

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

Artikel: Qualität trotz hoher Dichte
Autor: Schusselé, Charlotte
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055631>

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: 15.03.2025

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



Die Entwicklung der riesigen Plaines-du-Loup erfolgt in einem komplexen Verfahren. Die erste Etappe (Nutzungsplan 1 / PA 1) von insgesamt vier Etappen ist bereits im Bau, für die zweite wurde im Januar der Wettbewerb für die Landschaftsgestaltung entschieden (oben).

So entwickeln verschiedene Bauträgerinnen gemeinsam ein ganzes Ökoquartier

Qualität trotz hoher Dichte

Die Entwicklung von neuen Quartieren mit öffentlichen und privaten Investorinnen und Bauträgern gestaltet sich komplex. Wie man sie erfolgreich angehen kann, zeigt die Stadt Lausanne beim Ökoquartier Plaines-du-Loup, wo gemeinnützige Baurechtnehmerinnen siebenzig Prozent der 3400 geplanten Wohnungen entwickeln

Von Charlotte Schusselé*

Wie organisiert sich eine Stadt, wenn sie eines ihrer Gebiete vollständig transformieren will? Wo setzt sie ehrgeizige Ziele, und wie sorgt sie dafür, dass diese tatsächlich auch umgesetzt werden? Eine entscheidende Rolle spielt die Vergabe von Baurechten. Ihre Modalitäten bestimmen die künftige Lebensqualität eines Quartiers wesentlich mit. Das zeigt auch ein Blick auf die Entwicklung des Ökoquartiers Plaines-du-Loup in Lausanne (siehe auch *Wohnen* 11/2017). Es gründet auf Bestrebungen der Stadt, für die stark wachsende Bevölkerung nicht nur Wohnraum, sondern auch ein lebenswertes Umfeld und eine hohe Nutzungsvielfalt mit Arbeitsplätzen, Grünräumen, Sportplätzen, Schulen usw. zu schaffen.

2002 beginnt deshalb ein intensiver Aushandlungsprozess, in dessen Folge das Bild eines neuen Stadtteils mit letztlich 3400 Wohnungen und hohen ökologischen Anforderungen Gestalt annimmt. Im Rahmen des Projekts

Métamorphose integriert die Stadtverwaltung die Kriterien der nachhaltigen Entwicklung und konkretisiert das Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft sowie SméO, ein Label für nachhaltige Quartiere. Zudem setzt man frühzeitig auf breite Partizipation, um die Bevölkerung in die Entwicklung einzubeziehen. 2008 wird die Vereinigung Ecoquartier (AE) gegründet, die sich als glaubwürdige Ansprechpartnerin für Umsetzung und Bürgerbeteiligung etabliert.

Eine evolutionäre Planung

Das dreissig Hektar grosse Gebiet Plaines-du-Loup in den Hügeln im Norden Laussannes gehört zu neunzig Prozent der Stadt. Nachdem es in eine gemischte Zone umgewandelt ist, organisiert die Stadtverwaltung 2010 einen städtebaulichen Wettbewerb, in dessen Jury sie auch die AE einlädt. Das Siegerprojekt des Lausanner Büros Tribu Architecture wird in einem Masterplan konsolidiert. Er sieht rund 540 000 Quad-

ratmeter Bruttogeschosfläche mit einer Ausnutzungsziffer von 1,58 vor. Hauptziele der Stadtverwaltung sind ein guter Umgang mit dem Boden, eine echte funktionale und soziale Durchmischung, die Schaffung eines Quartiers, das sich mit bestehenden Strukturen verbindet, sowie ein beispielhafter Umgang mit Umwelt und Energieversorgung.

In der Folge gründet die AE zusammen mit der Lausanner Genossenschaft Codha eine Austauschplattform der Baugenossenschaften für das Ökoquartier. 2012 veröffentlicht diese eine Broschüre mit Empfehlungen zu den Vergabeverfahren sowie Vorschlägen für Kriterien zur Auswahl von Immobilienprojekten. Der Masterplan legt einen Verteilungsschlüssel nach Wohnungs- und nach Betreiberarten fest. Darüber hinaus verlangt er eine Entwicklung in Etappen, die schliesslich mit vier Nutzungsplänen realisiert werden.

2016 verabschiedet der Gemeinderat den ersten Nutzungsplan. Er sieht 142 000 Quadratmeter Geschosfläche vor und ist in die fünf Baufelder («urbane Räume») A bis E aufgeteilt. Jedes davon verfügt über eine bestimmte Anzahl von Baurechten für durchschnittlich 230 Wohneinheiten, die in drei bis sechs Lose aufgeteilt sind. Jedes Los wiederum wird mittels einer «Investoren»-Ausschreibung vergeben.

Kriterien für die Vergabe

Welche Kriterien wendet die Gemeinde bei der Vergabe an? «Wir beurteilen die Erfahrung, die Wohnungsqualität und die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele. Bei den Baugenossenschaften achten wir darauf, dass sie von einer Architektin oder einem Bauherrenvertreter unterstützt werden», erklärt Guillaume Dekkil, Leiter des Entwicklungs- und Projektbüros Métamorphose. Gemäss der stellvertretenden Leiterin Joëlle Rast wird zudem unterschieden zwischen privaten gemeinnützigen Gesellschaften und Bewohnergenossenschaften, die spontan um ein Wohnprojekt herum gebildet werden; die Stadt will mit letzteren besonders innovative Projekte fördern und wünscht sich deshalb deren Beteiligung.

Bei der Vergabe orientiert man sich an den politischen Zielen der Stadtverwaltung, die eine gute Durchmischung sowohl hinsichtlich funktionaler und sozialer Aspekte als auch bei den Bauträgerschaften anstrebt. Dabei kommen zwei besondere Regeln zum Tragen. Gemäss der Drei-Drittel-Regel werden die Wohnungen in drei Kategorien aufgeteilt:

- 30 Prozent mit subventionierten Mieten
- 40 Prozent mit erschwinglichen Mieten (mit Mietobergrenze)
- 30 Prozent zu Marktpreisen oder Eigentumswohnungen

Die Vier-Viertel-Regel weist zudem die Baurechte für jedes Baufeld nach einem Schlüssel (je etwa 25 Prozent) folgenden vier Investorenkategorien zu:

- städtische Gesellschaften und Stiftungen
- private gemeinnützige Gesellschaften
- Bewohner:innen-Baugenossenschaften
- private Körperschaften

Dank dieser Vorgaben werden etwa siebzig Prozent der Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger erstellt. Für den Nutzungsplan 1 werden nach der Ausschreibung die Baurechte an fünf Bewohnergenossenschaften, sechs gemeinnützige Gesellschaften, vier private Investoren und zwei stadteigene Gesellschaften vergeben. Für jedes der Baufelder A bis E wird eine Investorengruppe zusammengestellt, und zwar absichtlich möglichst heterogen.

Die Investorengruppe gründet eine einfache Gesellschaft, die daraufhin ein eigenes Projekt für ihr Baufeld erarbeitet. Dabei muss sie sich auf eine Reihe gemeinsamer Entscheidungen einigen, zum Beispiel die Modalitäten für die Durchführung des Architekturwettbewerbs, die Auswahl des Siegerprojekts, die Lage der Baurechte auf dem Grundstück, die Wahl eines Landschaftsprojekts für die Gestaltung der gemeinsamen Grünflächen sowie die Strategien für die Energieversorgung und -verteilung usw. Die Stadt betreut und begleitet den gesamten Prozess.

Konsens und Innovation

Auch wenn die Beteiligten nicht unbedingt die gleichen Anliegen haben, ist ein Konsens unumgänglich. Einige Bauherren profitieren von der Erfahrung anderer, und es werden oft Lösungen gefunden, die Vorbildcharakter für sich in Anspruch nehmen dürfen. Beim Nutzungsplan 1 hat sich gezeigt, dass die meisten Baufelder von mehreren Architekturbüros entworfen wurden, deren Projekte durch ein Gesamtkonzept miteinander verbunden sind. Dabei spielt der Aussenraum eine grosse Rolle: «Wir achten auf die Qualität der Übergangsräume. Für jedes Baufeld gibt es nur einen gemeinsamen Landschaftsarchitekten», sagt Rast. Die Gestaltung der Randbereiche und zwischen den Baufeldern obliegt der Stadt Lausanne.

Während mittlerweile die ersten Bewohner:innen auf dem Gebiet des Nutzungsplans 1 leben, wurde im Januar 2023 der Wettbewerb für die Landschaftsgestaltung des 170 000 Quadratmeter grossen Nutzungsplans 2 entschieden. Dieser zweite Perimeter wird weitere 1100 Wohnungen in zwanzig Losen umfassen. Im Unterschied zur ersten Phase werden die Standorte innerhalb des Geländes vor Beginn des Wettbewerbs festgelegt. Die Vergabekriterien sind aber im Wesentlichen dieselben. Das Entwicklungs- und Projektbüro Métamorphose plant, die Ausschreibung für Investoren bis 2024 zu eröffnen, damit die Bewohner:innen bis 2029/30 einziehen können. ■

* Der Beitrag erschien in *habitation* 1/2023.

Übersetzt und überarbeitet von Liza Papazoglou.

Bauen Sie
auch in der
Waschküche auf
Qualität.

Einfach
& robust



WYSS MIRELLA

schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und Trocknen mit WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büren

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!

www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der
Zukunftsplanung ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dieter Grab, Telefon 044 454 25 00

arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



Ein Garten macht glücklich. Auch.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

