

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 98 (2023)  
**Heft:** 4: Neubau

**Artikel:** Entfesseltes Rudel auf dem Wolfsfeld  
**Autor:** Clémentçon, Patrick  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1055630>

### **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:** 02.04.2025

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



Bilder: David Frétre, davidalbedo.ch

**Kompakt gebaut und dennoch kommunikativ: Auf beiden Seiten des Gebäudes von La Meute verbinden Laubengänge die Wohnungen. Es besteht grösstenteils aus Recyclingbeton.**

Wohnbaugenossenschaft «La Meute» realisiert ihr erstes Projekt in Lausanne

# Entfesseltes Rudel auf dem Wolfsfeld

Das Ökoquartier Plaines-du-Loup in Lausanne zählt mit 3400 geplanten Wohnungen und fast ebenso vielen Arbeitsplätzen zu den grössten Entwicklungsarealen der Schweiz. Letzten Sommer wurde der erste Genossenschaftsbau bezogen. «La Meute» hat dabei ein wahres Kunststück vollbracht: Es bietet eine breite soziale Durchmischung, künstlerisches Leben, eine gute Ökobilanz, Offenheit gegenüber dem Quartier und erst noch die günstigsten Wohnungen des Baufelds.

Von Patrick Clémenton\*

Die Wohnbaugenossenschaft «La Meute» (Rudel) ist in vielerlei Hinsicht einzigartig. Ihr erstes Projekt konnte sie im sich entwickelnden Ökoquartier Plaines-du-Loup in Lausanne realisieren (siehe *Wohnen* 11/2017 und Beitrag Seite 30)). Die 25 Wohnungen wurden im Sommer 2022 von Genossenschaftsmitgliedern, Studierenden, Asylsuchenden und Künstle-

r:innen bezogen. Sie alle tragen zum bunten Lebensumfeld bei, das die Genossenschaft anstrebt. Denn La Meute wollte von Anfang an mehr ermöglichen als einfach nur wohnen.

Gegründet wurde die Genossenschaft 2011 von einer Handvoll Menschen mit der Utopie, lebenswerten Wohnraum auf innovative, kollektive und integrative Weise zu gestalten und

verwalten. Nach längerer erfolgloser Suche nach einem passenden Grundstück hatte sie 2016 Glück: Sie erhielt gleich in der ersten Entwicklungsetappe von Plaines-du-Loup von der Stadt ein Stück Land im Baurecht und konnte ihre Utopie, mittlerweile zu einem konkreten Bauprojekt geworden, endlich umsetzen.

### Breiter sozialer und kultureller Mix

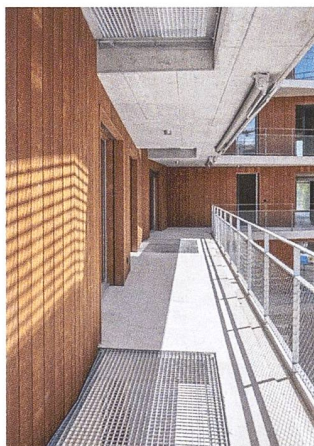
Stets war für La Meute klar, dass man nicht nur erschwinglichen Wohnraum, sondern einen Lebensort schaffen wollte, der sich zum Viertel hin öffnet und Raum für künstlerische Aktivitäten bietet. Es gibt deshalb eine Reihe gemeinschaftlich nutzbarer Räume, die keinen Gewinn erwirtschaften müssen, darunter ein 150 Quadratmeter grosses Kunstzentrum (Centre d'Art La Meute, Calm), ein Atelier und ein Café. Diese Räume werden von Vereinen und Kollektiven, die La Meute nahestehen, verwaltet und über eine Abgabe von zehn Prozent auf die Anteilsscheine und die Wohnungsmieten finanziert.

Solche nicht-kommerziellen öffentlichen Räume sind heute selten, oft werden Erdgeschosse teuer an Kleinbetriebe vermietet. «Die Durchlässigkeit zwischen innen und aussen, zwischen privat und öffentlich, ist für uns sehr wichtig. Nicht nur die Räume, sondern auch die Vereine sind offen für die Allgemeinheit. Und das Calm organisiert Ausstellungen nicht nur mit Kunst, sondern auch zu sozialen Themen sowie andere kulturelle Angebote», betont Catherine Mathez, die Präsidentin von La Meute. Im Oktober hat das Calm seinen Betrieb mit einer Ausstellung eröffnet, bei der persönliche Objekte der Bewohner:innen gezeigt wurden. Eine schöne Art, sich kennen zu lernen und sich dem Publikum vorzustellen, das an der Vernissage zahlreich erschien.

Ebenso wichtig wie die Kunst ist der Genossenschaft eine gute Durchmischung. Zu den üblichen einsamen Wölfen, Paaren und Familien gesellen sich hier deshalb bewusst auch Studierende, Asylsuchende und Menschen mit unterschiedlicher Herkunft. Die Genossenschaft vermietet dafür Wohnungen an institutionelle Partner: fünf an die Evam (Waadtländer Einrichtung zur Aufnahme von Migrant:innen), eine Zweizimmerwohnung an die Stadt Lausanne als Künstlerresidenz und eine Studierenden-WG mit 14 Zimmern, zwei Wohnzimmern und zwei Küchen an die FSLE (Solidaritätsstiftung Wohnraum für Studierende).

### Gemeinsame Entwicklung durch fünf Investorinnen

Das klingt einfach, ist es aber nicht. Denn das Projekt von La Meute ist Teil des riesigen Stadtentwicklungsprojekts «Métamorphose». In dem Ökoquartier mit hoher Dichte sollen auf den Plaines-du-Loup im Norden von Lausanne, nur einen Steinwurf vom Flugplatz Blécherette entfernt, dereinst 8000 Einwohner leben und über 3000 Arbeitsplätze angesiedelt sein. Um-



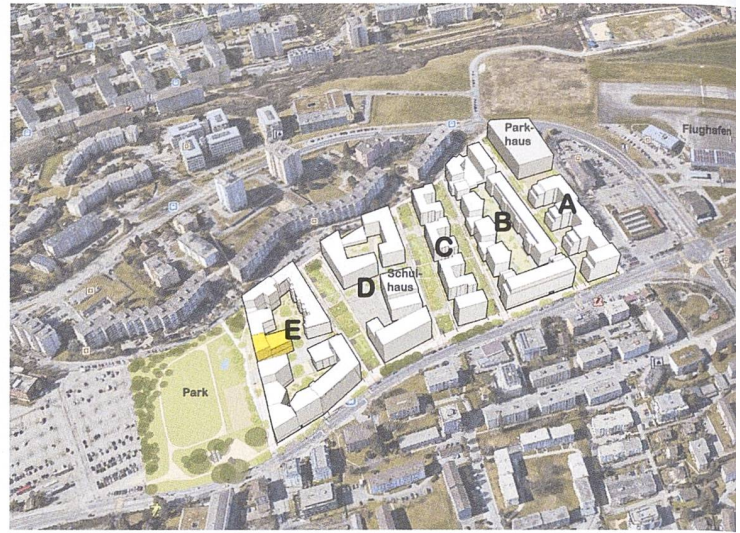
Die Wohnungen öffnen sich mit wandhohen Fenstern auf die Laubengänge, die auf der Parkseite besonders grosszügig sind.



Das Gebäude verfügt über hinterlüftete Fassaden und weist insgesamt eine sehr günstige Ökobilanz auf.

gesetzt wird es in vier Entwicklungsetappen. Die erste Etappe umfasst fünf grosse Baufelder, die jeweils von einer eigenen Investorengruppe entwickelt werden (siehe auch Seite 30). La Meute ist eine der fünf Investorinnen des Baufelds E. Sie musste deshalb nicht nur mit der Stadt Lausanne zusammenarbeiten, sondern auch mit den Genossenschaften Le Bled und Logement Idéal, der überbetrieblichen Berufsvorsorgekasse CIEPP und der privaten Bauträgerin Jaguar Real Estate SA.

Die fünf Bauträgerinnen organisierten gemeinsam einen städtebaulichen Wettbewerb, um die Aufteilung des Perimeters in fünf Lose unter Berücksichtigung der jeweiligen Programme zu definieren, sowie einen Wettbewerb für den gemeinsamen Aussenraum. Für sich entschieden haben diese das Architekturbüro Aeby Perneger & Associés SA aus Carouge und das Landschaftsarchitekturbüro Hüslér & Associés aus Lausanne. Die Bauprojekte von La



Die Baufelder A bis E bilden zusammen die erste von insgesamt vier Etappen des riesigen Entwicklungsprojekts Plaines-du-Loup in Lausanne. La Meute gehört zu den fünf Investorinnen, die das Baufeld E gemeinsam, aber mit eigenen Projekten entwickeln und insgesamt 342 Wohnungen erstellen.



Das L-förmige Genossenschaftsgebäude (auf dem Luftbild über der Mitte links) bildet den Auftakt einer der beiden Blockrandüberbauungen von Baufeld E und setzt dies mit einer erhöhten Ecke in Szene. Es liegt an der Durchgangssachse und neben dem Park.

Meute und Le Bled lagen zu diesem Zeitpunkt bereits vor, die anderen drei Bauträgerinnen mussten dafür noch Architekturwettbewerbe durchführen. Schliesslich entstanden auf dem 12 175 Quadratmeter grossen Baufeld fünf ganz unterschiedliche Überbauungen, die zusammen zwei Blockrandfiguren bilden. Sie verfügen über insgesamt 342 Wohnungen, davon 75 subventioniert, 134 reguliert, 58 auf dem freien Markt und 75 im Eigentum. Die Dichte beläuft sich auf 3,2.

Die Zusammenarbeit war offen und konstruktiv. La Meute konnte dabei auf die hervorragenden Dienste ihres Gründungs- und Vorstandsmitglieds David Vessaz zählen, der gleichzeitig Architekt des planenden Büros Lx1 Architecture ist. In dem langen und komplexen Prozess vertrat er die Interessen der Genossenschaft. Es entpuppte sich als Vorteil, dass er im Vorstand, der ansonsten mit Menschen aus dem Kultur-, Kunst- und Gesundheitsbereich besetzt ist, die fachliche Seite abdecken konnte. Die Präsidentin ist froh, dass der Architekt die Genossenschaft durch den Dschungel der Anforderungen geführt hat. «Andererseits erlaubte uns die Tatsache, dass wir anderen Bauneulinge waren, das Projekt mit einer gewissen Naivität anzugehen. Das liess uns Fragen stellen und Lösungen finden, die einem Fachmann nie in den Sinn gekommen wären», sagt sie.

### Recyclingbeton und Bäume

Das gesamte Ökoquartier Plaines-du-Loup ist den Normen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Es erfüllt unter anderem mit Niedrigstenergiebauten die Anforderungen des Minergie-P-Labels und ist an ein Heizsystem der Industriellen Dienste der Stadt Lausanne angeschlossen. Dieses basiert auf Wärmesonden mit einer Tiefe von fast 900 Metern und ist verbunden mit einem Abwassertank, der ebenfalls als Wärmequelle dient.

Das Gebäude von La Meute besteht grösstenteils aus recyceltem Beton und verfügt über hinterlüftete Fassaden. Die Gewerbeflächen sind mit einem doppelten Belüftungssystem ausgestattet. «Die Ökobilanz des Gebäudes ist sehr günstig. Das verdankt sich vor allem den rohen Oberflächen ohne Verkleidungen, der Auswahl der Materialien nach den Kriterien von Eco-Bau, der Verwendung von Recycling-

## Baudaten

### Bauherrin

Coopérative d'habitants La Meute, Lausanne

### Architektur

Lx1 Architecture, Lausanne

### Landschaftsarchitektur

Approches, Lausanne

### Umfang

25 Wohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern, Studierenden-WG mit 14 Zimmern; Kunstzentrum, Atelier, Café, Gemeinschaftsterrasse

### Baukosten total

11,5 Mio. CHF

### Mietzinse (ohne NK)

2 ½-Zimmer-Wohnung, 60 m<sup>2</sup>:  
1150 CHF

3 ½-Zimmer-Wohnung, 70 m<sup>2</sup>:  
1340 CHF

4 ½-Zimmer-Wohnung, 100 m<sup>2</sup>:  
1920 CHF

5 ½-Zimmer-Wohnung, 105 m<sup>2</sup>:  
2010 CHF

Richtmietwert pro Quadratmeter und Jahr:  
230 CHF

beton und der guten bauphysikalischen und technischen Planung des Ingenieurbüros Zahn et Associés», sagt Architekt Vessaz.

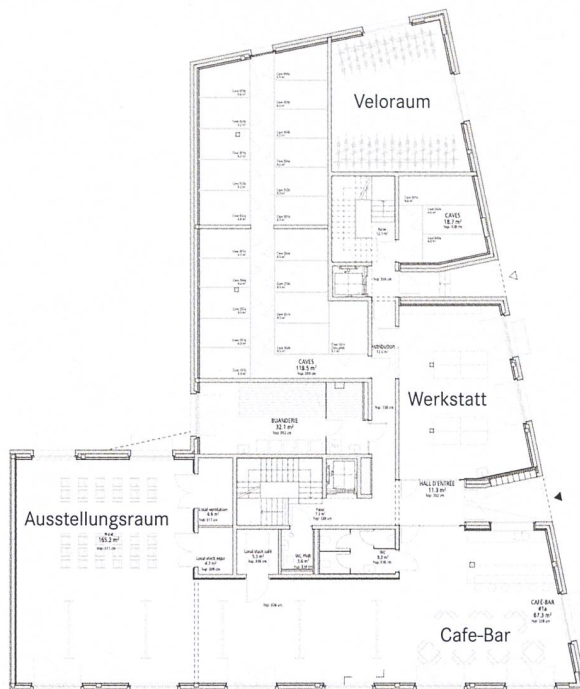
### Kommunikative Architektur

Das L-förmige Gebäude nimmt eine markante Position auf dem Baufeld ein: Es bildet den Auftakt einer der beiden Blockrandüberbauungen und setzt dies mit einer um zwei Geschosse erhöhten Ecke in Szene. Die grossen Laubengänge auf den «Parc du Loup» widerspiegeln den gemeinschaftlichen Charakter des Gebäudes. Laubengänge finden sich auch auf der Innenseite wieder. Sie schaffen Begegnungs- und Verbindungsräume zwischen den Wohnungen und ermöglichen durch in die Bodenplatten eingefügte Gitter auch eine Kommunikation zwischen den Stockwerken. Eine grosse Gemeinschaftsterrasse überdacht den vierten Stock auf der Westseite, auf dem restlichen Dach sind Sonnenkollektoren installiert. Der Haupteingang öffnet sich zur Durchgangssache des Baufelds.

Zum Glück steht der hohen baulichen Dichte ein grosszügiges Landschaftskonzept gegenüber, das für eine hohe Aussenraumqualität sorgen soll. «Der Innenhof wird stark begrünt, mit grossen Bäumen, die von Anfang an direkt in die Erde gepflanzt werden. Für die Ausstattung wurde ein viermal höheres Budget als üblich bereitgestellt», erläutert Vessaz. Vorgesehen im Hof sind unter anderem Veloabstellplätze, ein grosser Brunnen, Pétanque-Bahnen und viele weitere Begegnungsorte.

### Bezahlbare Mieten

Gestartet ohne Kapital, entwickelte La Meute ein Anteilscheinsystem, das es erlaubte, die Studien- und Umsetzungsphase ihres Projekts zu finanzieren und die benötigten fünf Prozent Eigenkapital in Höhe von 600 000 Franken zu erreichen. Die künftigen Mieter:innen mussten Anteilscheine zu einem Preis von 260 Franken pro Quadratmeter Mietfläche zeichnen, wofür einige einen Teil ihrer zweiten Säule einsetzten. Die Genossenschaft erhielt ausserdem Darlehen aus dem Fonds de Roulement und eine Bürgschaft der Stadt Lausanne. Den Baukredit übernahm die Migros Bank. Nun, da die Mieter:innen eingezogen sind, wird La Meute bei der EGW einen Konsolidierungskredit beantragen, um den bereits von einem Pensionskassenfonds erhaltenen Kredit zu ergänzen.



Bilder: Patrick Clemencot; Plan: LX1



**Kultur und Offenheit gehören zum Konzept. Im Erdgeschoss sind ein Café und ein grosses nicht-kommerzielles Kunstzentrum untergebracht. An der Eröffnungsausstellung (rechts) wurden Objekte gezeigt, die den Bewohner:innen wichtig sind.**

Die Genossenschaft La Meute vergibt ihre Wohnungen zur Kostenmiete. Diese beläuft sich auf 230 Franken pro Quadratmeter und Jahr – die tiefste Miete des ganzen Baufelds. Eine Wohnung mit hundert Quadratmetern kommt netto auf 1916 Franken monatlich zu stehen, was für einen Neubau in einer Stadt mit grossem Mangel an bezahlbaren Wohnungen durchaus ein erschwinglicher Preis ist. Zumal, wenn die Lebensqualität stimmt. ■

\* Der Beitrag erschien in *habitation* 4/2022. Übersetzt und überarbeitet von Liza Papazoglou.

Anzeige

**ROHRMAX**<sup>®</sup>

Rohrreinigung Kanal-TV rohrmax.ch  
Rohrsanierung Lüftungsreinigung  
info@rohrmax.ch

**Kostenlose Kontrolle**  
Abwasser + Lüftung

**...ich komme immer!**  
0848 852 856

24h Service