



Architekten

Fruehauf, Henry & Viladoms, Lausanne; Claudius Fruehauf, Guillaume Henry, Carlos Viladoms

Projektleiterin

Cindy Barraud

Mitarbeiter

Vincent Tschanz, Philippe Herkommer, David Viladomiu, Aureliano Ramella, Maria Sienko, Pascal Rodrigues

Bauleitung

Pragma Partenaires SA, Lausanne

Tragwerksplanung

AIC Engineers, Lausanne

Heizung, Lüftung und Bauphysik

Olivier Zahn & Associés Sarl, Renens

Bauherr

Logement idéal – Société coopérative, Pully

Der Neubau mit 60 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen orientiert sich an seinem Umfeld: zwei großen Zeilenbauten aus den 70er Jahren und der kleinteiligeren Struktur der dreigeschossigen Wohnbauten.

Foto: Simon Menges (links), Olivier Di Giambattista (rechts); Lageplan im Maßstab 1:3000

Lausanne

Das Büro Fruehauf, Henry & Viladoms hat eine Genossenschaft um einen Wohnbau ergänzt, der es Bewohnern, die aufgrund gestiegenen Einkommens ihren Anspruch auf subventionierten Wohnraum verloren haben, ermöglichen soll, in der Nachbarschaft zu bleiben.

Text Franziska Quandt

Seit 1960 baut die Wohnungsbaugenossenschaft Logement idéal – Société coopérative subventionierte und genossenschaftliche Wohnungen in und um Lausanne. Anders als bei vielen Schweizer Genossenschaften verfolgt die Logement idéal nicht das Konzept der partizipativen Mitgestaltung des Genossenschaftslebens, sondern hat sich zum Ziel gesetzt, einfache, funktionale, erschwingliche und qualitativ hochwertige Wohnungen anzubieten. Das Portfolio der Genossenschaft umfasst 2023 knapp 1600 Wohnungen. Die maximale Investitionssumme ist für private und institutionelle Investorinnen auf 100.000 Schweizer Franken reguliert und die Obergrenze für die Zeichnung von Anteilen liegt bei 400 Anteilen pro Jahr – um Spekulation zu vermeiden

und die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft unter Kontrolle behalten zu können. Heute hat die Genossenschaft mehr als 390 Aktionäre (Privatpersonen, Bauherrschaften, Hausverwaltungen, Investmentfonds usw.), die 33 Millionen des aktuellen Kapitals halten. Mit Ausnahme einer Vergütung von drei Prozent der Anteile fließt der Ertrag der Genossenschaft als Reserve zurück, um in Neubauprojekte und Instandhaltung zu investieren. Das trägt zu einer kontinuierlichen Qualität und Langlebigkeit des Gebäudeparks bei und garantiert nachhaltig günstige Mieten für die Bewohner.

Im Stadtteil Praz-Séchaud, nördlich des Stadtzentrums, liegt das Quartier Les Boveresses. Es besteht fast ausschließlich aus subventionierten



Wohnungen für wirtschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Die hier verlaufende Autobahn trennt den Stadtteil vom Rest von Lausanne. Um eine subventionierte Wohnung in der Schweiz zu erhalten, gibt es kantonal geregelte Auflagen wie maximale Einkommensgrenze oder Belegungsziffern. Aufgrund dieser kann es passieren, dass Bewohnerinnen ihre subventionierte Wohnung verlassen müssen, wenn sich ihre familiäre oder wirtschaftliche Situation ändert. Dies führt zu einer hohen Fluktuation und es fehlt an Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier. Hinzu kommt die eher negative Konnotation der Anwohner mit den in den 1960er-Jahren errichteten städtischen Sichtbetonriegeln und Großwohnsiedlungen, die mehrheitlich der Genossenschaft Logement idéal gehören.

Um einen stärkeren Zusammenhalt der direkten Nachbarschaft zu fördern, realisierte die Logement idéal von 2020 bis 2021 im Zentrum des Quartiers einen genossenschaftlichen Wohnbau. Dafür schrieb die Genossenschaft 2016 einen Architekturwettbewerb aus, den das Lausanner Büro Fruehauf, Henry & Viladoms für sich entscheiden konnte. Der Sinn des Projekts



Durch den günstigen Baurechtsvertrag kann der Baurechtsgeber dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

besteht darin, Familien den Umzug in nicht subventionierte, aber bezahlbare Wohnungen zu ermöglichen und so in der Nachbarschaft zu bleiben. Das Areal gehört der Stadt Lausanne, das sie im Baurecht an die Genossenschaft abtrat. Die jährliche Rente beträgt 198.840 Franken, was fünf Prozent des Grundstückswertes entspricht. Der Baurechtsvertrag wurde für 90 Jahre gewährt. Das gesamte Projekt einschließlich

Das Gebäude fungiert als Bindeglied in dem abschüssigen Gelände. Grundrisse EG und 1.OG im Maßstab 1:750



Außenanlagen kostete 27,9 Millionen Franken. Die für den Standort günstigen Mietpreise konnten durch zwei maßgebliche Faktoren erzielt werden. Zum einen durch den günstigen Baurechtsvertrag – diese Praxis ermöglicht es der öffentlichen Hand und privaten Grundstückseigentümern, auf die darauf geplanten Wohnbauprojekte Einfluss zu nehmen und die Siedlungsentwicklung zu lenken. Wird das Baurecht einem gemeinnützigen Wohnbauträger gewährt, kann der Baurechtsgeber dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen zur Verfügung gestellt wird. Zum anderen beeinflussten die Materialwahl und die serielle Produktion vieler Bauteile einen günstigen Erstellungspreis pro Quadratmeter. Die Logement idéal achtet bei ihren Projekten besonders darauf, dass die verbauten Produkte zwar günstig, aber von hochwertiger Qualität sind, was die Kosten des Unterhalts reduziert.

Das neue Gebäude beinhaltet neben sechzig 1,5- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen eine Schule, einen Kindergarten und einen Spielraum für Kinder. Die Jury war überzeugt vom innovativen Charakter der Wohnungstypologien und der städtebaulichen Integration. Die Architekten orientierten sich bei der Gestaltung an der umgebenden Bebauung zweier großer Zeilenbauten der Stadt Lausanne und einer kleinteiligeren Struktur mit dreistöckigen Wohnbauten, die zum Portfolio der Logement idéal gehören. Die gestaffelte Fassade des Neubaus bildet eine Reminiszenz an die genossenschaftlichen Bestandsbauten, wohingegen die Höhe des Neubaus mit den Zei-



baus und der Nachbarschaft, des Kindergartens und der Schule gedacht. Unter dem Park befindet sich eine Tiefgarage. Das Gebäude ist allein durch sein Volumen beeindruckend, aber je nachdem, von welcher Seite man es betrachtet, ist der Anblick sehr unterschiedlich. Aus Richtung der Autobahn erblickt man die Längsseite des Neubaus in der Lücke zwischen den beiden Sozialbauten der Stadt Lausanne. Es entsteht das Bild einer Megazeile. Die kurze Seite hingegen erscheint als Punkthochhaus.

Der Grundriss spiegelt sich im Fassadenrhythmus wider. Die Architekten kombinieren ein 3,6-Meter-Raster auf der Nord-Süd-Achse mit einem lockereren Raster auf der Ost-West-Achse. Entgegen der rigid wirkenden Rhythmik sind die Wohnungen jedoch keineswegs linear gestaltet. Im Gegenteil, ein fast kreislaufförmiger Grundriss verbindet die Zimmer miteinander, ohne dass Wohnfläche an Flure verschenkt wird. Den Architekten war wichtig, möglichst viel Wohnraum auf möglichst wenig Quadratmetern zu generieren. Auch die diagonalen Durchsichten, die die Räume optisch miteinander verbinden, sind ein zentraler Teil des Gestaltungskonzepts. Der monatliche Durchschnittsmietpreis pro Quadratmeter liegt bei zwanzig Franken, was für Lausanne mit einem Durchschnittspreis von ca. dreißig Franken niedrig ist.

Somit bildet der Bau eine bezahlbare Alternative für Geringverdienende, die trotzdem über dem Maximaleinkommen für subventionierte Wohnungen liegen. FHV schaffen mit dem Projekt ein verbindendes Element zwischen den unterschiedlichen Wohnbaumaßstäben im Quartier.

Die Grundrisse wurden mit wenig Verkehrsfläche und viel Durchsicht geplant. Fotos: Simon Menges (linke Seite und links), Carlos Viladoms (oben); Exemplarische Grundrisse für 4-, 5- und 3-Zimmerwohnungen im Maßstab 1:333

