Partner

Die Initiative kam bisher sowohl von privater Seite – etwa bei der Entwicklung des Flon-Quartiers – als auch von der öffentlichen Hand, die unter anderem für die Metro M2 und das geplante Grossprojekt «Métamorphose» verantwortlich ist. Die Strategien sind visionär: Quartiererneuerung, neue Hauptachsen für den Verkehr, Umgestaltung der Sportanlagen. Die mutigen Schritte und die Zusammenarbeit zwischen Behörden und privaten Projektentwicklern werden von allen Seiten gelobt. Doch auf dem Immobilienmarkt entwickelte sich die Nachfrage schneller als das Angebot. Die Bevölkerung wuchs in Lausanne und in den umliegenden Agglomerationsgemeinden zwischen 2007 und 2012 um fast zwei Prozent pro Jahr. Zürich, Genf und die zehn grössten Zentren der Schweiz wuchsen im gleichen Zeitraum im Durchschnitt nur um rund ein Prozent pro Jahr. Der Immobiliensektor in Lausanne konnte nicht schnell genug auf den neuen Bedarf reagieren.

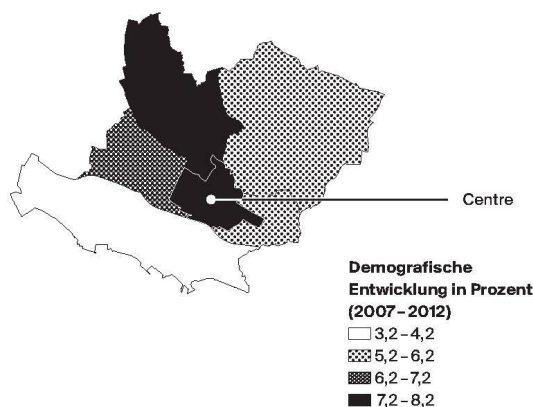
Die Ansiedlung von multinationalen Unternehmen, die Entwicklung der Hochschulen und die hervorragenden Infrastrukturen der Stadt zogen viele neue Bewohner an. Sie verfügen oft über eine komfortable Kaufkraft und brauchen sofort eine Unterkunft. Wohnungen planen, genehmigen und bauen dauert aber Jahre. Die Folge dieses Ungleichgewichts – und ein untrügliches Zeichen für die Attraktivität von Lausanne – ist der Anstieg der Kauf- und Mietpreise für Immobilien. Gebremst durch das Mietrecht sind die Mieten bei den laufenden Verträgen zwar auf einem vernünftigen Niveau geblieben: Heute beträgt der durchschnittliche Mietpreis in Gebäuden im Besitz von institutionellen Investoren 210 Franken pro Quadratmeter und Jahr. In den neuen Verträgen, die im ersten Halbjahr 2013 abgeschlossen wurden, liegt dieser Wert aber bereits bei 240 Franken. Aktuell ausgeschriebene

Wohnungen sind mit durchschnittlich 270 Franken noch teurer. Der Preis liegt zwar immer noch rund 25 Prozent tiefer als in Genf und 10 Prozent tiefer als in Zürich, aber deutlich über den Angeboten in Bern (Fr. 230.–) und Basel (Fr. 219.–). Eigentumswohnungen werden für durchschnittlich 9400 Franken pro Quadratmeter angeboten. Die letzten Verkäufe wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 8700 Franken abgeschlossen. Diese Preise haben sich in nur zehn Jahren mehr als verdoppelt.

Die Stadt steuert

Immobilien werden auf privaten Grundstücken aufgrund der aktuell hohen Miet- und Kaufpreise schnell entwickelt. Aber auch die Genossenschaften haben ihre Bautätigkeit intensiviert. Ihre Mieten orientieren sich an den effektiven Kosten und sollen für die Mittelklasse erschwinglich sein. Lausanne gehört zu den Städten der Schweiz, in denen am meisten genossenschaftliche Wohnbauten realisiert werden. Die wichtigsten Vorhaben sind jedoch auf städtischem Boden geplant. Dabei ist die Stadt bestrebt, einerseits eine gute Mischung verschiedener Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten zu bauen und gleichzeitig die Finanzierung ehrgeiziger Infrastrukturen zu sichern. Es braucht neue Metrolinien, Plätze, Sporteinrichtungen und Strassen. Die Budgets sind jedoch eng, und die Projekte müssen daher optimiert werden. Dies führt zu politischen Debatten und Diskussionen mit privaten Baurägern darüber, ob eine Vorgabe der Wohnungstypen tatsächlich sinnvoll ist. Ein Streitpunkt sind die Überbauungen im Quartier Plaines-du-Loup, für die zwei Drittel subventionierte Wohnungen gefordert werden. Anpassungen beim Grossprojekt «Métamorphose» haben zu Verzögerungen geführt.

Unterdessen bleibt der Markt im Ungleichgewicht. In Lausanne wird das Thema Wohnen – gleich wie in Genf – zu einem Politikum. Dabei ist der Wohnungsmangel in Lausanne im Grunde gar keine politische Frage, sondern nur



Mietpreise in Fr./m²/Jahr
2. Trimester 2013

Stadt	bestehende Mietverträge	neue Mietverträge	Preise in aktuellen Inseraten
Lausanne	210	240	274
Genf	230	330	355
Zürich	250	300	312
Bern	210	250	231
Basel	200	220	219

Wohn Eigentumspreise in Fr./m²
2. Trimester 2013

Stadt	Preise in Inseraten	Preise der Transaktionen
Lausanne	9406	8725
Genf	13223	12820
Zürich	11074	10770
Bern	6871	6685
Basel	7564	6970

eine Frage der Zeit. Wüest & Partner schätzt, dass im Rahmen der laufenden grossen Vorhaben rund 7000 Wohnungen gebaut werden, 4500 davon allein im Projekt «Métamorphose». Total sind viermal mehr Wohnungen geplant, als in den letzten fünf Jahren in der Stadt gebaut wurden. Dabei sind kleinere Projekte und die vielen Bauvorhaben in Lausanne West nicht mitgerechnet.

Eine Frage der Zeit

Den optimistischen Prognosen zufolge dürfte die Lausanner Bevölkerung weiterhin mehr als anderthalbmal so schnell wachsen wie im schweizerischen Durchschnitt. Dennoch kann niemand mit Sicherheit sagen, wie gross die Nachfrage nach Wohnungen in zehn Jahren tatsächlich sein wird. Mit den geplanten Bauten wird sich die Lage auf dem Immobilienmarkt aber auf jeden Fall entspannen. Das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wird sich einpendeln. Es könnte gar ein Überangebot entstehen, wie dies im Immobilienmarkt oft der Fall ist. Die Leerwohnungsziffer, die sich heute – ähnlich wie 1991 – rund um 0,3 bewegt, könnte in ein paar Jahren über die Grenze von 1,5 steigen, die als Schwelle zum Wohnungsmangel gilt. 1997 verzeichnete Lausanne sogar eine Leerwohnungsziffer von 2,4. Die Preise werden wieder sinken, denn auch in den Nachbargemeinden sind zahlreiche Bauvorhaben am Laufen, zum Beispiel in Prilly, Renens, Chavannes-près-Renens, Bussigny, Crissier, Ecublens, le Mont-sur-Lausanne und in Morges, mehrheitlich ohne Einschränkung der Mietpreise. Pensionskassen, Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften, private Bau-träger und Wohnbaugenossenschaften sind aktiv.

Die Zahl der Projekte ist so hoch, dass die kalkulierten Miet- und Kaufpreise heute nach oben begrenzt sind. Von den Bau-trägern werden Lösungen entwickelt, um den Einfluss der Baukosten auf die Mieten einzuschränken. Als direkte Folge davon haben sich die inserierten Mietpreise in den vergangenen sechs Monaten stabilisiert. Sogar

bei den Eigentumswohnungen wird wieder vorsichtiger geplant, und dies obwohl der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ausgeschriebene Wohnungen in Lausanne West gegenwärtig über 9500 Franken liegt. Die Bau-träger entscheiden sich aber wieder vermehrt für Mietobjekte, da sie befürchten, dass sich der Trend bei den Eigentumswohnungen umkehren wird. Der Markt spielt mit der üblichen Verzögerung. Heute spricht man wieder überall vor allem von der Qualität der Wohnbauten: Sie ist grundlegend für die zukünftige Akzeptanz von Projekten.

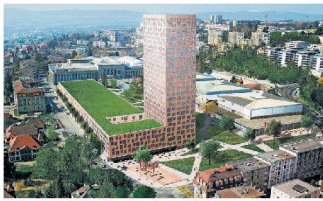
Wo ist das zentrale Geschäftsviertel?

Betrachtet man den Markt der Büroflächen, so fällt auf, dass es kein zentrales Geschäftsviertel gibt. Kleine Häufungen von Büros und Geschäften gibt es zwar in Saint-François (Banken), in Ouchy (multinationale Unternehmen, Sport), im Flon-Quartier (Verwaltungen), rund um den Bahnhof (Presse) oder im Blécherette-Quartier (Business), nirgends lässt sich die Situation aber mit der Zürcher Bahnhofstrasse oder den Rues Basses in Genf vergleichen. Diese Streuung zeigt sich auch darin, dass es kein Quartier gibt, in dem die Mieten für Büroflächen generell deutlich höher sind als der Lausanner Durchschnitt. Dieser liegt aktuell bei 290 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Nur ganz selten liegen die Mieten über 450 Franken. Dies entspricht der Hälfte der höchsten Preise, die in Genf oder Zürich verlangt werden. Diese Unterschiede erweisen sich als Vorteil für Lausanne, aber sie sind auch als Zeichen für die Planung zu verstehen. Wo sollen neue Unternehmen in Lausanne angesiedelt werden? Beim Bahnhof, in Malley, Plaines-du-Loup, Prés-de-Vidy oder im Quartier La Tuilière? Das Thema Wohnungen rückt die strategische Frage in den Hintergrund: Wo sollen kreative und administrative Schwerpunkte geschaffen werden? Dabei ist diese Frage zentral für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, und sie wird wahrscheinlich das Thema der Zukunft sein. ●

Orientieren, nicht kontrollieren

Lausanne verfügt über visionäre Grundlagen für sein Wachstum und über vielfältige und aussergewöhnliche Entwicklungsschwerpunkte. Die Stadt hat eine Verdichtung eingeleitet und kulturelle Zentren eingeplant. Sie hat Strategien entwickelt, um städtebauliche Projekte zu koordinieren und kommunizieren. Heute geht es darum, die Entwicklung aus qualitativer Sicht zu steuern und Blockaden zu vermeiden. Eine Kontrolle des Immobilienmarktes ist jedoch nur selten wirksam, denn es sind die Investoren, die Neubauten realisieren. Der Dialog mit ihnen ist deshalb entscheidend.

→



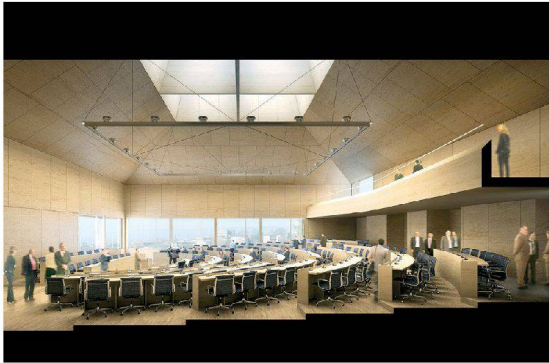
45 Taoua – Tour de Beaulieu



50 Umbau Postgebäude



52 Biopôle, Gebäude B4



46 Waadtländer Parlament



51 Westschweizer Sitz der CSS



47 Überbauung Bel-Air Métropole



48 Umbau Hotel Royal Savoy



49 Erweiterung Edipresse

45 Taoua – Tour de Beaulieu

Das projektierte Hochhaus ist Teil der Modernisierung des Kongress- und Ausstellungszentrums Beaulieu. Im Turm sind Hotel, Kommerz, Restaurant, Büros und Wohnungen untergebracht. Mit diesem Hochhaus kann ein Platz geschaffen werden, der die Esplanade de Beaulieu dem Quartier zugänglich macht. Adresse: Avenue des Bergières Bauherrschaft: Orox Capital Investment, Genf Auftragsart: offener Wettbewerb, 2008 Architektur: Pont12 Architectes, Lausanne

46 Waadtländer Parlament

Nach dem Brand des Parlamentsgebäudes wurde die Dachform und die Rolle des Gebäudes diskutiert. Auf das Halbrund des Parlamentssaals soll ein grosses, asymmetrisches Pyramidendach gesetzt werden. Dieses erfüllt sowohl die statischen als auch klimatischen Anforderungen und wirkt wie ein starkes Symbol. Adresse: Place du Château 5 Bauherrschaft: Kanton Waadt Auftragsart: Wettbewerb auf Einlad., 2009 Architektur: Atelier Cube, Lausanne Kosten: Fr. 23 Mio.

47 Überbauung Bel-Air Métropole, 2016

Die Tour Bel-Air von 1932, eines der Wahrzeichen Lausannes, wird saniert. Raumteilung und Installationen werden den heutigen Bedürfnissen und Vorschriften angepasst. Vier Wohnungen im Turm bleiben erhalten, zuoberst, wo einst ein Café war, entsteht eine Duplexwohnung. Adresse: Place Bel-Air 1 Bauherrschaft: La Genevoise Compagnie Immobilière, vertreten durch Zürich IMRE AG Auftragsart: Studienauftrag, 2006 Architektur: CCHE Architecture & Design

48 Hotel Royal Savoy, 2015

Der 1909 eröffnete Altbau bleibt weitgehend erhalten und wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz umgebaut. Daneben entstehen zwei Neubauten mit zusätzlichen Zimmern, einem Spa, Konferenzräumen, Küche und Technik. Adresse: Avenue d'Ouchy 40 Bauherrschaft: SA de l'Hôtel Royal Architektur: Florian Felder, Luzern (Altbau); Aha! Architekten, Bern (Neubau) Innenarchitektur: MKV, London Bauleitung: Itten + Brechbühl, Lausanne Kosten: Fr. 100 Mio.

49 Erweiterung Edipresse, 2014

Das Wahrzeichen des Edipresse-Areals ist der Turm aus den Sechzigerjahren (Architekten Bussat und Lamunière). Der Erweiterungsbau bewahrt den Charakter des Areals und auch die Wirkung des Turms als Ikone. Adresse: Avenue de la Gare 39 Bauherrschaft: Edipresse Développement Auftragsart: Wettbewerb, 2007 Architektur: GD Architectes, Neuenburg Vermarktung, Verwaltung: de Rham & Cie S.A.; SPG Intercity, Lausanne Kosten: Fr. 32 Mio.

50 Umbau ehem. Postgebäude, 2013

Das Bürohaus der Post von 1964 wurde saniert und vermietet. Auch die Sortierhalle und zwei Untergeschosse wurden renoviert und sind fremdgenutzt. Diese Bauteile gehören zum «Pôle gare» und werden von Mobimo und den SBB in den nächsten Jahren zu einem Zentrumsquartier mit gemischter Nutzung entwickelt. Adresse: Avenue d'Ouchy 4–6 Bauherrschaft: O4Real, Groupe Mobimo Architektur: Itten + Brechbühl, Lausanne Kunst: Sophie Bouvier Ausländer, Laus. Kosten: Fr. 25,8 Mio.

51 Westschweizer Sitz der CSS, 2013

Mit seinen fünf Armen scheint sich das Gebäude auf dem unregelmässigen Grundstück zu verketten. Im Zentrum des Hauses liegen die Kerne mit Treppen, Liften und Technikräumen. Die Büroarme sind flexibel nutzbar. Die Aussenräume sind baumbestandene Gärten. Adresse: Avenue de Valmont Bauherrschaft: CSS Versicherung Auftragsart: Wettbewerb, 2009 Architektur: B+W architecture, Lausanne Landschaft: L'Atelier du Paysage, Laus. Kunst: Judith Albert, Zürich

52 Biopôle, Gebäude B4, 2013

Biopôle ist ein Wissenschaftspark im Norden Lausannes direkt bei der Metro und der Autobahn. Auf 80 000 Quadratmetern entstehen da in mehreren Etappen Arbeitsplätze für moderne Technologien. Das Gebäude B4 ist für Labors und Büros geeignet. Das z-förmige Gebäude hat eine einfache Struktur mit Kernen und beidseitig daran angegliederten Arbeitsplätzen. Adresse: Rte. de la Corniche 3, Epalinges Bauherrschaft: Orox Asset Management, Genf Architektur: B+W Architecture, Lausanne



53 Strohhaus Eco46



54 Nestlé Gebäude E



55 Beaulieu, Halle Süd

53 Strohhaus Eco46, 2012

Eco46 ist ein Pilotprojekt mit einem partizipativen und didaktischen Anspruch. Das Verwaltungsgebäude ist vollständig aus lokalem und kaum behandeltem Material erstellt worden. Lehmziegel, Holz und Stroh stammen aus einem Radius von dreissig Kilometern. Die Informationsplattform sensibilisiert das Publikum für den Lebenszyklus eines Gebäudes. Adresse: Avenue du Chablais 46 Bauherrschaft: Stadt Lausanne Architektur: Carpe, Lausanne Kosten: Fr. 1,75 Mio.

54 Nestlé Gebäude E, 2011

Die ersten Gebäude des Forschungszentrums Nestec in Vers-chez-les-Blanc über der Stadt stammen von 1987. Die Erweiterung fügt sich diskret in die Landschaft ein und setzt die Struktur des Altbaus fort. Die Gläser des dunklen Monolithen sind mit einer Serigrafie bedruckt. Im Untergeschoss liegen Archive, im Parterre Büros, darüber wird geforscht. Adresse: Route du Jorat 57 Bauherrschaft: Nestlé Research Center Lausanne, Vers-chez-les-Blanc Architektur: Burckhardt + Partner, Laus.

55 Beaulieu, Umbau Halle Süd, 2011

Weil die alte Ausstellungshalle mit ihren Halbgelassen den Anforderungen nicht mehr genügte, wurde sie abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Gegen die Strasse hin ist die Fassade mit Fenstern perforiert, auf der Gegenseite öffnet sich das Gebäude zum grossen Hof. Die neue Halle bietet 14 000 m² Fläche. Adresse: Avenue des Bergières 10 Bauherrschaft: Fondation de Beaulieu Auftragsart: offener Wettbewerb., 2008 Architektur: Pont 12 Architectes, Lausanne Kosten: Fr. 46,6 Mio.

56 Biopôle, Gebäude B3, 2011

Der Neubau im Technologiepark bietet 5300 Quadratmeter Fläche für Unternehmen der Biotech-Branche und verwandter Bereiche. Auskragende Betonbänder strukturieren das kompakte dreigeschossige Volumen. Fassadenpaneele aus Glas und Metall sind in einem gleichmässigen Rhythmus aneinandergereiht und unterstützen den pragmatischen Ausdruck. Adresse: Rte. de la Corniche 9, Epalinges Bauherrschaft: Orox Capital Investment, Genf Architektur: Burckhardt + Partner, Laus.

57 Nespresso Grand'Rive, 2010

Der Sitz von Nespresso mit seinen vier praktisch identischen Baukörpern liegt an einem Hang direkt gegenüber dem Strandbad Bellerive. In der Überbauung sind Büros, Konferenzräume, Labors, ein Restaurant und die Rezeption untergebracht. Die drei südlichen Gebäude stehen auf einer künstlich geschaffenen Ebene, das vierte ist leicht zurückgesetzt. Adresse: Avenue de Rhodanie 40 Bauherrschaft: Grand'Rive Immobilier Architektur: CCHE Architecture, Lausanne Kosten: Fr. 55 Mio.

58 Erweiterung Edipresse, 2009

Der Neubau steht anstelle eines Vorgängerbaus auf der Talseite des Grundstücks. Er umfasst auf fünf Geschossen 300 Büroarbeitsplätze, Konferenzräume und eine Cafeteria. Mit seinem L-förmigen Grundriss nimmt das Gebäude Bezug auf die bestehenden Bauten der Umgebung. Das quadratische Modul unterstützt die Rolle des Neubaus als Sockel des Turms. Adresse: Avenue de la Gare Bauherrschaft: Edipresse Développement Architektur: Architram, Renens Kosten: Fr. 28,5 Mio.

59 Philip Morris International, 2007

Der Bauplatz fällt um über zwanzig Meter ab. Diesem Hang folgt der abgetreppte Neubau, in dessen Herz eine kaskadenförmige, ebenfalls abgetreppte Halle liegt. Sie ist in drei Abschnitte gegliedert, jeder ist eine eigene, dreigeschossige, gedeckte Halle. Nach aussen tritt das stark gegliederte Gebäude nur drei- bis viergeschossig in Erscheinung. Adresse: Avenue de Rhodanie 50 Bauherrschaft: Philip Morris International Management, Lausanne Architektur: Devanthery & Lamunière, Genf



56 Biopôle Gebäude B3



57 Nespresso Grand'Rive



58 Erweiterung Edipresse



59 Philip Morris International